Wohnimmobilien
Marktbericht Deutschland · 2017/2018

ENGEL&VÖLKERS

Inhaltsverzeichnis

Editorial	03
Deutschlands Markt für Wohnimmobilien	04
Transaktionen Wohnimmobilien	06
Luxusmarkt in Deutschlands Metropolen	08
Wasserlagen in deutschen Metropolen	12
Urbane Wachstumsinseln	14
Einzelne Märkte im Überblick	16
Definitionen/Abgrenzungen	128
Unsere Wohnimmobilien-Shops in Deutschland	129
Unser weltweites Engel & Völkers Netzwerk	134
Impressum	136

Liebe Leserin, lieber Leser,

die Preise für Wohnimmobilien steigen seit Jahren, und dennoch wird der Traum vom Eigenheim erschwinglicher denn je: Viele Menschen profitieren von der starken deutschen Wirtschaft und können sich über Lohnzuwächse freuen. Gleichzeitig nivellieren die niedrigen Bauzinsen die teils hohen Preissprünge auf dem Wohnimmobilienmarkt.

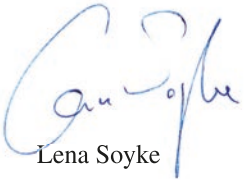
Thematische Vielfalt der Immobilienlandschaft
Bereits zum fünften Mal in Folge legt Engel & Völkers eine umfassende Analyse über den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland vor. Dabei decken die 55 untersuchten Märkte alle deutschen Ballungsräume, zahlreiche Großstädte sowie besonders kaufkraftstarke Standorte ab. Diese werden jeweils auf einer Doppelseite sowie in verschiedenen Rankings und thematischen Analysen übersichtlich dargestellt. Neben der traditionellen Betrachtung des Marktes für Luxusimmobilien in den Top-7 untersucht Engel & Völkers erstmalig das Preisniveau von Immobilien in Wasserlagen. Die umfassende Markteinschätzung basiert auf der langjährigen Expertise unserer Engel & Völkers Wohnimmobilien-Shops sowie auf aktuellen Daten namhafter Forschungsinstitute und Gutachterausschüsse.

Transaktionsumsätze steigen weiter
Im Segment der Eigentumswohnungen wie auch im Markt für Ein- und Zweifamilienhäuser verzeichneten wir an den betrachteten Standorten 2016 einen Anstieg der Transaktionsvolumina gegenüber dem Vorjahr. So ist das Umsatzvolumen für Eigentumswohnungen 2016 um 7,3 % auf rund 29,4 Mrd. EUR gestiegen. Im Häusersegment erhöhte sich der Geldumsatz um 3,5 % auf rund 12,1 Mrd. EUR.

Regionale Preisunterschiede bei Luxusimmobilien
Als eines der führenden Unternehmen in der Vermittlung von Wohnimmobilien im gehobenen Segment präsentieren wir zudem erneut einen exklusiven Einblick in das Luxusmarktsegment der sieben größten Metropolen in Deutschland. Unsere Auswertung der Gutachterausschussdaten aus dem ersten Halbjahr 2017 zeigt, dass die Preise der teuersten Immobilienverkäufe in Berlin, Hamburg, München oder Köln sehr große Spannen sowie Preisniveauunterschiede aufweisen. Den höchsten durchschnittlich gehandelten Objektwert im Premiummarkt für Häuser verzeichnet München gefolgt von Hamburg. Die teuerste Eigentumswohnung wechselte dagegen in der Hansestadt den Besitzer, vor Düsseldorf und München.

Unser Marktbericht als Orientierungshilfe
Diese und weitere Entwicklungen des deutschen Wohnimmobilienmarktes haben wir auf den folgenden Seiten kompakt und übersichtlich für Sie zusammengestellt. Der Blick in unseren „Wohnimmobilien Marktbericht Deutschland 2017/2018“ zeigt, dass der Markt auch künftig von einer hohen Nachfrage und einem dynamischen Marktumfeld geprägt sein wird.

Sollten Sie mit dem Gedanken spielen, eine Immobilie zu kaufen oder zu verkaufen, dann geben wir Ihnen mit unserer eingehenden Analyse eine Grundlage für Ihre Investitionsentscheidung an die Hand. Unsere Wohnimmobilien-Shops bieten Ihnen darüber hinaus eine persönliche und individuelle Beratung und stehen Ihnen gerne als kompetenter Partner zur Seite.



Lena Soyke
Head of Residential D-A-CH

Deutschlands Markt für Wohnimmobilien
Rekordumsatz mit vielen Facetten

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist weiterhin auf Wachstumskurs. Dazu trägt unter anderem der demographische Faktor maßgeblich bei. So sind in allen 55 betrachteten Städten die Einwohnerzahlen seit 2012 gestiegen. Nicht nur diese Bevölkerungsentwicklung ist ein Treiber für die ungebrochen hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Auch die positiven Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft, die geringe Inflation und die niedrigen Bauzinsen beeinflussen die Nachfrage für Wohnimmobilien. Hier verläuft die Entwicklung zwischen städtischen und ländlichen Gebieten allerdings unterschiedlich. Aber auch die untersuchten Städte müssen differenziert betrachtet werden. Urbane Räume, die attraktive Arbeitsmärkte und Hochschulen bieten, verbuchen starke Wanderungsgewinne und werden auch langfristig profitieren. Besonders in diesen Orten ist die Lücke zwischen Wohnangebot und Wohnungsnachfrage groß. Das Institut der deutschen Wirtschaft sieht einen jährlichen Bedarf von ca. 350.000 Neubauwohnungen in Deutschland. Dieses Ziel konnte 2016 mit 277.691 Baufertigstellungen nicht erreicht werden. Gerade in den prosperierenden Regionen zeigt sich, dass der Bedarf durch die Neubautätigkeit der vergangenen Jahre nicht gedeckt werden konnte.

Geldumsatz erreicht neues Allzeithoch

Mit einem Geldumsatz von 119,3 Mrd. EUR wurde 2016 ein neuer Rekordwert für die beiden Marktsegmente Eigentumswohnungen und Ein- und Zweifamilienhäuser auf dem Wohnimmobilienmarkt erreicht. Dabei sind die Umsätze mit Eigentumswohnungen in den vergangenen Jahren deutlich stärker gestiegen als im restlichen Wohnsegment. Für 2016 lag das Umsatzvolumen um rund 60 % höher als noch im Jahr 2011. In 2017 ist zu erwarten, dass die Disparität zwischen dem Eigentumswohnungsmarkt und dem der Ein- und Zweifamilienhäuser größer wird. Während die Anzahl der Verkäufe im Eigenheimsegment weiter rückläufig ist, steigen die Transaktionsumsätze voraussichtlich nochmals an.

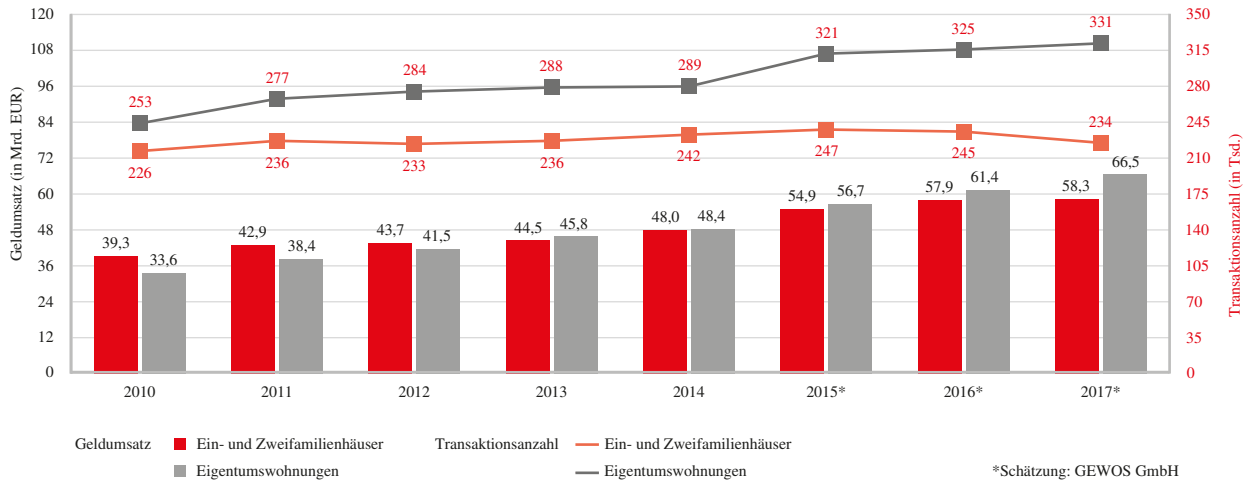
Kaufpreise steigen erneut stärker als Mieten

Die Angebotsmieten an den 55 untersuchten Standorten sind im 1. Halbjahr 2017 im Vorjahresvergleich mit 4,2 % im Schnitt moderat gestiegen. Die stärksten Mietpreiszuwächse wurden in den drei Metropolen Berlin (8,3 %), Stuttgart (7,3 %) und München (7,2 %) registriert. Dagegen sind die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Schnitt um 7,3 % geklettert. Beachtenswert ist, dass an den ohnehin schon hochpreisigen kaufkraftstarken Standorten wie Bad Homburg und Starnberg ein weiterer Preisanstieg von jeweils rund 15 % registriert wurde. Im Segment der Ein- und Zweifamilienhäuser legten die kleineren Großstädte wie Heidelberg mit 29,3 %, Kassel mit 27,4 % und Potsdam mit 23,1 % gegenüber dem Vorjahr am meisten zu.

Wohneigentum ist erschwinglicher als zuvor

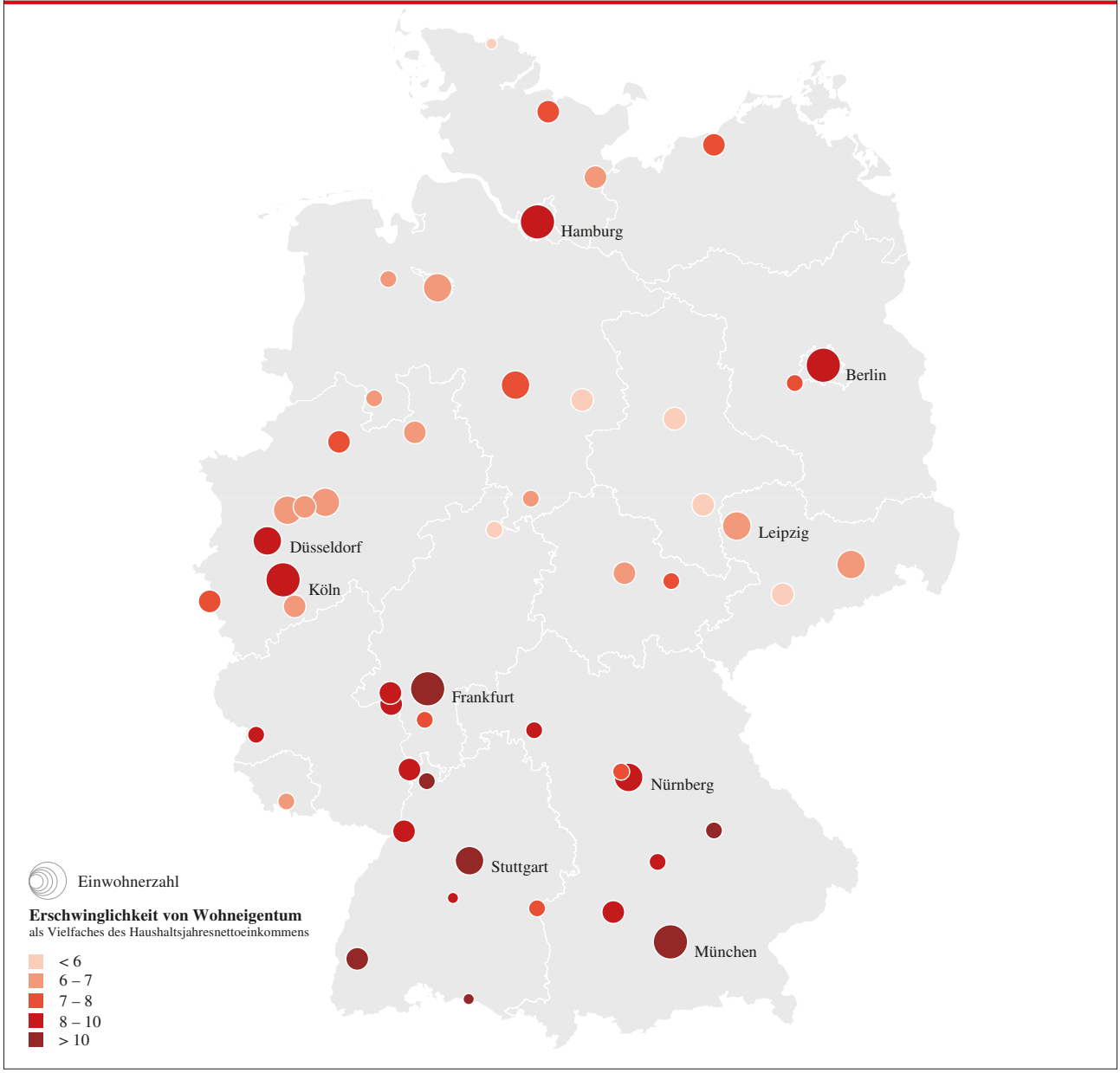
Trotz weiterer Preisanstiege bleiben Wohnimmobilien erschwinglich. Dies liegt daran, dass die Bauzinsen im letzten Jahr nochmals deutlich gefallen und das Einkommensniveau vergleichsweise stark gestiegen ist. Die monatliche Belastung durch die Bedienung des Kredites ist dadurch für viele Haushalte deutlich geringer geworden.

Marktentwicklung in Deutschland – Wohnimmobilien



Quelle: Oberer Gutachterausschuss, GEWOS GmbH

Erschwinglichkeit von Wohneigentum an den von Engel & Völkers betrachteten Standorten



Quelle: bulwiengesa AG, Engel & Völkers Residential

Osten erschwinglicher als Westen

Stellt man die örtlichen Immobilienpreise für Häuser und Eigentumswohnungen in Relation zum durchschnittlichen Haushaltsnettoeinkommen ergibt sich die „Erschwinglichkeit" von Wohneigentum. Der „Erschwinglichkeitsindex" für Kaufpreise stellt dar, wie viele Haushaltsjahresnettoeinkommen für den Erwerb von Wohneigentum notwendig sind. Dabei zeichnet sich ein regional stark unterschiedliches Bild. Bis auf Berlin und Potsdam sind Wohnimmobilien im Osten der Republik größtenteils deutlich erschwinglicher als im Westen Deutschlands. In Chemnitz, Magdeburg oder Halle werden im Schnitt weniger als sechs Haushaltsjahresnettoeinkommen für den Erwerb von Eigentum benötigt. Aber auch in Saarbrücken (6,1) oder Flensburg (5,1), wo die Kaufpreise tendenziell niedriger sind, ist die Erschwinglichkeit höher. In München müssen Käufer mit durchschnittlich 14,6 Haushaltsjahresnettoeinkommen am meisten zahlen, gefolgt von Freiburg (11,2) und Heidelberg (10,9).

Alle Zeichen auf weiteres Wachstum im Jahr 2017

Ein wichtiger Einflussfaktor auf den Wohnimmobilienmarkt ist die demographische Entwicklung. Sie tangiert die Nachfrage nach Wohnimmobilien maßgeblich und ist ein wichtiger Stabilisator der Immobilienpreise. In den von Engel & Völkers analysierten Städten ist kurz- bis mittelfristig mit einem Nachfrageüberschuss zu rechnen, welcher weitere Preis- und Mietsteigerungen in den prosperierenden Räumen hervorrufen wird. Selbst wenn der Leitzins im Jahr 2018 moderat erhöht werden sollte, dürfte bei gleichzeitig positiven wirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise jedoch nicht allzu stark beeinflusst werden.

Transaktionen Wohnimmobilien
Die Teilmärkte im Überblick

Attraktivität von Wohnimmobilien ungebrochen hoch
Die Transaktionszahlen von Wohnimmobilien in Deutschland sind von einer hohen Dynamik geprägt. In den 54 von Engel & Völkers analysierten deutschen Städten ist im Hinblick auf die Transaktionszahlen jedoch ein deutlicher Unterschied zwischen den Teilmärkten erkennbar.

Besonders deutliche Zuwächse gab es im Segment der Eigentumswohnungen: Die Anzahl der Kauffälle stieg hier um 3,7 % ggü. dem Vorjahr auf über 121.000 Transaktionen, gleichzeitig erhöhte sich das dazugehörige Umsatzvolumen überproportional um 7,3 % und lag bei rund 29,4 Mrd. EUR. Insgesamt konnten in 37 der 54 untersuchten Städte höhere Transaktionsvolumina beobachtet werden.

Das vielerorts knappe Angebot bei einem starken Nachfrageüberhang zeigt sich auch beim Blick auf die Transaktionszahlen der Ein- und Zweifamilienhäuser. Während die Anzahl der verkauften Objekte um rund 2,9 % auf 30.446 sank, stieg der Geldumsatz an den von Engel & Völkers betrachteten Standorten um 3,5 % auf rund 12,1 Mrd. EUR an. 20 Städte verzeichneten beim Transaktionsvolumen einen Zuwachs von über 10 %.

In der Regel ist das Ranking der Transaktionsumsätze in den untersuchten Städten an die Einwohnergröße und den Gesamtbestand an Wohnimmobilien gekoppelt. Die deutschen Metropolen belegen daher erfahrungsgemäß die vorderen Plätze. Jedoch finden sich auch vereinzelt kleinere Großstädte an der Spitze des Rankings, die beispielsweise vom Trend der Reurbanisierung, verschiedenen Wohnungsbaupolitiken oder Preisniveauunterschieden profitieren. Der Engel & Völkers Aktivitätsindex setzt daher das Transaktionsgeschehen ins Verhältnis zum Bestand an Wohnungen bzw. Häusern und indexiert diesen. Somit soll eine bessere Vergleichbarkeit der einzelnen Märkte untereinander, unabhängig von der Marktgröße, gewährleistet werden.

Ranking Häuser 2016

Rang	Stadt*	Volumen in Mio. EUR (△ zu 2015)	Aktivitätsindex**
1	Hamburg (1.851.161)	1.562,0 (–4 %)	116
2	Berlin (3.670.622)	1.196,9 (–3 %)	97
3	München (1.542.860)	1.157,0 (+9 %)	77
4	Köln (1.074.286)	701,6 (–3 %)	127
5	Bremen (565.155)	501,5 (+11 %)	159
6	Stuttgart (609.219)	423,6 (+3 %)	114
7	Düsseldorf (635.704)	370,3 (–3 %)	101
8	Hannover (540.691)	318,1 (–1 %)	143
9	Frankfurt (729.624)	312,3 (–4 %)	89
10	Nürnberg (529.407)	305,0 (+16 %)	100
11	Essen (589.484)	294,9 (+18 %)	123
12	Dortmund (601.150)	266,2 (+21 %)	105
13	Bonn (324.670)	247,0 (+12 %)	97
14	Münster (307.842)	239,9 (+11 %)	97
15	Potsdam (171.597)	195,5 (+19 %)	189
16	Bochum (369.220)	177,0 (+18 %)	113
17	Karlsruhe (304.619)	174,3 (+6 %)	98
18	Mainz (213.285)	167,7 (+12 %)	118
19	Oldenburg (166.478)	166,0 (+11 %)	114
20	Lübeck (218.198)	158,0 (+4 %)	136
21	Braunschweig (250.704)	155,8 (–6 %)	132
22	Ingolstadt (135.126)	152,9 (+24 %)	88
23	Augsburg (288.653)	147,0 (+8 %)	109
24	Bielefeld (336.352)	144,2 (–9 %)	78
25	Leipzig (579.530)	142,6 (–5 %)	115
26	Mannheim (316.265)	138,4 (–3 %)	96
27	Aachen (252.261)	133,4 (–15 %)	95
28	Wiesbaden (289.544)	130,2 (–17 %)	65
29	Dresden (553.036)	125,4 (+9 %)	84
30	Freiburg (224.079)	115,2 (+16 %)	93
31	Regensburg (147.714)	114,2 –	114
32	Ludwigshafen (169.735)	108,3 (+28 %)	131
33	Osnabrück (168.145)	100,2 (+1 %)	107
34	Kiel (249.023)	97,1 (+0 %)	104
35	Starnberg (24.115)	94,4 (+8 %)	101
36	Kassel (201.907)	94,1 (+21 %)	117
37	Darmstadt (159.982)	92,0 (+3 %)	78
38	Heidelberg (150.054)	91,1 (–11 %)	100
39	Trier (107.951)	90,3 (+17 %)	140
40	Fürth (128.204)	86,9 (–21 %)	110
41	Baden-Baden (55.032)	84,4 (–2 %)	141
42	Saarbrücken (182.447)	81,7 (+6 %)	101
43	Bad Homburg (53.244)	78,9 (–44 %)	93
44	Ulm (124.781)	75,1 (–4 %)	82
45	Würzburg (128.538)	72,7 (+15 %)	86
46	Göttingen (121.469)	69,2 (+18 %)	111
47	Flensburg (94.227)	60,7 (–3 %)	145
48	Magdeburg (241.134)	52,6 (+3 %)	84
49	Erfurt (211.590)	50,5 (+18 %)	62
50	Rostock (207.492)	45,3 (+49 %)	82
51	Halle (Saale) (239.738)	44,7 (+4 %)	99
52	Chemnitz (246.907)	34,4 (+17 %)	62
53	Jena (107.787)	31,0 (+7 %)	68
54	Konstanz (85.478)	27,8 (–42 %)	51

Quelle: Gutachterausschüsse, Einwohnermeldeämter, Engel & Völkers Residential
*In Klammern die Einwohnerzahl, Stand 31.12.2016
**Für Definition Aktivitätsindex siehe „Definitionen/Abgrenzungen“ auf Seite 128

Ranking Eigentumswohnungen 2016

Rang	Stadt*	Volumen in Mio. EUR (△ zu 2015)		Aktivitäts-index**
1	Berlin (3.670.622)	5.640,9	(+7 %)	89
2	München (1.542.860)	4.668,0	(+2 %)	109
3	Hamburg (1.851.161)	2.490,0	(+2 %)	68
4	Frankfurt (729.624)	1.602,9	(+5 %)	87
5	Köln (1.074.286)	1.596,3	(+8 %)	94
6	Stuttgart (609.219)	1.228,0	(+8 %)	104
7	Düsseldorf (635.704)	1.030,5	(+20 %)	76
8	Leipzig (579.530)	783,0	(–4 %)	109
9	Dresden (553.036)	667,4	(+6 %)	113
10	Nürnberg (529.407)	641,0	(+1 %)	96
11	Augsburg (288.653)	564,0	(+30 %)	144
12	Hannover (540.691)	547,2	(+15 %)	83
13	Bremen (565.155)	535,5	(+1 %)	141
14	Freiburg (224.079)	417,8	(+7 %)	149
15	Wiesbaden (289.544)	335,9	(+15 %)	80
16	Regensburg (147.714)	317,4	–	117
17	Mainz (213.285)	313,9	(+8 %)	98
18	Essen (589.484)	309,1	(+8 %)	62
19	Bonn (324.670)	300,0	(+9 %)	77
20	Münster (307.842)	294,6	(+15 %)	77
21	Mannheim (316.265)	290,2	(–1 %)	83
22	Ingolstadt (135.126)	270,7	(+2 %)	191
23	Ulm (124.781)	247,5	(+31 %)	145
24	Dortmund (601.150)	244,4	(+17 %)	56
25	Karlsruhe (304.619)	243,4	(+0 %)	79
26	Fürth (128.204)	230,1	(–5 %)	157
27	Potsdam (171.597)	214,5	(–22 %)	80
28	Aachen (252.261)	209,7	(+22 %)	89
29	Braunschweig (250.704)	200,1	(+8 %)	83
30	Oldenburg (166.478)	192,7	(+0 %)	169
31	Würzburg (128.538)	191,0	(+14 %)	89
32	Heidelberg (150.054)	186,2	(–13 %)	76
33	Kiel (249.023)	169,3	(+39 %)	63
34	Trier (107.951)	161,1	(–5 %)	129
35	Bielefeld (336.352)	150,6	(+19 %)	64
36	Konstanz (85.478)	150,0	(–8 %)	99
37	Darmstadt (159.982)	146,1	(–5 %)	73
38	Erfurt (211.590)	140,9	(+68 %)	56
39	Kassel (201.907)	135,4	(+40 %)	90
40	Ludwigshafen (169.735)	128,2	(–6 %)	104
41	Lübeck (218.198)	127,6	(+56 %)	55
42	Bochum (369.220)	126,0	(+5 %)	42
43	Rostock (207.492)	100,4	(–5 %)	42
44	Baden-Baden (55.032)	99,3	(–5 %)	141
45	Saarbrücken (182.447)	96,6	(+18 %)	73
46	Bad Homburg (53.244)	93,4	(–21 %)	139
47	Osnabrück (168.145)	90,7	(–1 %)	74
48	Halle (Saale) (239.738)	77,3	(+15 %)	32
49	Göttingen (121.469)	75,0	(+2 %)	74
50	Magdeburg (241.134)	74,0	(+66 %)	41
51	Chemnitz (246.907)	70,1	(+39 %)	47
52	Flensburg (94.227)	53,9	(+0 %)	70
53	Jena (107.787)	51,2	(+18 %)	35
54	Starnberg (24.115)	39,8	(+60 %)	87

Quelle: Gutachterausschüsse, Einwohnermeldeämter, Engel & Völkers Residential
*In Klammern die Einwohnerzahl, Stand 31.12.2016
**Für Definition Aktivitätsindex siehe „Definitionen/Abgrenzungen“ auf Seite 128

Millionenmetropolen auf den vorderen Plätzen im Teilmarkt Häuser

Die Spitzenposition bei Ein- und Zweifamilienhäusern nimmt erneut Hamburg mit rund 1,6 Mrd. EUR Umsatzvolumen ein, gefolgt von Berlin mit ca. 1,2 Mrd. EUR. Dahinter folgen die deutschen Millionenstädte München und Köln. Komplettiert werden die Top-5 durch den Stadtstaat Bremen mit einem Transaktionsvolumen von 501,5 Mio. EUR. Damit ergab sich hier gegenüber dem Vorjahr keine Veränderung. Deutlich spannender erweist sich hingegen der Blick auf die restlichen Top-20: Ab Rang 13 finden sich mehrere kleinere Standorte, die aufgrund eines regen Transaktionsgeschehens bei den Ein- und Zweifamilienhäusern deutlich größere Städte hinter sich gelassen haben. Dazu gehören beispielsweise Bochum und Mainz, die sich beide um jeweils sieben Plätze gegenüber dem Vorjahr verbessern konnten. Sie belegen die Ränge 16 und 18. Die höchste Aktivität konnte mit 189 für Potsdam berechnet werden.

Starke Konzentration auf die „Big Seven“ im Wohnungssegment

Wie bereits im Vorjahr wird das Transaktionsgeschehen in Deutschland durch die sieben größten Städte Berlin, München, Hamburg, Frankfurt, Köln, Stuttgart und Düsseldorf bestimmt. Diese machen zusammen über 62 % des gesamten Umsatzvolumens aus und liegen allesamt über der Milliardengrenze. Angeführt wird das Ranking wie bereits im Vorjahr von der Hauptstadt Berlin mit 5,6 Mrd. EUR. Innerhalb der Top-10 gab es kaum Bewegung. Lediglich Dresden (Rang 9) und Nürnberg (Rang 10) tauschten die Plätze miteinander. Den größten Sprung nach vorne machte Erfurt, welches sich um sechs Plätze auf Rang 38 verbesserte. Dabei profitierte die Landeshauptstadt Thüringens von vielen vorgezogenen Wohnimmobilienkäufen, da hier zum Jahresbeginn 2017 die Grunderwerbssteuer auf 6,5 % angehoben wurde.

Luxusmarkt in Deutschlands Metropolen
Die teuersten Häuserverkäufe

Der Markt für hochwertige Wohnimmobilien in den exklusiven Lagen Deutschlands ist klein und sehr begehrt. Herausragende Wohnlagen mit Immobilien der obersten Preisklasse sind in unterschiedlichen Städten und Regionen auffindbar, bilden allerdings lediglich ein sehr begrenztes Segment. Die größten Agglomerationen von Wohnimmobilien in diesem Bereich sind hierzulande in den Metropolstädten zu finden. Die Auswertung von Engel & Völkers der jeweils teuersten 5 % der Immobilienverkäufe in den sieben größten Städten Deutschlands zeigt, dass das Preisgefüge zwischen den einzelnen Metropolen sehr unterschiedlich ausfällt. Durch die auf einen kleinen Käuferkreis begrenzte Größe des Teilmarktes, den hohen Grad an Exklusivität und die individuellen Anforderungen der Kunden folgt der Markt hier seinen eigenen Regeln.

Weniger Ausnahmeobjekte gehandelt

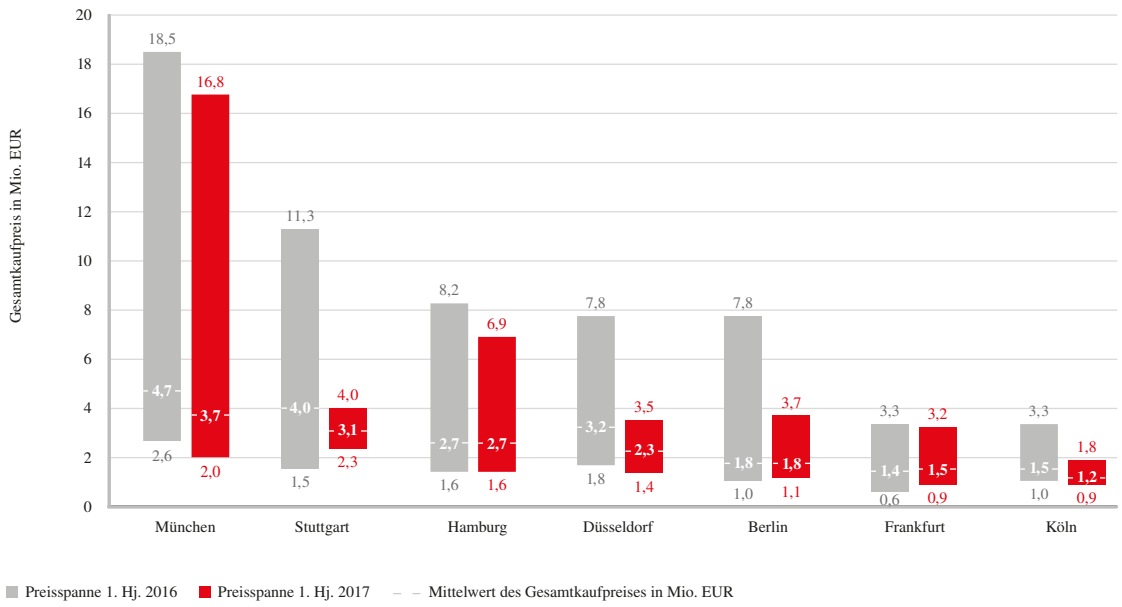
Im Rahmen der Analyse des deutschen Luxusimmobilienmarktes registrierte Engel & Völkers an allen betrachteten Standorten einen markanten Rückgang der erzielten Höchstpreise für Ein- und Zweifamilienhäuser. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum gingen die Maximalpreise im ersten Halbjahr 2017 am deutlichsten in Stuttgart, Düsseldorf und Berlin zurück. Absolute Ausnahmeobjekte mit außergewöhnlichen Ausstattungs- und Lagekriterien wurden nur sehr vereinzelt gehandelt. Dadurch verklei-

nerten sich die registrierten Kaufpreisspannen im Vergleich zu 2016 besonders an diesen drei Standorten. Der höchste Preis für ein Eigenheim wurde wie bereits im Vorjahr in München erzielt. Für 16,75 Mio. EUR wechselte hier im Stadtteil Neuhausen eine herrschaftliche Altbauvilla den Besitzer. Im Hamburger Elbvorort Nienstedten wurde mit 6,92 Mio. EUR das zweitteuerste Objekt der Halbjahresauswertung veräußert. Die Spitzenwerte in Stuttgart, Düsseldorf, Berlin und Frankfurt lagen im ersten Halbjahr 2017 auf einem vergleichbaren Niveau zwischen 3,17 und 4,00 Mio. EUR.

München als Ausnahmestandort

Auch bei Betrachtung der durchschnittlichen Gesamtkaufpreise im Luxussegment belegt die bayerische Landeshauptstadt (3,72 Mio. EUR) vor Stuttgart (3,07 Mio. EUR) und Hamburg (2,71 Mio. EUR) den ersten Rang. Die Millionenstadt Köln weist mit 1,19 Mio. EUR den niedrigsten Mittelwert der sieben Metropolen auf. Während die durchschnittlich gezahlten Preise im Premiumsegment in Berlin, Frankfurt und Hamburg auf einem ähnlichen Niveau wie im Vorjahr liegen, wurde in allen weiteren untersuchten Metropolen ein deutlicher Rückgang festgestellt. Zurückzuführen ist diese Regression auf die hohe Volatilität des Luxusmarktes durch die geringe Anzahl an Transaktionen und die Abhängigkeit vom verfügbaren Angebot.

Preisspannen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Premiumsegment*



Quelle: Gutachterausschüsse
* Auswertbare Kauffälle der teuersten 5 % aller gehandelten Objekte pro Standort im 1. Hj. 2016 und 1. Hj. 2017

Konzentration auf ausgewählte Stadtteile

Der Blick auf die räumliche Verteilung der Kauffälle an den verschiedenen Standorten verdeutlicht deren Konzentration auf einzelne Stadtgebiete. Eines der wichtigsten Kriterien bei der Definition einer Luxusimmobilie ist die Lage des Objektes. Während Eigentumswohnungen besonders in urbanen innerstädtischen Gebieten auf große Beliebtheit stoßen, präferieren Käufer von Einfamilienhäusern im obersten Preissegment vor allem Liegenschaften mit Nähe zu weitläufigen Erholungsgebieten. Neben der direkten Nachbarschaft zu Wäldern, Parkanlagen und Wasserlandschaften ist eine gute Anbindung an den jeweiligen Ortskern wichtig. In Berlin erfüllt diese Merkmale in jeder Hinsicht der Stadtbezirk Steglitz-Zehlendorf. Mit 36 von insgesamt 55 verkauften Ein- und Zweifamilienhäusern im Luxussegment entfielen im ersten Halbjahr 2017 65 % auf den im Südwesten der Stadt gelegenen Bezirk mit seinen weitläufigen Villengebieten. Der durchschnittliche Kaufpreis lag dabei bei ca. 1,72 Mio. EUR.

Größte Dichte an Luxusverkäufen in Blankenese

Setzt man die Zahl der Immobilienverkäufe im Premiumsegment in Bezug zur Einwohnerzahl des jeweiligen Stadtteils/ -bezirks, sticht der Hamburger Elbvorort Blankenese besonders heraus. Bei rund 13.400 Einwohnern wurden hier sieben Verkäufe für durchschnittlich 2,74 Mio. EUR erfasst. Traditionell zählen in der Hansestadt auch die angrenzenden Ortsteile Nienstedten und Othmarschen zu den absoluten Top-Adressen für Ein- und Zweifamilienhäuser. Auch in der Bankenmetropole Frankfurt am Main stellt ein dezentraler Stadtteil die exklusivste Spitzenwohnlage für Häuser dar. Fünf der

insgesamt 18 Transaktionen im analysierten Segment entfielen auf Kalbach-Riedberg. Dort wurden primär Objekte neueren Baujahres auf dem noch nicht vollends entwickelten Riedberg gehandelt. 154 m² Wohnfläche maß die durchschnittliche Luxusimmobilie hier, der niedrigste Wert im Metropolenvergleich. Die meisten exklusiven Immobilienabschlüsse in der nordrhein-westfälischen Hauptstadt Düsseldorf wurden wie bereits im Vorjahr im Stadtteil Heerdt ermittelt. Im benachbarten Köln konzentrieren sich die Verkäufe von Premiumimmobilien auf das westlich gelegene Lindenthal und Rodenkirchen. Über 88 % der teuersten getätigten Transaktionen entfielen auf die beiden Stadtbezirke. Mit durchschnittlich 6,70 Mio. EUR verbucht der Münchner Stadtbezirk Neuhausen-Nymphenburg die mit Abstand hochpreisigsten Objekte. Auch die teuerste verkaufte Immobilie, eine Altbauvilla mit 657 m² Wohnfläche für 16,75 Mio. EUR, ist hier zu finden. Lediglich in Stuttgart ist keine auffällige Ballung in bestimmten Bereichen der Stadt zu erkennen. Die sieben Verkäufe im Premiummarkt verteilen sich gleichmäßig über das gesamte Stadtgebiet.

Die exklusivsten Premiumlagen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleich*

Stadt – Bezirk/Stadtteil**	Einwohner	Anzahl der Kaufverträge	Ø-Kaufpreis	Ø-Wohnfläche
Berlin – Steglitz-Zehlendorf	304.086	36	1.721.506 EUR	–
Düsseldorf – Heerdt	11.028	3	3.214.150 EUR	312 m²
Frankfurt – Kalbach-Riedberg	17.550	5	1.150.140 EUR	154 m²
Hamburg – Blankenese	13.407	7	2.741.429 EUR	304 m²
Köln – Lindenthal	151.150	20	1.184.775 EUR	186 m²
München – Neuhausen-Nymphenburg	98.685	4	6.702.500 EUR	302 m²
Stuttgart – Süd	42.477	2	3.071.000 EUR	587 m²

Quelle: Gutachterausschüsse, Einwohnermeldeämter
*Bezogen auf die ausgewerteten 5 % der teuersten Kauffälle im 1. Halbjahr 2017
**Bei den Städten Berlin, München, Köln und Stuttgart fand die Auswertung aufgrund der Datenbasis auf Bezirksebene statt. Bei Hamburg, Frankfurt sowie Düsseldorf konnten die auswertbaren Kauffälle auf Stadtteilebene aggregiert werden.

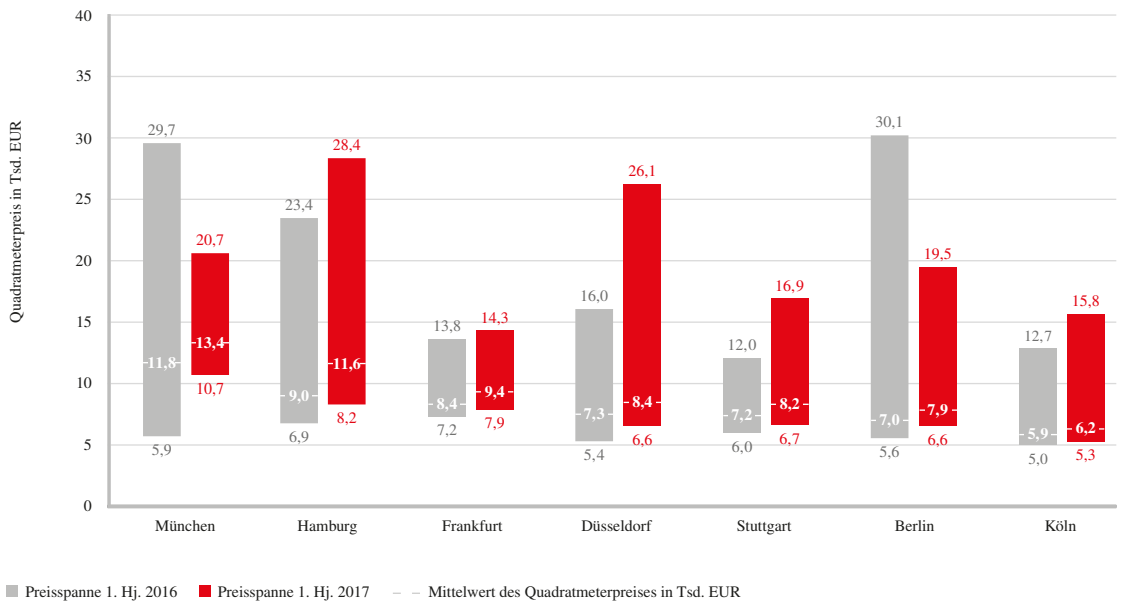
Luxusmarkt in Deutschlands Metropolen
Die teuersten Wohnungsverkäufe

Wohnungen in München und Hamburg am teuersten
Die Analyse der teuersten 5 % der im ersten Halbjahr 2017 am Markt gehandelten Eigentumswohnungen betrachtet die sieben größten Metropolen in Deutschland – Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf. Der direkte Vergleich zeigt dabei die Heterogenität der Städte und die regionalen Preisniveauunterschiede zwischen den einzelnen Wohnimmobilienmärkten. Während der Mittelwert in München im Premiumsegment bei rund 13.400 EUR/m² lag, bezahlten Käufer in Köln im Schnitt lediglich 6.200 EUR/m². Die Varianz der Preisspanne innerhalb eines Standortes verdeutlicht die Volatilität des Luxusmarktes. Diese wird durch einzelne Verkäufe von absoluten Ausnahmeobjekten manifestiert, die sich besonders durch ihre Einzigartigkeit in Lage, Architektur und Ausstattung auszeichnen. Signifikant ist, dass die durchschnittlichen Quadratmeterpreise in allen sieben betrachteten Großstädten gegenüber dem Vorjahreszeitraum deutlich angezogen haben. Am stärksten fiel dieser Anstieg mit rund 28 % in Hamburg aus.

Außergewöhnliches Landmark erzielt höchsten Preis
Hauptverantwortlich für diesen Zuwachs in Hamburg waren die hochpreisigen Wohnungsverkäufe in der erst jüngst fertiggestellten Elbphilharmonie. Mit 28.400 EUR fand sich auch der höchste erzielte Quadratmeterpreis aller sieben Standorte im neuen Wahrzeichen der Hansestadt. Nur unwesentlich günstiger war eine Eigentumswohnung in Heerdt, dem westlichsten Stadtteil Düsseldorfs. Das 109 m² große Luxusdomizil wechselte für 26.100 EUR/m² den Eigentümer. In München und Berlin konnten die Werte aus 2016 hingegen nicht überschritten werden. Während in der bayerischen Landeshauptstadt die teuerste Wohnung für 20.722 EUR/m² in der Erhardtstraße direkt an der Isar verkauft wurde, erzielte die Bundeshauptstadt einen Spitzenpreis von 19.451 EUR/m². Ganze 304 m² Wohnfläche misst die teuerste verkaufte Eigentumswohnung in Stuttgart. Bei einem Gesamtkaufpreis von rund 5,2 Mio. EUR ergibt sich daraus ein Quadratmeterpreis von knapp über 16.900 EUR. Köln mit 15.787 EUR/m² sowie Frankfurt mit 14.285 EUR/m² schließen den Metropolenvergleich ab.

Käufer präferieren urbane Lagen
Im Gegensatz zur Klientel von hochpreisigen Einfamilienhäusern bevorzugen die Käufer von exklusiven Eigentumswohnungen vermehrt die innerstädtischen und urbanen Lagen. Die Auflistung der beliebtesten Lagen für Wohnungskäufe im Premiumsegment innerhalb der betrachteten Top-7-Standorte zeigt dies sehr anschaulich: In Berlin entfielen mit 255 der 483 ausgewerteten Transaktionen rund 53 % auf den Bezirk Mitte. In den

Preisspannen für Eigentumswohnungen im Premiumsegment*



Quelle: Gutachterausschüsse
* Auswertbare Kauffälle der teuersten 5 % aller gehandelten Objekte pro Standort im 1. Hj. 2016 und 1. Hj. 2017

vergangenen Jahren wurden in der Hauptstadt zahlreiche exklusive Neubauprojekte realisiert, somit hat Berlin seinen Nachholbedarf im Premiumsegment nahezu aufgeholt. Dabei kostete hier ein Quadratmeter im Schnitt 7.450 EUR. Charakteristisch ist, dass die vermittelten Wohneinheiten durchschnittlich gerade einmal 51 m² maßen. Deutlich großzügiger lässt es sich hingegen mit 161 m² in Heerdt leben, das mit 31 abgeschlossenen Kaufverträgen der aktivste Stadtteil der nordrhein-westfälischen Landeshauptstadt im Luxusmarktsegment war. Im Durchschnitt bezahlen vermögende Kunden hier 9.570 EUR/m². In der Finanzmetropole Frankfurt wurden die meisten Verkäufe im Stadtteil Gallus beobachtet. Dabei befanden sich alle 37 verkauften Wohnungen im neu entstehenden Europaviertel, welches das größte Baugebiet der Stadt darstellt. Ähnlich verhält es sich in Hamburg, wo die HafenCity den Markt für Premiumwohnungen im 1. Halbjahr 2017 dominierte. Im Durchschnitt zahlten Käufer hier 14.044 EUR/m². Teurer war es im Metropolenvergleich nur in München. In der Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt wurden im Mittel 14.188 EUR/m² aufgerufen.

Angebot bedient die exklusiven Käuferwünsche

Im Neubausegment wird ein zunehmender Anstieg der Herstellungskosten beobachtet. Diese resultieren aus steigenden Bodenpreisen sowie individuellen Ausstattungswünschen. So zeigt die Auswertung der absoluten Premiumverkäufe, dass in den größten deutschen Metropolen ein sehr unterschiedliches Preisgefüge herrscht, das primär von der Nachfrageseite und einzigartigen Lagekriterien getragen wird. Die subjektive Wahrnehmung von Exklusivität kann dabei in diesem Marktsegment zu Ausnahmepreisen führen.

Im Gespräch mit Günter Fischer

Geschäftsführer Engel & Völkers Berlin Mitte

Was gilt in Berlin bei Eigentumswohnungen als Luxus?

Als Luxus definieren wir alles, was von der üblichen Norm abweicht. Ganz wichtig ist hierbei der Wunsch des Kunden nach Individualität. Dies kann beispielsweise ein Penthouse mit einer einzigartigen Aussicht, ein außergewöhnlicher Grundriss oder eine exklusive Inneneinrichtung sein. Hier ist nicht primär die Lage, sondern der Wohnwert entscheidend.

Wie würden Sie die Käufer in diesem hochpreisigen Segment charakterisieren?

Preise von weit über 10.000 EUR/m² akzeptieren hauptsächlich international agierende Käufer, die das Preisniveau in den anderen Weltmetropolen wie London, Paris oder auch New York kennen. Diese Kosmopoliten – bei denen es sich beispielsweise um deutsche Unternehmer oder Wirtschaftseliten handelt – fühlen sich in der ganzen Welt zu hause, verfügen über die finanziellen Mittel und haben einen hohen Anspruch an Wohnqualität.

Wie beurteilen Sie die Marktaussichten im Premiumbereich?

Durchweg positiv. Berlin hat sich in den vergangenen Jahren als Global City etabliert und ist auf Augenhöhe mit anderen internationalen Metropolen. Die Bauträger passen sich diesen gestiegenen Ansprüchen an und schaffen ein entsprechendes Angebot für diese finanzstarke Klientel. Dabei sind die Vermarktung und das Branding solcher Objekte entscheidend.

Die beliebtesten Premiumlagen für Eigentumswohnungen in den Metropolen*

Stadt – Bezirk/Stadtteil**	Einwohner	Anzahl der Kauffälle	Ø-Kaufpreis	Ø-Wohnfläche
Berlin – Mitte	371.407	255	7.450 EUR/m²	51 m²
Düsseldorf – Heerdt	11.028	31	9.570 EUR/m²	161 m²
Frankfurt – Gallus	36.732	37	9.409 EUR/m²	87 m²
Hamburg – HafenCity	3.275	34	14.044 EUR/m²	162 m²
Köln – Lindenthal	151.150	53	6.331 EUR/m²	118 m²
München – Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt	54.158	15	14.188 EUR/m²	116 m²
Stuttgart – Mitte	21.230	28	8.281 EUR/m²	98 m²

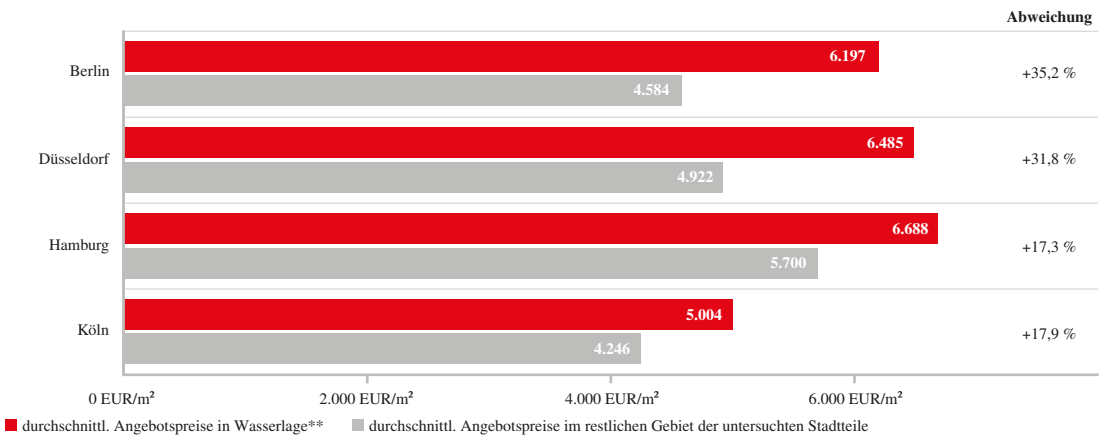
Quelle: Gutachterausschüsse, Einwohnermeldeämter
*Bezogen auf die ausgewerteten 5 % der teuersten Kauffälle im 1. Halbjahr 2017
**Bei den Städten Berlin, München, Köln und Stuttgart fand die Auswertung aufgrund der Datenbasis auf Bezirksebene statt. Bei Hamburg, Frankfurt sowie Düsseldorf konnten die auswertbaren Kauffälle auf Stadtteilebene aggregiert werden.

Wasserlagen in deutschen Metropolen
Exklusives Wohnen

Wohnen am Wasser immer populärer
Wohnen direkt am Wasser stellt eine besondere Qualität dar. Mit dem Blick aufs Wasser assoziieren Menschen meist Positives wie Freiheit und Entspannung. In den deutschen Metropolen werten urbane Gewässer wie Flüsse, Seen, Kanäle oder Hafenbecken das Stadtklima spürbar auf und steigern die Lebensqualität. Quartiere am Wasser werden als Orte für Erholung und Freizeit, zum Arbeiten und insbesondere zum Wohnen immer populärer. Neben den traditionellen Wasserwohnlagen werden weltweit vermehrt innerstädtische Uferzonen unter dem Begriff „waterfront redevelopment“ großräumig der Wohnnutzung zugeführt. Die besondere Faszination dieser privilegierten Wohnlagen wirkt sich auf die Nachfrage und die daran gekoppelten Immobilienpreise aus. Engel & Völkers hat erstmals für die vier deutschen Metropolen Berlin, Düsseldorf, Hamburg sowie Köln die Preise angebotener Wohnungen in unmittelbarer Ufernähe (max. 150 Meter zur Böschung) mit dem verbleibenden Angebot innerhalb dieser Stadtteilräume verglichen. Die Auswertung zeigt die deutlichen Disparitäten innerhalb von Stadtteilen mit repräsentativen Wasserlagen auf Mikrolagenebene auf. Untersucht wurden jeweils die Preisniveaus angebotener Eigentumswohnungen und Mietwohnungen der vergangenen eineinhalb Jahre.

Enorme Preisunterschiede bei Eigentumswohnungen
In allen vier analysierten Städten liegen die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den betrachteten Wasserlagen mehr als 15 % über dem restlichen Markt. Die höchste Diskrepanz wurde in Berlin festgestellt. In den betrachteten Ortsteilen Mitte und Friedrichshain mussten Käufer für eine Wohnung in unmittelbarer Nähe zur Spree im Durchschnitt ca. 35,2 % mehr bezahlen als im übrigen Gebiet der beiden Stadtteile. Die hochpreisigsten Angebote wurden hier in der Stralauer Allee und in einem Entwicklungsgebiet an der East Side Gallery offeriert. Auf einem vergleichbaren Niveau befinden sich die Rheinlagen der Landeshauptstadt Düsseldorf. Auch hier beträgt die Abweichung zu den am Wasser liegenden Wohneinheiten über 30 %. Laut der Untersuchung durch Engel & Völkers spielt die Wassernähe insbesondere

Wohnen am Wasser – Die Quadratmeterpreise für Eigentumswohnungen im Vergleich*



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential
* Auswertungszeitraum 1. Halbjahr 2017 ** maximal 150 Meter Uferentfernung

in den Stadtteilen Golzheim und Niederkassel eine preisentscheidende Rolle. Bei der Betrachtung der Alsterlagen in Hamburg wurde mit 17,3 % ein deutlich geringerer Unterschied festgestellt. Auch wenn die an die Alster angrenzenden Stadtteile wie Harvestehude, Hohenfelde oder Rotherbaum mit durchschnittlich 6.688 EUR/m² über die teuersten Wasserlagen der gesamten Auswertung verfügen, fällt die Differenz zum restlichen Angebot in den Vierteln deutlich geringer aus als in Berlin und Düsseldorf. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei der Betrachtung der linksrheinischen Kölner Stadtteile mit Wasserzugang. Lediglich in der Altstadt Süd (39,2 %) sowie der Neustadt Süd (30,6 %) kommen durch den Rheinauhafen mit seinen charakteristischen Kranhäusern markante Preisunterschiede zustande.

Gemäßigteres Bild beim Mietpreisniveau

Bei der Betrachtung der Mietpreisunterschiede in den vordefinierten Stadtteilen mit Wasserlagen ergibt sich ein vergleichsweise abgeschwächtes Bild. Zwar ist die Abweichung zwischen wassernahen und wasserfernen Wohnadressen in Berlin und Düsseldorf genau wie bei den Angebotspreisen für Eigentumswohnungen höher als in Hamburg und Köln, jedoch bei Weitem nicht so ausgeprägt. Während die Differenzwerte an allen Standorten bei der Auswertung im Kaufsegment über 15 % betragen, überschreiten bei den Mietpreisunterschieden einzig die Düsseldorfer Rheinlagen die 10 %-Marke. In den untersuchten Kölner Stadtteilen liegt das Mietpreisniveau für Wohnungen in unmittelbarer Flussnähe sogar lediglich 4,4 % über dem verbleibenden Stadtgebiet. Die höchsten Mieten der Analyse werden an den Hamburger Adressen rund um die Außenalster aufgerufen. Mit durchschnittlich 14,22 EUR/m² liegt das Mietniveau in der Hansestadt

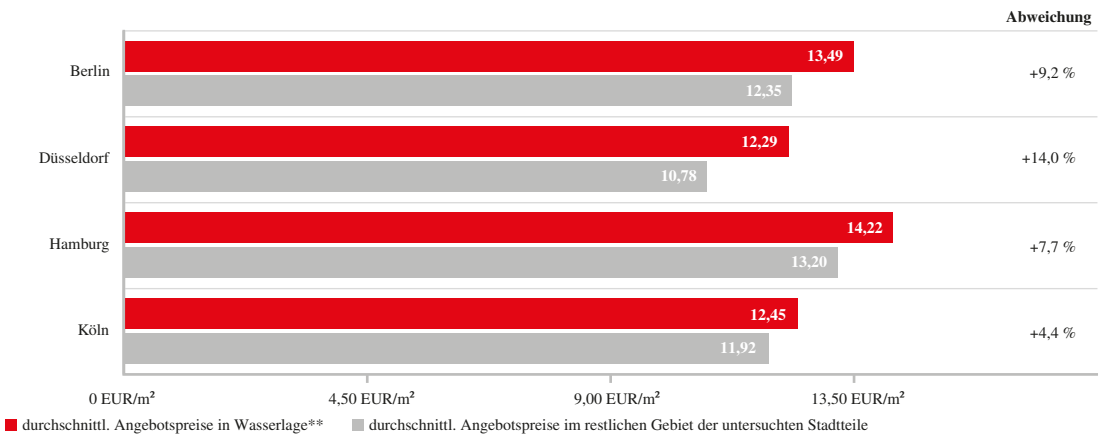
Quelle: empirica-systeme, ESRI, OpenStreetMap, Engel & Völkers Residential

deutlich über dem der Wasserlagen in Berlin (13,49 EUR/m²), Köln (12,45 EUR/m²) und Düsseldorf (12,29 EUR/m²).

Zukunftsmodell – Wohnen auf dem Wasser

Hinsichtlich der stetig wachsenden Weltbevölkerung und der Bedrohung durch den globalen Anstieg des Meeresspiegels rückt das Thema „floating homes“ weiter in den Fokus von Entwicklern. Schon heute gilt das Wohnen auf Hausbooten in Großstädten als moderner Trend. Das Konzept schwimmender Lebensräume beflügelt die Fantasie von Architekten und Designern in der ganzen Welt. Utopien über das Leben auf dem Wasser bringen dank des technologischen Fortschritts zunehmend richtungsweisende Projekte hervor und werden den Immobilienmarkt der Zukunft prägen.

Wohnen am Wasser - Das Mietpreisniveau in ausgewählten Wasserlagen im Vergleich*



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential
* Auswertungszeitraum 1. Halbjahr 2017 ** maximal 150 Meter Uferentfernung

Urbane Wachstumsinseln
Dynamische Großstädte außerhalb der Metropolen

Die Renaissance der Großstädte

Seit den 2000er Jahren verzeichnen viele Großstädte wieder ein Bevölkerungswachstum und werden zunehmend attraktiver als Wohnstandort. Diese Reurbanisierung, die im engeren Sinne eine Rückkehr der Bevölkerung in die Stadt bezeichnet, führt auf den Immobilienmärkten der wachstumsstärksten Kernstädte zu einer dynamischen Entwicklung der Kaufpreise für Wohneigentum. Die Hauptträger dieser Renaissance sind insbesondere junge und wanderungsaktive Bevölkerungsschichten. Für diese bestehen die wesentlichen Wanderungsimpulse im Vorhandensein einer gut ausgeprägten Infrastruktur aus Bildungs-, Freizeit- und Beschäftigungsmöglichkeiten. Auch außerhalb der Metropolen finden sich dabei interessante Großstädte, die von dieser Entwicklung profitieren. Mit Leipzig, Augsburg, Mainz, Karlsruhe, Kassel, Dresden, Hannover, Kiel, Wiesbaden sowie Münster betrachtet Engel & Völkers einige der prosperierendsten Großstädte zwischen 200.000 und 600.000 Einwohner. Diese verfügen neben einem überdurchschnittlichen Wachstum der Bevölkerung auch über eine außerordentliche Kaufpreisentwicklung und finden sich über ganz Deutschland verteilt.

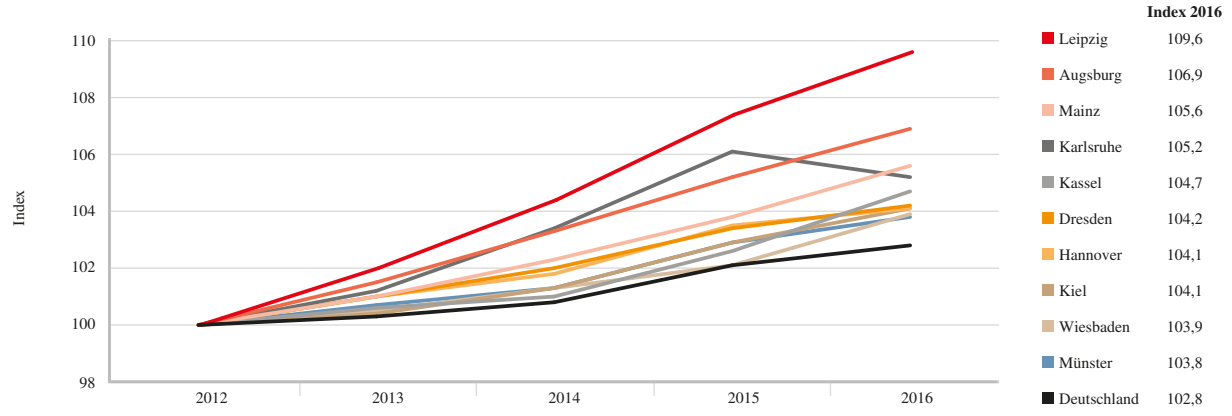
Leipzig ist die neue Trendmetropole

Zu den großen Gewinnern der Wiedervereinigung gehört die Stadt Leipzig, welche sich in den vergangenen Jahren zu einem der führenden wirtschaftlichen und wissenschaftlichen Zentren in Ostdeutschland entwickelt hat. So liegt die sozioökonomische Entwicklung in den Bereichen Bevölkerung, Kaufkraft und Arbeitsmarkt in der größten Stadt Sachsens deutlich über dem Bundesdurchschnitt. Seit 2012 wuchs die Bevölkerung um fast 10 % auf nunmehr 579.530 Einwohner an. Diese positiven ökonomischen und demographischen Rahmenbedingungen wirken sich auch auf den Immobilienmarkt aus: Mit 2.166 EUR/m² lag der durchschnittliche Angebotspreis für Eigentumswohnungen im 1. Halbjahr 2017 rund 39 % über dem Wert aus dem Jahr 2013. Im Stadtbezirk Alt-West betrug der Anstieg sogar 93 %. Nichtsdestotrotz handelt es sich bei Leipzig um den günstigsten der untersuchten Standorte. Ebenfalls zu den Profiteuren der Wiedervereinigung gehört Dresden, das sich zum Hightech- und Kulturstandort gewandelt hat. Die Preise sind in der sächsischen Landeshauptstadt mit im Schnitt 2.349 EUR/m² jedoch deutlich teurer als in Leipzig.

Wiesbaden profitiert von der Nähe zu Frankfurt

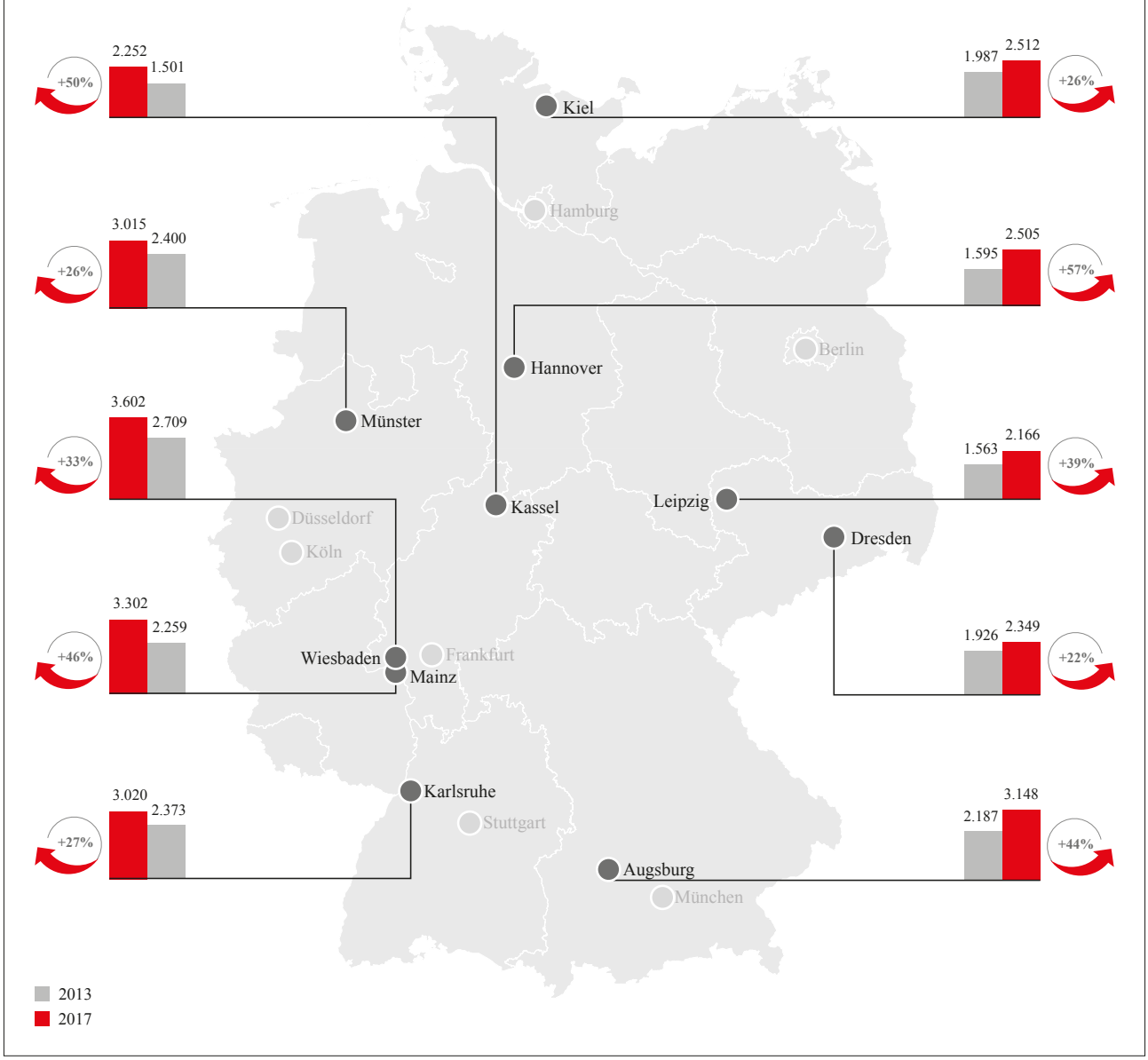
Mit 3.602 EUR finden sich die höchsten Quadratmeterpreise für Wohnungseigentum in der hessischen Landeshauptstadt Wiesbaden. Dabei profitiert die Stadt am Rhein von der Nähe zur Metropole Frankfurt und den engen Pendlerverflechtungen zwischen den beiden Städten. Dadurch entscheiden sich viele Berufstätige aus der Bankenstadt für das überdurchschnittlich grüne Wiesbaden als Wohnstandort. Besonders beliebte und nachgefragte Stadtteile sind beispielsweise Sonnenberg oder Nordost. Ähnlich verhält es sich in Mainz. In der Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz ist nahezu jeder fünfte der über 213.000 Einwohner ein Student. Die kontinuierlich steigenden Einwohnerzahlen stellen die Stadt vor Herausforderungen. Die Leerstandsquote liegt derzeit bei 1,1 % und verdeutlicht den akuten Mangel an Wohnraum. Vor diesem Hintergrund ist es nicht verwunderlich, dass die Angebotspreise für Eigentumswohnungen innerhalb von vier Jahren um 46 % angestiegen sind und derzeit bei 3.302 EUR/m² liegen.

Urbane Wachstumsinseln – Überproportionale Einwohnerentwicklung*



Quelle: Einwohnermeldeämter, Destatis, Engel & Völkers Residential
*indexierte Einwohnerzahl, 2012 = 100

Entwicklung der Quadratmeterpreise* für Eigentumswohnungen in den Wachstumsinseln



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential
*Betrachtet werden jeweils die Angebotsquadratmeterpreise des 1. Halbjahres

Hannover mit der höchsten Dynamik

Eine ebenfalls positive Entwicklung kann in Hannover beobachtet werden. Die Messestadt an der Leine gewann alleine zwischen 2012 und 2016 rund 20.000 Einwohner hinzu und verfügt über einen erhöhten Bedarf an neuem Wohnraum. In keiner anderen Großstadt konnte dabei solch eine hohe Preisdynamik wie in der niedersächsischen Landeshauptstadt festgestellt werden: Gegenüber dem 1. Halbjahr 2013 stiegen die durchschnittlichen Quadratmeterpreise für die am Markt angebotenen Wohnungen um 57 %. Nur geringfügig dahinter befindet sich Kassel, wo die durchschnittlichen Angebotspreise mit 2.252 EUR/m² rund 50 % über dem Ausgangswert von 2013 liegen. Mit 201.907 Einwohnern stellt die documenta-Stadt dabei die kleinste untersuchte Großstadt dar.

Komplettiert wird die Betrachtung durch Augsburg als drittgrößte Stadt Bayerns, das prosperierende Karlsruhe, die Schwarmstadt Münster sowie die Landeshauptstadt Kiel im Norden der Bundesrepublik. Diese breite Vielfalt an Großstädten zeichnet sich neben dem Bevölkerungswachstum und dem überproportionalen Anstieg bei den Immobilienpreisen durch individuelle Standortvorteile aus. Zahlreiche Prognosen verdeutlichen, dass es sich bei der Reurbanisierung um keinen kurzfristigen Trend handelt. In Deutschland lebt bereits jetzt jeder dritte in einer Großstadt mit mehr als hunderttausend Einwohnern. Dieses selektive Wanderungsverhalten hat erhebliche Auswirkungen auf die Wohnungsnachfrage und die damit einhergehende Preisentwicklung.

Einzelne Märkte im Überblick

Lagen, Preise, Trends

Einzelne Märkte im Überblick – zentrale Kennzahlen

Standort	Bevölkerung	Absolute Kaufkraft	Ø Angebotsmiete	Ø Angebotspreise ETW	Ø Angebotspreise EFH
Aachen	252.261	21.728 EUR	8,43 EUR/m²	2.613 EUR/m²	470.900 EUR
Augsburg	288.653	21.573 EUR	9,51 EUR/m²	3.148 EUR/m²	513.815 EUR
Bad Homburg	53.244	34.599 EUR	11,08 EUR/m²	3.636 EUR/m²	1.350.672 EUR
Baden-Baden	55.032	27.325 EUR	8,83 EUR/m²	3.351 EUR/m²	1.024.188 EUR
Berlin	3.670.622	20.954 EUR	10,35 EUR/m²	3.870 EUR/m²	658.681 EUR
Bielefeld	336.352	21.357 EUR	7,20 EUR/m²	1.878 EUR/m²	334.400 EUR
Bochum	369.220	21.182 EUR	6,62 EUR/m²	1.609 EUR/m²	370.180 EUR
Bonn	324.670	24.976 EUR	9,46 EUR/m²	2.732 EUR/m²	546.770 EUR
Braunschweig	250.704	23.837 EUR	7,90 EUR/m²	2.294 EUR/m²	362.678 EUR
Bremen	565.155	21.403 EUR	8,27 EUR/m²	2.075 EUR/m²	312.751 EUR
Chemnitz	246.907	19.897 EUR	5,12 EUR/m²	1.122 EUR/m²	234.232 EUR
Darmstadt	159.982	24.132 EUR	10,79 EUR/m²	3.216 EUR/m²	541.720 EUR
Dortmund	601.150	20.625 EUR	6,90 EUR/m²	1.592 EUR/m²	361.050 EUR
Dresden	553.036	20.374 EUR	7,79 EUR/m²	2.349 EUR/m²	446.729 EUR
Düsseldorf	635.704	26.690 EUR	10,29 EUR/m²	3.889 EUR/m²	858.719 EUR
Erfurt	211.590	20.729 EUR	7,17 EUR/m²	2.137 EUR/m²	276.024 EUR
Essen	589.484	22.016 EUR	6,92 EUR/m²	1.724 EUR/m²	436.988 EUR
Flensburg	94.227	20.431 EUR	6,99 EUR/m²	2.250 EUR/m²	310.837 EUR
Frankfurt	729.624	25.761 EUR	13,03 EUR/m²	4.664 EUR/m²	776.706 EUR
Freiburg	224.079	21.401 EUR	11,39 EUR/m²	4.335 EUR/m²	659.351 EUR
Fürth	128.204	24.159 EUR	8,65 EUR/m²	2.885 EUR/m²	500.871 EUR
Göttingen	121.469	21.753 EUR	8,81 EUR/m²	2.300 EUR/m²	401.910 EUR
Halle (Saale)	239.738	18.626 EUR	6,04 EUR/m²	1.611 EUR/m²	260.252 EUR
Hamburg	1.851.161	24.803 EUR	11,36 EUR/m²	4.480 EUR/m²	632.590 EUR
Hannover	540.691	22.890 EUR	8,44 EUR/m²	2.505 EUR/m²	437.127 EUR
Heidelberg	150.054	22.890 EUR	10,73 EUR/m²	3.590 EUR/m²	984.609 EUR
Ingolstadt	135.126	25.308 EUR	11,27 EUR/m²	4.173 EUR/m²	632.453 EUR
Jena	107.787	20.022 EUR	8,08 EUR/m²	2.262 EUR/m²	316.389 EUR
Karlsruhe	304.619	23.339 EUR	9,47 EUR/m²	3.020 EUR/m²	686.838 EUR
Kassel	201.907	20.790 EUR	7,35 EUR/m²	2.252 EUR/m²	473.530 EUR
Kiel	249.023	20.059 EUR	7,88 EUR/m²	2.512 EUR/m²	320.737 EUR
Köln	1.074.286	24.035 EUR	10,63 EUR/m²	3.397 EUR/m²	613.941 EUR
Konstanz	85.478	23.552 EUR	11,44 EUR/m²	4.424 EUR/m²	741.891 EUR
Leipzig	579.530	19.265 EUR	6,64 EUR/m²	2.166 EUR/m²	377.755 EUR
Lübeck	218.198	20.647 EUR	7,86 EUR/m²	2.826 EUR/m²	329.338 EUR
Ludwigshafen	169.735	21.157 EUR	7,93 EUR/m²	2.005 EUR/m²	372.802 EUR
Magdeburg	241.134	19.546 EUR	5,85 EUR/m²	1.253 EUR/m²	252.128 EUR
Mainz	213.285	24.235 EUR	10,75 EUR/m²	3.302 EUR/m²	562.166 EUR
Mannheim	316.265	21.840 EUR	9,00 EUR/m²	2.795 EUR/m²	456.444 EUR
München	1.542.860	30.074 EUR	16,65 EUR/m²	7.014 EUR/m²	1.125.854 EUR
Münster	307.842	24.036 EUR	9,57 EUR/m²	3.015 EUR/m²	518.361 EUR
Nürnberg	529.407	23.321 EUR	9,26 EUR/m²	3.028 EUR/m²	489.525 EUR
Oldenburg	166.478	22.818 EUR	8,21 EUR/m²	2.806 EUR/m²	348.630 EUR
Osnabrück	168.145	21.586 EUR	7,69 EUR/m²	2.117 EUR/m²	393.732 EUR
Potsdam	171.597	21.874 EUR	9,51 EUR/m²	3.559 EUR/m²	721.654 EUR
Regensburg	147.714	24.963 EUR	10,20 EUR/m²	4.014 EUR/m²	639.107 EUR
Rostock	207.492	19.566 EUR	7,24 EUR/m²	2.852 EUR/m²	393.530 EUR
Saarbrücken	182.447	21.084 EUR	7,11 EUR/m²	2.006 EUR/m²	285.496 EUR
Starnberg	24.115	34.786 EUR	12,62 EUR/m²	6.574 EUR/m²	1.728.369 EUR
Stuttgart	609.219	25.368 EUR	12,03 EUR/m²	4.229 EUR/m²	750.575 EUR
Trier	107.951	19.370 EUR	8,54 EUR/m²	2.978 EUR/m²	409.329 EUR
Tübingen	86.611	22.743 EUR	10,92 EUR/m²	3.986 EUR/m²	723.741 EUR
Ulm	124.781	24.897 EUR	9,57 EUR/m²	3.491 EUR/m²	539.808 EUR
Wiesbaden	289.544	24.783 EUR	10,16 EUR/m²	3.602 EUR/m²	842.242 EUR
Würzburg	128.538	23.180 EUR	9,68 EUR/m²	3.107 EUR/m²	546.216 EUR

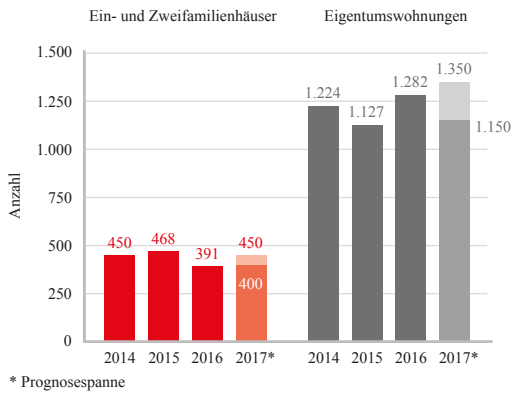
Quelle: Einwohnerstatistiken der Städte, MB Research, empirica-systeme

Wohnimmobilienmarkt
Aachen

Aachen bleibt beliebt

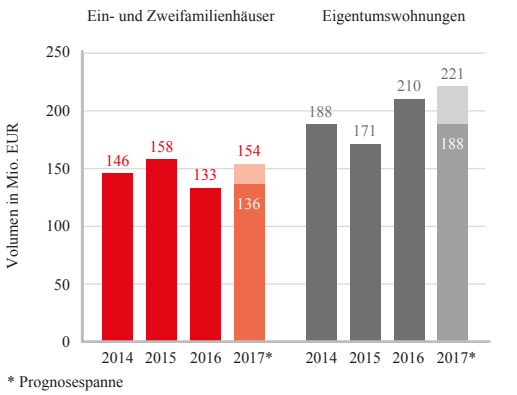
Die in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden und Belgien liegende Stadt Aachen bietet ihren Bewohnern einen hohen Lebens- und Freizeitwert. Das stetige Bevölkerungswachstum und die damit einhergehende wachsende Nachfrage führen durchgehend zu steigenden Preisen in allen Wohnlagen der Stadt. Die Preise für Wohnungen sind ggü. dem Vorjahr um 5,2 % auf 2.613 EUR/m² angestiegen, wobei besonders im Bereich der Neubauwohnungen eine überproportional hohe Steigerung erzielt wurde. Für Einfamilienhäuser werden mittlerweile im Schnitt 470.900 EUR (+1,0 %) aufgerufen. Auch die durchschnittliche Angebotsmiete stieg im Vergleich zum Jahr 2015 geringfügig an und beträgt nun 8,43 EUR/m² (+0,4 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



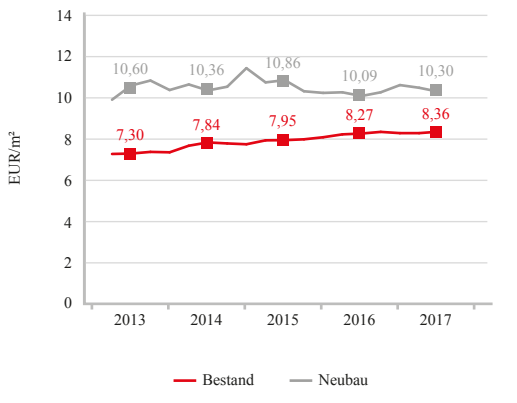
Quelle: Gutachterausschuss Aachen, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



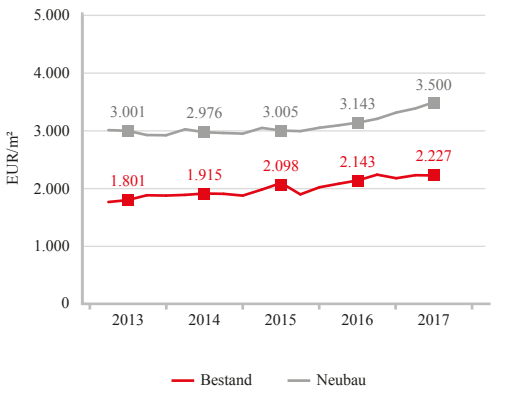
Quelle: Gutachterausschuss Aachen, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



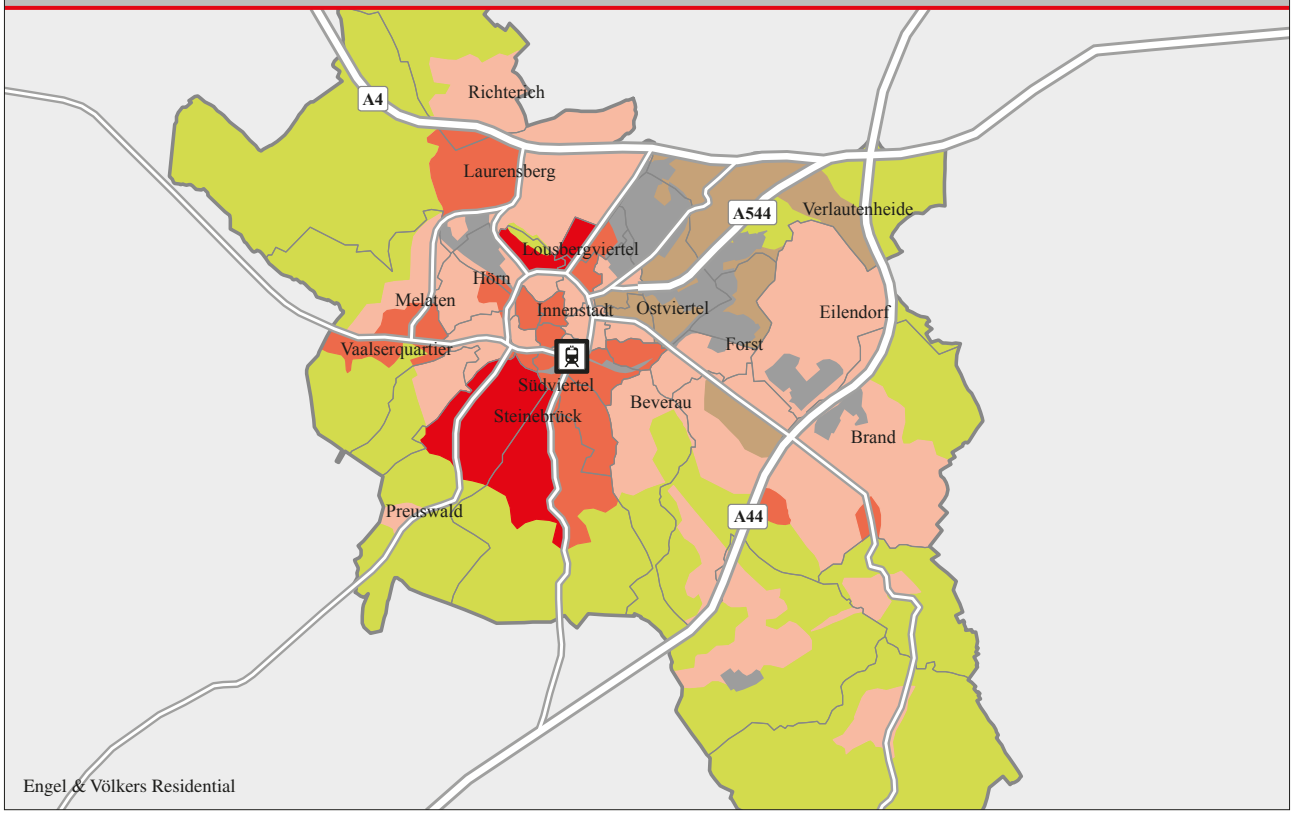
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Aachen - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
520.000 – 1.600.000	550.000 – 1.700.000	↗	2.100 – 3.700	2.500 – 4.250	↗
300.000 – 670.000	350.000 – 700.000	↗	1.700 – 3.100	1.800 – 3.200	↗
250.000 – 490.000	250.000 – 500.000	↗	1.400 – 2.400	1.500 – 2.500	↗
150.000 – 320.000	200.000 – 350.000	↗	1.000 – 1.600	1.100 – 1.700	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	252.261	+2,8 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	8,43 EUR/m²	+0,4 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	21.728 EUR	+6,9 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	2.613 EUR/m²	+5,2 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	470.900 EUR	+1,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Aachen, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Durch seine hohe Lebensqualität bleibt Aachen ein beliebter Wohnstandort. Je nach Mikrolage haben sich die Immobilienpreise in der Stadt in den vergangenen zehn Jahren fast verdoppelt. Wir stellen weiterhin einen deutlichen Nachfrageüberhang fest, von dem nicht nur die begehrten Topadressen im Süden und Osten der Stadt profitieren, sondern auch die gut angebundenen Lagen im direkten Aachener Umland. Neben gehobenen Immobilien werden weiterhin besonders stark studentengerechte Wohnungen und Einfamilienhäuser für junge Familien nachgefragt.

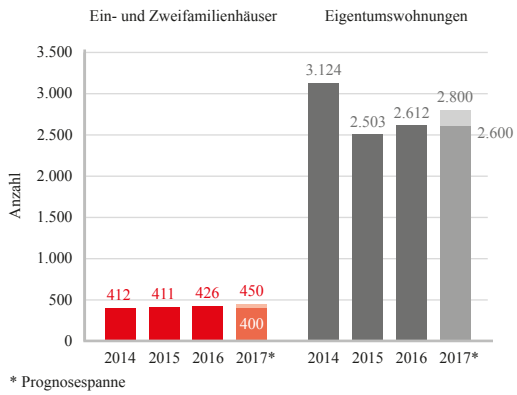
Erten Dörter, Engel & Völkers Aachen

Wohnimmobilienmarkt
Augsburg

Augsburger Wohnungspreise steigen um 10,5 %

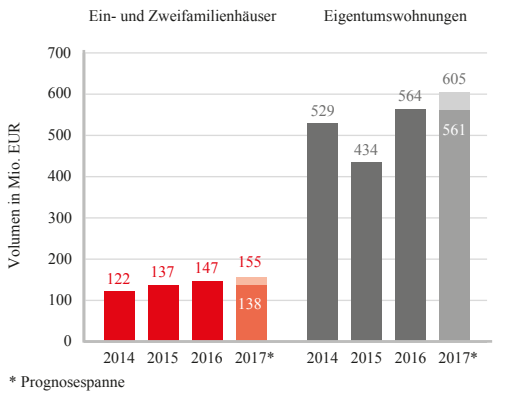
Durch seine prosperierende Wirtschaft und die räumliche Nähe zum nur 60 km entfernten München ist Augsburg in den vergangenen Jahren zunehmend auch in den Fokus überregionaler Investoren gerückt. Die Stadt verzeichnet einen stetigen Bevölkerungszuwachs, sodass in allen Wohnlagen die Kauf- und Mietpreise weiter ansteigen. Für Eigentumswohnungen werden 3.148 EUR/m² aufgerufen, was einem beträchtlichen Anstieg von 10,5 % ggü. dem Vorjahr entspricht. Auch die durchschnittliche Angebotsmiete ist weiter gestiegen und beträgt nun 9,51 EUR/m² (+5,4 %). Die Preise für Eigenheime bleiben derweil auf einem gleichbleibend hohen Niveau von durchschnittlich 513.815 EUR (–0,7 %), wobei in sehr guten Lagen sogar Spitzenpreise von bis zu 2 Mio. EUR erreicht werden.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



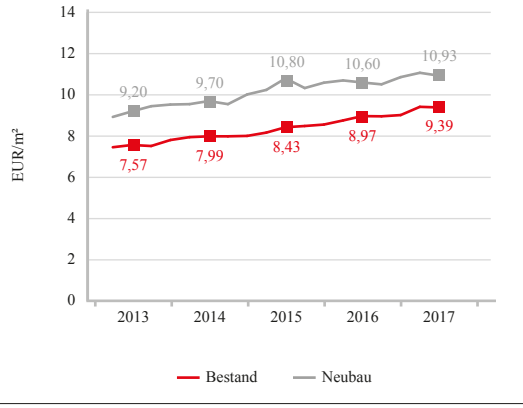
Quelle: Gutachterausschuss Augsburg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



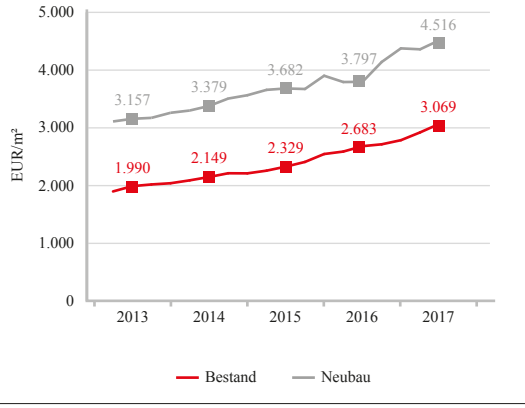
Quelle: Gutachterausschuss Augsburg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



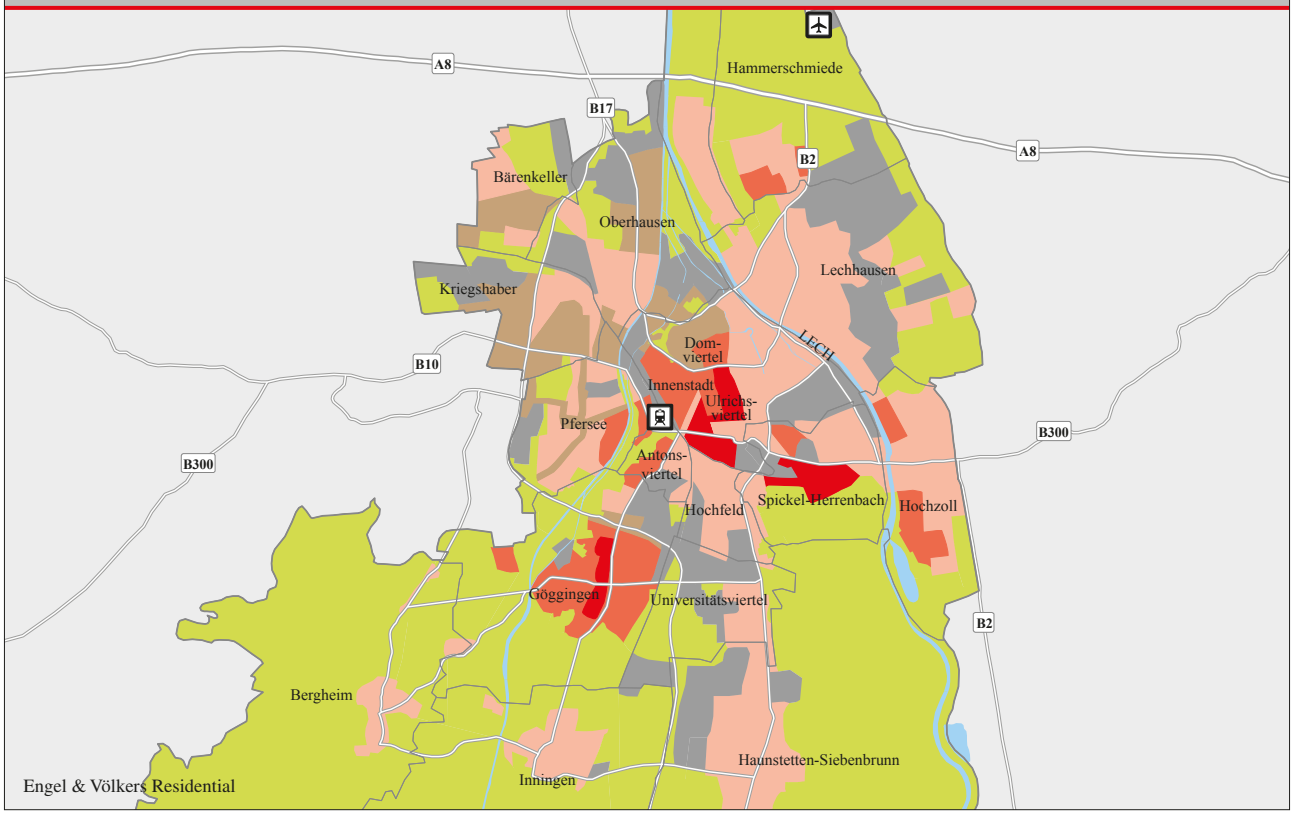
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Augsburg - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
540.000 – 1.900.000	560.000 – 2.000.000	↗	3.150 – 5.250	3.300 – 5.600	↗
450.000 – 1.400.000	470.000 – 1.470.000	↗	2.400 – 3.700	2.500 – 3.900	↗
390.000 – 850.000	410.000 – 900.000	↗	2.100 – 3.100	2.200 – 3.300	↗
280.000 – 600.000	300.000 – 630.00	↗	1.400 – 2.500	1.500 – 2.700	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

- Bevölkerung 288.653 +6,9 % (zu 2012)
- Absolute Kaufkraft 21.573 EUR +7,5 % (zu 2013)
- Ø-Angebotsmiete 9,51 EUR/m² +5,4 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis ETW 3.148 EUR/m² +10,5 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis EFH 513.815 EUR –0,7 % (zu 2016)

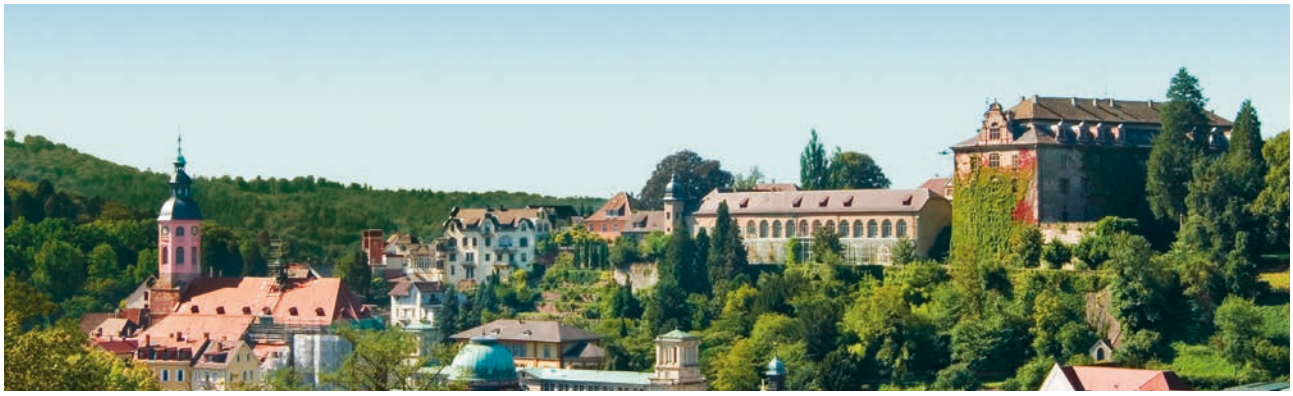
Quelle: Stadt Augsburg, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die aus Verkäufersicht positive Marktentwicklung der letzten Jahre setzte sich auch im Jahr 2017 fort. In nahezu allen Lagen führten das begrenzte Angebot und die ungebrochen hohe Nachfrage zu weiter steigenden Preisen. Die Preise für den Kauf einer hochwertigen Eigentumswohnung in Toplage liegen nun deutlich über 5.000 EUR/m². Auch die Preisobergrenzen in den einzelnen Lagen entwickeln sich weiter nach oben. Die Mieten von hochwertigen Neubauwohnungen in den guten und sehr guten Lagen bewegen sich etwa 5 % über dem Niveau des Vorjahres.

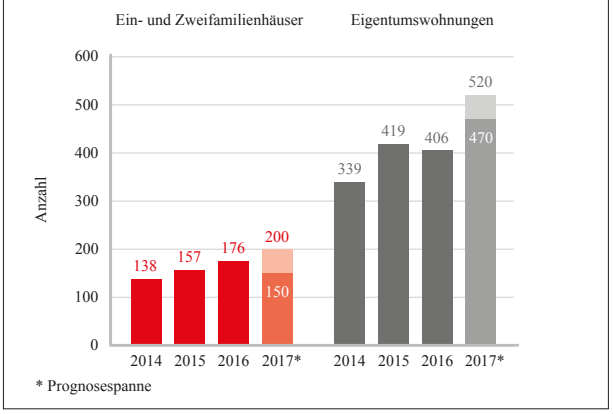
Wolfgang Höpker, Engel & Völkers Augsburg

Wohnimmobilienmarkt
Baden-Baden



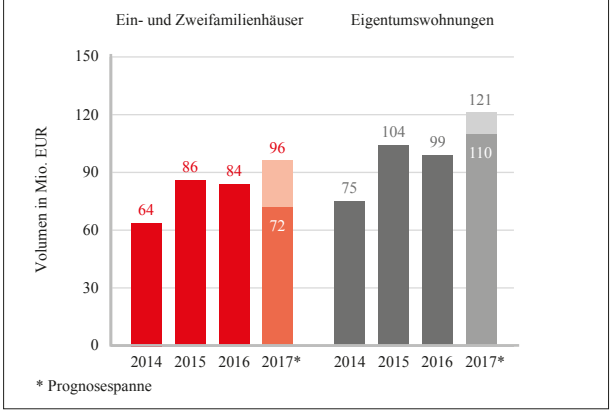
Baden-Badener Einfamilienhauspreise steigen um 11 %
Die internationale Festspielstadt ist aufgrund ihrer Lage im nördlichen Schwarzwald und des vielfältigen Kultur- und Freizeitangebotes ein attraktiver Wohnstandort. Der Baden-Badener Wohnimmobilienmarkt ist dabei von einem Nachfrageüberhang geprägt. Dies spiegelt sich in konstant steigenden Mieten und Kaufpreisen wider. Für Einfamilienhäuser werden mittlerweile im Schnitt 1.024.188 EUR (+11 %) aufgerufen, wobei in der Spitze bis zu 6 Mio. EUR bezahlt werden. Zwar verbleiben die Angebotspreise von Wohnungen auf einem konstant hohen Niveau von durchschnittlich 3.351 EUR/m² (–0,7 %), jedoch bewegt sich die Preisspanne in Toplagen sogar zwischen 3.000 und 7.000 EUR. Die Angebotsmieten liegen mit im Schnitt 8,83 EUR/m² um 2,3 % höher als im Vorjahr.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



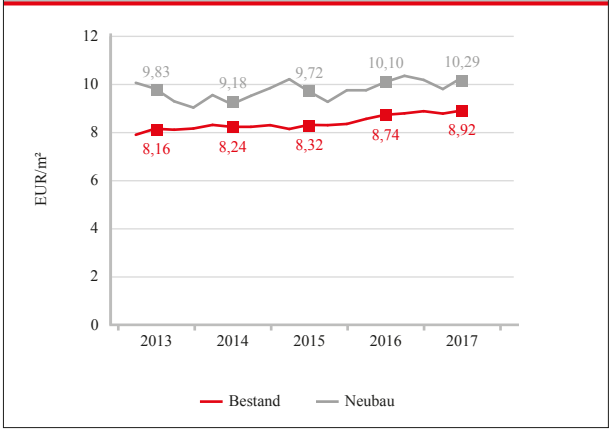
Quelle: Gutachterausschuss Baden-Baden, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



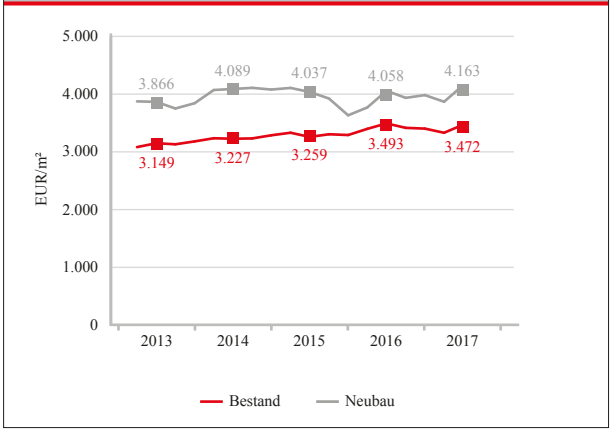
Quelle: Gutachterausschuss Baden-Baden, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



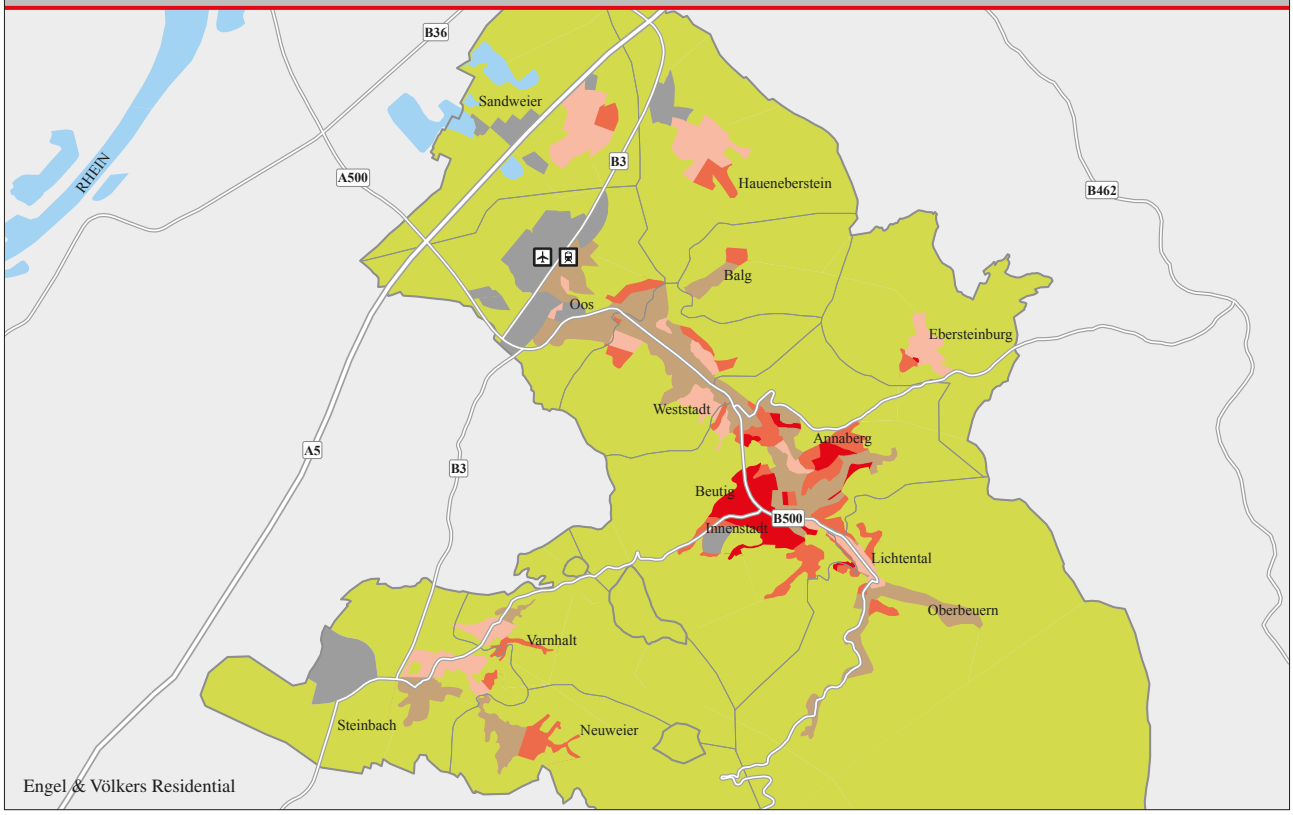
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Baden-Baden – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
850.000 – 5.700.000	850.000 – 6.000.000	→	3.000 – 6.800	3.000 – 7.000	→
420.000 – 2.000.000	420.000 – 2.000.000	→	2.500 – 5.100	2.500 – 5.100	→
280.000 – 1.050.000	280.000 – 1.050.000	↗	1.700 – 3.500	1.700 – 3.500	↗
240.000 – 650.000	240.000 – 650.000	↗	1.400 – 2.200	1.400 – 2.200	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	55.032	+4,7 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	27.325 EUR	+6,2 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	8,83 EUR/m²	+2,3 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	3.351 EUR/m²	–0,7 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	1.024.188 EUR	+11,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Baden-Baden, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Durch seine hohe Lebensqualität und das vielfältige kulturelle Angebot zeichnet sich der Immobilienmarkt in Baden-Baden weiterhin durch eine sehr hohe Nachfrage in allen Segmenten aus. Für den funktionierenden Immobilienmarkt der Stadt spricht, dass die stärkere Nachfrage deutscher und anderer internationaler Kunden den Rückgang osteuropäischer Käufer nahezu vollständig kompensiert hat. Dieses Bild wird auch mit dem Blick auf die Transaktionszahlen von Wohnimmobilien bestätigt, die im historischen Vergleich auf einem hohen Niveau liegen. Derzeit besteht primär ein Mangel an Grundstücken, frei stehenden Häusern und hochwertigen Wohnungen in den guten Lagen.

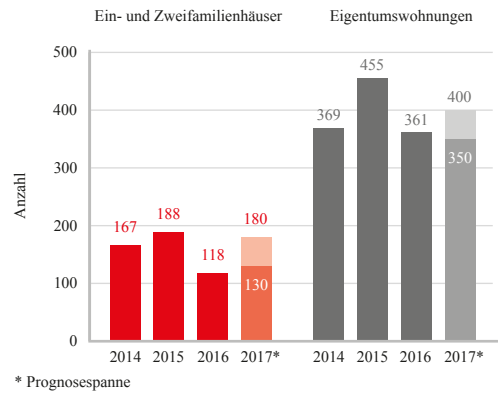
Frank Strei, Engel & Völkers Baden-Baden

Wohnimmobilienmarkt
Bad Homburg

Hoher Anstieg der Wohnungspreise in Bad Homburg

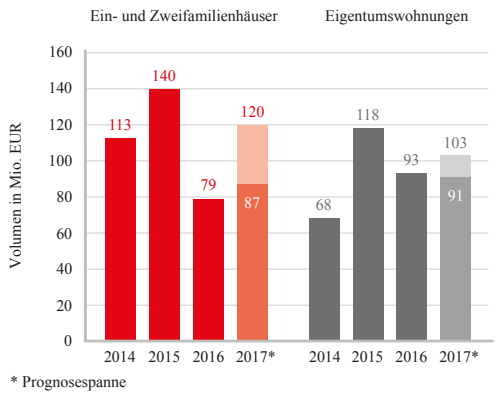
Die Kurstadt Bad Homburg ist nach wie vor ein stabiler Wirtschaftsstandort, der maßgeblich von seiner räumlichen Nähe zu Frankfurt beeinflusst wird. So ist die Stadt ein bevorzugtes Wohngebiet vieler in Frankfurt tätiger Topverdiener. Die hohe Kaufkraft der Einwohner (34.599 EUR) spiegelt sich auch im Stadtbild wider, da es in vielen Wohnlagen einen hohen Anteil an hochpreisigen Villen gibt. Der Immobilienmarkt der Stadt ist von kontinuierlichen Preissteigerungen geprägt. Insbesondere für Wohnungen haben die Preise ggü. 2016 deutlich um 15,2 % auf durchschnittlich 3.636 EUR/m² angezogen. Für Eigenheime werden im Schnitt 1.350.672 EUR (+5,5 %) verlangt. Auch bei den Mieten steigen die Preise weiter an. So liegt die Angebotsmiete im Schnitt bei 11,08 EUR/m² (+5,6 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



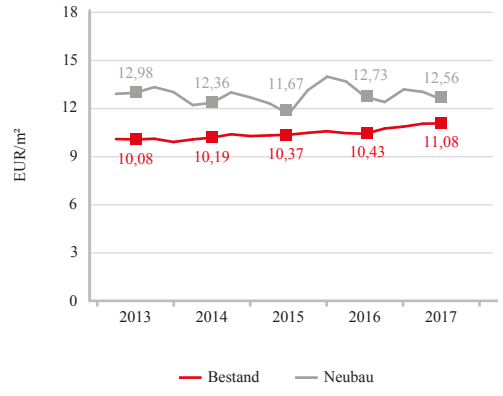
Quelle: Gutachterausschuss Bad Homburg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



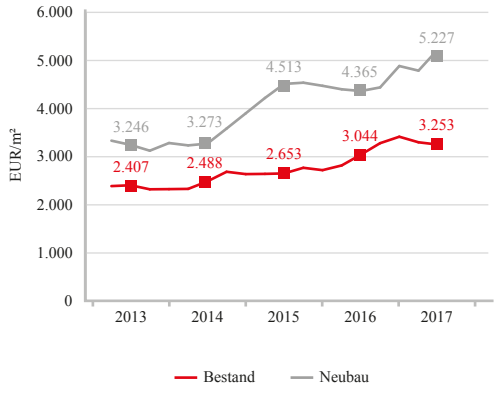
Quelle: Gutachterausschuss Bad Homburg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



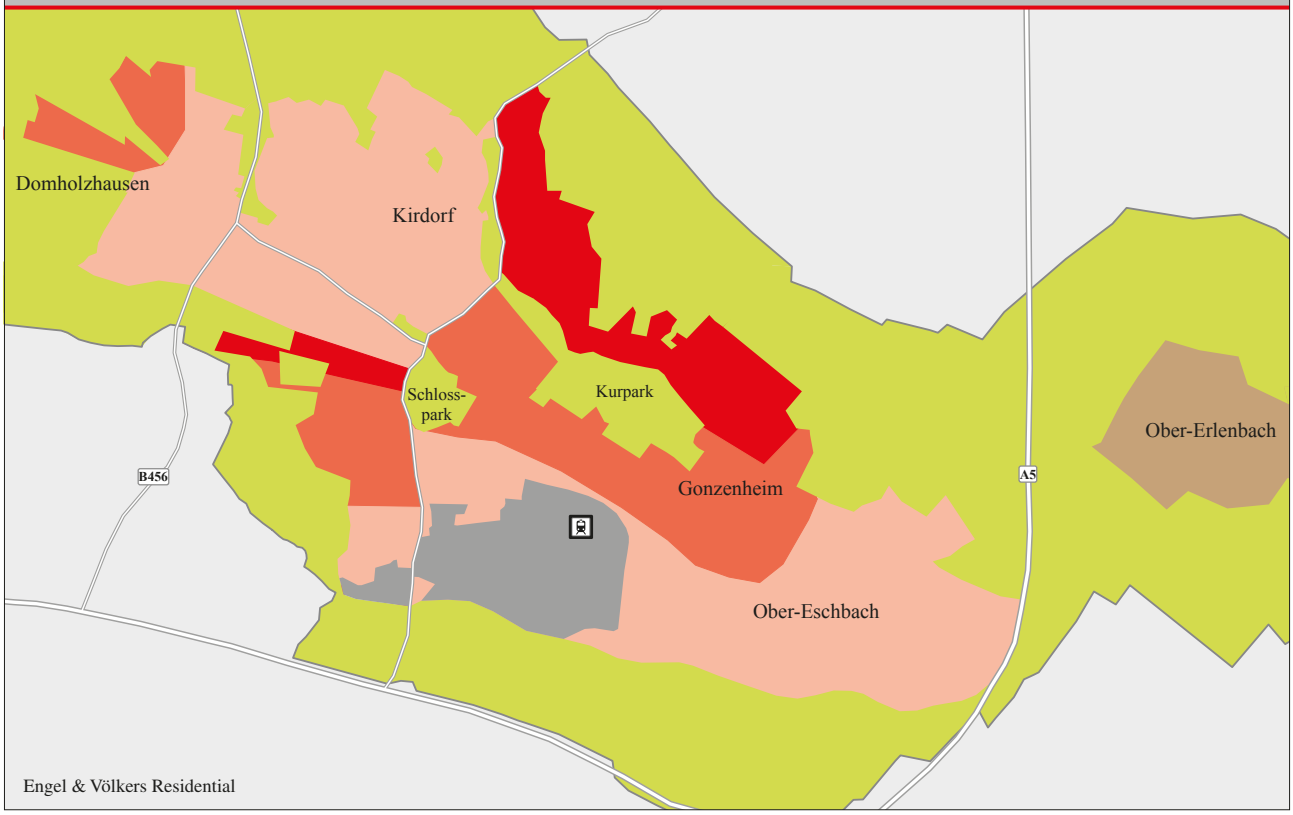
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Bad Homburg - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
1.400.000 – 5.500.000	1.500.000 – 5.700.000	↗	4.000 – 5.200	4.000 – 5.300	↗
1.000.000 – 2.500.000	1.000.000 – 2.800.000	↗	3.200 – 4.300	3.200 – 4.500	↗
700.000 – 1.600.000	700.000 – 1.600.000	→	2.400 – 3.500	2.400 – 3.500	→
330.000 – 780.000	330.000 – 780.000	→	1.600 – 2.700	1.600 – 2.700	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

- Bevölkerung 53.244 +3,1 % (zu 2012)
- Absolute Kaufkraft 34.599 EUR +4,5 % (zu 2013)
- Ø-Angebotsmiete 11,08 EUR/m² +5,6 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis ETW 3.636 EUR/m² +15,2 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis EFH 1.350.672 EUR +5,5 % (zu 2016)

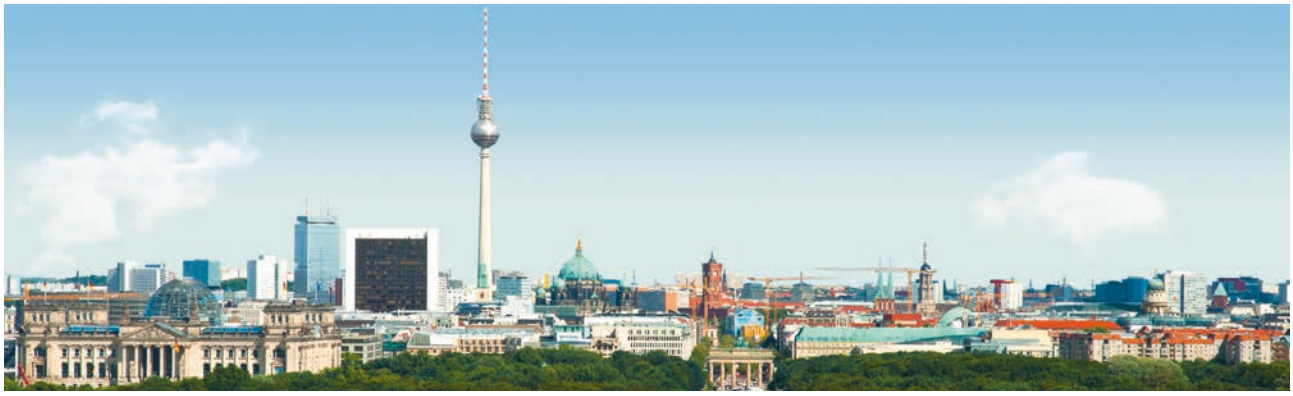
Quelle: Stadt Bad Homburg v. d. Höhe, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Auf dem Bad Homburger Wohnimmobilienmarkt gehören der Hardtwald und die Ellerhöhe zu den Premiumlagen, die durch hohe Angebotsknappheit mit anhaltender Nachfrage geprägt sind. Auch der Markt rund um den zentral gelegenen Kurpark gehört zu den Topadressen der Kreisstadt. Dort werden teils Preise erzielt, die deutlich über dem Marktniveau liegen. Generell herrscht auch in den Nachbargemeinden Kronberg, Königstein, Bad Soden und Oberursel ein deutlicher Nachfrageüberschuss, was zu einem weiteren dynamischen Anstieg der Preise führen wird. Der anstehende Brexit und die Nähe zur Finanzmetropole Frankfurt könnten diesen Trend intensivieren.

Georg Petras, Engel & Völkers Bad Homburg

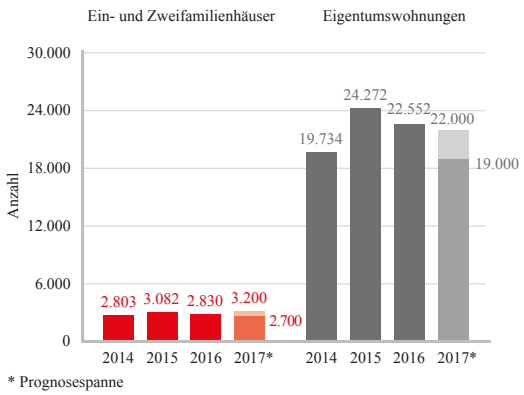
Wohnimmobilienmarkt
Berlin



Anhaltend hohe Nachfrage in der Hauptstadt

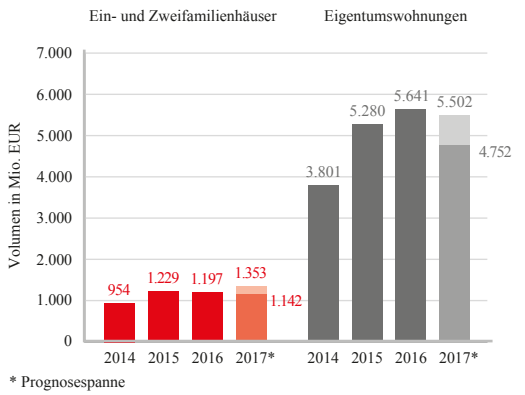
Berlin ist durch sein starkes Wirtschaftswachstum, die kontinuierlich hohen Zuzugszahlen und sein internationales Flair einer der beliebtesten Wohnimmobilienstandorte in Deutschland. Besonders das stetige Wachstum der Einwohnerzahl, welche ggü. 2012 um 5,8 % zunahm, sorgt für eine ungebrochen hohe Nachfrage, sodass der Wohnimmobilienmarkt Berlins seit Jahren von steigenden Preisniveaus geprägt ist. So liegt die durchschnittliche Angebotsmiete inzwischen bei 10,35 EUR/m² (+8,3 %). Besonders die Innenstadtbezirke weisen weiterhin eine hohe Dynamik auf. Auch die Kaufpreise für Wohnungen haben deutlich angezogen und liegen nun durchschnittlich bei 3.870 EUR/m² (+11,7 %). Die Preise für Eigenheime haben ggü. dem Vorjahr um 5,7 % auf im Schnitt 658.681 EUR zugelegt.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



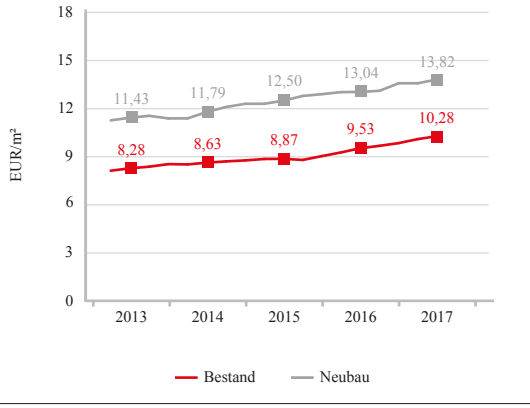
Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



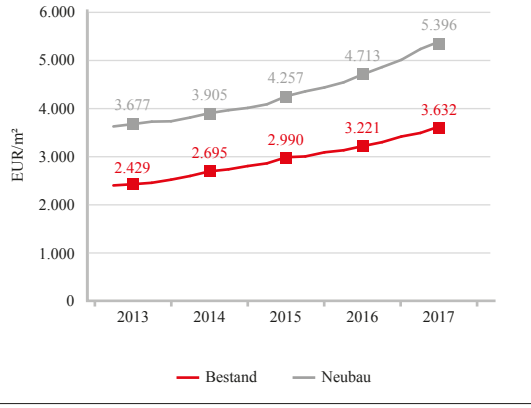
Quelle: Gutachterausschuss Berlin, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



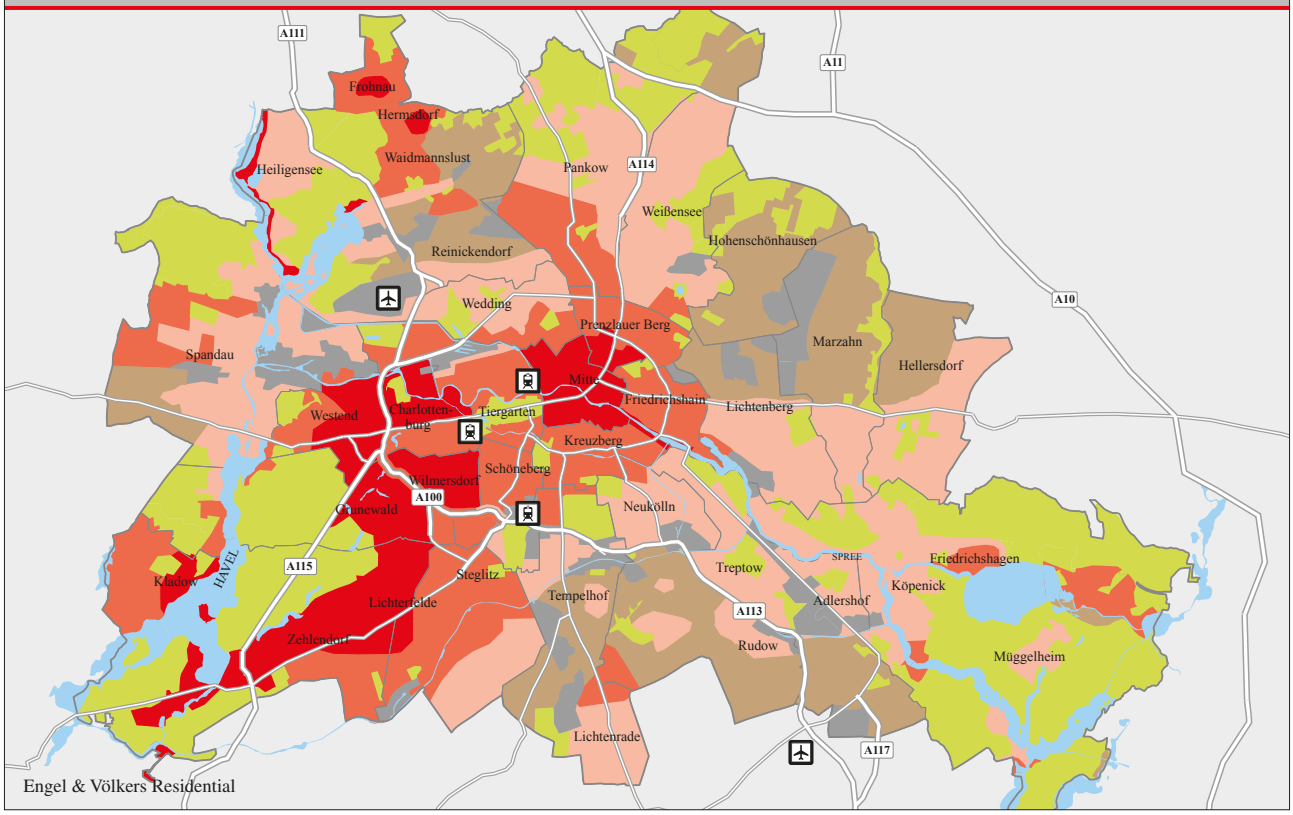
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Berlin - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
580.000 – 5.200.000	600.000 – 5.500.000	→	4.600 – 15.000	4.800 – 16.000	→
490.000 – 3.000.000	490.000 – 3.000.000	↗	3.300 – 8.000	3.700 – 8.400	↗
280.000 – 900.000	280.000 – 930.000	↗	2.300 – 6.200	2.500 – 6.200	↗
150.000 – 520.000	150.000 – 550.000	↗	1.050 – 3.900	1.150 – 4.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	3.670.622	+5,8 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	10,35 EUR/m²	+8,3 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	20.954 EUR	+9,4 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	3.870 EUR/m²	+11,7 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	658.681 EUR	+5,7 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Berlin, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Christian von Gottberg, Engel & Völkers Berlin

Berlin lockt nationale und internationale Immobilienkäufer an. Eigennutzer, Kapitalanleger und eine zunehmende Anzahl von Zweitwohnsitzkäufern prägen die aktuelle Marktnachfrage, die sich weiterhin stark auf Neu- und Altbauten in den innerstädtischen Wohnlagen konzentriert. Die nach wie vor vergleichsweise niedrige Eigentumsquote von ca. 16 %, eine überdurchschnittlich gute wirtschaftliche Entwicklung der Hauptstadt und ein kontinuierlich anziehendes Mietniveau machen Berlin zu einem hervorragenden Investmentstandort mit Perspektive.

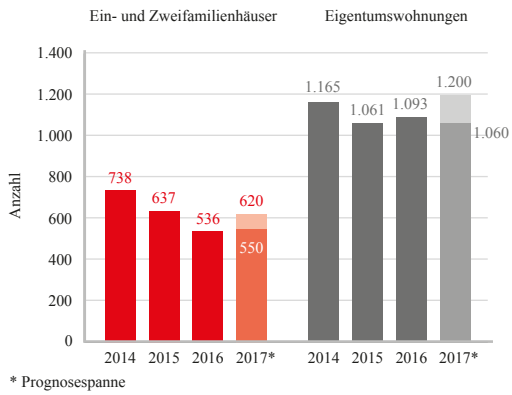
Günter Fischer, Engel & Völkers Berlin

Wohnimmobilienmarkt
Bielefeld

Steigendes Preisniveau in Bielefeld

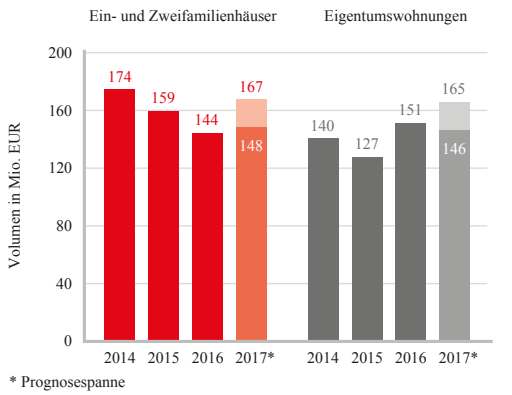
Bielefeld zieht durch seine Vielzahl an innovativen Unternehmen sowie die überregional bekannte Universität – die größte Forschungseinrichtung der Region – kontinuierlich neue Fachkräfte und Studenten an, die für eine anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien sorgen. Die durchschnittliche Angebotsmiete hat um 5 % ggü. dem Vorjahr auf 7,20 EUR/m² angezogen. Die Kaufpreise für Eigenheime sind 2017 auf durchschnittlich 334.400 EUR (+7,0 %) gestiegen. Für Wohnungen werden im Schnitt 1.878 EUR/m² (+4,6 %) aufgerufen. Während die Preise in mittleren und einfachen Lagen ein konstantes Preisniveau aufweisen, ist besonders in guten und sehr guten Lagen ein deutlicher Anstieg der Preise erkennbar, sodass der Spitzenpreis für Eigenheime mittlerweile bei 1,6 Mio. EUR liegt.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



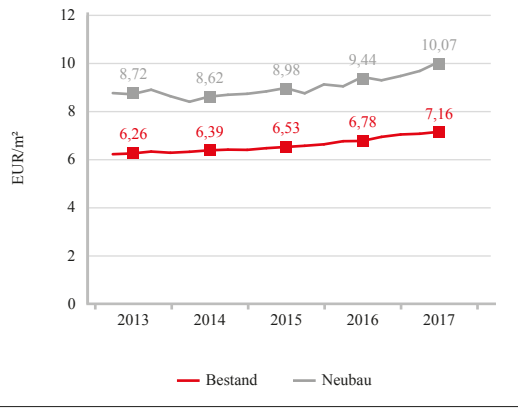
Quelle: Gutachterausschuss Bielefeld, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



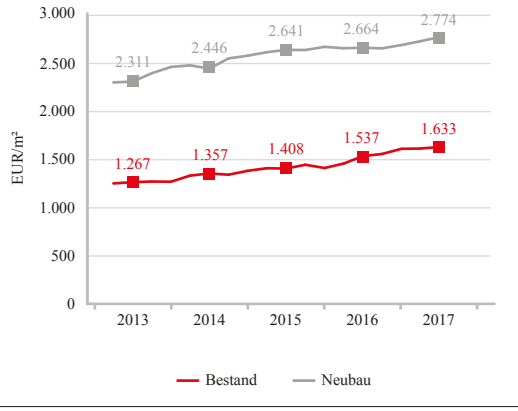
Quelle: Gutachterausschuss Bielefeld, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



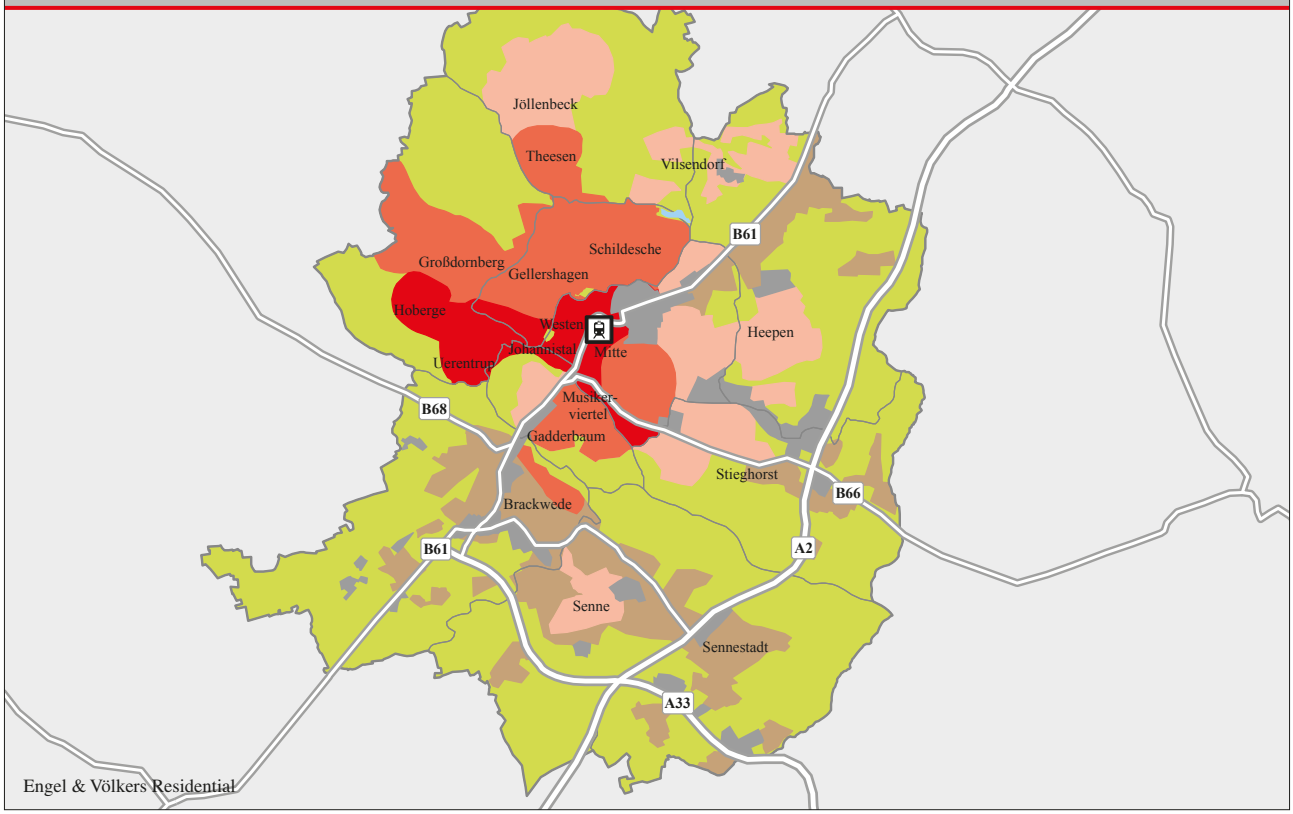
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Bielefeld - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
500.000 – 1.300.000	580.000 – 1.600.000	↗	2.600 – 3.800	2.900 – 4.200	↗
320.000 – 650.000	350.000 – 650.000	→	1.900 – 3.000	2.100 – 3.400	↗
180.000 – 450.000	210.000 – 450.000	→	1.300 – 2.300	1.500 – 2.600	→
120.000 – 300.000	160.000 – 300.000	→	850 – 1.900	850 – 1.900	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	336.352	+2,4 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	7,20 EUR/m²	+5,0 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	21.357 EUR	+7,3 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	1.878 EUR/m²	+4,6 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	334.400 EUR	+7,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Bielefeld, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Zahlreiche Eigentümer schätzen die Möglichkeit, ihr Zuhause sehr diskret an unsere vorgemerkten Suchkunden zu veräußern. Dies hat im letzten Jahr zu sehr guten Verkaufspreisen und daraus resultierenden kürzeren Vermarktungszeiten geführt. Vielen unserer Suchkunden konnten wir zudem ihren persönlichen Wohntraum zuverlässig erfüllen. Wir freuen uns in diesem Zusammenhang sehr über das Vertrauen, das uns sowohl die Eigentümer als auch die Suchkunden entgegenbringen, und sind sehr zuversichtlich, dass sich dieser Trend auch in diesem Jahr fortsetzt.

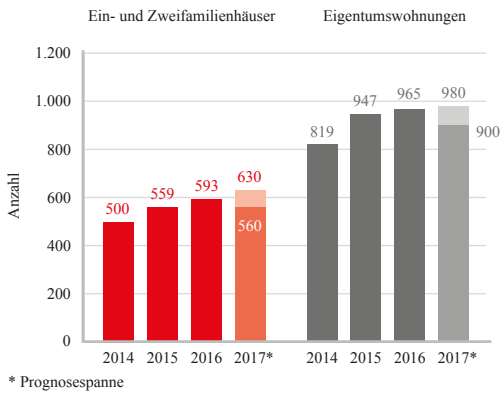
Annette Husemann, Engel & Völkers Bielefeld

Wohnimmobilienmarkt
Bochum

Steigende Wohnimmobilienpreise

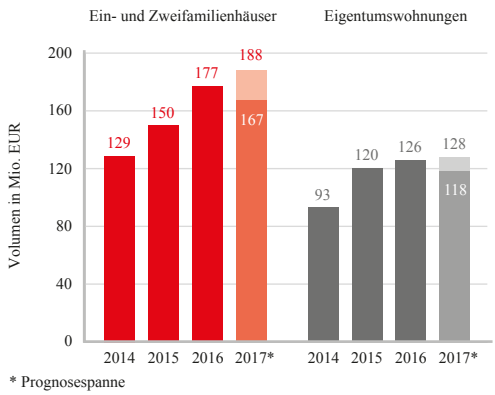
Ehemals für seine Bergbauzechen und Schwerindustrie bekannt entwickelt sich Bochum durch eine Vielzahl von mittelständischen Unternehmen und mehrere Hochschulen zu einer modernen dienstleistungsorientierten Großstadt. Durch ein im Vergleich zu benachbarten Städten wie Essen und Dortmund moderates Preisniveau wird Bochum auch zunehmend für Pendler ein interessanter Wohnstandort. Die Stadt weist daher insgesamt eine leicht steigende Preisentwicklung auf. Die Angebotsmieten haben ggü. dem Vorjahr um 4,6 % auf im Schnitt 6,62 EUR/m² angezogen. Die Preise für Eigenheime liegen bei 370.180 EUR (+5,6 %), während für Wohnungen 1.609 EUR/m² (+3,5 %) aufgerufen werden. Dabei steigen die Preise in den sehr guten Lagen auf ein Maximum von 3.800 EUR/m² an.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



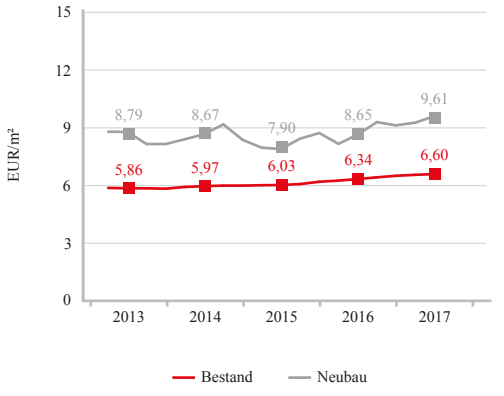
Quelle: Gutachterausschuss Bochum, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



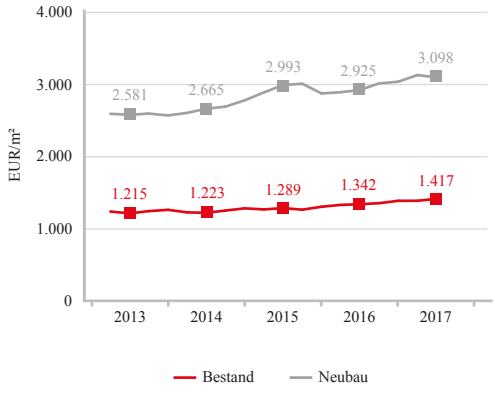
Quelle: Gutachterausschuss Bochum, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



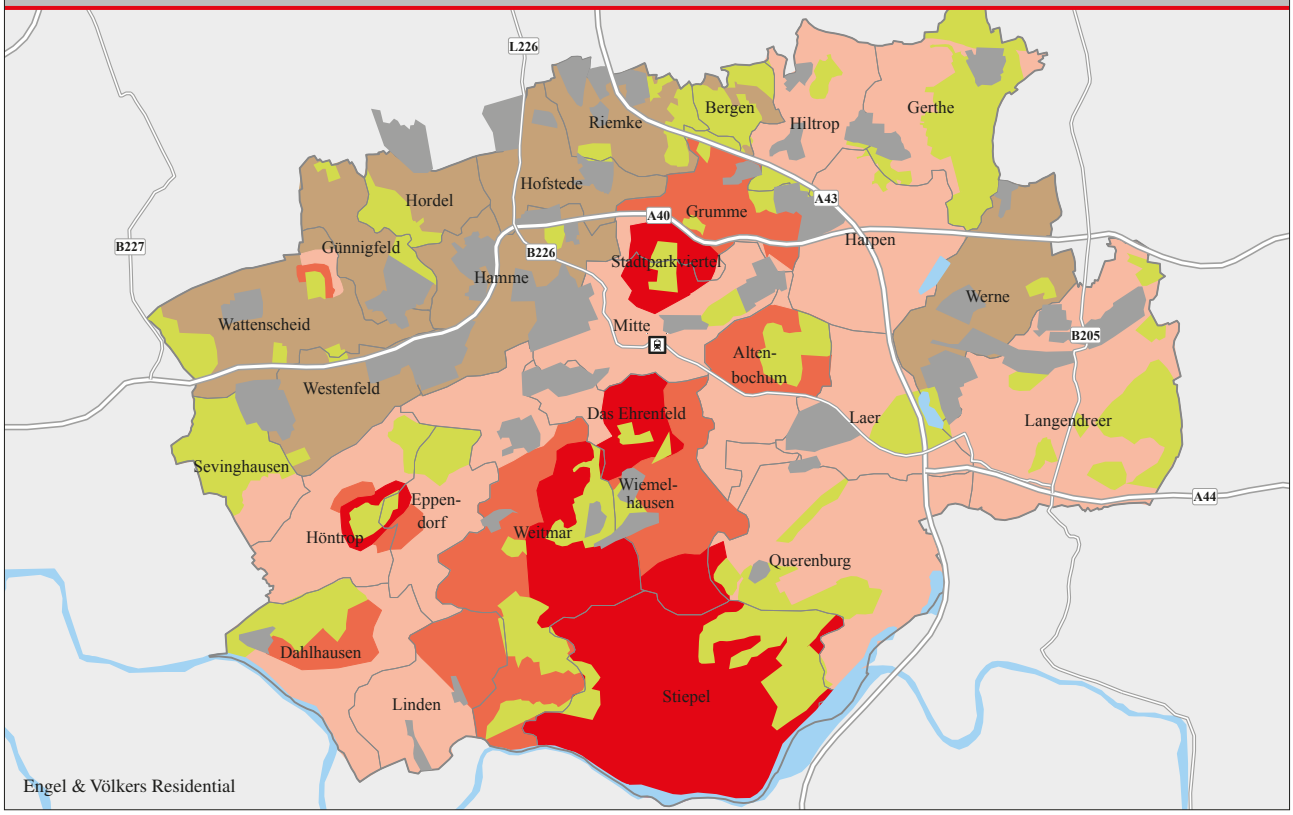
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Bochum - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
350.000 – 960.000	400.000 – 1.000.000	↗	1.700 – 3.750	1.800 – 3.800	↗
300.000 – 570.000	350.000 – 600.000	↗	1.450 – 2.500	1.500 – 2.600	↗
200.000 – 500.000	220.000 – 525.000	→	900 – 2.000	1.000 – 2.100	↗
100.000 – 350.000	110.000 – 375.000	→	400 – 1.200	500 – 1.250	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	369.220	+1,6 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	6,62 EUR/m²	+4,6 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	21.182 EUR	+6,6 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	1.609 EUR/m²	+3,5 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	370.180 EUR	+5,6 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Bochum, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Der Bochumer Markt für Wohnimmobilien präsentiert sich im Jahr 2017 insgesamt als weiterhin stabil. Insbesondere in den guten und sehr guten Lagen zeichnet sich ein leichter Aufwärtstrend ab. In der Folge steigt das Preisniveau bei Bestandsimmobilien und Grundstücken, während gleichzeitig die Neubautätigkeiten zunehmen. Die Spitzenpreise für Einfamilienhäuser in den Toplagen liegen bei 1 Mio. EUR. Auch bei den Mieten in den guten und sehr guten Lagen wie Stiepel, dem Stadtparkviertel und dem Ehrenfeld ist ein anhaltender Trend zu steigenden Preisen zu erkennen.

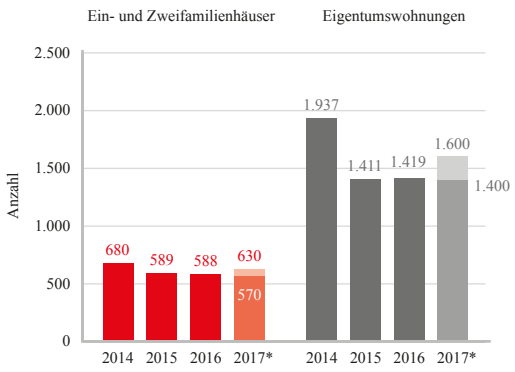
Ralf Lapan, Engel & Völkers Bochum

Wohnimmobilienmarkt
Bonn

Steigende Kaufpreise in Bonn

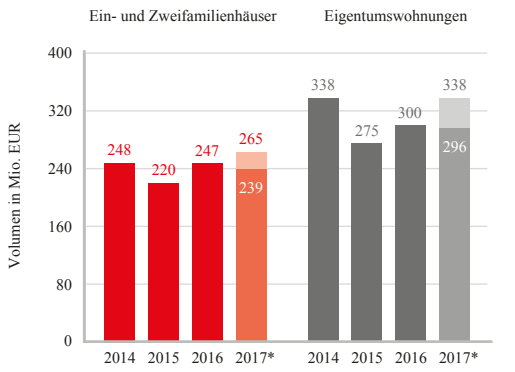
Mit seiner weiterhin wachsenden Einwohnerzahl von 324.670 Personen zählt Bonn zu den 20 größten Städten Deutschlands. Die ehemalige Bundeshauptstadt ist dabei ein attraktiver Wohnstandort, welcher durch ansässige Großunternehmen wie beispielsweise die Telekom weiterhin Fachkräfte von außerhalb anzieht. Da das Preisniveau vergleichsweise moderat ist, ziehen auch zunehmend Arbeitspendler und Familien mit Kindern aus dem Kölner Raum in die Stadt. Die durchschnittliche Angebotsmiete stieg ggü. dem Vorjahr um 2,5 % auf 9,46 EUR/m². Bei den Kaufpreisen ist ein deutlicherer Anstieg erkennbar. So liegt der durchschnittliche Angebotspreis von Eigenheimen bei 546.770 EUR (+8,8 %) und der von Wohnungen bei 2.732 EUR/m² (+5,1 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



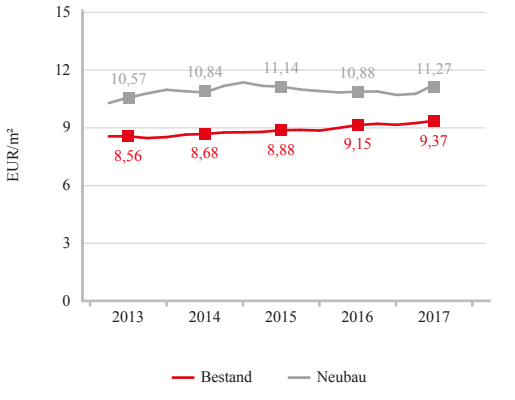
Quelle: Gutachterausschuss Bonn, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



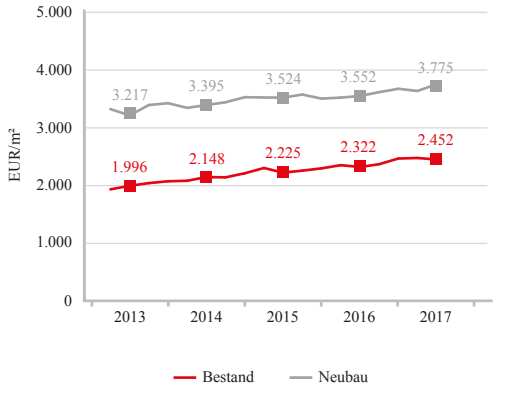
Quelle: Gutachterausschuss Bonn, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



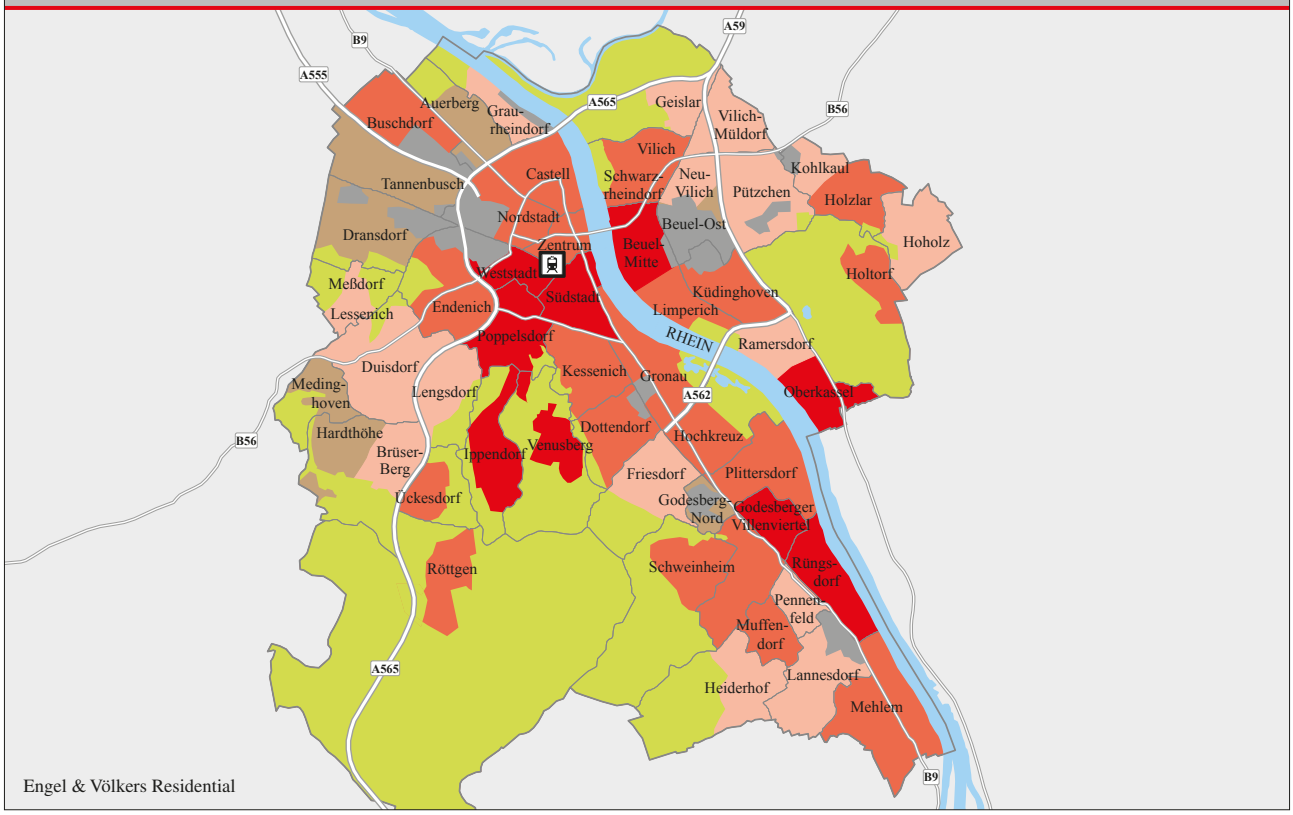
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Bonn - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



Engel & Völkers Residential

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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
600.000 – 3.100.000	600.000 – 3.200.000	→	2.300 – 7.000	2.300 – 7.000	→
400.000 – 800.000	400.000 – 850.000	↗	1.700 – 3.700	1.700 – 3.700	↗
300.000 – 550.000	300.000 – 550.000	↗	1.300 – 2.700	1.300 – 2.700	↗
180.000 – 400.000	180.000 – 400.000	→	900 – 2.400	900 – 2.400	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	324.670	+2,8 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	24.976 EUR	+6,3 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	9,46 EUR/m²	+2,5 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.732 EUR/m²	+5,1 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	546.770 EUR	+8,8 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Bonn, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Wie die meisten Großstädte ist auch Bonn nach wie vor durch eine hohe Nachfrage bei konstant niedrigem Angebot gekennzeichnet. Geschuldet ist diese Situation insbesondere den günstigen Kreditzinsen sowie dem anhaltenden Trend, urban zu wohnen. Zurzeit befindet sich die Preisstruktur auf konstant hohem Niveau. Auch die nahe Zukunft wird von einem deutlichen Nachfrageüberhang geprägt sein. Besonders im hochpreisigen Segment stellen sich Käufer allerdings zunehmend die Frage, ob die Immobilien ihren Wert zumindest halten werden. In der Konsequenz mündet dies darin, dass im Hochpreissegment der Zenit der Preissteigerungen allmählich erreicht zu sein scheint.

Michael Spohr, Engel & Völkers Bonn

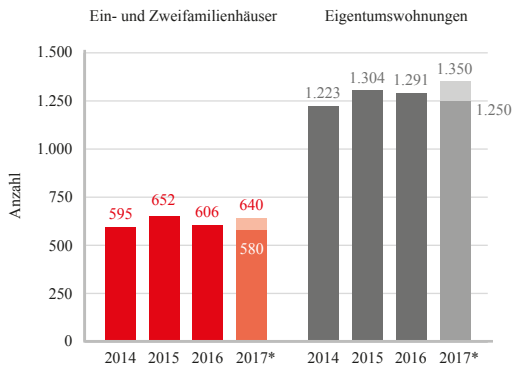
Wohnimmobilienmarkt
Braunschweig

Eigenheimpreise verweilen auf hohem Niveau

Braunschweig ist durch attraktive wirtschaftliche Rahmenbedingungen, die Universität und das vielfältige Kultur- und Bildungsangebot weiterhin ein attraktiver Wohnstandort. Der Wohnimmobilienmarkt ist durch ein kontinuierlich anziehendes Mietniveau sowie leicht ansteigende Kaufpreise gekennzeichnet. So stieg die durchschnittliche Angebotsmiete ggü. dem Vorjahr um 3,8 % auf 7,90 EUR/m² an.

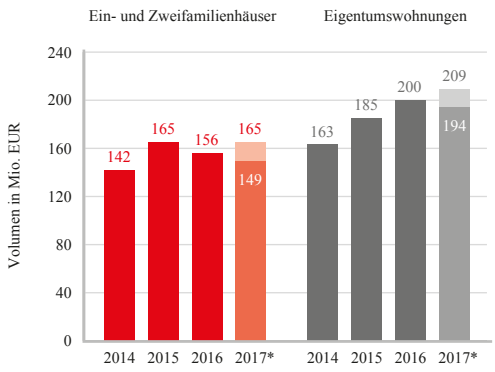
Der Kaufpreis von Wohnungen liegt im Schnitt bei 2.294 EUR/m² (+4,3 %). Das Preisniveau von Eigenheimen liegt im Vergleich zum Jahr 2016 auf einem gleichbleibend hohen Niveau von durchschnittlich 362.678 EUR (+1,2 %). Lediglich in den sehr guten Lagen sind die Preise in der Spitze spürbar gestiegen, sodass hier inzwischen bis zu 1,35 Mio. EUR aufgerufen werden.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



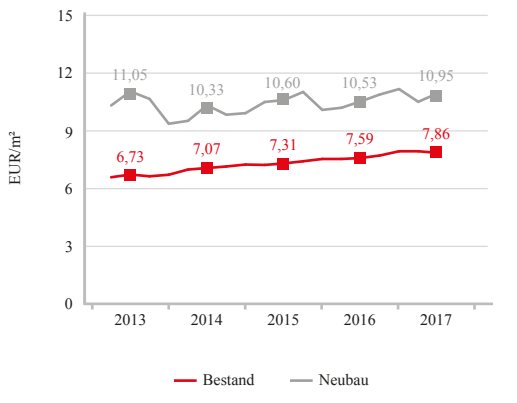
Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



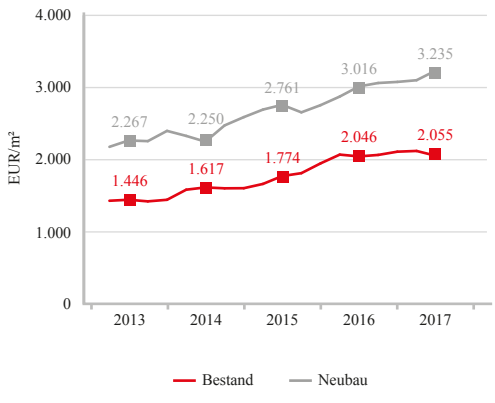
Quelle: Gutachterausschuss Braunschweig, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



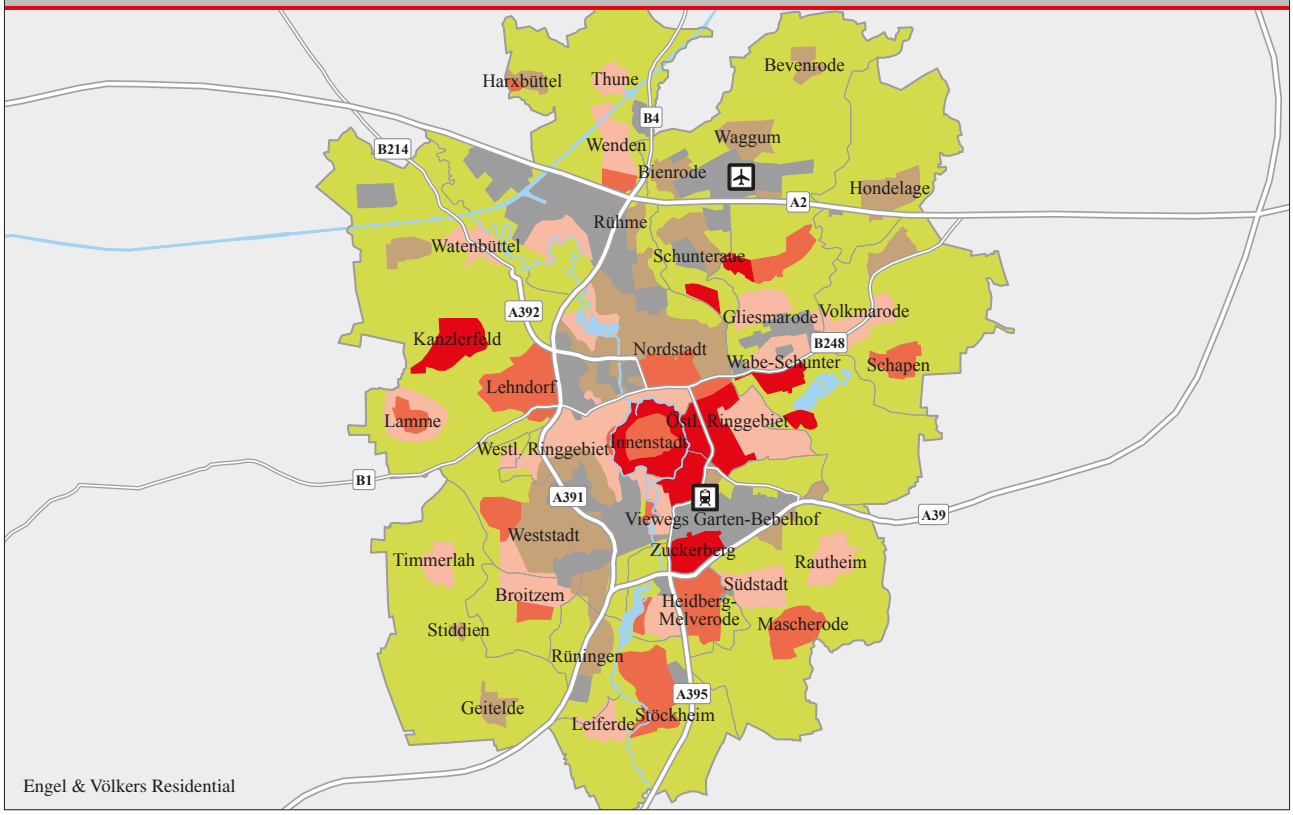
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Braunschweig – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
450.000 – 1.300.000	450.000 – 1.350.000	↗	2.300 – 3.800	2.500 – 4.200	→
280.000 – 900.000	280.000 – 900.000	→	2.000 – 3.500	2.100 – 3.500	→
210.000 – 550.000	210.000 – 550.000	→	1.000 – 2.500	1.100 – 2.500	↗
150.000 – 340.000	180.000 – 340.000	→	900 – 1.400	1.100 – 1.500	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	250.704	+1,6 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	7,90 EUR/m²	+3,8 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	23.837 EUR	+8,3 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	2.294 EUR/m²	+4,3 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	362.678 EUR	+1,2 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Braunschweig, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Braunschweig ist weiterhin die beliebteste Stadt der Region. Der Bedarf an barrierefreien Wohnungen in guter Lage bleibt konstant hoch. 2017 bis Anfang 2018 werden einige Neubauprojekte in Baulücken und an ehemaligen Industriestandorten fertiggestellt, sodass eine hohe Umzugsquote erwartet wird. Besonders in den Stadtteilen Lehndorf, Kanzlerfeld, Schapen und Südstadt kann man einen großflächigen Generationswechsel beobachten. Die Kaufpreise für Eigenheime in den begehrten Wall- und Okerlagen und dem Zuckerberg bleiben hoch. Durch die hohen Preise für Wohnungen in den zentrumsnahen Stadtteilen weichen die Käufer auch auf die Randbezirke aus.

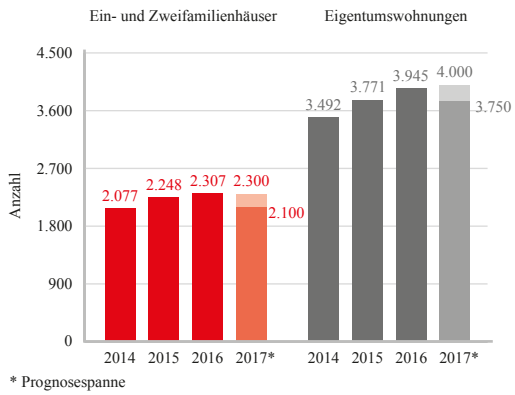
Sascha Brandes, Engel & Völkers Braunschweig

Wohnimmobilienmarkt
Bremen

Steigende Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt

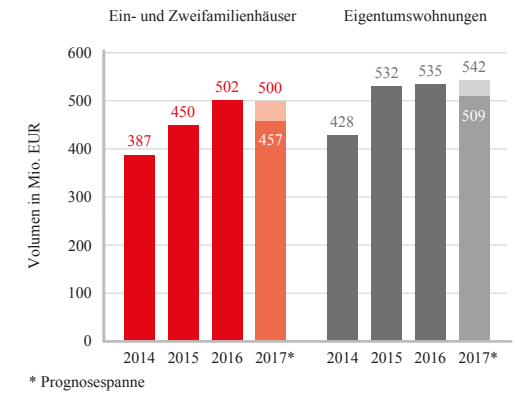
Die Hansestadt ist als Herz der Metropolregion Bremen/Oldenburg sowohl ein attraktiver Wohn- als auch Wirtschaftsstandort. Durch die kontinuierlich steigende Einwohnerzahl ist die Nachfrage auf dem Bremer Wohnimmobilienmarkt sehr hoch, sodass diese besonders in den gefragten Lagen das Angebot deutlich übertrifft. Die Wohnungspreise sind ggü. 2016 im Schnitt um 7,4 % auf 2.075 EUR/m² gestiegen. Dies macht sich besonders in den einfachen und mittleren Lagen bemerkbar, während in Toplagen das Niveau nahezu unverändert hoch ist. Der Preis für Eigenheime liegt im Schnitt bei 312.751 EUR (+5,4 %). Auch bei den Angebotsmieten ist ein Preisanstieg ggü. dem Vorjahr zu verzeichnen. So sind diese im Durchschnitt auf 8,27 EUR/m² (+4,6 %) angewachsen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



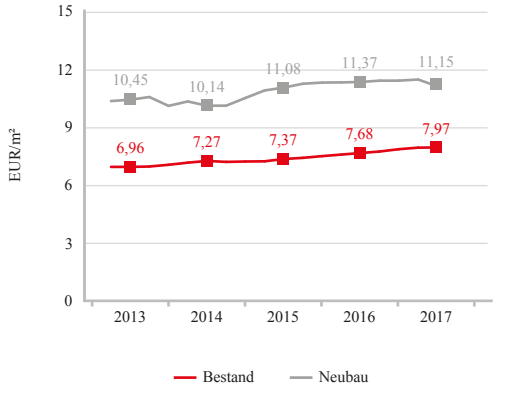
Quelle: Gutachterausschuss Bremen, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



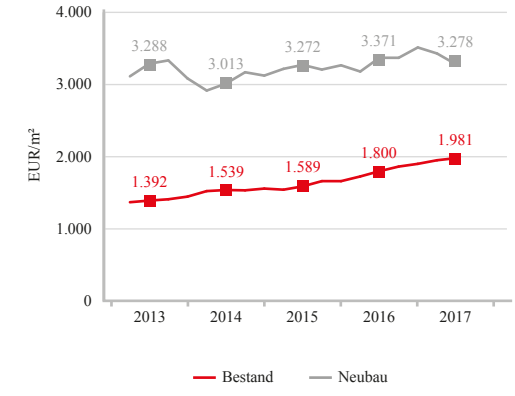
Quelle: Gutachterausschuss Bremen, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



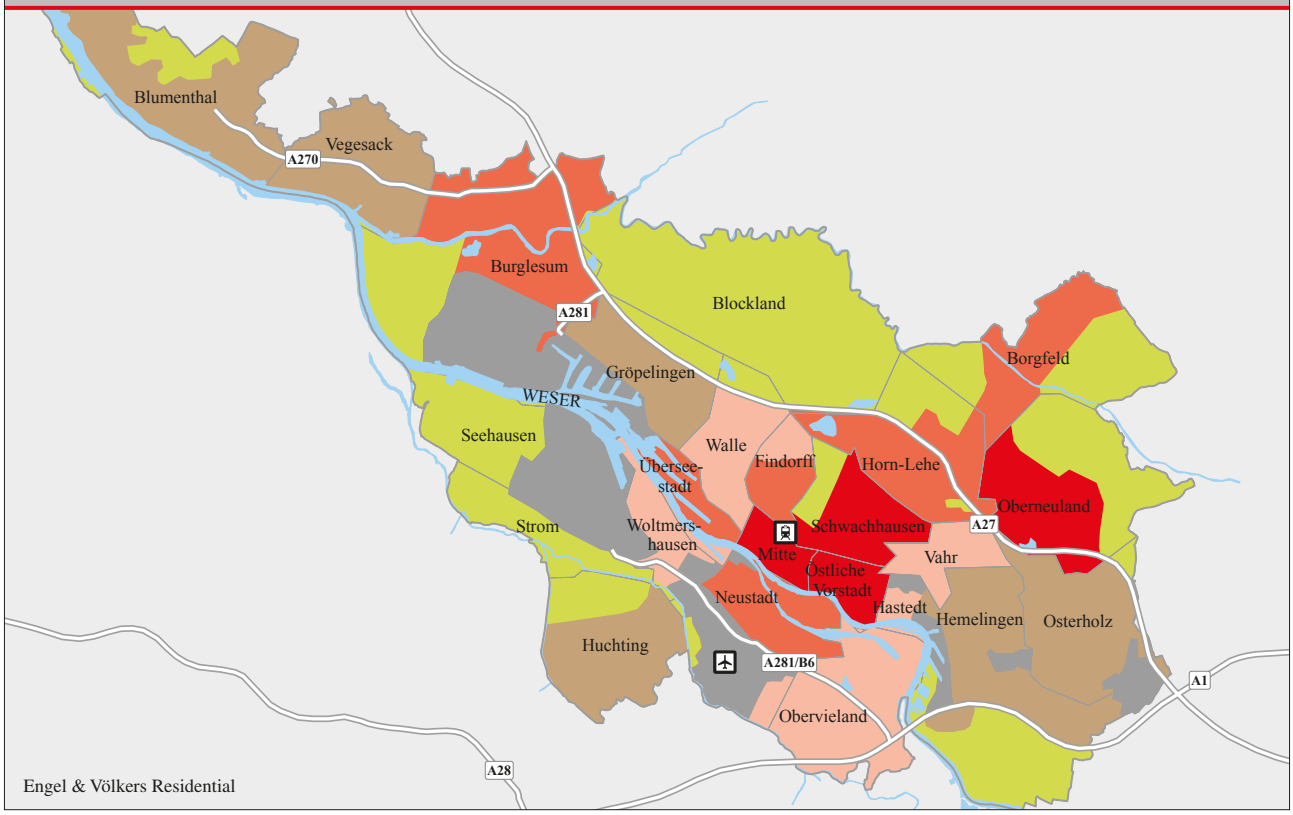
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Bremen - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
520.000 – 1.650.000	550.000 – 1.750.000	↗	1.700 – 4.200	1.900 – 4.200	→
385.000 – 875.000	390.000 – 885.000	→	1.500 – 3.400	1.700 – 3.500	→
195.000 – 485.000	200.000 – 485.000	→	1.250 – 2.500	1.350 – 2.500	↗
140.000 – 300.000	140.000 – 300.000	→	950 – 1.900	1.000 – 1.900	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	565.155	+3,4 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	8,27 EUR/m²	+4,6 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	21.403 EUR	+7,5 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	2.075 EUR/m²	+7,4 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	312.751 EUR	+5,4 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Bremen, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Unsere alte Hansestadt Bremen entwickelt sich hervorragend und bietet als grüne Stadt am Wasser eine einmalige Lebensqualität! Der „neue“ Ortsteil Überseestadt mit seinem maritimen Flair wächst und gedeiht, vernachlässigte Stadtteile entwickeln sich positiv und werden wieder als Wohn- und Investitionsstandorte interessant und gefragt. Im nationalen und internationalen Vergleich ist die norddeutsche Metropole hingegen immer noch als preiswert anzusehen. Daher gehen wir von Engel & Völkers stark von einer weiterhin positiven Preisentwicklung aus.

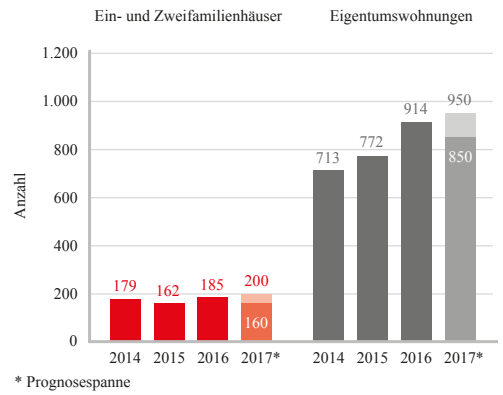
Thorsten Michels, Engel & Völkers Bremen

Wohnimmobilienmarkt
Chemnitz

Preiswachstum bei Eigentumswohnungen

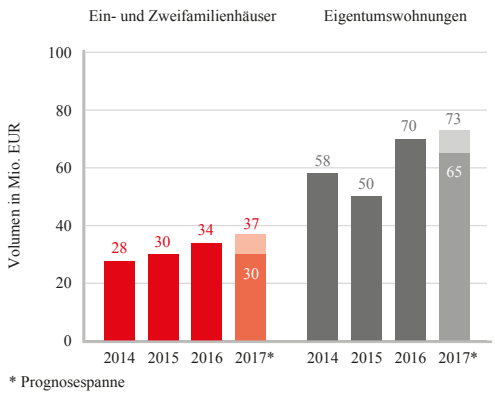
Chemnitz hat sich in den vergangenen Jahrzehnten zu einer modernen Industriestadt mit stetig steigenden Einwohnerzahlen und einer wachsenden Kaufkraft gewandelt. Durch ihre vielen Grünflächen, die Nähe zum Erzgebirge und die vielfältigen Sport- und Kulturangebote bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität, was sich in der hohen Nachfrage nach Wohnraum widerspiegelt. Besonders die Wohnungspreise haben ggü. dem Vorjahr angezogen und liegen nun bei durchschnittlich 1.122 EUR/m² (+4,2 %). Dieser Anstieg macht sich dabei vor allem in den sehr guten Lagen bemerkbar. Für Eigenheime werden im Schnitt 234.232 EUR aufgerufen. Die durchschnittliche Angebotsmiete ist ggü. 2016 um 1,0 % auf 5,12 EUR/m² angestiegen und befindet sich somit auf einem gleichbleibend moderaten Niveau.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



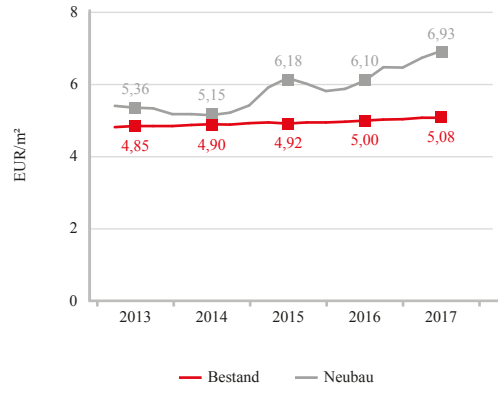
Quelle: Gutachterausschuss Chemnitz, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



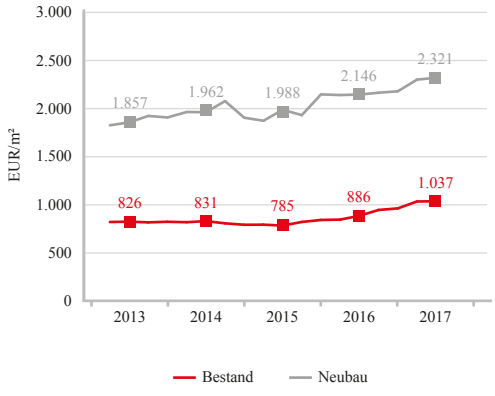
Quelle: Gutachterausschuss Chemnitz, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



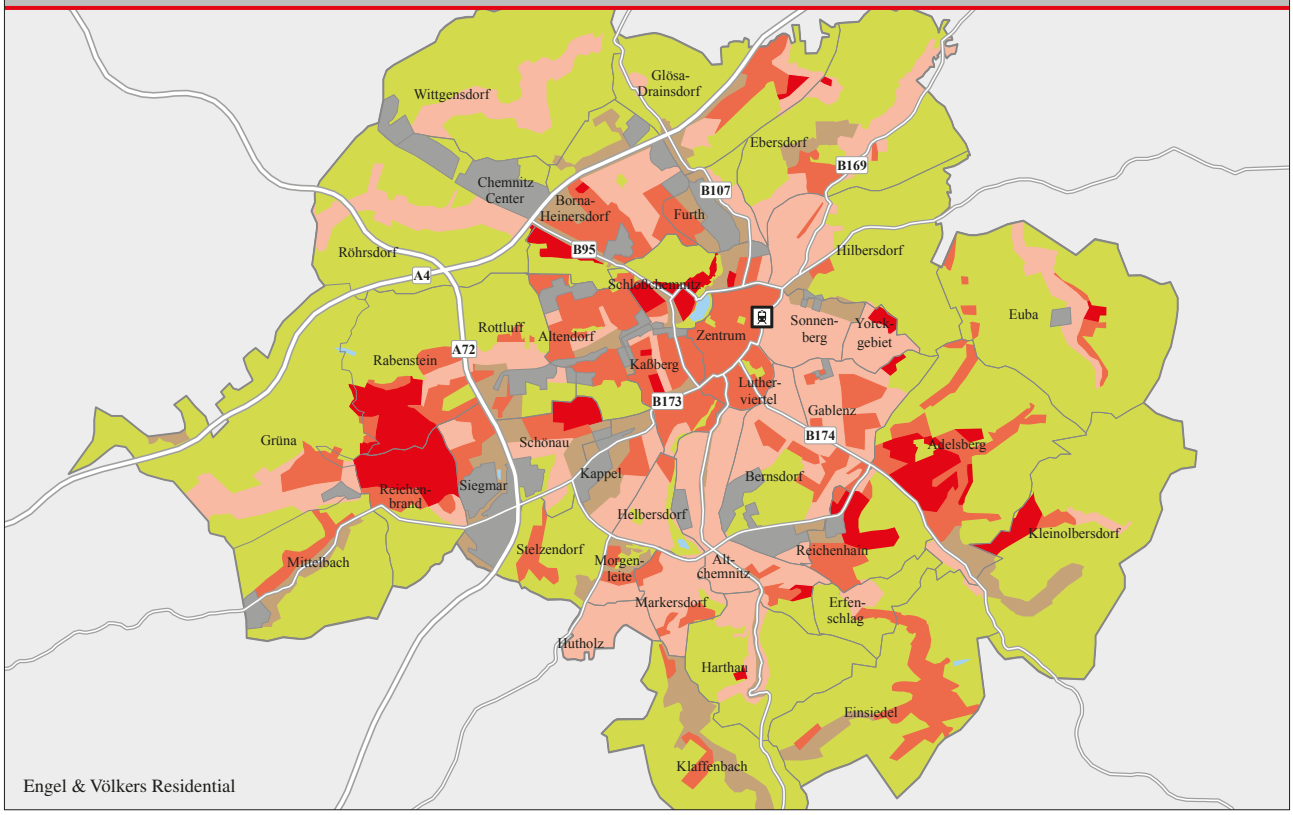
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Chemnitz - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
285.000 – 800.000	285.000 – 800.000	↗	1.100 – 2.600	1.100 – 3.000	↗
250.000 – 370.000	250.000 – 370.000	↗	750 – 2.000	800 – 2.000	↗
180.000 – 265.000	180.000 – 265.000	→	600 – 900	600 – 900	→
140.000 – 235.000	160.000 – 235.000	→	380 – 700	500 – 700	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	246.907	+2,4 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	19.897 EUR	+8,6 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	5,12 EUR/m²	+1,0 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	1.122 EUR/m²	+4,2 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	234.232 EUR	+1,8 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Chemnitz, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die positive Entwicklung der letzten Jahre zeigt sich nicht nur im Stadtbild, sondern auch an den steigenden Bevölkerungszahlen und am Durchschnittsalter der Einwohner – Chemnitz wird jünger. Der starke Mittelstand sorgt für ein hohes Pro-Kopf-Einkommen, wodurch bei Erstvermietungen Kaltmieten von über 7,00 EUR/m² erreicht werden. Die vergleichsweise günstigen Kaufpreise im Bestand lassen immer mehr Anleger auch nach Chemnitz schauen, was sich in der positiven Preisentwicklung widerspiegelt. Zu den bedeutenden Veränderungen im Stadtbild gehören der derzeitige Bau der Zentralbibliothek der Universität und die Entwicklung der angrenzenden Wohnquartiere.

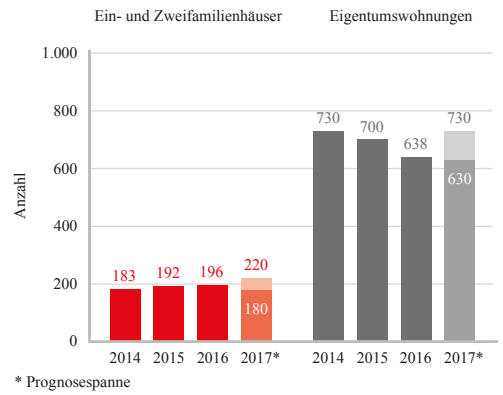
René Welz, Engel & Völkers Chemnitz

Wohnimmobilienmarkt
Darmstadt

Mieten in Darmstadt steigen weiter an

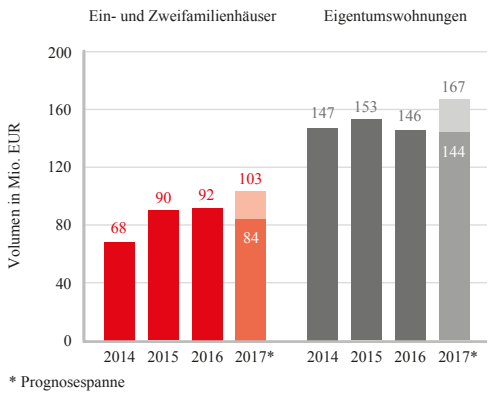
Die prosperierende Wirtschaft sowie die besondere Lebensqualität der Rhein-Main-Neckar-Region führen seit Jahren zu wachsenden Einwohnerzahlen in Darmstadt. Der Wohnimmobilienmarkt der Universitätsstadt ist nach wie vor von einem knappen Angebot und einer hohen Nachfrage geprägt. So haben in der viertgrößten Stadt Hessens die Angebotsmieten ggü. dem Vorjahr um 7,1 % auf im Schnitt 10,79 EUR/m² angezogen. Die Preise für Wohnungen verbleiben derweil auf einem gleichbleibend hohen Niveau von 3.216 EUR/m² (–0,3 %). Bei den Eigenheimen liegt der durchschnittliche Angebotspreis bei 541.720 EUR. Gleichzeitig sind in allen Lagen die maximal erzielbaren Preise angestiegen. So reicht die Preisspanne in Toplagen mittlerweile von 630.000 bis 1,95 Mio. EUR.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



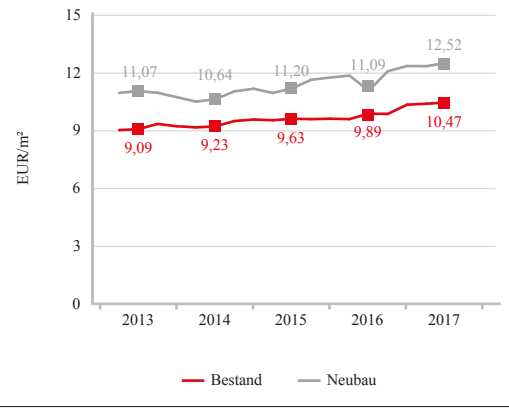
Quelle: Gutachterausschuss Darmstadt, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



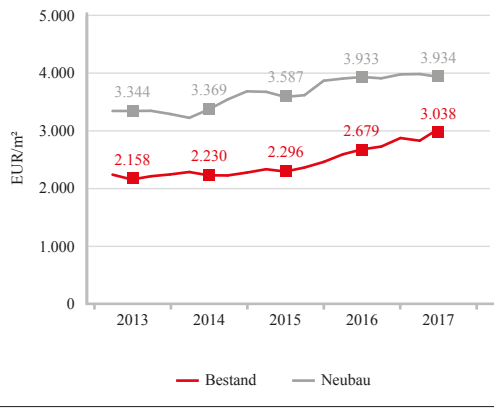
Quelle: Gutachterausschuss Darmstadt, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



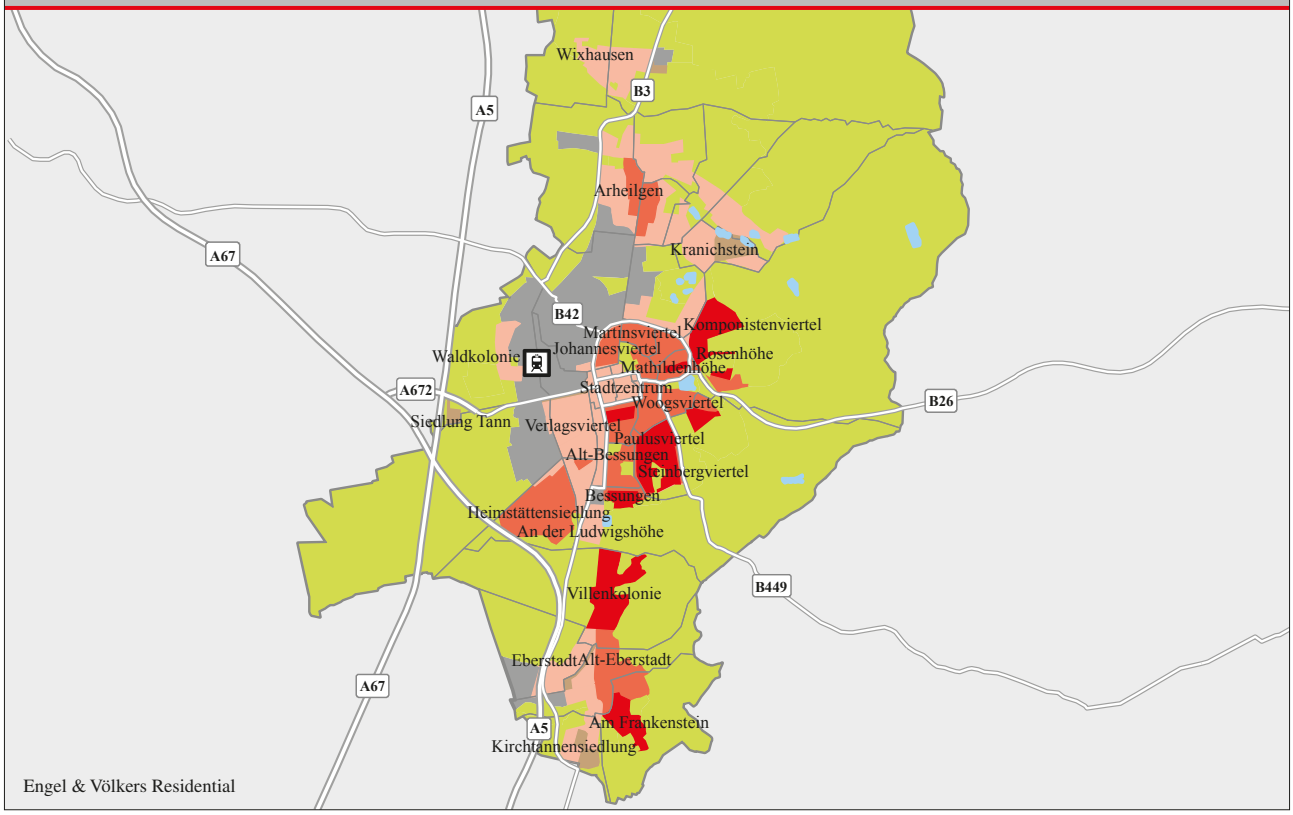
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Darmstadt - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
610.000 – 1.850.000	630.000 – 1.950.000	→	4.000 – 5.500	4.200 – 5.500	→
410.000 – 730.000	430.000 – 770.000	→	2.900 – 4.100	3.100 – 4.300	→
360.000 – 530.000	370.000 – 550.000	→	2.100 – 3.700	2.200 – 3.800	↗
285.000 – 360.000	295.000 – 380.000	→	1.500 – 2.200	1.700 – 2.300	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

Bevölkerung	159.982	+6,5 % (zu 2012)
Absolute Kaufkraft	24.132 EUR	+6,7 % (zu 2013)
Ø-Angebotsmiete	10,79 EUR/m²	+7,1 % (zu 2016)
Ø-Angebotspreis ETW	3.216 EUR/m²	–0,3 % (zu 2016)
Ø-Angebotspreis EFH	541.720 EUR	–11,5 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Darmstadt, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Zentral in der Rhein-Main-Neckar-Region gelegen, erfreut sich Darmstadt seit Jahren eines starken Bevölkerungszuwachses. Aber nicht nur die Wirtschaftsstärke des Großraumes, sondern auch die Lebensqualität der Region ist ursächlich hierfür. Bezogen auf den hiesigen Immobilienmarkt bedeutet dies, dass sich durch eine anhaltend hohe Nachfrage die Preise auf hohem Niveau stabilisiert haben und diese Entwicklung auch für 2018 prognostiziert wird. Dies betrifft sowohl Einfamilienhäuser als auch Eigentumswohnungen und bebaubare Grundstücke. Je städtischer die Lage, desto knapper das Angebot. Auch an diesem Trend wird sich in absehbarer Zeit wohl wenig ändern.

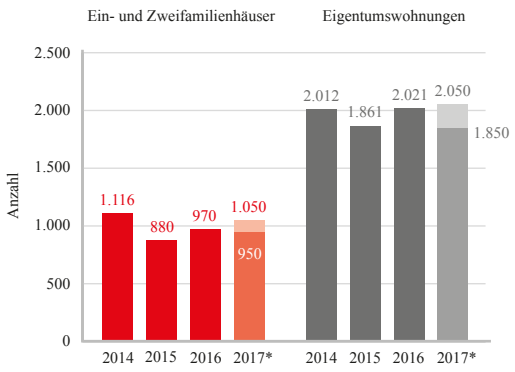
Jens André, Engel & Völkers Darmstadt

Wohnimmobilienmarkt
Dortmund

Anhaltend hohe Nachfrage in der Ruhrmetropole

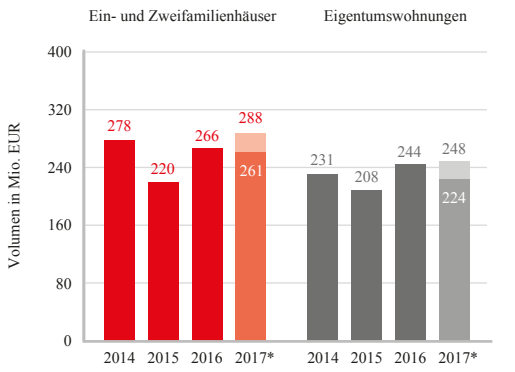
Als größte Stadt des Ruhrgebietes bildet Dortmund mit seinen inzwischen über 600.000 Einwohnern das Wirtschafts- und Handelszentrum Westfalens. Der bedeutende Wissenschafts- und Technologiestandort zieht durch seine hohe Lebensqualität nach wie vor neben vielen Fachkräften und Studenten auch junge Familien an. Durch die gesteigerte Nachfrage haben die Angebotsmieten ggü. dem Vorjahr um 4,1 % auf durchschnittlich 6,90 EUR/m² angezogen. Auch die Preise für Eigenheime sind weiter angestiegen, sodass im Schnitt 361.050 EUR (+4,4 %) aufgerufen werden. Da in diesem Jahr ggü. 2016 deutlich weniger Neubauwohnungen angeboten wurden, ist der durchschnittliche Angebotspreis von Wohnungen um 10,8 % auf 1.592 EUR/m² gesunken.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



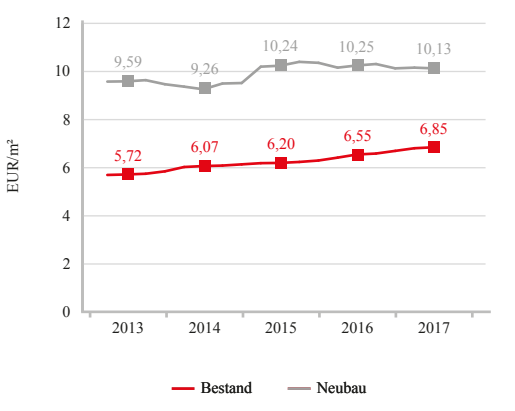
Quelle: Gutachterausschuss Dortmund, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



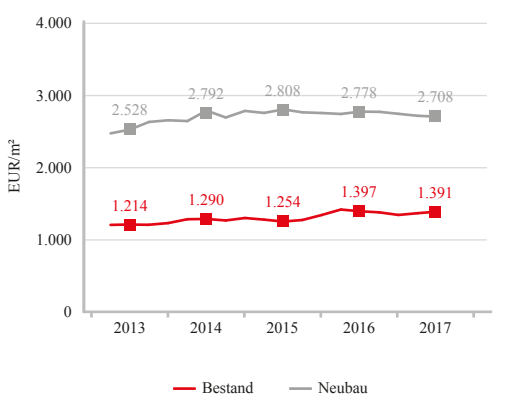
Quelle: Gutachterausschuss Dortmund, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



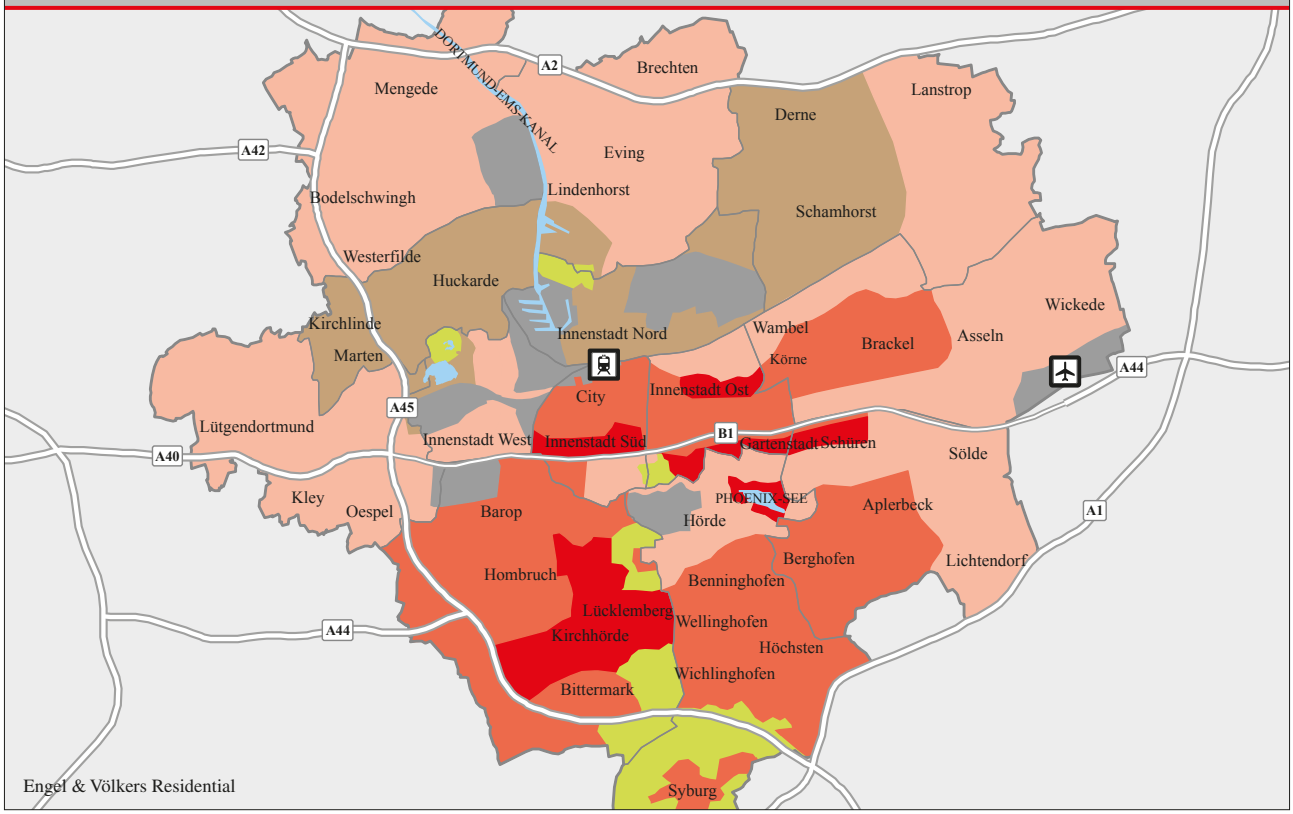
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Dortmund - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
450.000 – 2.000.000	450.000 – 2.200.000	↗		1.450 – 4.100	1.500 – 4.150	↗
350.000 – 830.000	365.000 – 900.000	↗		1.150 – 2.900	1.200 – 3.050	↗
210.000 – 510.000	220.000 – 550.000	→		900 – 2.600	1.000 – 2.700	→
110.000 – 370.000	115.000 – 390.000	→		550 – 2.200	600 – 2.250	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	601.150	+3,8 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	6,90 EUR/m²	+4,1 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	20.625 EUR	+8,0 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	1.592 EUR/m²	–10,8 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	361.050 EUR	+4,4 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Dortmund, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Seit Jahren besteht in Dortmunds gesuchten Wohnlagen ein deutlicher Nachfrageüberhang, welcher durch die günstige Zinssituation gestützt zu steigenden Preisen führt. Hier ist ein Trend zur Verdichtung und Schließung von Baulücken erkennbar. Projektentwicklungen wie der Phoenix-See oder Hohenbuschei ziehen verstärkt auch Käufer aus dem Umland an. Ungebremst ist die Nachfrage in den zentrumsnahen Trendvierteln wie dem Kreuzviertel, dem Saarland- und Kaiserstraßenviertel oder im Kronenviertel. Der Dortmunder Süden steht weiterhin sehr stark im Fokus des Kaufinteresses. Herauszuheben sind hier die Ortslagen Kirchhörde, Lücklemberg, Hombruch oder Syburg.

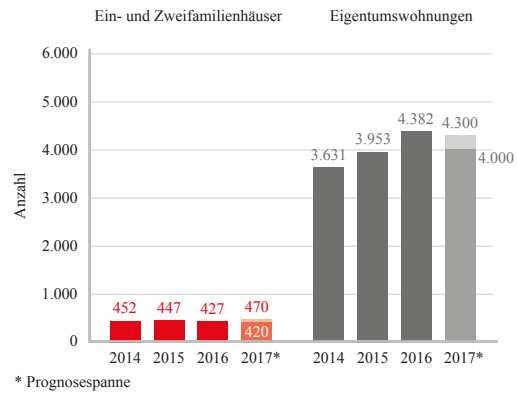
Bernd Dobener, Engel & Völkers Dortmund

Wohnimmobilienmarkt
Dresden

Anhaltendes Preiswachstum in Dresden

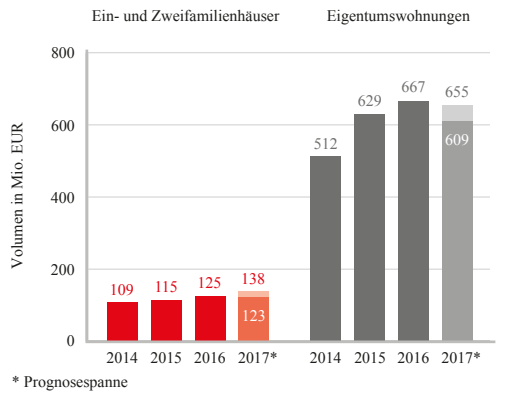
Bekannt für ihr vielfältiges Kulturangebot, eine prosperierende Wirtschaft sowie hervorragende Bildungs- und Forschungseinrichtungen ist die Landeshauptstadt nach wie vor ein begehrter Wohnstandort. Die Kaufkraft ist auf mittlerweile 20.374 EUR pro Kopf angewachsen, den höchsten Wert unter den sächsischen Großstädten. Durch einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs bleibt die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt hoch und die Preise steigen leicht an. Die durchschnittliche Angebotsmiete ist im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % auf 7,79 EUR/m² geklettert. Während die Eigenheimpreise ggü. 2016 um 3,0 % auf im Schnitt 446.729 EUR zugelegt haben, verweilen die Preise für Wohnungen mit durchschnittlich 2.349 EUR/m² (+0,2 %) auf einem hohen Niveau.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



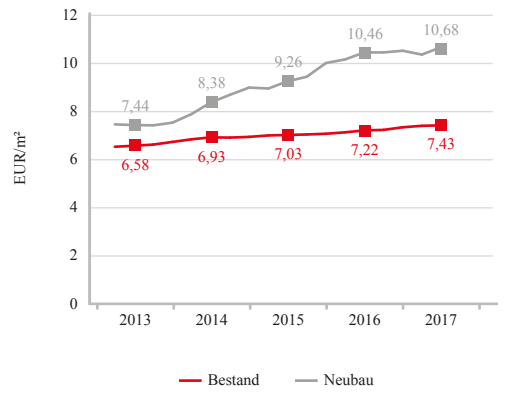
Quelle: Gutachterausschuss Dresden, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



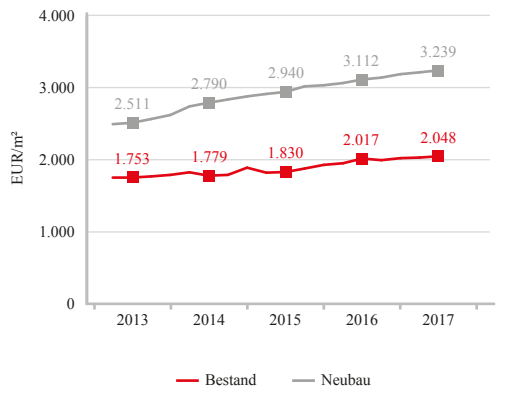
Quelle: Gutachterausschuss Dresden, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



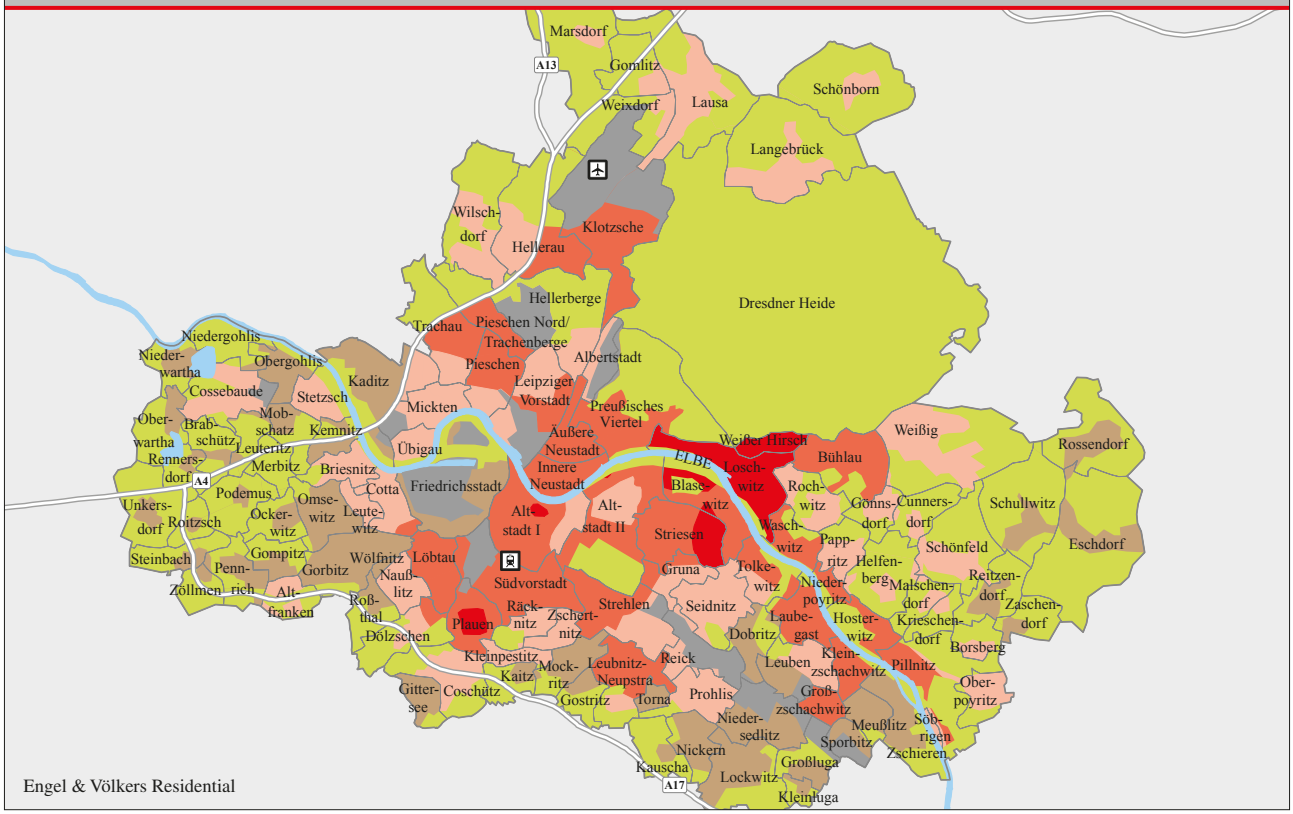
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Dresden - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



Engel & Völkers Residential

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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
580.000 – 2.600.000	590.000 – 2.700.000	↗	2.250 – 3.900	2.300 – 3.900	↗
390.000 – 850.000	400.000 – 860.000	↗	1.400 – 3.250	1.500 – 3.300	↗
190.000 – 530.000	190.000 – 540.000	→	1.050 – 2.100	1.100 – 2.100	→
90.000 – 220.000	90.000 – 220.000	→	700 – 1.200	750 – 1.200	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	533.036	+4,2 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	7,79 EUR/m²	+4,1 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	20.374 EUR	+8,1 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	2.349 EUR/m²	+0,2 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	446.729 EUR	+3,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Dresden, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Am Dresdner Immobilienmarkt ist in den letzten Jahren aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen eine anhaltende Tendenz zu steigenden Preisen für Wohneigentum zu verzeichnen. Besonders privilegiert von dieser Entwicklung sind Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser sowie Villen in den sehr guten bis guten Lagen. Aufgrund des geringen Angebotes an Bestandsimmobilien in diesen Lagen und der weiterhin nachhaltig hohen Kaufbereitschaft wird sich der Wachstumstrend in der ostdeutschen Metropole an der Elbe auch im Jahr 2018 fortsetzen.

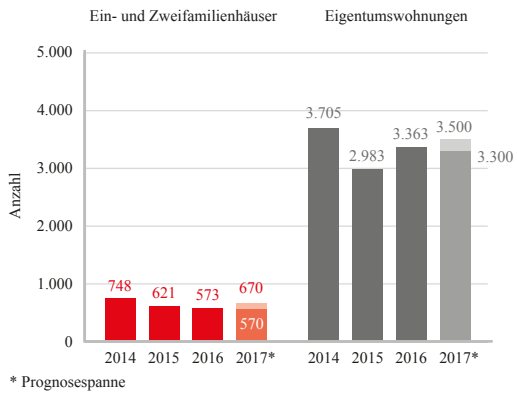
Ronald Fiedler, Engel & Völkers Dresden

Wohnimmobilienmarkt
Düsseldorf

Hohe Nachfrage in Düsseldorf

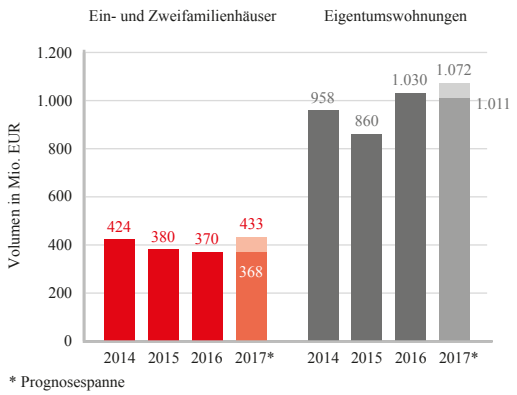
Die Rheinmetropole Düsseldorf ist durch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie ein vielfältiges Bildungs- und Freizeitangebot ein begehrter Wohnstandort. Der Wohnimmobilienmarkt der Landeshauptstadt ist von einer hohen Nachfrage geprägt, die durch ein anhaltendes Bevölkerungswachstum stetig verstärkt wird. Für Eigenheime werden im Schnitt Preise von 858.719 EUR (+2,3 %) aufgerufen. In Toplagen werden dabei sogar Spitzenpreise von bis zu 4,1 Mio. EUR erzielt. Der durchschnittliche Angebotspreis von Wohnungen ist ggü. dem Vorjahr um 9,8 % auf 3.889 EUR/m² angewachsen. Dabei sind alle Lagekategorien von den Preissteigerungen betroffen. Auch die Mieten sind weiter gestiegen. So liegt die durchschnittliche Angebotsmiete bei 10,29 EUR/m² (+2,4 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



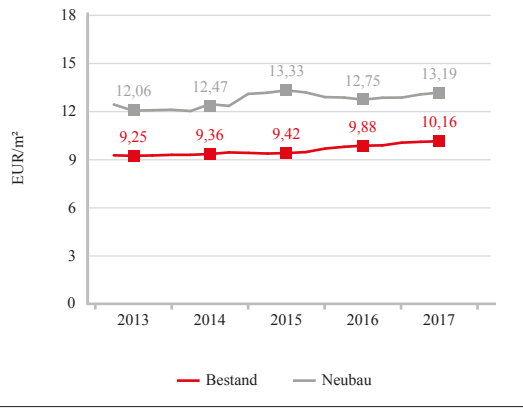
Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



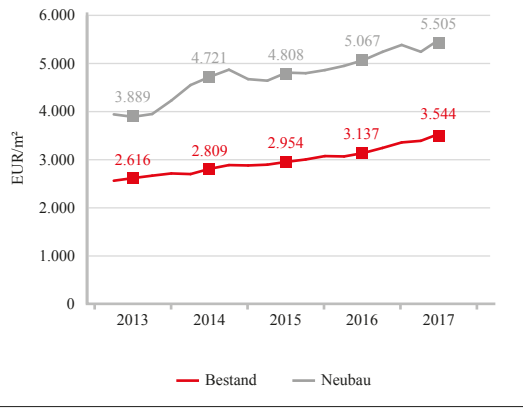
Quelle: Gutachterausschuss Düsseldorf, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



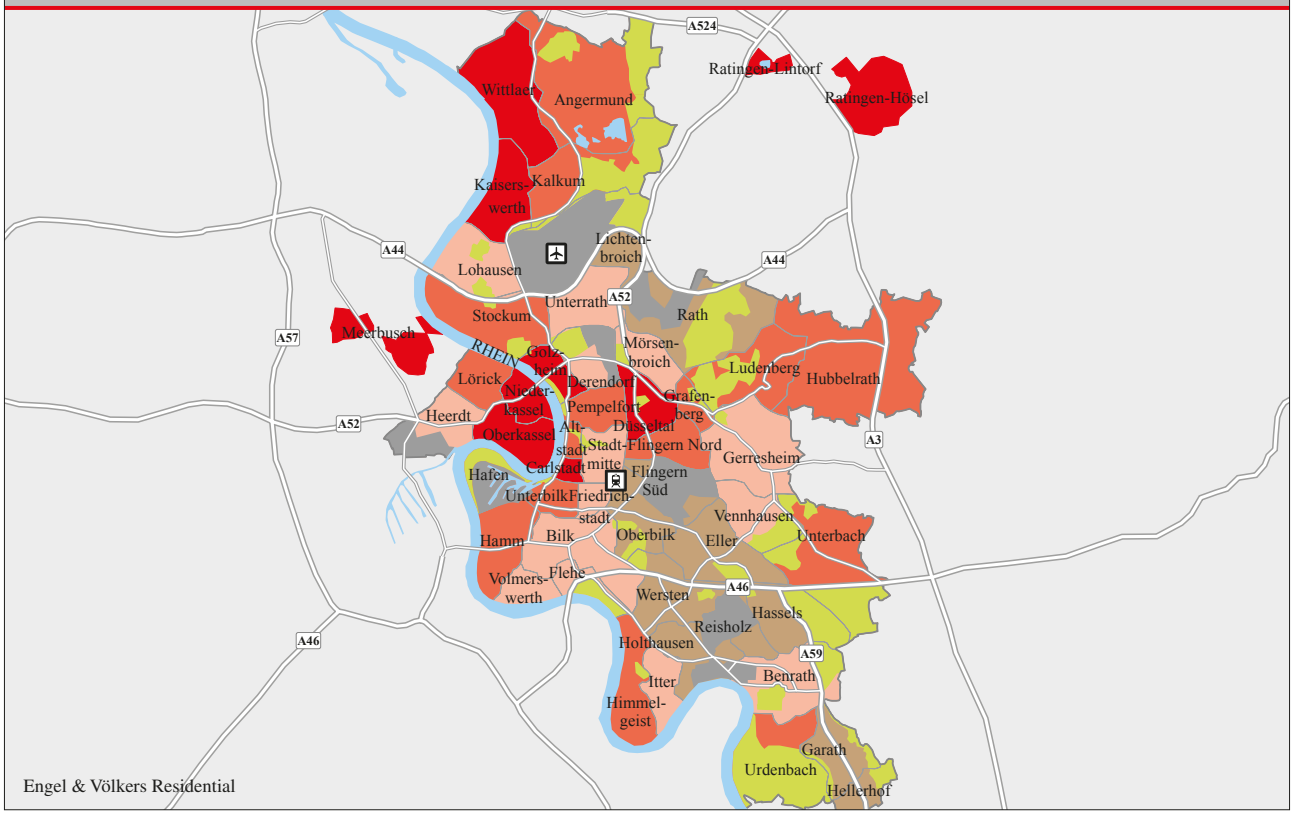
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Düsseldorf – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



Engel & Völkers Residential

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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
800.000 – 3.900.000	850.000 – 4.100.000	↗	4.300 – 10.500	4.500 – 11.000	↗
400.000 – 2.600.000	450.000 – 2.800.000	↗	2.600 – 6.500	2.800 – 6.900	↗
280.000 – 900.000	290.000 – 980.000	↗	2.200 – 3.700	2.400 – 4.000	↗
230.000 – 500.000	250.000 – 550.000	↗	1.300 – 3.300	1.500 – 3.500	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	635.704	+7,2 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	10,29 EUR/m²	+2,4 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	26.690 EUR	+7,2 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	3.889 EUR/m²	+9,8 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	858.719 EUR	+2,3 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Düsseldorf, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Düsseldorf wird aufgrund seiner Attraktivität auch langfristig ein begehrter Wirtschaftsstandort bleiben. Die insgesamt gute Konjunktur belebt weiterhin den Wohnimmobilienmarkt vor allem in den bevorzugten Lagen. Hier sehen wir noch ein deutliches Wertsteigerungspotenzial. Das Interesse der Kaufwilligen ist unverändert, jedoch bewirken die Einschränkungen hinsichtlich der neuen Regularien zur Vergabe von Hypothekendarlehen eine Verlängerung der durchschnittlichen Vermarktungszeit. Voraussetzung für rasche Abschlüsse ist eine hohe Angebotsqualität, bei der Preise und Leistungen in fairem Verhältnis stehen und gegebenenfalls vorab eine Finanzierung gesichert ist.

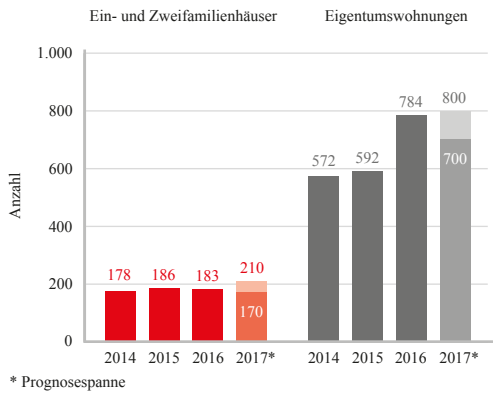
Birgit Pfeiffer, Engel & Völkers Düsseldorf

Wohnimmobilienmarkt
Erfurt

Steigende Wohnungspreise in Erfurt

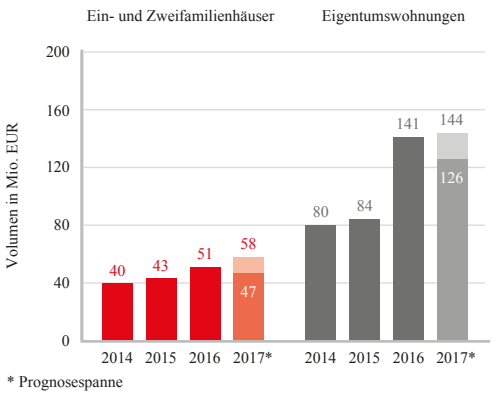
Erfurt hat sich durch die Ansiedlung zahlreicher Großunternehmen und durch die historische Universität zu einem bedeutenden Dienstleistungs- und Bildungsstandort entwickelt. Die prosperierende Wirtschaft in Kombination mit einer stetig wachsenden Bevölkerungszahl führt dabei zu einem Anstieg der Kaufkraft auf 20.729 EUR, 9,3 % mehr als noch 2013. Durch die anhaltend hohe Nachfrage ist die durchschnittliche Angebotsmiete ggü. dem Vorjahr um 3,2 % auf 7,17 EUR/m² angestiegen. Der Angebotspreis für Wohnungen ist im selben Zeitraum um beachtliche 11,3 % auf durchschnittlich 2.137 EUR/m² geklettert. Dabei haben die Preise besonders in guten bis einfachen Lagen spürbar angezogen. Die Angebotspreise für Eigenheime liegen im Schnitt bei 276.024 EUR.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



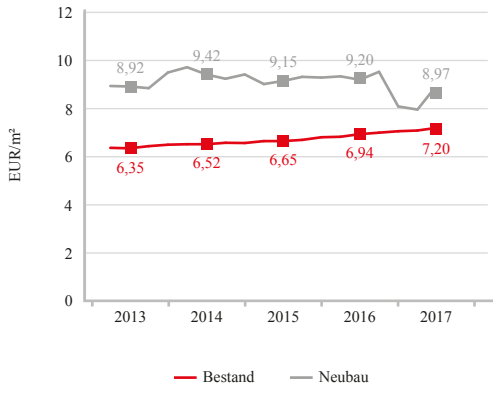
Quelle: Gutachterausschuss Erfurt, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



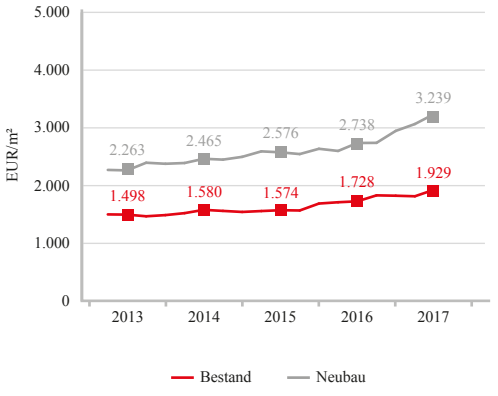
Quelle: Gutachterausschuss Erfurt, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



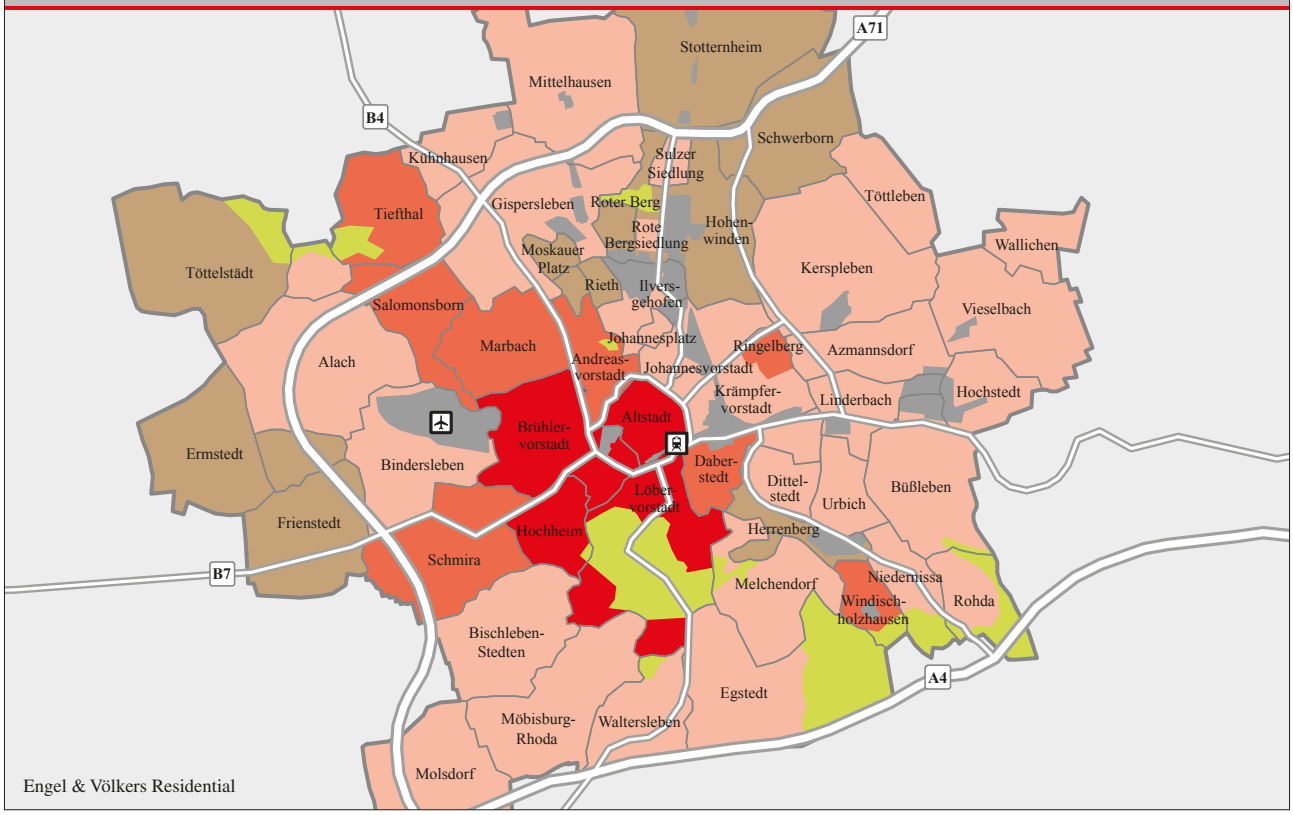
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Erfurt - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
420.000 – 1.350.000	440.000 – 1.350.000	↗		2.800 – 4.000	2.800 – 4.000	↗
260.000 – 500.000	300.000 – 550.000	↗		1.950 – 2.700	1.950 – 3.000	↗
160.000 – 300.000	175.000 – 320.000	↗		1.300 – 1.900	1.300 – 2.000	↗
130.000 – 200.000	140.000 – 220.000	↗		900 – 1.350	900 – 1.400	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	211.590	+3,9 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	20.729 EUR	+9,3 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	7,17 EUR/m²	+3,2 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.137 EUR/m²	+11,3 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	276.024 EUR	–9,1 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Erfurt, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Vor dem Hintergrund der positiven Bevölkerungsentwicklung in Thüringens Landeshauptstadt sowie des anhaltend niedrigen Zinsniveaus sprechen wir weiterhin von einem Nachfrageüberhang am Wohnimmobilienmarkt. Besonders gefragt sind Immobilien in den besten Lagen von Erfurt, wie Brühlervorstadt, Hochheim, Altstadt sowie Löbervorstadt. In der Spitze liegen die Preise von Eigentumswohnungen bei bis zu 4.000 EUR/m² bei Erst- und bei bis zu 3.200 EUR/m² bei Wiederverkäufen. Die größte Nachfrage nach frei stehenden Einfamilienhäusern verzeichnen wir in den guten Lagen, wie Marbach, Ringelberg, Windischholzhausen oder Tiefthal.

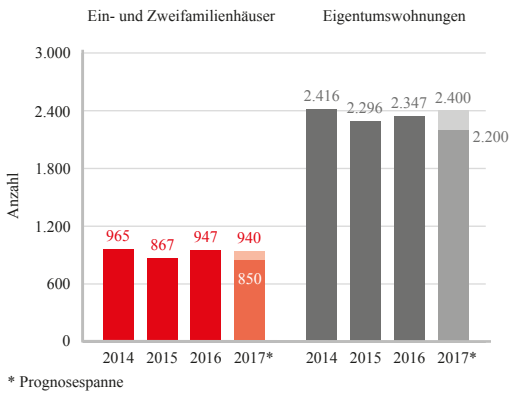
Tobias Konrad, Engel & Völkers Erfurt

Wohnimmobilienmarkt
Essen

Mieten in Essen steigen weiter an

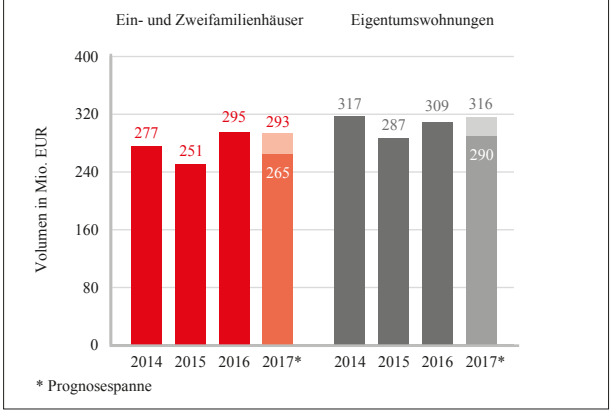
Die ehemalige Industriestadt Essen weist seit mehreren Jahren eine wachsende Bevölkerungszahl auf, die mit einer gleichzeitigen Steigerung der Kaufkraft einhergeht. Durch eine Vielzahl namhafter Großunternehmen (ThyssenKrupp, RWE AG, E.ON etc.), eine renommierte Universität sowie ein reichhaltiges Kultur- und Freizeitangebot ist die Stadt ein beliebter Arbeits- und Wohnstandort. Die Mieten sind ggü. 2016 um 5 % auf im Schnitt 6,92 EUR/m² geklettert. Während die Preise für Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr um 2,6 % auf durchschnittlich 1.724 EUR/m² gestiegen sind, befinden sich die Angebotspreise für Eigenheime auf einem gleichbleibend hohen Niveau von im Schnitt 436.988 EUR (+0,8 %). In Toplagen können in der Spitze bis zu 2,6 Mio. EUR erzielt werden.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



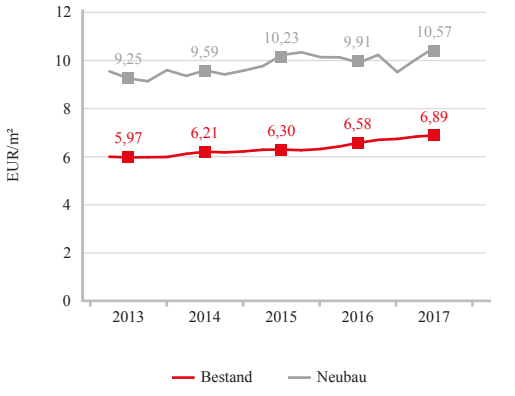
Quelle: Gutachterausschuss Essen, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



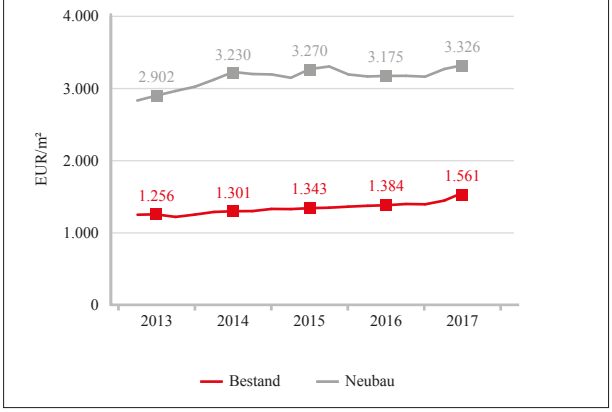
Quelle: Gutachterausschuss Essen, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



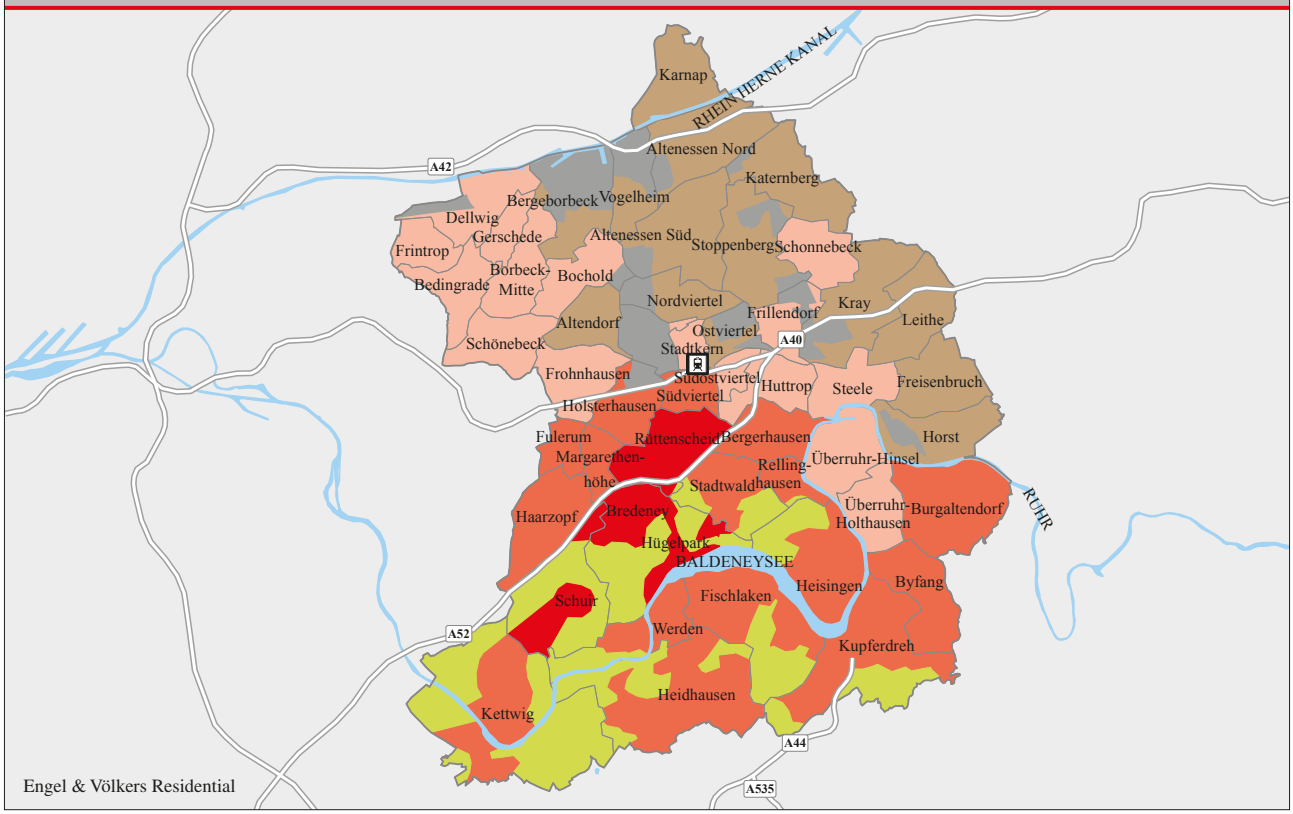
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Essen - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
600.000 – 2.600.000	620.000 – 3.500.000	↗	3.300 – 5.100	3.400 – 5.000	→
400.000 – 1.500.000	400.000 – 1.500.000	↗	2.500 – 3.800	2.500 – 3.900	↗
250.000 – 700.000	250.000 – 650.000	→	1.600 – 2.800	1.600 – 2.800	→
130.000 – 400.000	120.000 – 400.000	→	800 – 1.800	800 – 1.900	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	589.484	+3,2 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	6,92 EUR/m²	+5,0 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	22.016 EUR	+7,1 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	1.724 EUR/m²	+2,6 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	436.988 EUR	+0,8 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Essen, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Der gekonnte Wandel von der einstigen Industriestadt zum Zentrum für Dienstleistungen und Kultur hat Essen zu einer sehr gefragten Metropole gemacht. Mit den vielen Grünflächen um und in Essen wurde ihr der Titel „Grüne Hauptstadt Europas 2017“ zu Recht verliehen. Die anhaltende Niedrigzinsphase führt weiterhin zu moderat steigenden Immobilienpreisen insbesondere in den begehrten Lagen im Essener Süden und um den Baldeneysee. Auch Anleger haben die Stadt im Zentrum des Ruhrgebiets zunehmend für sich entdeckt und investieren in Wohneinheiten jeglicher Form.

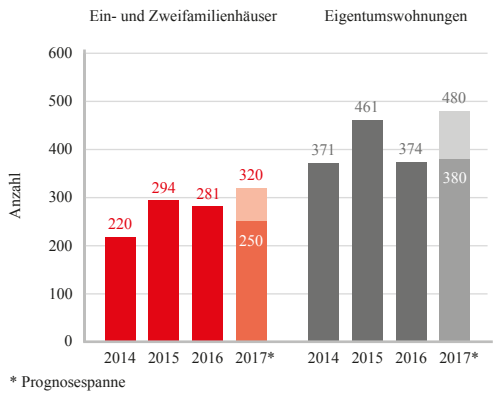
Susanne Fromm, Engel & Völkers Essen

Wohnimmobilienmarkt
Flensburg

Steigende Wohnungspreise in Flensburg

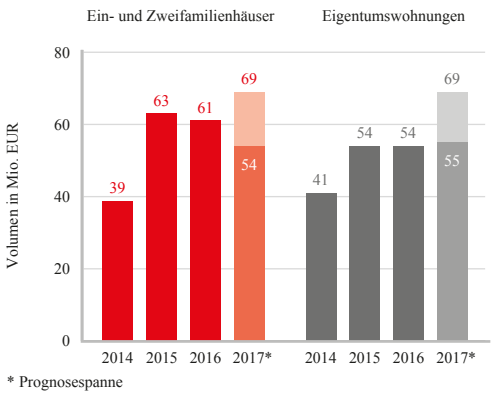
Die an der Flensburger Förde gelegene Hafenstadt bietet ihren 94.227 Einwohnern eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Stadt profitiert wirtschaftlich seit Jahren von den gewachsenen Handelsbeziehungen zu Dänemark, gleichzeitig ist sie durch ihre Hochschulen und die Universität ein bedeutender Bildungsstandort. Besonders Studenten sorgen daher auch für eine konstante Nachfrage nach Mietwohnungen. Im Vergleich zum Vorjahr ist die durchschnittliche Angebotsmiete daher um 5,6 % auf 6,99 EUR/m² geklettert. Der Preis für Wohnungen hat im selben Zeitraum mit einer Steigerung um 8,0 % auf durchschnittlich 2.250 EUR/m² ebenfalls deutlich angezogen. Für Eigenheime werden im Schnitt 310.837 EUR (–2,4 %) aufgerufen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



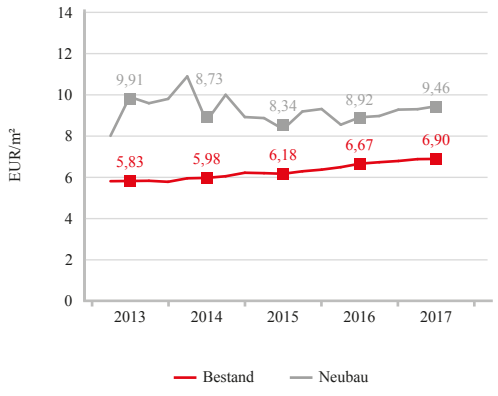
Quelle: Gutachterausschuss Flensburg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



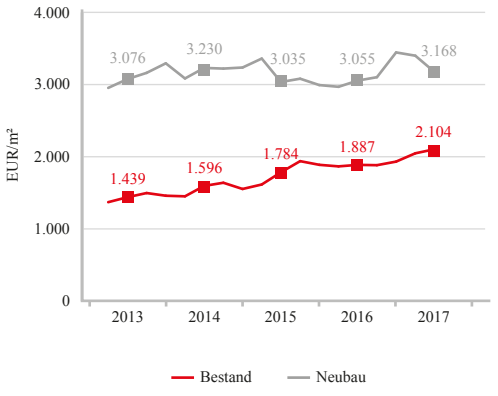
Quelle: Gutachterausschuss Flensburg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



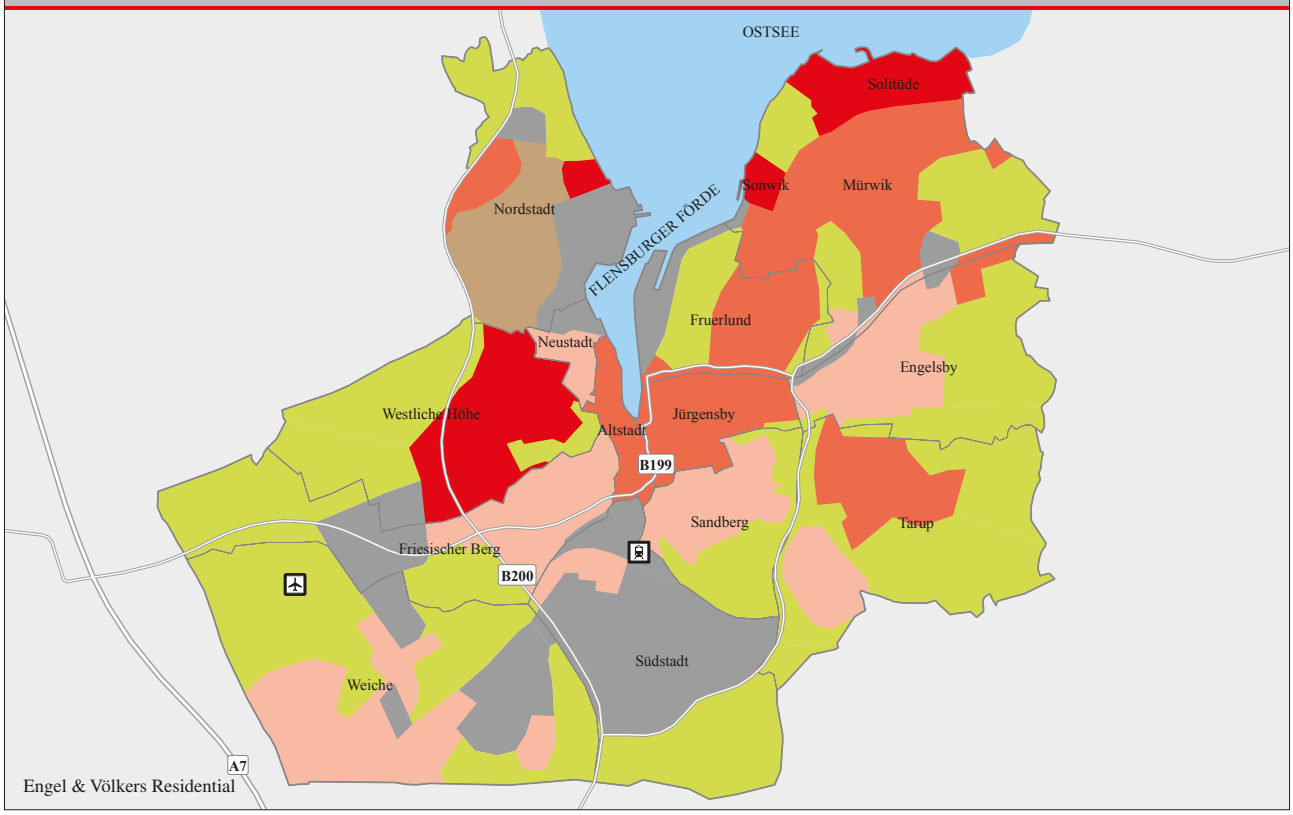
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Flensburg – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
300.000 – 1.100.000	350.000 – 1.100.000	→		1.300 – 4.500	1.300 – 4.500	→
230.000 – 600.000	250.000 – 600.000	→		950 – 2.700	950 – 2.700	→
170.000 – 300.000	175.000 – 300.000	→		700 – 1.200	800 – 1.200	→
135.000 – 200.000	140.000 – 200.000	→		600 – 850	700 – 900	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	94.227	+4,5 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	20.431 EUR	+8,5 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	6,99 EUR/m²	+5,6 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.250 EUR/m²	+8,0 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	310.837 EUR	–2,4 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Flensburg, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Der Immobilienmarkt rund um die Flensburger Förde entwickelt sich insbesondere in den einfachen und mittleren Marktsegmenten seit einigen Jahren sehr gut. Sowohl bei Einfamilienhäusern als auch bei Eigentumswohnungen übersteigt die Nachfrage das Angebot bei Weitem. Immobilien in guten bis sehr guten Lagen weisen eine viel geringere Dynamik auf. Dies liegt zumeist an den gestiegenen Preisvorstellungen der Eigentümer, die auf eine eher begrenzte Nachfrage nach hochwertigen und luxuriösen Immobilien treffen. Dieser Sachverhalt gilt jedoch nur für den Erstwohnungsmarkt. Besonders gefragt rund um die Flensburger Förde sind Ferienimmobilien mit Blick auf die Ostsee.

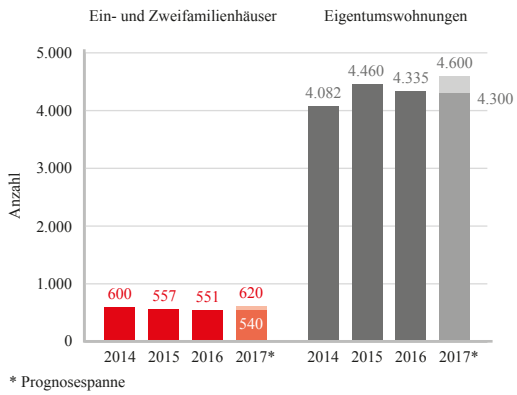
Markus Wirth, Engel & Völkers Flensburg

Wohnimmobilienmarkt
Frankfurt am Main

Preiswachstum in Frankfurt

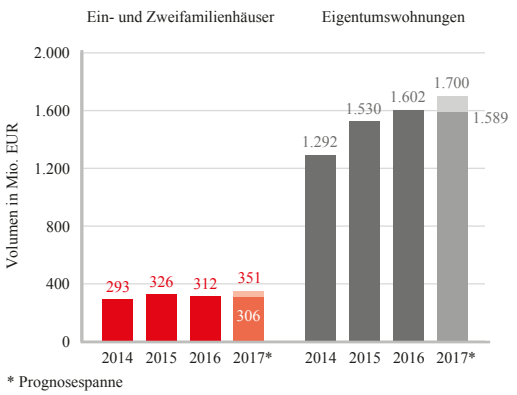
Auf dem Wohnimmobilienmarkt der Mainmetropole Frankfurt herrscht ein hoher Nachfrageüberhang, der durch das anhaltende Bevölkerungswachstum stetig verstärkt wird und somit auch für steigende Immobilienpreise sorgt. Diese Entwicklung wird zudem durch auf dem Markt tätige ausländische Investoren verschärft. Die Preise für Wohnungen sind daher ggü. dem Vorjahr um 8,6 % auf durchschnittlich 4.664 EUR/m² gestiegen. Besonders in den Toplagen sind die Spitzenpreise noch einmal deutlich angestiegen. Hier werden bis zu 13.500 EUR/m² verlangt. Für Eigenheime werden Preise von im Schnitt 776.706 EUR (+2,3 %) aufgerufen. Auch die Angebotsmieten haben noch einmal angezogen. So liegen diese nun im Durchschnitt bei 13,03 EUR/m² (+4,1 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



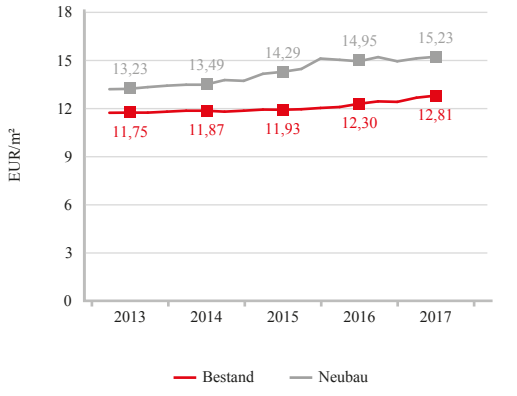
Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



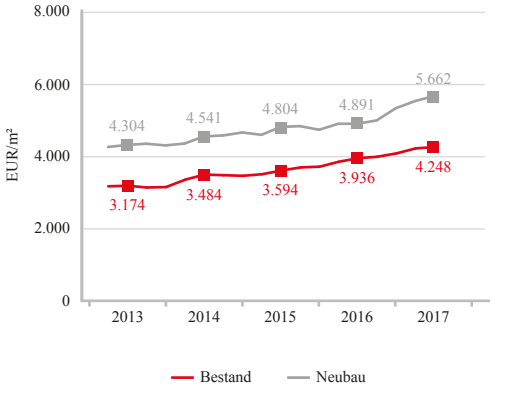
Quelle: Gutachterausschuss Frankfurt am Main, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



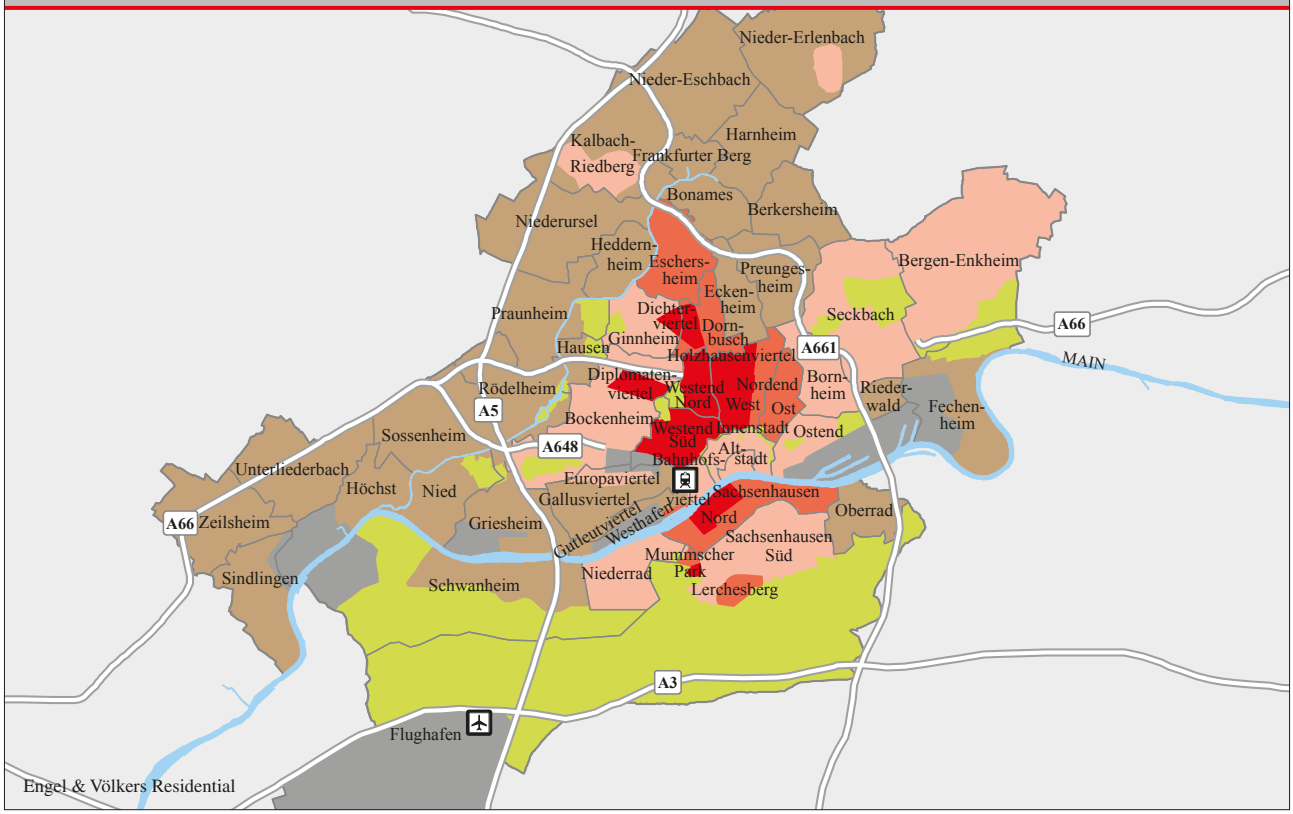
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Frankfurt am Main - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
1.800.000 – 4.000.000	1.900.000 – 4.500.000	↗	5.900 – 11.000	6.500 – 13.500	→
790.000 – 2.000.000	850.000 – 2.400.000	→	4.500 – 6.800	5.000 – 7.700	↗
400.000 – 1.200.000	500.000 – 1.350.000	↗	3.200 – 5.000	3.700 – 5.900	↗
240.000 – 600.000	300.000 – 680.000	↗	2.100 – 3.700	2.400 – 4.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	729.624	+7,5 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	25.761 EUR	+7,7 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	13,03 EUR/m²	+4,1 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	4.664 EUR/m²	+8,6 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	776.706 EUR	+2,3 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Frankfurt am Main, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Frankfurt ist durch eine konstant hohe Nachfrage nach Topimmobilien in sehr guten Lagen geprägt. Besonders Einfamilienhäuser in solchen Lagen sind selten und erzielen daher weiterhin Spitzenpreise. Durch das jährliche Wachstum der Stadt um 10.000 bis 20.000 Einwohner sind aber auch die mittleren Marktsegmente weiterhin stark gefragt. Mit besonderer Spannung werden mögliche Auswirkungen des Brexit erwartet. Für die nächsten Monate und Jahre ist daher nicht mit einer Abschwächung dieses Nachfragetrends zu rechnen.

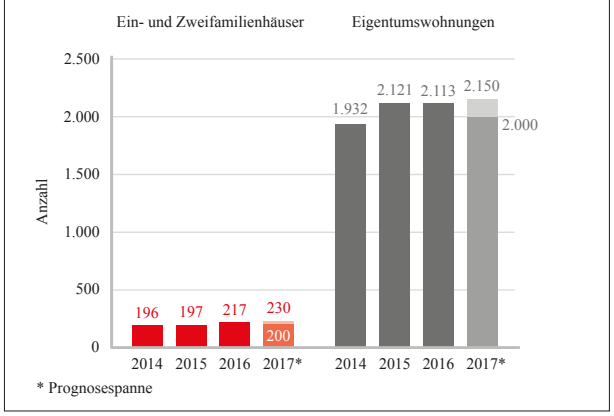
David Schmitt, Engel & Völkers Frankfurt am Main

Wohnimmobilienmarkt
Freiburg

Konstant steigende Mietpreise

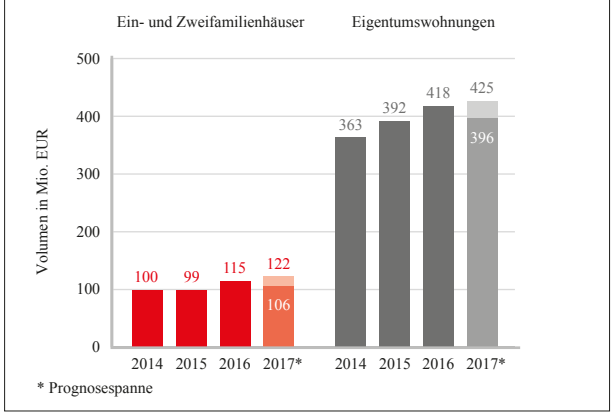
Die attraktive Lage am Schwarzwald und die prosperierende Wirtschaft machen Freiburg zu einem herausragenden Wohnstandort. Die südlichste Großstadt Deutschlands weist konstant steigende Einwohnerzahlen und eine wachsende Kaufkraft auf, wodurch auch der Immobilienmarkt positiv beeinflusst wird. Durch einen hohen Wohnraumbedarf sind die Angebotsmieten im Vergleich zum Jahr 2016 um 5,9 % auf durchschnittlich 11,39 EUR/m² geklettert. Während die Wohnungspreise ggü. dem Vorjahr um 8,1 % auf im Schnitt 4.335 EUR/m² angestiegen sind, bleiben die Preise für Eigenheime mit durchschnittlich 659.351 EUR auf einem hohen Niveau. In den Toplagen hat die Preisobergrenze für Eigentumswohnungen angezogen und erreicht ein Maximum von 7.300 EUR/m².

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



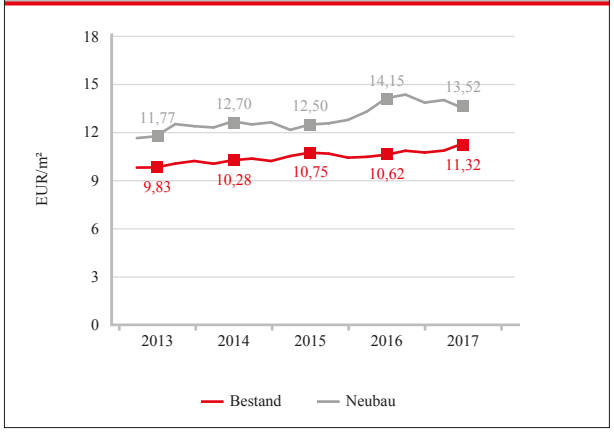
Quelle: Gutachterausschuss Freiburg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



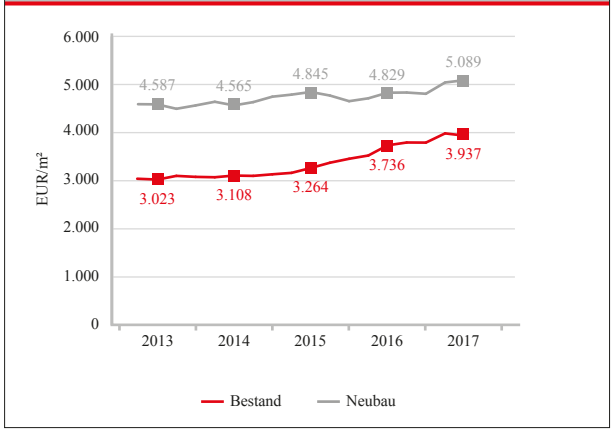
Quelle: Gutachterausschuss Freiburg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



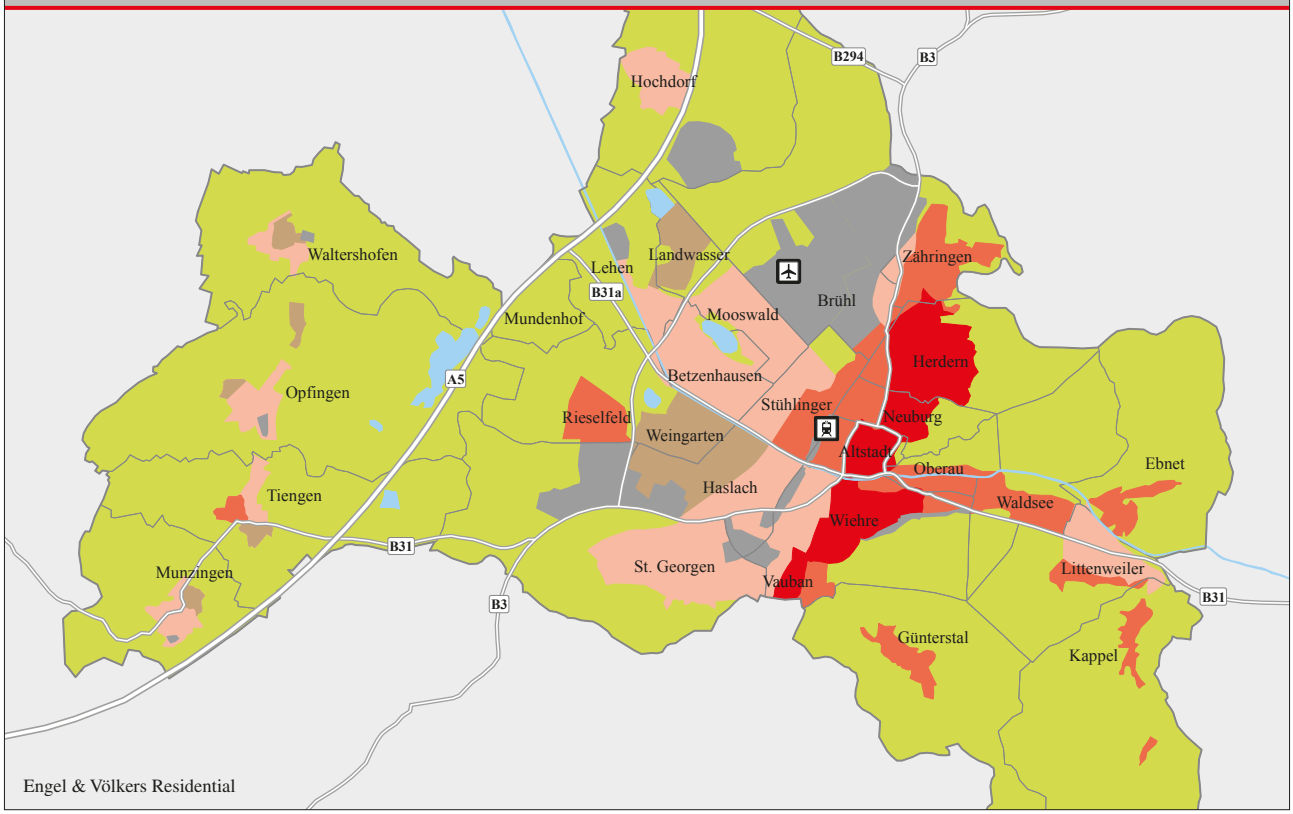
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Freiburg - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
1.100.000 – 2.200.000	1.100.000 – 2.200.000	→		3.000 – 6.400	3.700 – 7.300	→
750.000 – 1.250.000	750.000 – 1.300.000	→		2.500 – 5.700	2.700 – 5.700	↗
420.000 – 750.000	420.000 – 750.000	↗		2.300 – 4.600	2.500 – 4.600	↗
240.000 – 480.000	250.000 – 480.000	↗		1.700 – 2.900	1.700 – 2.900	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	224.079	+2,8 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	21.401 EUR	+7,2 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	11,39 EUR/m²	+5,9 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	4.335 EUR/m²	+8,1 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	659.351 EUR	–1,4 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Freiburg im Breisgau, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Freiburg erfreute sich auch im Jahre 2017 einer sehr großen Beliebtheit. Die wachsende Einwohnerzahl macht die Erschließung weiterer Bebauungsflächen unumgänglich. Knapper Wohnraum und hoher Bedarf setzen die Preise im Bereich der Eigenheime und Eigentumswohnungen weiter unter Druck. Im Topsegment ist dieser Trend nur noch moderat spürbar. Käufer sind durchaus preissensibler geworden, auch wenn der Trend am Kapitalmarkt Investitionen weiterhin attraktiv macht. Der positive Preistrend ist inzwischen auch in den Umlandgemeinden spürbar. Diese sind besonders für Familien eine attraktive, wenn auch nicht mehr preisgünstige Alternative geworden.

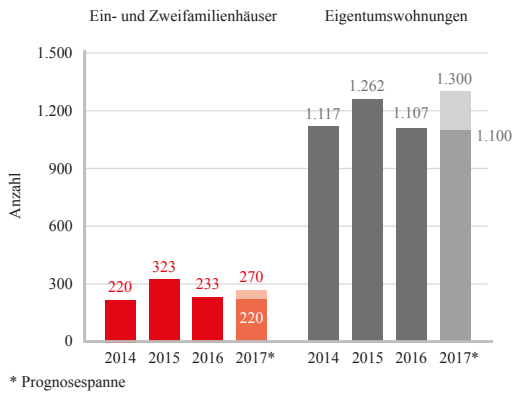
Kirstin Meyer, Engel & Völkers Freiburg

Wohnimmobilienmarkt
Fürth

Hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien

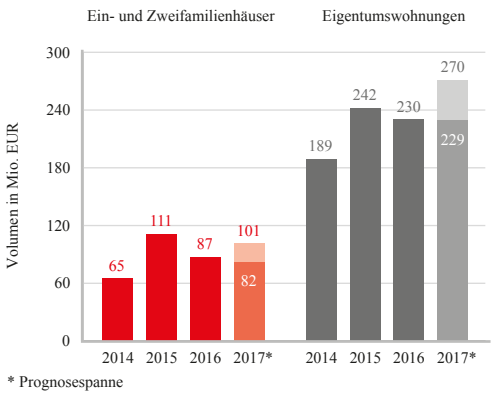
Ein weitgehend erhaltenes historisches Stadtbild, eine prosperierende Wirtschaft sowie ein vielfältiges Angebot an Kultur- und Freizeitangeboten tragen zu einer hohen Wohn- und Lebensqualität in Fürth bei. Als Teil der aufstrebenden Metropolregion Nürnberg ist die Stadt von wachsenden Bevölkerungszahlen sowie einer stetig wachsenden Kaufkraft geprägt. Dies spiegelt sich auch auf dem Wohnimmobilienmarkt wider. Die Angebotsmiete ist im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 % auf im Schnitt 8,65 EUR/m² angestiegen. Die Preise für Eigenheime sind ggü. 2016 um 7,5 % auf durchschnittlich 500.871 EUR geklettert. Auch die Preise für Eigentumswohnungen sind in allen Lagen deutlich gestiegen. Im Schnitt werden nun 2.885 EUR/m² (+3,5 %) aufgerufen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



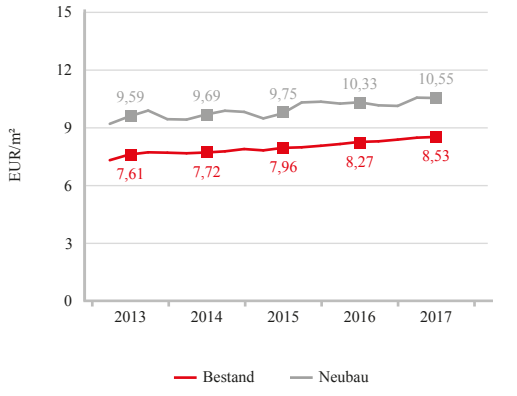
Quelle: Gutachterausschuss Fürth, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



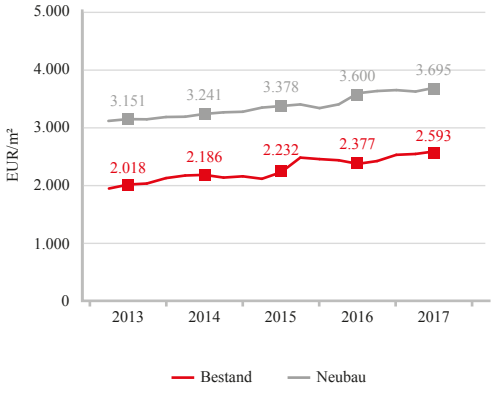
Quelle: Gutachterausschuss Fürth, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



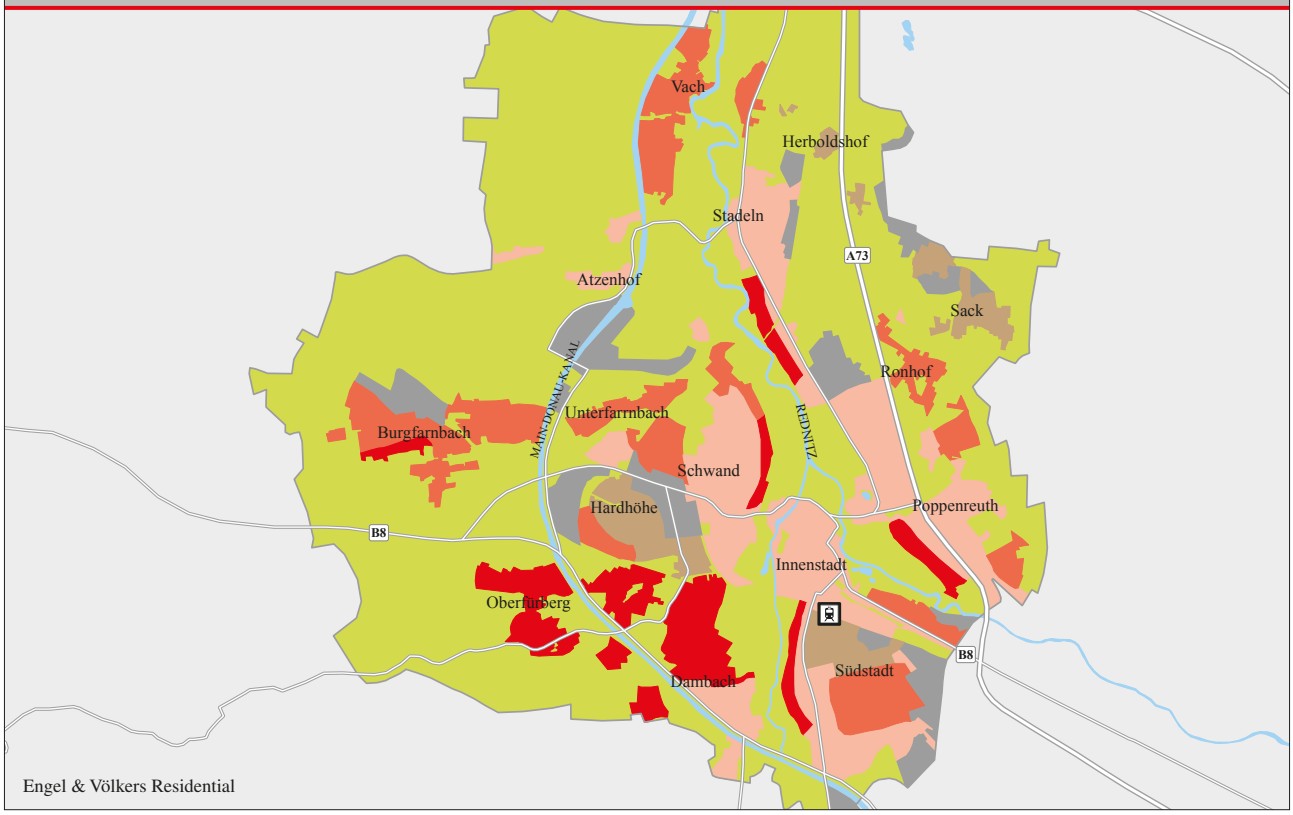
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Fürth - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
750.000 – 1.300.000	800.000 – 1.400.000	→		3.000 – 4.200	3.200 – 4.400	↗
600.000 – 750.000	650.000 – 800.000	↗		2.300 – 3.200	2.500 – 3.400	↗
350.000 – 600.000	400.000 – 650.000	↗		1.600 – 2.300	1.700 – 2.500	↗
165.000 – 350.000	170.000 – 400.000	↗		1.400 – 1.600	1.500 – 1.900	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	128.204	+8,4 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	8,65 EUR/m²	+3,6 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	24.159 EUR	+7,7 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	2.885 EUR/m²	+3,5 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	500.871 EUR	+7,5 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Fürth, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Als sechstgrößte Stadt Bayerns und mitten im Herzen der Metropolregion Nürnberg gelegen hat sich Fürth zu einem attraktiven Wohnstandort entwickelt. Stadtentwicklungsprojekte wie z. B. am Südstadtpark und der „Grundig-Park“ haben neue stark nachgefragte Stadtteile geschaffen. Nicht zuletzt die positive Entwicklung der Infrastruktur macht das Wohnen in der Stadt begehrt. Dabei stellen wir fest, dass besonders im Bereich der Einfamilienhäuser das Angebot nicht dem Bedarf entspricht. Die Nachfrage und damit die Preise werden durch den anhaltenden Einwohnerzuwachs und das im Vergleich zu Nürnberg und Erlangen noch günstige Preisniveau weiterhin steigen.

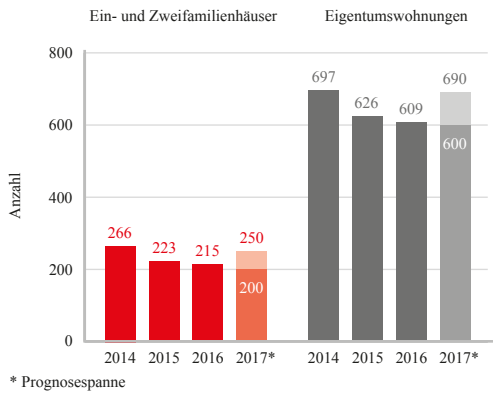
Wolfgang Zibrowius, Engel & Völkers Fürth

Wohnimmobilienmarkt
Göttingen

Starke Nachfrage nach wertigem Wohnraum

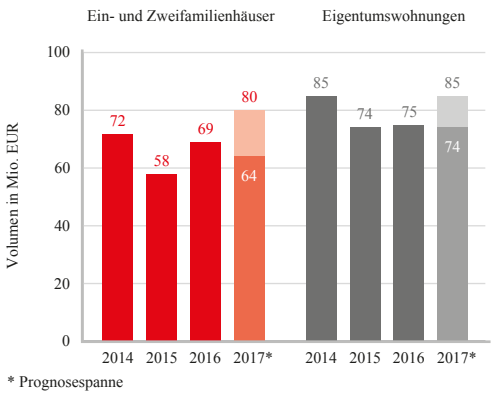
Göttingen zieht durch seine Rolle als bedeutender Bildungs- und Wirtschaftsstandort Studenten, Universitätspersonal und andere Berufstätige gleichermaßen an. Neben der Bevölkerungszahl wächst auch die Kaufkraft stetig, sodass besonders der Bedarf an wertigem Wohnraum steigt. Die durchschnittlichen Angebotspreise für Wohnungen haben sich ggü. dem Vorjahr um 7,2 % auf 2.300 EUR/m² erhöht. Dabei sind die Quadratmeterpreise in allen Lagen angestiegen. In der Spitze sind für Topobjekte bis zu 4.000 EUR/m² erzielbar. Die Eigenheimpreise liegen im Schnitt bei 401.910 EUR. Für erstklassige Objekte werden in Toplagen mittlerweile bis zu 1,25 Mio. EUR bezahlt. Die durchschnittliche Angebotsmiete ist leicht angestiegen und beträgt nun 8,81 EUR/m² (+1,4 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



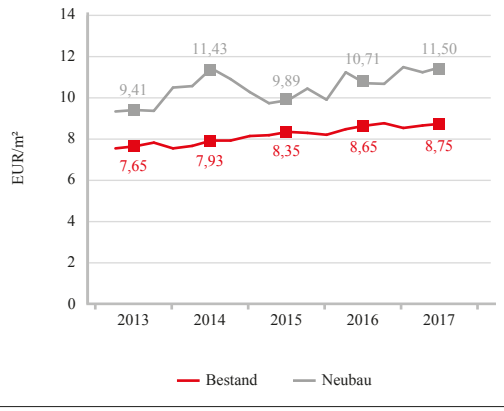
Quelle: Gutachterausschuss Göttingen, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



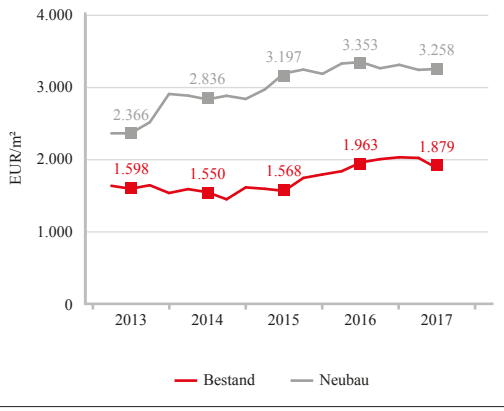
Quelle: Gutachterausschuss Göttingen, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



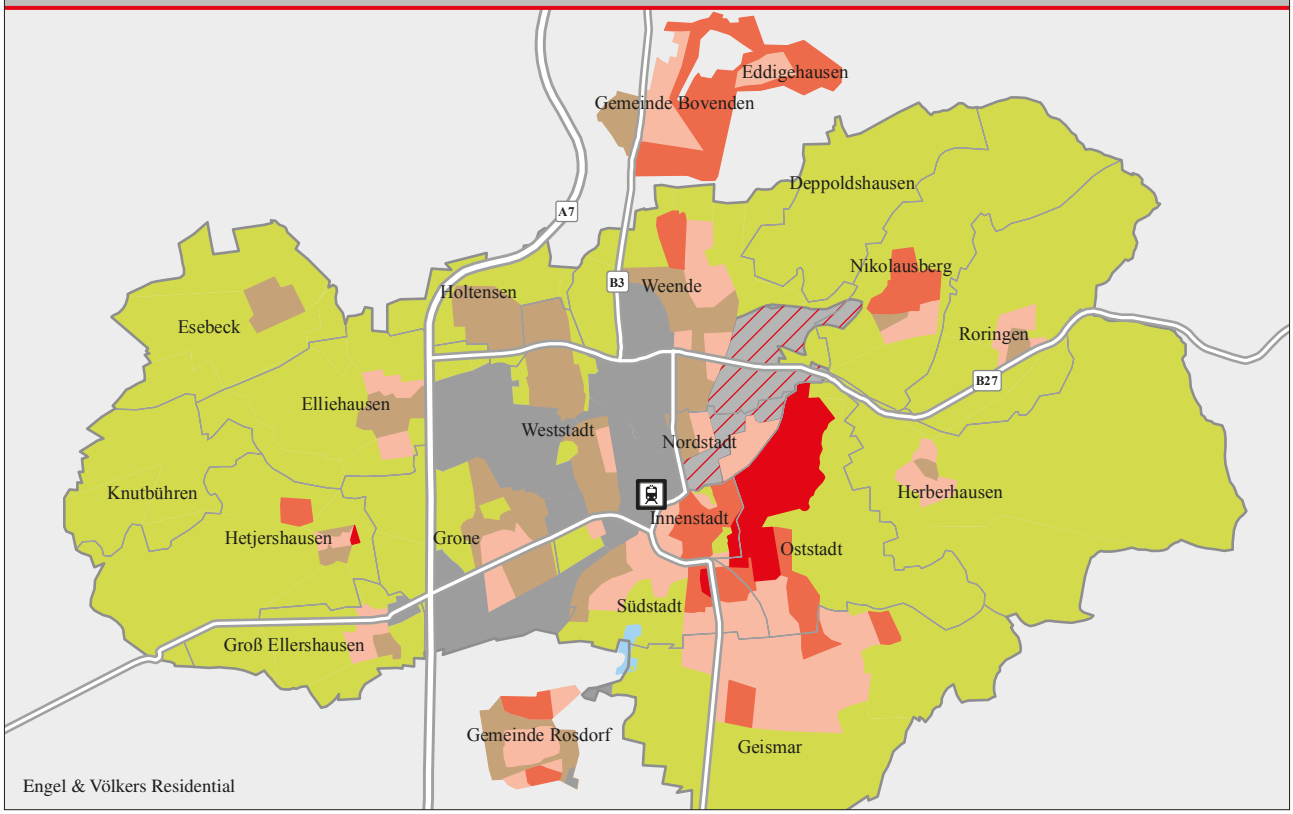
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Göttingen – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
380.000 – 1.200.000	400.000 – 1.250.000	↗	1.950 – 3.800	1.950 – 4.000	↗
250.000 – 500.000	265.000 – 510.000	↗	1.450 – 2.500	1.450 – 2.800	↗
150.000 – 370.000	160.000 – 370.000	↗	950 – 1.700	1.000 – 1.800	↗
120.000 – 300.000	120.000 – 300.000	→	750 – 1.250	750 – 1.400	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	121.469	+4,1 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	21.753 EUR	+6,8 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	8,81 EUR/m²	+1,4 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.300 EUR/m²	+7,2 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	401.910 EUR	–4,5 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Göttingen, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Nach wie vor zählt der Göttinger Wohnimmobilienmarkt zu den attraktivsten in Niedersachsen. Insbesondere das Ostviertel und die Südstadt sind dank ihrer ansprechenden Architektur und der fußläufigen Nähe zur Innenstadt zu erwähnen. Weitere attraktive Stadtteile Göttingens sind beispielsweise Geismar, Weende, Nikolausberg oder Hetjershausen. Darüber hinaus gewinnen angrenzende Ortschaften an Attraktivität. In diesen Wohnlagen sind Immobilien sowohl für Eigennutzer als auch für Kapitalanleger begehrt. Die Situation an den Finanzmärkten und das Zinsniveau führen zu einer hohen Nachfrage nach wertigen Immobilien in den bevorzugten Lagen.

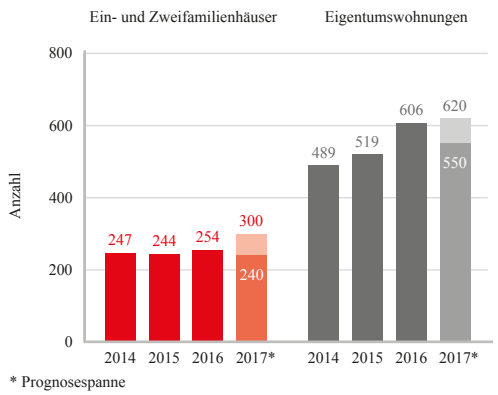
Axel Armbrecht, Engel & Völkers Göttingen

Wohnimmobilienmarkt
Halle (Saale)

Steigende Eigenheimpreise in Halle (Saale)

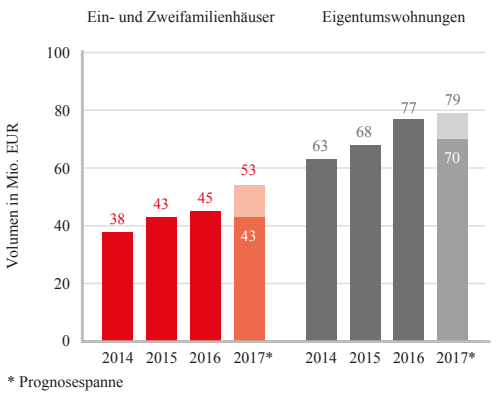
Als Teil der Metropolregion Mitteldeutschland entwickelt sich Halle (Saale) sowohl in Bezug auf die Wirtschaft als auch auf die Lebensqualität sehr positiv. Ein vielfältiges kulturelles Angebot, ein breites Spektrum an Forschungs- und Bildungseinrichtungen sowie die Lage an der Saale machen die größte Stadt Sachsen-Anhalts dabei zu einem begehrten Wohnstandort. Die Preise für Eigenheime haben ggü. dem Vorjahr um deutliche 15,0 % auf durchschnittlich 260.252 EUR angezogen. Auch die Wohnungspreise sind angestiegen und liegen nun im Schnitt bei 1.611 EUR/m² (+6,2 %). In sehr guten Lagen zahlen Käufer dabei sogar bis zu 3.000 EUR/m². Die durchschnittliche Angebotsmiete ist ebenfalls gewachsen und beträgt nun 6,04 EUR/m² (+4,1 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



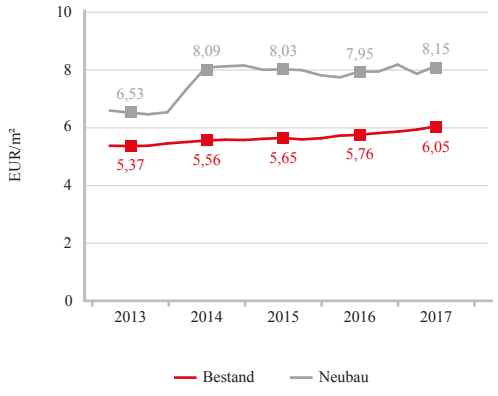
Quelle: Gutachterausschuss Halle (Saale), Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



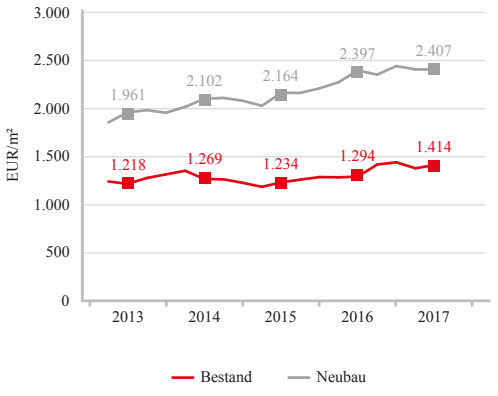
Quelle: Gutachterausschuss Halle (Saale), Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



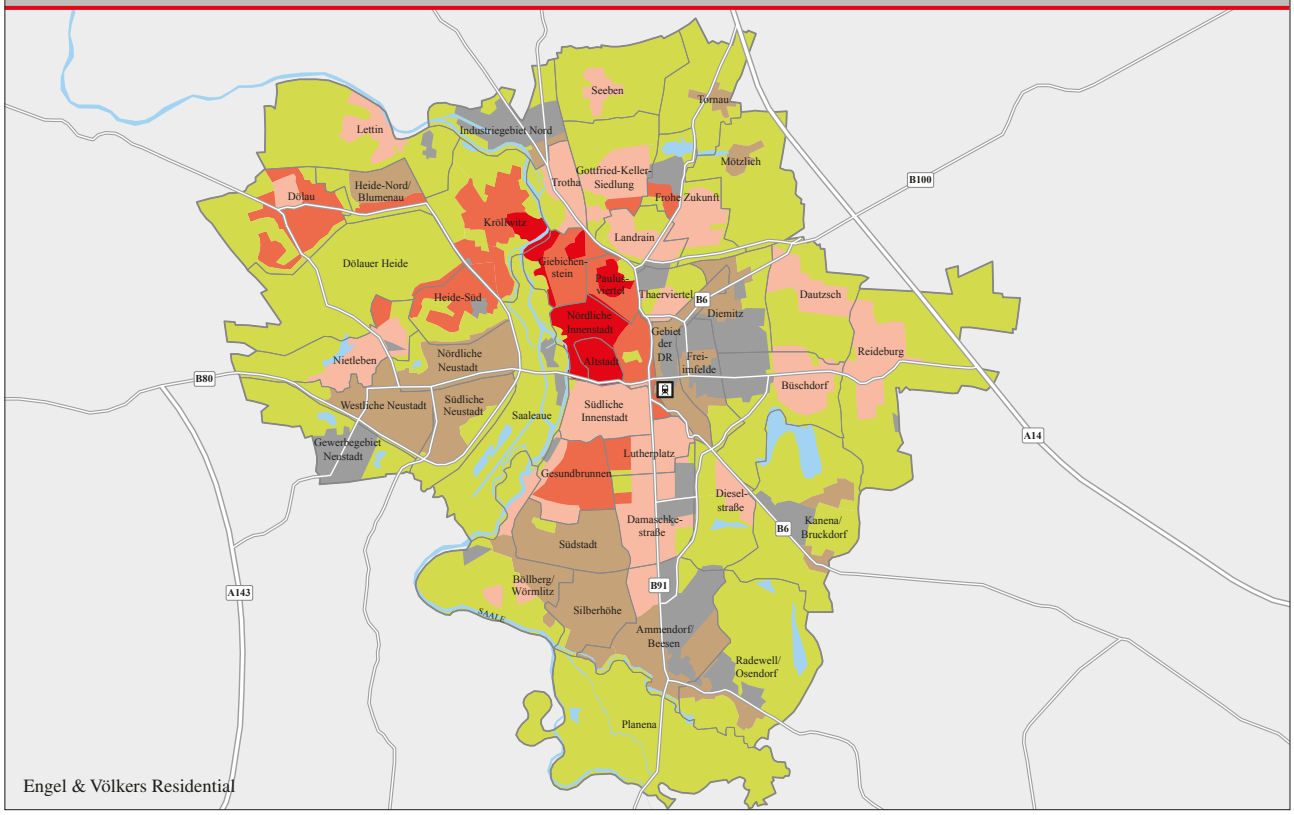
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Halle (Saale) - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



Engel & Völkers Residential

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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
450.000 – 1.500.000	450.000 – 1.500.000	→	1.800 – 2.800	1.800 – 3.000	↗
370.000 – 580.000	370.000 – 580.000	→	1.500 – 2.400	1.500 – 2.400	→
190.000 – 450.000	190.000 – 450.000	→	900 – 1.700	900 – 1.800	→
100.000 – 220.000	100.000 – 220.000	→	550 – 1.050	500 – 1.100	↘

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	239.738	+3,1 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	6,04 EUR/m²	+4,1 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	18.626 EUR	+7,5 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	1.611 EUR/m²	+6,2 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	260.252 EUR	+15,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Halle (Saale), empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die positive Entwicklung der Gesamtregion Leipzig/Halle (Saale)/Chemnitz beschert der Händelstadt mit ihren über 239.000 Einwohnern einen spürbaren Aufwärtstrend. Hinzu kommt, dass dem Mix aus Zuzug und der gestiegenen Nachfrage in guten Lagen noch vergleichsweise moderate Preise gegenüberstehen. Der gute Ruf der Universität, die zahlreichen Forschungseinrichtungen und die Ansiedlung weiterer Unternehmen werden gerade in den besseren Lagen der Saalestadt zu einer weiteren Preissteigerung führen. Der Blick ins benachbarte Leipzig bietet einen guten Ansatz für die Entwicklung der kommenden Jahre.

Ralf Oberänder, Engel & Völkers Halle (Saale)

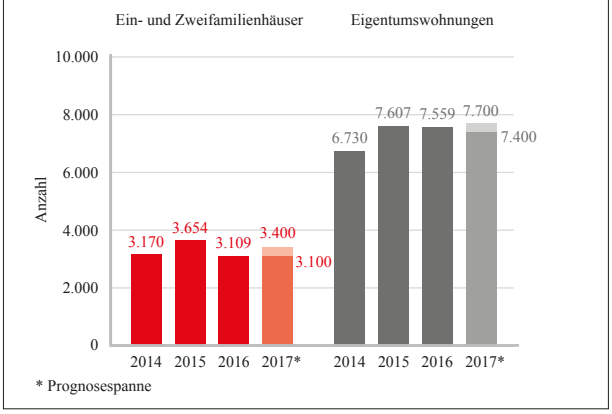
Wohnimmobilienmarkt
Hamburg

Anhaltend positive Preisentwicklung

Hamburg befindet sich weiterhin auf Wachstumskurs. Das „Tor zur Welt“ ist mit seinem Hafen ein globaler Handels- und Logistikstandort, der ein internationales Flair ausstrahlt. Die Hansestadt verzeichnet durch ihre bundesweit herausragende Stellung als Wirtschafts-, Medien- und Kulturstandort kontinuierlich steigende Einwohnerzahlen, die zu einer hohen Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt führen.

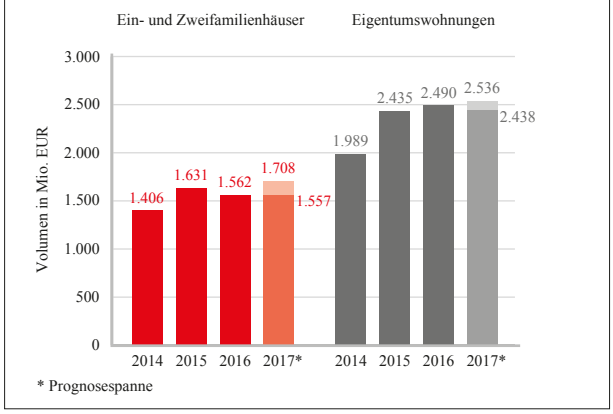
Im Vergleich zum Vorjahr haben besonders die Preise für Eigenheime mit einer Steigerung von 10,3 % deutlich angezogen. Im Durchschnitt werden 632.590 EUR aufgerufen. Die Preise für Wohnungen sind ggü. 2016 um 7,9 % auf im Schnitt 4.480 EUR/m² angestiegen. Auch die Mieten sind weiter nach oben geklettert und liegen nun im Durchschnitt bei 11,36 EUR/m² (+3,8 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



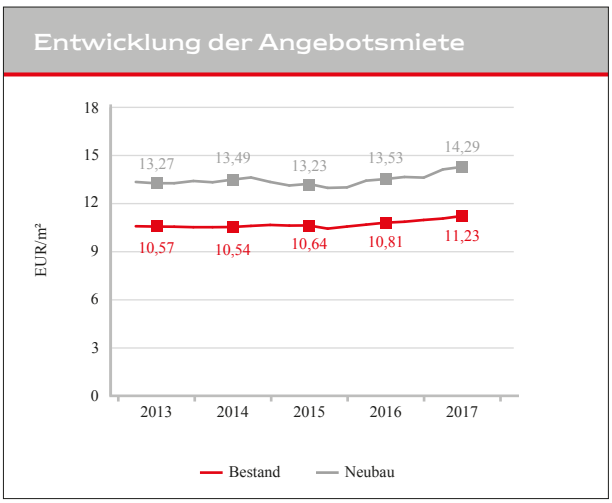
Quelle: Gutachterausschuss Hamburg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



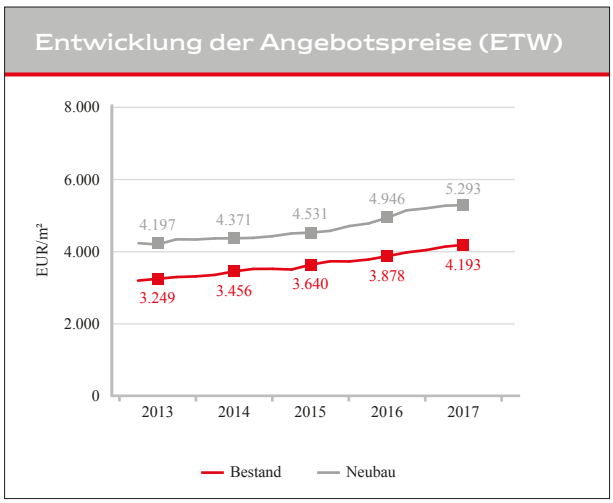
Quelle: Gutachterausschuss Hamburg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



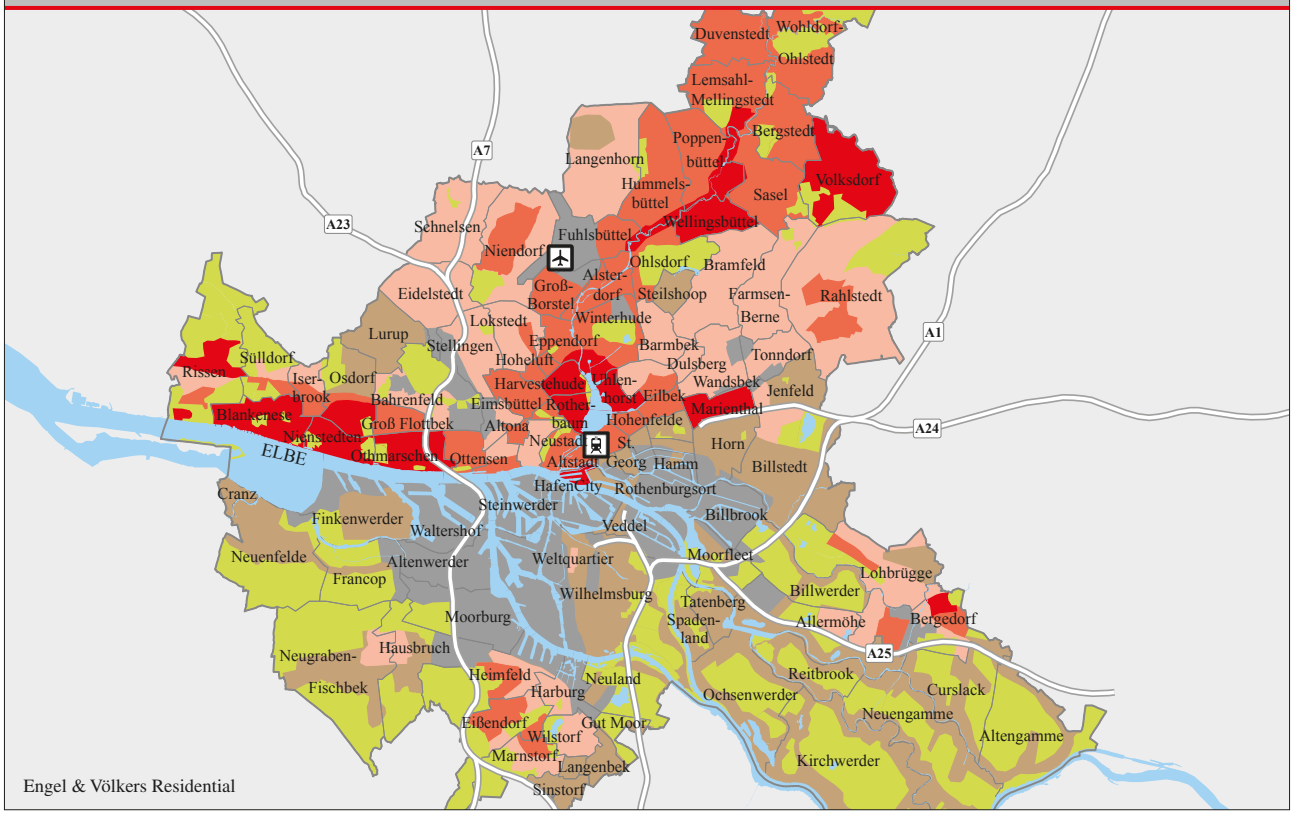
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Hamburg - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



Engel & Völkers Residential

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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
530.000 – 7.000.000	550.000 – 7.000.000	→	4.200 – 18.000	4.400 – 20.000	→
430.000 – 3.700.000	450.000 – 3.700.000	↗	3.000 – 8.100	3.000 – 8.200	→
260.000 – 700.000	260.000 – 750.000	↗	2.000 – 5.500	2.000 – 6.100	↗
180.000 – 550.000	180.000 – 600.000	↗	1.600 – 4.000	1.600 – 4.500	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	1.851.161	+4,3 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	11,36 EUR/m²	+3,8 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	24.803 EUR	+6,8 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	4.480 EUR/m²	+7,9 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	632.590 EUR	+10,3 % (zu 2016)

Quelle: Freie und Hansestadt Hamburg, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist wegen der hohen Attraktivität Hamburgs ungebrochen. So auch der Preistrend, der kontinuierlich nach oben zeigt. Zwar haben die Bemühungen des Senats gefruchtet, und der dringend erforderliche Neubau von Wohnraum wächst – doch noch immer nicht stark genug. Platz für mehr Wohnraum, der noch günstig zu erwerben ist, besteht nur außerhalb der Stadtbereiche. Hamburg wächst deshalb vor allem an seinen Rändern. Beste Lagen sind nahezu ausverkauft und hochpreisige Wohnimmobilien erreichen ein Plateau, das wohl kaum noch getoppt wird, das aber noch vor wenigen Jahren so nicht erwartet wurde.

Julia Pflugbeil, Engel & Völkers Hamburg Alstertal

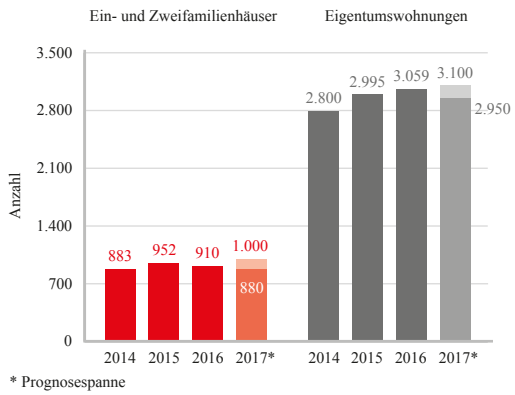
Wohnimmobilienmarkt
Hannover

Hohe Nachfrage in Hannover

Die niedersächsische Landeshauptstadt gilt mit ihren vielen Parks und Naherholungsgebieten als eine der grünsten Städte Deutschlands und bietet ihren rund 540.000 Einwohnern somit eine besonders hohe Lebensqualität. In Kombination mit einer prosperierenden Wirtschaft macht dies Hannover zu einem sehr gefragten Wohnstandort, welcher von Preissteigerungen in allen Lagen geprägt ist.

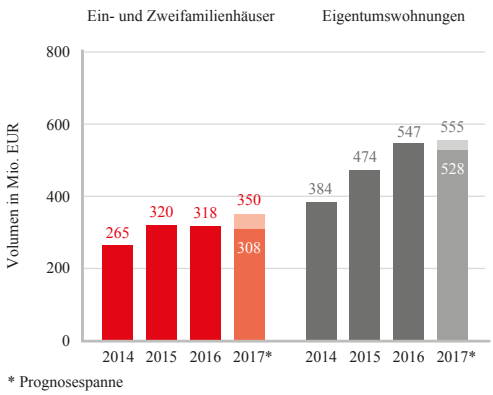
Die Wohnungspreise sind im Vergleich zum Vorjahr um 10,2 % auf durchschnittlich 2.505 EUR/m² gestiegen. Auch die Eigenheimpreise haben weiter zugelegt und liegen nun im Schnitt bei 437.127 EUR (+5,1 %). In sehr guten Lagen wie List, der Oststadt und dem Zooviertel zahlen Käufer für Topobjekte bis zu 1,7 Mio. EUR. Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt bei 8,44 EUR/m² (+3,2 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



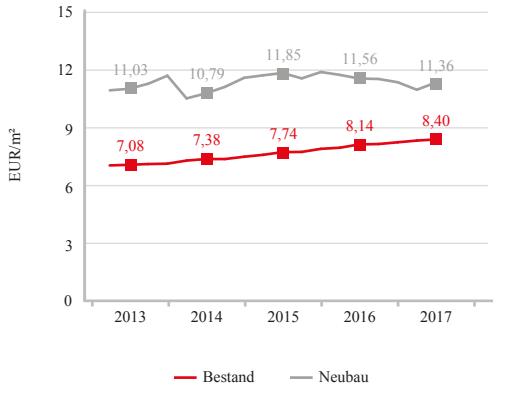
Quelle: Gutachterausschuss Hannover, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



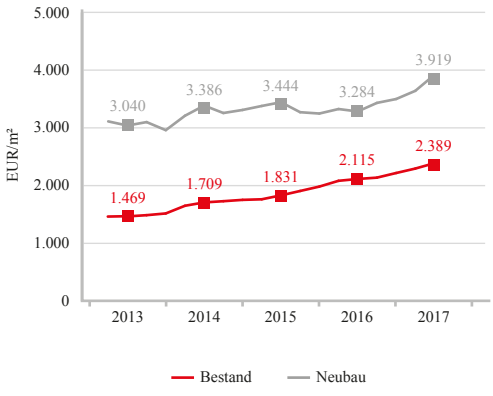
Quelle: Gutachterausschuss Hannover, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



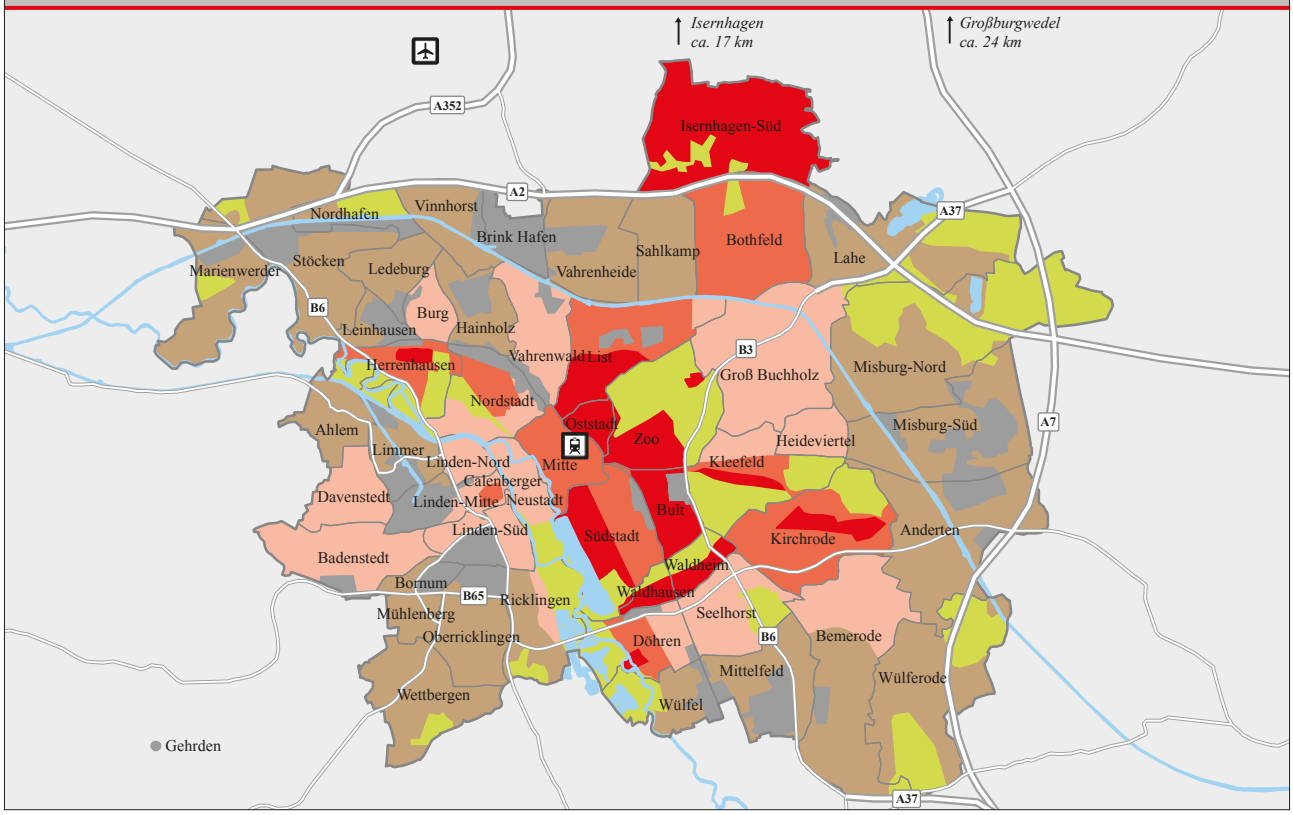
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Hannover - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

	2016	2017	2018		2016	2017	2018
	Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
	500.000 – 1.600.000	550.000 – 1.700.000	→		2.000 – 4.900	2.200 – 5.000	↗
	350.000 – 900.000	375.000 – 900.000	→		1.500 – 3.500	1.600 – 3.700	↗
	250.000 – 600.000	250.000 – 650.000	↗		1.100 – 3.000	1.200 – 3.200	↗
	125.000 – 390.000	130.000 – 400.000	↗		800 – 1.900	900 – 2.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	540.691	+4,1 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	8,44 EUR/m²	+3,2 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	22.890 EUR	+7,3 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	2.505 EUR/m²	+10,2 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	437.127 EUR	+5,1 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Hannover, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Auch 2017 zieht der Immobilienmarkt in Hannover weiter an. Nicht nur aufgrund des weiterhin niedrigen Zinsniveaus, sondern auch durch die zunehmende Wohnraumknappheit in der Landeshauptstadt erhöht sich die Nachfrage stetig. Besonders citynahe Lagen sind sehr beliebt. Sowohl auf dem Markt für Eigentumswohnungen als auch bei Häusern und Villen steigen die Preise in allen Wohnlagen weiter an. Grundstücke sind in guten und sehr guten Lagen aufgrund wachsender Bodenrichtwerte ebenfalls im Preis angestiegen. Dieser Trend scheint sich auch 2018 fortzusetzen, weshalb eine Entspannung des Marktes in Hannover derzeit nicht in Sicht ist.

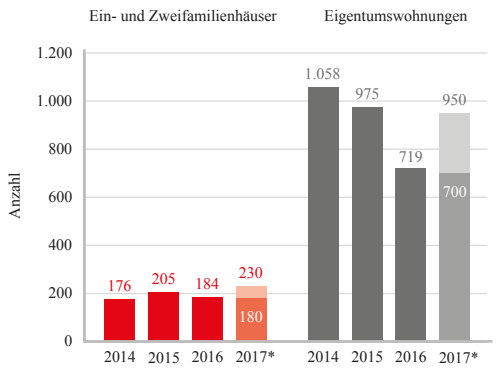
Christian Güntner, Engel & Völkers Hannover

Wohnimmobilienmarkt
Heidelberg

Steigende Kaufpreise in Heidelberg

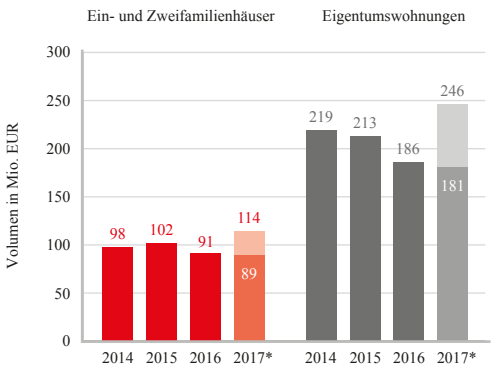
Die malerische Altstadt, die idyllische Lage am Neckar, die renommierte Universität und ein breites Kulturangebot machen Heidelberg zu einem der gefragtesten und teuersten Wohnstandorte Deutschlands. Die stetig wachsende Bevölkerungszahl führt zu einem Nachfrageüberhang auf dem Wohnimmobilienmarkt, der steigende Preise in allen Segmenten bewirkt. Besonders deutlich haben die Preise für Eigenheime angezogen. Im Vergleich zum Vorjahr liegt eine Steigerung um 29,3 % auf durchschnittlich 984.609 EUR vor. Die Wohnungspreise sind um 13,7 % auf im Schnitt 3.590 EUR/m² geklettert. In sehr guten Lagen wie Neuenheim oder der Weststadt sind einige Käufer bereit, bis zu 7.800 EUR/m² zu bezahlen. Die durchschnittliche Angebotsmiete ist auf 10,73 EUR/m² (+3,5 %) gestiegen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



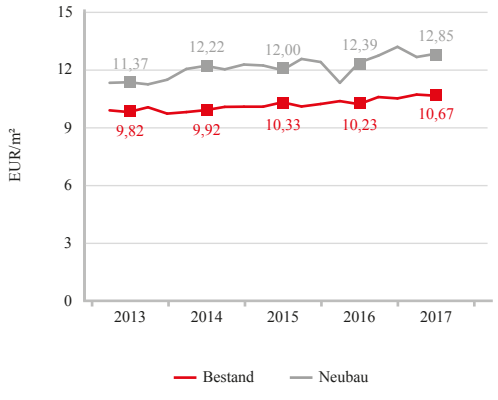
Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



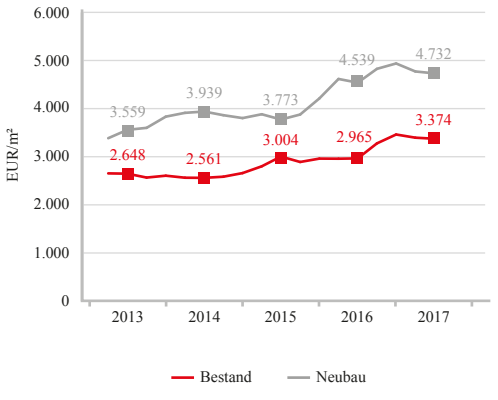
Quelle: Gutachterausschuss Heidelberg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



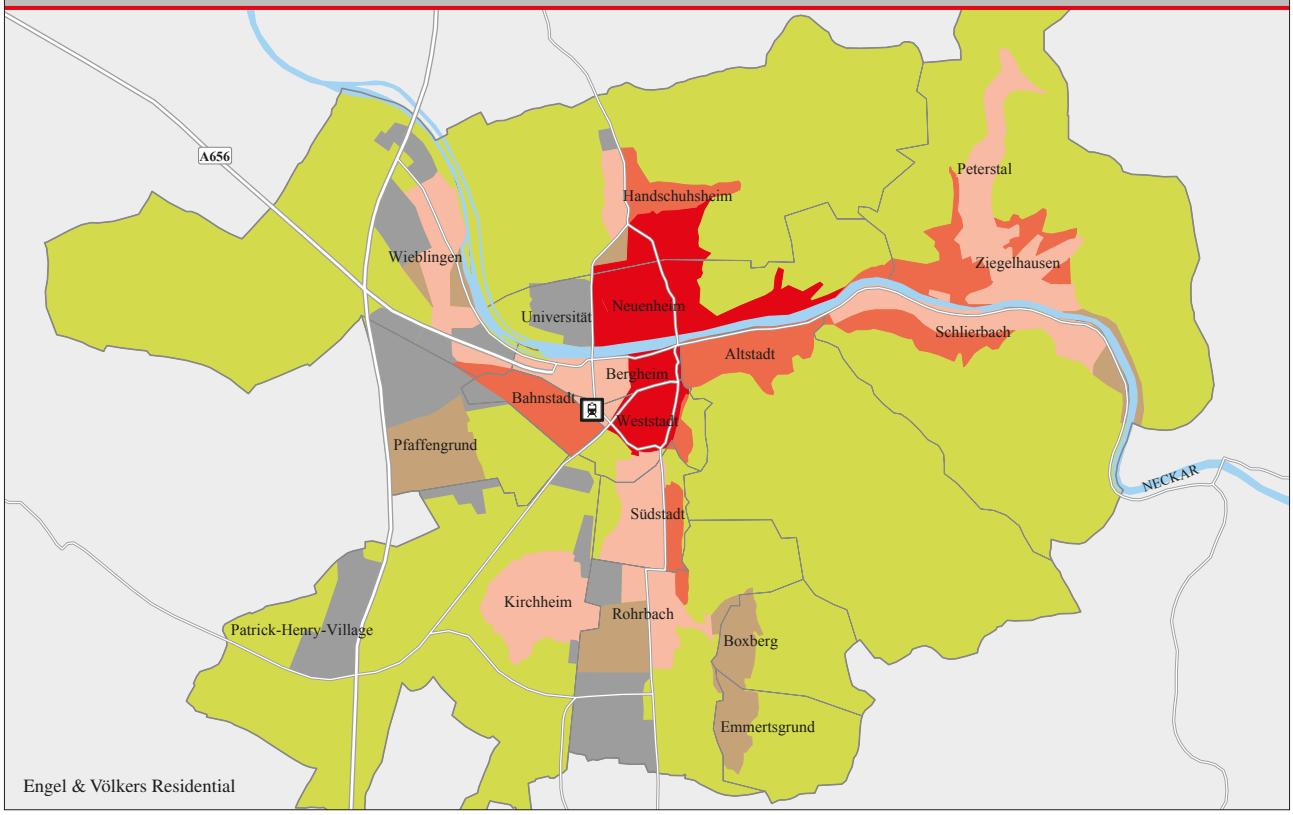
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Heidelberg - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
1.000.000 – 3.000.000	1.000.000 – 3.000.000	→		2.500 – 7.250	3.000 – 7.800	→
660.000 – 1.700.000	700.000 – 1.800.000	→		2.000 – 5.500	2.500 – 6.000	→
370.000 – 900.000	400.000 – 900.000	→		1.700 – 4.000	2.000 – 4.000	→
250.000 – 420.000	300.000 – 500.000	→		1.200 – 3.000	1.500 – 3.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	150.054	+8,9 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	22.890 EUR	+8,7 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	10,73 EUR/m²	+3,5 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	3.590 EUR/m²	+13,7 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	984.609 EUR	+29,3 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Heidelberg, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Heidelberg gilt als begehrter Wohn- und Universitätsstandort. Aufgrund der vielen Studenten, die eine konstant hohe Nachfrage nach Wohnraum garantieren, ist die Stadt auch für Kapitalanleger interessant. Um der hohen Nachfrage zu begegnen, investiert die Stadt in die Entwicklung von Konversionsflächen. Bestes aktuelles Beispiel hierfür ist das Mark-Twain-Village: Auf dem südöstlichen Teil entsteht auf 11 ha neuer Wohnraum. Nichtsdestotrotz führt die hohe Nachfrage bei einem limitierten Angebot zu einer positiven Preisentwicklung. Speziell Prestigekunden aus der Metropolregion Rhein-Neckar sind bereit, in Toplagen Liebhaberpreise zu bezahlen.

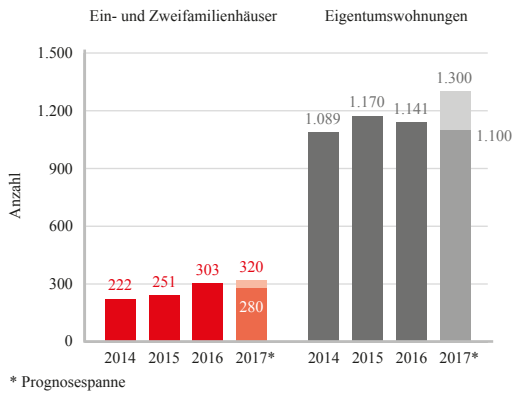
Gerhard Nett, Engel & Völkers Heidelberg

Wohnimmobilienmarkt
Ingolstadt

Steigende Kaufpreise in Ingolstadt

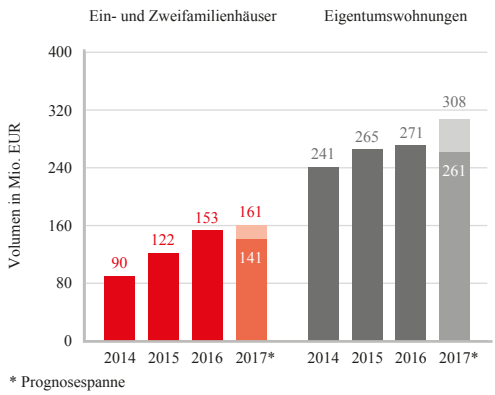
Als zweitgrößte Stadt Oberbayerns zählt Ingolstadt mit seinen 135.126 Einwohnern zu den dynamischsten Wirtschaftsstandorten des Freistaats. Die an der Donau gelegene Stadt weist mit 25.308 EUR pro Kopf eine hohe Kaufkraft auf, welche auch die Preisentwicklung auf dem Wohnimmobilienmarkt positiv beeinflusst. Durch den Zuzug von Fachkräften und Studenten steigt die Nachfrage nach Wohnraum kontinuierlich an. Die Preise für Wohnungen sind ggü. dem Vorjahr um 14,6 % auf im Schnitt 4.173 EUR/m² geklettert. Die Preise für Eigenheime liegen bei durchschnittlich 632.435 EUR und somit um 7,8 % höher als noch 2016. Auch die Angebotsmieten sind leicht gestiegen und befinden sich mit durchschnittlich 11,27 EUR/m² (+2,0 %) auf einem hohen Niveau.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



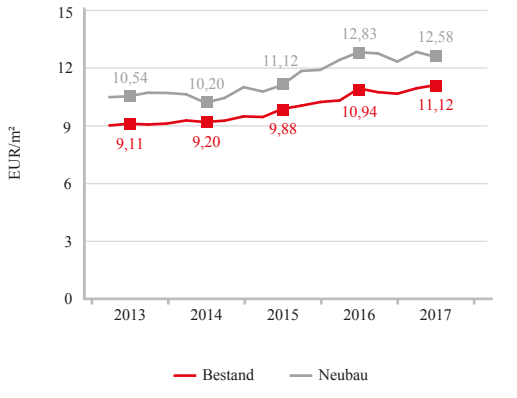
Quelle: Gutachterausschuss Ingolstadt, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



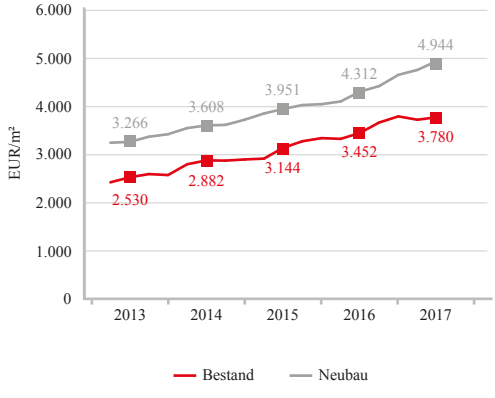
Quelle: Gutachterausschuss Ingolstadt, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



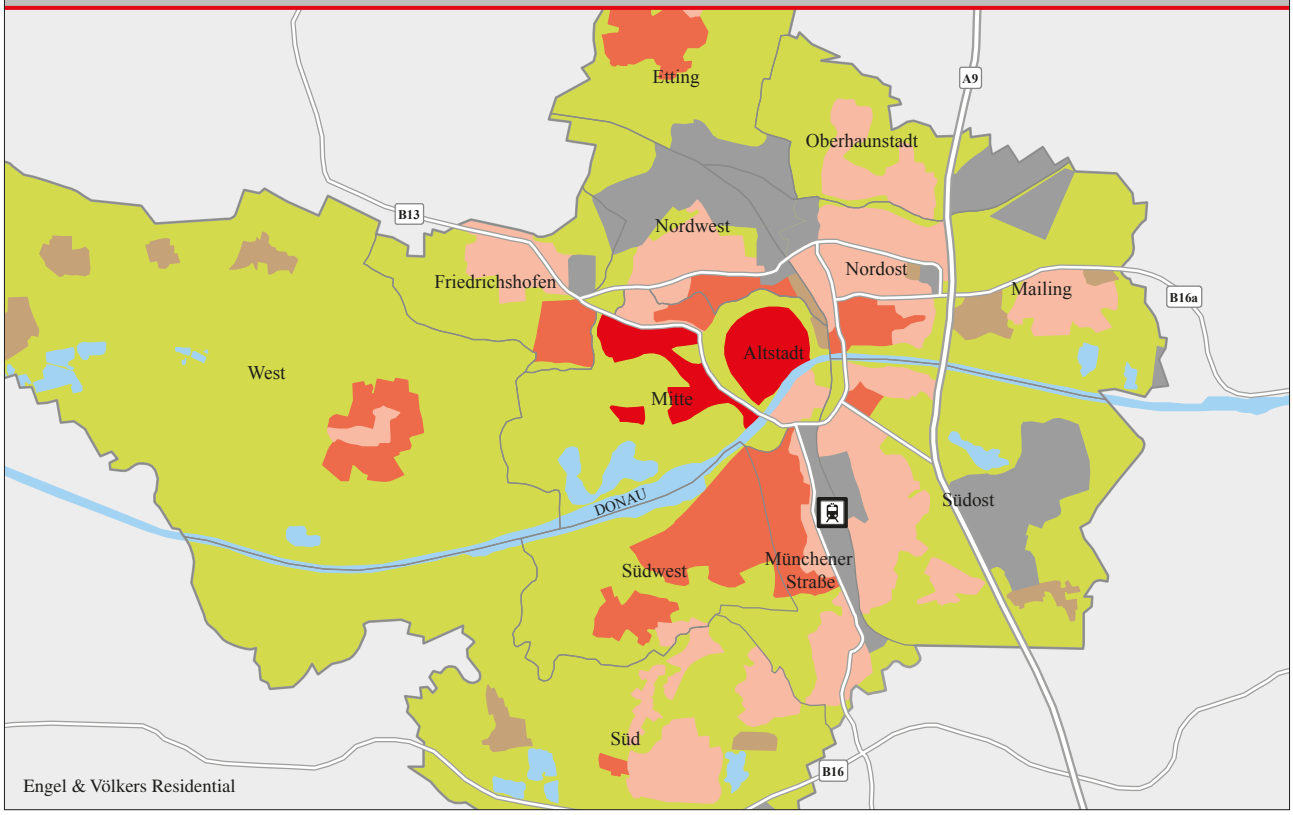
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Ingolstadt - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
800.000 – 1.600.000	810.000 – 1.570.000	→	3.700 – 5.400	3.770 – 5.400	↗
500.000 – 950.000	520.000 – 970.000	→	3.300 – 4.700	3.400 – 4.750	→
395.000 – 650.000	400.000 – 650.000	↗	2.900 – 4.000	3.000 – 4.000	→
290.000 – 400.000	300.000 – 410.000	→	2.200 – 3.400	2.400 – 3.400	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	135.126	+5,7 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	11,27 EUR/m²	+2,0 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	25.308 EUR	+8,6 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	4.173 EUR/m²	+14,6 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	632.453 EUR	+7,8 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Ingolstadt, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die Nachfrage in der zweitgrößten Stadt Oberbayerns übersteigt das Angebot weiterhin in allen Segmenten deutlich. Die massiven Preissteigerungen in den vergangenen Jahren scheinen jedoch gestoppt, nachdem sich die Bodenrichtwerte in mehreren Stadtteilen Ingolstadts seit dem 31.12.2014 fast verdoppelt haben. Die Nachfrage nach jungen Immobilien mit keinem oder nur geringem Renovierungsaufwand ist sehr hoch, die Vermarktungsdauer bei solchen Objekten daher kurz. In den sehr guten Lagen lassen sich für hochwertige Einfamilienhäuser Preise bis 1,6 Mio. EUR realisieren.

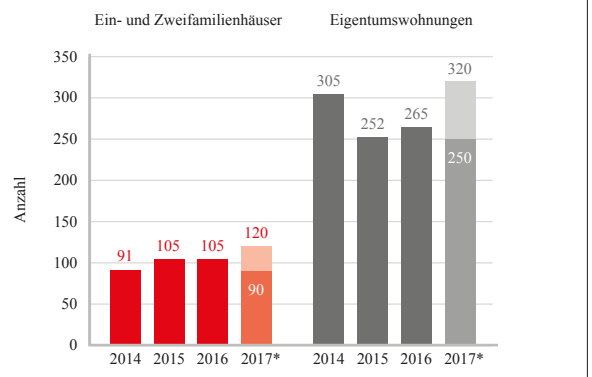
Udo Fuderer, Engel & Völkers Ingolstadt

Wohnimmobilienmarkt
Jena

Steigende Wohnungspreise in Jena

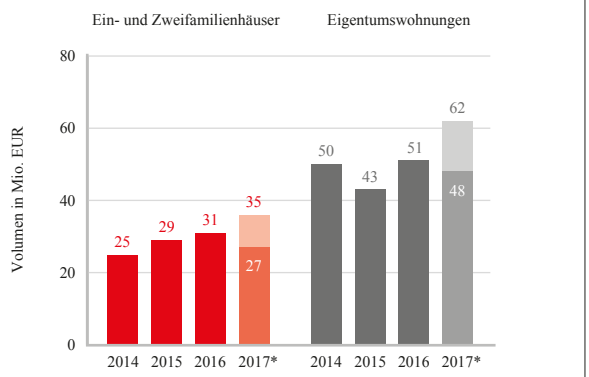
Als Teil der Metropolregion Mitteldeutschland stellt Jena einen bedeutenden Hochtechnologiestandort dar. Die zweitgrößte Stadt Thüringens zieht durch ihre wirtschaftliche Ausrichtung und die Universität vor allem Fachkräfte sowie Studenten an, die für eine kontinuierlich wachsende Bevölkerungszahl sorgen. Die sinkende Arbeitslosenquote sorgt zudem für einen Anstieg der Kaufkraft, welche sich ggü. 2013 um 8,3 % auf 20.022 EUR pro Kopf erhöht hat. Durch die anhaltend hohe Nachfrage ist die durchschnittliche Angebotsmiete im Vergleich zum Vorjahr um 1,4 % auf 8,08 EUR/m² gestiegen. Die Wohnungspreise haben ggü. dem Vorjahr um 5,1 % auf im Schnitt 2.262 EUR/m² zugelegt. In Toplagen können dabei für erstklassige Objekte Preise von bis zu 3.500 EUR/m² erzielt werden.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



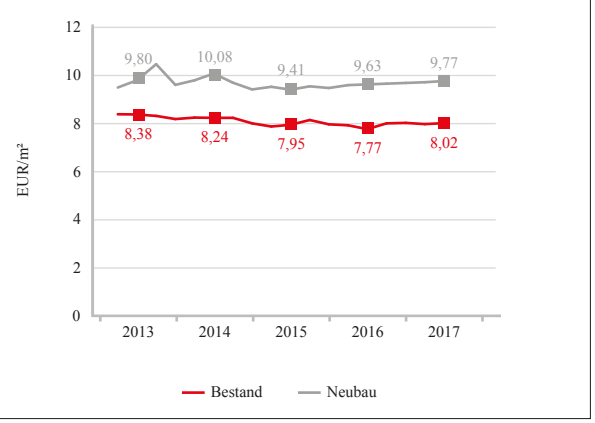
Quelle: Gutachterausschuss Jena, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



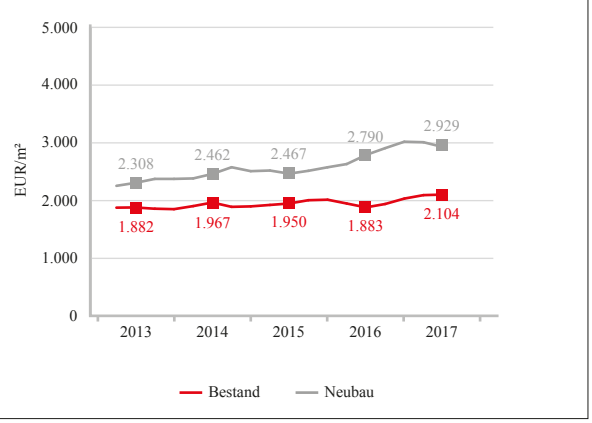
Quelle: Gutachterausschuss Jena, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



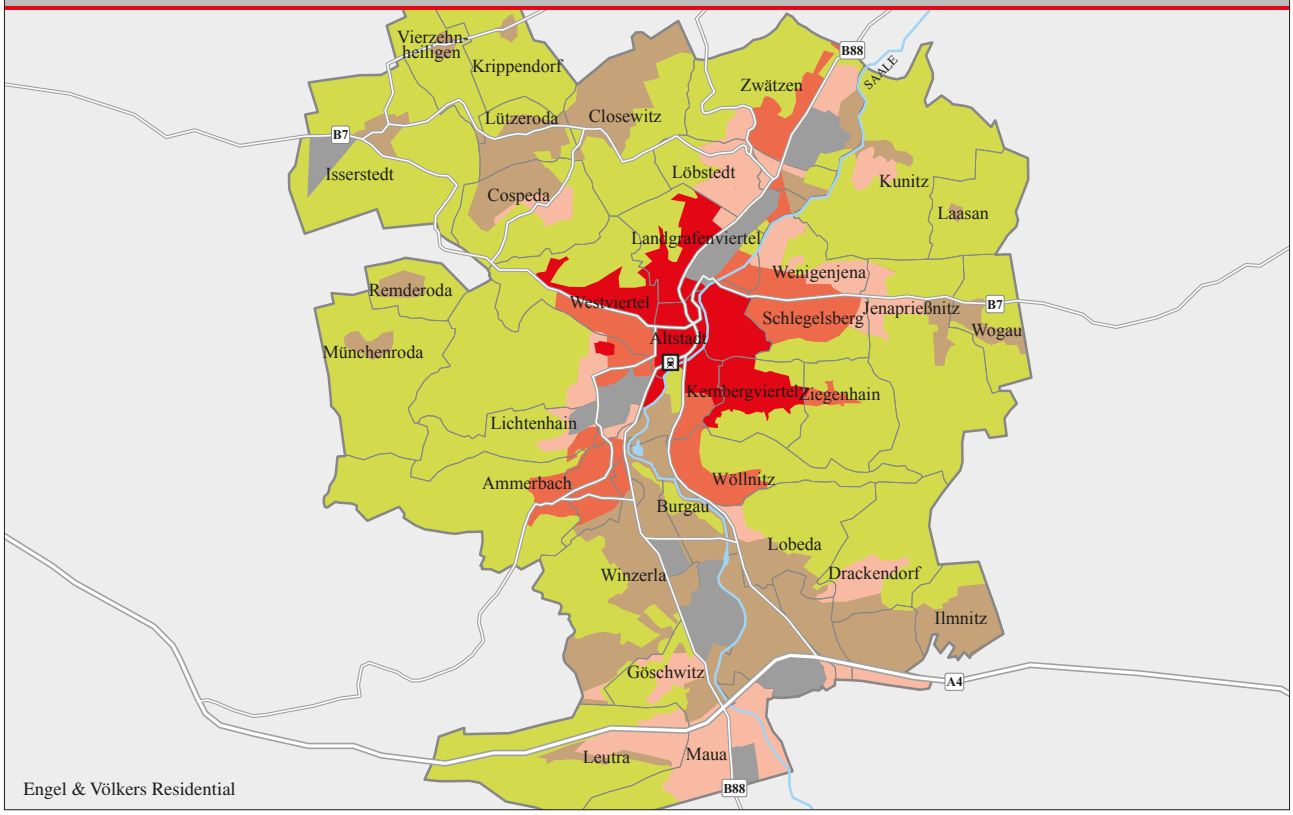
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Jena - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				Eigentumswohnungen in EUR/m²		
250.000 – 950.000	260.000 – 980.000	↗		1.900 – 3.300	1.900 – 3.500	↗
150.000 – 600.000	160.000 – 620.000	↗		1.500 – 2.600	1.600 – 2.800	↗
120.000 – 460.000	130.000 – 470.000	↗		1.400 – 2.400	1.500 – 2.500	↗
95.000 – 350.000	100.000 – 360.000	↗		1.000 – 2.200	1.100 – 2.300	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	107.787	+0,8 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	20.022 EUR	+8,3 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	8,08 EUR/m²	+1,4 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.262 EUR/m²	+5,1 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	316.389 EUR	–8,1 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Jena, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Im Jahr 2017 hat sich der Aufwärtstrend in allen Lagen und Segmenten aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien in der traditionsreichen Universitätsstadt fortgesetzt. Das nach wie vor historisch niedrige Zinsniveau für Wohnungsbaukredite ist ebenfalls ein Indikator für die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Aufgrund seiner natürlichen Lage im Saaletal kann sich Jena in der Fläche kaum ausweiten. Es erscheint daher nicht verwunderlich, dass sich die Preisklassen für Einfamilien- und Zweifamilienhäuser in den letzten Jahren deutlich erhöht haben.

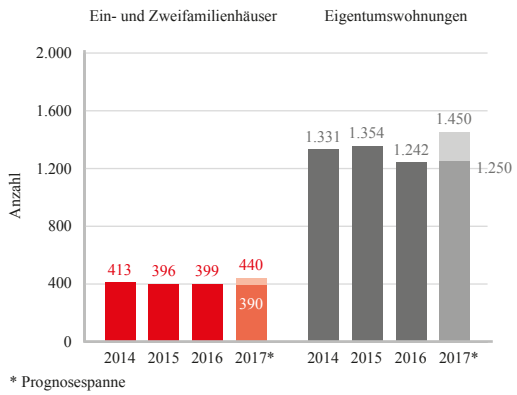
Mandy Schulze, Engel & Völkers Jena

Wohnimmobilienmarkt
Karlsruhe

Steigendes Preisniveau in Karlsruhe

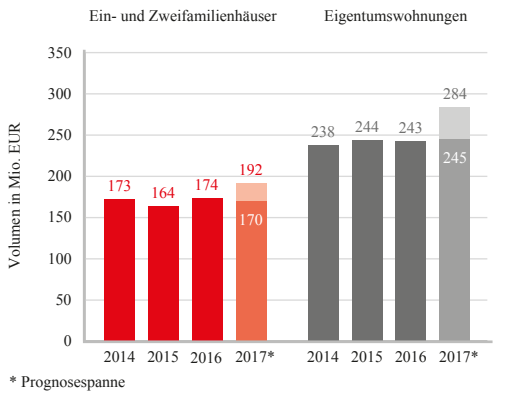
Der Wohnimmobilienmarkt des Hochschul- und Wissenschaftsstandortes Karlsruhe ist durch einen stetigen Anstieg der Bevölkerungszahl sowie einen Zuwachs der Kaufkraft geprägt. Die beständig hohe Nachfrage sorgt für steigende Preise in allen Segmenten. Während das Preisniveau in den sehr guten Lagen stabil geblieben ist, ziehen vor allem die Preise in den guten Lagen an. Die Wohnungspreise sind ggü. dem Vorjahr um 10,3 % auf im Schnitt 3.020 EUR geklettert. Für Eigenheime werden im Durchschnitt 686.838 EUR aufgerufen, was im Vergleich zum Jahr 2016 einer Steigerung von 8,6 % entspricht. In Toplagen werden Preise von bis zu 1,8 Mio. EUR erzielt. Auch die durchschnittliche Angebotsmiete ist weiter gestiegen und beträgt nun 9,47 EUR/m² (+2,3 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



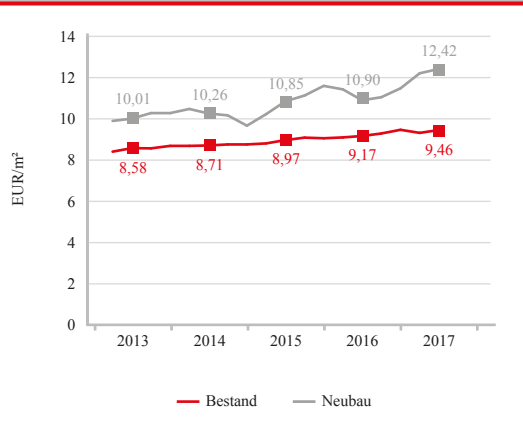
Quelle: Gutachterausschuss Karlsruhe, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



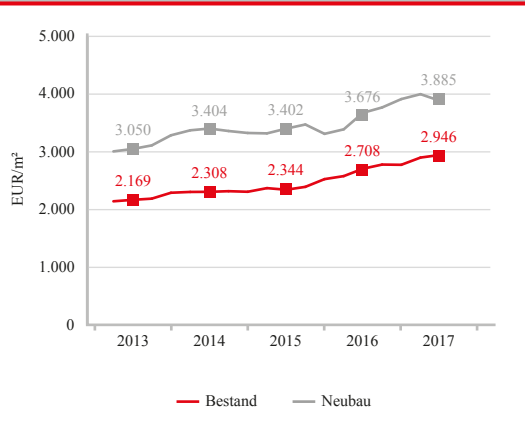
Quelle: Gutachterausschuss Karlsruhe, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



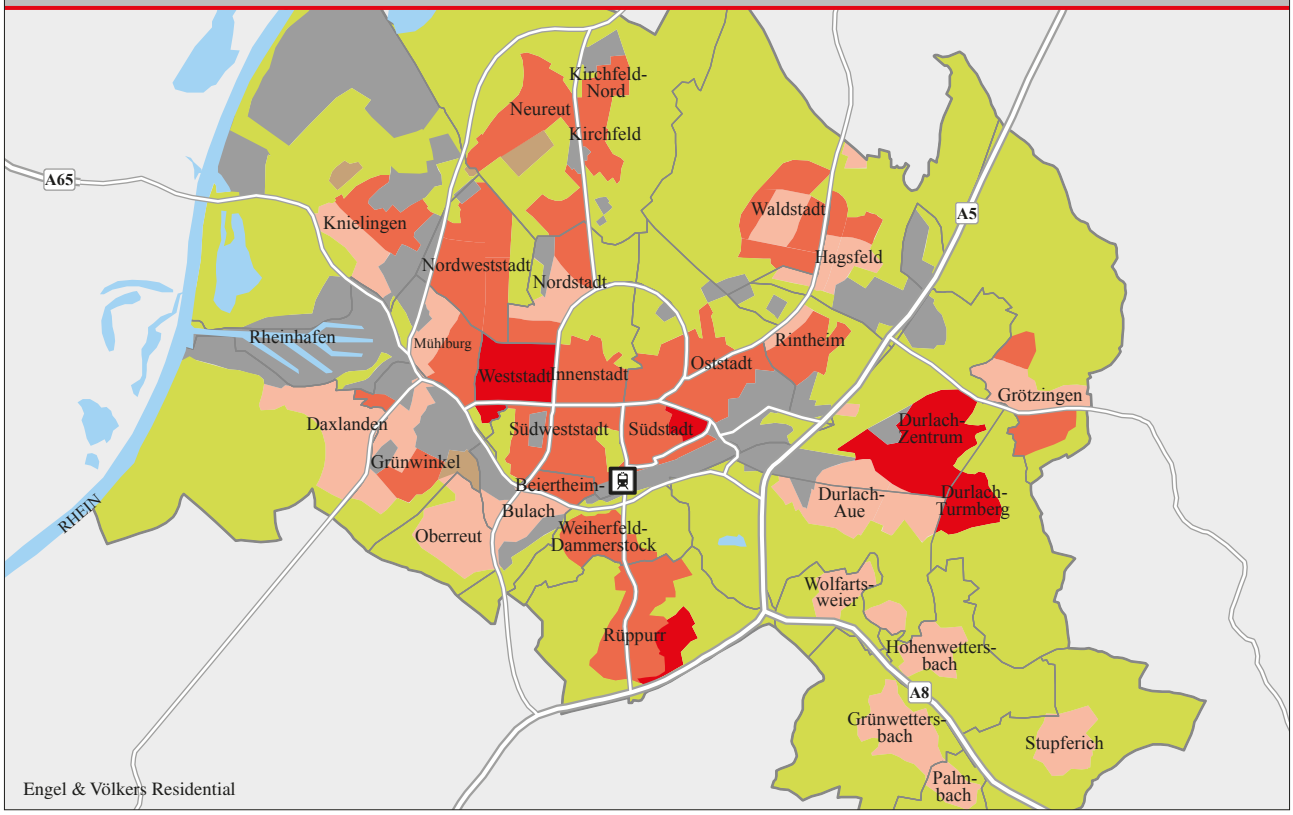
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Karlsruhe – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
720.000 – 1.800.000	720.000 – 1.800.000	→	2.850 – 5.200	2.850 – 5.200	→
600.000 – 1.300.000	600.000 – 1.300.000	→	2.550 – 4.250	2.550 – 4.250	→
410.000 – 760.000	420.000 – 770.000	↗	1.950 – 3.600	1.950 – 3.650	↗
230.000 – 500.000	240.000 – 500.000	↗	1.700 – 2.900	1.750 – 2.950	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	304.619	+5,2 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	9,47 EUR/m²	+2,3 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	23.339 EUR	+7,1 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	3.020 EUR/m²	+10,3 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	686.838 EUR	+8,6 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Karlsruhe, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Der Wohnimmobilienmarkt in Karlsruhe zeichnet sich insbesondere in den guten bis sehr guten Lagen durch seine stabilen Preise aus. Aufgrund der – wie auch in anderen deutschen Großstädten – ungebrochen hohen Nachfrage und bestehenden Angebotsknappheit ist selbst in den einfachen und mittleren Wohnlagen ein leichter Aufwärtstrend zu verzeichnen. Als Wirtschafts-, Forschungs- und Ausbildungsstandort erfreut sich Karlsruhe eines anhaltenden Bevölkerungszuwachses. Durch die zurzeit neu entstehende Zentrale der Drogeriemarke „dm“ sowie die Errichtung eines IKEA-Einrichtungshauses werden neue Arbeitsplätze geschaffen, die den Zuzug weiter beflügeln sollten.

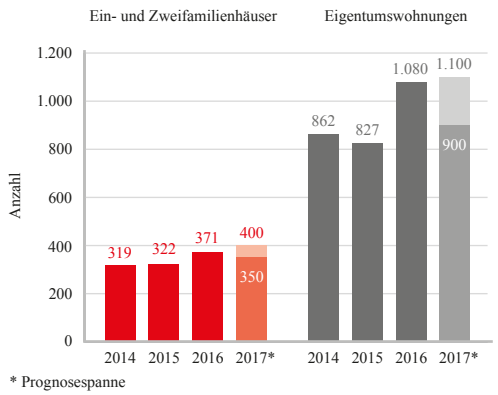
Normann Schmidt, Engel & Völkers Karlsruhe

Wohnimmobilienmarkt
Kassel

Eigenheimpreise steigen stark

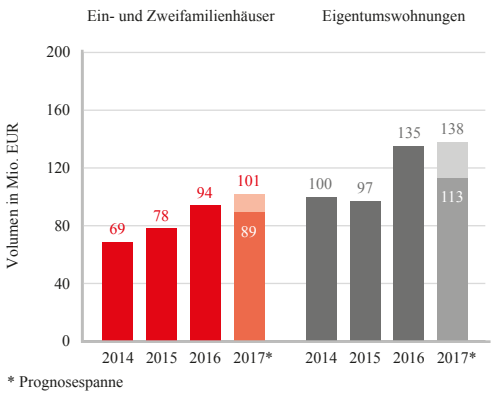
Die documenta-Stadt Kassel stellt das wichtigste Wirtschaftszentrum Nordhessens dar und bietet ihren 201.907 Einwohnern eine hohe Lebensqualität. Neben der Bevölkerungszahl wächst auch die Kaufkraft beständig. Der Wohnimmobilienmarkt in der drittgrößten Stadt Hessens ist daher von einer wachsenden Nachfrage geprägt, die zu einem Anstieg der Preise führt. Im Vergleich zum Vorjahr legten dabei besonders Eigenheime zu. Die Preise sind in diesem Segment um 27,4 % auf im Schnitt 473.530 EUR geklettert. Auch die Wohnungspreise sind deutlich angestiegen. Gegenüber dem Jahr 2016 sind diese um 13,7 % auf durchschnittlich 2.252 EUR/m² angewachsen. In sehr guten Lagen werden mittlerweile bis zu 4.000 EUR/m² aufgerufen. Die durchschnittliche Angebotsmiete beträgt 7,35 EUR/m² (+4,3 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



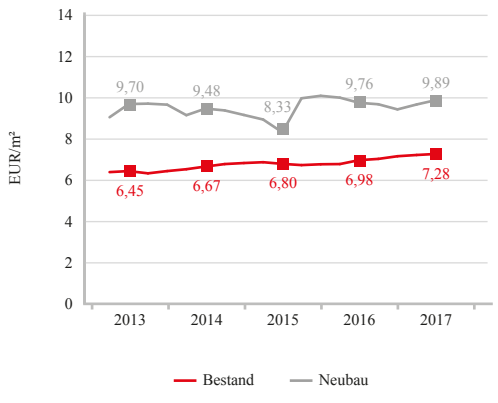
Quelle: Gutachterausschuss Kassel, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



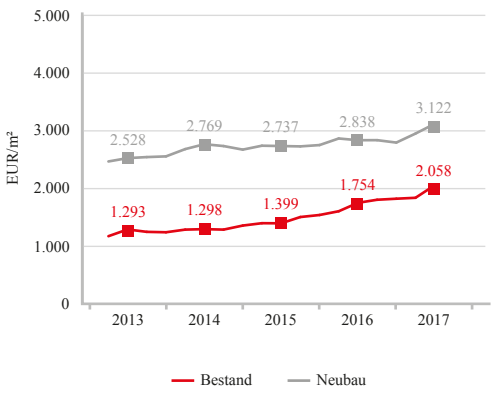
Quelle: Gutachterausschuss Kassel, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



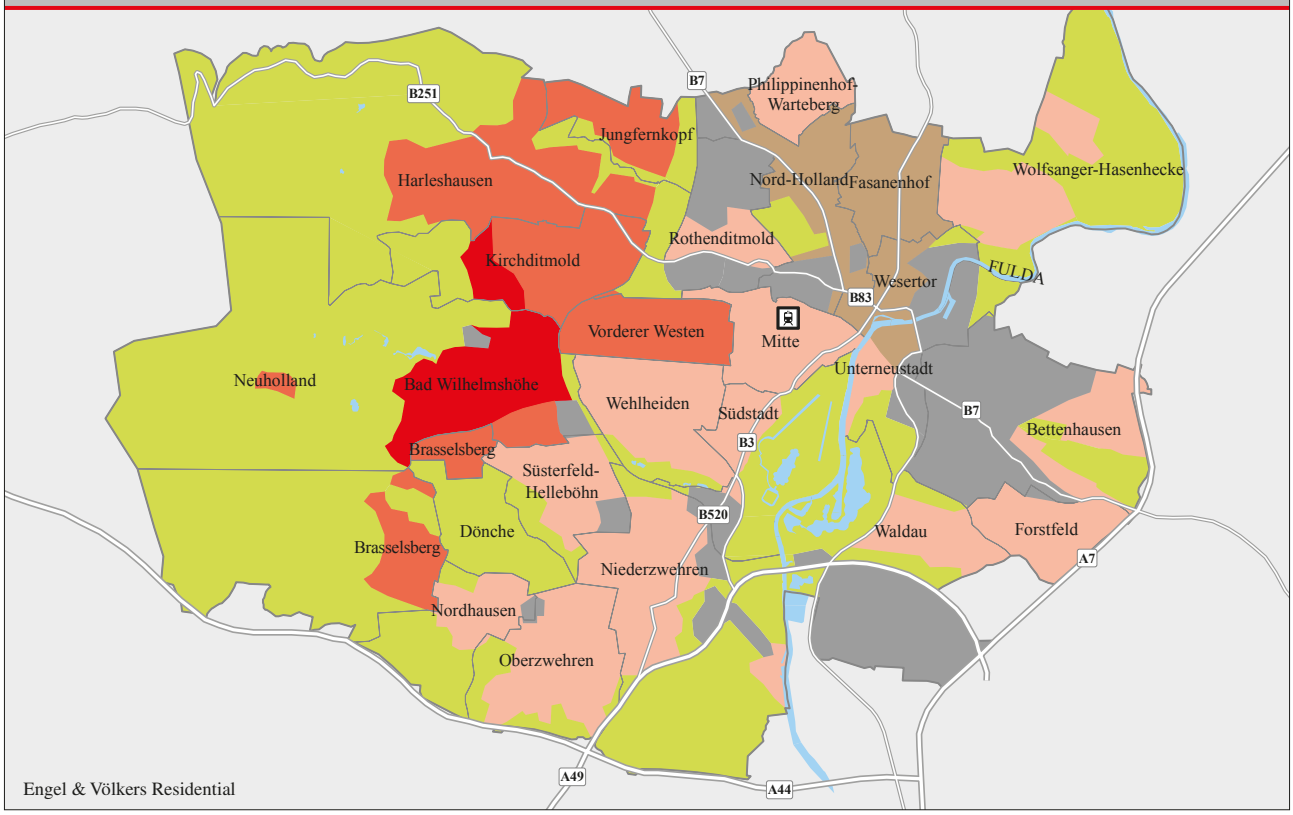
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Kassel - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
450.000 – 1.300.000	450.000 – 1.350.000	→		2.000 – 4.000	2.200 – 4.000	→
300.000 – 600.000	320.000 – 630.000	↗		1.500 – 2.500	1.650 – 2.750	↗
200.000 – 350.000	210.000 – 360.000	↗		1.300 – 1.700	1.400 – 1.800	↗
150.000 – 200.000	150.000 – 200.000	→		800 – 1.200	800 – 1.200	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

- Bevölkerung 201.907 +4,7 % (zu 2012)
- Absolute Kaufkraft 20.790 EUR +8,2 % (zu 2013)
- Ø-Angebotsmiete 7,35 EUR/m² +4,3 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis ETW 2.252 EUR/m² +13,7 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis EFH 473.530 EUR +27,4 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Kassel, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Kassel entwickelt sich weiterhin sehr positiv: Die Bevölkerungszahlen wachsen stetig. Die Preise sind in den guten und sehr guten Lagen auf einem konstant hohen Niveau – in Bad Wilhelmshöhe beispielsweise erreichen wir Kaufpreise für Einfamilienhäuser von bis zu 1,35 Mio EUR. Wer die Quadratmeterpreise der Stadt nicht zahlen möchte, orientiert sich im Umland – aber auch hier steigen die Preise langsam an. Besonders Familien nutzen die Möglichkeit, stadtnah und trotzdem bezahlbar zu wohnen. Sehr beliebt sind Baunatal, Kaufungen oder Vellmar.

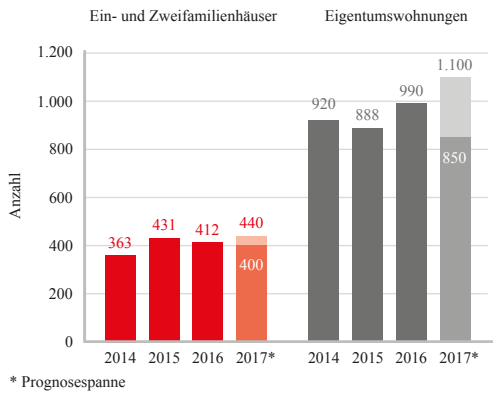
Jennifer Denise Ghabghoubi, Engel & Völkers Kassel

Wohnimmobilienmarkt
Kiel

Steigende Kaufpreise in Kiel

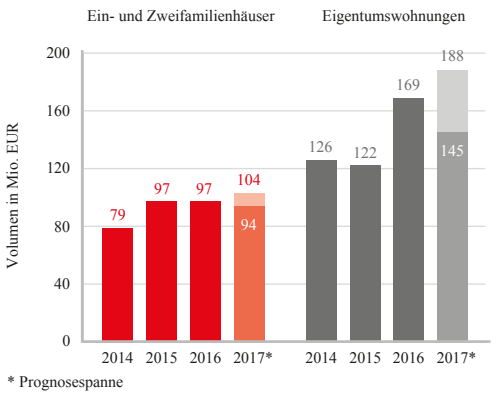
Durch die Lage an der Förde in direkter Nähe zur Ostsee, den hoch frequentierten Hafen, die angesehene Universität und eine stabile Wirtschaft ist Kiel ein gefragter Arbeits- und Lebensstandort. Der Wohnimmobilienmarkt der Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins zeichnet sich dabei durch steigende Preise in allen Segmenten aus. Im Vergleich zu 2016 sind die Angebotspreise für Eigenheime um 14,4 % auf im Schnitt 320.737 EUR gestiegen. Die Wohnungspreise sind ggü. dem Vorjahr ebenfalls um 14,4 % auf nun 2.512 EUR/m² geklettert. In sehr guten Lagen wie Düsternbrook werden für Topobjekte Preise von bis zu 5.800 EUR/m² bezahlt. Die durchschnittliche Angebotsmiete liegt mittlerweile bei 7,88 EUR/m² und somit um 5,6 % höher als noch im Jahr 2016.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



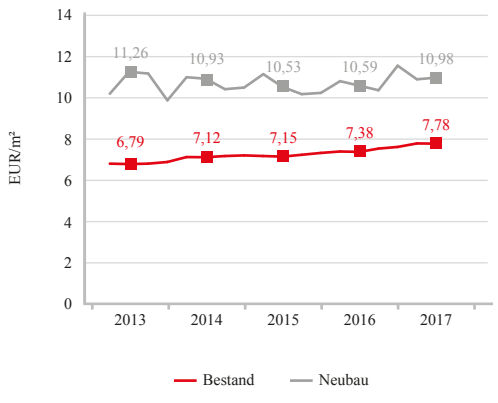
Quelle: Gutachterausschuss Kiel, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



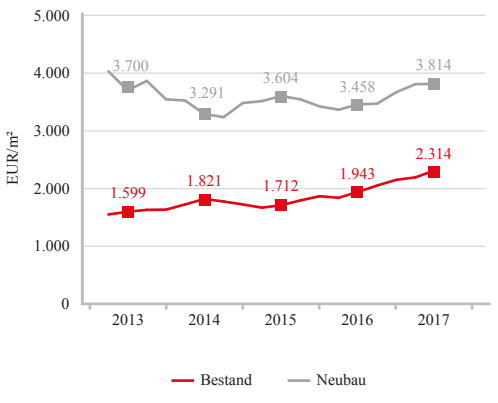
Quelle: Gutachterausschuss Kiel, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



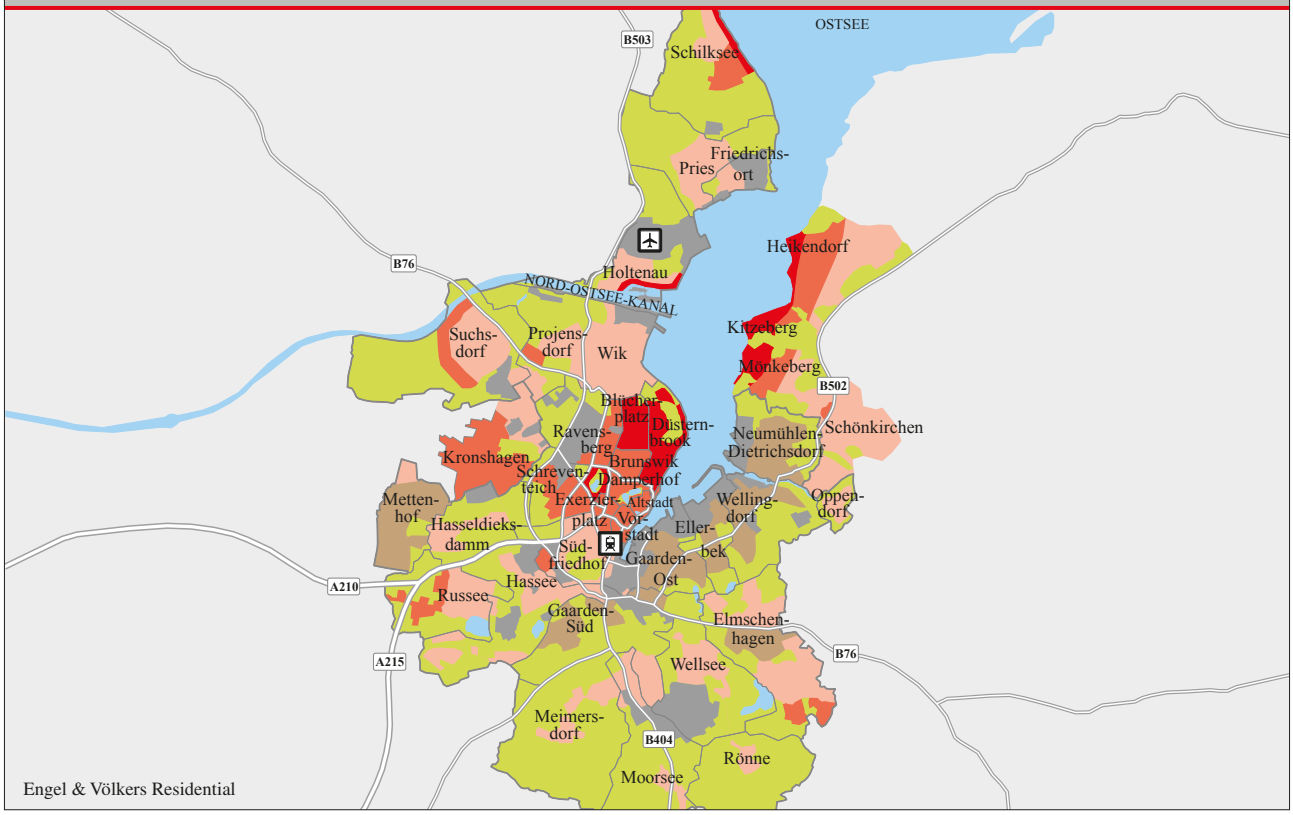
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Kiel - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
500.000 – 1.500.000	550.000 – 1.500.000	↗	2.700 – 5.500	3.500 – 5.800	↗
290.000 – 500.000	300.000 – 600.000	↗	2.000 – 3.300	2.200 – 3.700	↗
180.000 – 360.000	190.000 – 370.000	↗	1.350 – 2.200	1.400 – 2.300	↗
100.000 – 230.000	100.000 – 250.000	→	1.000 – 1.400	1.000 – 1.500	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	249.023	+4,1 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	20.059 EUR	+7,0 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	7,88 EUR/m²	+5,6 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.512 EUR/m²	+14,4 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	320.737 EUR	+14,4 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Kiel, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Der Kieler Wohnimmobilienmarkt ist derzeit gekennzeichnet durch eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig niedrigem Angebot. Speziell in guten Lagen hat sich ein stabil hohes Preisniveau gebildet. Die über 30.000 Studenten sorgen besonders in den zentrumsnahen Stadtteilen Ravensberg und Blücherplatz für einen deutlichen Nachfrageüberhang. Diese Stadtteile sind aufgrund der hohen Mietsicherheit auch für Privatanleger interessant. Das historisch niedrige Zinsniveau führt dazu, dass die Preisanstiege im Markt dennoch angenommen werden. Unsere Aufgabe wird es weiterhin sein, mit aktuellen und realistischen Marktpreiseinschätzungen den Kunden zur Seite zu stehen.

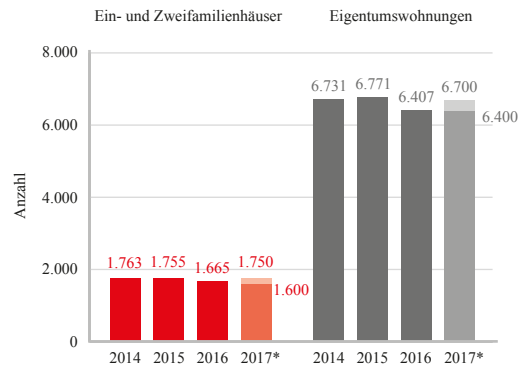
Hubert Marschke, Engel & Völkers Kiel

Wohnimmobilienmarkt
Köln

Nachfrageüberhang in Köln

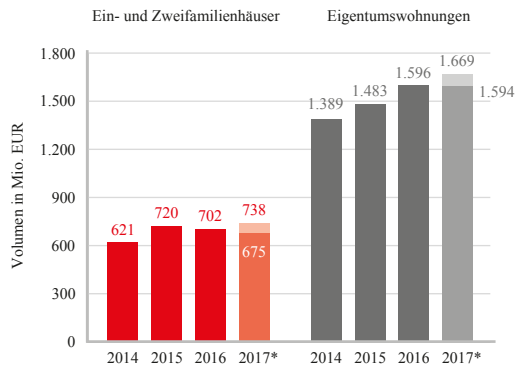
Die stetig wachsenden Einwohnerzahlen und die kontinuierlich steigende Kaufkraft sorgen für einen anhaltend hohen Nachfrageüberhang auf dem Wohnimmobilienmarkt der rheinischen Millionenmetropole. Durch die prosperierende Wirtschaft, eine Vielzahl von kulturell bedeutenden Einrichtungen sowie die direkte Lage am Rhein zieht Köln zahlreiche Erwerbstätige, Studenten und Touristen an. Die Angebotsmieten sind ggü. dem Vorjahr um 4,1 % auf durchschnittlich 10,63 EUR/m² angestiegen. Für Eigenheime werden im Schnitt 613.941 EUR und somit 9,3 % mehr als noch 2016 verlangt. In Toplagen bezahlen Käufer bis zu 4,2 Mio. EUR. Die Preise für Wohnungen sind unterdessen auf im Schnitt 3.397 EUR/m² (+5,8 %) geklettert. Die Maximalpreise liegen hier bei bis zu 10.200 EUR/m².

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



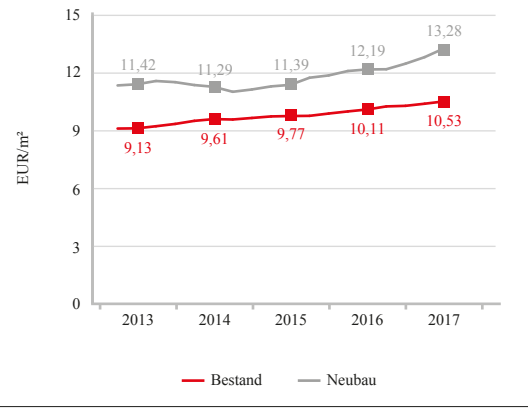
Quelle: Gutachterausschuss Köln, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



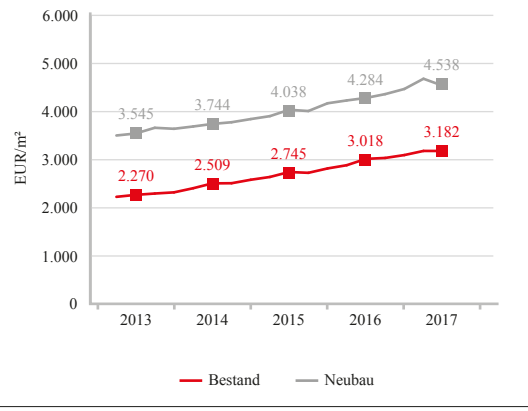
Quelle: Gutachterausschuss Köln, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



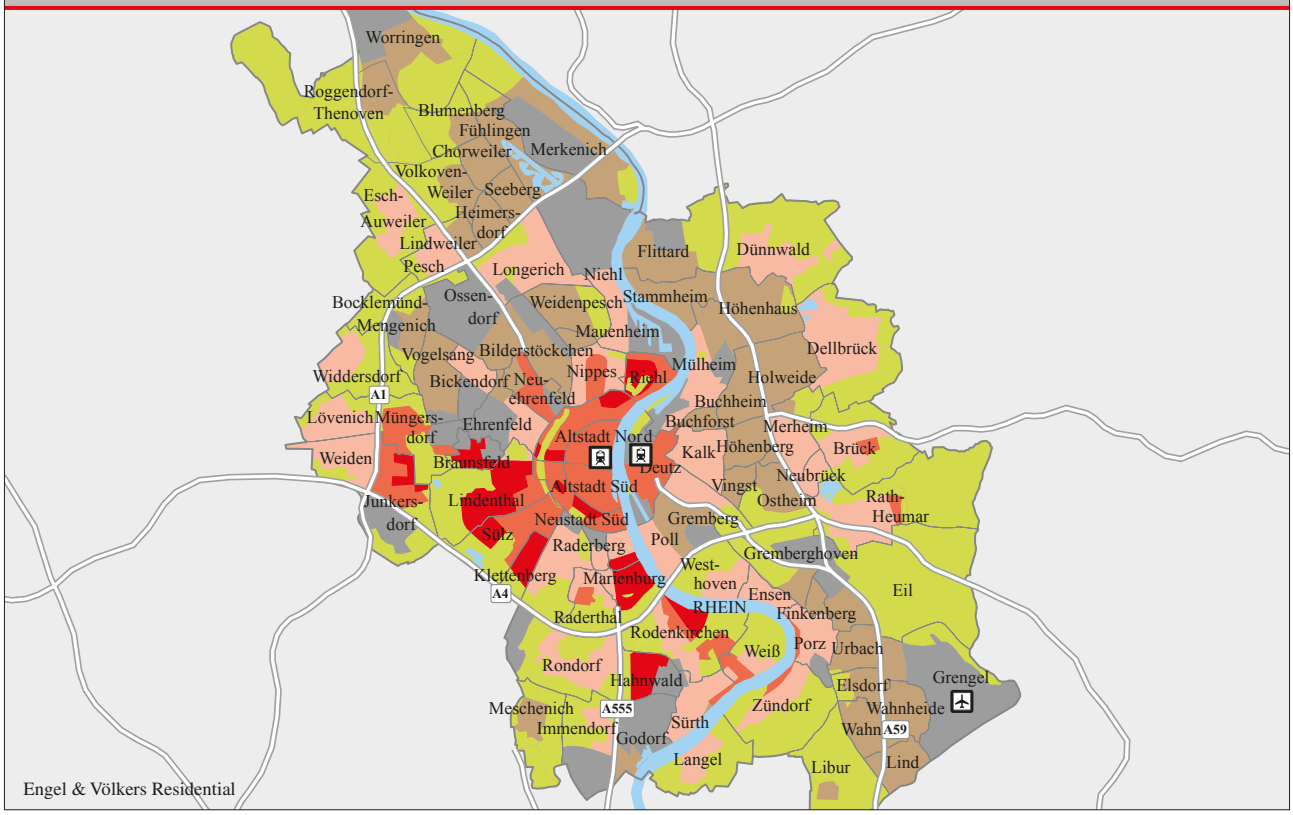
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Köln - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

	2016	2017	2018		2016	2017	2018
	Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
■	900.000 – 4.000.000	930.000 – 4.200.000	↗	■	3.500 – 10.600	4.000 – 10.200	↗
■	750.000 – 2.000.000	750.000 – 2.100.000	↗	■	2.600 – 7.000	2.900 – 7.000	↗
■	300.000 – 1.000.000	320.000 – 1.150.000	→	■	1.850 – 4.200	2.000 – 4.500	↗
■	180.000 – 600.000	180.000 – 600.000	→	■	1.500 – 3.000	1.500 – 3.000	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	1.074.286	+4,9 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	10,63 EUR/m²	+4,1 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	24.035 EUR	+7,2 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	3.397 EUR/m²	+5,8 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	613.941 EUR	+9,3 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Köln, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die positive Entwicklung des gesamten Stadtgebietes hat sich fortgesetzt. In den begehrten Kölner Wohnlagen wie Lindenthal, Rodenkirchen, Marienburg und dem Belgischen Viertel steigen die Preise aufgrund der unverändert hohen Nachfrage und des geringen Angebotes überproportional im Vergleich zum restlichen Markt. Die Gesamtanzahl der verkauften Wohnungen und Häuser ist leicht zurückgegangen, der durchschnittliche Kaufpreis stieg aber um ca. 7 % über ganz Köln gesehen. Neben den Toplagen freuen sich auch die rechtsrheinischen Wohnlagen über ein gestiegenes Interesse.

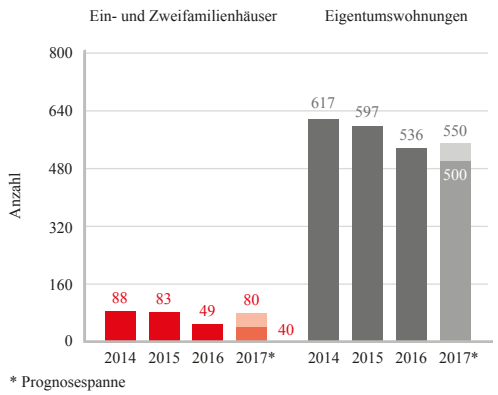
Thorsten Kaiser, Engel & Völkers Köln

Wohnimmobilienmarkt
Konstanz

Hohes Preisniveau in Konstanz

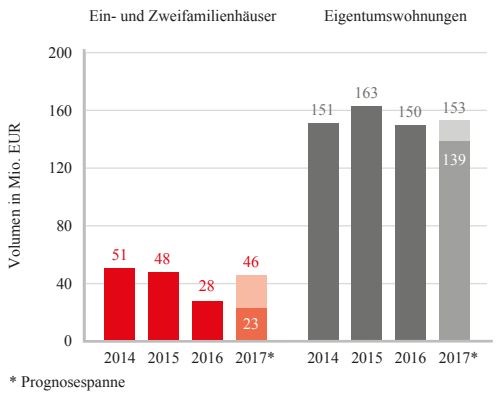
Die größte Stadt am Bodensee bietet ihren 85.478 Einwohnern durch ein vielfältiges Kultur- und Bildungsangebot und die malerische Wasserlage eine besonders hohe Wohn- und Lebensqualität. Die Beliebtheit des Wohnstandortes spiegelt sich in der wachsenden Bevölkerungszahl wider. Durch die hohe Nachfrage steigen die Preise auf dem Wohnimmobilienmarkt stetig an. So werden für Eigenheime im Schnitt 741.891 EUR (+6,4 %) aufgerufen. Die Wohnungspreise sind um 8,4 % auf durchschnittlich 4.424 EUR/m² geklettert. In Toplagen hat die Preisuntergrenze deutlich angezogen, zudem werden in der Spitze Preise von bis zu 11.000 EUR/m² verlangt. Auch die Angebotsmieten haben weiter angezogen und liegen nun im Schnitt bei 11,44 EUR/m² (+3,1 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



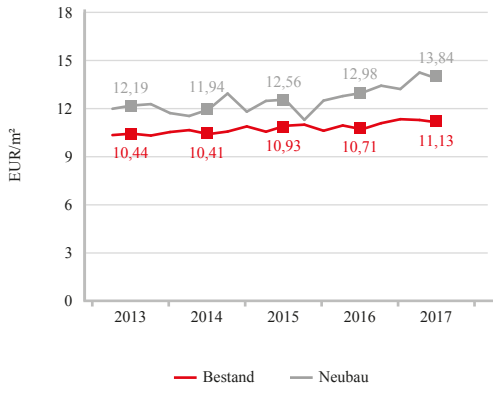
Quelle: Gutachterausschuss Konstanz, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



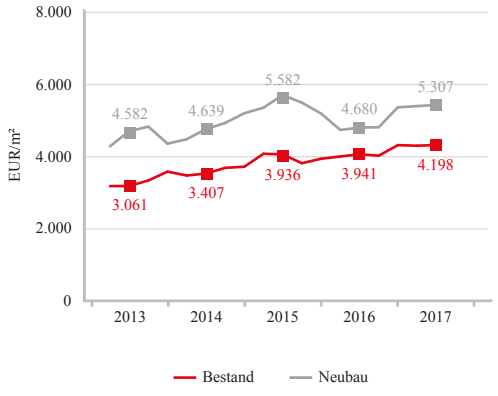
Quelle: Gutachterausschuss Konstanz, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



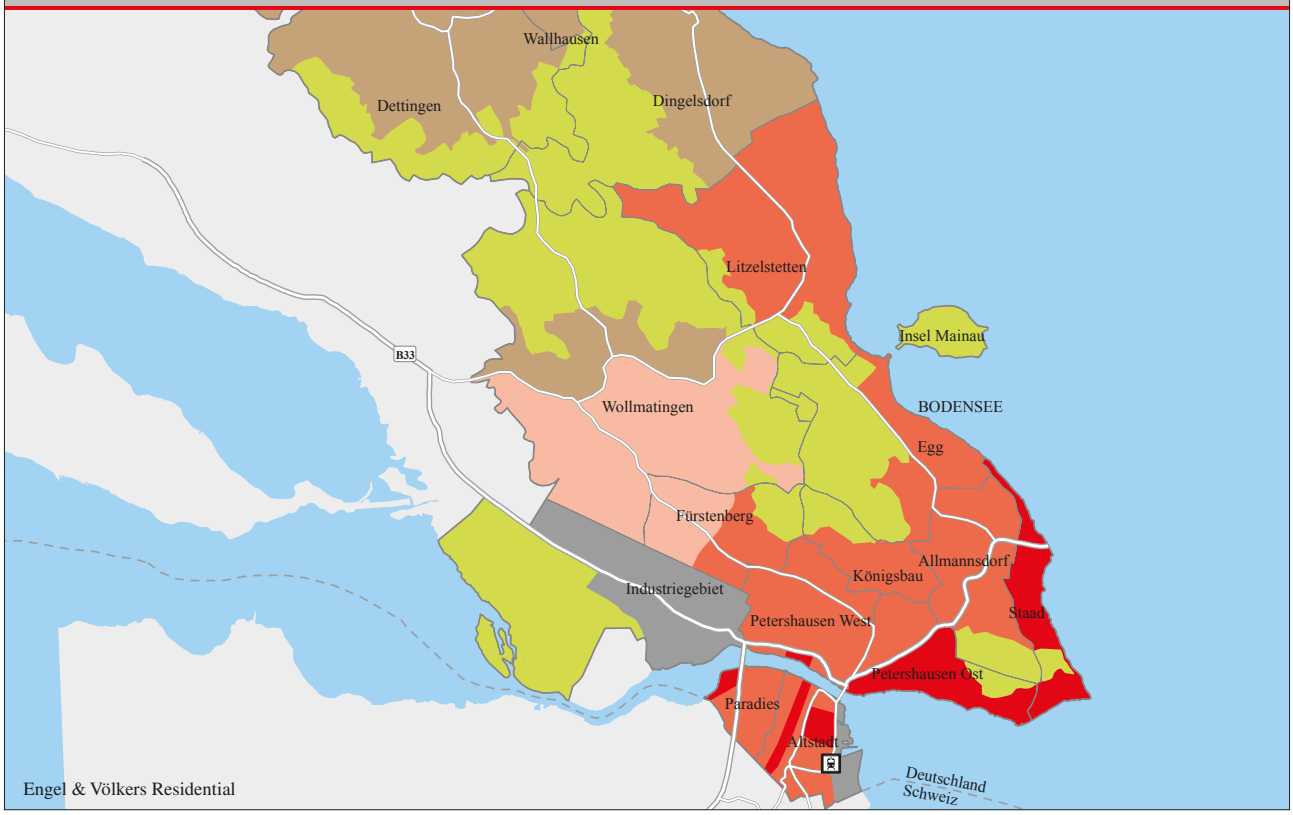
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Konstanz - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
760.000 – 3.000.000	760.000 – 3.000.000	↗		3.800 – 10.000	4.500 – 11.000	↗
570.000 – 1.800.000	570.000 – 2.000.000	↗		3.000 – 5.500	3.300 – 5.800	↗
400.000 – 800.000	400.000 – 900.000	↗		2.600 – 4.900	2.600 – 4.900	↗
270.000 – 450.000	270.000 – 500.000	↗		2.300 – 4.000	2.300 – 4.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	85.478	+5,3 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	11,44 EUR/m²	+3,1 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	23.552 EUR	+9,5 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	4.424 EUR/m²	+8,4 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	741.891 EUR	+6,4 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Konstanz, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Konstanz ist nicht nur die größte Stadt am Bodensee, sondern auch der teuerste Ort für Wohnimmobilien in der Region. Der Immobilienmarkt ist hier seit vielen Jahren wertstabil und bleibt es, da die geografische Lage der Stadt auch wenig Fläche für neuen Wohnraum bietet. Die Kaufpreise und Mieten steigen parallel und werden auch durch die positive demografische Entwicklung und die steigende Kaufkraft begünstigt. Die ideale Voraussetzung für ein solides Investment in der Region. Ob als Anlageimmobilie oder als Wohnsitz.

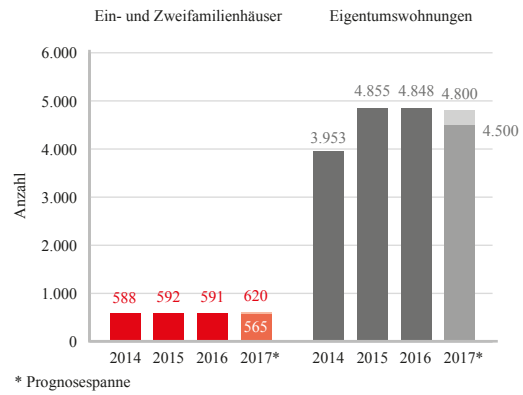
Sven Schäfer, Engel & Völkers Konstanz

Wohnimmobilienmarkt
Leipzig

Steigende Nachfrage in Leipzig

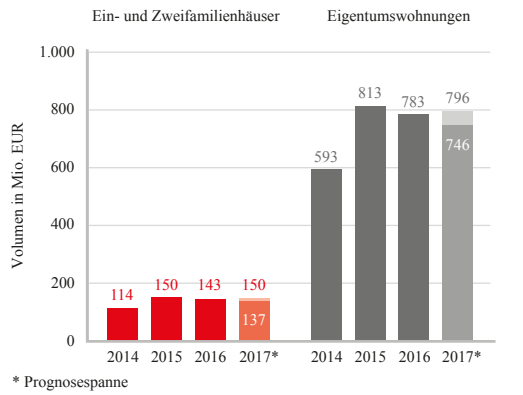
Die größte Stadt Sachsens und zugleich am schnellsten wachsende Großstadt Deutschlands weist in den letzten Jahren eine besonders positive wirtschaftliche Entwicklung auf. Die wachsende Kaufkraft (+8,6 % ggü. 2013) in Kombination mit einer hohen Nachfrage sorgt für einen dynamischen Anstieg der Kauf- und Mietpreise in allen Lagen. Für Einfamilienhäuser werden im Schnitt 377.755 EUR und damit 8,1 % mehr als 2016 aufgerufen. Die Preise für Wohnungen sind im Vergleich zum Vorjahr um 6,7 % auf durchschnittlich 2.166 EUR/m² geklettert. Die Kaufpreisspanne reicht in den begehrten Lagen von 1.900 bis 4.500 EUR/m². Auch die Angebotsmieten haben weiter angezogen und liegen nun bei durchschnittlich 6,64 EUR/m². Dies entspricht einem Anstieg um 5,4 % ggü. dem Vorjahr.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



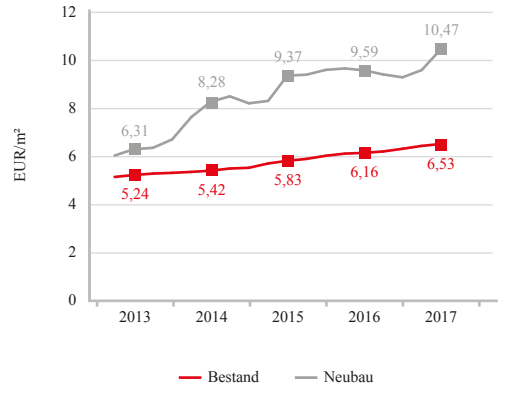
Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



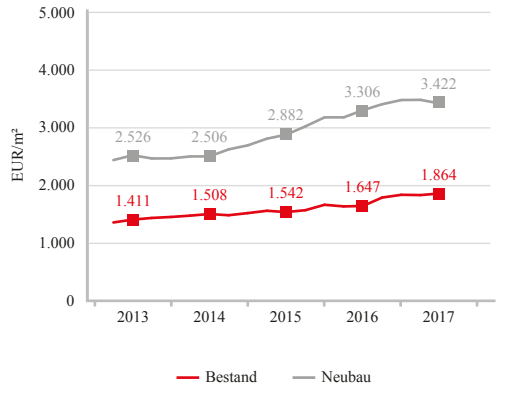
Quelle: Gutachterausschuss Leipzig, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



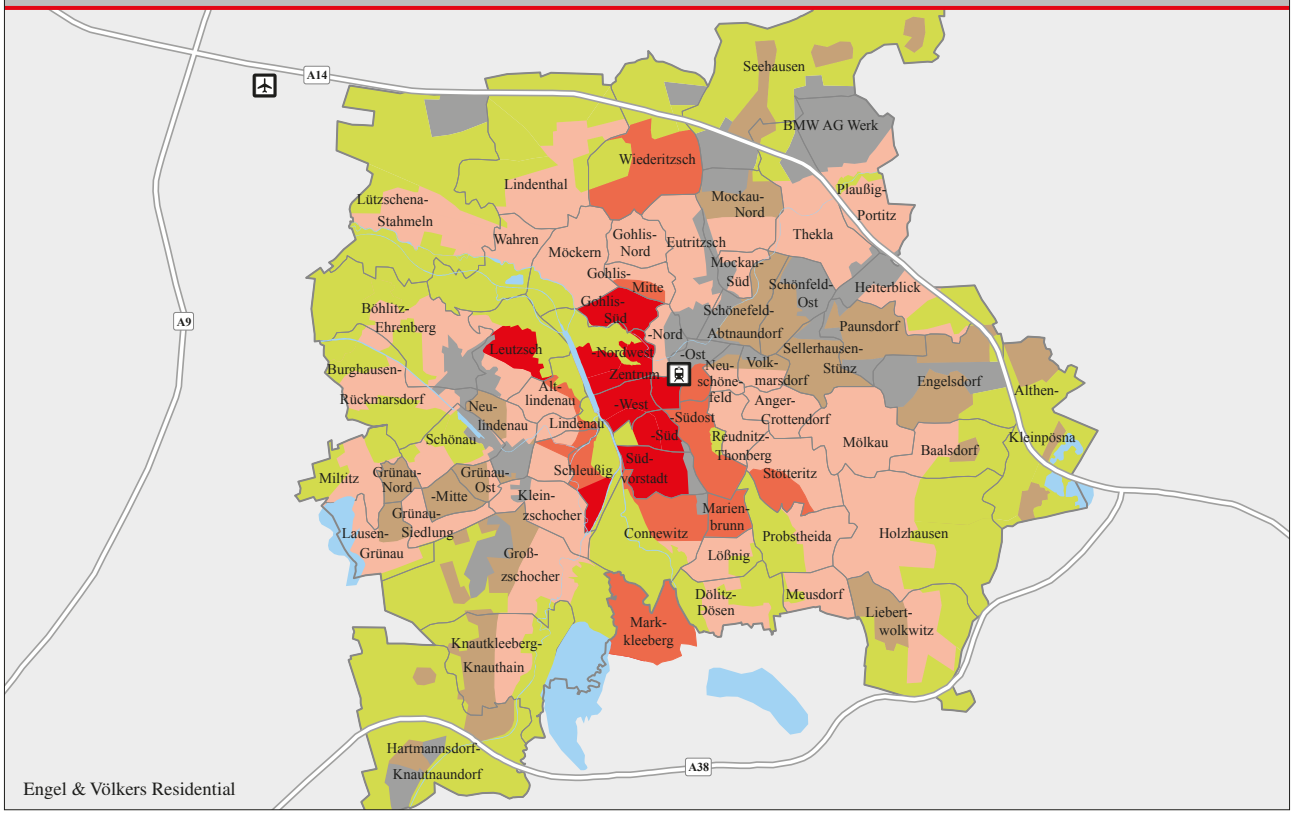
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Leipzig – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
450.000 – 1.900.000	600.000 – 1.900.000	↗	1.600 – 4.200	1.900 – 4.500	↗
350.000 – 650.000	400.000 – 780.000	↗	1.300 – 2.900	1.500 – 3.200	↗
200.000 – 370.000	250.000 – 420.000	↗	850 – 2.600	1.000 – 2.850	↗
130.000 – 300.000	150.000 – 300.000	↗	600 – 1.100	800 – 1.350	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	579.530	+9,6 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	19.265 EUR	+8,6 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	6,64 EUR/m²	+5,4 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.166 EUR/m²	+6,7 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	377.755 EUR	+8,1 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Leipzig, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die Immobilienpreise in Leipzig entwickelten sich in den letzten Jahren kontinuierlich nach oben. Ursache ist die Zugkraft der Metropole als Wirtschafts-, Universitäts- und Messestadt. Sämtliche Prognosen sagen auch für die kommenden Jahre einen deutlichen Anstieg der Einwohnerzahl und damit des Wohnraumbedarfs voraus. Viel Grün im Stadtgebiet sowie die im Süden Leipzigs entstandene Seenlandschaft garantieren eine hohe Lebensqualität. Da die Preise verglichen mit westdeutschen Metropolen aber immer noch sehr niedrig sind, besitzt Leipzig auch eine große Attraktivität für auswärtige Kapitalanleger.

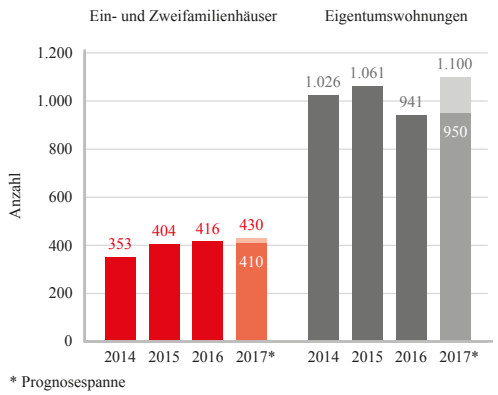
Christian Rocca, Engel & Völkers Leipzig

Wohnimmobilienmarkt
Ludwigshafen am Rhein

Steigende Kaufpreise in Ludwigshafen

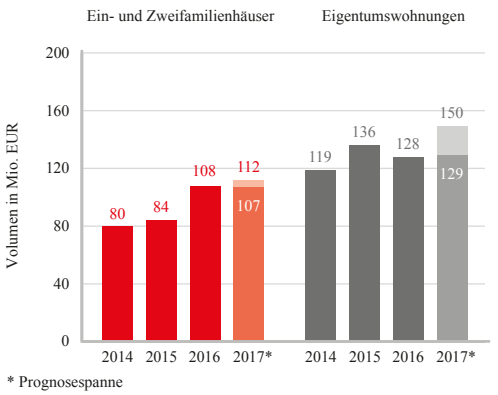
Die mit 169.735 Einwohnern zweitgrößte Stadt der Metropolregion Rhein-Neckar zeichnet sich als attraktiver Arbeits- und Wohnstandort aus. Der Wohnimmobilienmarkt von Ludwigshafen ist dabei von einer beständigen Nachfrage und konstant anziehenden Preisen gekennzeichnet. Die Preise für Eigenheime sind ggü. dem Vorjahr um 15,6 % auf im Schnitt 372.802 EUR angewachsen. In erstklassigen Lagen werden im Maximum Preise von bis zu 850.000 EUR bezahlt. Auch die Wohnungspreise haben deutlich angezogen: So ist hier ein Anstieg um 14,2 % im Vergleich zu 2016 auf durchschnittlich 2.005 EUR/m² zu verzeichnen. In Toplagen können in der Spitze Preise von bis zu 4.000 EUR/m² erzielt werden. Die Angebotsmieten liegen im Durchschnitt bei 7,93 EUR/m² und damit 4,9 % höher als im Vorjahr.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



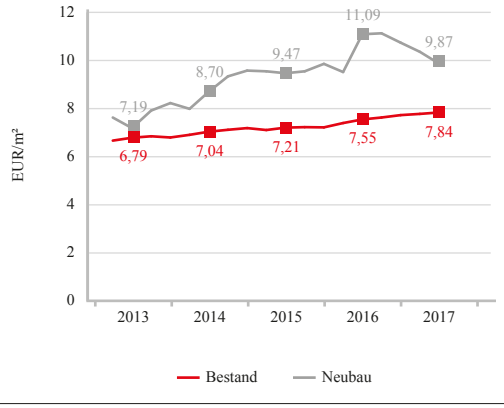
Quelle: Gutachterausschuss Ludwigshafen, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



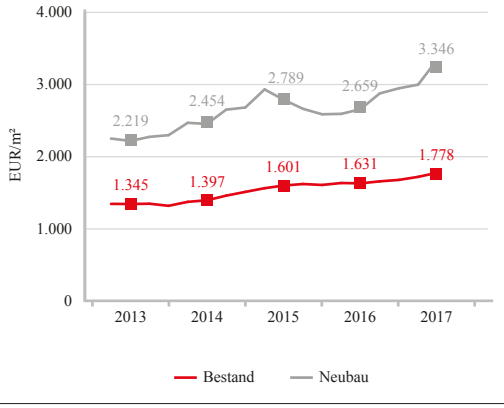
Quelle: Gutachterausschuss Ludwigshafen, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



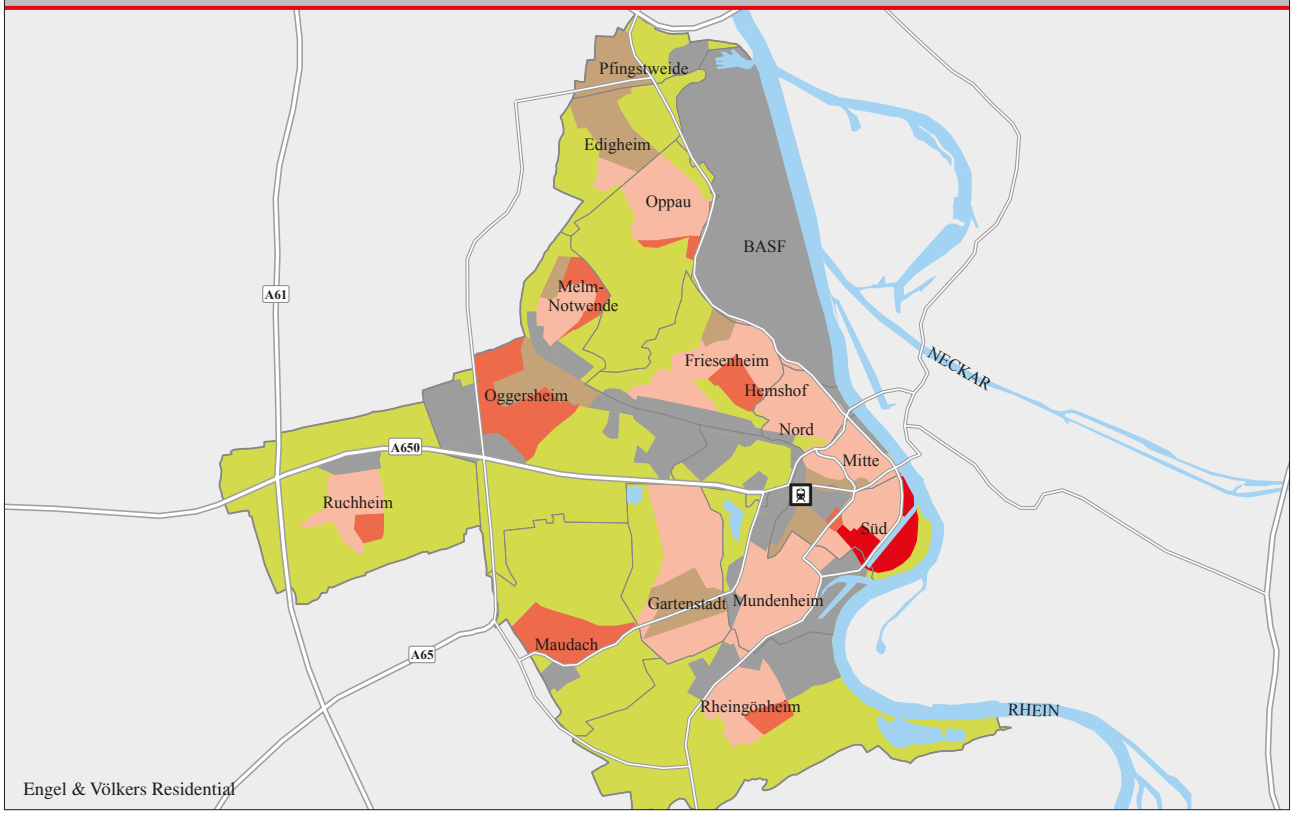
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Ludwigshafen - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
370.000 – 850.000	370.000 – 850.000	→	2.600 – 3.950	2.600 – 4.000	→
280.000 – 550.000	290.000 – 550.000	→	2.300 – 3.000	2.350 – 3.000	→
180.000 – 430.000	190.000 – 430.000	↗	1.350 – 2.400	1.400 – 2.500	↗
125.000 – 350.000	135.000 – 350.000	↗	950 – 1.900	1.000 – 1.950	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

- Bevölkerung 169.735 +4,5 % (zu 2012)
- Absolute Kaufkraft 21.157 EUR +3,5 % (zu 2013)
- Ø-Angebotsmiete 7,93 EUR/m² +4,9 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis ETW 2.005 EUR/m² +14,2 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis EFH 372.802 EUR +15,6 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Ludwigshafen am Rhein, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Der Immobilienmarkt in Ludwigshafen steckt voller Potenzial und befindet sich im sichtbaren Wandel. Mit dem Viertel Rheinufer Süd wurde eine der begehrtesten Lagen der Region Rhein-Neckar geschaffen, die modernes Wohnen sowie attraktive Renditen verspricht. Großprojekte wie das Metropol-Projekt am Berliner Platz oder die Entwicklung des alten Zollhofhafens – samt Rheinpromenade – werten die Stadt weiter auf. Familien zieht es derweil in die grünen Randlagen und Speckgürtel der Stadt, die über eine gute Verkehrsanbindung verfügen.

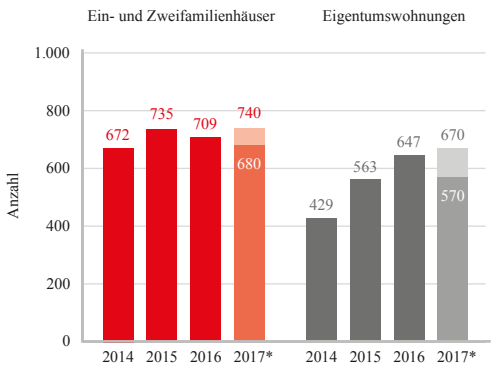
Sebastian Froch, Engel & Völkers Ludwigshafen

Wohnimmobilienmarkt
Lübeck

Starker Anstieg von Wohnungspreisen

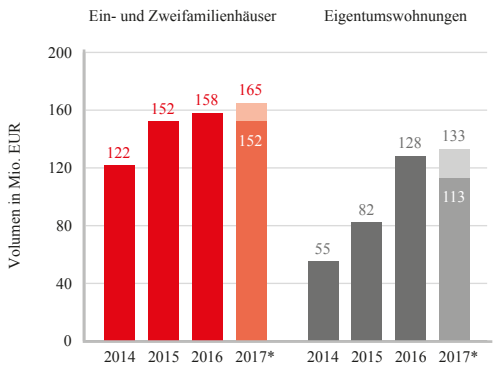
Durch den größten deutschen Ostseehafen ist Lübeck seit jeher ein bedeutender Wirtschaftsstandort in Schleswig-Holstein. Die malerische mittelalterliche Altstadt, die Nähe zur Ostsee und ein vielfältiges Kultur- und Bildungsangebot verleihen der Hansestadt eine hohe Lebensqualität. Stetig wachsende Einwohnerzahlen sorgen für eine hohe Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt. Besonders die erzielbaren Preise für Wohnungen werden dadurch in allen Lagen positiv beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr ist der durchschnittliche Angebotspreis um deutliche 24,2 % auf 2.826 EUR/m² geklettert. Auch die Eigenheimpreise legten deutlich zu und liegen nun im Schnitt bei 329.338 EUR (+9,4 %). Die Mieten sind ggü. 2016 um 5,2 % auf durchschnittlich 7,86 EUR/m² gestiegen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



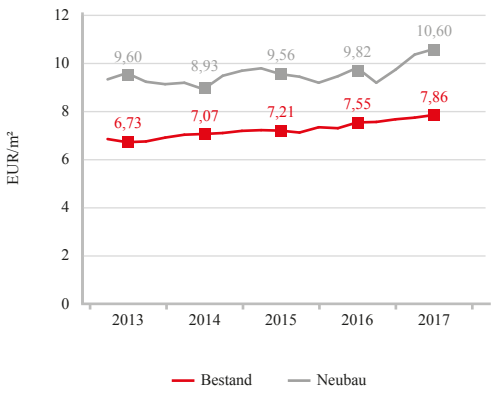
Quelle: Gutachterausschuss Lübeck, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



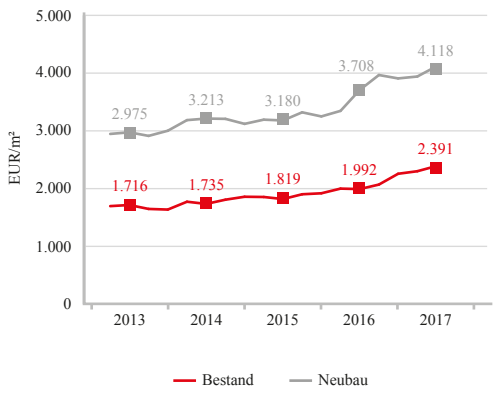
Quelle: Gutachterausschuss Lübeck, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



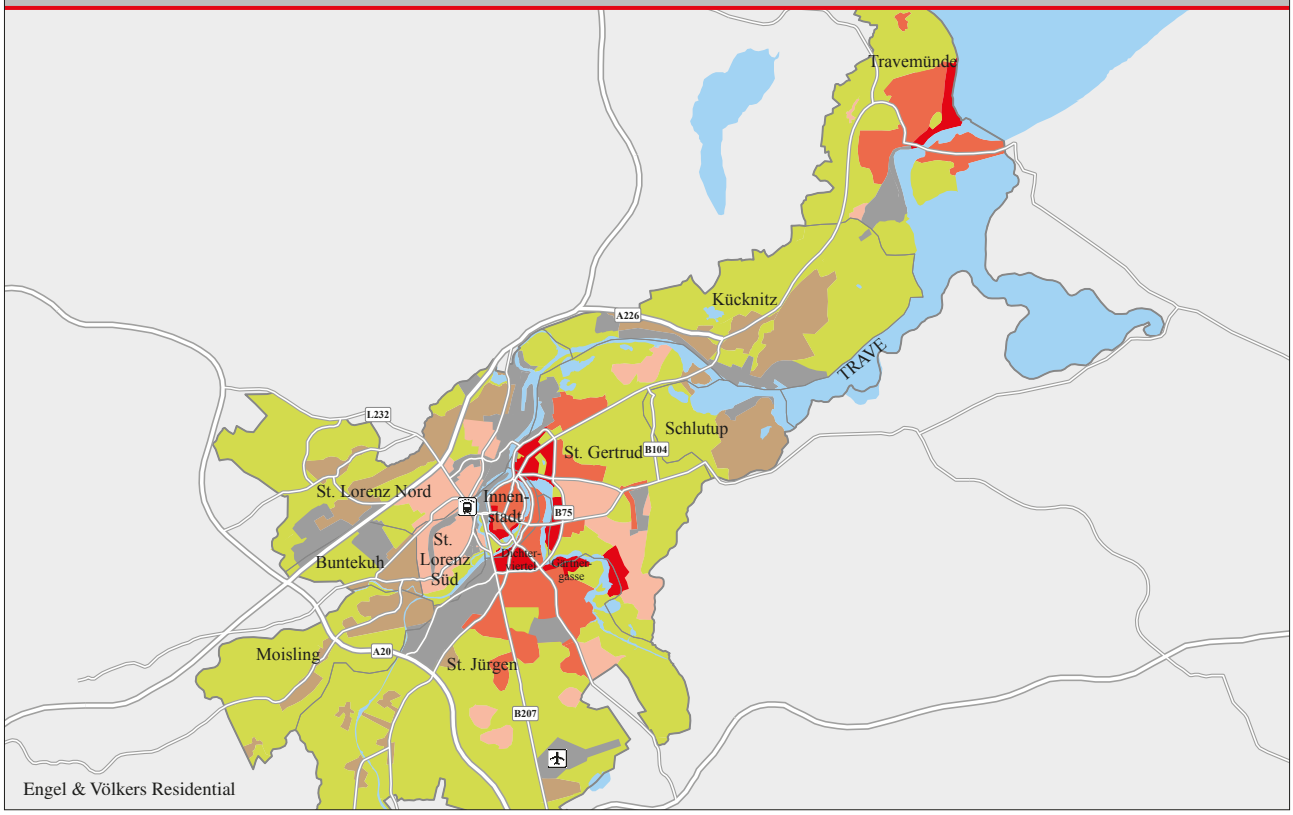
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Lübeck - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
450.000 – 1.500.000	450.000 – 1.500.000	↗	2.700 – 5.500	2.900 – 5.700	→
250.000 – 550.000	250.000 – 550.000	→	1.500 – 3.700	1.600 – 3.800	↗
150.000 – 350.000	170.000 – 350.000	→	1.000 – 2.400	1.200 – 2.600	↗
100.000 – 250.000	120.000 – 260.000	↗	700 – 1.200	900 – 1.400	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	220.221	+3,2 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	7,86 EUR/m²	+5,2 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	20.647 EUR	+8,5 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	2.826 EUR/m²	+24,2 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	329.338 EUR	+9,4 % (zu 2016)

Quelle: Hansestadt Lübeck, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die Hansestadt ist nach wie vor als Wohnstandort sehr begehrt. Aufgrund der direkten Nähe zur Ostsee möchten viele Menschen hier leben und wohnen. Lübeck wies im vergangenen Jahr eine konstante Preisentwicklung auf. Es ist jetzt eine gute Zeit, seine Immobilie zu verkaufen. Alle Stadtteile erleben einen weiteren Aufschwung. Besonders gesucht sind die Lagen an der Trave und der Wakenitz. Für Eigentumswohnungen gibt es wenige Angebote, daraus entwickelt sich hier der stärkste Preisanstieg. Der Mietmarkt wird nach wie vor besonders von Studenten und kleinen Singlehaushalten stark nachgefragt. Hier können wir für Eigentümer ein starker Partner sein.

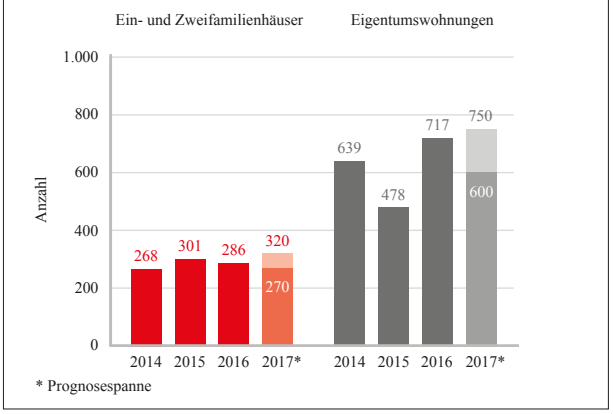
Sascha Stockfisch, Engel & Völkers Lübeck

Wohnimmobilienmarkt
Magdeburg

Steigende Nachfrage in Magdeburg

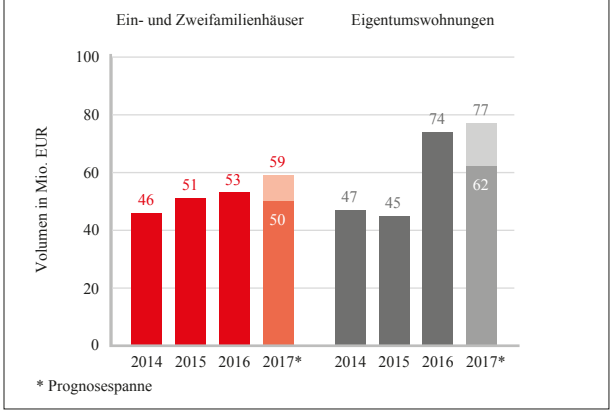
Die an der Elbe gelegene Landeshauptstadt Sachsen-Anhalts entwickelt sich immer mehr zu einem begehrten Wohn- und Arbeitsstandort. Die kontinuierlich wachsende Einwohnerzahl und die steigende Kaufkraft führen zu einer erhöhten Nachfrage und somit zu steigenden Preisen auf dem Magdeburger Wohnimmobilienmarkt. Im Vergleich zum Vorjahr sind besonders die Preise für Eigenheime angestiegen. So werden im Schnitt 252.128 EUR (+10,0 %) aufgerufen. Die Angebotspreise von Wohnungen liegen im Schnitt bei 1.253 EUR/m². In Toplagen wie der Altstadt haben sich die maximal erzielbaren Preise deutlich nach oben verschoben und liegen nun bei 3.300 EUR/m². Die Mieten sind ggü. 2016 um 3,5 % auf durchschnittlich 5,85 EUR/m² geklettert.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



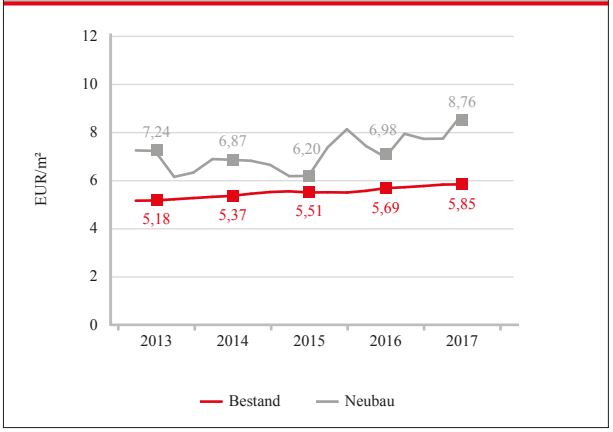
Quelle: Gutachterausschuss Magdeburg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



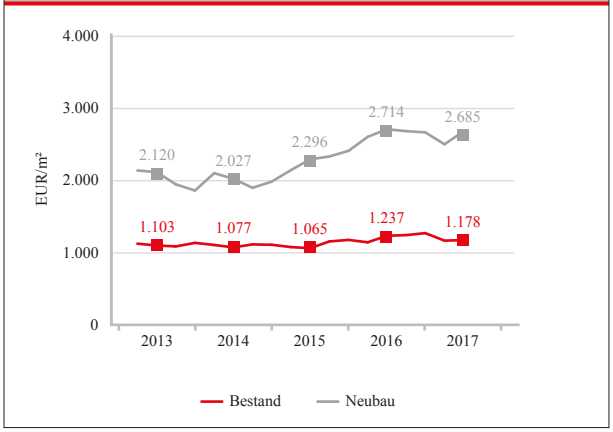
Quelle: Gutachterausschuss Magdeburg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



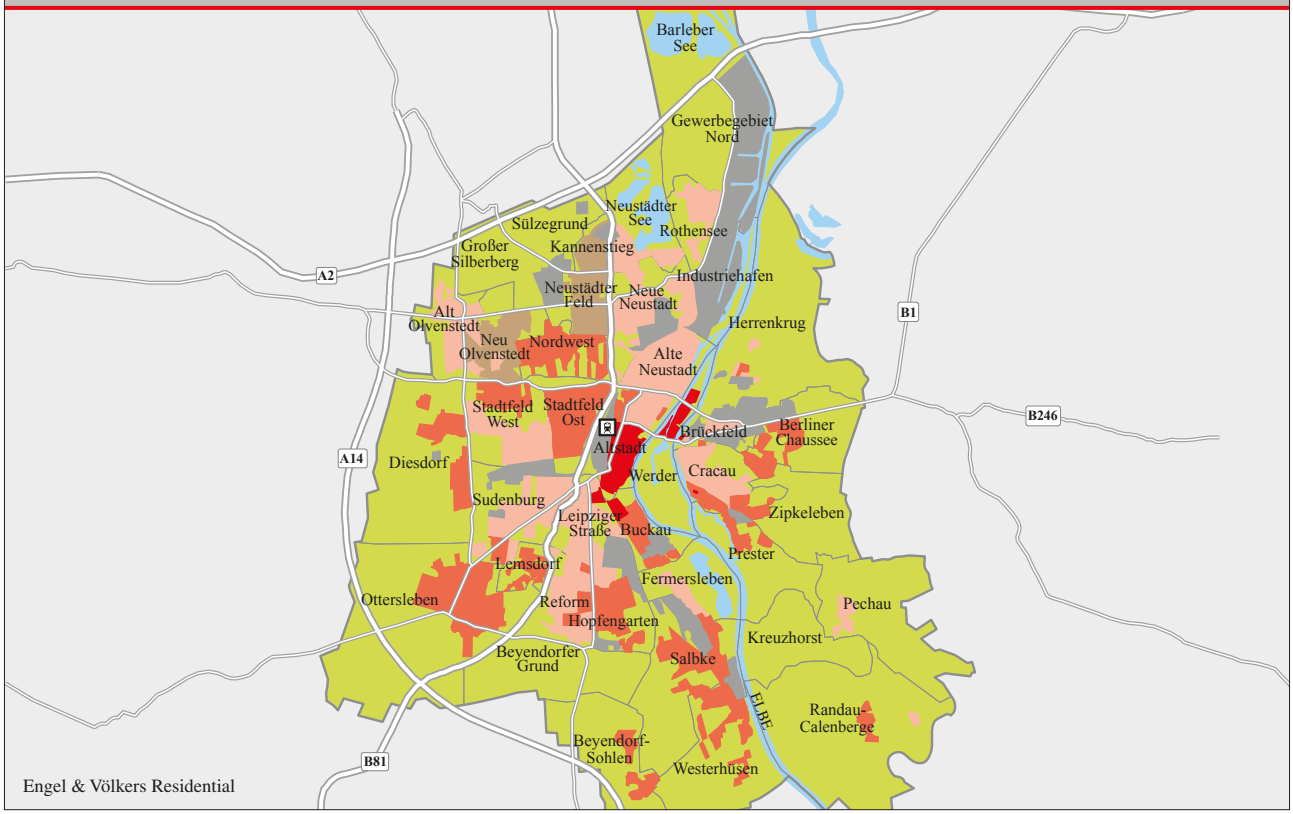
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Magdeburg - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
400.000 – 1.000.000	430.000 – 1.100.000	↗	1.500 – 3.000	1.700 – 3.300	↗
210.000 – 500.000	230.000 – 530.000	↗	900 – 1.800	950 – 2.000	↗
160.000 – 250.000	170.000 – 260.000	→	700 – 950	720 – 1.000	↗
110.000 – 200.000	120.000 – 210.000	→	560 – 720	600 – 750	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	241.134	+3,6 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	19.546 EUR	+8,3 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	5,85 EUR/m²	+3,5 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	1.253 EUR/m²	–5,8 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	252.128 EUR	+10,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Magdeburg, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Magdeburg wächst. Und das nicht nur bei den Einwohnerzahlen. Die gute zentrale Lage in Mitteldeutschland mit den Anschlüssen an zwei Autobahnen, die vielen Grünbereiche und Parks sowie die wunderschöne Altbausubstanz bieten eine hohe Lebensqualität. Elblagen wurden als Wohnlagen wiederentdeckt, Altbauten saniert und vernachlässigte Stadtteile positiv entwickelt. Zudem ist die Stadt Universitäts- und Hochschulstandort mit eigenem Universitätsklinikum. Die Preise sind dennoch weiter entwicklungsfähig und längst noch nicht in Bereichen wie in den umliegenden Großstädten.

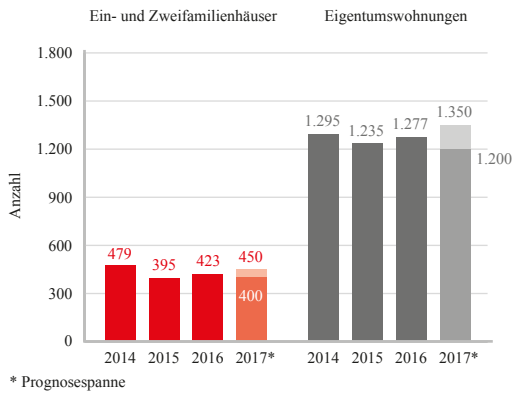
Norbert Steinborn, Engel & Völkers Magdeburg

Wohnimmobilienmarkt
Mainz

Steigende Nachfrage in Mainz

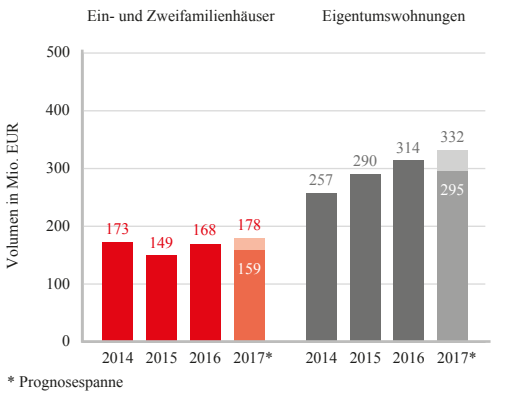
Die rheinland-pfälzische Landeshauptstadt zeichnet sich durch ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum und eine steigende Kaufkraft aus. Durch eine Vielzahl von Studenten und Pendlern, die im nahe gelegenen Frankfurt arbeiten, ist die Nachfrage nach Wohnraum in Mainz konstant hoch. Das begrenzte Angebot in der Universitätsstadt führt zu steigenden Preisen in allen Lagen. So sind die Mieten auf durchschnittlich 10,75 EUR/m² (+6,3 %) geklettert. Die Angebotspreise für Wohnungen legten ggü. dem Vorjahr um 9,9 % auf im Schnitt 3.302 EUR/m² zu. In sehr guten Lagen können bis zu 6.500 EUR/m² erzielt werden. Während die Angebotspreise für Eigenheime im Durchschnitt bei 562.166 EUR (–3,0 %) liegen, sind Käufer in Toplagen bereit, für erstklassige Objekte bis zu 2 Mio. EUR zu zahlen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



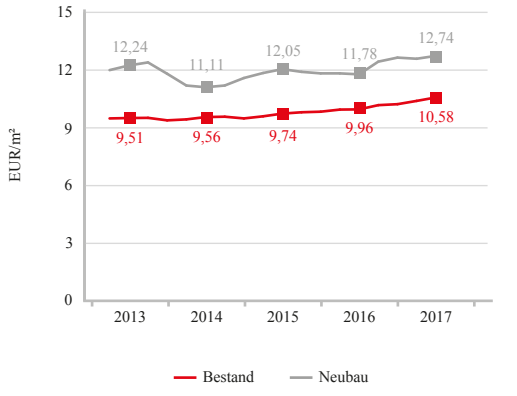
Quelle: Gutachterausschuss Mainz, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



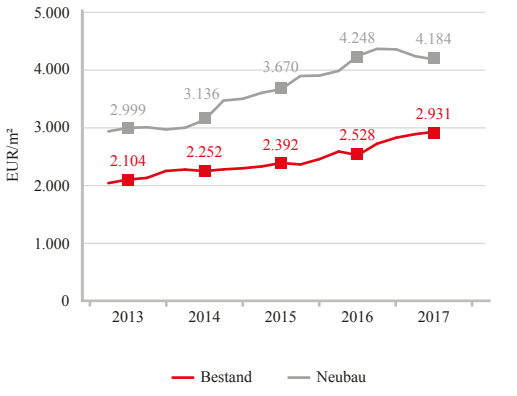
Quelle: Gutachterausschuss Mainz, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



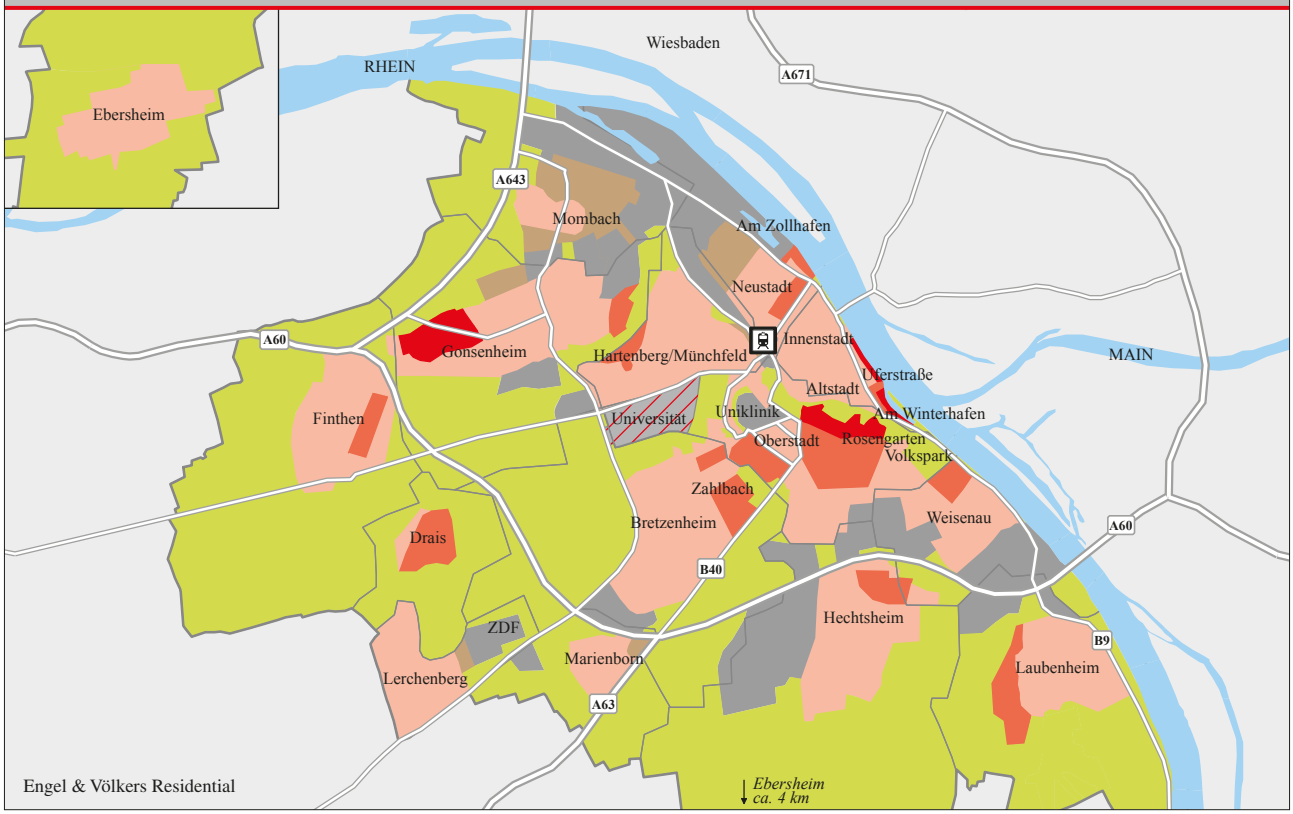
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Mainz - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
620.000 – 1.900.000	620.000 – 2.000.000	↗	3.200 – 6.000	3.500 – 6.500	↗
470.000 – 1.000.000	470.000 – 1.200.000	↗	2.600 – 4.300	2.800 – 4.600	↗
360.000 – 690.000	360.000 – 720.000	↗	2.300 – 3.700	2.500 – 3.800	↗
250.000 – 400.000	250.000 – 420.000	↗	1.700 – 3.000	2.000 – 3.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	213.285	+5,6 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	24.235 EUR	+6,4 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	10,75 EUR/m²	+6,3 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	3.302 EUR/m²	+9,9 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	562.166 EUR	–3,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Mainz, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die Stadt Mainz verzeichnete in den letzten Jahren einen kontinuierlichen Bevölkerungszuwachs, dem ein knappes Angebot an Immobilien gegenübersteht. Die Lage innerhalb des wirtschaftlich starken Rhein-Main-Gebietes garantiert diesem Standort auch in der Zukunft eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien aller Art. Von diesem Trend profitieren auch die umliegenden Städte und Gemeinden, auch hier übersteigt die Nachfrage das Angebot. Im Innenstadtbereich sind die Wohnlagen am Rhein besonders begehrt und erzielen Höchstpreise. Darüber hinaus werden selbst Immobilien in einfachen Lagen oder an Hauptverkehrsachsen für Suchende immer interessanter.

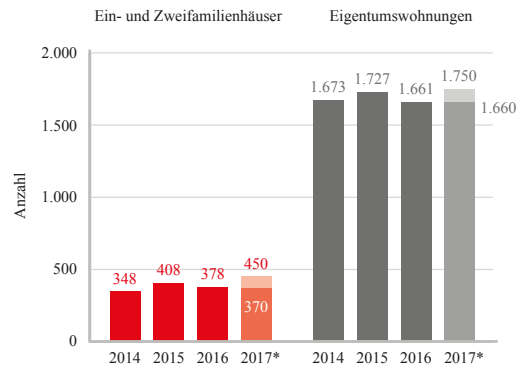
Katja Simontowski, Engel & Völkers Mainz

Wohnimmobilienmarkt
Mannheim

Anhaltend hohe Nachfrage in Mannheim

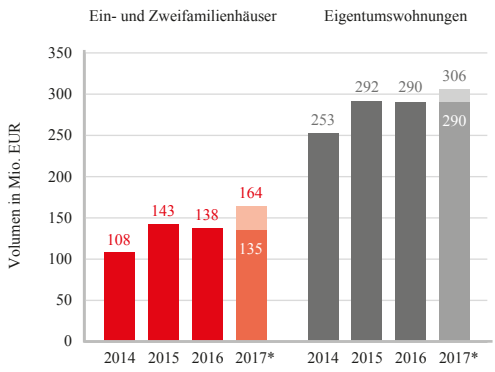
Mannheim bildet das kulturelle und wirtschaftliche Zentrum der Metropolregion Rhein-Neckar. Die Universitätsstadt ist sowohl bei Studenten als auch bei Familien und Fachkräften, die in den zahlreich ansässigen Konzernen tätig sind, ein beliebter Wohnstandort. Durch die kontinuierliche Bevölkerungszunahme zeigt auch der Wohnimmobilienmarkt eine konstante Entwicklung, welche von steigenden Preisen geprägt ist. Für Eigenheime werden im Schnitt 456.444 EUR (+2,2 %) aufgerufen. In sehr guten Lagen werden dabei bis zu 2,5 Mio. EUR für Topobjekte gezahlt. Die Preise für Wohnungen sind im Vergleich zu 2016 um 7,9 % auf durchschnittlich 2.795 EUR/m² gestiegen. Auch die Angebotsmieten haben weiter angezogen und liegen nun bei 9,00 EUR/m² (+4,7 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



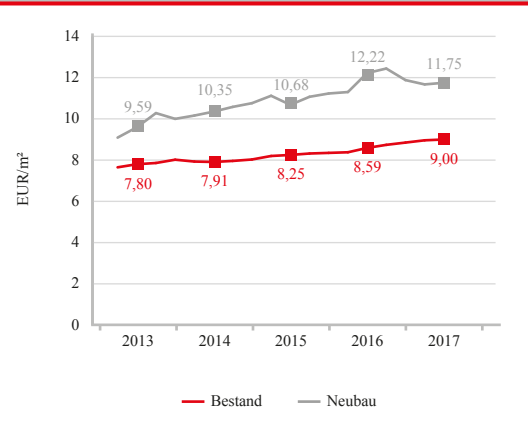
Quelle: Gutachterausschuss Mannheim, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



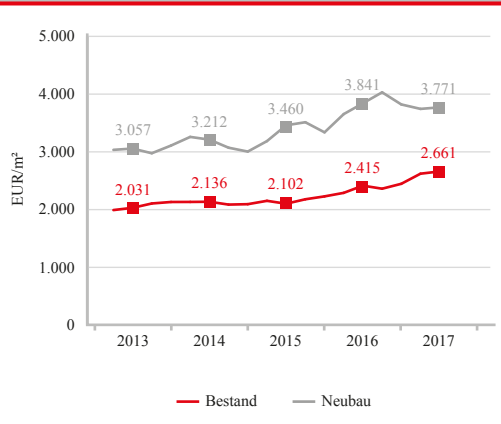
Quelle: Gutachterausschuss Mannheim, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



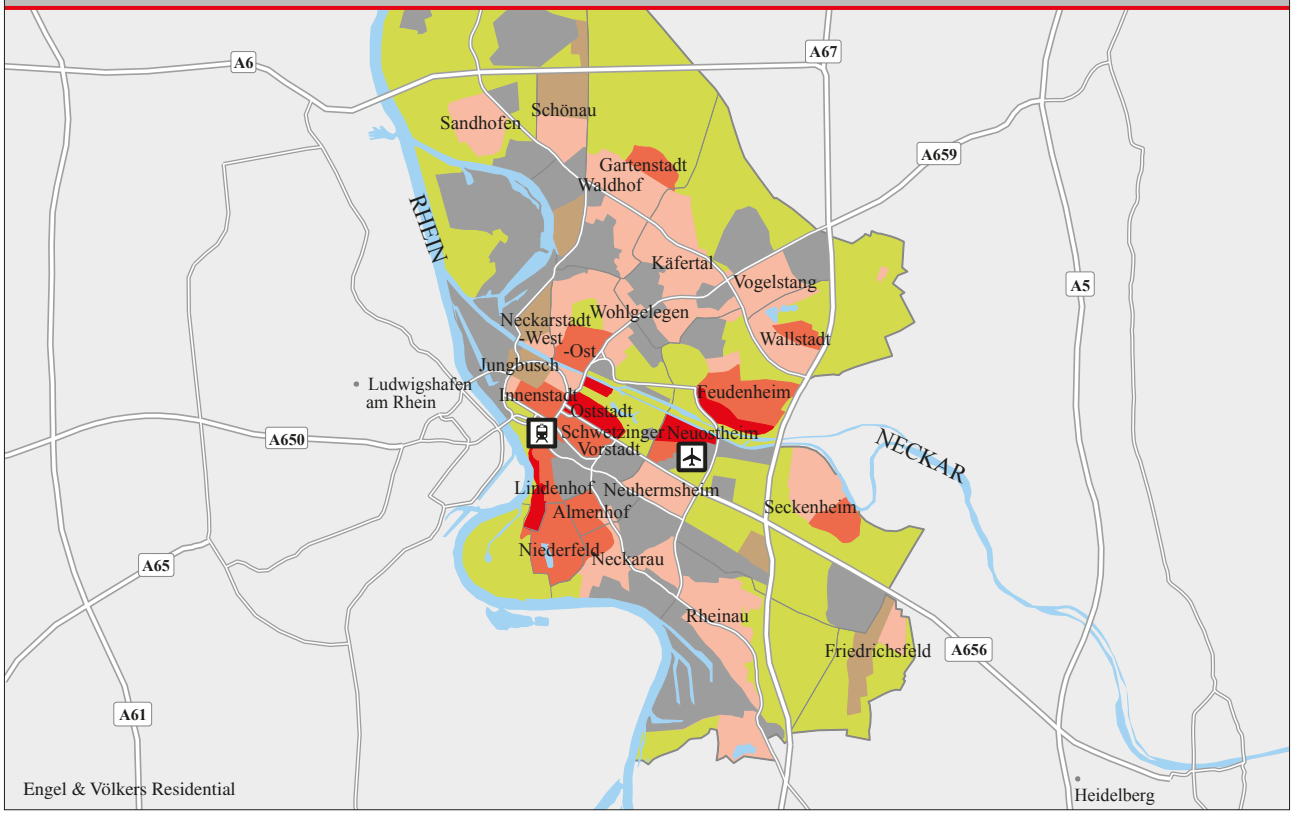
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Mannheim - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
675.000 – 2.500.000	675.000 – 2.500.000	→	3.000 – 6.300	3.000 – 6.300	→
475.000 – 1.750.000	475.000 – 1.750.000	→	2.250 – 4.800	2.250 – 4.800	→
330.000 – 850.000	350.000 – 850.000	→	1.800 – 3.550	1.900 – 3.550	→
200.000 – 490.000	220.000 – 490.000	→	1.250 – 2.800	1.400 – 2.800	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	316.265	+3,9 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	21.840 EUR	+6,0 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	9,00 EUR/m²	+4,7 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.795 EUR/m²	+7,9 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	456.444 EUR	+2,2 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Mannheim, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Mannheims Wohnimmobilienmarkt stellt sich nach wie vor sehr stabil dar. Bei Eigennutzern wie auch Kapitalanlegern erfreut sich die Stadt in der Mitte der Metropolregion Rhein-Neckar nach wie vor großer Beliebtheit, gleich ob direkt im Zentrum oder den umliegenden Stadtteilen. Mannheim wächst – es entstehen kleine, unabhängige, infrastrukturstarke Wohngebiete für Familien und Paare sowie Studenten. Urban oder im Grünen – hier ist für jeden etwas dabei. Die Stadtplanung hat es sich besonders zur Aufgabe gemacht, leere – z. B. ehemals militärisch genutzte – Flächen gezielt, nachhaltig und ressourcenbewusst umzugestalten.

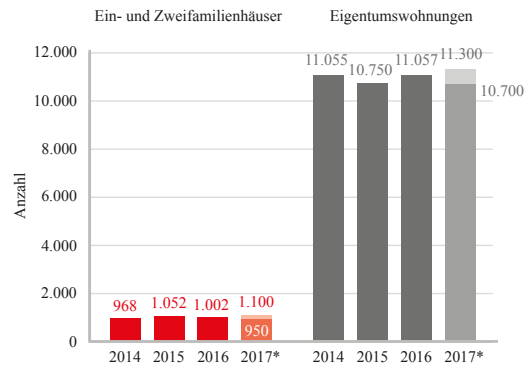
Lorena Leuck, Engel & Völkers Mannheim

Wohnimmobilienmarkt
München

Anhaltend hohe Nachfrage in München

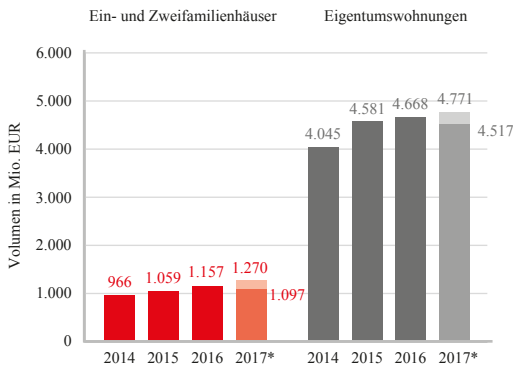
München zieht mit seiner Vielzahl an internationalen Unternehmen weiterhin Akademiker und Fachkräfte an, sodass die Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt nach wie vor sehr hoch ist. Die prosperierende Wirtschaft sorgt zudem für einen Anstieg der Kaufkraft auf erstmals über 30.000 EUR pro Kopf. Obwohl sich das dynamische Preiswachstum der vergangenen Jahre leicht abgeschwächt hat, führt der Nachfrageüberhang insgesamt zu einem steigenden Preisniveau. So haben die Mietpreise um 7,2 % ggü. 2016 auf durchschnittlich 16,65 EUR/m² angezogen. Auch die Wohnungspreise sind weiter gestiegen und liegen nun im Schnitt bei 7.014 EUR/m². Die Eigenheimpreise befinden sich mit im Schnitt 1.125.854 EUR (–2,6 %) weiterhin auf einem hohen Niveau.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



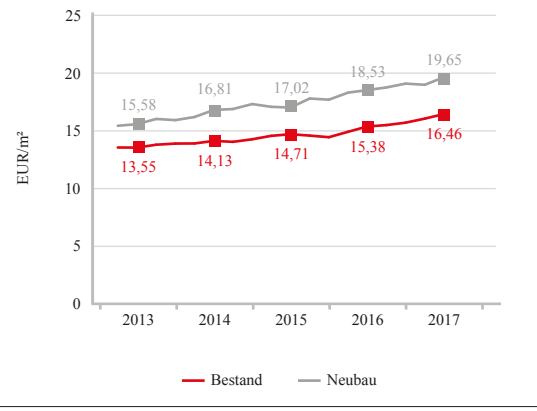
Quelle: Gutachterausschuss München, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



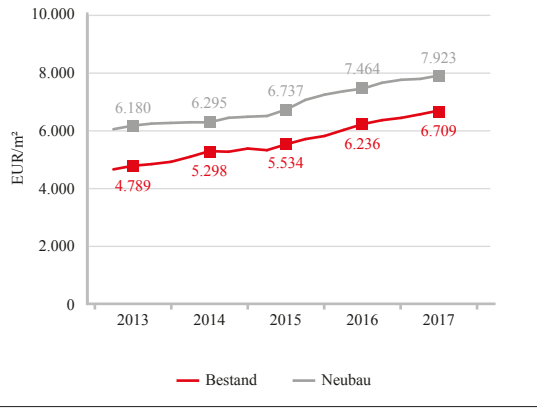
Quelle: Gutachterausschuss München, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



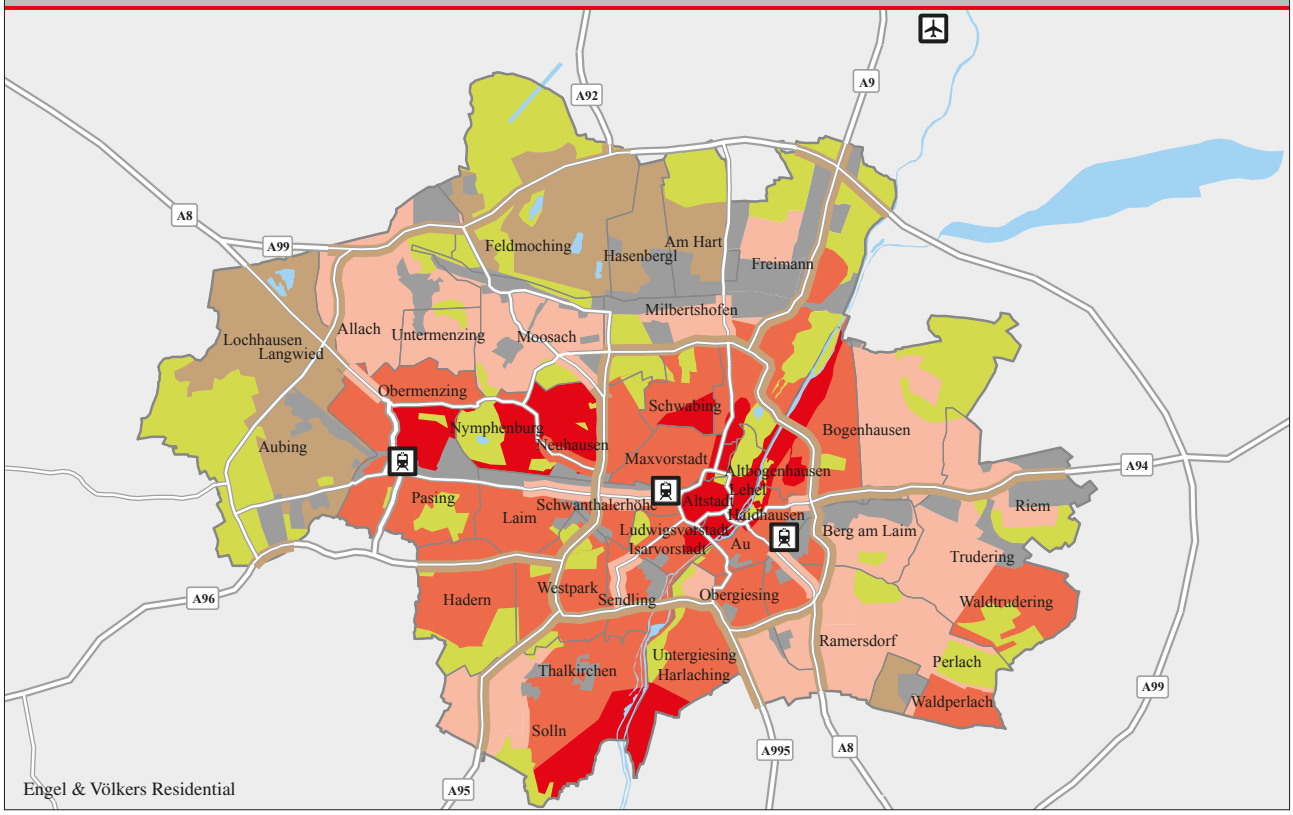
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

München – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
2.000.000 – 14.000.000	3.000.000 – 15.000.000	↗	6.500 – 16.500	7.500 – 17.000	↗
1.400.000 – 6.000.000	1.600.000 – 6.000.000	↗	5.500 – 13.500	6.000 – 13.500	↗
670.000 – 2.600.000	700.000 – 2.600.000	↗	4.500 – 8.000	4.700 – 8.000	↗
500.000 – 1.300.000	600.000 – 1.300.000	↗	4.000 – 6.000	4.200 – 6.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	1.542.860	+7,2 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	30.074 EUR	+7,9 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	16,65 EUR/m²	+7,2 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	7.014 EUR/m²	+7,2 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	1.125.854 EUR	–2,6 % (zu 2016)

Quelle: Stadt München, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

München wächst und wächst. Jährlich entstehen aktuell etwa 30.000 Arbeitsplätze und bis 2030 soll die Bevölkerung auf mehr als 1,7 Mio. Einwohner anwachsen. Die exzellenten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sowie die hohe Lebensqualität machen München zu einem der begehrtesten Lebens- und Arbeitsorte Europas für Menschen aus mittlerweile über 180 Ländern. Der Wohnraum ist knapp, die Nachfrage hoch. Die Stadt München begegnet dieser Entwicklung mit einer intensiven Wohnpolitik, um dem Wachstum gerecht zu werden. Die Preise in den Innenstadtlagen steigen stetig und wir sehen eine anhaltend positive Entwicklung in diesem Bereich.

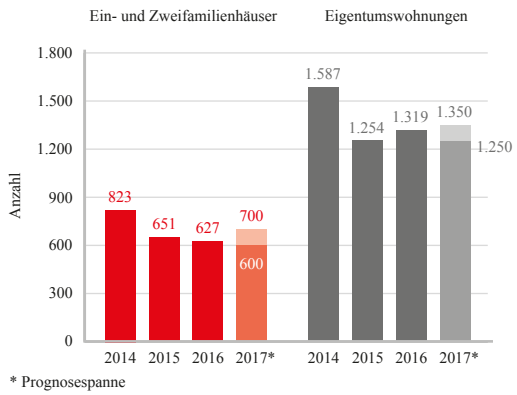
Florian Freytag-Gross, Engel & Völkers München

Wohnimmobilienmarkt
Münster

Hohe Lebensqualität in Münster

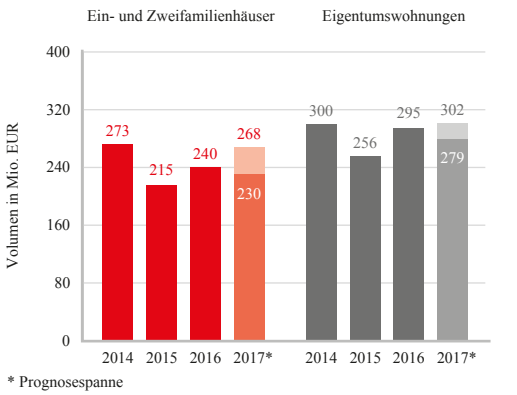
Die Fahrradstadt Münster bietet ihren 310.039 Einwohnern durch eine Vielzahl von Naherholungsräumen in Kombination mit einem vielfältigen Kunst-, Kultur- und Freizeitangebot eine hohe Lebensqualität. Dies führt zusammen mit der positiven wirtschaftlichen Entwicklung zu konstant steigenden Einwohnerzahlen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum übersteigt dabei das Angebot, sodass die Preise in allen Lagen anziehen. Die durchschnittliche Angebotsmiete ist ggü. 2016 um 5,0 % auf 9,57 EUR/m² angewachsen. Die Wohnungspreise betragen im Schnitt 3.015 EUR/m² (+4,0 %). In sehr guten Lagen sind für Topobjekte bis zu 6.000 EUR/m² erzielbar. Die Preise für Eigenheime sind im Vergleich zum Vorjahr um 11,6 % auf durchschnittlich 518.361 EUR geklettert.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



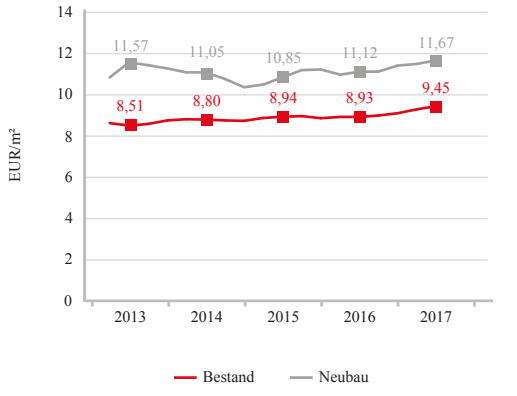
Quelle: Gutachterausschuss Münster, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



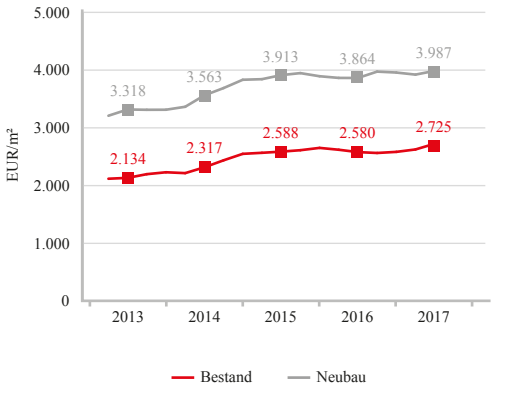
Quelle: Gutachterausschuss Münster, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



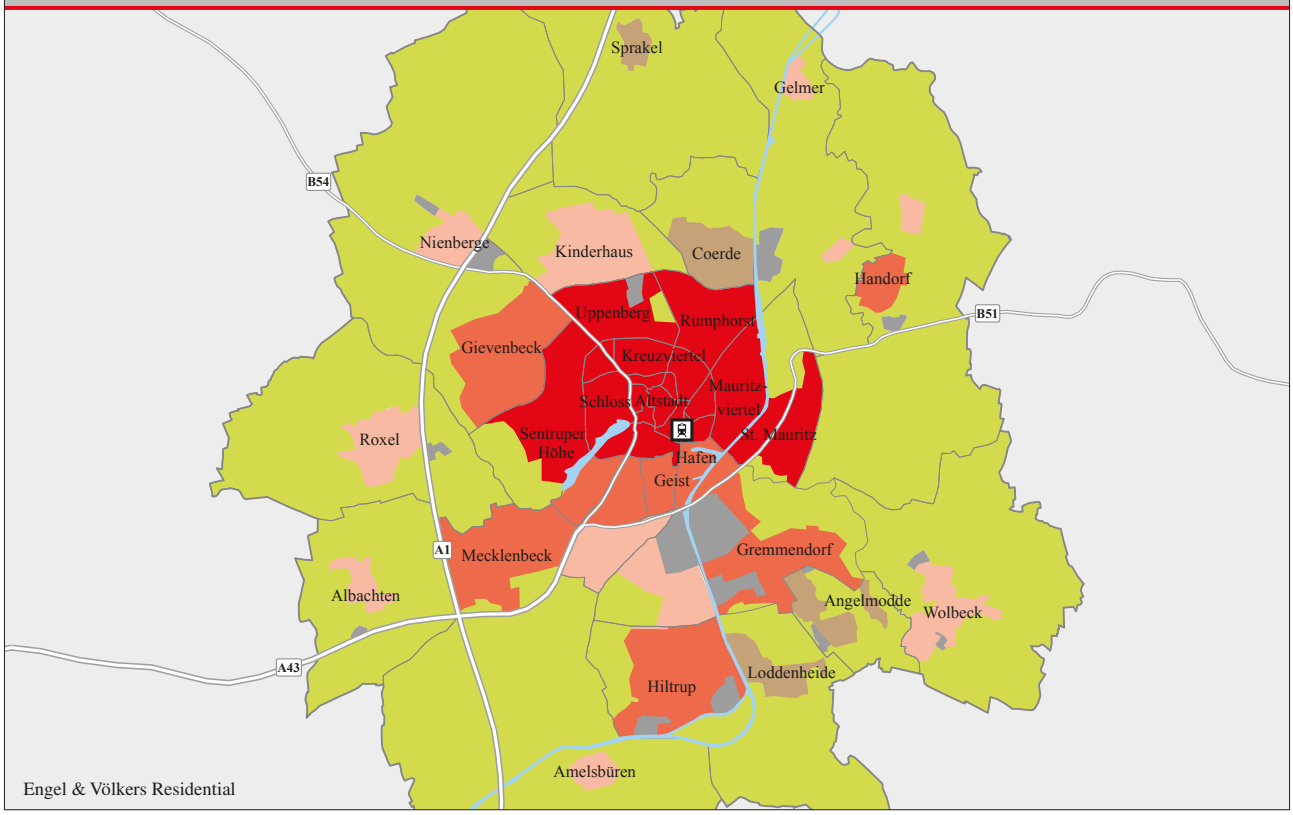
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Münster - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

	2016	2017	2018		2016	2017	2018
	Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
■	800.000 – 2.100.000	850.000 – 2.200.000	↗	■	3.600 – 5.500	3.800 – 6.000	↗
■	500.000 – 900.000	600.000 – 1.000.000	↗	■	2.900 – 3.900	3.000 – 4.000	↗
■	300.000 – 600.000	350.000 – 650.000	→	■	2.400 – 3.000	2.600 – 3.200	↗
■	190.000 – 350.000	220.000 – 370.000	↗	■	1.400 – 1.800	1.500 – 1.800	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

- Bevölkerung 307.842 +3,8 % (zu 2012)
- Absolute Kaufkraft 24.036 EUR +7,7 % (zu 2013)
- Ø-Angebotsmiete 9,57 EUR/m² +5,0 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis ETW 3.015 EUR/m² +4,0 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis EFH 518.361 EUR +11,6 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Münster, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Das Angebot in Münster bleibt sehr knapp. Besonders gefragt ist Wohnraum in zentralen Lagen. Die hohe Lebensqualität und damit die Beliebtheit der jeweiligen Stadtteile ist hierbei insbesondere auf die Zentralität und Urbanität der Standorte sowie auf die „grüne Umgebung", die generelle Innenstadtnähe und auf die Infrastruktur zurückzuführen. Die beliebtesten und teuersten Wohnlagen von Münster befinden sich in den Bereichen Aasee, Wienburg, Mauritz und St. Mauritz, Sentruper Höhe sowie im Kreuz- und Erphoviertel.

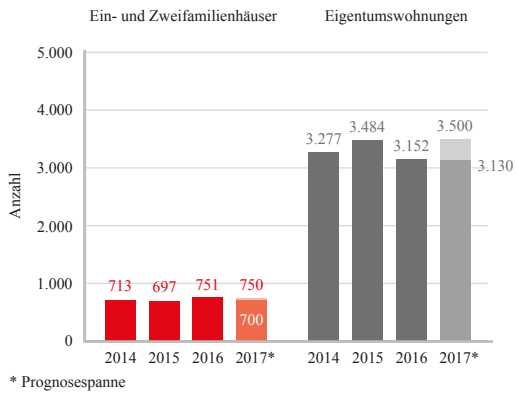
Markus Baumgarte, Engel & Völkers Münster

Wohnimmobilienmarkt
Nürnberg

Steigende Preise in allen Wohnlagen

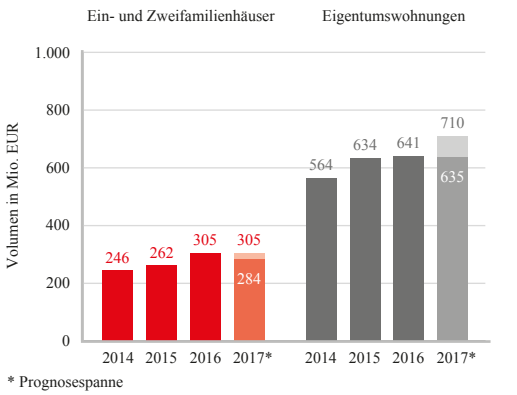
Nürnberg bildet zusammen mit seinen Nachbarstädten Fürth, Erlangen und Schwabach den bedeutendsten Wirtschaftsraum Nordbayerns. Die historische Altstadt, eine Vielzahl von Kulturdenkmälern und ausgedehnte Grünflächen machen die zweitgrößte Stadt Bayerns zu einem gefragten Wohn- und Arbeitsstandort. Wachsende Einwohnerzahlen und eine zunehmende Kaufkraft führen zu einer Preissteigerung von Wohnimmobilien in allen Lagen der Stadt. Die Eigenheimpreise haben ggü. dem Vorjahr um 6,3 % auf im Schnitt 489.525 EUR angezogen. Für Wohnungen werden durchschnittlich 3.028 EUR/m² (+2,5 %) aufgerufen. Dabei werden in Toplagen Preise von bis zu 5.300 EUR/m² bezahlt. Die Mieten sind im Vergleich zu 2016 um 4,2 % auf im Schnitt 9,26 EUR/m² gestiegen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



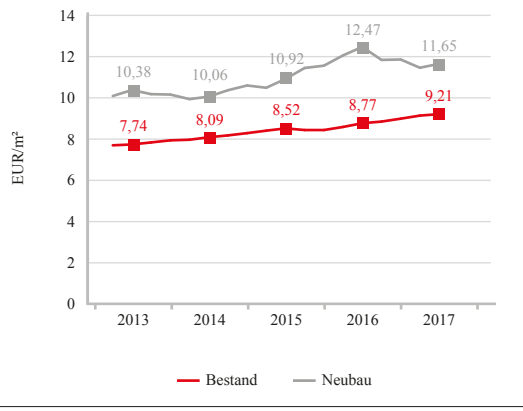
Quelle: Gutachterausschuss Nürnberg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



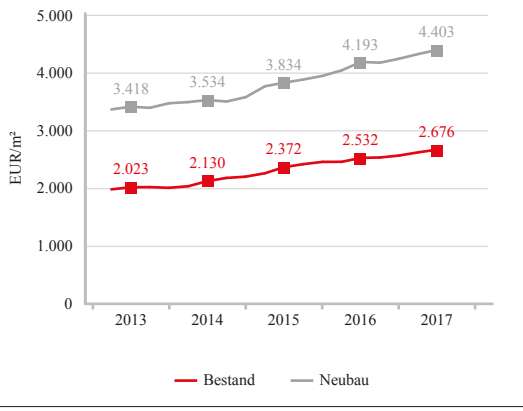
Quelle: Gutachterausschuss Nürnberg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



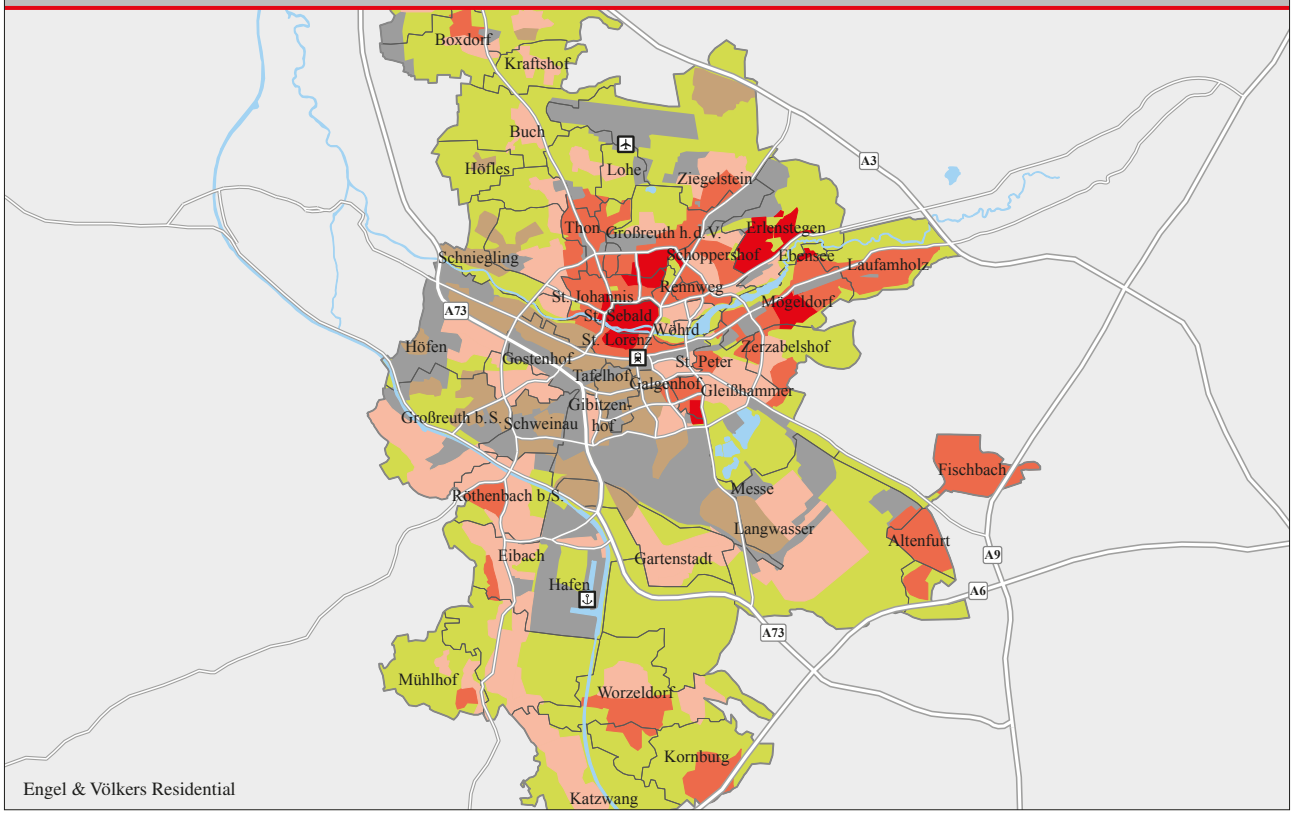
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Nürnberg - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
670.000 – 2.000.000	700.000 – 2.080.000	↗	2.500 – 4.900	2.700 – 5.300	↗
470.000 – 1.150.000	490.000 – 1.200.000	↗	1.800 – 4.000	2.000 – 4.400	↗
360.000 – 570.000	370.000 – 590.000	↗	1.500 – 3.500	1.800 – 3.800	↗
220.000 – 450.000	240.000 – 470.000	↗	1.350 – 2.200	1.500 – 2.300	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	529.407	+2,6 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	9,26 EUR/m²	+4,2 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	23.321 EUR	+7,6 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	3.028 EUR/m²	+2,5 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	489.525 EUR	+6,3 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Nürnberg, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die Region Nürnberg bildet das wirtschaftliche und kulturelle Zentrum Nordbayerns und gehört zu den zehn größten Wirtschaftsräumen Deutschlands. Die historische Altstadt und ausgedehnte Grünflächen machen die zweitgrößte Stadt Bayerns zu einem attraktiven Wohnort mit wachsenden Einwohnerzahlen. In begehrten Lagen wie St. Johannis und St. Sebald sowie den von Einfamilienhäusern geprägten Stadtteilen Erlenstegen, Mögeldorf und Ebensee steht eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien einem geringen Angebot gegenüber. Die Preise für Wohnimmobilien in Nürnberg nehmen seit über zehn Jahren um über 3 % p. a. zu – eine Steigerung, die deutlich über dem Inflationsniveau liegt.

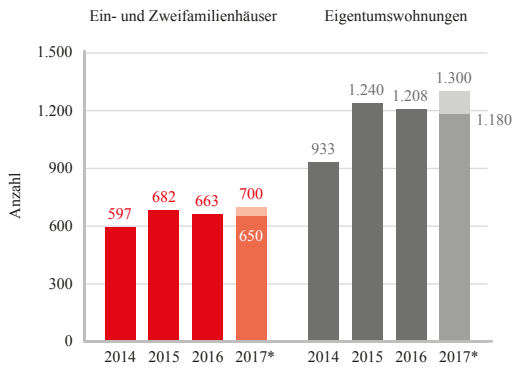
Arno Telkämper, Engel & Völkers Nürnberg

Wohnimmobilienmarkt
Oldenburg

Steigendes Preisniveau

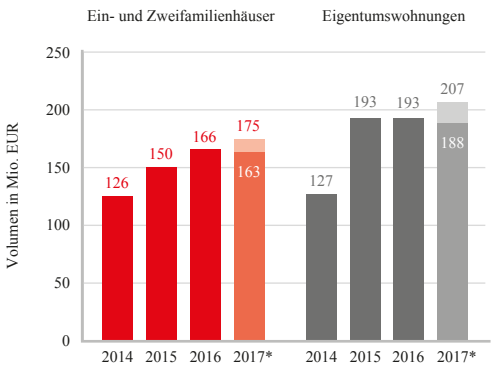
Die Universitätsstadt Oldenburg zeichnet sich durch eine steigende Bevölkerungszahl, eine positive Wirtschaftsentwicklung und hohe Lebensqualität aus. Die 166.478 Einwohner verfügen pro Kopf über eine Kaufkraft von 22.818 EUR – 8,3 % mehr als noch im Jahr 2013. Der Wohnimmobilienmarkt der Fahrradstadt ist von einer wachsenden Nachfrage und steigenden Preisen in nahezu allen Lagen geprägt. Die Preise für Eigenheime haben sich im Vergleich zum Vorjahr um 11,0 % auf im Schnitt 348.630 EUR erhöht. Die Wohnungspreise haben ebenfalls zugelegt und liegen nun bei durchschnittlich 2.806 EUR/m² (+4,8 %). In sehr guten Lagen werden dabei Preise von bis zu 4.700 EUR/m² aufgerufen. Die Mieten sind ggü. 2016 um 5,1 % auf im Schnitt 8,21 EUR/m² gestiegen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



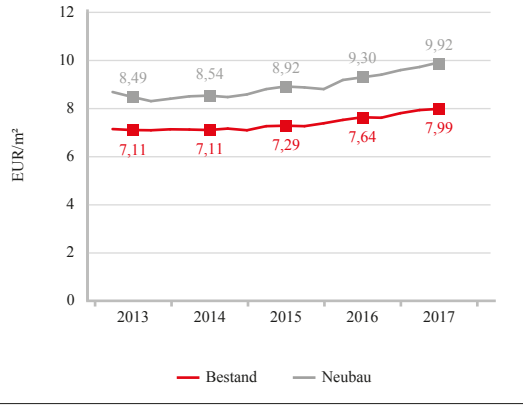
Quelle: Gutachterausschuss Oldenburg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



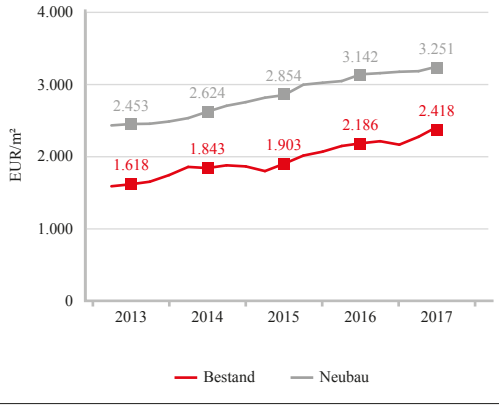
Quelle: Gutachterausschuss Oldenburg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



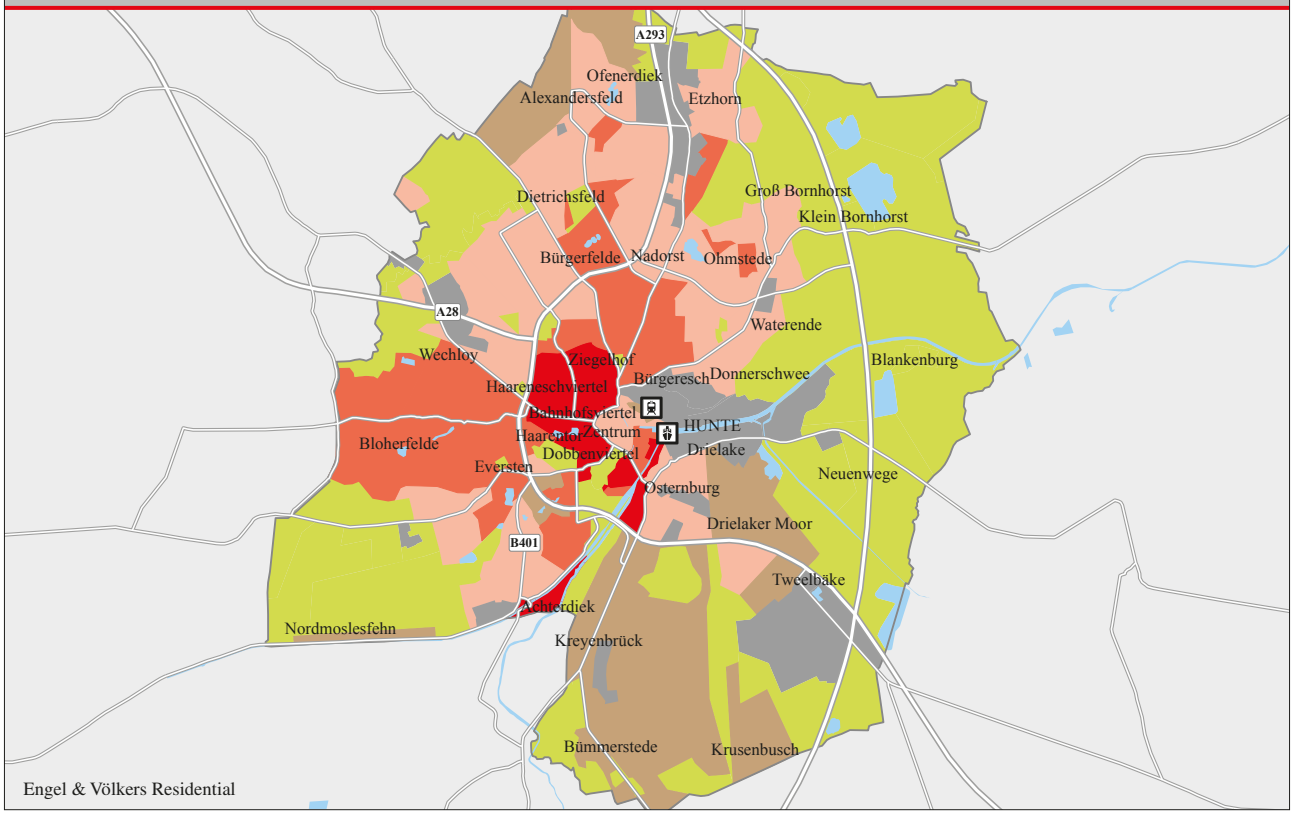
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Oldenburg - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

	2016	2017	2018		2016	2017	2018
	Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				Eigentumswohnungen in EUR/m²		
	550.000 – 1.300.000	600.000 – 1.400.000	↗		3.200 – 4.600	3.500 – 4.700	↗
	360.000 – 700.000	400.000 – 700.000	↗		2.200 – 3.400	2.200 – 3.500	↗
	260.000 – 380.000	280.000 – 400.000	↗		1.500 – 2.400	1.500 – 2.500	↗
	180.000 – 270.000	180.000 – 280.000	→		1.100 – 1.700	1.100 – 1.700	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	166.478	+4,9 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	22.818 EUR	+8,3 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	8,21 EUR/m²	+5,1 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.806 EUR/m²	+4,8 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	348.630 EUR	+11,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Oldenburg, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Diese einmalig charmante Stadt mit ihrer positiven Ausstrahlung hält für jeden etwas bereit, seien es ausgezeichnete Bildungsstätten, kulturell anspruchsvolle Angebote, attraktive Sportstätten, viele Grünflächen oder eine pulsierende Innenstadt. Immer mehr Menschen zieht es in die Fahrradstadt, da sie kurze Wege bietet und umsichtig weiterentwickelt wird. So werden, wo vorher Hafen war, behutsam neue Baugebiete mit Wasserblick erschlossen und mit Augenmaß attraktive Immobilien erschaffen, wo vorher eine Bausünde stand. Die Nachfrage nach Immobilien ist groß und so steigen die Preise bereits seit Jahren kontinuierlich, aber realistisch an, denn nicht jeder Preis wird gezahlt.

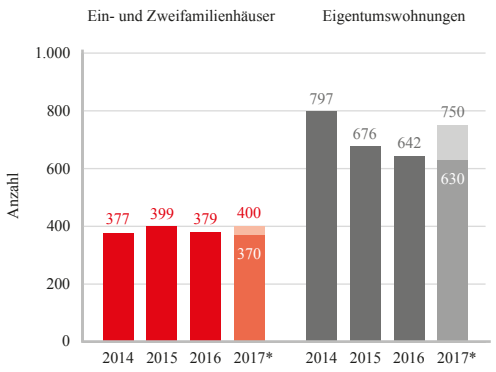
Jan Meyer-Sach, Engel & Völkers Oldenburg

Wohnimmobilienmarkt
Osnabrück

Steigende Kaufpreise in Osnabrück

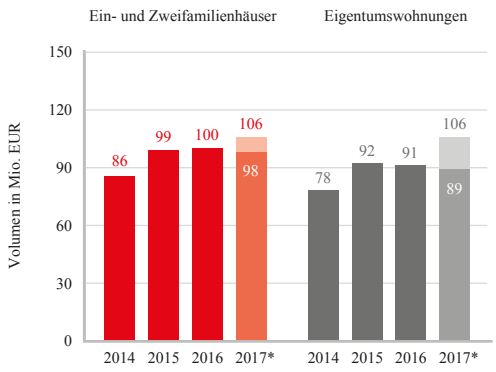
Die viertgrößte Stadt Niedersachsens zieht mit ihrer Universität sowie den zahlreichen Unternehmen aus der Automobil- und Logistikbranche kontinuierlich Studenten und Fachkräfte an. Der stetige Bevölkerungszuwachs sorgt für eine hohe Nachfrage auf dem Osnabrücker Wohnimmobilienmarkt, sodass auch die Preise weiter ansteigen. So sind die Preise für Eigenheime ggü. 2016 um 11,2 % auf im Schnitt 393.732 EUR geklettert. In Toplagen werden für sehr hochwertige Objekte bis zu 1,5 Mio. EUR bezahlt. Auch die Angebotspreise für Wohnungen sind deutlich gestiegen und liegen nun durchschnittlich bei 2.117 EUR/m² (+10,2 %). Die Mietpreise sind auf im Schnitt 7,69 EUR/m² gestiegen und liegen somit um 4,2 % höher als noch im Jahr zuvor.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



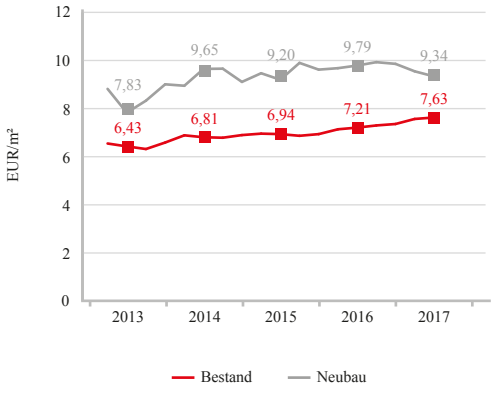
Quelle: Gutachterausschuss Osnabrück, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



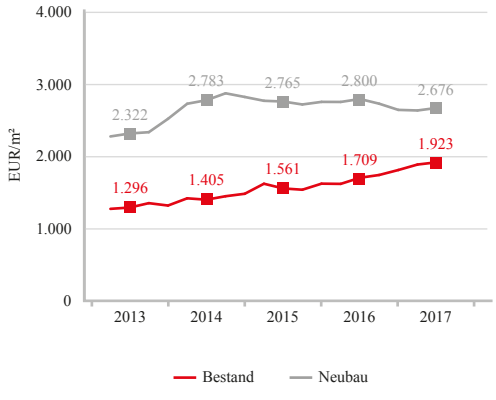
Quelle: Gutachterausschuss Osnabrück, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



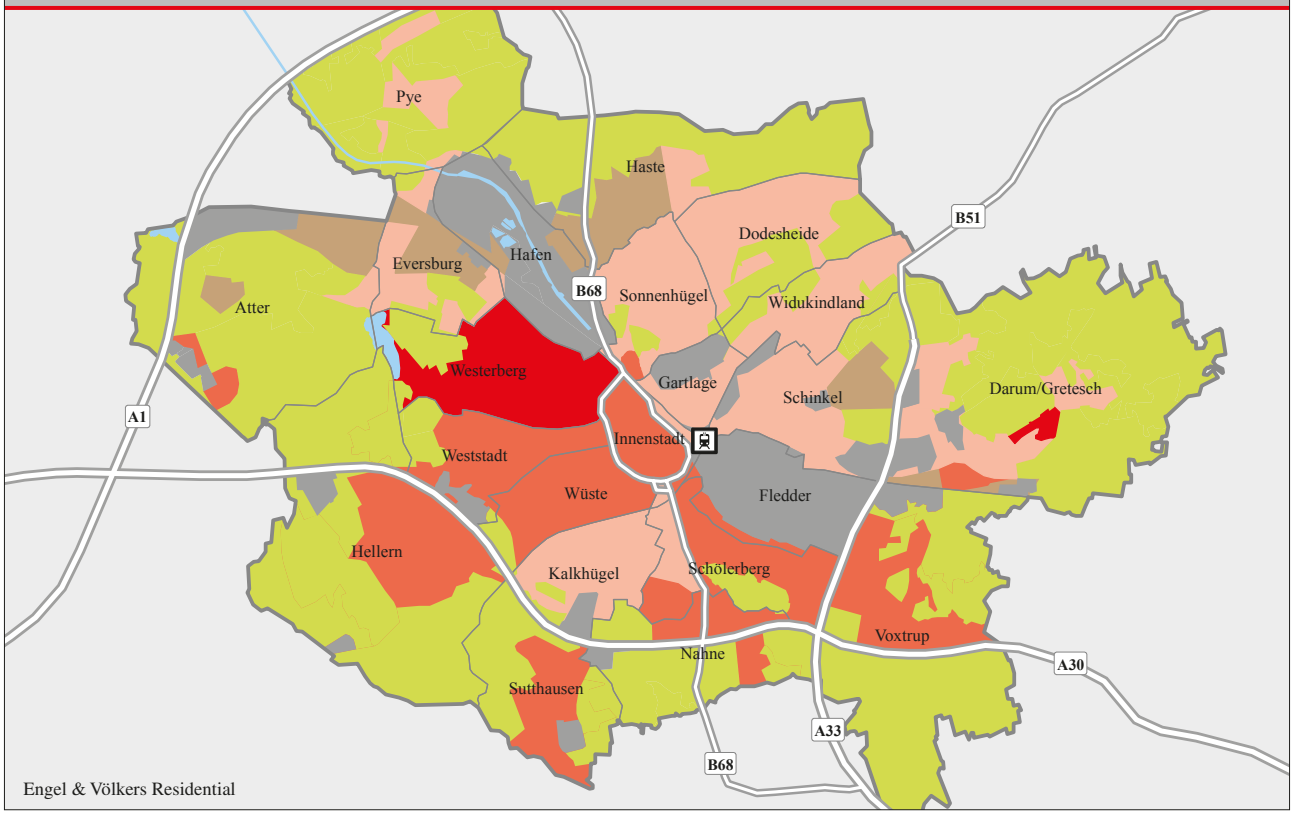
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Osnabrück – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
630.000 – 1.300.000	600.000 – 1.500.000	↗	3.000 – 4.000	3.000 – 4.000	↗
390.000 – 650.000	390.000 – 620.000	↗	2.200 – 3.100	2.400 – 3.000	↗
220.000 – 450.000	200.000 – 450.000	↗	1.300 – 2.600	1.400 – 2.600	↗
170.000 – 300.000	150.000 – 300.000	↗	900 – 1.500	800 – 1.500	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

- Bevölkerung 168.145 +6,1 % (zu 2012)
- Absolute Kaufkraft 21.586 EUR +6,6 % (zu 2013)
- Ø-Angebotsmiete 7,69 EUR/m² +4,2 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis ETW 2.117 EUR/m² +10,2 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis EFH 393.732 EUR +11,2 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Osnabrück, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Der Osnabrücker Wohnimmobilienmarkt zeichnet sich durch ein sehr knappes Objektangebot in den gefragten Lagen für Interessenten aus. Zwar ist die Nachfrage ungebremst hoch, jedoch sind die Preise kaum weiter gestiegen. In einigen Bereichen stellen wir sogar eine Stagnation fest. Bei besonderen Objekten werden nach wie vor Liebhaberpreise bezahlt, die wenig mit der Marktrealität zu tun haben. Aufgrund fehlender Bauplätze und der Tatsache, dass die extrem hohen Preise im Stadtgebiet von Interessenten nicht mehr getragen werden, stellen wir einen erhöhten Zuzug in den Landkreis fest. Nach wie vor spielen auch die Studenten eine wichtige Rolle am Immobilienmarkt.

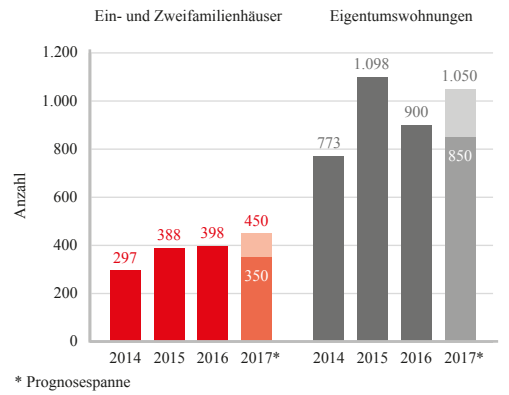
Marc-André Lasarz, Engel & Völkers Osnabrück

Wohnimmobilienmarkt
Potsdam

Potsdamer Eigenheimpreise steigen stark

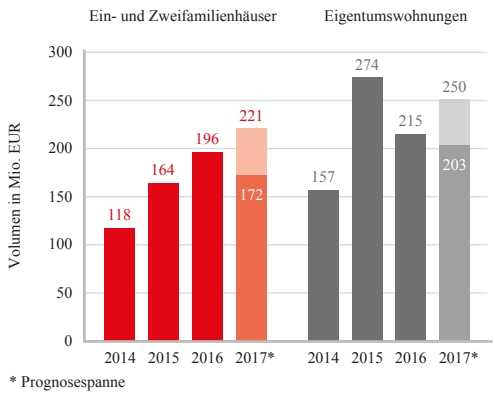
Einzigartige Schloss- und Parkanlagen, Seen, historische Viertel und die Nähe zu Berlin verleihen der Landeshauptstadt Brandenburgs eine sehr hohe Lebensqualität. Darüber hinaus ist Potsdam ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort mit zahlreichen Forschungseinrichtungen und drei Hochschulen. All diese Faktoren sorgen für eine wachsende Bevölkerungszahl, die zu einer hohen Nachfrage und somit steigenden Preisen auf dem Wohnimmobilienmarkt führt. So sind die Eigenheimpreise ggü. 2016 um 23,1 % auf durchschnittlich 721.654 EUR geklettert. Die aufgerufenen Preise für Wohnungen haben im Vergleich zum Vorjahr um 11,4 % auf im Schnitt 3.559 EUR/m² zugelegt. Die durchschnittliche Angebotsmiete beträgt 9,51 EUR/m² (+2,9 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



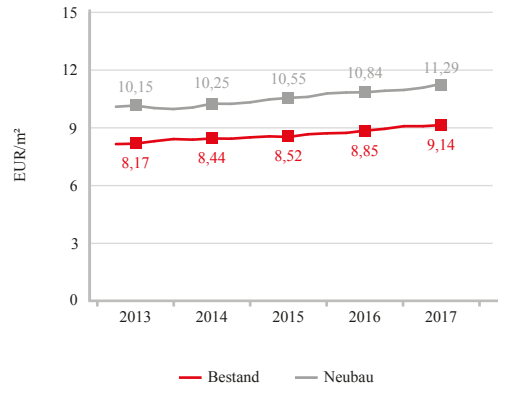
Quelle: Gutachterausschuss Potsdam, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



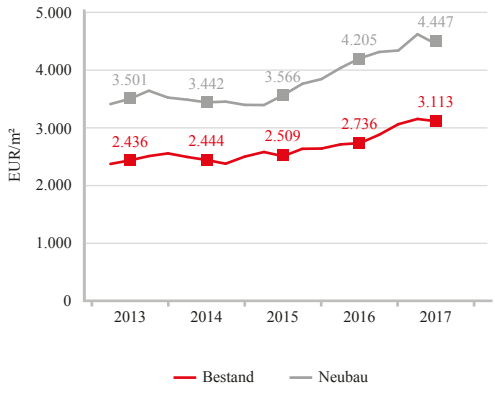
Quelle: Gutachterausschuss Potsdam, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



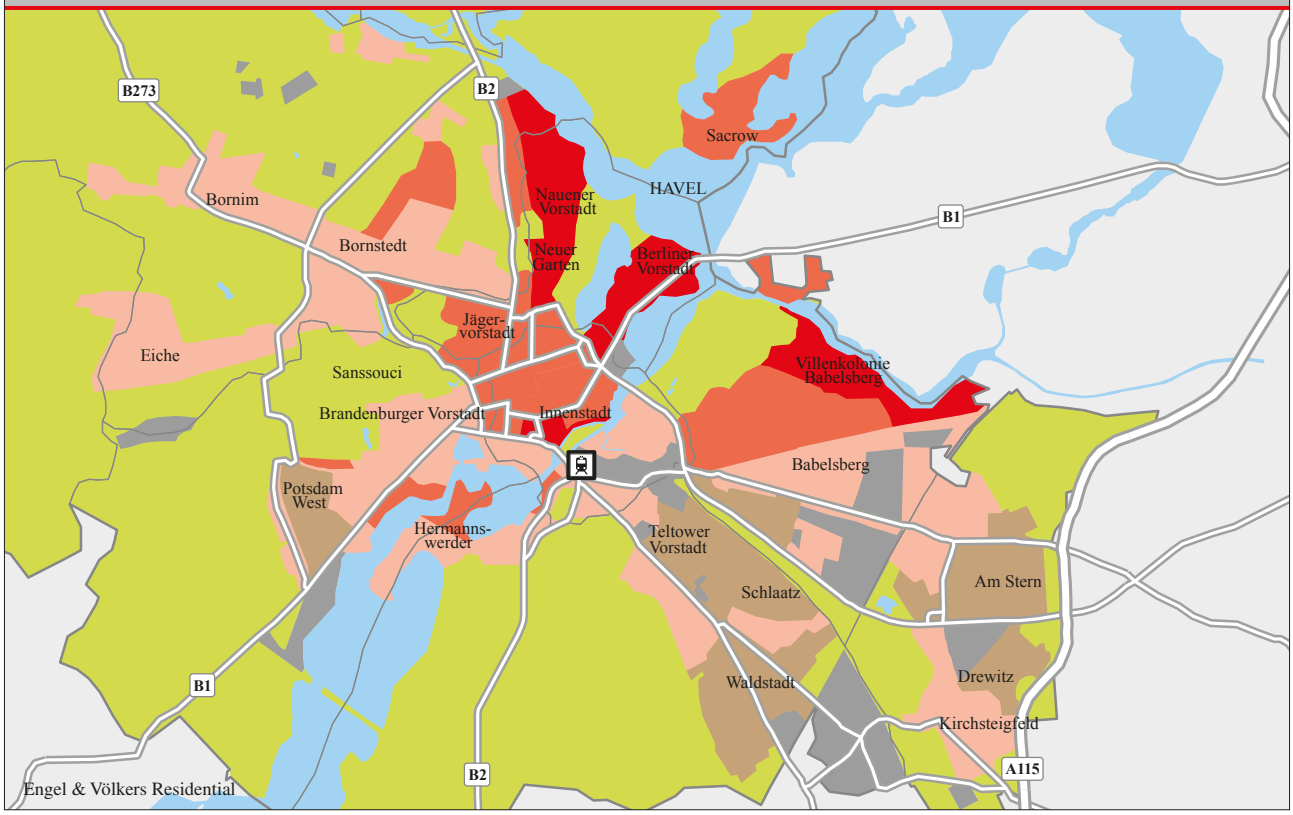
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Potsdam – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
900.000 – 3.800.000	1.000.000 – 4.100.000	↗	3.100 – 5.100	3.200 – 5.250	↗
700.000 – 1.700.000	725.000 – 1.900.000	↗	2.750 – 4.400	2.850 – 4.600	↗
350.000 – 800.000	375.000 – 850.000	↗	2.350 – 3.900	2.400 – 4.200	↗
275.000 – 450.000	290.000 – 470.000	↗	1.350 – 2.800	1.400 – 2.900	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	171.597	+7,9 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	9,51 EUR/m²	+2,9 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	21.874 EUR	+8,6 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	3.559 EUR/m²	+11,4 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	721.654 EUR	+23,1 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Potsdam, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Potsdam ist zweifelsfrei eine der schönsten und reizvollsten Städte Deutschlands. Vor den Toren Berlins punktet die Landeshauptstadt mit einer hohen Lebensqualität und einem kulturellen Spektrum, welches selbst internationale Vergleiche nicht scheuen muss. Potsdam kann auf eine bewegte über 1.000-jährige Stadtgeschichte zurückblicken, hat den Blick aber zugleich stets auf die Zukunft gerichtet. Modernste Einrichtungen im Wissenschafts- und Dienstleistungsbereich inmitten einer einmaligen Schlösser- und Gärtenlandschaft, herrschaftliche Villen am See neben komfortablen Neubauten: Potsdam begeistert Jung und Alt und erfährt seit vielen Jahren eine hohe Nachfrage.

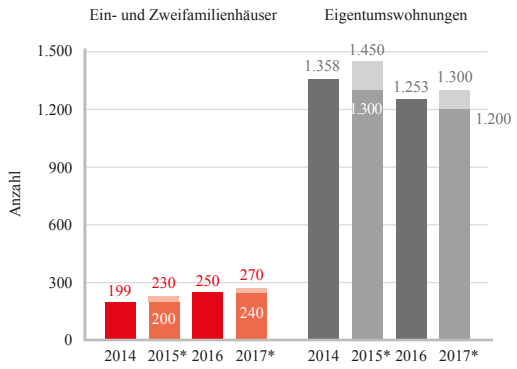
Anja Farke, Engel & Völkers Potsdam

Wohnimmobilienmarkt
Regensburg

Steigendes Preisniveau in Regensburg

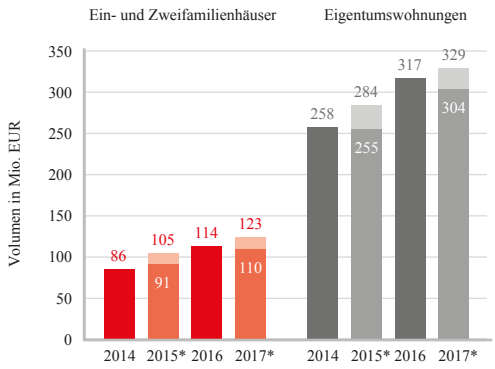
Regensburg ist weiterhin ein beliebter Wohnstandort. Die Altstadt der viertgrößten Stadt Bayerns gehört mit ihren vielen erhaltenen mittelalterlichen Gebäuden seit 2006 zum UNESCO-Welterbe. Durch eine positive demografische sowie wirtschaftliche Entwicklung und eine dadurch steigende Kaufkraft (+9,0 % ggü. 2013) wird auch das Preiswachstum auf dem Wohnimmobilienmarkt beeinflusst. Im Vergleich zum Vorjahr haben die Eigenheimpreise um 12,3 % auf im Schnitt 639.107 EUR angezogen. Die Wohnungspreise haben um 7,1 % auf durchschnittlich 4.014 EUR/m² zugelegt. In sehr guten Lagen können Preise von bis zu 6.500 EUR/m² erzielt werden. Auch die Angebotsmieten sind weiter angestiegen und liegen mit im Schnitt 10,20 EUR/m² um 6,1 % höher als noch 2016.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



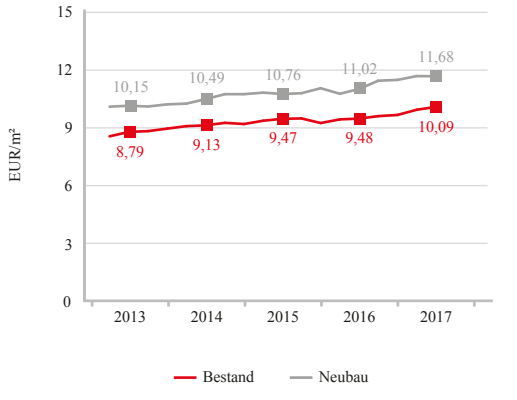
Quelle: Gutachterausschuss Regensburg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



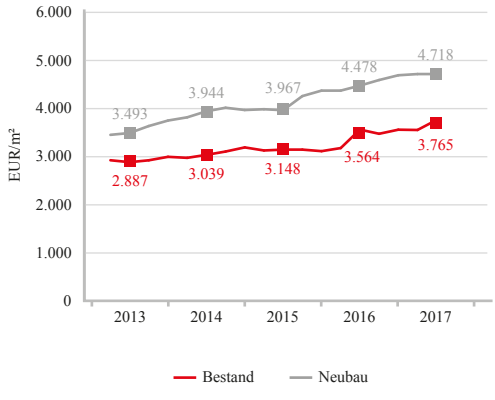
Quelle: Gutachterausschuss Regensburg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



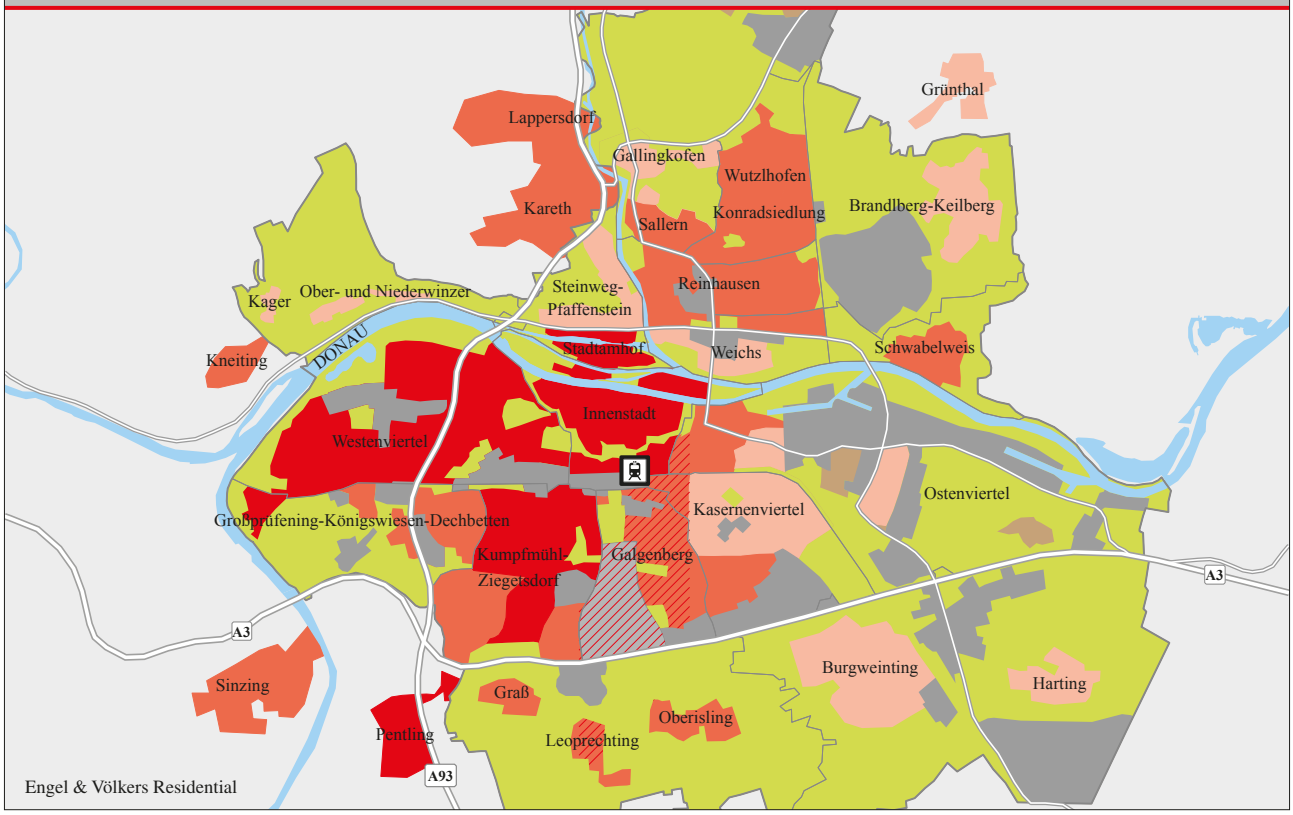
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Regensburg – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
500.000 – 3.500.000	510.000 – 3.500.500	↗	2.600 – 6.300	2.800 – 6.500	↗
410.000 – 1.800.000	425.000 – 2.000.000	↗	2.400 – 5.100	2.500 – 5.100	↗
300.000 – 600.000	350.000 – 600.000	→	2.250 – 4.700	2.350 – 4.850	↗
220.000 – 410.000	250.000 – 425.000	↗	2.100 – 4.100	2.250 – 4.100	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	147.714	+6,8 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	24.963 EUR	+9,0 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	10,20 EUR/m²	+6,1 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	4.014 EUR/m²	+7,1 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	639.107 EUR	+12,3 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Regensburg, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Aufgrund der anhaltend positiven wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt und weiter wachsender Bevölkerungszahlen zählt Regensburg zu den begehrtesten Wohnstandorten in Bayern. Hier finden Sie Preisstabilität in allen Lagen mit steigender Tendenz. Zu beobachten ist auch eine Aufwertung der Randlagen, da bezahlbarer Wohnraum selten und begehrt ist. Toplagen sind weiter der innere Westen, die Altstadt und Stadtamhof. Auch immer mehr überregionale Investoren haben Regensburg für sich entdeckt. Für 2018 erwartet Engel & Völkers eine ungebrochen hohe Nachfrage bei verhältnismäßig geringem Angebot und damit ein weiterhin steigendes Preisniveau.

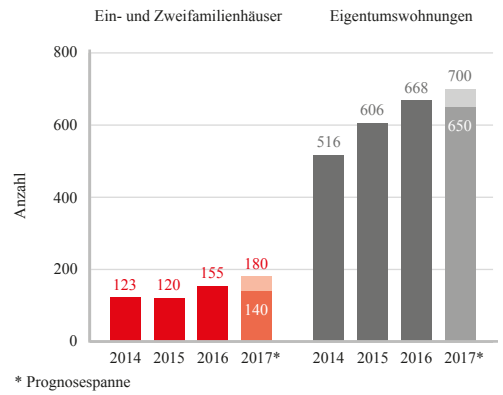
Roberto Pecis, Engel & Völkers Regensburg

Wohnimmobilienmarkt
Rostock

Steigende Eigenheimpreise in Rostock

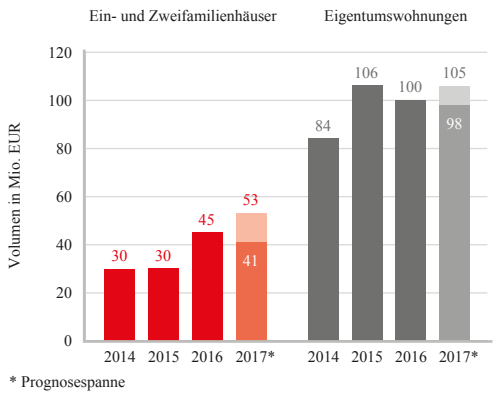
Die Universitätsstadt Rostock ist mit ihren rund 207.500 Einwohnern die größte Stadt Mecklenburg-Vorpommerns. Zudem ist die Hansestadt durch ihren hoch frequentierten Ostseehafen und den größten deutschen Kreuzfahrthafen in Warnemünde der wirtschaftlich stärkste Standort im Nordosten Deutschlands. Durch eine wachsende Einwohnerzahl sowie steigende Kaufkraft (+9,3 % ggü. 2013) sind auch die Nachfrage sowie das Preisniveau auf dem Wohnimmobilienmarkt gestiegen. Die durchschnittlichen Angebotsmieten haben ggü. 2016 um 6,0 % auf 7,24 EUR/m² angezogen. Während die Eigenheimpreise deutlich zugelegt haben und nun bei im Schnitt 393.530 EUR (+12,0 %) liegen, sind die Wohnungspreise leicht auf durchschnittlich 2.852 EUR/m² (+3,6 %) gestiegen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



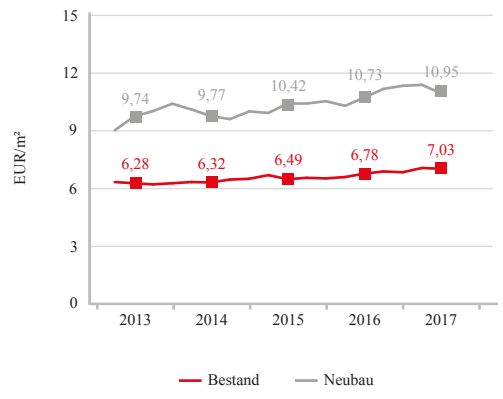
Quelle: Gutachterausschuss Rostock, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



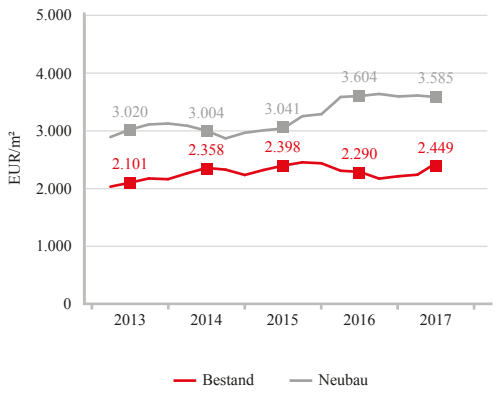
Quelle: Gutachterausschuss Rostock, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



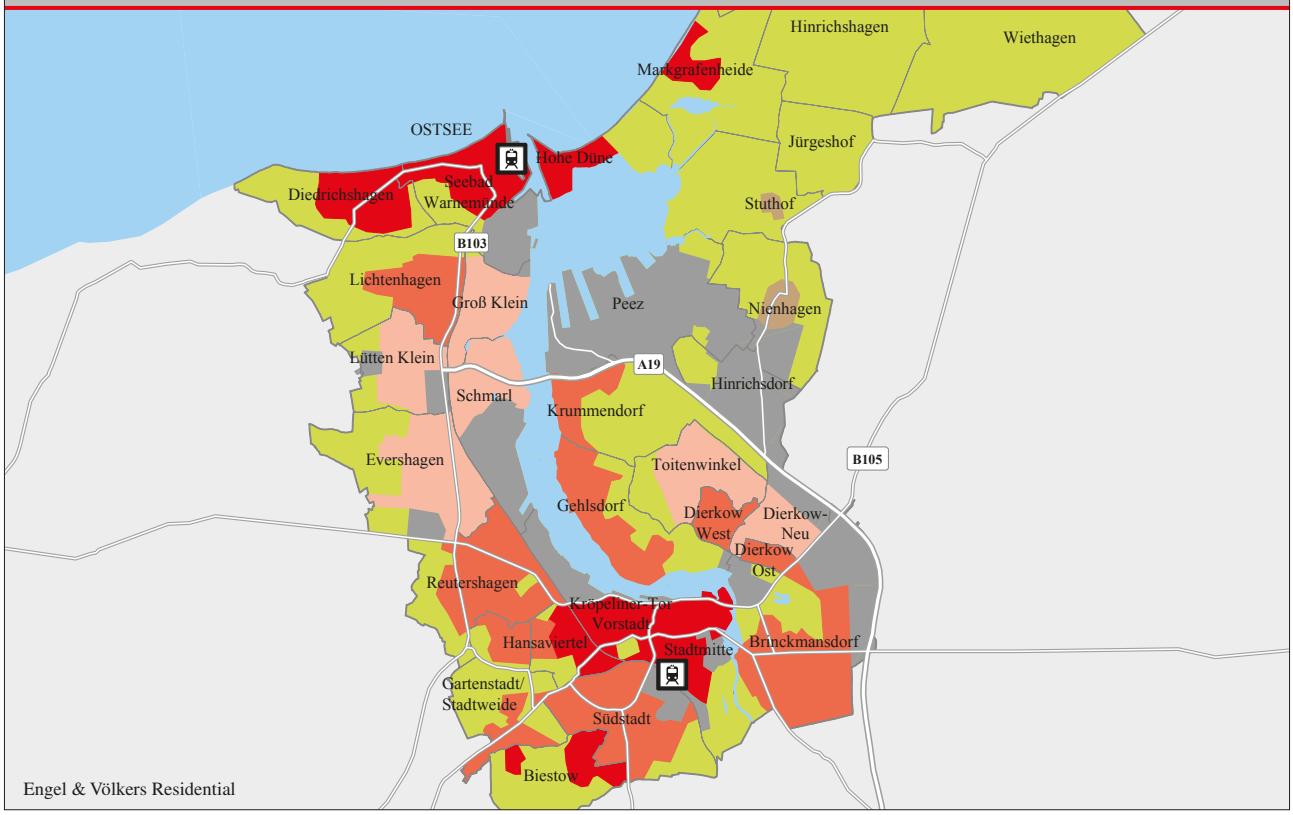
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Rostock - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
420.000 – 1.200.000	450.000 – 1.400.000	↗	2.000 – 8.000	2.300 – 8.000	→
290.000 – 430.000	290.000 – 470.000	↗	1.700 – 2.000	1.800 – 2.500	→
125.000 – 290.000	150.000 – 300.000	→	1.250 – 1.700	1.350 – 1.900	→
95.000 – 150.000	95.000 – 170.000	→	800 – 1.350	1.000 – 1.450	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	207.492	+2,2 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	19.566 EUR	+9,3 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	7,24 EUR/m²	+6,0 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.852 EUR/m²	+3,6 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	393.530 EUR	+12,0 % (zu 2016)

Quelle: Hansestadt Rostock, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die Nachfrage nach Wohnraum sowie die Entwicklung der Hansestadt Rostock sind nach wie vor positiv. Rostock wächst rasant. Auch das Ostseebad Warnemünde spürt diesen Trend. Aufgrund des prognostizierten Anstiegs der Einwohnerzahl um ca. 25.000 Menschen bis zum Jahr 2035 sind neue Wohnungen und Einfamilienhäuser bereits im Bau oder werden noch geplant. Die Stadt wird die noch vorhandenen „Reserven" an Bauland erschließen und auch das Umland mit in Betracht ziehen. Wir gehen aufgrund des anhaltend niedrigen Zinsniveaus sowie der wirtschaftlich positiven Entwicklung von weiteren Preissteigerungen in den nächsten Jahren aus.

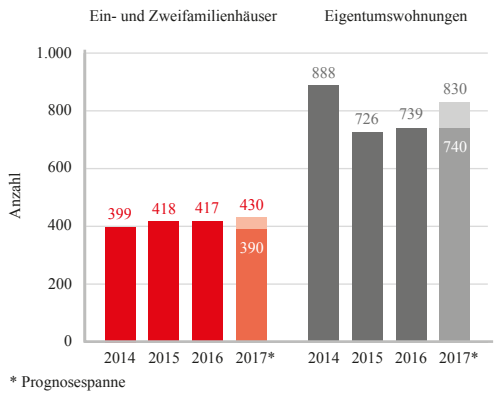
Jens Gienapp, Engel & Völkers Rostock

Wohnimmobilienmarkt
Saarbrücken

Konstant steigendes Preisniveau

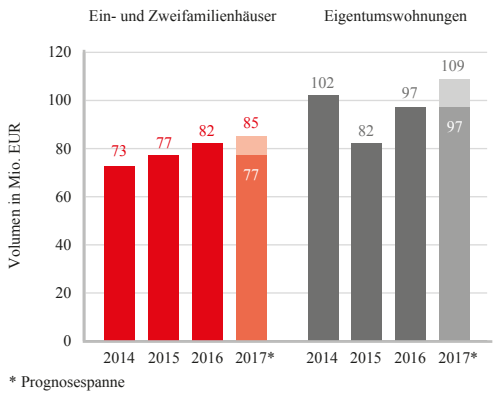
Die Landeshauptstadt des Saarlandes ist sowohl das kulturelle als auch wirtschaftliche Zentrum des Bundeslandes. Saarbrücken ist dabei als Universitäts-, Kongress- und Einkaufsstadt ein sehr beliebter Wohnstandort mit wachsenden Einwohnerzahlen, die für eine hohe Nachfrage nach Wohnraum sorgen. Der Wohnimmobilienmarkt ist dabei von einem kontinuierlich steigenden Preisniveau geprägt. So haben die Wohnungspreise im Vergleich zum Vorjahr um 9,4 % auf durchschnittlich 2.006 EUR/m² angezogen. In den Toplagen von St. Johann werden bis zu 4.200 EUR/m² bezahlt. Auch die Eigenheimpreise sind leicht angestiegen und betragen nun im Schnitt 285.496 EUR (+3,0 %). Die Mieten liegen im Durchschnitt bei 7,11 EUR/m² und somit um 4,6 % höher als noch im Jahr 2016.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



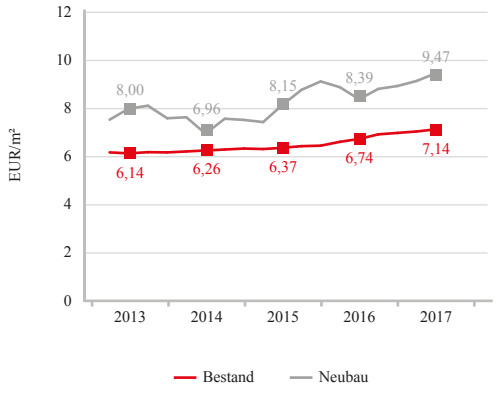
Quelle: Gutachterausschuss Saarbrücken, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



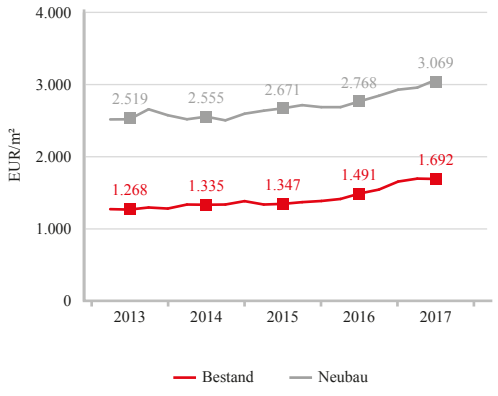
Quelle: Gutachterausschuss Saarbrücken, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



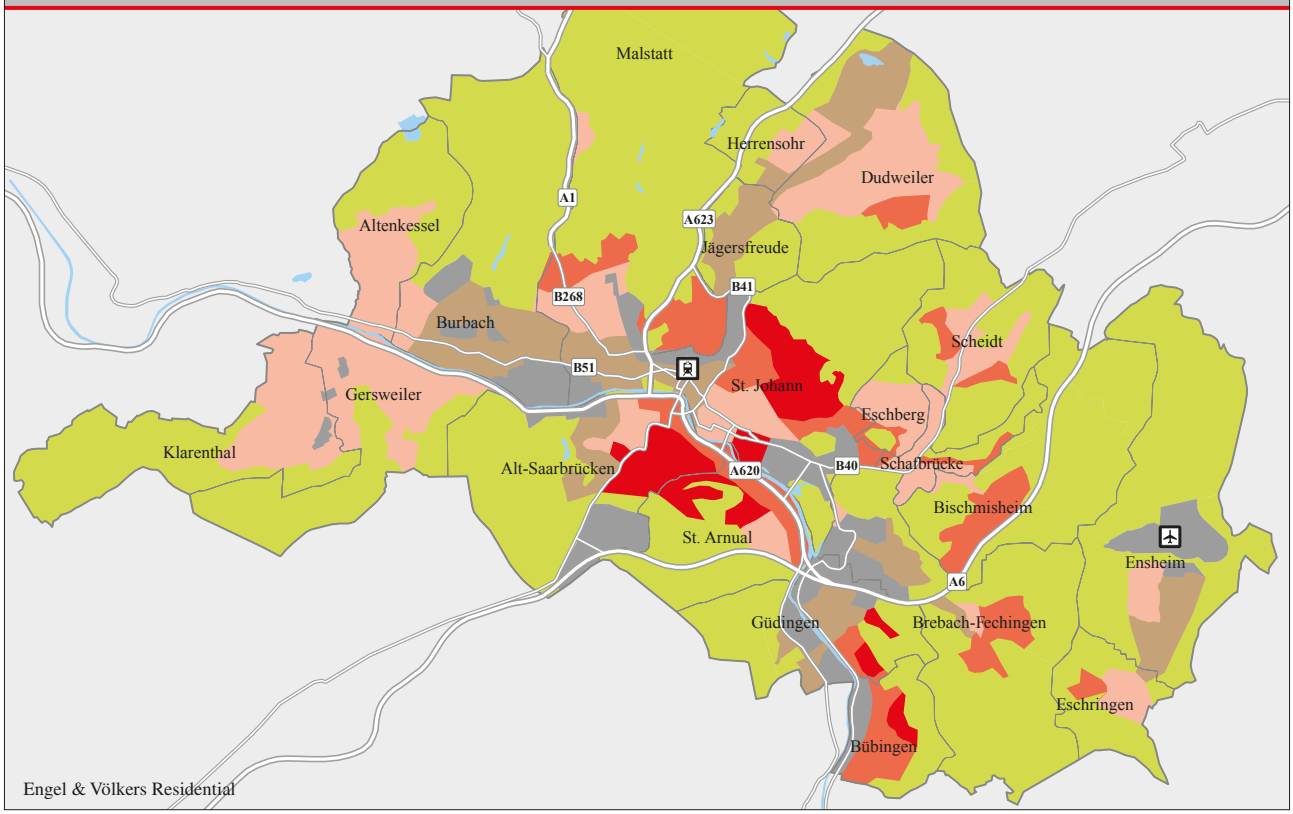
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Saarbrücken - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
270.000 – 790.000	300.000 – 850.000	→	2.100 – 4.000	2.500 – 4.200	→
150.000 – 450.000	180.000 – 450.000	↗	1.800 – 3.250	1.900 – 3.250	↗
100.000 – 350.000	100.000 – 350.000	↗	1.400 – 2.600	1.400 – 2.600	↗
75.000 – 250.000	75.000 – 250.000	↗	650 – 1.600	650 – 1.600	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	182.447	+1,8 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	7,11 EUR/m²	+4,6 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	21.084 EUR	+7,6 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	2.006 EUR/m²	+9,4 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	285.496 EUR	+3,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Saarbrücken, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Nachdem in den vergangenen Jahren kaum Wohnungen in Saarbrücken fertiggestellt wurden, werden derzeit zahlreiche Neubauprojekte realisiert. Wie vielerorts zieht es Senioren aufgrund der infrastrukturellen Vorteile und des kulturellen Angebots aus den Vororten zurück in die Stadt. Auch junge Familien und Singles aus dem Umland entdecken die Landeshauptstadt immer öfter für sich. Zentrales Wohnen ist auch für diese Altersgruppe das Stichwort. Eigentumswohnungen in Zentrumsnähe werden somit immer beliebter. Auch Bauland ist knapp und teuer. In guten Lagen kostet es bis zu 350 EUR/m². Die Stadt weist daher verstärkt Neubaugebiete aus.

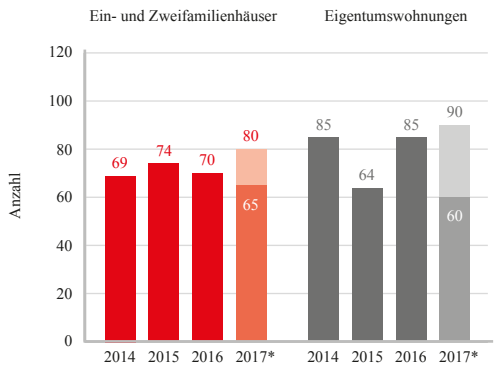
Imo Schäfer, Engel & Völkers Saarbrücken

Wohnimmobilienmarkt
Starnberg

Hochpreisige Immobilien in Starnberg

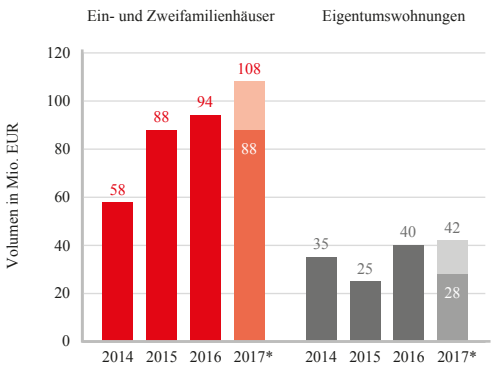
Malerisch am Nordufer des Starnberger Sees gelegen, ist die Stadt Starnberg für ihre hochpreisigen und von Villen geprägten Wohnlagen bekannt. Durch die Nähe von nur 30 km gilt die Stadt als beliebtes Naherholungs- und Wohngebiet vieler in München tätiger Topverdiener. Der Starnberger Wohnimmobilienmarkt ist von weiter anziehenden Preisen geprägt. So sind die durchschnittlichen Angebotspreise für Einfamilienhäuser ggü. dem Vorjahr um 15,5 % auf 1.728.369 EUR geklettert. Bei den Eigentumswohnungen sorgt ein Preissprung im Neubausegment für einen Anstieg auf im Schnitt 6.574 EUR/m² (+15,2 %). In der Spitze werden bis zu 15.600 EUR/m² aufgerufen. Die Mieten betragen im Durchschnitt 12,62 EUR/m² und sind somit im Vergleich zu 2016 mit 1,1 % nur leicht gestiegen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



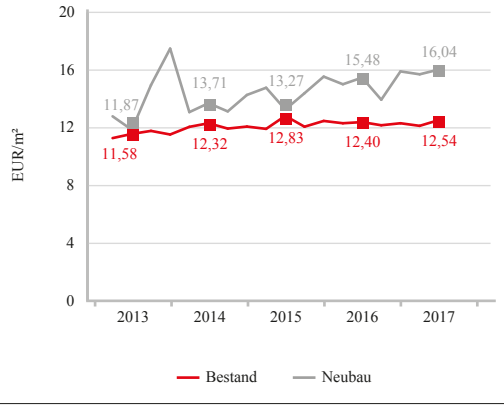
Quelle: Gutachterausschuss Starnberg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



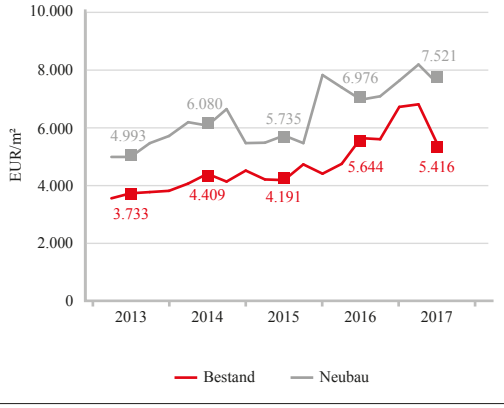
Quelle: Gutachterausschuss Starnberg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



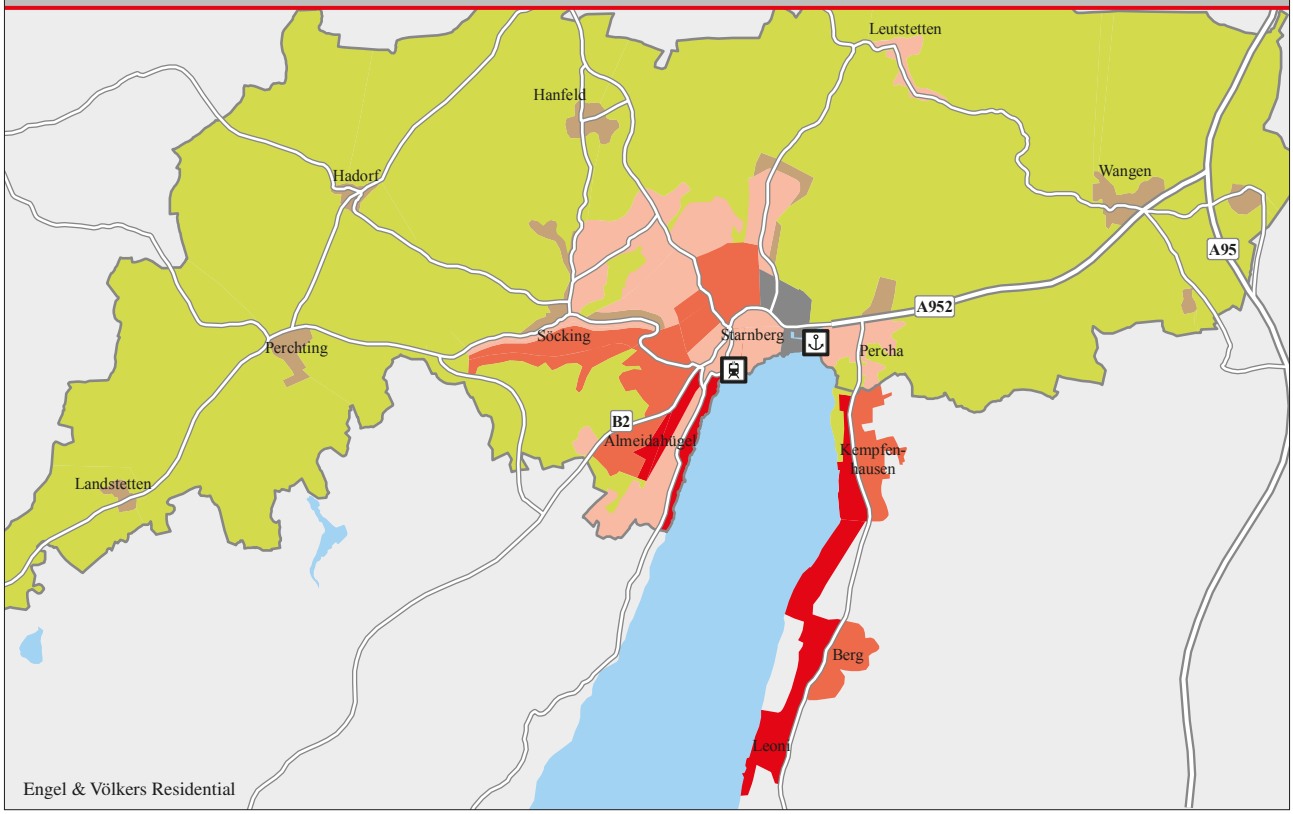
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Starnberg - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
3.000.000 – 16.000.000	4.000.000 – 19.000.000	↗		7.800 – 13.000	8.500 – 15.600	↗
1.900.000 – 4.100.000	2.200.000 – 5.000.000	↗		5.000 – 8.000	6.000 – 9.000	↗
1.200.000 – 2.100.000	1.400.000 – 2.600.000	↗		3.800 – 5.400	4.100 – 6.100	↗
750.000 – 1.300.000	900.000 – 1.500.000	↗		2.900 – 3.800	3.500 – 4.600	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

- Bevölkerung 24.115 +7,2 % (zu 2012)
- Absolute Kaufkraft 34.786 EUR +5,7 % (zu 2013)
- Ø-Angebotsmiete 12,62 EUR/m² +1,1 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis ETW 6.574 EUR/m² +15,2 % (zu 2016)
- Ø-Angebotspreis EFH 1.728.369 EUR +15,5 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Starnberg, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Eine hohe Nachfrage bei gleichzeitig geringem Angebot lässt die Wohnimmobilienpreise am Starnberger Markt dieses Jahr insbesondere in mittleren bis sehr guten Wohnlagen deutlich steigen. Begünstigt durch die Schwankungen auf dem Aktienmarkt und die Zinspolitik der EZB gelangt der sich als Wachstumsregion auszeichnende Landkreis Starnberg auch zunehmend in den Fokus von Kapitalanlegern. Besonders begehrt sind bei Kaufinteressenten bebaubare Grundstücke mit Blick auf den Starnberger See oder die Alpen sowie exklusive Immobilien mit Seezugang.

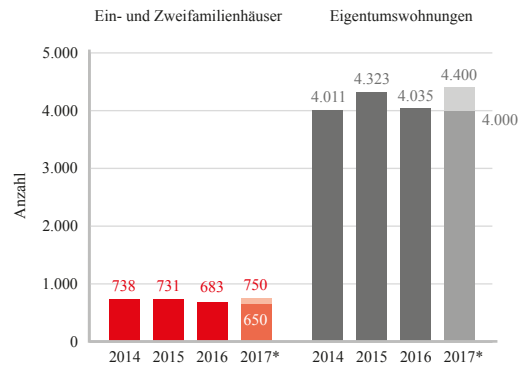
Holger Baete, Engel & Völkers Starnberg

Wohnimmobilienmarkt
Stuttgart

Stuttgart überzeugt durch Wirtschaftsstärke

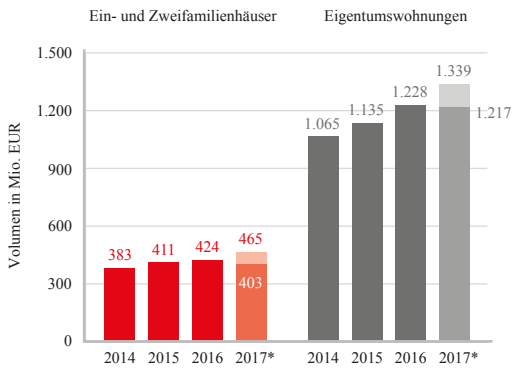
Die Landeshauptstadt Baden-Württembergs zieht mit ihrer hohen Lebensqualität und den zahlreich ansässigen Großkonzernen stetig neue Einwohner an. Der Raum Stuttgart gehört dabei zu den bedeutendsten Wirtschaftsregionen Deutschlands. Durch einen großen Nachfrageüberhang auf dem Wohnimmobilienmarkt steigen die Preise in den beliebten Lagen weiter. Die Mietpreise sind ggü. dem Vorjahr um 7,3 % auf im Schnitt 12,03 EUR/m² gestiegen. Gleichzeitig ist der durchschnittliche Angebotspreis von Wohnungen im Vergleich zu 2016 um 9,2 % auf 4.229 EUR/m² geklettert. In erstklassigen Lagen können Preise von bis zu 11.500 EUR/m² erzielt werden. Die Angebotspreise von Eigenheimen liegen im Schnitt bei 750.575 EUR, wobei in Toplagen Preise von bis zu 4,1 Mio. EUR bezahlt werden.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



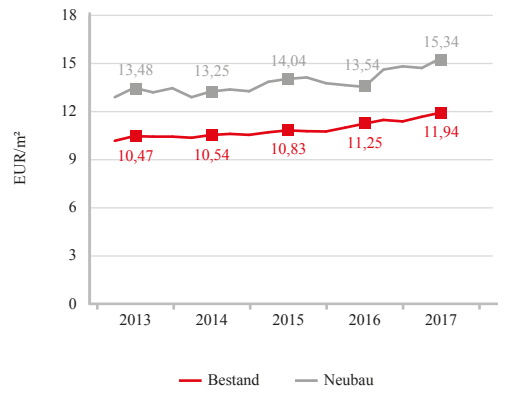
Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



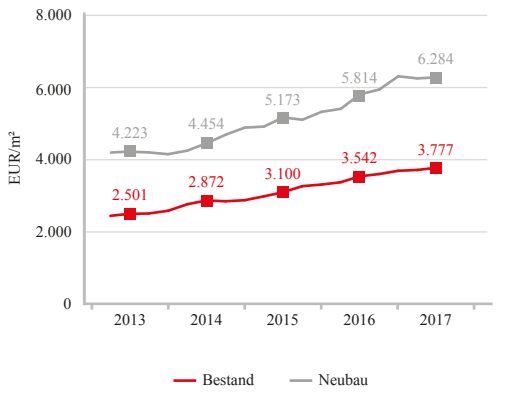
Quelle: Gutachterausschuss Stuttgart, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



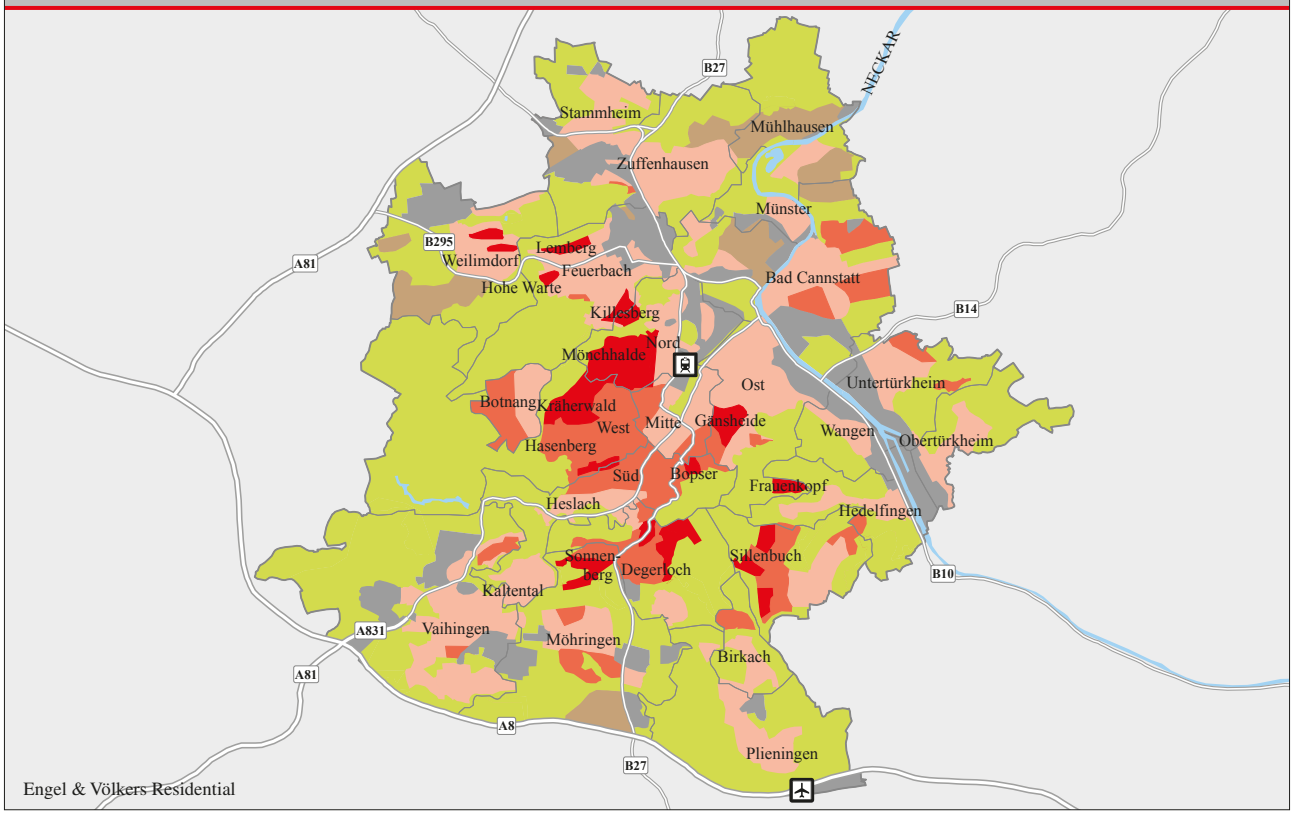
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Stuttgart - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018		2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR				**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
850.000 – 3.900.000	910.000 – 4.100.000	↗		4.500 – 11.000	4.800 – 11.500	↗
600.000 – 2.300.000	700.000 – 2.450.000	↗		3.000 – 7.000	3.900 – 7.500	↗
410.000 – 1.400.000	440.000 – 1.520.000	↗		2.400 – 5.000	2.600 – 5.000	↗
300.000 – 900.000	310.000 – 950.000	↗		1.800 – 4.000	1.900 – 4.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	609.219	+5,2 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	25.368 EUR	+7,1 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	12,03 EUR/m²	+7,3 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	4.229 EUR/m²	+9,2 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	750.575 EUR	–12,2 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Stuttgart, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Stephan-Andreas Philipp *Thilo Preller*

Zwar steigen die Immobilienpreise in Stuttgart weiter, jedoch sinkt die zuvor kontinuierlich hohe Nachfrage langsam wieder. Trotz der hohen Attraktivität Stuttgarts sind einige Kunden nicht mehr gewillt, eine Immobilie in der jetzigen Zeit zu erwerben. In den beliebten Halbhöhenlagen und Innenstadtbezirken besteht dennoch ein Nachfrageüberhang, sodass besonders hier die Preise weiter ansteigen. Auch im mittleren und einfachen Preissegment sind Immobilien weiterhin Mangelware.

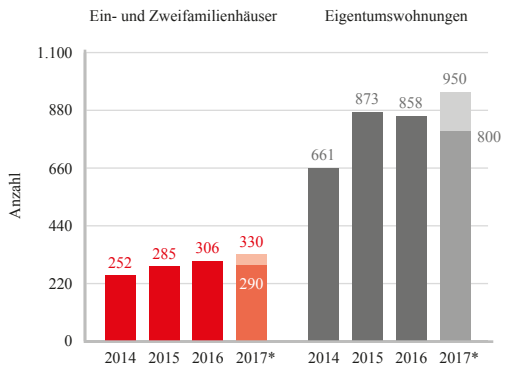
Engel & Völkers Stuttgart

Wohnimmobilienmarkt
Trier

Stabile Preisentwicklung in Trier

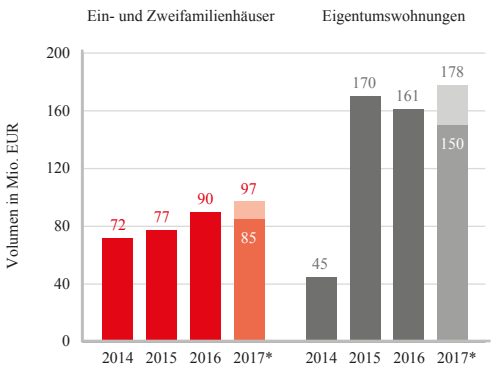
Die wohl älteste Stadt Deutschlands bietet ihren 107.951 Einwohnern durch ihre reizvolle Lage an der Mosel und ein vielfältiges Freizeit- und Kulturangebot eine hohe Lebensqualität. Die Universitätsstadt Trier verzeichnet ein leichtes, aber kontinuierliches Bevölkerungswachstum, sodass die Nachfrage nach Wohnraum beständig hoch ist und daher auch ein Preiswachstum in allen Wohnlagen vorhanden ist. Die durchschnittliche Angebotsmiete hat ggü. dem Vorjahr um 3,5 % auf 8,54 EUR/m² zugelegt. Während die Wohnungspreise im Vergleich zu 2016 um 3,6 % auf 2.978 EUR/m² gestiegen sind, bleiben die Eigenheimpreise mit im Schnitt 409.329 EUR (+0,3 %) stabil. In Toplagen werden für erstklassige Objekte Preise von bis zu 1,5 Mio. EUR aufgerufen.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



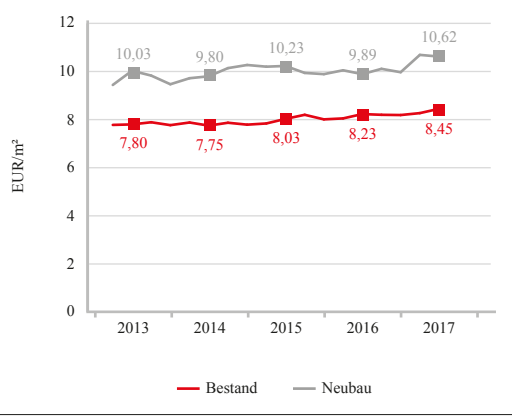
Quelle: Gutachterausschuss Trier, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



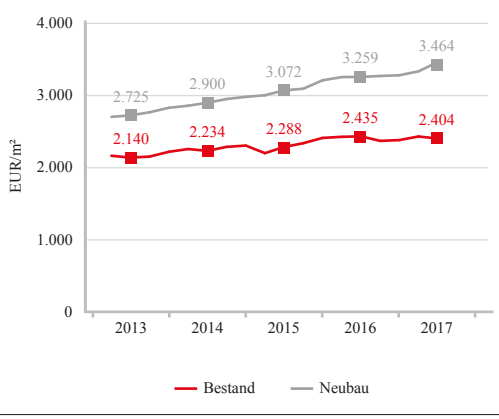
Quelle: Gutachterausschuss Trier, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



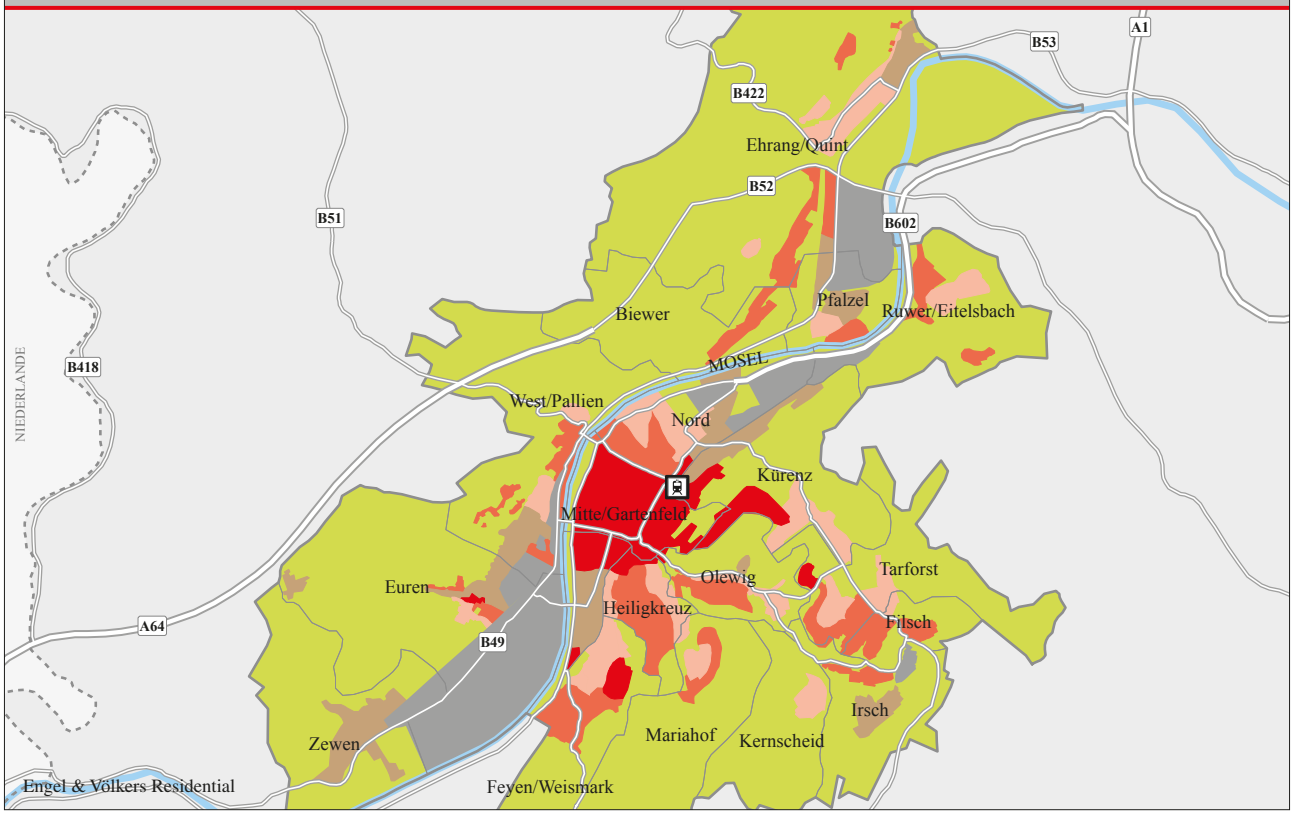
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Trier - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
480.000 – 1.450.000	510.000 – 1.500.000	↗	3.350 – 4.150	3.400 – 4.250	→
240.000 – 520.000	270.000 – 570.000	↗	2.950 – 3.600	3.050 – 3.700	↗
200.000 – 330.000	220.000 – 380.000	→	1.400 – 3.250	1.500 – 3.350	↗
130.000 – 220.000	140.000 – 270.000	↗	900 – 2.800	1.000 – 2.900	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	107.951	+3,0 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	19.370 EUR	+5,5 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	8,54 EUR/m²	+3,5 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	2.978 EUR/m²	+3,6 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	409.329 EUR	+0,3 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Trier, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Aufgrund seiner Lage und der guten Anbindungen an Luxemburg, Frankreich und Belgien ist Trier sehr gefragt. Die wachsende Neubauaktivität bei Kauf- und Mietobjekten zieht Suchkunden aus dem Umland, aber auch aus den Nachbarländern an. Nach wie vor entwickelt sich der Immobilienmarkt in Trier positiv, sodass sowohl die Angebotsmieten als auch die Preise von Kaufobjekten stetig steigen. Der Immobiliengesamtumsatz von mehr als 0,5 Mrd. EUR erreichte bereits 2015 einen Rekordwert. Besonders die Nachfrage nach Eigentumswohnungen im Stadtkern und Einfamilienhäusern in Höhenlage ist in den vergangenen Jahren stark gestiegen.

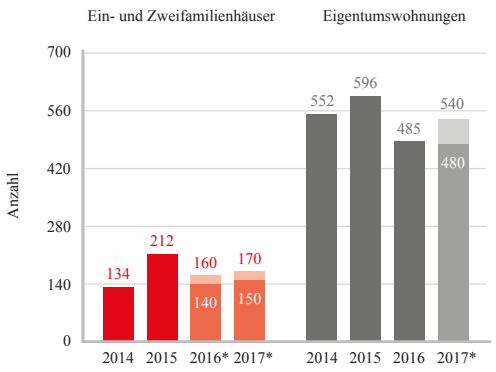
Jürgen Gombert, Engel & Völkers Trier

Wohnimmobilienmarkt
Tübingen

Steigendes Preisniveau in Tübingen

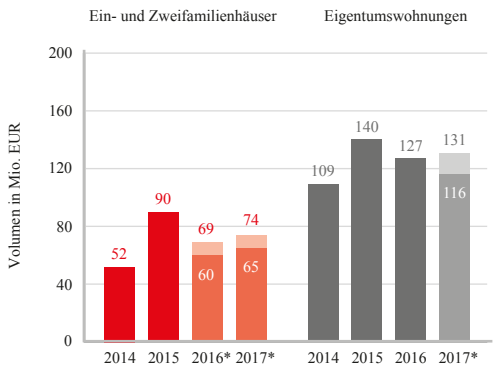
Im Herzen von Baden-Württemberg am Neckar gelegen bietet Tübingen durch eine malerische Altstadt und ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot eine besonders hohe Lebensqualität. Der Universitätsstandort gilt, bezogen auf das Durchschnittsalter seiner Einwohner, als eine der jüngsten Städte Deutschlands. Besonders der Zuzug von Studenten und jungen Familien sorgt für kontinuierlich steigende Einwohnerzahlen, sodass auch die Nachfrage nach Wohnraum hoch ist. Die Preise für Eigenheime haben im Vergleich zum Jahr 2016 um 14,7 % auf durchschnittlich 723.741 EUR angezogen. Auch die Wohnungspreise sind weiter gestiegen und liegen nun im Schnitt bei 3.986 EUR/m² (+7,7 %). Die durchschnittliche Angebotsmiete ist auf 10,92 EUR/m² (+4,9 %) geklettert.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



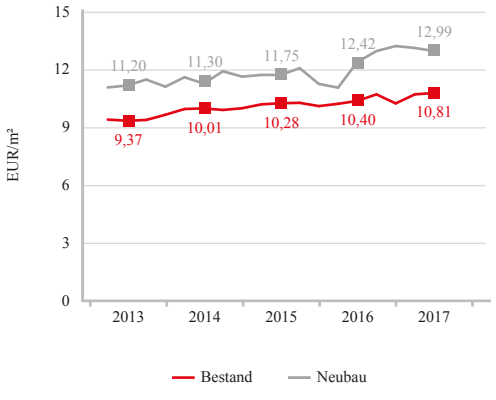
Quelle: Gutachterausschuss Tübingen, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



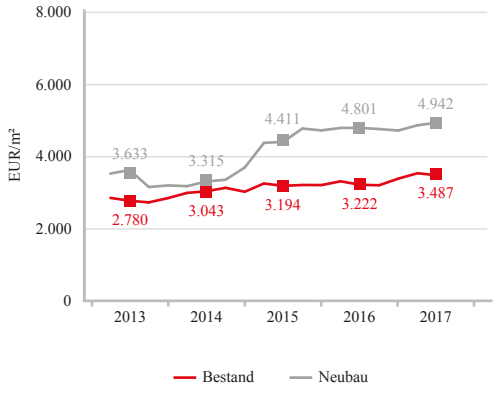
Quelle: Gutachterausschuss Tübingen, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



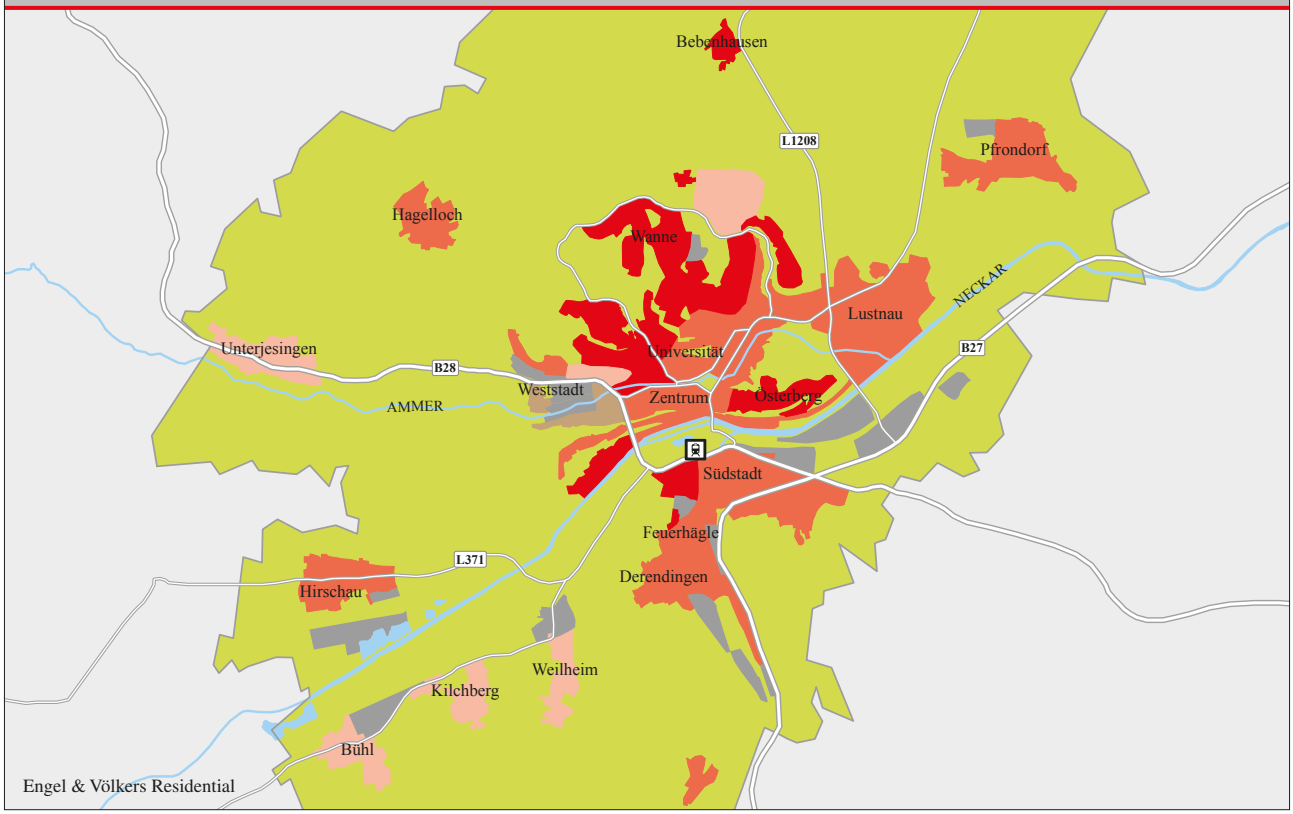
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Tübingen – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
670.000 – 1.450.000	750.000 – 1.700.000	↗	4.300 – 5.450	4.900 – 6.000	↗
550.000 – 1.100.000	600.000 – 1.200.000	↗	3.300 – 4.400	3.700 – 5.000	↗
380.000 – 770.000	420.000 – 850.000	↗	2.500 – 3.600	2.800 – 4.000	↗
240.000 – 390.000	290.000 – 440.000	→	1.750 – 2.750	1.800 – 2.900	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	86.611	+2,5 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	22.743 EUR	+8,2 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	10,92 EUR/m²	+4,9 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	3.986 EUR/m²	+7,7 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	723.741 EUR	+14,7 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Tübingen, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Unsere historische Universitätsstadt entwickelt sich seit vielen Jahren hervorragend. Hierzu tragen die unterschiedlichsten Faktoren bei: geschichtsträchtige Altstadt, Auszeichnung der Hochschule als Eliteuniversität, renommierte Kliniken, weltweit führende Branchen wie z. B. die Medizintechnik sowie die Lage in der direkten Peripherie des Großraums Stuttgart. All dies macht Tübingen für immer mehr Menschen hochattraktiv. Die ungebremste Nachfrage nach Immobilien führte in den letzten Jahren, trotz gesteigerter Neubautätigkeit im Wohnungsbereich, zu merklich gestiegenen Immobilienpreisen. Die positive Preisentwicklung wird sich auch in naher Zukunft fortsetzen.

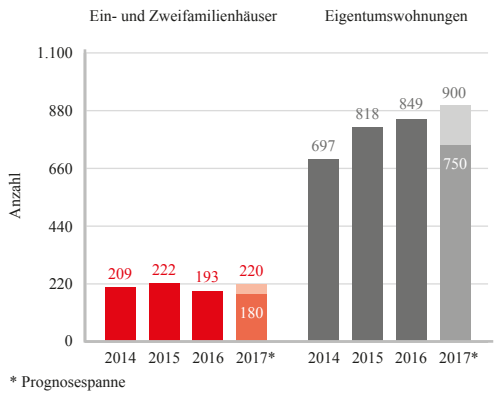
Dietmar Helmle, Engel & Völkers Tübingen

Wohnimmobilienmarkt
Ulm

Konstant steigende Preise in Ulm

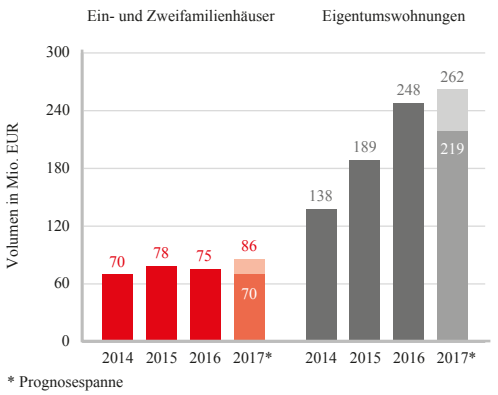
Der Universitäts- und Wissenschaftsstandort Ulm bietet seinen 124.781 Einwohnern durch eine gute Infrastruktur, seine schöne Altstadt und ein vielfältiges Kultur- und Freizeitangebot eine hohe Lebensqualität. Besonders Akademiker und Studenten zieht es dabei in die direkt an der Donau gelegene Stadt. Der Ulmer Wohnimmobilienmarkt ist durch eine hohe Nachfrage und ein konstantes Preiswachstum in allen Lagen geprägt. Für Eigenheime werden im Schnitt 539.808 EUR und damit 7,0 % mehr als im Vorjahr aufgerufen. In Toplagen zahlen Käufer Preise bis zu 1,65 Mio. EUR. Die Wohnungspreise sind ggü. 2016 um 2,5 % auf durchschnittlich 3.491 EUR/m² angestiegen. Auch die Angebotsmieten haben weiter angezogen und liegen nun im Schnitt bei 9,57 EUR/m² (+4,6 %).

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



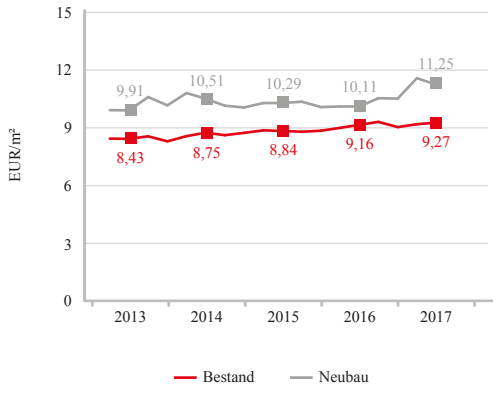
Quelle: Gutachterausschuss Ulm, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



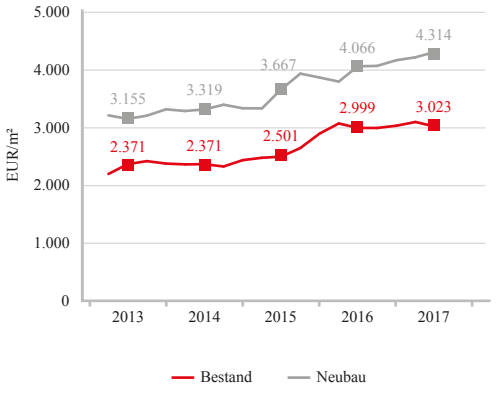
Quelle: Gutachterausschuss Ulm, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



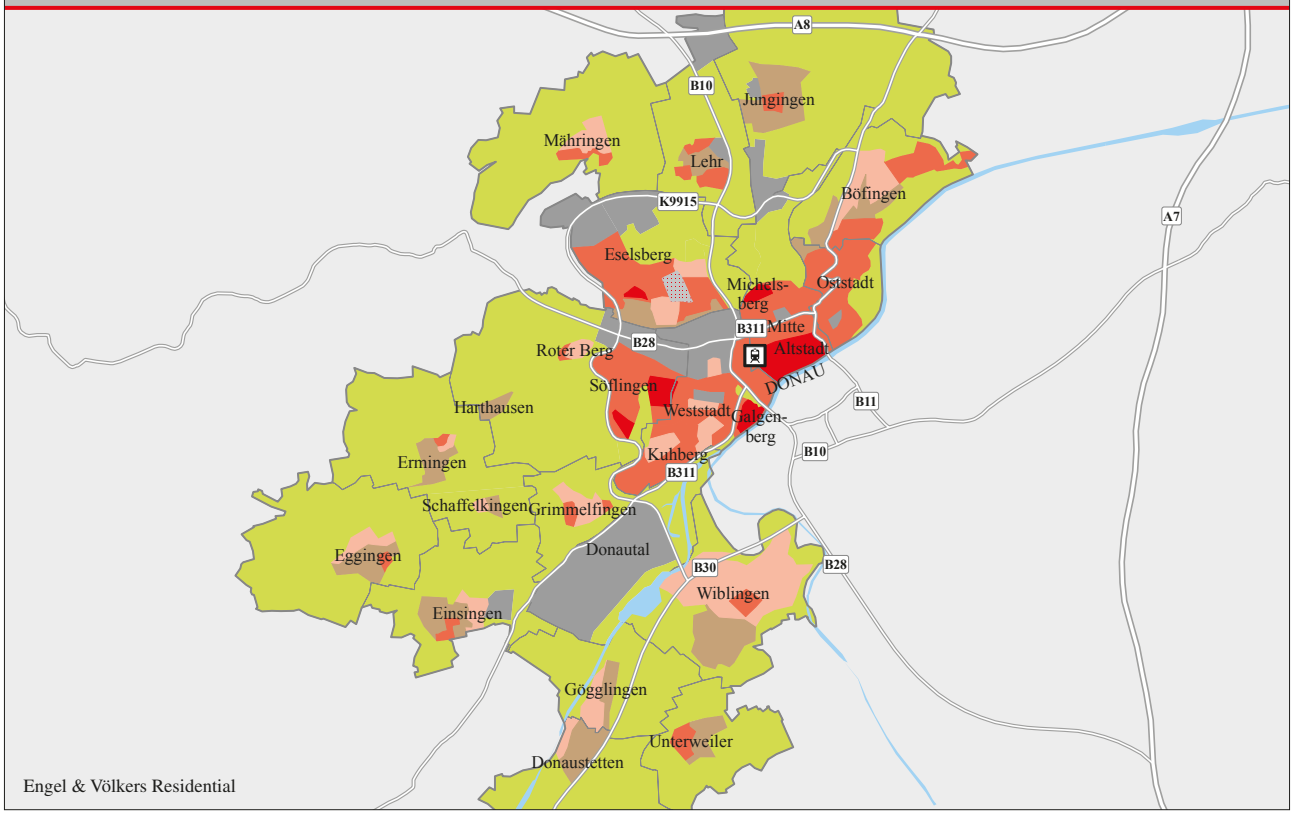
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Ulm – Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			**Eigentumswohnungen in EUR/m²**		
550.000 – 1.400.000	600.000 – 1.650.000	↗	3.200 – 5.900	3.350 – 5.950	↗
400.000 – 820.000	420.000 – 850.000	↗	2.300 – 3.600	2.450 – 3.800	↗
280.000 – 495.000	320.000 – 540.000	↗	1.800 – 3.100	2.050 – 3.250	↗
210.000 – 380.000	225.000 – 395.000	↗	1.600 – 2.500	1.800 – 2.650	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	124.781	+5,8 % (zu 2012)	■ Ø-Angebotsmiete	9,57 EUR/m²	+4,6 % (zu 2016)
■ Absolute Kaufkraft	24.897 EUR	+8,3 % (zu 2013)	■ Ø-Angebotspreis ETW	3.491 EUR/m²	+2,5 % (zu 2016)
			■ Ø-Angebotspreis EFH	539.808 EUR	+7,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Ulm, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Das weiterhin knappe Angebot im Segment Häuser und die günstigen Finanzierungsmöglichkeiten setzen den positiven Trend aktuell fort. Verstärkt suchen Erwerber ältere Bestandsgrundstücke zur Neubebauung, da unbebaute Grundstücke nur in geringer Zahl angeboten werden. Auch sind Erwerber zunehmend bereit, in mittleren Lagen zu investieren, was dort zu deutlichen Preissteigerungen – wenn nicht Übertreibungen – führt. Wohnungen in sehr guten und teils guten Lagen stoßen auf eine hohe Nachfrage zu steigenden Preisen.

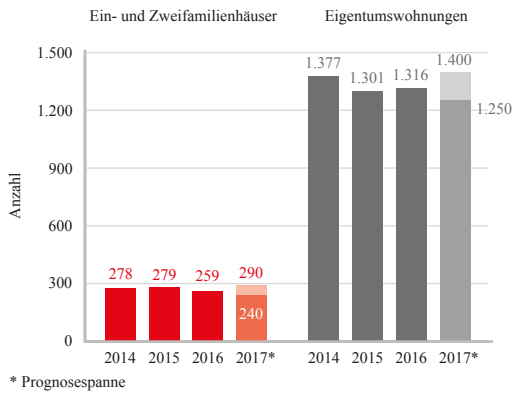
Gert Walz, Engel & Völkers Ulm

Wohnimmobilienmarkt
Wiesbaden

Steigende Kaufpreise in Wiesbaden

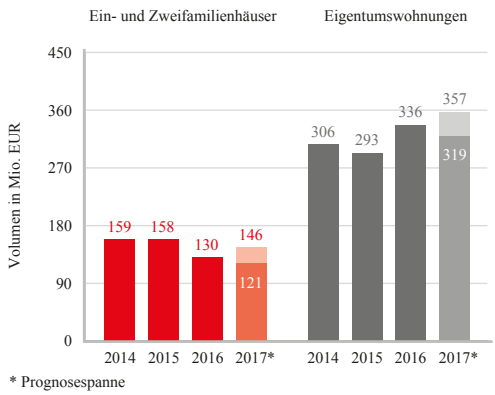
Am westlichen Rand der Metropolregion Rhein-Main gelegen besticht die Landeshauptstadt Hessens durch ein urbanes Stadtbild, ein breites kulturelles Angebot sowie die Nähe zur Natur. Der Wohnimmobilienmarkt des kaufkraftstarken Wiesbaden ist von einer hohen Nachfrage und steigenden Preisen in nahezu allen Lagen geprägt. So werden für Eigenheime im Schnitt 842.242 EUR und somit 14,0 % mehr als noch im Vorjahr aufgerufen. Die Spitzenpreise in Toplagen liegen derweil weiterhin im Maximum bei 3,5 Mio. EUR. Die aufgerufenen Wohnungspreise haben ggü. 2016 um 9,2 % auf durchschnittlich 3.602 EUR/m² angezogen. In Toplagen zahlen Käufer bis zu 7.000 EUR/m². Die durchschnittlichen Angebotsmieten sind um 3,7 % angestiegen und liegen bei 10,16 EUR/m².

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



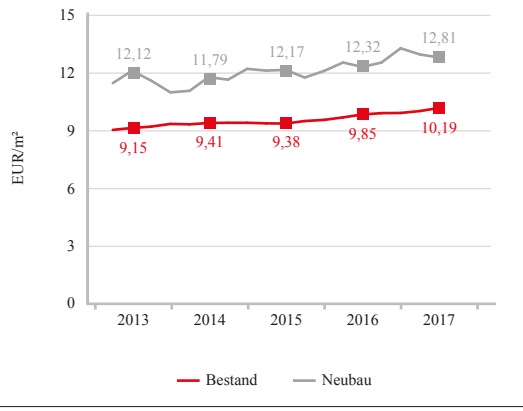
Quelle: Gutachterausschuss Wiesbaden, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



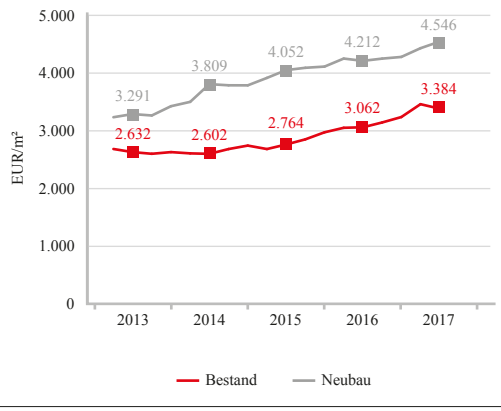
Quelle: Gutachterausschuss Wiesbaden, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



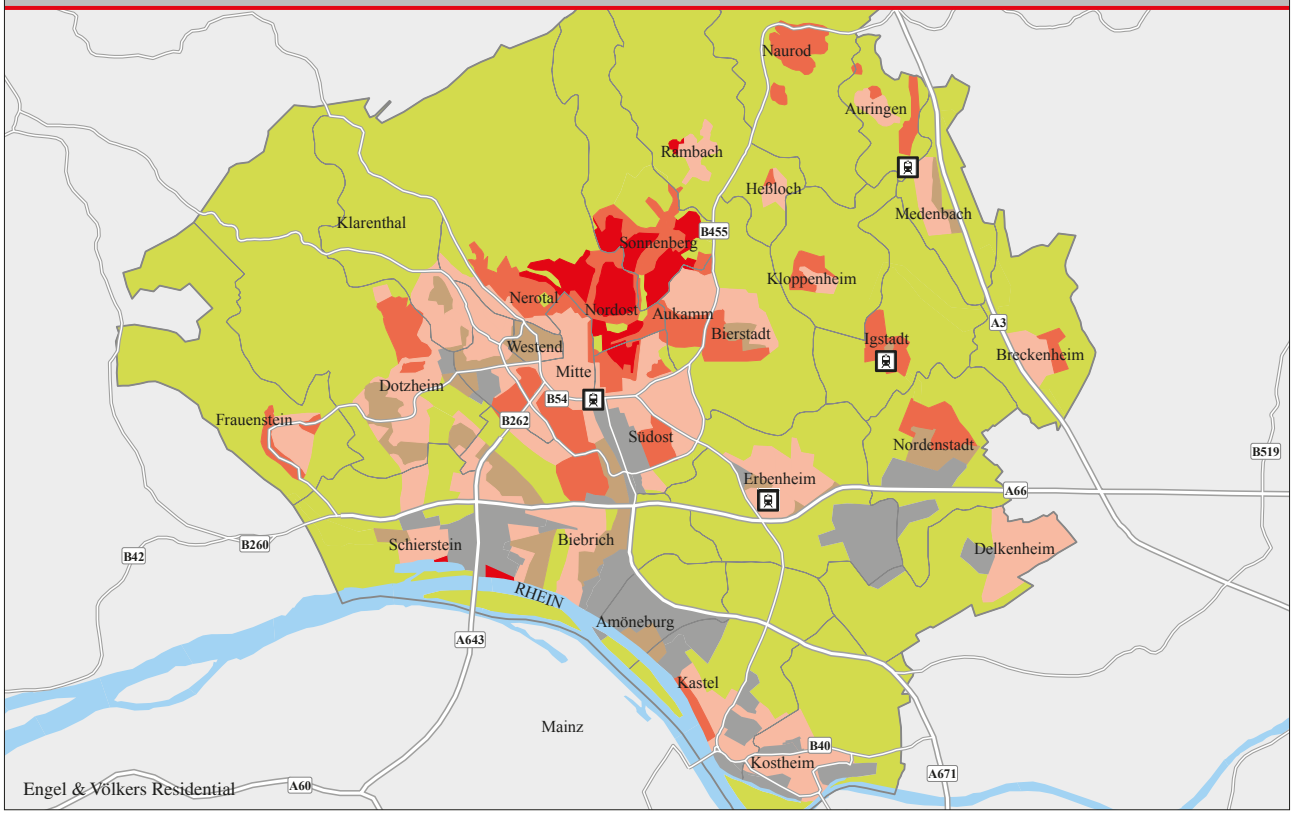
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Wiesbaden - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
850.000 – 3.500.000	860.000 – 3.500.000	→	3.500 – 6.500	3.600 – 7.000	↗
660.000 – 1.800.000	680.000 – 1.850.000	↗	2.900 – 4.000	2.900 – 4.250	↗
380.000 – 770.000	390.000 – 780.000	↗	2.300 – 3.200	2.300 – 3.400	↗
270.000 – 540.000	270.000 – 550.000	→	1.750 – 2.500	1.750 – 2.600	→

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	289.544	+3,9 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	24.783 EUR	+6,5 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	10,16 EUR/m²	+3,7 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	3.602 EUR/m²	+9,2 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	842.242 EUR	+14,0 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Wiesbaden, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Zwischen Frankfurt und dem Rheingau garantiert die Landeshauptstadt Wiesbaden aufgrund steigender Einwohnerzahlen eine hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien. Auch in den umliegenden Gemeinden übersteigt die starke Nachfrage weiterhin deutlich das Angebot. Bei Singles, jungen Paaren sowie Rentnern sind besonders Wohnungen in innerstädtischen Lagen, bei Familien vorwiegend Häuser, die in den Randgebieten und im Umland zu finden sind, sehr gefragt. Mit den Unsicherheiten am Kapitalmarkt ist die Immobilie als Anlage weiter im Trend. In den guten und mittleren Lagen weisen die Kaufpreise sowie die Mieten weiteres Steigerungspotenzial auf.

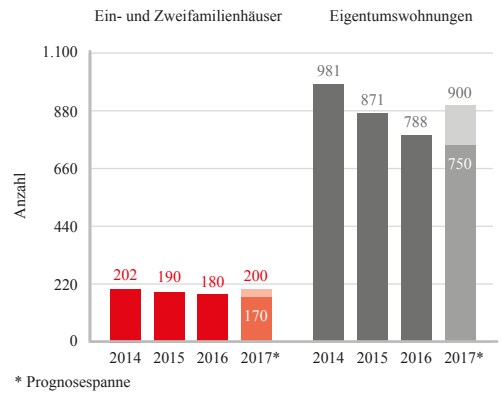
Peter Krömer, Engel & Völkers Wiesbaden

Wohnimmobilienmarkt
Würzburg

Eigenheimpreise steigen stark

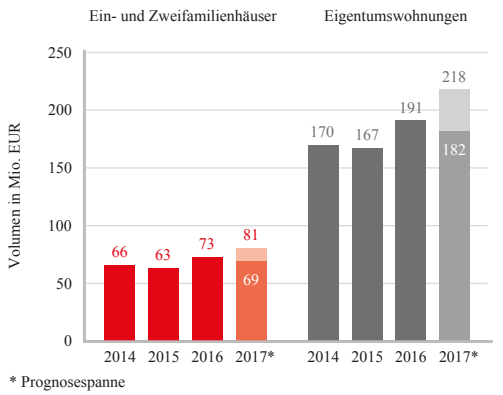
Würzburg ist mit der ältesten Universität Bayerns und einer Vielzahl an mittelständischen Unternehmen ein bedeutender Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort. Zudem bietet u. a. die landschaftlich reizvolle Lage umgeben von Weinbergen den 128.538 Einwohnern eine hohe Wohn- und Lebensqualität. Der Wohnimmobilienmarkt Würzburgs ist von einer anhaltend hohen Nachfrage und steigenden Preisen in allen Lagen geprägt. Im Vergleich zu 2016 sind die Angebotspreise von Eigenheimen um 22,8 % auf durchschnittlich 546.216 EUR geklettert. Auch die Wohnungspreise haben weiter angezogen und liegen nun im Schnitt bei 3.107 EUR/m² (+8,9 %). Die Angebotsmieten haben um 3,6 % auf durchschnittlich 9,68 EUR/m² zugelegt.

Transaktionsanzahl EFH/ZFH und ETW



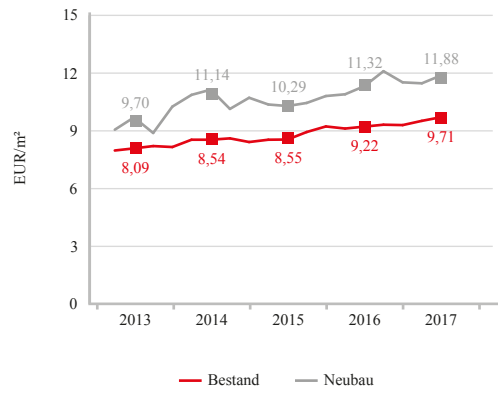
Quelle: Gutachterausschuss Würzburg, Engel & Völkers Residential

Transaktionsvolumen EFH/ZFH und ETW



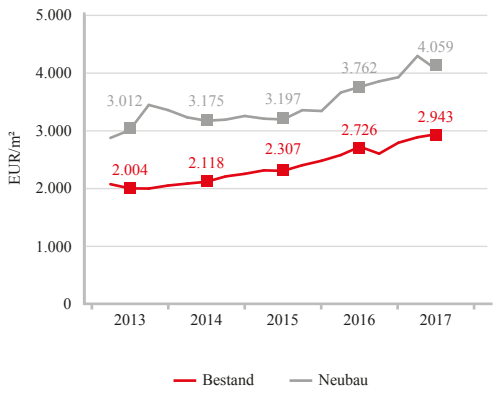
Quelle: Gutachterausschuss Würzburg, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotsmiete



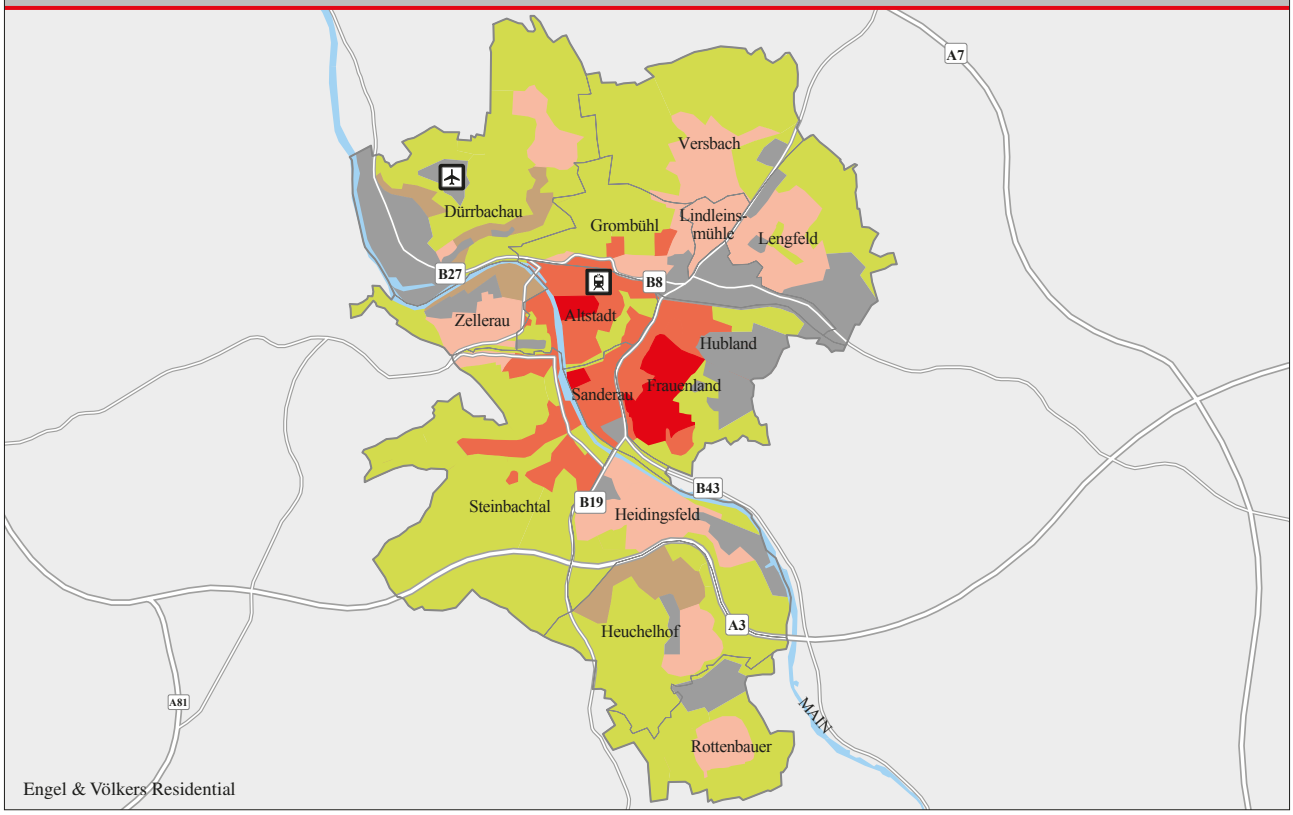
Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Entwicklung der Angebotspreise (ETW)



Quelle: empirica-systeme, Engel & Völkers Residential

Würzburg - Lagen im Wohnimmobilienmarkt



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

Preise nach Lagen

2016	2017	2018	2016	2017	2018
Ein- und Zweifamilienhäuser in EUR			Eigentumswohnungen in EUR/m²		
680.000 – 1.300.000	700.000 – 1.300.000	→	2.700 – 4.500	2.850 – 4.600	↗
550.000 – 780.000	560.000 – 790.000	↗	2.300 – 4.000	2.400 – 4.000	↗
340.000 – 560.000	350.000 – 570.000	↗	1.700 – 3.500	1.900 – 3.500	↗
250.000 – 360.000	260.000 – 360.000	↗	1.350 – 1.850	1.400 – 2.000	↗

Quelle: Engel & Völkers Residential

Kennzahlen

■ Bevölkerung	128.538	+3,2 % (zu 2012)
■ Absolute Kaufkraft	23.180 EUR	+9,6 % (zu 2013)
■ Ø-Angebotsmiete	9,68 EUR/m²	+3,6 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis ETW	3.107 EUR/m²	+8,9 % (zu 2016)
■ Ø-Angebotspreis EFH	546.216 EUR	+22,8 % (zu 2016)

Quelle: Stadt Würzburg, empirica-systeme, MB-Research

Unser Marktstatement

Die Nachfrage übersteigt in Würzburg deutlich das Angebot, sowohl bei Eigentumswohnungen, Einfamilienhäusern, Doppel- und Reihenhäusern als auch bei Villen. In der attraktiven Stadt am Main werden händeringend Objekte mit geringem Renovierungsaufwand oder mit Baujahr ab 1990 gesucht. Angebote werden nur noch selten in den Internetportalen veröffentlicht; weit über zwei Drittel der Objekte, welche von Engel & Völkers vermittelt werden, kommen gar nicht erst auf den freien Markt. Dieser Umstand verstärkt den Eindruck eines „leer gefegten" Marktes. Wir gehen für 2018 von einer weiterhin dynamischen Entwicklung des Würzburger Wohnimmobilienmarktes aus.

Udo Fuderer, Engel & Völkers Würzburg

Definitionen/Abgrenzungen

Definitionen/Abgrenzungen

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

$$AI = \frac{TA_X}{Bestand_X} : \frac{TA_{DE}}{Bestand_{DE}} * 100$$

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 (RHH) enthalten. In wenigen Fällen enthalten die Auswertungen der Eigentumswohnungen auch Teileigentum (z. B. Garagen, Stellplätze) oder Sondereigentum.

Neubau und Bestand:
Bei *Neubau* handelt es sich um Objekte, deren Baujahr zum angegebenen Zeitpunkt maximal drei Jahre zurückliegt. Alle älteren Objekte fallen in die Kategorie *Bestand*.

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 Neubau- und Bestandsimmobilien aller Größenklassen 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 2018 an: ↗ steigende Preise → stabile Preise ↘ sinkende Preise

Kennzahlen:
Die *Bevölkerung* bezieht sich auf die Angaben der Statistikämter der jeweiligen Städte zum Stichtag 31.12.2016. Angegeben ist die Bevölkerung am Ort der Hauptwohnung.
Die *absolute Kaufkraft* bezeichnet das in einem Jahr (Bezugsjahr 2017) zur Verfügung stehende Nettoeinkommen pro Einwohner und bezieht sich auf Angaben der Michael Bauer Research GmbH.
Die *durchschnittlichen Angebotspreise* beziehen sich auf Auswertungen der empirica-systeme Marktdatenbank und stellen das arithmetische Mittel des ersten Halbjahres 2017 dar.

Unsere Wohnimmobilien-Shops in Deutschland – wir sind, wo Sie sind

Aachen
Telefon: +49-(0)241-70 19 10
Aachen@engelvoelkers.com

Aalen
Telefon: +49-(0)7361-975 75 41
Aalen@engelvoelkers.com

Amrum
Telefon: +49-(0)4682-961 881
Foehr@engelvoelkers.com

Aschaffenburg
Telefon: +49-(0)6021-580 14 80
Aschaffenburg@engelvoelkers.com

Augsburg
Telefon: +49-(0)821-460 933 30
Augsburg@engelvoelkers.com

Aurich
Telefon: +49-(0)4941-697 20 20
Aurich@engelvoelkers.com

Bad Homburg
Telefon: +49-(0)6172-49 54 10
BadHomburg@engelvoelkers.com

Bad Honnef
Telefon: +49-(0)2224-988 96 90
BadHonnef@engelvoelkers.com

Bad Kreuznach
Telefon: +49-(0)671-483 14 65
BadKreuznach@engelvoelkers.com

Bad Nauheim
Telefon: +49-(0)6032-925 21 14
BadNauheim@engelvoelkers.com

Bad Neuenahr-Ahrweiler
Telefon: +49-(0)2641-379 00 00
BadNeuenahr-Ahrweiler@engelvoelkers.com

Bad Oldesloe
Telefon: +49-(0)4531-670 02 88
BadOldesloe@engelvoelkers.com

Bad Reichenhall
Telefon: +49-(0)8651-716 88 50
BadReichenhall@engelvoelkers.com

Bad Salzuflen
Telefon: +49-(0)5222-707 90 90
BadSalzuflen@engelvoelkers.com

Bad Segeberg
Telefon: +49-(0)4551-80 87 07
BadSegeberg@engelvoelkers.com

Bad Tölz
Telefon: +49-(0)8041-79 57 60
BadToelz@engelvoelkers.com

Bad Vilbel
Telefon: +49-(0)6101-98 76 10
BadVilbel@engelvoelkers.com

Bad Zwischenahn
Telefon: +49-(0)4403-62 36 90
BadZwischenahn@engelvoelkers.com

Baden-Baden
Telefon: +49-(0)7221-97 08 60
BadenBaden@engelvoelkers.com

Bamberg
Telefon: +49-(0)951-299 52 90 10
Bamberg@engelvoelkers.com

Bayreuth
Telefon: +49-(0)921-793 134 10
Bayreuth@engelvoelkers.com

Bensheim/Hess. Bergstraße
Telefon: +49-(0)6251-84 82 50
HessischeBergstrasse@engelvoelkers.com

Bergisch-Gladbach
Telefon: +49-(0)2204-76 75 20
BergischGladbach@engelvoelkers.com

Berlin-Charlottenburg
Telefon: +49-(0)30-880 011 88
BerlinCharlottenburg@engelvoelkers.com

Berlin-Frohnau
Telefon: +49-(0)30-406 385 00
BerlinFrohnau@engelvoelkers.com

Berlin-Grunewald
Telefon: +49-(0)30-897 30 90
BerlinGrunewald@engelvoelkers.com

Berlin-Köpenick
Telefon: +49-(0)30-654 849 50
BerlinKoepenick@engelvoelkers.com

Berlin-Lichtenrade
Telefon: +49-(0)30-856 13 24 90
BerlinLichtenrade@engelvoelkers.com

Berlin-Lichterfelde-Ost
Telefon: +49-(0)30-406 056 90
BerlinLichterfeldeOst@engelvoelkers.com

Berlin-Lichterfelde-West
Telefon: +49-(0)30-844 149 00
BerlinLichterfeldeWest@engelvoelkers.com

Berlin-Mitte
Telefon: +49-(0)30-203 780
BerlinMitte@engelvoelkers.com

Berlin-Spandau
Telefon: +49-(0)30-284 710 00
BerlinSpandau@engelvoelkers.com

Berlin-Zehlendorf
Telefon: +49-(0)30-801 08 10
BerlinZehlendorf@engelvoelkers.com

Biberach
Telefon: +49-(0)7351-539 23 91
Biberach@engelvoelkers.com

Bielefeld
Telefon: +49-(0)521-525 10 90
Bielefeld@engelvoelkers.com

Bielefeld-Obernstraße
Telefon: +49-(0)521-525 10 90
BielefeldObernstrasse@engelvoelkers.com

Bietigheim-Bissingen
Telefon: +49-(0)7142-469 500
Bietigheim-Bissingen@engelvoelkers.com

Bocholt/Wesel
Telefon: +49-(0)2871-234 41 00
Bocholt@engelvoelkers.com

Bochum
Telefon: +49-(0)234-602 906 20
Bochum@engelvoelkers.com

Bonn
Telefon: +49-(0)228-422 770
Bonn@engelvoelkers.com

Bonn-Oberkassel
Telefon: +49-(0)228-946 979 30
BonnOberkassel@engelvoelkers.com

Borkum
Telefon: +49-(0)4922-502 00 00
Borkum@engelvoelkers.com

Braunschweig
Telefon: +49-(0)531-213 69 00
Braunschweig@engelvoelkers.com

Bremen, Bremer Viertel
Telefon: +49-(0)421-944 003 70
BremerViertel@engelvoelkers.com

Bremen-Neustadt
Telefon: +49-(0)421-430 888 00
Bremenneustadt@engelvoelkers.com

Bremen-Nord
Telefon: +49-(0)421-690 82 10
Bremennord@engelvoelkers.com

Bremen-Oberneuland
Telefon: +49-(0)421-258 097 70
Oberneuland@engelvoelkers.com

Bremen-Schwachhausen
Telefon: +49-(0)421-168 250
Schwachhausen@engelvoelkers.com

Bremerhaven
Telefon: +49-(0)471-308 56 00
Bremerhaven@engelvoelkers.com

Bruchsal
Telefon: +49-(0)7251-982 71 60
Bruchsal@engelvoelkers.com

Brühl
Telefon: +49-(0)2232-504 020
Bruehl@engelvoelkers.com

Buxtehude
Telefon: +49-(0)4161-554 22 50
Buxtehude@engelvoelkers.com

Celle/Soltau/Fallingbostel
Telefon: +49-(0)5141-934 460
Celle@engelvoelkers.com

Chemnitz
Telefon: +49-(0)371-666 277 60
Chemnitz@engelvoelkers.com

Unsere Wohnimmobilien-Shops in Deutschland – wir sind, wo Sie sind

Chiemsee
Telefon: +49-(0)8051-967 460
Chiemsee@engelvoelkers.com

Cuxhaven
Telefon: +49-(0)4721-551 26 70
Cuxhaven@engelvoelkers.com

Dachau
Telefon: +49-(0)8131-299 23 10
Dachau@engelvoelkers.com

Darmstadt
Telefon: +49-(0)6151-101 67 69
Darmstadt@engelvoelkers.com

Delmenhorst
Telefon: +49-(0)4221-974 73 73
Delmenhorst@engelvoelkers.com

Dortmund-Mitte
Telefon: +49-(0)231-138 822 00
DortmundMitte@engelvoelkers.com

Dortmund-Süd
Telefon: +49-(0)231-950 29 00
DortmundSued@engelvoelkers.com

Dreieich
Telefon: +49-(0)6103-374 700
Dreieich@engelvoelkers.com

Dresden, Blaues Wunder
Telefon: +49-(0)351-210 67 47
Dresden@engelvoelkers.com

Düsseldorf-Carlstadt
Telefon: +49-(0)211-580 540
DuesseldorfCarlstadt@engelvoelkers.com

Düsseldorf-Oberkassel
Telefon: +49-(0)211-557 18 88
DuesseldorfOberkassel@engelvoelkers.com

Ebersberg
Telefon: +49-(0)8092-852 220
Ebersberg@engelvoelkers.com

Echterdingen
Telefon: +49-(0)711-993 39 90
Echterdingen@engelvoelkers.com

Eckernförde/südliche Schlei
Telefon: +49-(0)4351-895 030
Eckernfoerde@engelvoelkers.com

Elmshorn
Telefon: +49-(0)4121-262 47 77
Elmshorn@engelvoelkers.com

Emden
Telefon: +49-(0)4921-392 30 40
Emden@engelvoelkers.com

Erfurt
Telefon: +49-(0)361-663 78 30
Erfurt@engelvoelkers.com

Erlangen
Telefon: +49-(0)9131-974 78 40
Erlangen@engelvoelkers.com

Essen
Telefon: +49-(0)201-436 161
Essen@engelvoelkers.com

Esslingen
Telefon: +49-(0)711-655 47 80
Esslingen@engelvoelkers.com

Euskirchen
Telefon: +49-(0)2251-793 610
Euskirchen@engelvoelkers.com

Eutin/Plön
Telefon: +49-(0)4521-830 47 24
Eutin@engelvoelkers.com

Fischland/Darß/Zingst
Telefon: +49-(0)382-206 699 88
Darss@engelvoelkers.com

Flensburg
Telefon: +49-(0)461-978 867 13
Flensburg@engelvoelkers.com

Frankfurt-City
Telefon: +49-(0)69-244 449 49
Frankfurt@engelvoelkers.com

Frankfurt-Nordend
Telefon: +49-(0)69-257 806 90
Frankfurt@engelvoelkers.com

Freiburg im Breisgau
Telefon: +49-(0)761-896 440
Freiburg@engelvoelkers.com

Freising
Telefon: +49-(0)8161-401 80
Freising@engelvoelkers.com

Friedrichshafen
Telefon: +49-(0)7541-953 590
Friedrichshafen@engelvoelkers.com

Fulda
Telefon: +49-(0)661-480 48 50
Fulda@engelvoelkers.com

Föhr
Telefon: +49-(0)4681-748 690
Foehr@engelvoelkers.com

Fürstenfeldbruck
Telefon: +49-(0)89-809 090 60
Fuerstenfeldbruck@engelvoelkers.com

Fürth
Telefon: +49-(0)911-787 45 80
Fuerth@engelvoelkers.com

Füssen
Telefon: +49-(0)8362-926 450
Fuessen@engelvoelkers.com

Garmisch-Partenkirchen
Telefon: +49-(0)8821-956 70
GarmischPartenkirchen@engelvoelkers.com

Gelsenkirchen
Telefon: +49-(0)209-933 609 80
Gelsenkirchen@engelvoelkers.com

Gera
Telefon: +49-(0)36-583 586 00
Gera@engelvoelkers.com

Gießen
Telefon: +49-(0)641-480 107 80
Giessen@engelvoelkers.com

Groß-Gerau
Telefon: +49-(0)6152-869 53 33
GrossGerau@engelvoelkers.com

Göppingen
Telefon: +49-(0)7161-507 61 94
Goeppingen@engelvoelkers.com

Göttingen
Telefon: +49-(0)551-634 431 44
Goettingen@engelvoelkers.com

Gütersloh
Telefon: +49-(0)5241-223 080
Guetersloh@engelvoelkers.com

Hagen
Telefon: +49-(0)2331-910 88 30
Hagen@engelvoelkers.com

Halle
Telefon: +49-(0)345-470 49 60
Halle@engelvoelkers.com

Hamburg-Alster
Telefon: +49-(0)40-468 63 10
HamburgAlster@engelvoelkers.com

Hamburg-Barmbek
Telefon: +49-(0)40-226 305 120
Barmbek@engelvoelkers.com

Hamburg-Bergedorf
Telefon: +49-(0)40-226 305 10
Bergedorf@engelvoelkers.com

Hamburg-Elbe MMC
Telefon: +49-(0)40-866 06 50
Elbe@engelvoelkers.com

Hamburg-Harburg
Telefon: +49-(0)40-767 950 80
Harburg@engelvoelkers.com

Hamburg-Marienthal
Telefon: +49-(0)40-370 860 000
Marienthal@engelvoelkers.com

Hamburg-Niendorf/Schnelsen
Telefon: +49-(0)40-559 75 40
Niendorf@engelvoelkers.com

Hamburg-Volksdorf
Telefon: +49-(0)40-603 290 00
Volksdorf@engelvoelkers.com

Hamburg-Wellingsbüttel
Telefon: +49-(0)40-532 03 60
Wellingsbuettel@engelvoelkers.com

Hanau
Telefon: +49-(0)6181-428 290
Hanau@engelvoelkers.com

Hannover-Gehrden
Telefon: +49-(0)5108-913 330
HannoverGehrden@engelvoelkers.com

Hannover-Großburgwedel
Telefon: +49-(0)5139-970 36 70
HannoverGrossburgwedel@engelvoelkers.com

Hannover-Kirchrode
Telefon: +49-(0)511-510 59 78
HannoverKirchrode@engelvoelkers.com

Hannover-Mitte
Telefon: +49-(0)511-368 020
HannoverMitte@engelvoelkers.com

Hattingen
Telefon: +49-(0)2324-904 950
Hattingen@engelvoelkers.com

Heidelberg
Telefon: +49-(0)6221-338 36 80
Heidelberg@engelvoelkers.com

Heilbronn
Telefon: +49-(0)7131-279 38 00
Heilbronn@engelvoelkers.com

Heiligendamm/Kühlungsborn
Telefon: +49-(0)38293-438 00
Kuehlungsborn@engelvoelkers.com

Heinsberg
Telefon: +49-(0)2452-157 86 15
Heinsberg@engelvoelkers.com

Hilden
Telefon: +49-(0)2103-907 160
Hilden@engelvoelkers.com

Hildesheim
Telefon: +49-(0)5121-286 870
Hildesheim@engelvoelkers.com

Husum
Telefon: +49-(0)4841-998 90 10
Husum@engelvoelkers.com

Höri
Telefon: +49-(0)7531-362 990
Hoeri@engelvoelkers.com

Ingolstadt
Telefon: +49-(0)841-993 65 30
Ingolstadt@engelvoelkers.com

Jena
Telefon: +49-(0)3641-232 640
Jena@engelvoelkers.com

Jever
Telefon: +49-(0)4461-984 33 00
Jever@engelvoelkers.com

Juist
Telefon: +49-(0)4935-921 07 51
Juist@engelvoelkers.com

Kaiserslautern
Telefon: +49-(0)631-414 01 30
Kaiserslautern@engelvoelkers.com

Kampen
Telefon: +49-(0)4651-985 70
Kampen@engelvoelkers.com

Karlsruhe
Telefon: +49-(0)721-893 570
Karlsruhe@engelvoelkers.com

Kassel
Telefon: +49-(0)561-703 40 00
Kassel@engelvoelkers.com

Kelkheim/Taunus
Telefon: +49-(0)6195-677 530
Kelkheim@engelvoelkers.com

Kempten
Telefon: +49-(0)831-960 79 00
Kempten@engelvoelkers.com

Kiel
Telefon: +49-(0)431-240 02 60
Kiel@engelvoelkers.com

Koblenz
Telefon: +49-(0)261-960 983 00
Koblenz@engelvoelkers.com

Konstanz
Telefon: +49-(0)7531-819 290
Konstanz@engelvoelkers.com

Krefeld
Telefon: +49-(0)2151-782 960
Krefeld@engelvoelkers.com

Kreuztal
Telefon: +49-(0)2732-607 40 90
Kreuztal@engelvoelkers.com

Kronberg
Telefon: +49-(0)6173-601 070
Kronberg@engelvoelkers.com

Köln-Lindenthal
Telefon: +49-(0)221-577 799 80
KoelnLindenthal@engelvoelkers.com

Köln-Rodenkirchen
Telefon: +49-(0)221-299 450
KoelnRodenkirchen@engelvoelkers.com

Köln-City
Telefon: +49-(0)221-258 83 10
KoelnCity@engelvoelkers.com

Königstein
Telefon: +49-(0)6174-959 00
Koenigstein@engelvoelkers.com

Landau
Telefon: +49-(0)6341-557 59 11
Landau@engelvoelkers.com

Landsberg am Lech
Telefon: +49-(0)8191-401 10 27
LandsbergamLech@engelvoelkers.com

Landshut
Telefon: +49-(0)871-276 92 10
Landshut@engelvoelkers.com

Langeoog
Telefon: +49-(0)4972-682 660
Langeoog@engelvoelkers.com

Leer
Telefon: +49-(0)491-202 400 60
Leer@engelvoelkers.com

Leichlingen
Telefon: +49-(0)2175-180 210
Leichlingen@engelvoelkers.com

Leipzig, Löhrs Carré
Telefon: +49-(0)341-999 989 40
LeipzigLoehrsCarre@engelvoelkers.com

Leipzig-Zentrum
Telefon: +49-(0)341-910 49 80
LeipzigZentrum@engelvoelkers.com

Leonberg
Telefon: +49-(0)7152-319 877 00
Leonberg@engelvoelkers.com

Lindau
Telefon: +49-(0)8382-947 970
Lindau@engelvoelkers.com

Lingen
Telefon: +49-(0)591-966 54 30
Lingen@engelvoelkers.com

Ludwigsburg
Telefon: +49-(0)7141-702 46 10
Ludwigsburg@engelvoelkers.com

Ludwigshafen
Telefon: +49-(0)621-539 090 14
Ludwigshafen@engelvoelkers.com

Lörrach
Telefon: +49-(0)7621-167 98 70
Loerrach@engelvoelkers.com

Lübeck
Telefon: +49-(0)451-384 59 88
Luebeck@engelvoelkers.com

Lüdenscheid
Telefon: +49-(0)2351-359 333
Luedenscheid@engelvoelkers.com

Lüneburg
Telefon: +49-(0)4131-864 47 48
Lueneburg@engelvoelkers.com

Maintal
Telefon: +49-(0)6181-618 10 60
Maintal@engelvoelkers.com

Mainz
Telefon: +49-(0)6131-570 760
Mainz@engelvoelkers.com

Mannheim
Telefon: +49-(0)621-400 40 50
Mannheim@engelvoelkers.com

Marburg
Telefon: +49-(0)6421-889 34 00
Marburg@engelvoelkers.com

Unsere Wohnimmobilien-Shops in Deutschland – wir sind, wo Sie sind

Memmingen
Telefon: +49-(0)8331-961 660
Memmingen@engelvoelkers.com

Minden
Telefon: +49-(0)571-889 11 90
Minden@engelvoelkers.com

Moers
Telefon: +49-(0)2841-169 38 30
Moers@engelvoelkers.com

Montabaur
Telefon: +49-(0)2602-839 00 00
Montabaur@engelvoelkers.com

Moordorf
Telefon: +49-(0)4941-697 92 64
Moordorf@engelvoelkers.com

Mönchengladbach
Telefon: +49-(0)2161-464 98 40
Moenchengladbach@engelvoelkers.com

Mülheim a. d. Ruhr
Telefon: +49-(0)208-884 84 00
Muelheim@engelvoelkers.com

München-Bogenhausen
Telefon: +49-(0)89-998 99 60
Muenchen@engelvoelkers.com

München City Center
Telefon: +49-(0)89-237 083 00
MuenchenCityCenter@engelvoelkers.com

München-Nordost
Telefon: +49-(0)89-943 84 53
MuenchenNordost@engelvoelkers.com

München-Nymphenburg
Telefon: +49-(0)89-143 321 50
Nymphenburg@engelvoelkers.com

München-Schwabing
Telefon: +49-(0)89-200 065 858
MuenchenSchwabing@engelvoelkers.com

München-Waldtrudering
Telefon: +49-(0)89-420 79 90
MuenchenSuedost@engelvoelkers.com

Münchner Süden
Telefon: +49-(0)89-649 88 60
MuenchnerSueden@engelvoelkers.com

Münchner Westen
Telefon: +49-(0)89-189 080 60
MuenchnerWesten@engelvoelkers.com

Münster
Telefon: +49-(0)251-609 310
Muenster@engelvoelkers.com

Neumünster
Telefon: +49-(0)4321-556 07 21
Neumuenster@engelvoelkers.com

Neuss
Telefon: +49-(0)2131-209 440
Neuss@engelvoelkers.com

Neustadt a. d. Weinstraße
Telefon: +49-(0)6321-484 430
Neustadt@engelvoelkers.com

Nieblum
Telefon: +49-(0)4681-747 16 24
Foehr@engelvoelkers.com

Norden/Norddeich
Telefon: +49-(0)31-929 51 80
Norden@engelvoelkers.com

Norderney
Telefon: +49-(0)4932-869 68 60
Norderney@engelvoelkers.com

Norderstedt
Telefon: +49-(0)40-238 459 44
Norderstedt@engelvoelkers.com

Nordheide
Telefon: +49-(0)4181-908 50
Nordheide@engelvoelkers.com

Nürnberg
Telefon: +49-(0)911-580 779 90
Nuernberg@engelvoelkers.com

Nürnberg-Zentrum
Telefon: +49-(0)911-580 779 970
NuernbergZentrum@engelvoelkers.com

Oberursel
Telefon: +49-(0)6171-978 490
Oberursel@engelvoelkers.com

Offenbach
Telefon: +49-(0)69-981 949 40
Offenbach@engelvoelkers.com

Oldenburg
Telefon: +49-(0)441-361 18 90
Oldenburg@engelvoelkers.com

Ortenau
Telefon: +49-(0)781-939 997 00
Ortenau@engelvoelkers.com

Osnabrück
Telefon: +49-(0)541-335 520
Osnabrueck@engelvoelkers.com

Ottobrunn
Telefon: +49-(0)89-420 799 50
Ottobrunn@engelvoelkers.com

Paderborn
Telefon: +49-(0)5251-871 46 60
Paderborn@engelvoelkers.com

Papenburg
Telefon: +49-(0)4961-943 43 88
Papenburg@engelvoelkers.com

Passau
Telefon: +49-(0)851-213 753 10
Passau@engelvoelkers.com

Pforzheim
Telefon: +49-(0)7231-781 42 06
Pforzheim@engelvoelkers.com

Potsdam
Telefon: +49-(0)331-279 100
Potsdam@engelvoelkers.com

Pulheim/Königsdorf
Telefon: +49-(0)2234-999 210
Pulheim@engelvoelkers.com

Ratingen
Telefon: +49-(0)2102-732 760
Ratingen@engelvoelkers.com

Ratzeburg/Mölln
Telefon: +49-(0)4541-802 905
Ratzeburg@engelvoelkers.com

Ravensburg
Telefon: +49-(0)751-355 59 80
Ravensburg@engelvoelkers.com

Recklinghausen
Telefon: +49-(0)2361-582 55 50
Recklinghausen@engelvoelkers.com

Regensburg
Telefon: +49-(0)941-200 011 11
Regensburg@engelvoelkers.com

Rellingen
Telefon: +49-(0)4101-595 60
Rellingen@engelvoelkers.com

Reutlingen
Telefon: +49-(0)7121-972 610
Reutlingen@engelvoelkers.com

Rheingau
Telefon: +49-(0)6123-709 060
Rheingau@engelvoelkers.com

Rosenheim
Telefon: +49-(0)8031-235 63 86
Rosenheim@engelvoelkers.com

Rostock
Telefon: +49-(0)381-375 66 70
Rostock@engelvoelkers.com

Rügen
Telefon: +49-(0)38393-137 874
Ruegen@engelvoelkers.com

Saarbrücken
Telefon: +49-(0)681-910 32 10
Saarbruecken@engelvoelkers.com

Saarlouis
Telefon: +49-(0)6831-400 38 40
Saarlouis@engelvoelkers.com

Sachsenhausen
Telefon: +49-(0)60-962 376 80
Sachsenhausen@engelvoelkers.com

Sachsenwald
Telefon: +49-(0)40-819 78 50
Sachsenwald@engelvoelkers.com

Schleswig/Nördliche Schlei
Telefon: +49-(0)4621-305 710
Schleswig@engelvoelkers.com

Schwarzenbek
Telefon: +49-(0)4151-833 33 30
Schwarzenbek@engelvoelkers.com

Schwerte
Telefon: +49-(0)2304-468 64 24
Schwerte@engelvoelkers.com

Schwetzingen-Hockenheim
Telefon: +49-(0)6202-945 190 10
Schwetzingen@engelvoelkers.com

Schwäbisch Hall
Telefon: +49-(0)791-946 63 60
SchwaebischHall@engelvoelkers.com

Seeheim-Jugenheim
Telefon: +49-(0)6257-506 560
Seeheim@engelvoelkers.com

Seevetal
Telefon: +49-(0)4105-676 33 44
Seevetal@engelvoelkers.com

Seligenstadt
Telefon: +49-(0)6182-993 890
Seligenstadt@engelvoelkers.com

Siegburg
Telefon: +49-(0)2241-253 570
Siegburg@engelvoelkers.com

Siegen
Telefon: +49-(0)271-384 56 00
Siegen@engelvoelkers.com

Sindelfingen
Telefon: +49-(0)7031-266 000
Sindelfingen@engelvoelkers.com

Singen
Telefon: +49-(0)7731-976 200
Singen@engelvoelkers.com

Sinsheim-Mosbach
Telefon: +49-(0)7261-945 01 10
Sinsheim@engelvoelkers.com

Speyer
Telefon: +49-(0)6232-919 050
Speyer@engelvoelkers.com

St. Peter-Ording
Telefon: +49-(0)4863-970 90 10
St.Peter-Ording@engelvoelkers.com

Starnberg
Telefon: +49-(0)8151-368 970
StarnbergerSee@engelvoelkers.com

Steinhuder Meer
Telefon: +49-(0)5031-962 000
Steinhude@engelvoelkers.com

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

Stuttgart-Degerloch
Telefon: +49-(0)711-258 589 90
Degerloch@engelvoelkers.com

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

Stuttgart-West
Telefon: +49-(0)711-505 467 40
StuttgartWest@engelvoelkers.com

Südliche Bergstraße
Telefon: +49-(0)6201-876 090
SuedlicheBergstrasse@engelvoelkers.com

Tegernsee
Telefon: +49-(0)8022-704 180
Tegernsee@engelvoelkers.com

Timmendorfer Strand
Telefon: +49-(0)4503-17 00
TimmendorferStrand@engelvoelkers.com

Trier
Telefon: +49-(0)651-912 09 74
Trier@engelvoelkers.com

Tübingen
Telefon: +49-(0)7071-407 880
Tuebingen@engelvoelkers.com

Ulm
Telefon: +49-(0)731-938 07 60
Ulm@engelvoelkers.com

Unna
Telefon: +49-(0)2303-258 83 00
Unna@engelvoelkers.com

Usedom
Telefon: +49-(0)38378-497 649
Usedom@engelvoelkers.com

Usingen
Telefon: +49-(0)6081-442 24 40
Usingen@engelvoelkers.com

Velbert
Telefon: +49-(0)2051-805 810
Velbert@engelvoelkers.com

Verden
Telefon: +49-(0)4231-904 70 90
Verden@engelvoelkers.com

Viersen
Telefon: +49-(0)2162-897 32 20
Viersen@engelvoelkers.com

Villingen-Schwenningen
Telefon: +49-(0)7721-405 160
Villingen@engelvoelkers.com

Waiblingen/Remstal
Telefon: +49-(0)7151-209 81 67
Waiblingen@engelvoelkers.com

Wangerooge
Telefon: +49-(0)4469-701 11
Wangerooge@engelvoelkers.com

Warnemünde
Telefon: +49-(0)381-510 84 35
Rostock@engelvoelkers.com

Weimar
Telefon: +49-(0)3643-906 410
Weimar@engelvoelkers.com

Westerland
Telefon: +49-(0)4651-985 70
Westerland@engelvoelkers.com

Weyhe
Telefon: +49-(0)4203-437 378
Weyhe@engelvoelkers.com

Wiesbaden
Telefon: +49-(0)611-541 000
Wiesbaden@engelvoelkers.com

Wiesmoor
Telefon: +49-(0)4944-306 76 31
Wiesmoor@engelvoelkers.com

Wilhelmshaven
Telefon: +49-(0)4421-755 10 00
Wilhelmshaven@engelvoelkers.com

Wismar
Telefon: +49-(0)3841-223 23 84
Wismar@engelvoelkers.com

Witten
Telefon: +49-(0)2302-914 610
WittenHerdecke@engelvoelkers.com

Wolfenbüttel
Telefon: +49-(0)5331-905 57 10
Wolfenbuettel@engelvoelkers.com

Wolfsburg
Telefon: +49-(0)5361-308 180
Wolfsburg@engelvoelkers.com

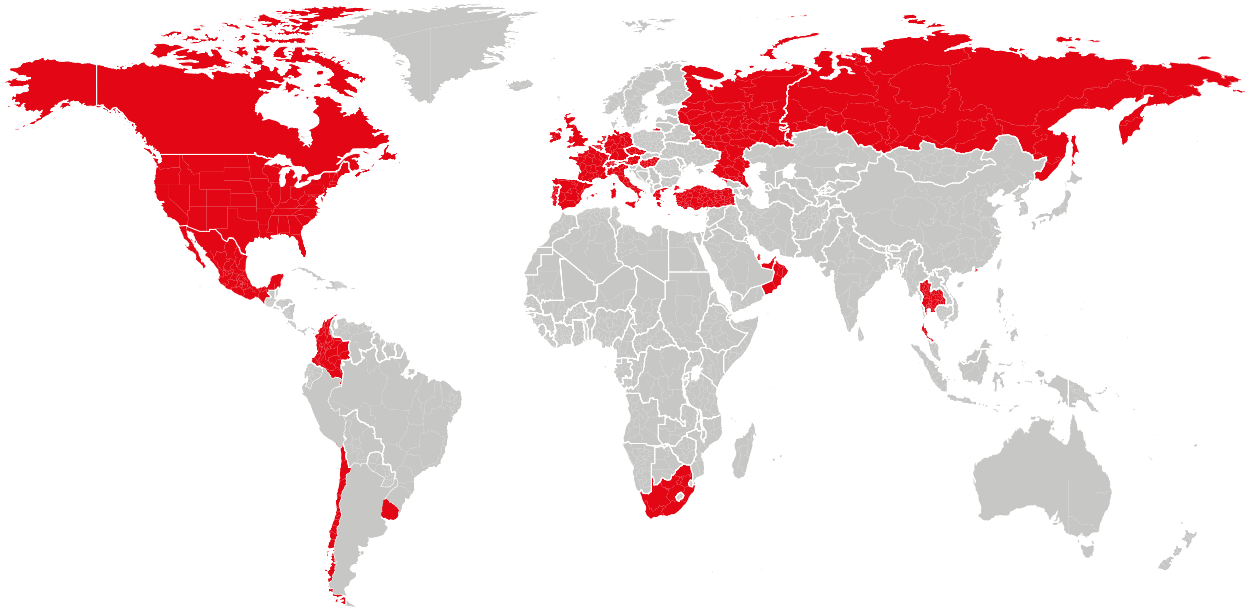
Worms
Telefon: +49-(0)6241-503 92 67
Worms@engelvoelkers.com

Wuppertal
Telefon: +49-(0)202-242 91 40
Wuppertal@engelvoelkers.com

Würzburg
Telefon: +49-(0)931-991 75 00
Wuerzburg@engelvoelkers.com

Überlingen
Telefon: +49-(0)7551-944 58 44
Ueberlingen@engelvoelkers.com

Unser weltweites Engel & Völkers Netzwerk –
über 700 Standorte auf 4 Kontinenten



Entdecken Sie unser umfassendes Dienstleistungsangebot:
www.engelvoelkers.com

Engel & Völkers: eine starke Marke – ein 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 Commercial hat sich auf die Vermittlung von Gewerbeimmobilien – Wohn- und Geschäftshäuser, Büro-, Industrie- und Handelsflächen, Hotels und Investmentobjekte – spezialisiert und ist mit Gewerbebüros in Europa, Südafrika, Südamerika und dem Nahen Osten vertreten.

ENGEL&VÖLKERS YACHTING

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

ENGEL&VÖLKERS AVIATION

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

ENGEL&VÖLKERS CHARITY

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

GG

Der unternehmenseigene Verlag Grund Genug publiziert seit 1988 die in sechs Sprachen erscheinende Architektur- und Lifestyle-Zeitschrift GG. In dem international renommierten Magazin (Auflage: über 500.000 Exemplare) werden vierteljährlich Reportagen, Homestorys, Reisetipps sowie exklusive Immobilien und Yachten aus aller Welt präsentiert.

Impressum

Herausgeber
Engel & Völkers Residential GmbH
Stadthausbrücke 5
20355 Hamburg

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

Research
Dr. Maike Brammer (Head of Research)
Dennis Kwast
Denis Meister

Satz, Grafiken und Lektorat
Goldland Media GmbH

Bildrechte
Adobe
Agentur Lorenz
Engel & Völkers
Flickr
Fotolia
iStock
RegionalHeute.de
Saskia Blizzard
Shutterstock

Druck
TERRITORY CTR GmbH
Eiserstraße 10
33415 Verl

Hamburg, Oktober 2017

Alle Informationen 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 mit entsprechender Quellenangabe gestattet.

www.engelvoelkers.com

ENGEL&VÖLKERS