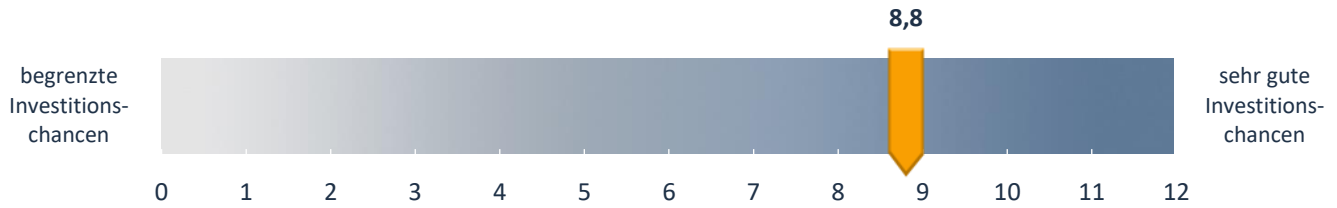




WOHNUNGSMARKTPROFIL **2019**



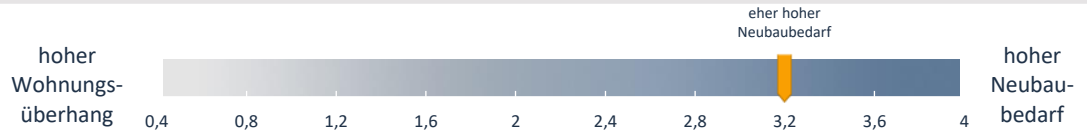
INVESTITIONSSCHANCEN



Quelle: GEWOS auf Basis der nachfolgenden Einzelergebnisse

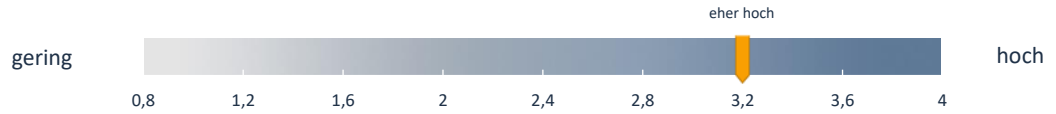
EINZELERGEBNISSE

Wohnungsmarktbilanz 2030



Quelle: GEWOS basierend auf Statistiken von Destatis

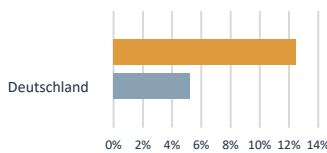
Wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigung



Quelle: GEWOS auf Basis der nachfolgenden Einzelergebnisse

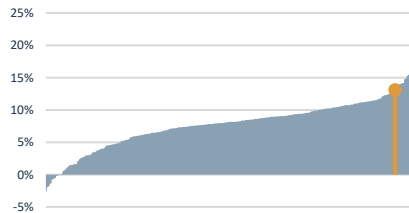
Arbeitslosenquote 2018:

12,5%



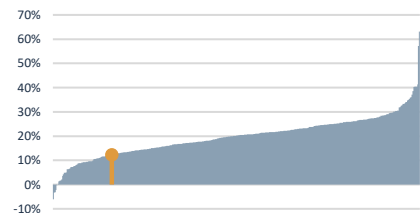
Entwicklung sozialversicherungs-pflichtig Beschäftigte (2014-2018):

+13,1 %



Entwicklung BIP je Einwohner (2010-2016):

+12,3 %



Einordnung des Wertes im Vergleich zu allen übrigen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland.

Quelle: Statistik der Bundesagentur für Arbeit

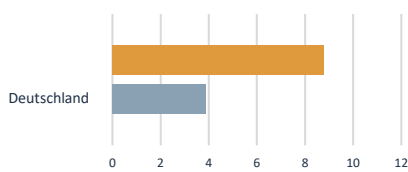
Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Immobilienpreise und Wirtschaftlichkeit



Quelle: GEWOS auf Basis der nachfolgenden Einzelergebnisse

GEWOS Kaufkraft-Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen (2018)

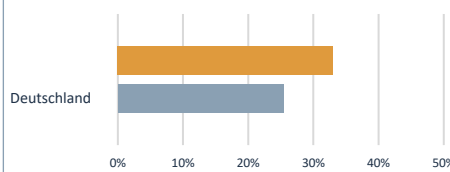


8,8

(schlechte Erschwinglichkeit)

Quelle: GEWOS, Gutachterausschüsse für Grundstückswerte, GfK

Erschwinglichkeit Angebotsmieten (2016)

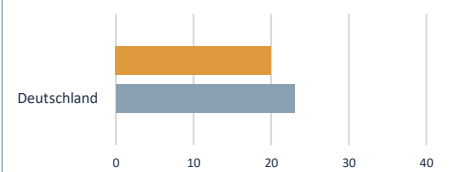


33,0%

(eher gute Erschwinglichkeit)

Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24 & den statistischen Ämtern des Bundes und der Länder

Vervielfältiger (2. Quartal 2019)



20,0

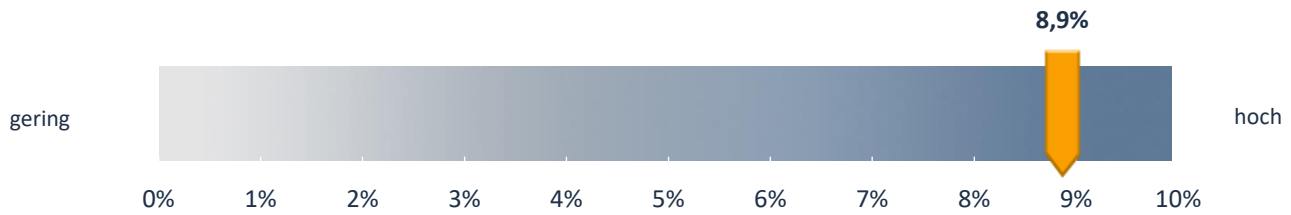
(durchschnittlich)

Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24





BRUTTOANFANGSRENDITE

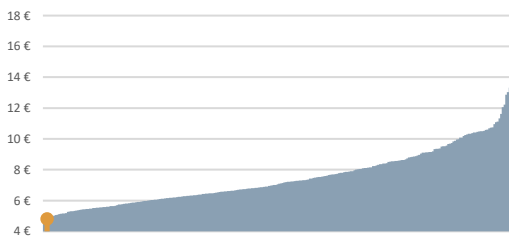


Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

RAHMENDATEN

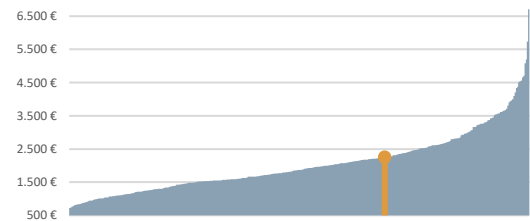
Hedonische Angebotsmiete pro m² (2. Quartal 2019)

4,80 €, +5,2 % seit 2014



Hedonischer Kaufpreis pro m² (2. Quartal 2019)

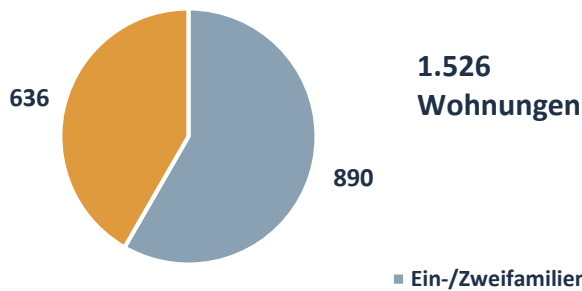
2.255 €, +12,7 % seit 2014



Einordnung des Wertes im Vergleich zu allen übrigen 400 Landkreisen und kreisfreien Städten in Deutschland.

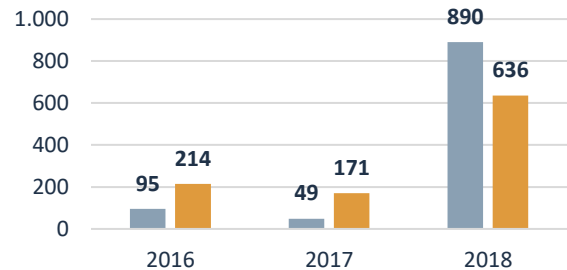
Quelle: GEWOS basierend auf ImmobilienScout24

Baufertigstellungen 2018

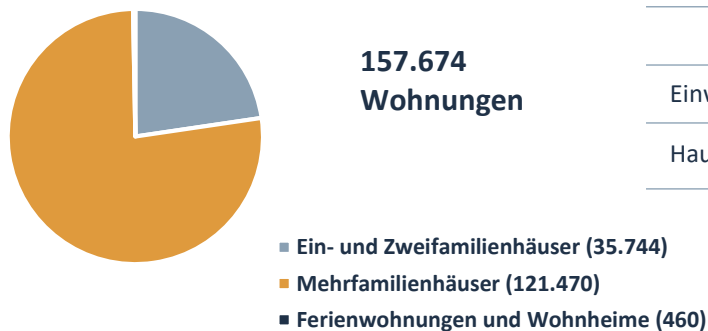


Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Entwicklung Baufertigstellungen 2016-2018



Wohnungsbestand 2017



Quelle: Statistische Ämter des Bundes und der Länder

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose bis 2030

	2017	2030	Trend
Einwohner	163.255	165.745	+2 %
Haushalte	88.246	92.081	+4 %

Quelle: GEWOS basierend auf Statistiken von Destatis

Bitte beachten Sie die Erläuterungen im Anhang.
Veröffentlichungen nur nach Anfrage.



Erläuterung der Daten

Investitionschancen

Die Investitionschancen werden anhand der Faktoren

- Verhältnis zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage bis 2030
- Entwicklung der Wirtschaftsleistung in den letzten Jahren
- Veränderung der Erschwinglichkeit von Miet- und Eigentumswohnungen in den letzten Jahren berechnet.

Pro Einzelfaktor können maximal 4 Punkte, also insgesamt 12 Punkte erreicht werden.

Wohnungsmarktbilanz 2030

Für die regionalisierten Wohnungsmarktprognosen wird die Wohnungsnachfrage (Haushalte) bis 2030 dem bis ins Jahr 2030 fortgeschriebenen Wohnungsbestand, ohne Berücksichtigung der Neubautätigkeit, gegenübergestellt. Das Wohnungsangebot umfasst keine Ferienwohnungen oder heimbähnlichen Unterkünfte. Es wird eine jährliche Abgangsquote von 0,2 % (Abrisse und Zusammenlegungen von Wohnungen) sowie eine Fluktuationsreserve von 2,0% angenommen.

Im Ergebnis werden Neubaubedarfe oder Wohnungsüberhänge dargestellt.

Wirtschaftliches Wachstum und Beschäftigung

Dieser Faktor wird anhand der Arbeitslosenquote 2018, der Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von 2014 bis 2018 und der Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Einwohner in den Jahren 2010 bis 2016 bewertet. Die drei Faktoren fließen zu gleichen Teilen in die Bewertung der wirtschaftlichen Situation ein.

Arbeitslosenquote

Die Arbeitslosenquote bezieht sich auf alle zivilen Erwerbspersonen. Als Vergleich ist die Arbeitslosenquote für Deutschland angegeben.

Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte

Die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort von 2014 bis 2018 wird im Vergleich zu den übrigen 400 kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland in orange dargestellt. Links von der Markierung befinden sich die Stadt- und Landkreise mit einer schlechteren Entwicklung, rechts diejenigen mit einer besseren Entwicklung als die jeweilige Region.

Entwicklung Bruttoinlandsprodukts (BIP) je Einwohner

Die Entwicklung des BIP je Einwohner von 2010 bis 2016 wird im Vergleich zu den übrigen 400 kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland in orange dargestellt. Links von der Markierung befinden sich die Stadt- und Landkreise mit einer schlechteren Entwicklung, rechts diejenigen mit einer besseren Entwicklung als die jeweilige Region.

Immobilienpreise und Wirtschaftlichkeit

Immobilienpreise und Wirtschaftlichkeit sind Rahmenbedingungen, die großen Einfluss auf die Investitionsentscheidung haben. Um dieses Segment abzubilden, hat GEWOS den GEWOS Kaufkraft-Immobilienpreisindex für Eigentumswohnungen KPI, die Erschwinglichkeit von Angebotsmieten sowie den aktuellen Vervielfältiger herangezogen. Die drei Faktoren fließen zu gleichen Teilen in die Bewertung der Immobilienpreise und Wirtschaftlichkeit ein.

GEWOS-KPI

Der GEWOS-KPI stellt die Relation aus der durchschnittlich verfügbaren Kaufkraft je Haushalt und dem durchschnittlichen Preis für eine Eigentumswohnung (ETW) dar.

Erschwinglichkeit Angebotsmieten

Die Erschwinglichkeit der Angebotsmieten gibt die Relation aus dem durchschnittlichen Angebotsmietniveau je kreisfreier Stadt bzw. Landkreis in 2016 und dem verfügbaren Einkommen der Haushalte je Einwohner in 2016 an. Das verfügbare Einkommen ist das Einkommen, das den Privathaushalten für Konsumzwecke und Sparen zur Verfügung stehen. Eine Erschwinglichkeit von z.B. 33,0 % bedeutet, dass 33,0% des verfügbaren Einkommens für die (Angebots-)miete aufgewendet werden müssen.

Vervielfältiger

Der gibt an, wie viele Jahre es dauert bis die Anschaffungskosten für eine Immobilie über die Mieteinnahmen wieder kompensiert werden. Ein Vervielfältiger von z.B. 20,0 bedeutet, dass 20 Jahre benötigt werden, um den Immobilienkaufpreis über die Mieteinnahmen zu refinanzieren. Der Vervielfältiger wurde für das zweite Quartal 2019 berechnet.

Bruttoanfangsrendite

Die Bruttoanfangsrendite ist der jährliche Gewinn, der mit einer Immobilie erwirtschaftet werden kann. Die angegebenen Werte beziehen sich auf Mietwohnungen. Datenstand ist das zweite Quartal 2019.

Hedonische Angebotsmiete pro m²

Die Entwicklung der hedonischen Angebotsmiete pro m² im zweiten Quartal 2019 wird in orange dargestellt. Die Einordnung erfolgt im Vergleich zu den übrigen 400 kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland. Links von der Markierung befinden sich die Stadt- und Landkreise mit einer schlechteren Entwicklung, rechts diejenigen mit einer besseren Entwicklung als die jeweilige Region.

Hedonischer Kaufpreis pro m²

Die Entwicklung des hedonischen Kaufpreises pro m² für eine Mietwohnung im zweiten Quartal 2019 wird in orange dargestellt. Die Einordnung erfolgt im Vergleich zu den übrigen 400 kreisfreien Städten und Landkreisen in Deutschland. Links von der Markierung befinden sich die Stadt- und Landkreise mit einer schlechteren Entwicklung, rechts diejenigen mit einer besseren Entwicklung als die jeweilige Region.

Baufertigstellungen

Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Mehrfamilienhäusern in 2018.

Entwicklung Baufertigstellungen

Anzahl der fertiggestellten Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern und Mehrfamilienhäusern in den Jahren 2016 bis 2018.

Wohnungsbestand

Verteilung der Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser sowie Ferienwohnungen und Wohnheime im Jahr 2017.

Bevölkerungs- und Haushaltsprognose 2030

Die Bevölkerungsprognose wurde mittels der Kohorten-Komponenten-Methode erstellt, die bis ins Jahr 2030 reicht. Das aktuelle Basisjahr der Berechnungen ist 2017. Aufbauend auf der Bevölkerungsprognose wurde die Entwicklung der Privathaushalte bis zum Jahr 2030 ermittelt. Den Ausgangspunkt bilden dabei die durchschnittlichen Haushaltsgrößen des Zensus 2011.