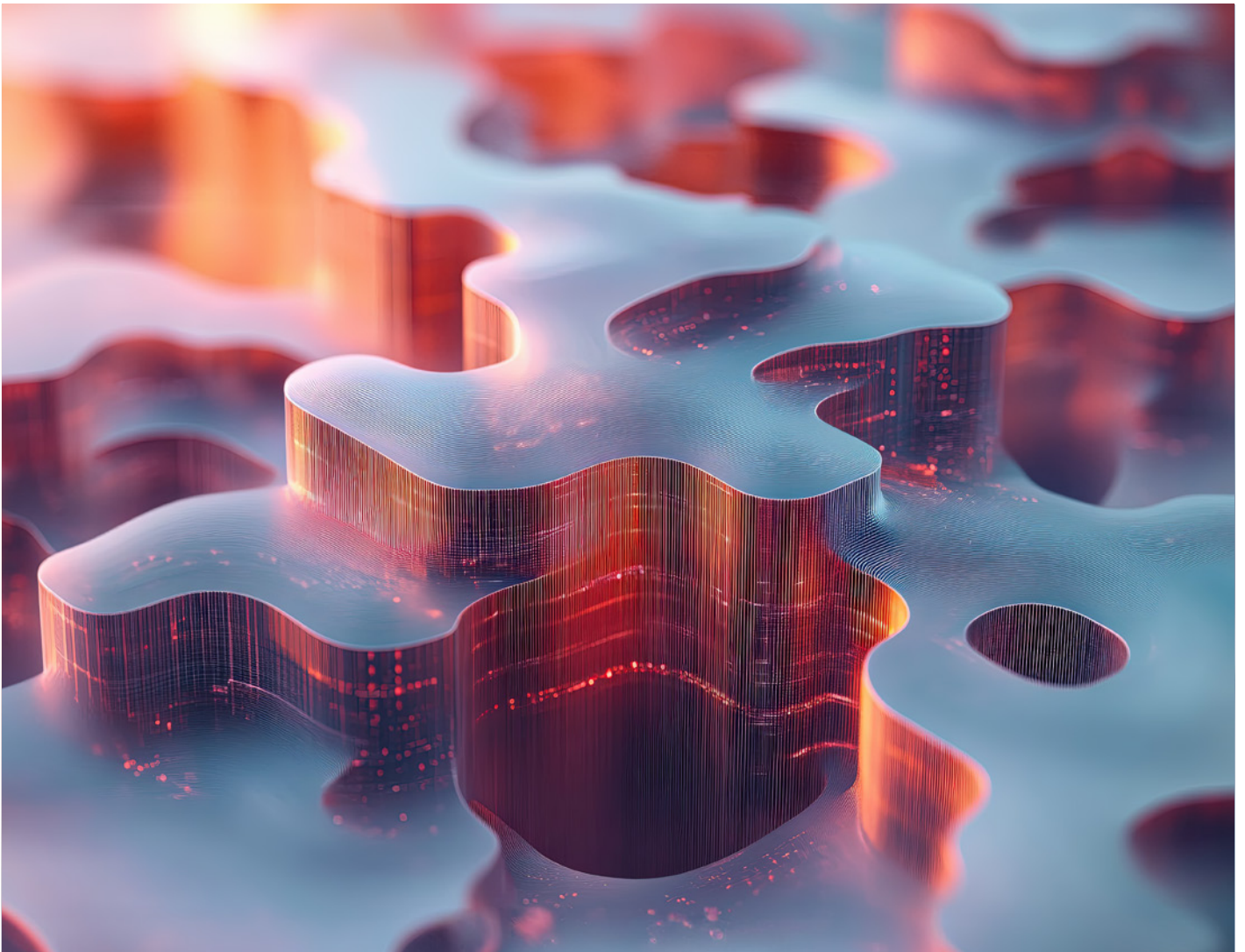


No. 42/2025

Focus



Vermessung der
Wohnungsmärkte

Quantum

Editorial



Dr. André Scharmanski
Leiter Research

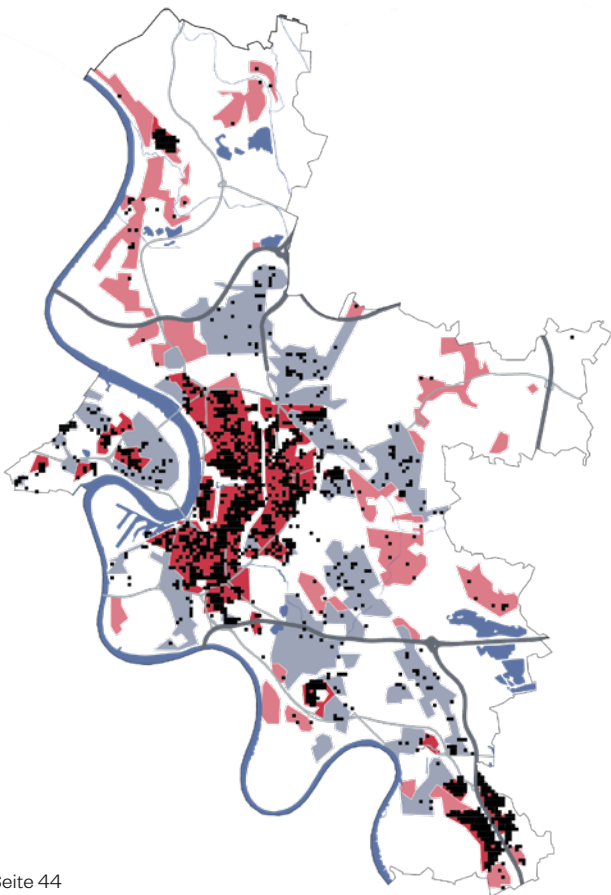
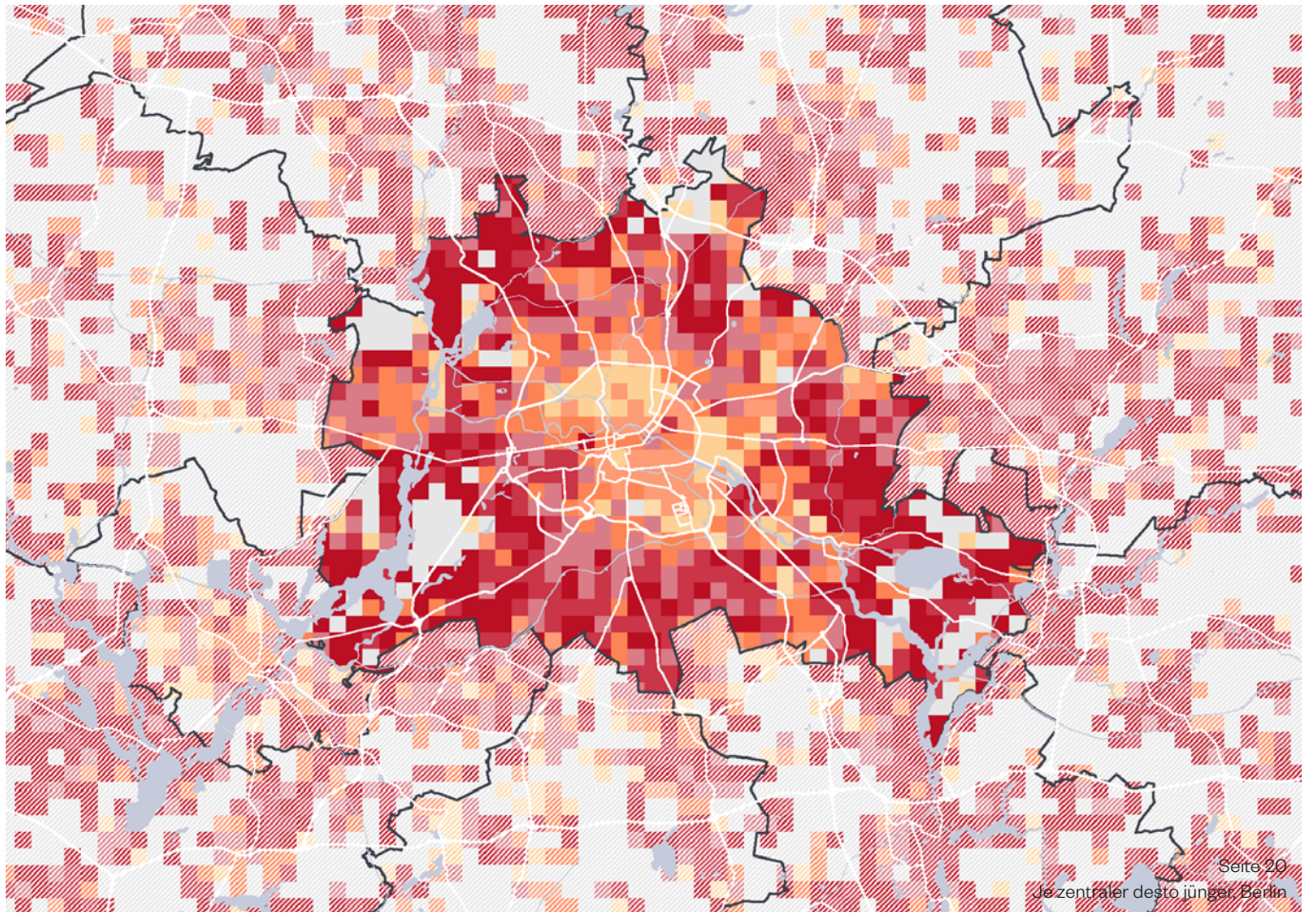
Sehr geehrte Damen und Herren,

„gewohnt wird immer“ – doch wer wo und wie wohnt, wird von gesellschaftlichen, ökonomischen und auch ökologischen Faktoren und Transformationsprozessen bestimmt. Wir werden älter, aber die Stadtbevölkerung wird jünger. Wir leben dichter zusammen, aber immer individueller. Wir brauchen resiliente, mobile und gerechte Städte. Megatrends wie diese sind die Ursache und zentrales Element der Transformation ganzer Regionen und Städte. Sie zu verstehen, bildet die Grundlage für nachhaltige und zukunftssichere Investments.

Der Focus No. 42 „Vermessung der Wohnungsmärkte“ widmet sich dieser Aufgabe. Ganz im Sinne von Humboldt und Gauß, die es verstanden haben, die physische Welt in ihrer Gesamtheit zu erfassen und darzustellen, haben wir für die Wohnungsmärkte zentrale Megatrends analysiert und kartographisch aufgearbeitet. Anhand dieser Karten lassen sich für ganze Regionen bis hin zu Mikrolagen Erkenntnisse für die Entwicklung der Wohnungsmärkte ableiten.

Wir freuen uns, wenn der Focus Ihr Interesse findet und wünschen Ihnen eine aufschlussreiche und interessante Lektüre!

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'A. Scharmanski'.

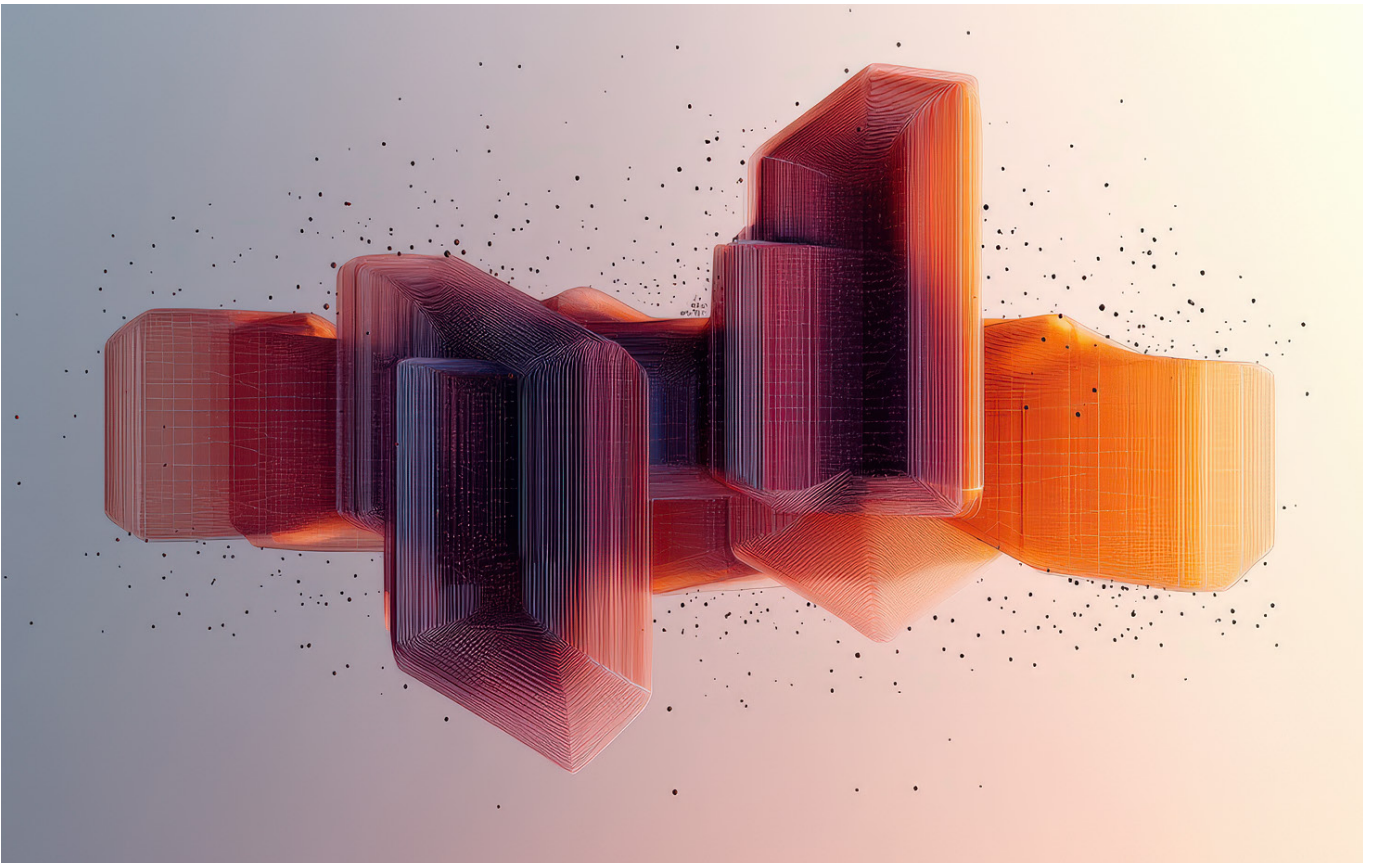


Seite 44
Fernwärmenetz

Inhalt

- 4 Intro – Megatrends
- 6 Dichter
Konzentration der Bevölkerung
- 16 Jünger
Verjüngung der Stadtbevölkerung
- 26 Individueller
Ausdifferenzierung der Bedarfe
- 34 Resilienter
Urbane Resilienz
- 48 Mobiler
Bewegte Stadt
- 56 Gerechter
Soziale Gerechtigkeit
- 66 Kurz & knapp

Megatrends als Orientierungsrahmen für Investment- entscheidungen



Die Vermessung der Wohnungs- und Immobilienmärkte erinnert in ihrer Komplexität an die Pionierarbeiten von Alexander von Humboldt und Carl Friedrich Gauß. Humboldt revolutionierte mit seinem interdisziplinären Ansatz die geographische Erfassung der Welt, während Gauß mit mathematischer Präzision die Grundlagen der modernen Kartographie legte. Beide verstanden es, die physische Welt in ihrer Gesamtheit zu erfassen und darzustellen.

In ähnlicher Weise zielt die Vermessung der Wohnungsmärkte anhand von Karten darauf ab, die größeren Zusammenhänge zu erkennen und systematisch zu deuten. Dieser Ansatz ermöglicht es, auf Basis fundierter Erkenntnisse zukünftige Entwicklungen vorherzusehen, Investitionen nachhaltig zu planen und den Herausforderungen einer sich wandelnden Welt zu begegnen. Im Fokus der Vermessung stehen Megatrends, die querschnittartig, zum Teil über alle gesellschaftlichen, technologischen und wirtschaftlichen Bereiche hinweg, mittel- bis langfristig ihre Dynamik entfalten. Megatrends sind die Ursache und zentrales Element der Transformation ganzer Regionen oder Städte. Das macht sie in vielfacher Hinsicht so bedeutungsvoll – auch für die Immobilienwirtschaft.

Im Mittelpunkt der folgenden Analysen stehen sechs für die Wohnungsmärkte zentrale Megatrends:

DICHTER – Konzentration der Bevölkerung

JÜNGER – Verjüngung der Stadtbevölkerung

INDIVIDUELLER – Ausdifferenzierung der Bedarfe

RESILIENTER – Urbane Resilienz

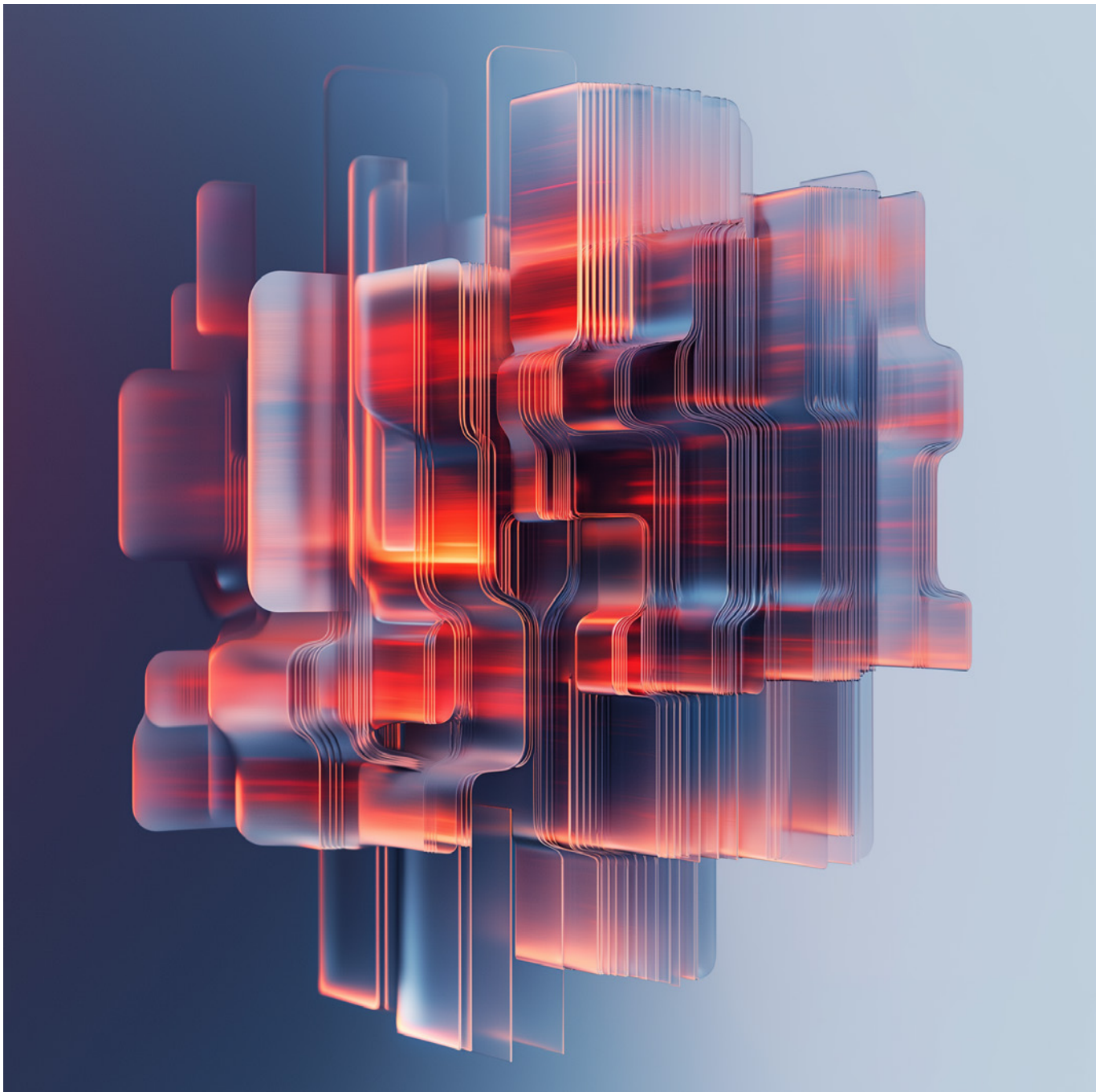
MOBILER – Bewegte Stadt

GERECHTER – Soziale Gerechtigkeit

Die sechs Megatrends bieten eine Orientierungsgrundlage, um die vielfältigen Trenddynamiken rund ums Wohnen einzuordnen. Viele dieser Trends lassen sich mit harten Fakten, also mit quantitativ-empirischen Indikatoren belegen: anhand amtlicher Statistiken, in Form von Markt- und Branchendaten, mittels regelmäßig durchgeführter Umfragen (u.a. Zensus), immer öfter auch auf Basis von Sensor- oder Mobilfunkdaten bis hin zu Big-Data-Analysen.

01 – Dichter

Konzentration der
Bevölkerung



„Two thirds of everything can be explained by demographics“

David Foot

Diese vielzitierte Formel des Ökonomen David Foot trifft auch auf die Wohnungsnachfrage zu, die ganz wesentlich durch die demographische Entwicklung und die räumliche Verteilung der Bevölkerung bestimmt wird. Trotz Zuwanderung wird die EU-Bevölkerung bis 2070 in Summe wohl um rund 4,2 Prozent zurückgehen (Prognose Statistisches Bundesamt 2024). Dabei ist die Entwicklung in den einzelnen Staaten allerdings sehr unterschiedlich. Während einige Regionen schrumpfen, wachsen andere schon seit Jahren kontinuierlich. Immer mehr Menschen zieht es dabei vor allem in die Städte, in denen die zunehmende Nachfrage das Wohnraumangebot übersteigt. Damit gewinnt auch das Umland der prosperierenden Metropolen zunehmend an Bedeutung.

Städte und Küsten als Wachstums- Hotspots

Die Regionen in den Mitgliedsländern der Europäischen Union haben in den letzten 10 Jahren sehr unterschiedliche demographische Entwicklungen durchlaufen. Schrumpfende und wachsende Regionen liegen oftmals direkt nebeneinander. Europaweit wächst die Bevölkerung vor allem in den Metropol- sowie Küstenregionen. In Osteuropa und den baltischen Staaten konzentriert sich das Bevölkerungswachstum fast ausschließlich auf die Großstädte und deren Umland. Ganz anders sieht es in Irland, Schweden, Dänemark und den Benelux-Ländern aus, wo die Einwohnerzahlen landesweit zulegen. In Spanien, Portugal und Frankreich boomt vor allem die Küste, während in Italien ausschließlich Rom und der Norden wachsen. Vor allem in Deutschland haben die hohen Zuwanderungszahlen, ausgelöst durch den Syrienkrieg 2015 und Ukrainekrieg 2022, die demografische Entwicklung spürbar geprägt. Deutschland weist nach wie vor ein starkes Ost-West-Gefälle auf, obwohl auch hier die großen Metropolregionen das stärkste Bevölkerungswachstum verzeichnen.

Die wachstumsstarken Regionen der letzten Jahre können laut diverser Prognosen auch in Zukunft mit Bevölkerungsgewinnen und damit einer steigenden Nachfrage nach Wohnraum, insbesondere in den Metropolregionen rechnen.

—————> **Kartenbeschreibung:** In der Karte ist die durchschnittliche jährliche Entwicklung der Einwohnerzahlen in den vergangenen 10 Jahren auf NUTS-3 Ebene in Europa dargestellt (entspricht in Deutschland der Kreisebene).

Fiktive Weltstadt

Wie groß wäre eine fiktive Stadt, in der die ganze Weltbevölkerung leben würde? Würde die gesamte Weltbevölkerung in einer Stadt mit der Dichte von Paris (20.000 Einwohner pro km²) leben, wäre diese Stadt so groß wie Schweden. Selbst das weniger dicht besiedelte Pariser Umland, wie etwa das Département Seine-Saint-Denis (9.200 Einwohner pro km²), würde eine Fläche benötigen, die der von Schweden und Finnland zusammen entspricht.

In Barcelona ist der Unterschied viel deutlicher: Die Stadt selbst ist dicht besiedelt (17.300 Einwohner pro km²), während die umliegende Provinz nur 500 Einwohner pro km² zählt. Eine Stadt mit dieser Dichte, die die gesamte Weltbevölkerung beherbergen würde, wäre 1,2-mal größer als alle europäischen Länder zusammen.

Ähnlich sieht es in vielen europäischen Großstädten aus, wie Wien, Kopenhagen, Amsterdam, Frankfurt oder München, deren Metropolregionen oft von Zersiedelung geprägt sind. Besonders dünn besiedelt ist das Berliner Umland: Eine Weltstadt mit der Bevölkerungsdichte des Dahme-Spreewald-Kreises wäre 7,6-mal so groß wie Europa.

Der Urbanisierungstrend schreitet damit in den europäischen Metropolen weiter voran. Das heißt auch: Der Druck auf die Wohnungsmärkte der Großstädte wird anhalten und entsprechend Investmentopportunitäten liefern. Vor dem Hintergrund der knapper werdenden Flächen und dem Flächenverbrauchsziel „Netto-Null“ bis 2050 rücken Konversionsareale, Hochhausbau und Nachverdichtung im Bestand stärker in den Fokus von Stadtplanung und Immobilienwirtschaft.

—————→ **Kartenbeschreibung:** Die blaue Einfärbung entspricht in etwa der Fläche, die eine fiktive Weltstadt mit der jeweils angegebenen Einwohnerdichte einnehmen würde. Für manche Umlandregionen, bei denen die Weltstadt flächenmäßig größer als Europa (inkl. europäisches Russland) wäre, ist der entsprechende Faktor angegeben.

Paris (Stadt)
20.000 EW/km²



Department Seine Saint
9.000 EW/km²



Frankfurt (Stadt)
3.100 EW/km²



Main-Taunus-Kreis
1.100 EW/km²



Barcelona (Stadt)
17.300 EW/km²
1,2 x Europa



Provinz Barcelona
500 EW/km²



Kopenhagen (Stadt)
3.600 EW/km²
1,2 x Europa



Region Hovedstaden
500 EW/km²



München (Stadt)
4.800 EW/km²



Landkreis München
500 EW/km²
1,2 x Europa



Amsterdam (Stadt)
4.200 EW/km²



Metropolregion Amsterdam
700 EW/km²



Berlin (Stadt)
4.400 EW/km²



Landkreis Dahme Spreewald
80 EW/km²
7,6 x Europa



Wien (Stadt)
4.900 EW/km²



Bezirk Mödling
700 EW/km²
1,4 x Europa



Datenbasis: Eurostat 2024

Immer mehr Pendler – Speckgürtel der Metropolen immer teurer

Deutschland wird zunehmend zum Pendlerland: 2023 fuhren 60 Prozent aller sozialversicherungspflichtig Beschäftigten – das sind über 20 Millionen Menschen – täglich von ihrem Wohn- zum Arbeitsort. Die Strahlkraft der Wirtschaftszentren wie München, Hamburg und Berlin bleibt ungebrochen. Unter den 80 deutschen Großstädten ist München nach wie vor Spitzenreiter: Rund 450.000 Menschen, die dort arbeiten, wohnen außerhalb der Stadtgrenzen. Dahinter folgen Frankfurt am Main (400.000), Hamburg (390.000), Berlin (390.000) und Köln (310.000).

Die Pendlerverflechtungen wirken sich zunehmend auf die lokalen Wohnungsmärkte im Speckgürtel aus. Das trifft v.a. auf diejenigen Gemeinden mit den höchsten Auspendlerzahlen zu, deren Mieten in den vergangenen Jahren teilweise stärker gestiegen sind als in der Kernstadt. Die angespannten Wohnungsmärkte der Zentren schwappen auf das Umland über, und damit auch das Interesse der Investoren.

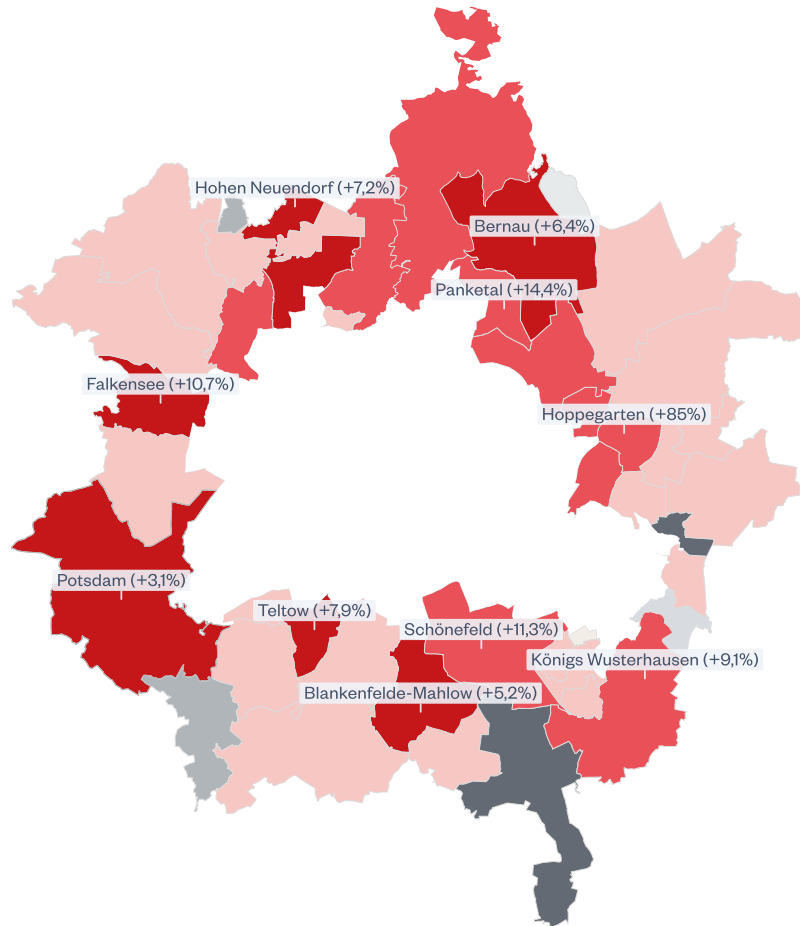
—————> **Kartenbeschreibung:** In der Karte ist die Anzahl der Pendler aus dem 30-Kilometer-Speckgürtel beispielhafter Großstädte auf Gemeindeebene dargestellt. Der Weg zum Arbeitsort muss dabei nicht zwangsläufig täglich zurückgelegt werden. Rot eingefärbt sind die Gemeinden mit den stärksten Pendelverflechtungen zur Metropole. Für die Top 10 Gemeinden sind zusätzlich die Entwicklungen der Angebotsmieten zwischen 2022-2024 angegeben.

Anzahl der Einpendler und Mietpreisentwicklung 2022 – 2024 in % pro Jahr

Berlin

Anzahl der Einpendler

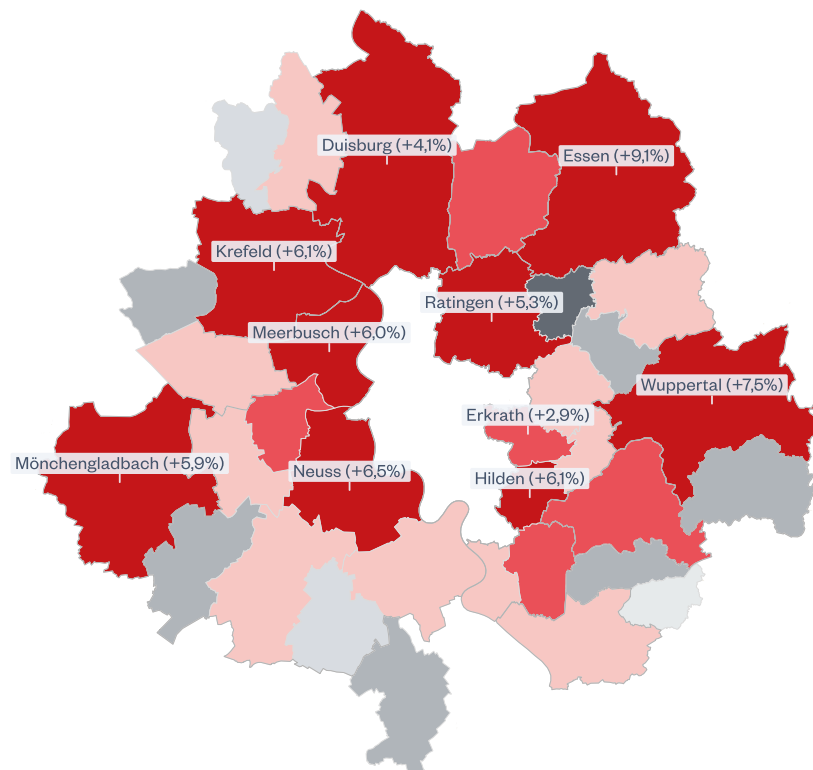
- ≤ 500
- ≤ 1.000
- ≤ 1.500
- ≤ 2.000
- ≤ 5.000
- ≤ 7.500
- > 7.500



Düsseldorf

Anzahl der Einpendler

- ≤ 500
- ≤ 1.000
- ≤ 1.500
- ≤ 2.000
- ≤ 5.000
- ≤ 7.500
- > 7.500



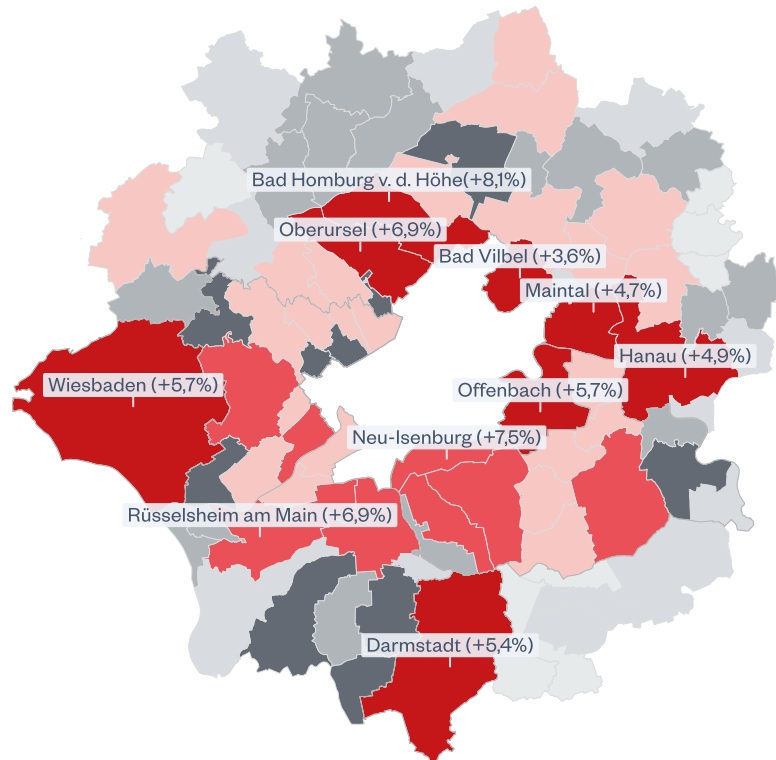
Datenbasis: Regionalstatistik 2024, Wüest Dimensions 2024

Anzahl der Einpendler und Mietpreisentwicklung 2022 – 2024 in % pro Jahr

Frankfurt

Anzahl der Einpendler

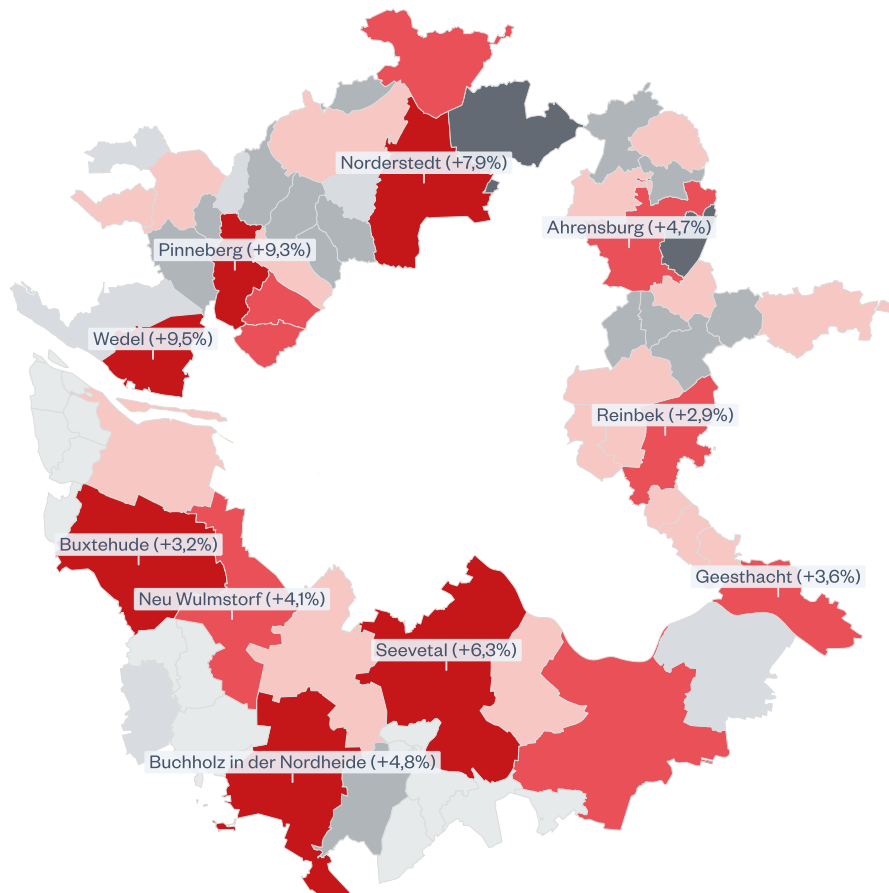
- ≤ 500
- ≤ 1.000
- ≤ 1.500
- ≤ 2.000
- ≤ 5.000
- ≤ 7.500
- > 7.500



Hamburg

Anzahl der Einpendler

- ≤ 500
- ≤ 1.000
- ≤ 1.500
- ≤ 2.000
- ≤ 5.000
- ≤ 7.500
- > 7.500



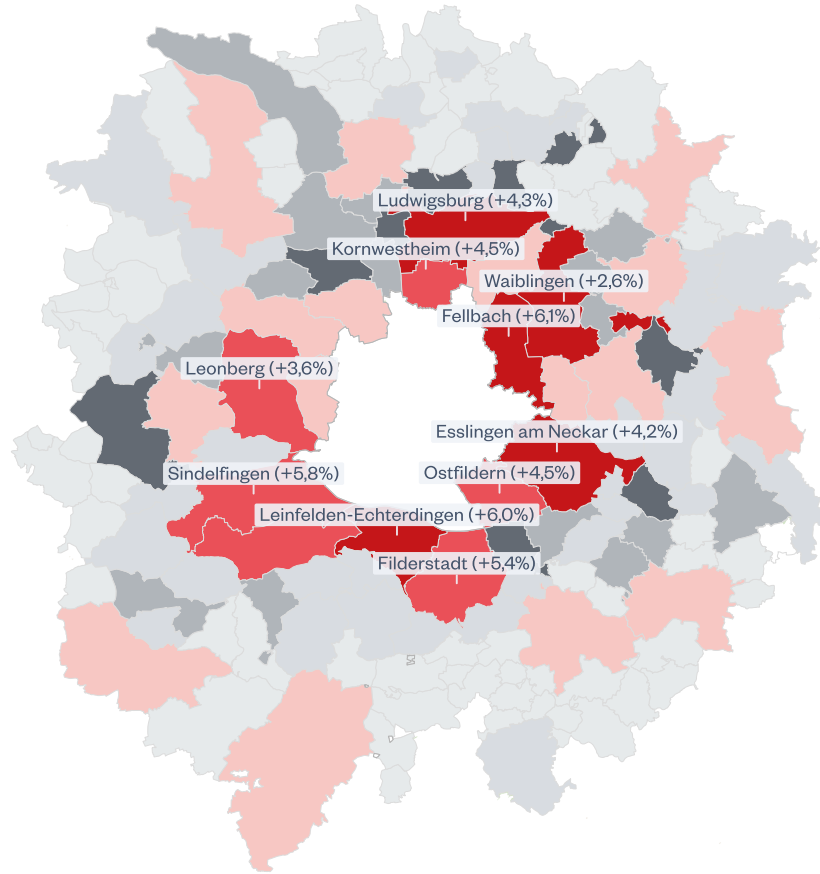
Datenbasis: Regionalstatistik 2024, Wüest Dimensions 2024

Anzahl der Einpendler und Mietpreisentwicklung 2022 – 2024 in % pro Jahr

Stuttgart

Anzahl der Einpendler

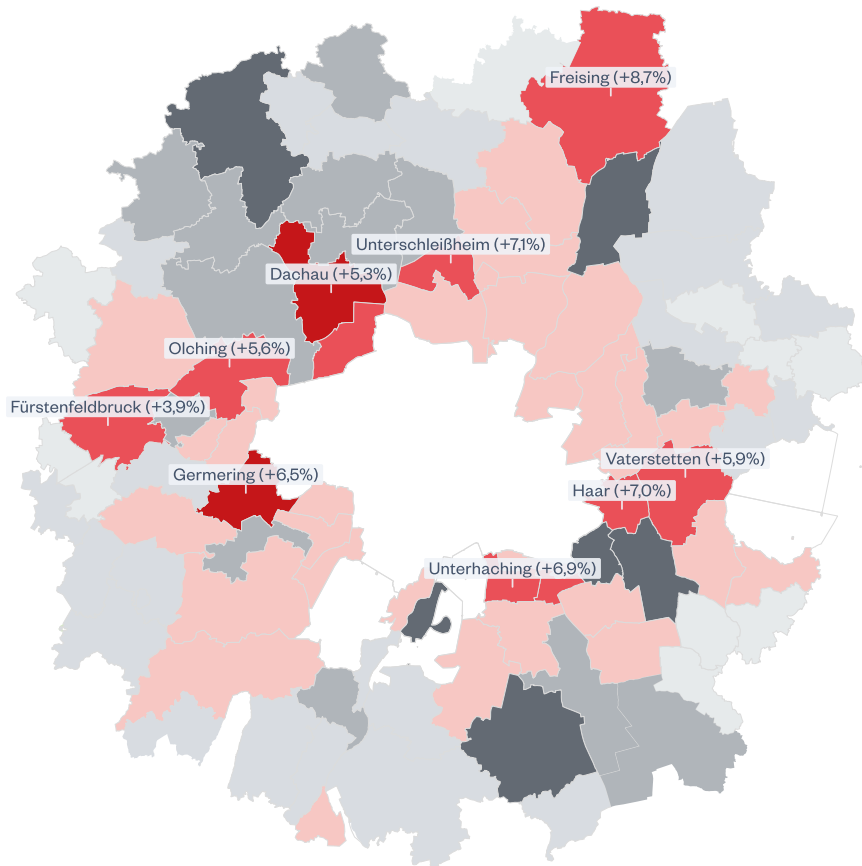
- ≤ 500
- ≤ 1.000
- ≤ 1.500
- ≤ 2.000
- ≤ 5.000
- ≤ 7.500
- > 7.500



München

Anzahl der Einpendler

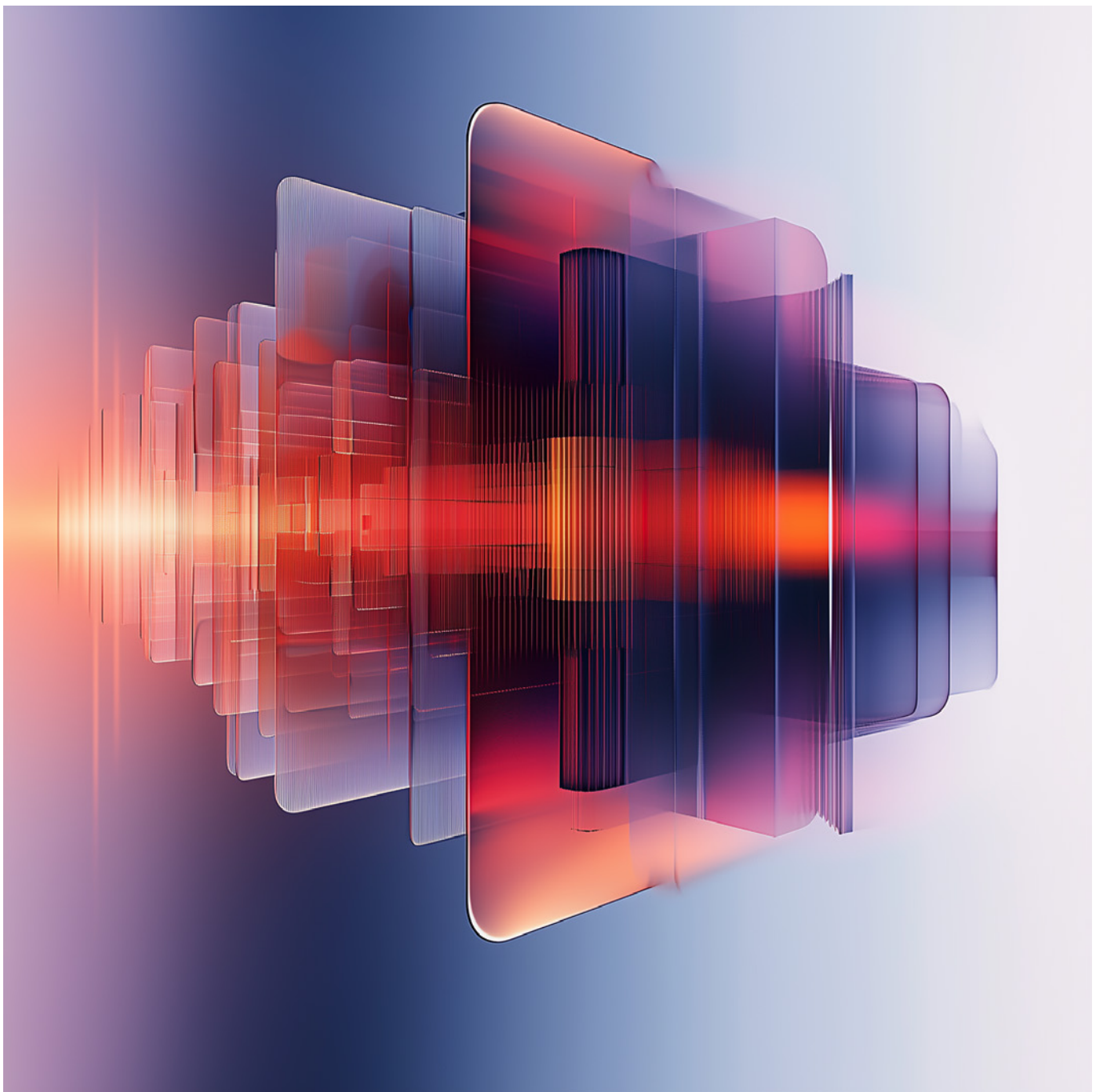
- ≤ 500
- ≤ 1.000
- ≤ 1.500
- ≤ 2.000
- ≤ 5.000
- ≤ 7.500
- > 7.500



Datenbasis: Regionalstatistik 2024, Wüest Dimensions 2024

02 – Jünger

Verjüngung der
Stadtbevölkerung



„Access to talented and creative people is to modern business what access to coal and iron ore was to steel-making.“

Richard Florida

Europa altert – aber viele Städte werden immer jünger. Sie wachsen vor allem durch junge Zuwanderer aus dem In- und Ausland, die für ihr Studium oder einen Job in die Stadt ziehen. Diese jungen Talente und Hochqualifizierten sind die Basis für Innovation und Wettbewerbsfähigkeit und daher im internationalen Städtewettbewerb besonders begehrt. Die Analyse von Altersstrukturen, Wanderungsmustern von Studierenden und Berufseinsteigern sowie die Beschäftigtenentwicklung in einkommensdynamischen Branchen gibt Aufschluss über das Wachstumspotenzial von Städten und Gemeinden im Übergang zur Wissensökonomie.

Wohin zieht es Studierende und Berufseinsteiger?

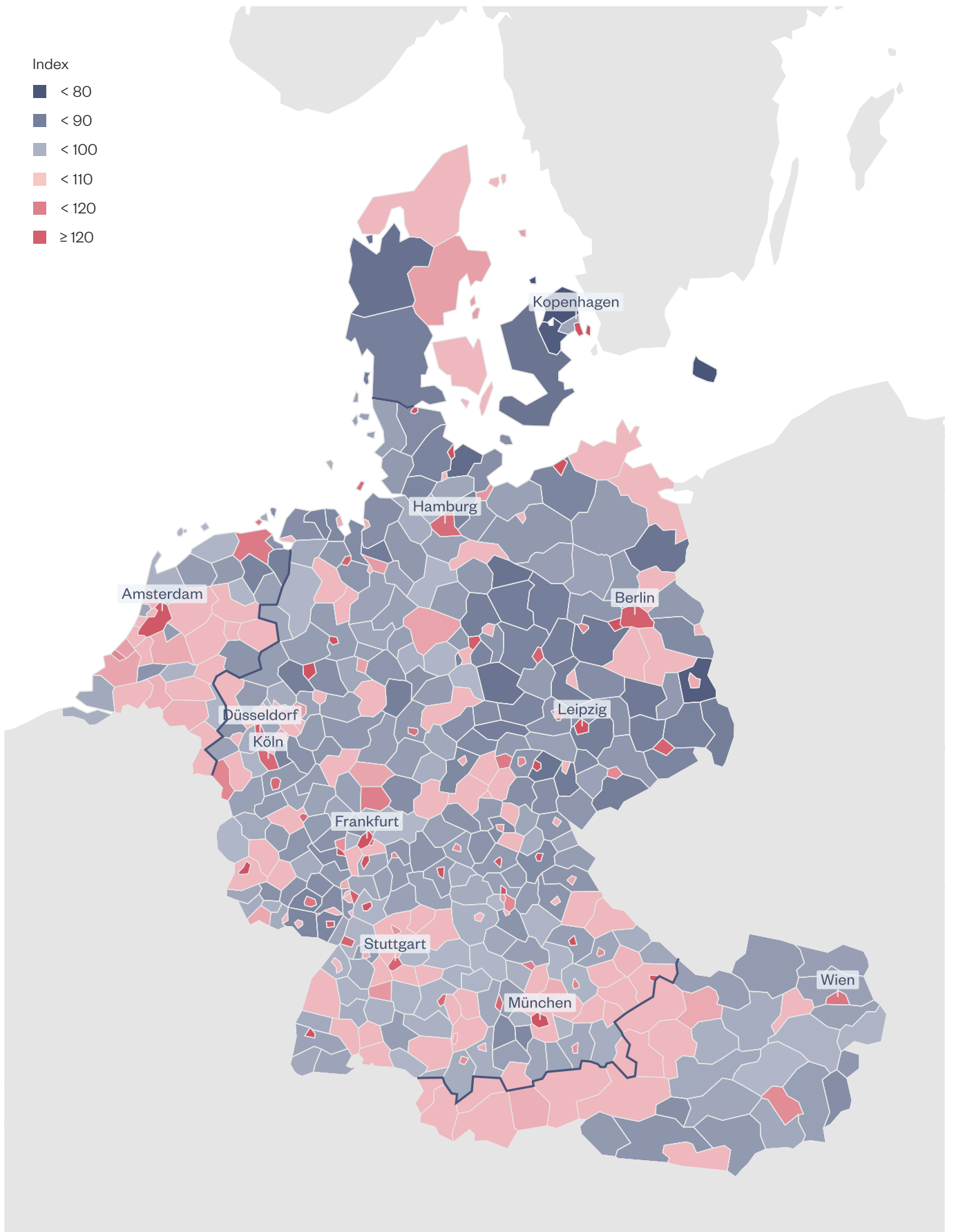
Kohortenwachstum

Wer regionale Innovation und Wettbewerbsfähigkeit stärken will, braucht hochqualifizierte junge Menschen. Nur Städte, die diese Talente in ausreichender Zahl anziehen und halten können, bleiben wirtschaftlich erfolgreich. Denn die Wahl des Wohn- und Arbeitsorts entscheidet oft über den Auf- oder Abstieg ganzer Regionen – und beeinflusst auch die Entwicklung der Wohnungsmärkte.

Neben den europäischen Metropolen wie Kopenhagen, Amsterdam, Wien, München und Berlin überzeugen auch zahlreiche „kleinere“ deutsche Großstädte wie Leipzig, Regensburg, Jena, Heidelberg, Mainz, Darmstadt, Münster oder Erlangen. Sie punkten bei Studierenden und Berufseinsteigern und binden sie langfristig. Diese Großstädte mit hohen Nettowanderungsgewinnen bei Bildungs- und Berufseinstiegswanderern stehen im Fokus der Wohninvestoren. Gesucht sind dort vor allem Wohnimmobilien, die den Bedürfnissen junger, hochqualifizierter Talente entsprechen, wie z.B. Objekte in urbanen Lagen mit kompakten Grundrissen und smarterer Ausstattung.

—————> **Kartenbeschreibung:** Mit Hilfe von Kohortenanalysen lässt sich abschätzen, inwiefern Städte junge Leute durch Zuwanderung hinzugewonnen haben. Die Karte zeigt auf NUTS-3-Ebene den Nettozuwachs von Auszubildenden/Studierenden und Berufseinsteigern zwischen 2017 und 2022.

Nettozuwachs Studierende und Berufseinsteiger 2017 – 2022



Datenbasis: Eurostat 2024

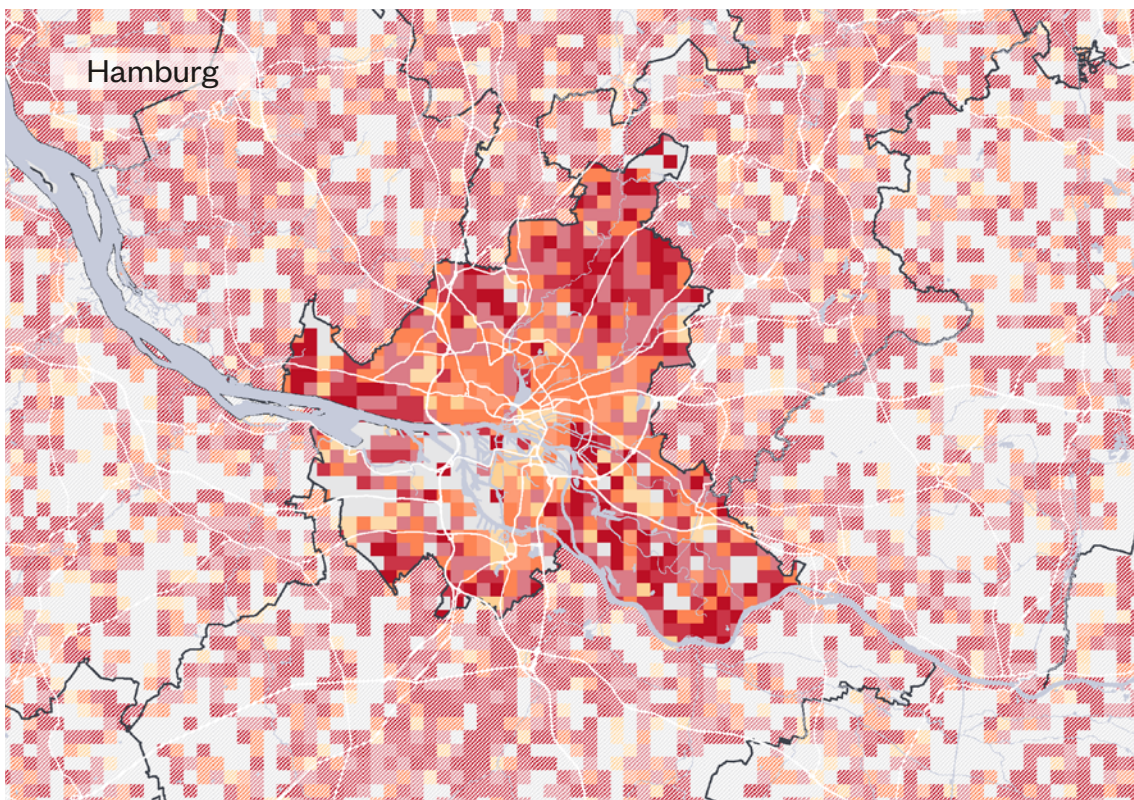
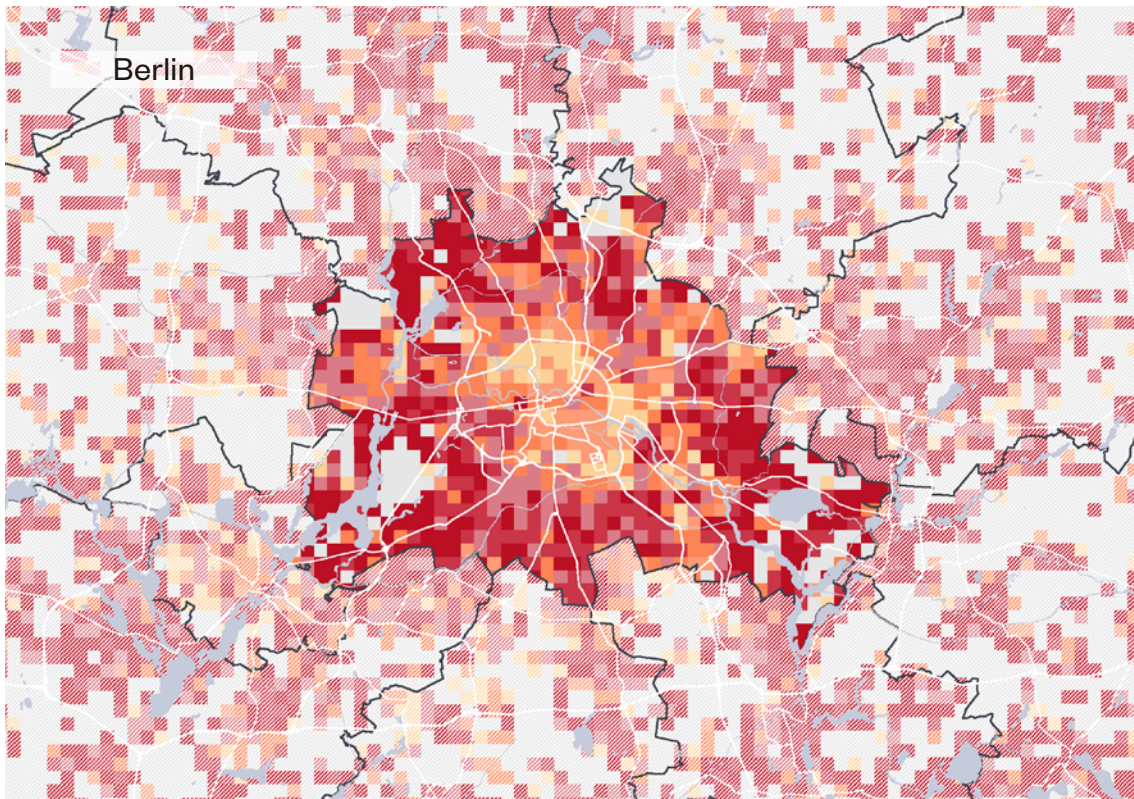
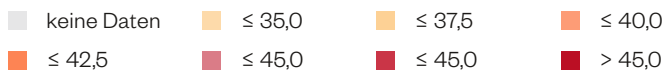
Je zentraler, desto jünger

Ein großer Teil des Großstadtwachstums stammt aus den positiven Salden der Ausbildungs- und Berufseinstiegswanderungen. Großstädte sind damit in der Regel jünger als kleinere Kommunen oder der ländliche Raum. 2022 waren deutschlandweit rd. 38 Prozent der Bevölkerung zwischen 18 und 49 Jahre alt – in den Top 7 waren es 45 Prozent. Innerhalb der Städte wiederum zieht es die zuwandernden jungen Erwachsenen vor allem in die Innenstädte und innenstadtnahen Stadtquartiere. Diese weisen in allen Großstädten einen deutlich niedrigeren Altersdurchschnitt von 35 bis 40 Jahren auf (Ø Deutschland: rd. 44 Jahre, Ø Top 7: rd. 42 Jahre).

Das Großstadtleben ist insbesondere unter jungen Erwachsenen in vielen Fällen eine Lebensstilfrage. Urbanität wird nicht nur als vielfältiges Freizeitangebot des Stadtzentrums verstanden, sondern auch als täglich verfügbare Atmosphäre der Wohnumgebung. Gefragt sind innerstädtische Wohnquartiere mit kurzen Wegen, gut ausgebauter Infrastruktur und Freizeit- und Community Angeboten.

—————> **Kartenbeschreibung:** Die Karten zeigen für ausgewählte deutsche Großstädte das Durchschnittsalter je km², basierend auf den Daten des Zensus 2022.

Durchschnittsalter je km² in ausgewählten deutschen Großstädten



Datenbasis: Zensus 2022

Zukunftsbranchen treiben Miete

Kreative und hochqualifizierte Talente suchen vor allem Städte, in denen sie aus einem breiten Angebot an wissensintensiven und gut bezahlten Jobs wählen können – beispielsweise IT-Berufe, Berater oder Ingenieure. Regionalanalysen zeigen eine zunehmende räumliche Konzentration dieser Berufsgruppen auf die Top 7 und deren Umland sowie auf ausgewählte Großstädte (u.a. Karlsruhe und Erlangen im IT-Sektor, Wolfsburg und Böblingen im Maschinenbausektor, Hochtaunuskreis im Beratersektor).

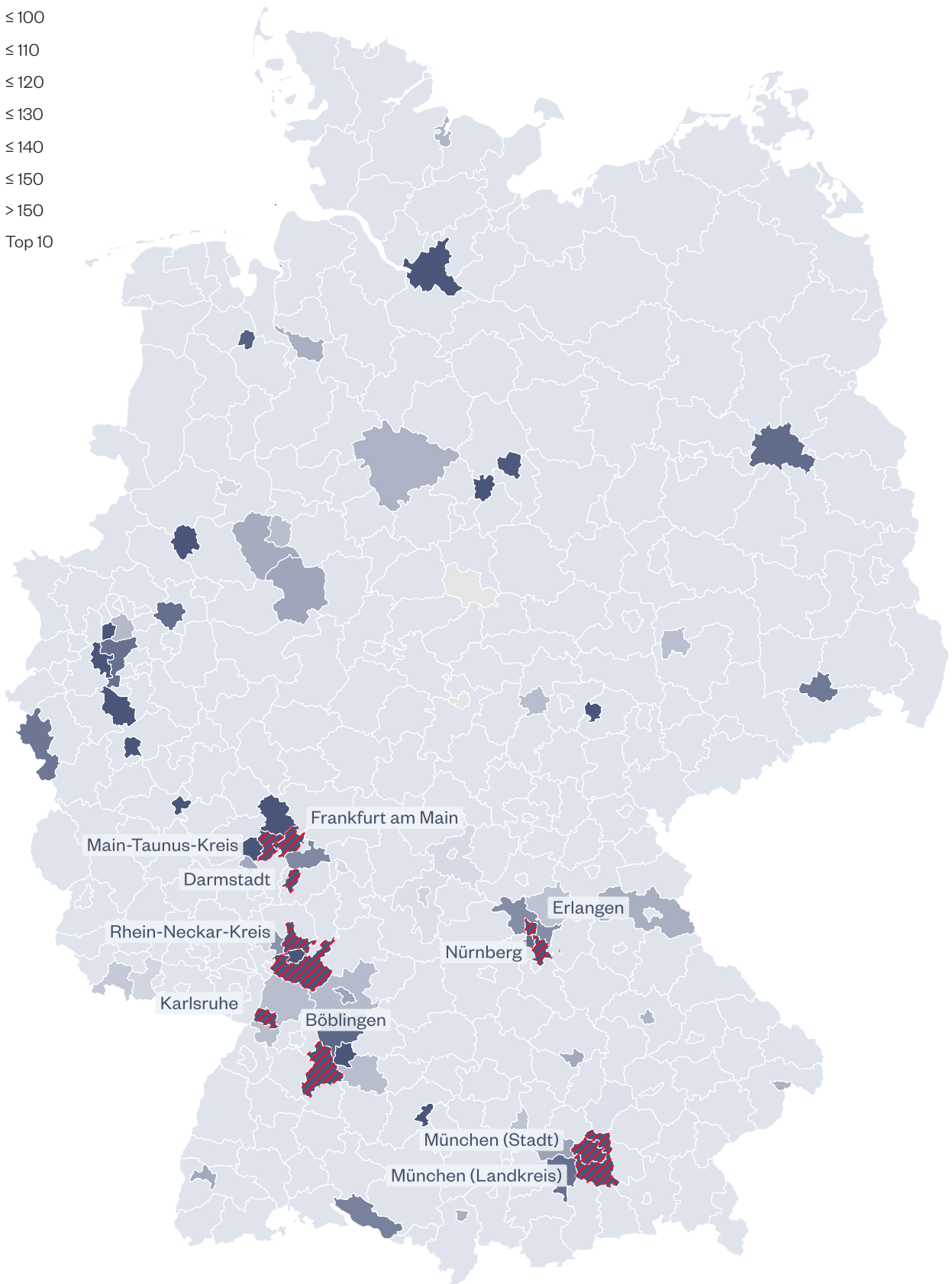
Diese Regionen fallen gleichzeitig durch ein dynamisches Wachstum bei Neuvertragsmieten auf. Die Gründe liegen einerseits in der starken demografischen Entwicklung und andererseits in der florierenden Wirtschaft, insbesondere bei sogenannten Zukunftsberufen wie technische Entwicklung, Softwareentwicklung oder Programmierung. Dasselbe gilt für Ingenieure und Berater: Überall dort, wo sich Beschäftigte dieser Branchen häufen, sorgen ihre überdurchschnittlichen Gehälter für einen direkten Effekt auf den Wohnungsmarkt – und treiben die Mietpreise weiter nach oben.

—————> Kartenbeschreibung: In den Karten sind jeweils auf Kreisebene die Standortquotienten für die drei auswählbaren Berufsgruppen Ingenieure (u.a. technische Forschung), Berater (u.a. Unternehmens- und Steuerberatung) und IT (u.a. Softwareentwicklung, Programmierung) angegeben. Hierfür werden die Anteile der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in der jeweiligen Berufsgruppe an der Gesamtbeschäftigung sowohl für den Teilraum als auch für Deutschland berechnet (Standortquotient). Ein Wert <100 (bzw. >100) gibt an, dass die Beschäftigung in der jeweiligen Berufsgruppe im Teilraum unter- (bzw. über-) proportional im Verhältnis zu Deutschland konzentriert ist.

IT Standortkoeffizient

D=100

- ≤ 100
- ≤ 110
- ≤ 120
- ≤ 130
- ≤ 140
- ≤ 150
- > 150
- Top 10

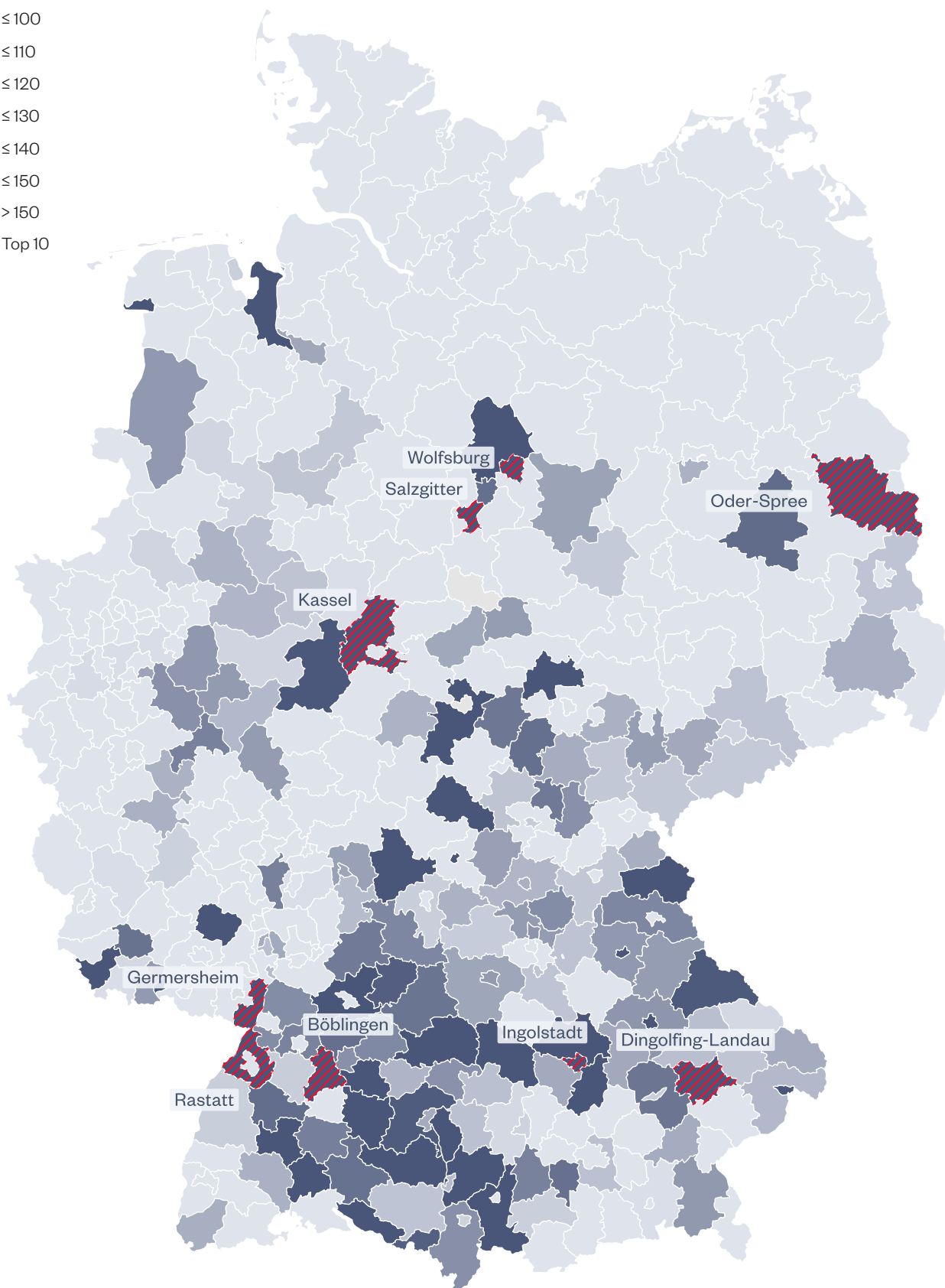


Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit 2024

Ingenieure Standortkoeffizient

D=100

- ≤ 100
- ≤ 110
- ≤ 120
- ≤ 130
- ≤ 140
- ≤ 150
- > 150
- Top 10

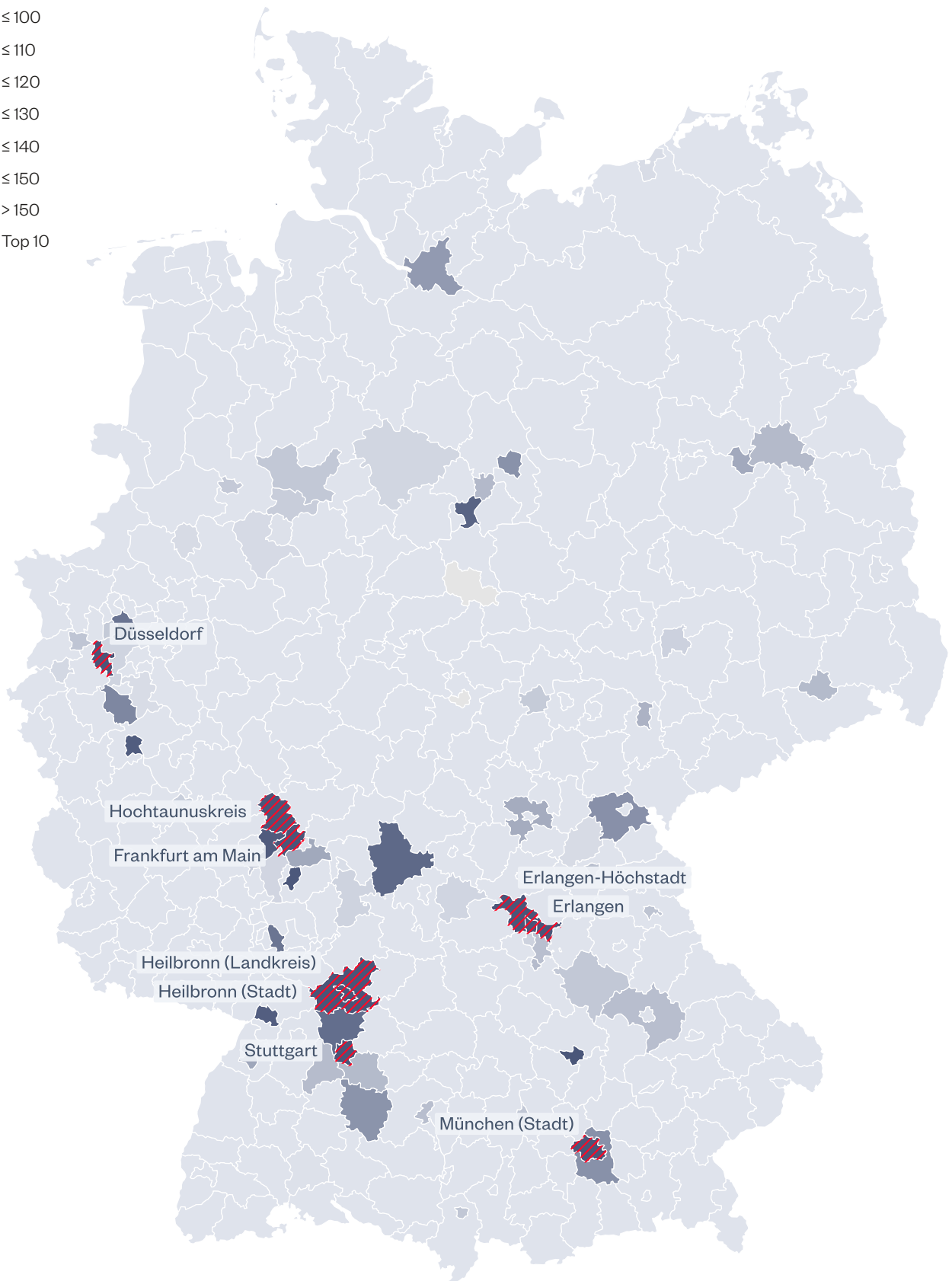


Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit 2024

Beratung Standortkoeffizient

D=100

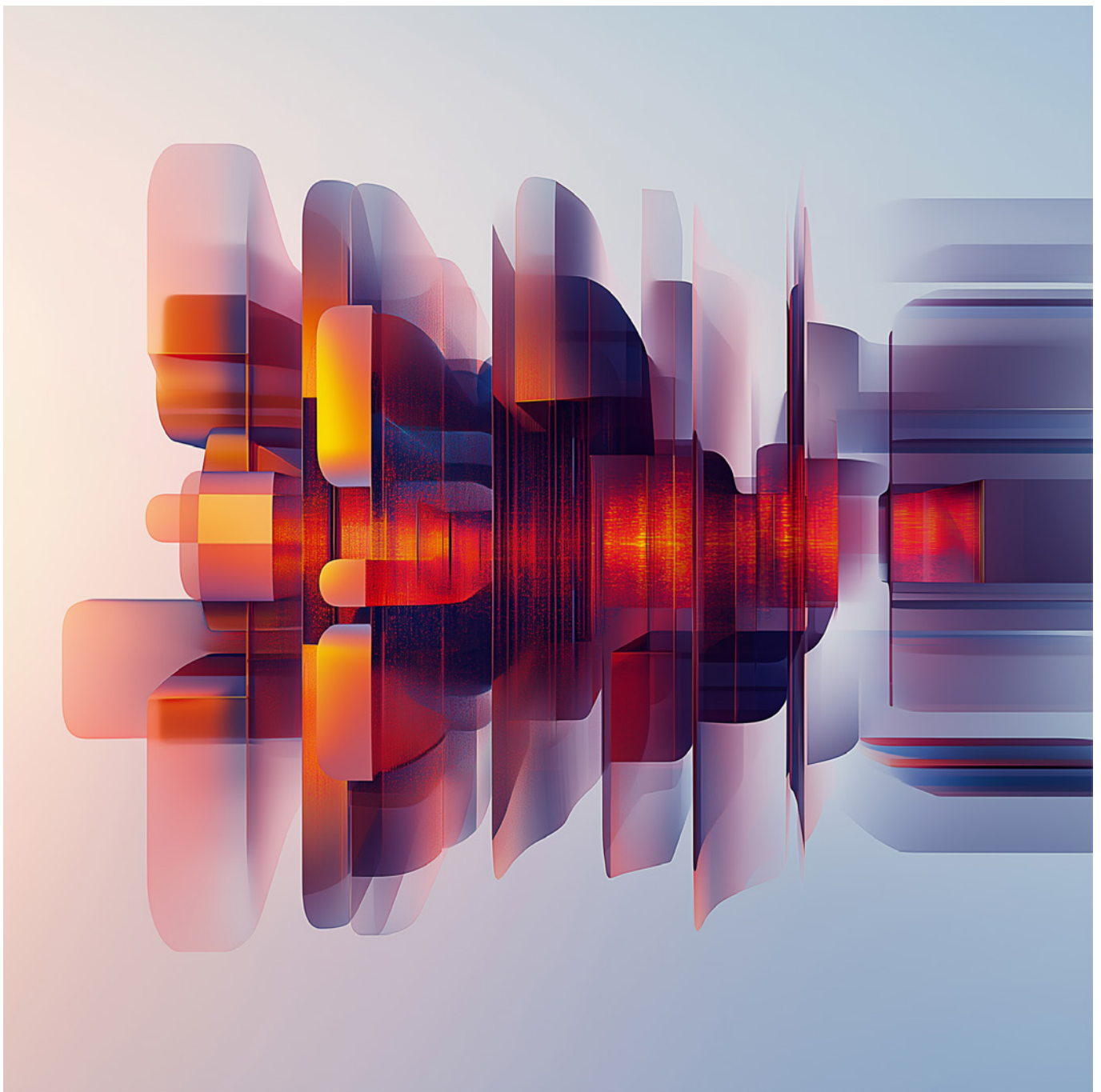
- ≤ 100
- ≤ 110
- ≤ 120
- ≤ 130
- ≤ 140
- ≤ 150
- > 150
- Top 10



Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit 2024

03 – Individueller

Ausdifferenzierung
der Bedarfe



„Die Individualisierung der Lebensstile führt zu einer Pluralität von Bedürfnissen, die von der Gesellschaft adressiert werden müssen.“

Ulrich Beck

Das Wohnungsangebot in Deutschland entspricht in vielen Punkten nicht mehr den Bedürfnissen veränderter Haushaltsstrukturen und Lebensbedürfnissen. Die Anforderungen an Wohnungen im Hinblick auf Größe, Zuschnitt und Ausstattung haben sich mit den verschiedenen Lebensformen ausdifferenziert. Es fehlen vor allem kleine Wohnungen und innovative, flexible Wohnkonzepte – aber auch Pflegeheimplätze für eine alternde Gesellschaft. Der Bedarf ist dabei regional ganz unterschiedlich ausgeprägt.

Moderne Wohn- formen – Flexibel, kurzfristig, möbliert und zentral

In Europas Metropolen wird Wohnen neu gedacht: Durch den Zuzug junger Leute, flexible Lebensplanungen und wachsende Jobmobilität etablieren sich moderne, Wohnformen wie Mikroapartments, Studentenwohnheime, Co-Living oder Serviced Apartments dort zunehmend als wichtiger Baustein für die Wohnraumversorgung. Sie bieten nicht nur kurzfristig verfügbaren, möblierten Wohnraum, sondern auch Gemeinschaftsflächen (u.a. Küchen, Fitnessraum, Co-Working-Space) und Services (u.a. Reinigung), die der klassische Wohnungsmarkt so nicht leisten kann. Das Ergebnis? Ein vielseitiges Angebot, das den traditionellen Wohnungsmarkt ideal ergänzt – perfekt für Studierende, Auszubildende, Young Professionals, Pendler, Projektmitarbeiter oder Expats.

Auch in der pulsierenden Metropole Kopenhagen kann das Angebot an modernen Wohnformen kaum mit der rasant wachsenden Nachfrage Schritt halten – weitere Mietpreissteigerungen sind daher vorprogrammiert. Chancen hinsichtlich des Marktpotenzials werden sowohl im studentischen als auch im nicht-studentischen Segment vor allem in zentralen und gut angebundenen Lagen gesehen.

—————> **Kartenbeschreibung:** In der Karte sind die modernen Wohnungsangebote in Form von Studentenwohnungen und Serviced Apartments sowie die größten Universitäten im zentralen Kopenhagener Stadtteil Indre By verortet. Die Übersichtskarte zeigt den Anteil kleiner Wohnungen (<40 m²) in den einzelnen Kopenhagener Stadtteilen.

Neues Wohnen Kopenhagen

■ Universitäten — Umkreis 1 km

Anteil Wohnungen < 40 m²
 ■ ≤ 4% ■ ≤ 6% ■ > 6%

Studierendenwohnen

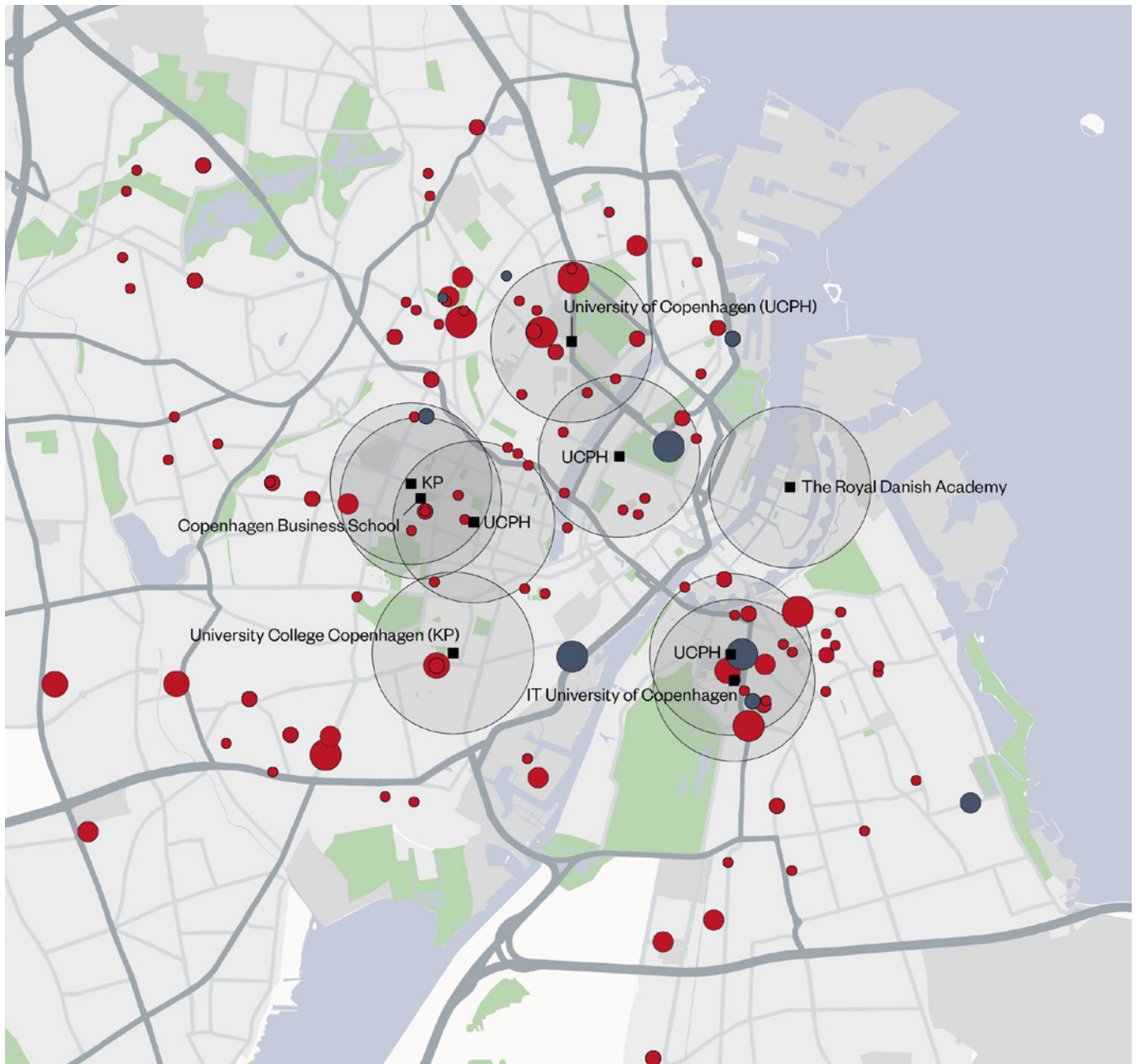
Zimmeranzahl

● ≤ 100 ● ≤ 200 ● ≤ 300 ● ≤ 400 ● > 400

Serviced Apartments

Zimmeranzahl

● ≤ 100 ● ≤ 200 ● ≤ 300 ● ≤ 400 ● > 400



Datenbasis: Housing Foundation Copenhagen 2024,
 Findkollegie 2024

Kleine Wohnungen bleiben Mangelware

45 Prozent aller Erwerbstätigen in Deutschland leben allein oder als Paar ohne Kinder, in den Top 8 Städten sind es über 50 Prozent. Durch die zunehmende (internationale) Jobmobilität haben sich neue Haushaltstypen wie Living Apart Together, moderne Nomaden oder multilokal Lebende stark verbreitet. Das Wohnprofil dieser dynamischen und oft hochqualifizierten Lebensstile konzentriert sich stark auf kleine und qualitativ hochwertig ausgestattete Wohnungen in innerstädtischen Lagen der deutschen Metropolregionen.

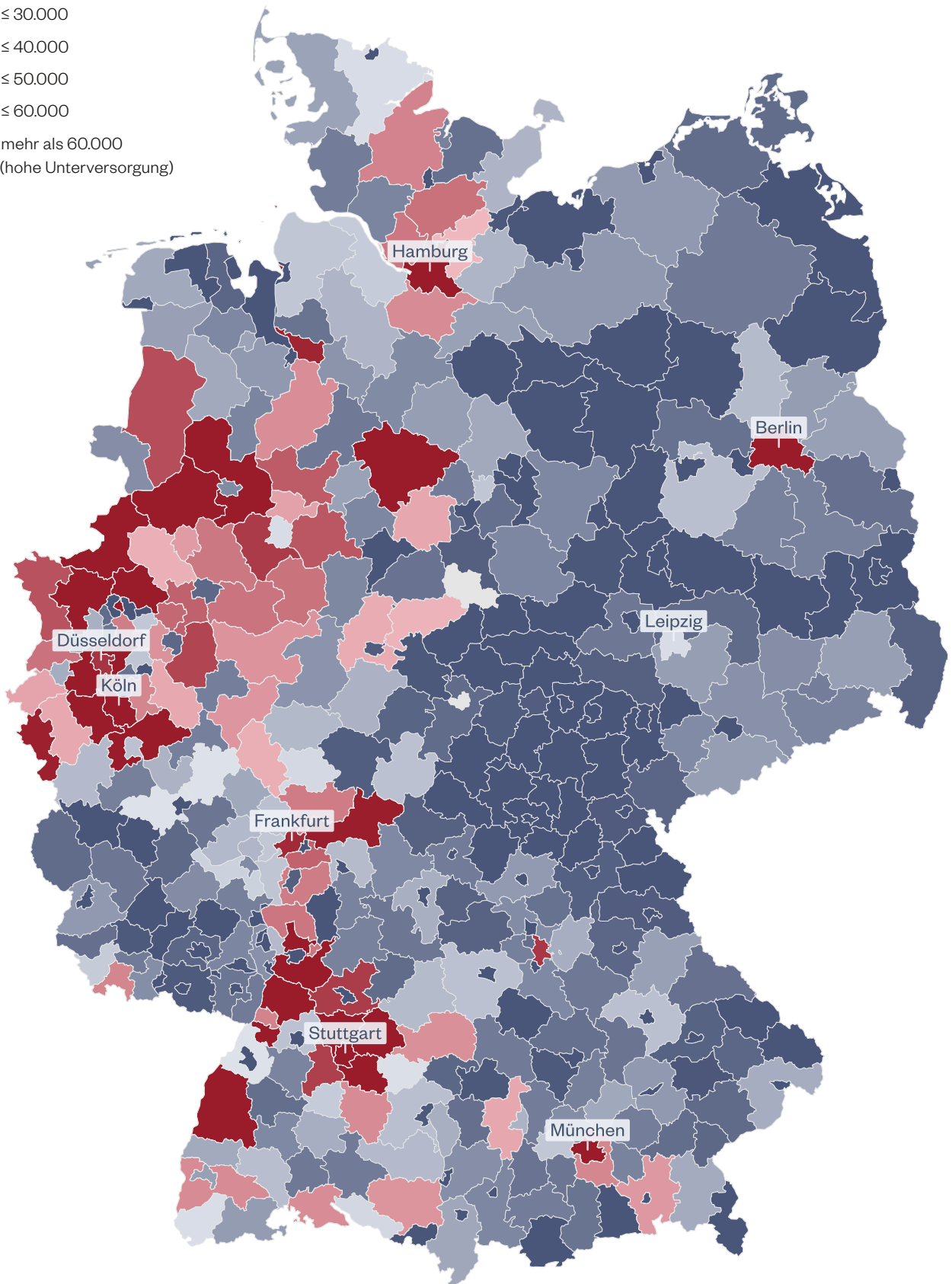
Das Wohnungsangebot entspricht in vielen Punkten nicht mehr den Bedürfnissen dieser veränderten Haushaltsstrukturen und Lebensstile. Gerade in den Metropolregionen gibt es zu wenige kleine Wohnungen. In Berlin kommen auf rund 734.000 Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche über 980.000 erwerbstätige Singles und Paare. Auch in Hamburg und München fehlen rund 168.000 bzw. 157.000 adäquate Wohneinheiten. Regional besonders angespannt ist die Versorgungslage mit kleinen Wohnungen in Nordrhein-Westfalen und im Rhein-Main-Gebiet bis nach Stuttgart und Umgebung.

Damit bleiben kleine Wohnungen fast flächendeckend auch in Zukunft begehrt und werden weiterhin eine dynamische Mietpreisentwicklung zeigen.

—————> **Kartenbeschreibung:** Die Karte zeigt auf Kreisebene die Unterversorgung mit kleinen Wohnungen für erwerbstätige Ein- und Zweipersonenhaushalte von gering bis hoch. Die Unterversorgung ist absolut (Anzahl der erwerbstätigen Singles und Paare abzüglich der Anzahl der Wohnungen mit weniger als 60 m² Wohnfläche) angegeben.

Unterversorgung

- ≤ 20.000
(geringe Unterversorgung)
- ≤ 30.000
- ≤ 40.000
- ≤ 50.000
- ≤ 60.000
- mehr als 60.000
(hohe Unterversorgung)



Datenbasis: Statistisches Bundesamt

Pflegeimmobilien in einer alternden Gesellschaft

Mit der Alterung der geburtenstarken Babyboomer-Generation wird der Bedarf an stationären und ambulanten Pflegeangeboten weiter deutlich wachsen. Über 800.000 der insgesamt 5,7 Millionen pflegebedürftigen Personen in Deutschland werden derzeit in rund 16.500 Pflegeheimen vollstationär betreut.

Bis 2040 wird von mehr als 6,7 Millionen Pflegebedürftigen und, je nach Szenario, bis zu 1,6 Millionen benötigten Pflegeheimplätzen ausgegangen. Räumlich differenziert werden die meisten Pflegebedürftigen absolut in den Städten erwartet, da in den letzten Jahrzehnten viele Menschen in die Städte gezogen sind und gleichzeitig die Umzugshäufigkeit im Alter sinkt.

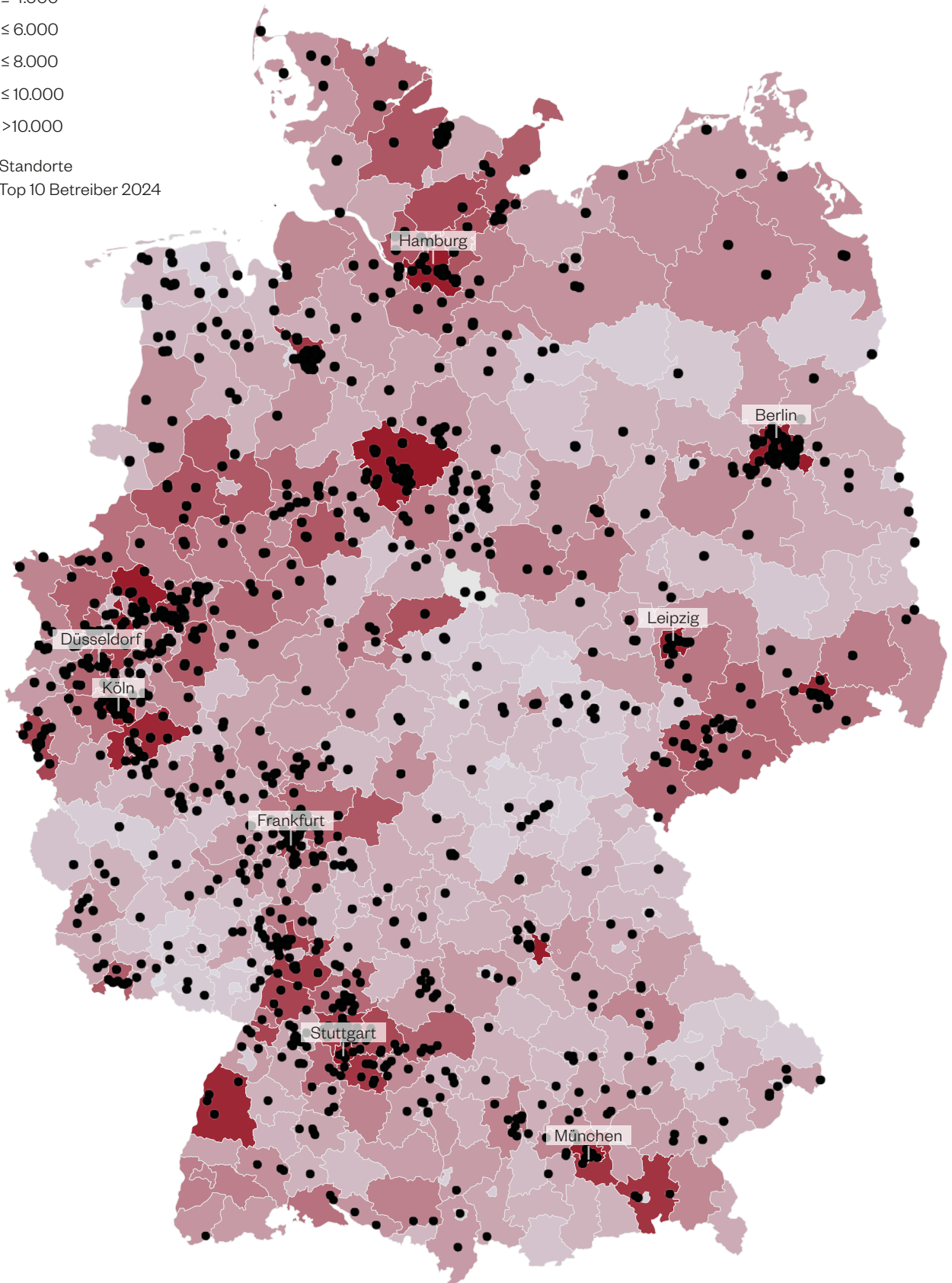
Für institutionelle Investments sind vor allem Standorte entlang des Expansionspfades professioneller Betreiber mit hoher Pflegenachfrage und ausreichendem Arbeitskräftepool von Interesse. Entsprechend konzentrieren sich die Standorte der Top 10 Pflegeheimbetreiber vor allem auf die Metropolregionen.

—————> **Kartenbeschreibung:** Die Karte zeigt die prognostizierte absolute Anzahl der Pflegebedürftigen in Heimen auf Kreisebene im Jahr 2040 sowie die Standorte der Top 10 Betreiber im Jahr 2024.

Pflegebedürftige in Heimen 2040 (Pflegeprognose)

- ≤ 2.000
- ≤ 4.000
- ≤ 6.000
- ≤ 8.000
- ≤ 10.000
- > 10.000

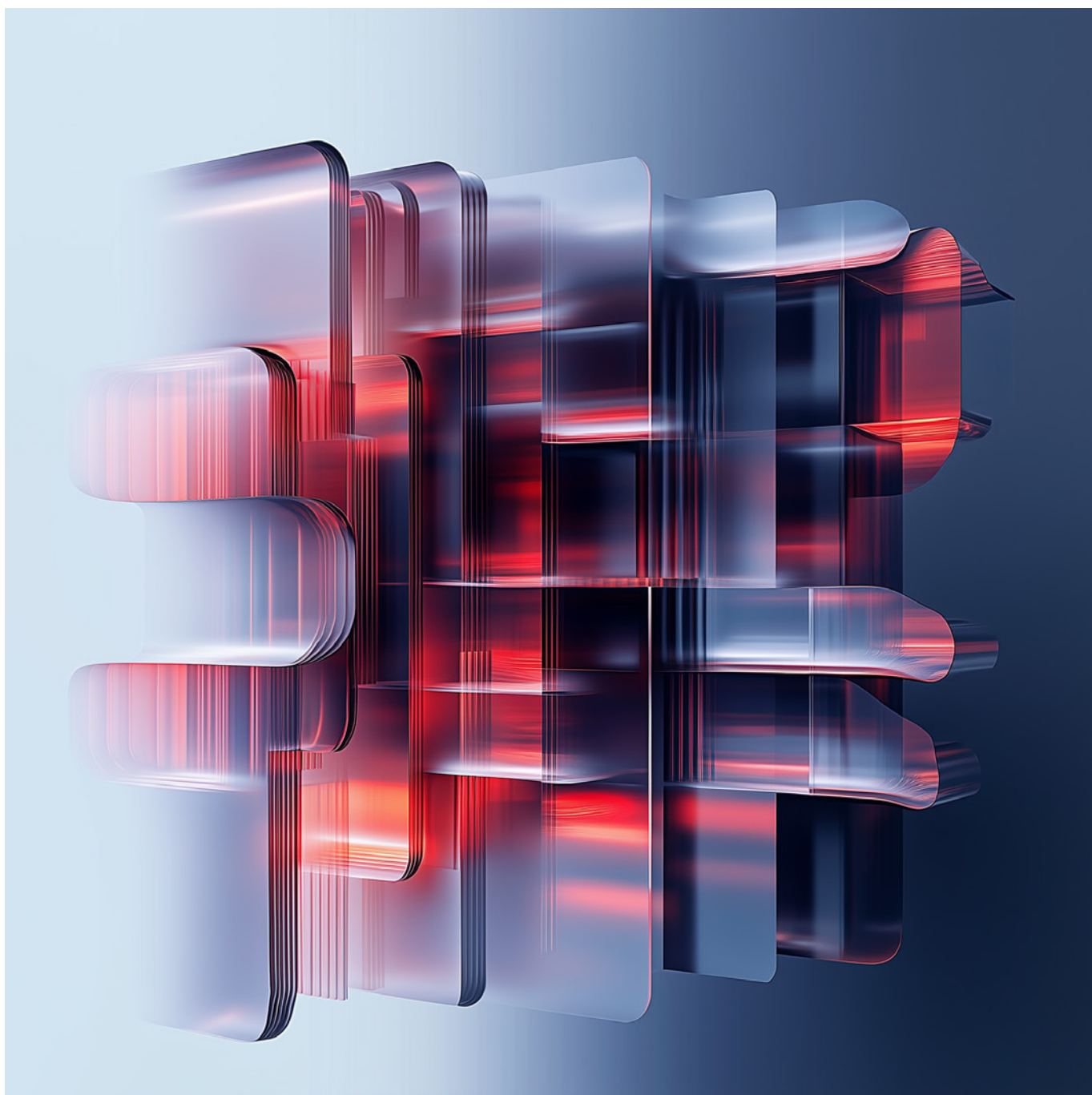
- Standorte
- Top 10 Betreiber 2024



Datenbasis: Quantum Pflegeprognose 2024,
pm-pflegemarkt.com 2024

04 – Resilienter

Urbane
Resilienz



„Resilience is not an asset but a progress of change“

Simin Davoudi

Städte sind mit ihrer hohen Bevölkerungsdichte, größtenteils versiegelten Flächen und einem hohen Anteil der entstehenden CO₂-Emissionen gleichzeitig treibende und besonders gefährdete „Hot Spots“ des Klimawandels. Resilienz wird häufig als Teil des Risikomanagements verstanden mit dem Ziel die Widerstandsfähigkeit gegenüber Extremwetterereignissen und die Anpassungsfähigkeit an die Auswirkungen des Klimawandels zu stärken. Es geht aber auch um die Transformationsfähigkeit von Städten und Gebäuden, durch die die Auswirkungen des Klimawandels auf Menschen und Immobilien reduziert werden können.

Klimarisiken sind auch Immobilienrisiken

Starkregen hat in den vergangenen Jahren massive Schäden und Folgekosten verursacht. Sturzfluten wie 2021 im Ahrtal haben gezeigt, welche Gefahren dadurch für Mensch und Infrastruktur entstehen können. Mit über 40 Mrd. Euro war sie das Extremwetterereignis mit den bisher größten Schäden in der deutschen Geschichte. Aktuelle Klimamodellierungen gehen davon aus, dass in Zukunft immer häufiger mit noch intensiveren Extremwetterereignissen gerechnet werden muss. Besonders in Süd- und Südwestdeutschland werden bis Mitte des 21. Jahrhunderts in einigen Gemeinden, beispielsweise rund um den Bodensee, über 15 Starkregentage pro Jahr erwartet.

Trotz zunehmender Hochwassergefahr wird nach wie vor in Überschwemmungsgebieten gebaut. In rund 68 Prozent aller Gemeinden in Deutschland sind mehr als fünf Prozent der ausgewiesenen Überschwemmungsfläche bebaut. Die dort befindlichen Gebäude und Verkehrsflächen können bei extremen Hochwassern überflutet werden. Auch hier besteht das Risiko vor allem in der südlichen Hälfte Deutschlands mit in weiten Teilen mittlerer bis hoher Siedlungslast in Überschwemmungsgebieten.

Weltweit zeigt sich, dass nur ein Teil der Extremweterschäden durch Versicherungen gedeckt ist. 2023 waren das nur 38 Prozent der rd. 280 Mrd. US\$ weltweit. Generell haben extreme Wetterereignisse auch höhere Versicherungsprämien zur Folge. In Australien geben

z.B. 15 Prozent der Haushalte mehr als ein Monatsgehalt aus, um ihre Häuser vor Feuer und Flut zu versichern. In den USA gab es eine Verdreifachung der Versicherungsprämien zwischen 2001 und 2021. In Deutschland wiederum, wo Überschwemmungen immer häufiger auftreten, wird prognostiziert, dass die Prämien für Hausversicherungen in den nächsten 10 Jahren sich verdoppeln werden.

—————> **Kartenbeschreibung:** Die Einfärbung der Städte und Landkreise zeigt den Anteil der baulich geprägten Siedlungs- und Verkehrsfläche an der Fläche des amtlich festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Bei einer hohen Siedlungslast sind über 10 Prozent des Überschwemmungsgebietes mit Siedlungsfläche (exkl. Freiflächen) oder Verkehrsflächen bebaut. Die Kreisgröße steht für die prognostizierte Anzahl der Starkregentage (Niederschlagsmenge von mind. 22mm) Mitte des 21. Jahrhunderts (2036 bis 2065). Das gezeigte Szenario entspricht dem sogenannten RCP-Szenario 4.5 (mäßiger Klimaschutz) des Weltklimarats IPCC (2017).

Siedlungslast im Überschwemmungsgebiet

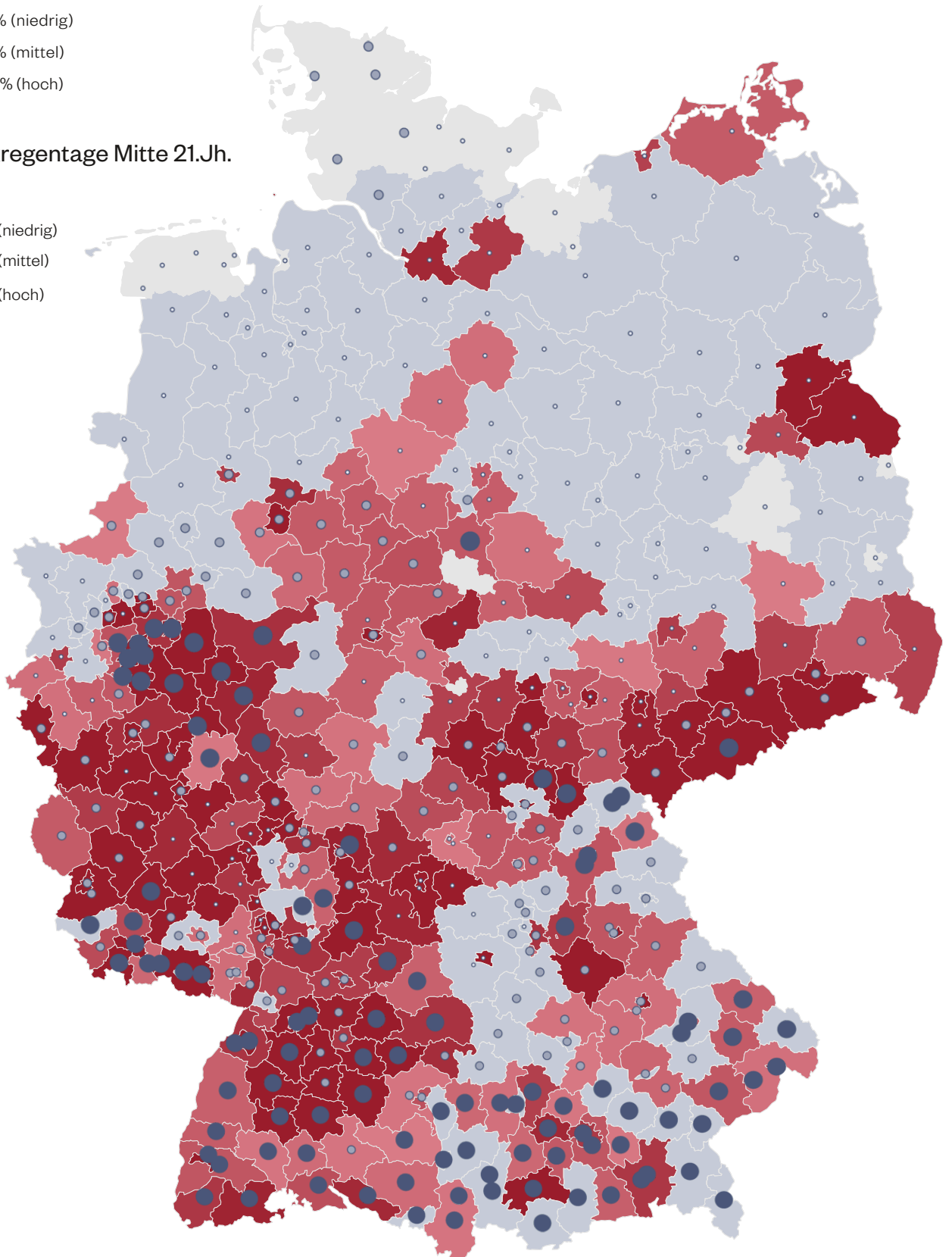
Anteil in %

- Keine Daten
- ≤ 5% (niedrig)
- > 5% (mittel)
- > 10% (hoch)

Starkregentage Mitte 21.Jh.

Anzahl

- ≤ 4 (niedrig)
- ≤ 6 (mittel)
- > 6 (hoch)



Datenbasis: IÖR Monitor 2024,
Climate Service Center Germany (GERICS) 2024

Es wird heißer, besonders in (Innen)städten

Die Temperaturen in stark verdichteten und versiegelten städtischen Gebieten sind bereits heute ganzjährig höher als in den umliegenden ländlichen Räumen (sog. Hitzeinseln). Die Anzahl der heißen Tage wird in Zukunft weiter zunehmen. Dabei gibt es regionale Unterschiede: Während es in Hamburg zwischen 2036 und 2065 durchschnittlich 5,4 Tage pro Jahr mit Temperaturen über 30°C geben könnte (heute: 3,6 Tage), sind es in Köln 12,2 Tage (heute: 7,5 Tage). Besonders heiß wird es in Ludwigshafen (20 Tage), Karlsruhe (18,7 Tage) oder Mainz, Darmstadt, Heidelberg und Heilbronn (jeweils rund 16 Tage).

Hitzeinseln entstehen vor allem durch eine hohe Bodenversiegelung und fehlende Begrünung. Dunkle, versiegelte Flächen wie Straßen und Gebäude speichern die Wärme und heizen die Luft zusätzlich auf. Demgegenüber haben unversiegelte Grünflächen und Bäume einen kühlenden Effekt durch Verdunstung und Verschattung. Dieser klimaregulierende Effekt ist umso größer, desto höher das Grünvolumen ist (ein alter Baumbestand mit dichten Kronen kühlt besser als eine Rasenfläche). In deutschen Städten mit mehr als 50.000 Einwohnern liegt das Grünvolumen bei $\approx 3,4 \text{ m}^3$ je m^2 Fläche. Besonders grün sind Kaiserslautern ($6,7 \text{ m}^3$) und Baden-Baden ($6,2 \text{ m}^3$).

Hitze ist vor allem für die Gesundheit vulnerabler Bevölkerungsgruppen gefährlich, beeinträchtigt aber das Wohlbefinden aller städtischen Bewohner. Langfristig könnten mikroklimatische Bedingungen auch innerhalb Deutschlands bei der Wohnortwahl eine Rolle spielen.

Es lebt sich vor allem dort auch in Zukunft am angenehmsten, wo möglichst wenig Flächen versiegelt und dafür dicht begrünt sind. Das gilt sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Quartiers- und Objektebene. Großkronige Bäume, Dach- oder Fassadenbegrünung und Verschattungselemente erhöhen die Lebensqualität und damit die Attraktivität und Vermietbarkeit von Quartieren und Wohnobjekten.

—————> **Kartenbeschreibung:** Die Karte zeigt, wie Hitze-resilient ausgewählte deutsche Großstädte sind. Grundsätzlich gilt: je grüner, desto besser. Die eingefärbte Fläche zeigt den Anteil der Siedlungs- und Verkehrsfläche, der mit Gebäuden und Straßen dauerhaft versiegelt ist. Die Bäume symbolisieren das Grünvolumen (Bäume oder Sträucher, jedoch keine reinen Rasenflächen). Die Anzahl der heißen Tage (Höchsttemperatur von mehr als 30°C) bezieht sich auf die Prognose des Weltklimarats IPCC bis Mitte des 21. Jahrhunderts (2036 bis 2065) bei mäßigem Klimaschutz (sogenanntes ROP-Szenario 4.5).

Hitze-Resilienz in deutschen Großstädten

Versiegelung in %

■ < 45
 ■ < 50
 ■ < 100

Grünvolumen in m³ Grün/m² Fläche

🌳 ≤ 2
 🌳 ≤ 4
 🌳 ≤ 10

Heiße Tage Mitte des 21. Jahrhunderts

🌿 Weniger als 10 Tage
 🌿 10-15 Tage
 🌿 mehr als 15 Tage

Aachen

4,7 Tage



Bonn

9,7 Tage



Dresden

10,2 tage



Augsburg

9,2 Tage



Bremen

5,0 Tage



Düsseldorf

10,3 Tage



Bamberg

10,8 Tage



Darmstadt

16,2 Tage



Erfurt

7,4 Tage



Berlin

11,4Tage



Dortmund

8,3 Tage



Esslingen

11,6 Tage



Hitze-Resilienz in deutschen Großstädten

Versiegelung in %

■ < 45
 ■ < 50
 ■ < 100

Grünvolumen in m³ Grün/m² Fläche

🌳 ≤ 2
 🌳 ≤ 4
 🌳 ≤ 10

Heiße Tage Mitte des 21. Jahrhunderts

🌿 Weniger als 10 Tage
 🌿 10-15 Tage
 🌿 mehr als 15 Tage

Frankfurt am Main

12 Tage



Heidelberg

16,1 Tage



Köln

12,2 Tage



Freiburg im Breisgau

10,8 Tage



Heilbronn

15,7 Tage



Konstanz

8,5 Tage



Fürth

13,1 Tage



Ingolstadt

10,8 Tage



Landshut

11,6 Tage



Hamburg

5,4 Tage



Karlsruhe

18,7 Tage



Leipzig

12,4 Tage



Datenbasis: Deutsche Umwelthilfe 2024,
Climate Service Center Germany (GERICS) 2024

Hitze-Resilienz in deutschen Großstädten

Versiegelung in %

■ < 45
 ■ < 50
 ■ < 100

Grünvolumen in m³ Grün/m² Fläche

🌳 ≤ 2
 🌳 ≤ 4
 🌳 ≤ 10

Heiße Tage Mitte des 21. Jahrhunderts

🌿 Weniger als 10 Tage
 🌿 10-15 Tage
 🌿 mehr als 15 Tage

Ludwigshafen am Rhein

20 Tage



Münster

7,6 Tage



Rosenheim

8,6 Tage



Lüneburg

6,8 Tage



Nürnberg

11,5 Tage



Stuttgart

11,7 Tage



Mainz

16,3 Tage



Potsdam

11,3 Tage



Tübingen

11 Tage



München

9,5 Tage



Reutlingen

4,8 Tage



Ulm

5,8 Tage



Datenbasis: Deutsche Umwelthilfe 2024,
Climate Service Center Germany (GERICS) 2024

Grün ist nicht gleich Grün

Bäume haben einen positiven Effekt auf das Stadtklima. Sie kühlen mit ihrem Schatten und entziehen der Luft Wärme und Schadstoffe. Dabei gilt: je größer der Baum (und damit die Baumkrone), desto größer der Effekt. In Wien wurden an Messstationen im innerstädtischen, dichtbebauten Gebiet zwischen 2003 und 2019 regelmäßig doppelt so viele Hitzetage mit über 30°C (Höchstwert 63 Tage im Jahr 2018) gemessen als im Wiener Wald. Der Kühleffekt von Rasenflächen ist zwei- bis viermal niedriger als von Grünflächen mit Bäumen. Grünfläche ist also nicht gleich Grünfläche.

Städte wie Paris, Manchester, Malmö oder Den Haag verfolgen bei ihrer Stadtbegrünung daher die „3+30+300-Regel“ des niederländischen Stadtgrün-Forschers Cecil C. Konijnendijk:

- 3 große Bäume von jedem Gebäude aus sichtbar
- 30 Prozent Baumkronenabdeckung auf Nachbarschaftsebene
- 300 Meter Gehdistanz bis zum nächsten öffentlichen Park oder großen Grünfläche

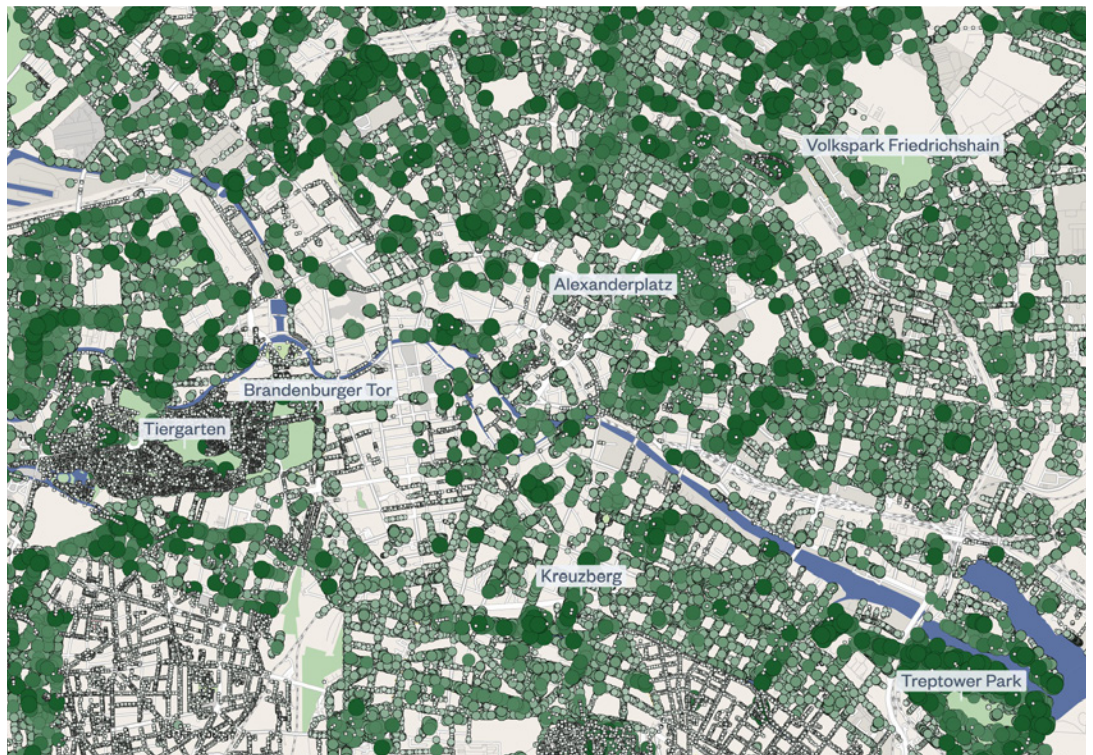
Der Ansatz soll nicht nur städtische Leitbilder stärken, sondern lässt sich auch auf Objekt- und Quartiersebene umsetzen. Die quantitativen Zielvorgaben ermöglichen eine zielgerichtete und messbare Umsetzung von qualitätvoller Begrünung von Objekten, Projektentwicklungen und Quartieren. Diese trägt nicht nur zur Erhöhung von Attraktivität der Wohnlage und Aufenthaltsqualität in den Außenanlagen bei, sondern wirkt sich auch positiv auf das lokale Mikroklima und die Gesundheit der Bewohner aus.

—————> **Kartenbeschreibung:** Die Karten zeigen die Standorte öffentlicher Bäume mit Kronendurchmesser in Berlin und Wien.

Baumkataster Berlin

Kronendurchmesser

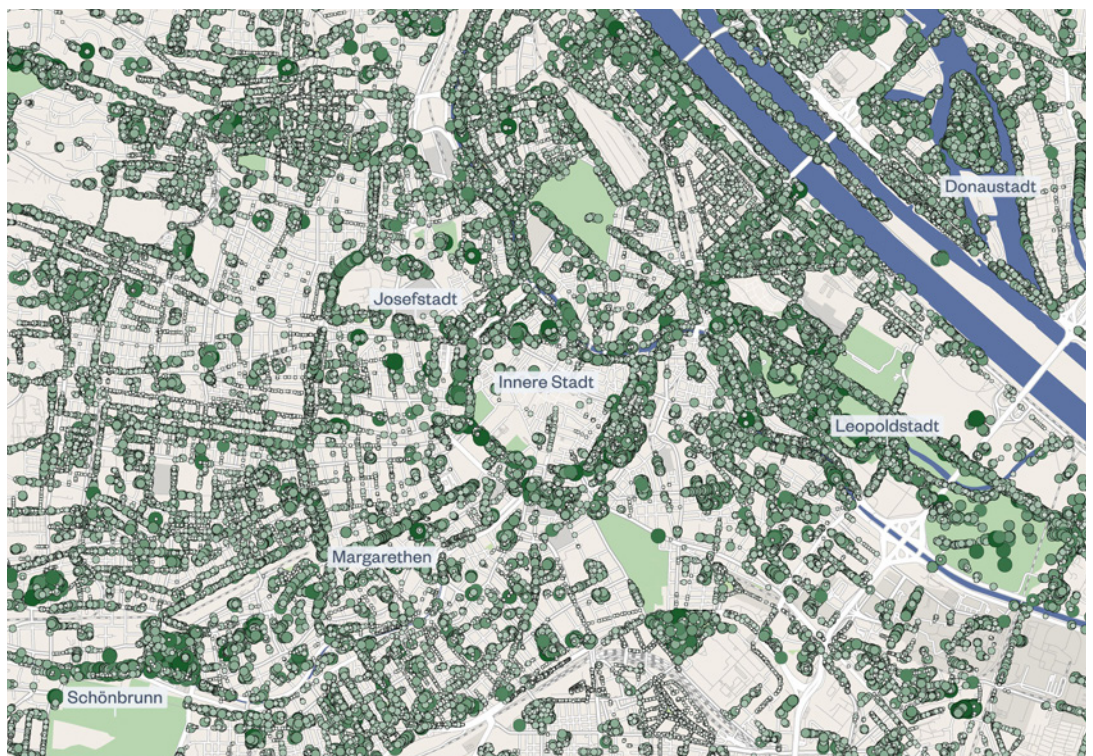
- nicht bekannt
- bis 3 m
- bis 6 m
- bis 9 m
- bis 12 m
- ◐ bis 15 m
- ◑ bis 18 m
- ◒ bis 21 m
- mehr als 21 m



Baumkataster Wien

Kronendurchmesser

- nicht bekannt
- bis 3 m
- bis 6 m
- bis 9 m
- ◐ bis 12 m
- ◑ bis 15 m
- ◒ bis 18 m
- ◓ bis 21 m
- mehr als 21 m



Datenbasis: Stadt Berlin 2024, Stadt Wien 2024

Wärme aus der Ferne

Fernwärmenetz

Bis 2045 soll Deutschland klimaneutral beheizt werden. In Städten und Gemeinden mit mehr als 100.000 Einwohnern muss dazu bis Mitte 2026 eine kommunale Wärmeplanung vorliegen, um den besten und kosteneffizientesten Weg zu einer klimaneutralen Wärmeversorgung zu ermitteln. Dadurch soll die Planungs- und Investitionssicherheit für Gebäudeeigentümer bezüglich der vor Ort vorhandenen bzw. geplanten Wärmeversorgung erhöht werden.

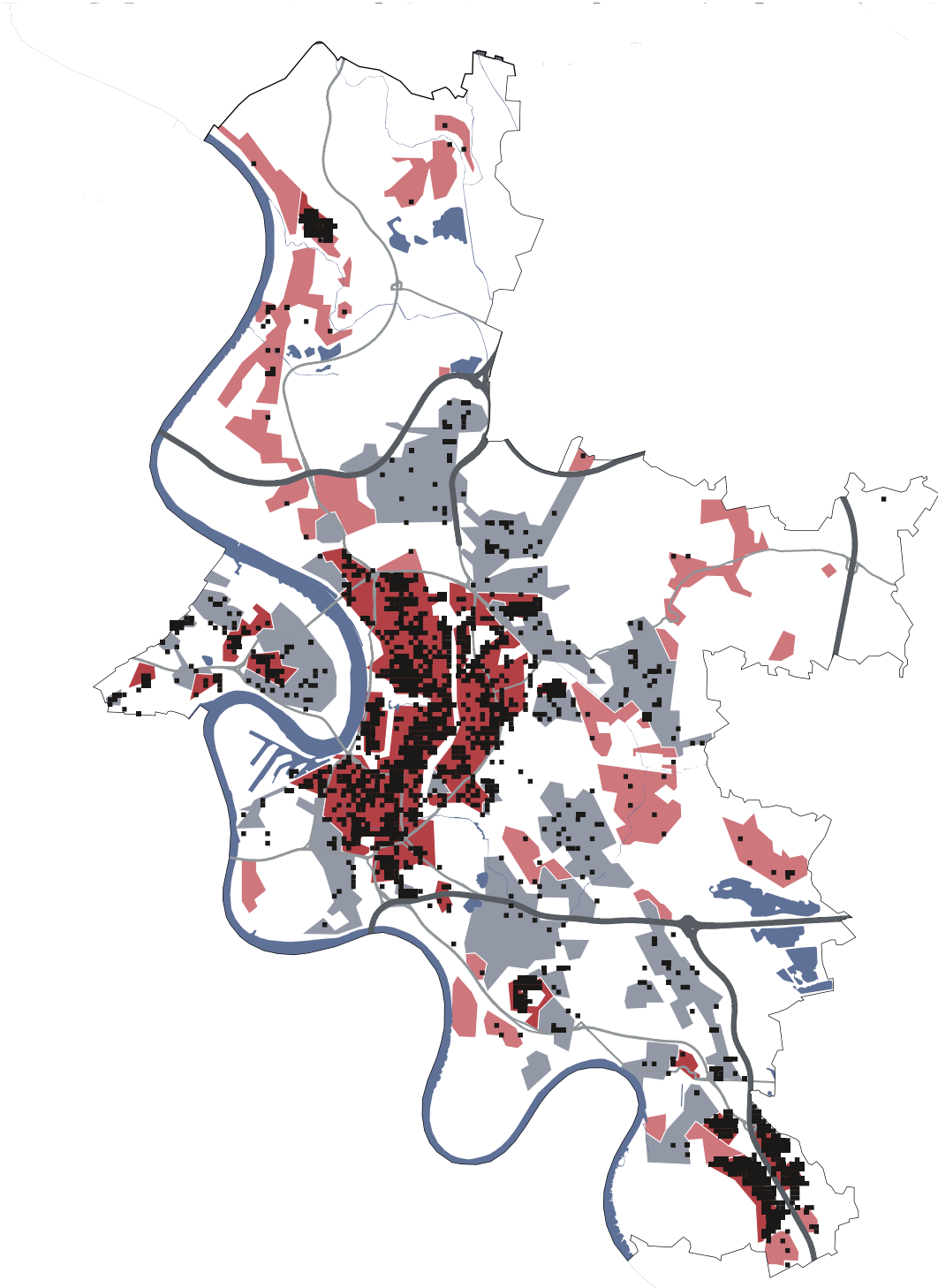
Fernwärme spielt dabei insbesondere in urbanen Gebieten eine entscheidende Rolle. Bundesweit werden derzeit 14 Prozent der Haushalte mit Fernwärme – bisher überwiegend (80 Prozent) aus fossilen Brennstoffen – versorgt. Während 30 Prozent der Haushalte in Ostdeutschland an ein Wärmenetz angeschlossen sind, liegt die Zahl in Westdeutschland derzeit bei knapp 10 Prozent. Doch auch in städtischen Gebieten mit Fernwärmenetzen ist ein Anschluss nicht überall möglich. Die Wärmenetzgebiete in deutschen Großstädten sind in der Regel auf die innerstädtischen Lagen und Neubaugebiete beschränkt. Innerhalb dieser Versorgungsgebiete sind auch längst nicht alle Haushalte an die leitungsgebundene Wärmeversorgung angeschlossen.

Bei Immobilieninvestments, Projektentwicklungen und energetischen Bestandssanierungen wird die Berücksichtigung der kommunalen Wärmepläne angesichts langer Planungsfristen, potenzieller Anschlusspflichten und Kostenfaktoren wie der CO₂-Steuer eine immer bedeutendere Rolle spielen.

—————> **Kartenbeschreibung:** Die Karte zeigt die bestehenden und geplanten Fernwärmenetzgebiete in Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart. Darüber hinaus wurden die bestehenden Fernwärmeanschlüsse anhand des Zensus 2022 ausgewertet. Die schwarzen Quadrate entsprechen einer Fläche von einem Hektar, auf der mindestens fünf Anschlüsse angegeben wurden.

Anteil Fernwärme Düsseldorf

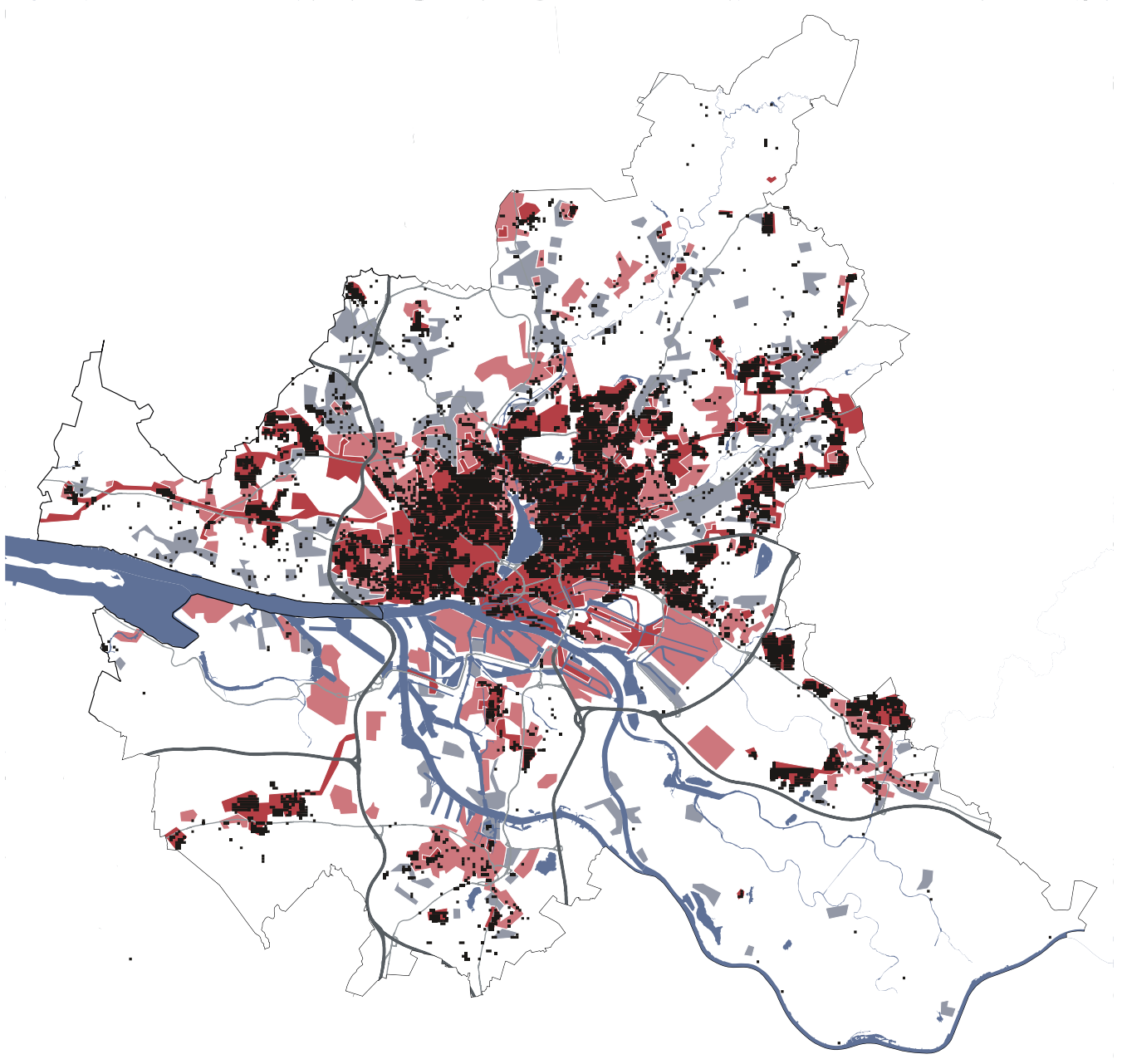
- Bestands- und Ausbaugesbiet
- Prüfgebiet
- Dezentrales Versorgungsgebiet
- Vorhandene Anschlüsse (mind. 5 je ha)



Datenbasis: Zensus 2022, Stadtwerke München 2024, Stadt Hamburg 2024,
Stadt Stuttgart 2024, Stadtwerke Düsseldorf 2024

Anteil Fernwärme Hamburg

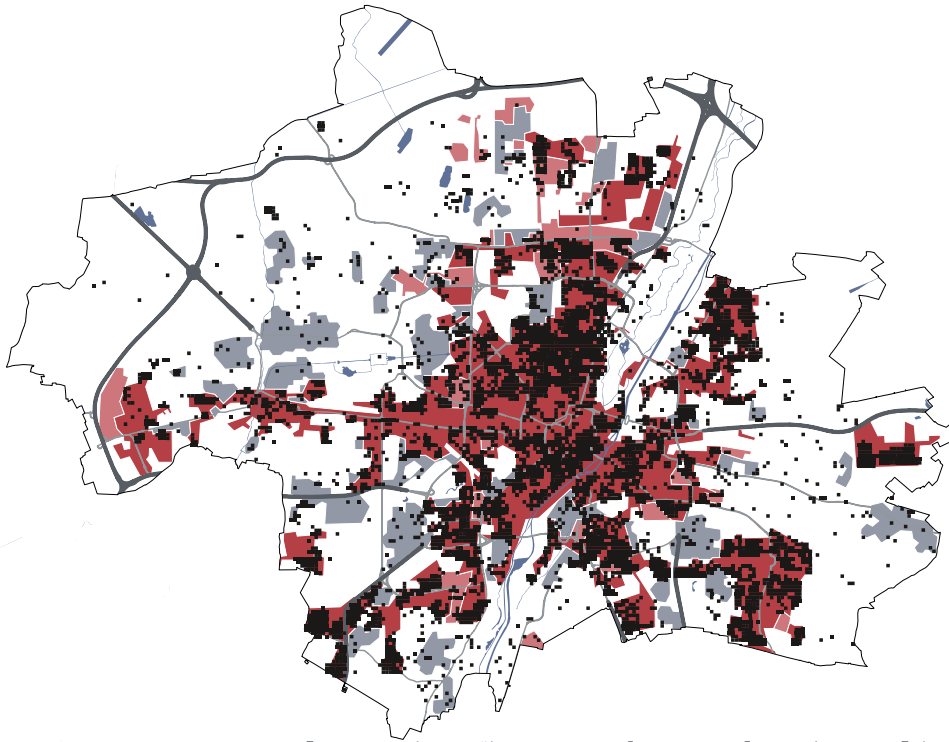
- Wärmenetzgebiet
- Für Wärmenetz wenig geeignet
- Für Wärmenetz geeignet
- Vorhandene Anschlüsse (mind. 5 je ha)



Datenbasis: Zensus 2022, Stadtwerke München 2024, Stadt Hamburg 2024, Stadt Stuttgart 2024, Stadtwerke Düsseldorf 2024

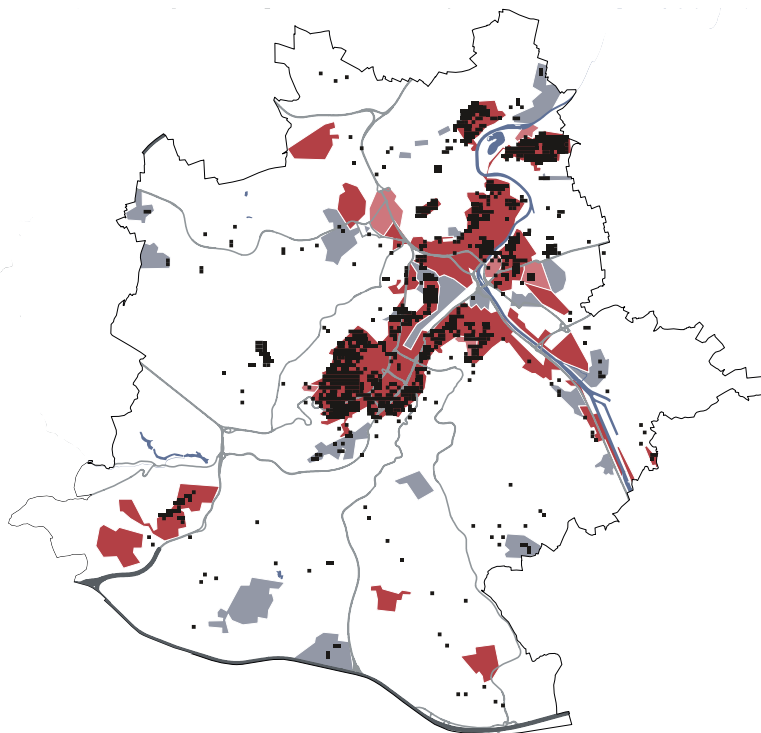
Anteil Fernwärme München

- Wärmenetzgebiet
- Erschließung geplant
- Erschließung in Prüfung
- Vorhandene Anschlüsse (mind. 5 je ha)



Anteil Fernwärme Stuttgart

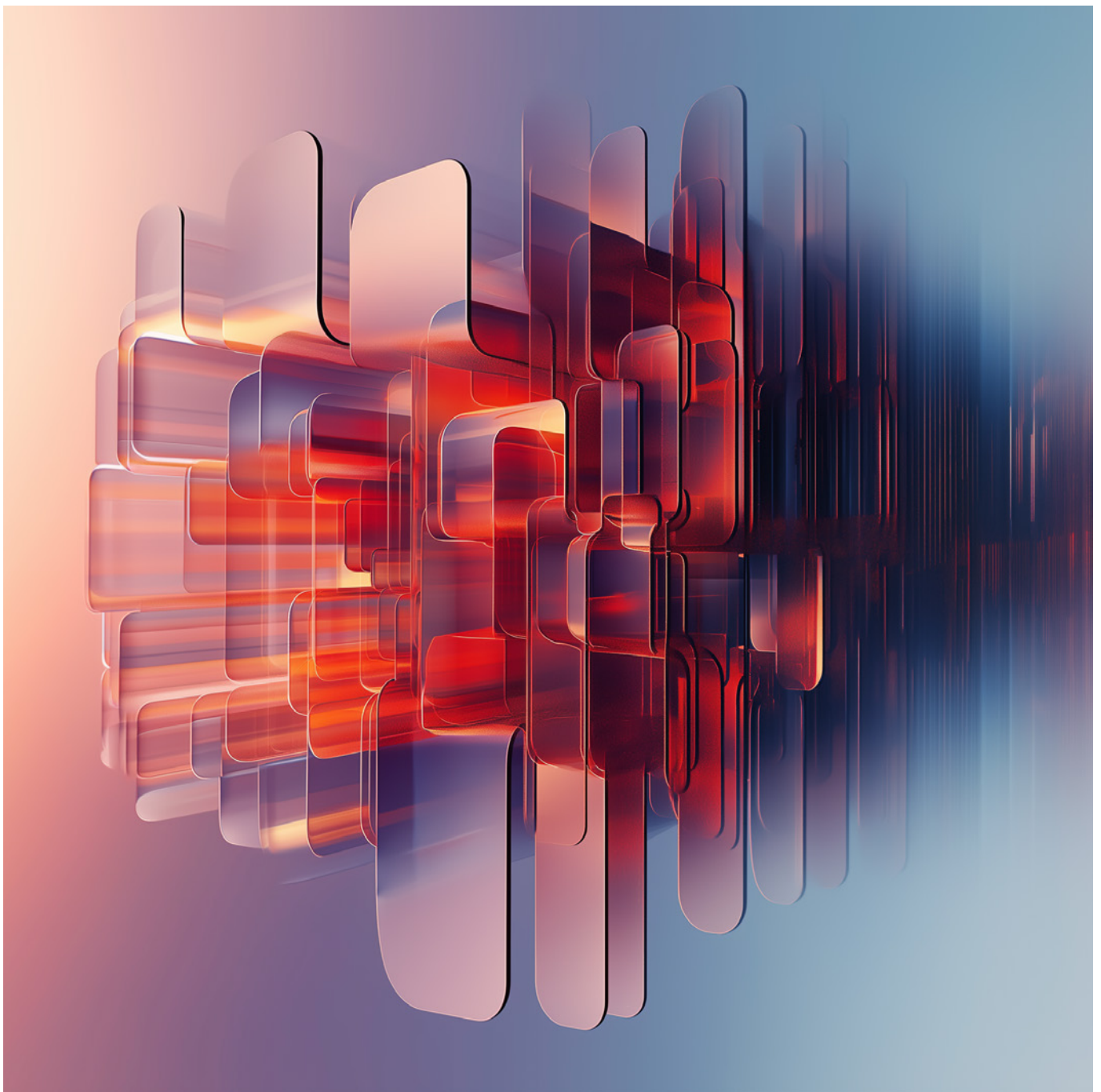
- Wärmenetzgebiet
- Erweiterungsgebiet
- Eignungsgebiet in Prüfung/Prüfung geplant
- Vorhandene Anschlüsse (mind. 5 je ha)



Datenbasis: Zensus 2022, Stadtwerke München 2024, Stadt Hamburg 2024,
Stadt Stuttgart 2024, Stadtwerke Düsseldorf 2024

05 – Mobiler

Bewegte
Stadt



„A good city is like a good party – people stay longer than really necessary because they are enjoying themselves.“

Jan Gehl

Der Mobilitätsbedarf der vernetzten Wissensgesellschaft ist nach wie vor hoch und wird wohl auch in Zukunft weiter steigen. Die Anforderungen an die Mobilität von morgen sind vielfältig: sie soll multimodal, rund um die Uhr verfügbar, flexibel, geteilt, nahtlos verfügbar und dabei ressourcenschonend und klimaneutral sein. Die Nutzenden stehen im Mittelpunkt von „Mobility-as-a Service“. Wohngebäude und Arbeitsorte sind dabei als Start- und Zielpunkte für einen Großteil der zurückgelegten Wege elementarer Bestandteil und können mit passenden Mobilitätskonzepten Wettbewerbsvorteile erhalten.

Neue Mobilität als Lagekriterium

Eine der größten Herausforderungen bei der Elektrifizierung des Autoverkehrs ist die begrenzte Verfügbarkeit von Ladestationen. Aktuell teilen sich in Deutschland im Schnitt 22 Elektroautos einen öffentlichen Ladepunkt – in den Niederlanden sind es nur vier. Nicht nur die Anzahl der Ladepunkte, sondern auch die Platzierung dieser ist entscheidend für eine flächendeckende und nachhaltige Ladeinfrastruktur. Deutschlandweit ist die nächste öffentliche Ladestation rund sieben Minuten Fahrzeit entfernt, zur nächsten Schnellladestation sind es durchschnittlich etwa 12 Minuten. Dabei ist die Abdeckung in urbanen Gebieten sehr viel besser als im ländlichen Raum. Idealerweise kann das Elektroauto während der Arbeitszeit, der Erledigung von Einkäufen oder wohnortnah geladen werden. Dafür ist es allerdings entscheidend, dass Ladepunkte in Gehdistanz verfügbar sind. Bei dieser Betrachtung ergibt sich ein weniger flächendeckendes Bild auch in Großstädten wie Hamburg und Köln. Nur sieben Prozent der Mehrfamilienhäuser in deutschen Innenstädten bieten ihren Bewohnern eigene Wallboxen oder Ladesäulen an.

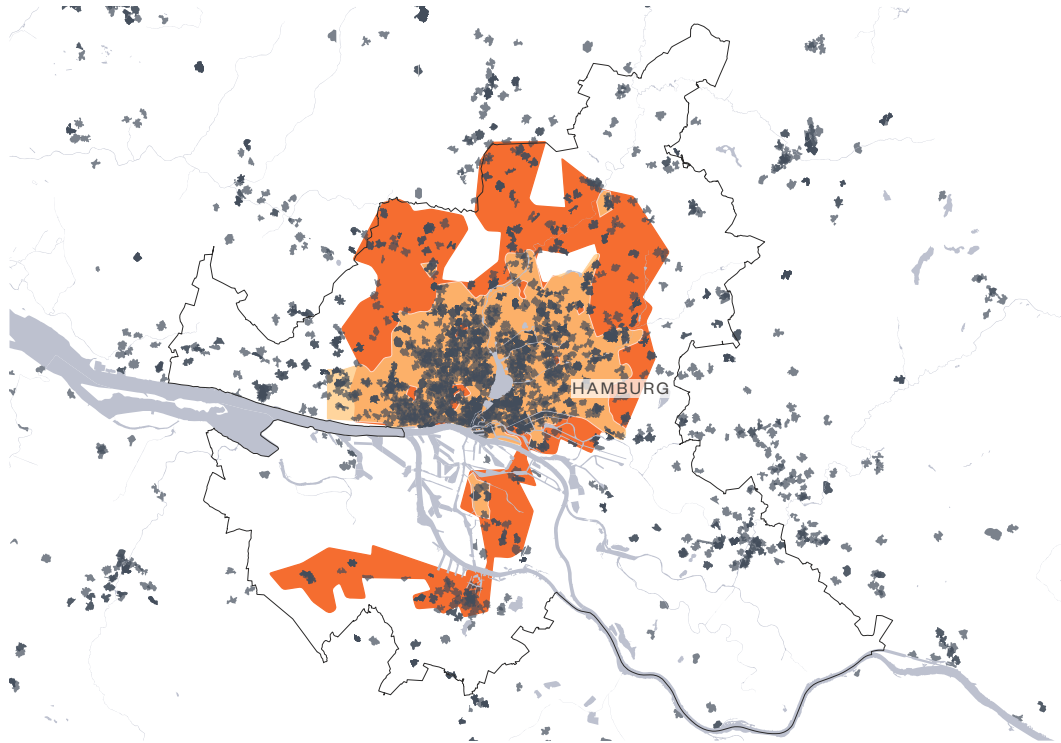
Neben E-Mobilität sind geteilte Angebote wie Carsharing oder E-Scooter ein immer wichtiger werdender Bestandteil insbesondere urbaner Mobilitätskonzepte. Für Shared Mobility existieren in Folge der Konsolidierung des Marktes immer weniger große Anbieter, die deutschland- bzw. europaweit aktiv sind. Noch nehmen die Geschäftsgebiete in Stadtrandrichtung bedingt durch eine zu geringe Nachfrage immer weiter ab. Mit der zunehmenden Immobiliennachfrage und Nachverdichtung auch in periphereren Lagen könnte in Zukunft auch eine regionale Ausweitung der Dienste erfolgen.

Über 90 Prozent aller Wege starten oder enden am Wohn- oder Arbeitsort. Mikrolagen mit einem vielfältigen Angebot an verschiedenen alternativen Verkehrsmitteln gewinnen zunehmend an Relevanz sowohl bei der Wohnortwahl als auch bei der Standortwahl von Unternehmen. Mit neuen, nutzerzentrierten Mobilitätskonzepten können Wohn- und Arbeitsorte für die multimodale, junge, urbane Klientel besonders attraktiv sein.

—————> **Kartenbeschreibung:** Die blauen Flächen zeigen auf, wo eine öffentliche Ladesäule fußläufig innerhalb von fünf Minuten erreicht werden kann. Die gelb und orange eingefärbten Flächen sind die Geschäftsgebiete des Carsharinganbieters Share Now und des E-Scooterdienstes Dott (ehem. Tier).

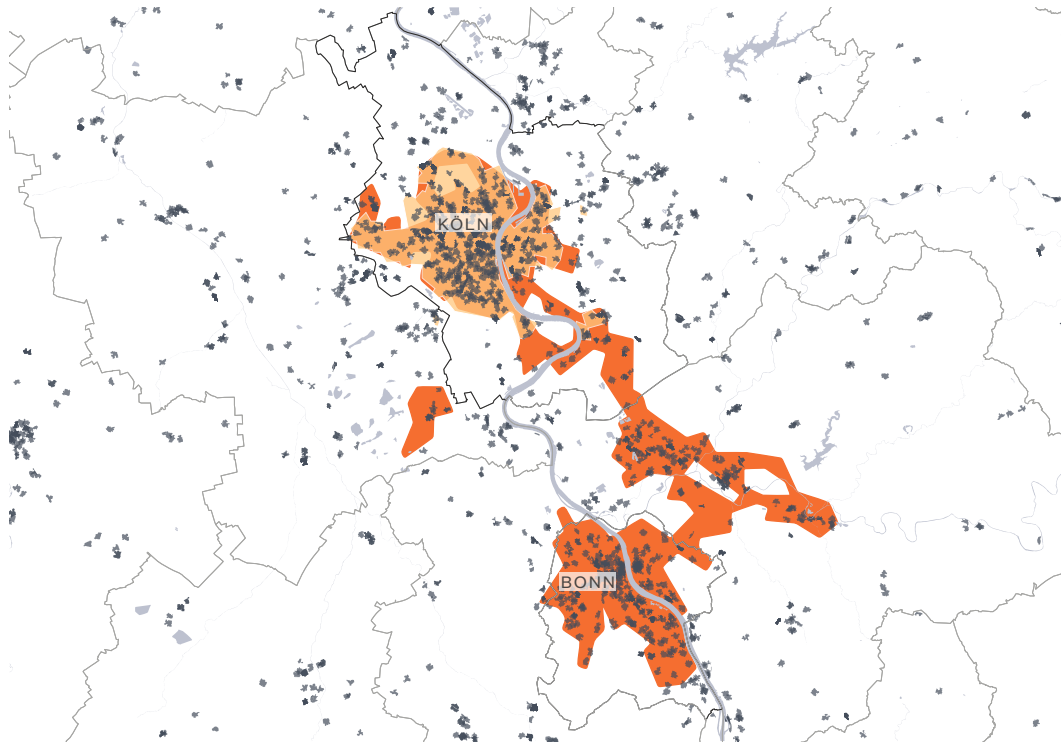
Urbane Mobilität Hamburg

- Öffentliche Ladesäulen in 5 Min. Gehdistanz
- Geschäftsgebiet Share Now
- Geschäftsgebiet Dott (ehem. Tier)
- Geschäftsgebiet Share Now und Dott



Urbane Mobilität Köln-Bonn

- Öffentliche Ladesäulen in 5 Min. Gehdistanz
- Geschäftsgebiet Share Now
- Geschäftsgebiet Dott (ehem. Tier)
- Geschäftsgebiet Share Now und Dott



Datenbasis: Ladesäulenregister Bundesnetzagentur 2024,
Share Now 2024, Tier 2024

Nachtleben als Standortfaktor

Städte sind – rund um die Uhr – die ökonomischen, sozialen und kulturellen Zentren unserer vernetzten Welt. Großstädte wie Berlin, Hamburg oder München verfügen über pulsierende, kontrastreiche und hippe Stadtlandschaften, die sie zu begehrten Lebens- und Arbeitsorten machen. Dabei ist auch ein attraktives Nachtleben mit Gastronomie, Bars und Unterhaltungseinrichtungen wie Theater, Livemusik-Clubs und Diskotheken ein nicht außer Acht zu lassender Standortfaktor. Die Berücksichtigung dieser Soft Facts kann dabei helfen, die Attraktivität und die Anziehungskraft von Städten auf junge Leute besser einzuordnen.

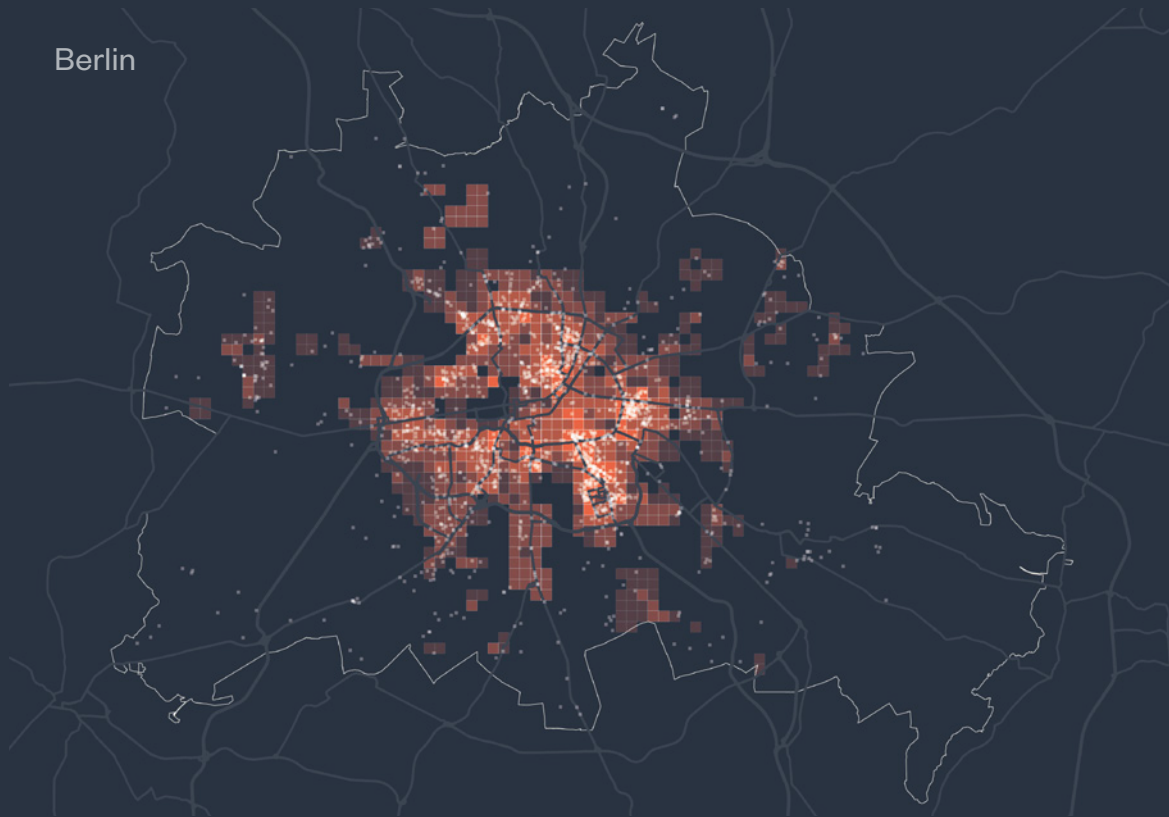
Um die Hotspots des Nachtlebens und die nächtliche Dynamik von Städten zu identifizieren, eignet sich die Auswertung von Bewegungsmustern mittels Mobilfunkdaten. Anhand der so entstehenden räumlichen Muster lässt sich ablesen, welche Viertel auch nachts belebt sind – vor allem Ausgehmeilen wie die Hamburger Reeperbahn, Szeneviertel wie Berlin Neukölln oder große Verkehrsknotenpunkte. Andererseits lässt sich erkennen, welche Stadtteile in den Nachtstunden tatsächlich schlafen. Letztere sind eher ruhigere Wohnlagen und sprechen eine andere Klientel an als die urbanen Hotspots des Nachtlebens. Die Ausdehnung von Standortanalysen auf das Nachtleben kann helfen, Immobilieninvestments und -entwicklungen noch zielgruppengerechter zu gestalten und vermarkten.

—————> **Kartenbeschreibung:** Die Karte visualisiert die Gesamtsumme der Mobilfunkbewegungen im Jahr 2022 in den Nächten von Freitag auf Samstag zwischen 2 und 3 Uhr nachts. Dazu wurden anonymisierte und aggregierte Mobilfunkdaten aus dem Netz der Telefónica GmbH analysiert. Die gezeigten Gitterzellen (500x500 Meter) sind je nach Gesamtzahl der Mobilfunkgeräte, die sich im Betrachtungszeitraum mindestens 30 Minuten dort aufgehalten haben, eingefärbt. Zusätzlich sind Bars als weiße Punkte eingezeichnet.

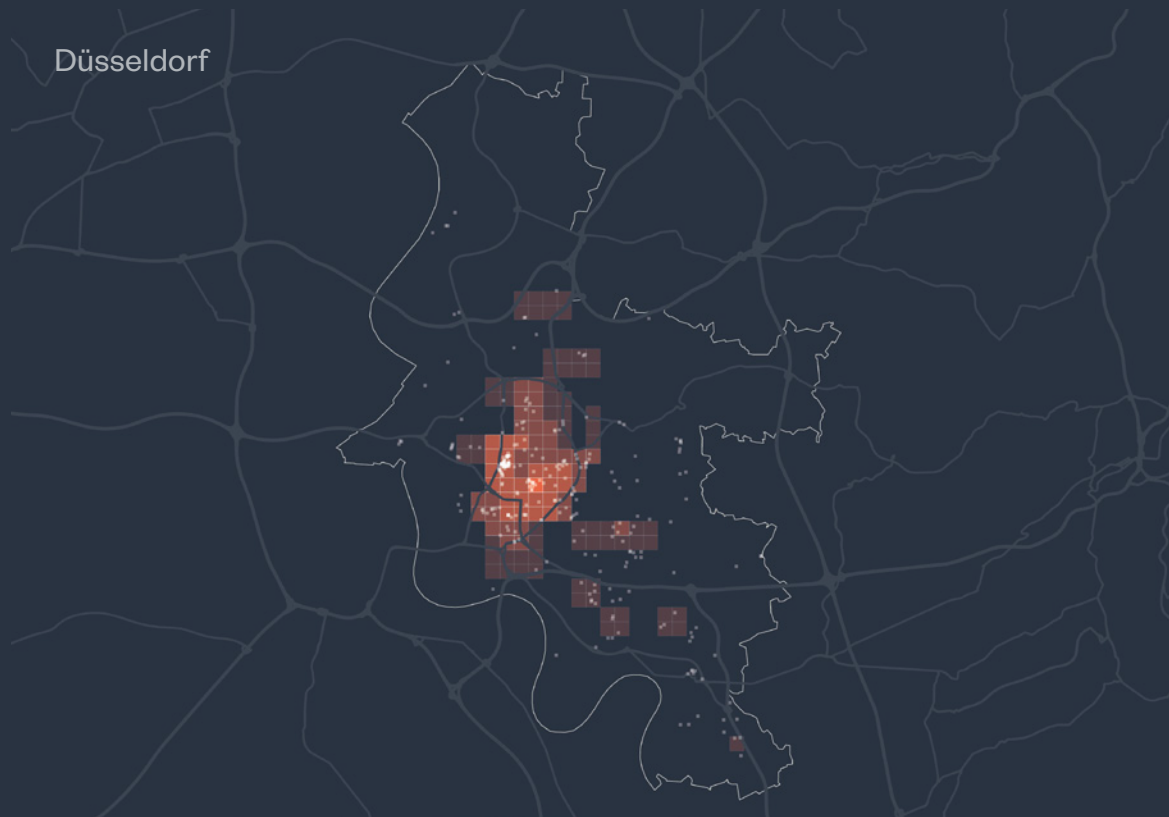
Anzahl Mobilfunkbewegungen von Fr. auf Sa. (2-3 Uhr) 2022

- bis unter 6.000
- 6.000 bis unter 12.000
- 12.000 bis unter 24.000
- 24.000 bis unter 48.000
- 48.000 und mehr
- Bars

Berlin

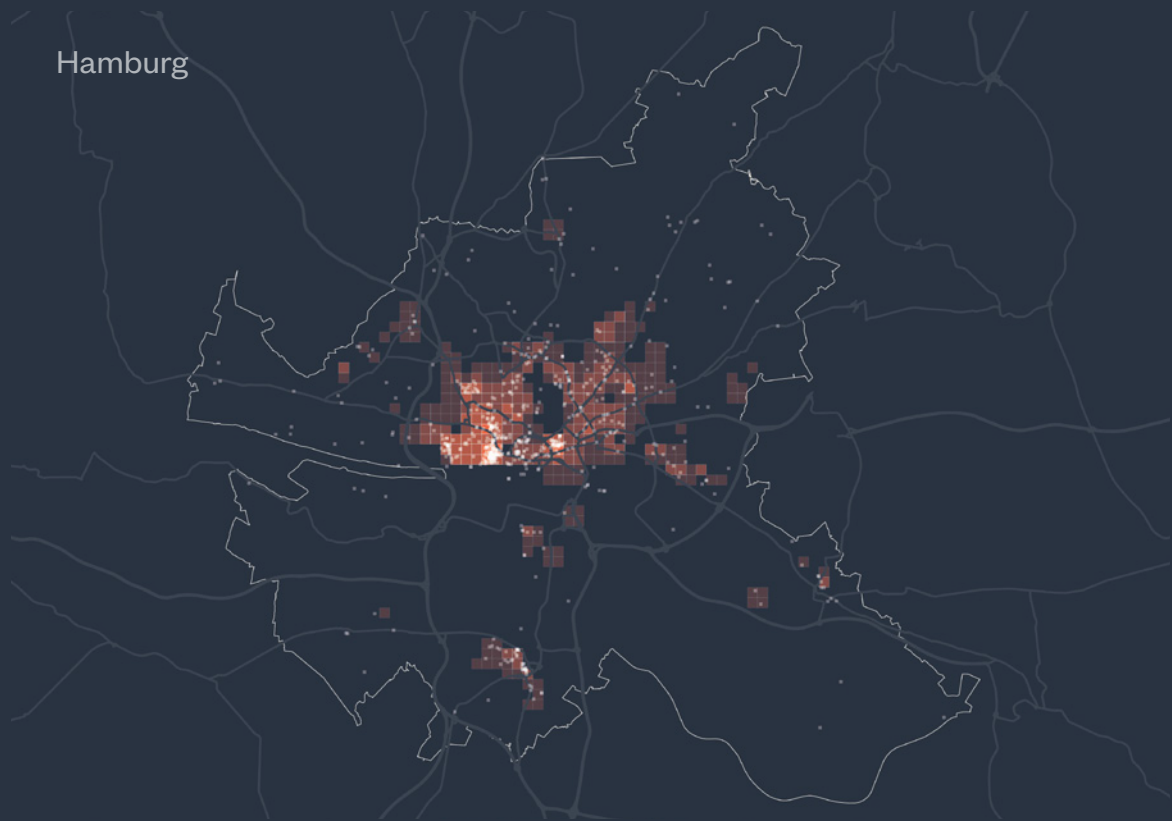
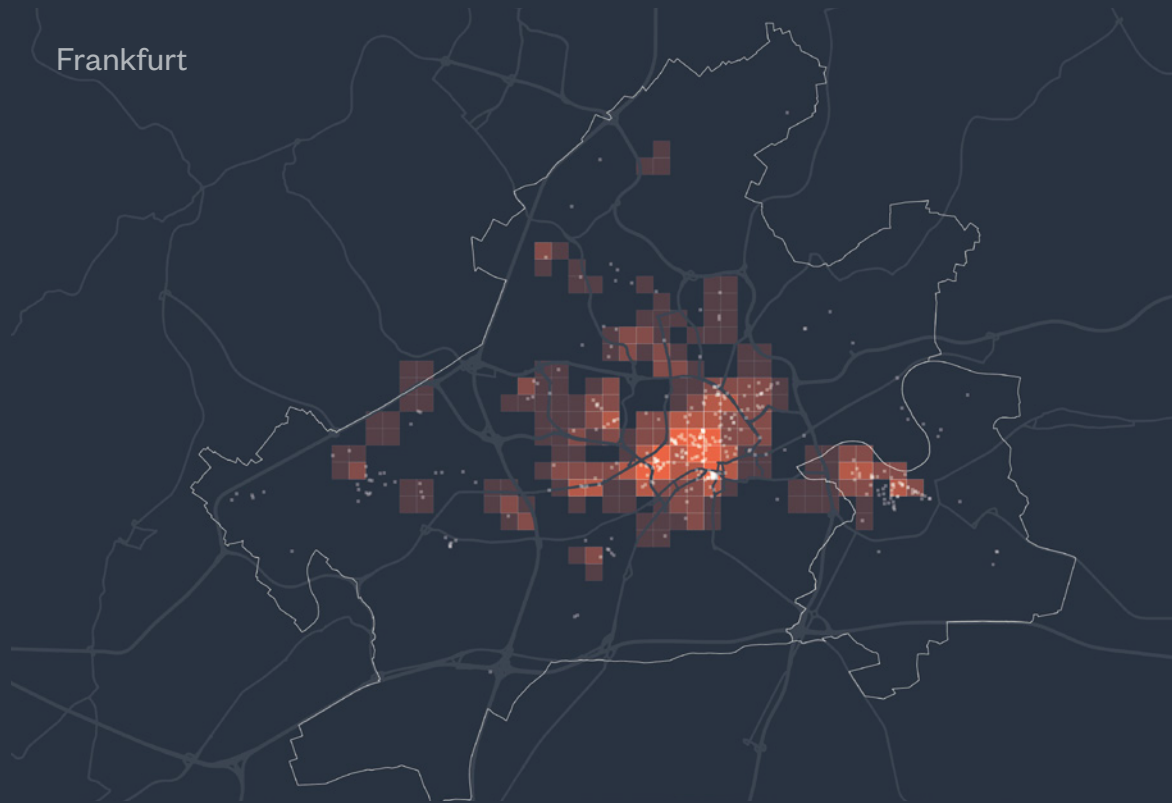


Düsseldorf



Anzahl Mobilfunkbewegungen von Fr. auf Sa. (2-3 Uhr) 2022

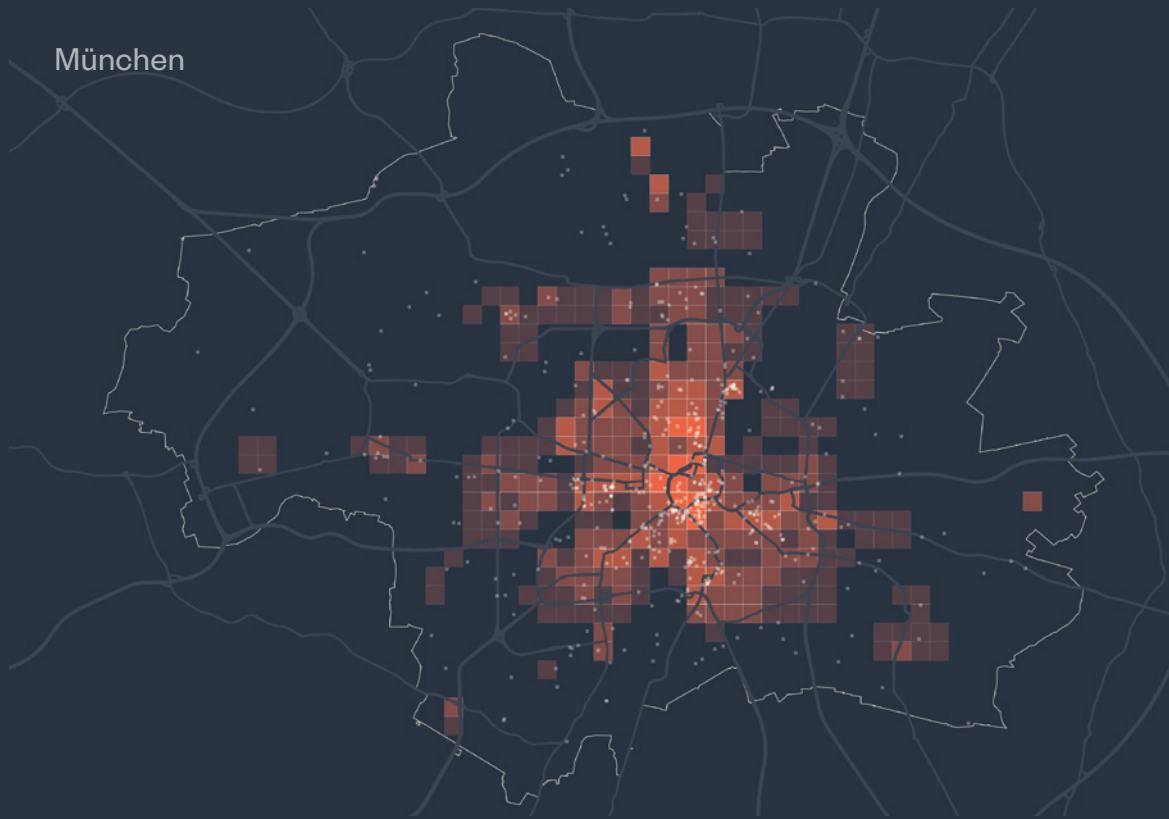
- bis unter 6.000
- 6.000 bis unter 12.000
- 12.000 bis unter 24.000
- 24.000 bis unter 48.000
- 48.000 und mehr
- Bars



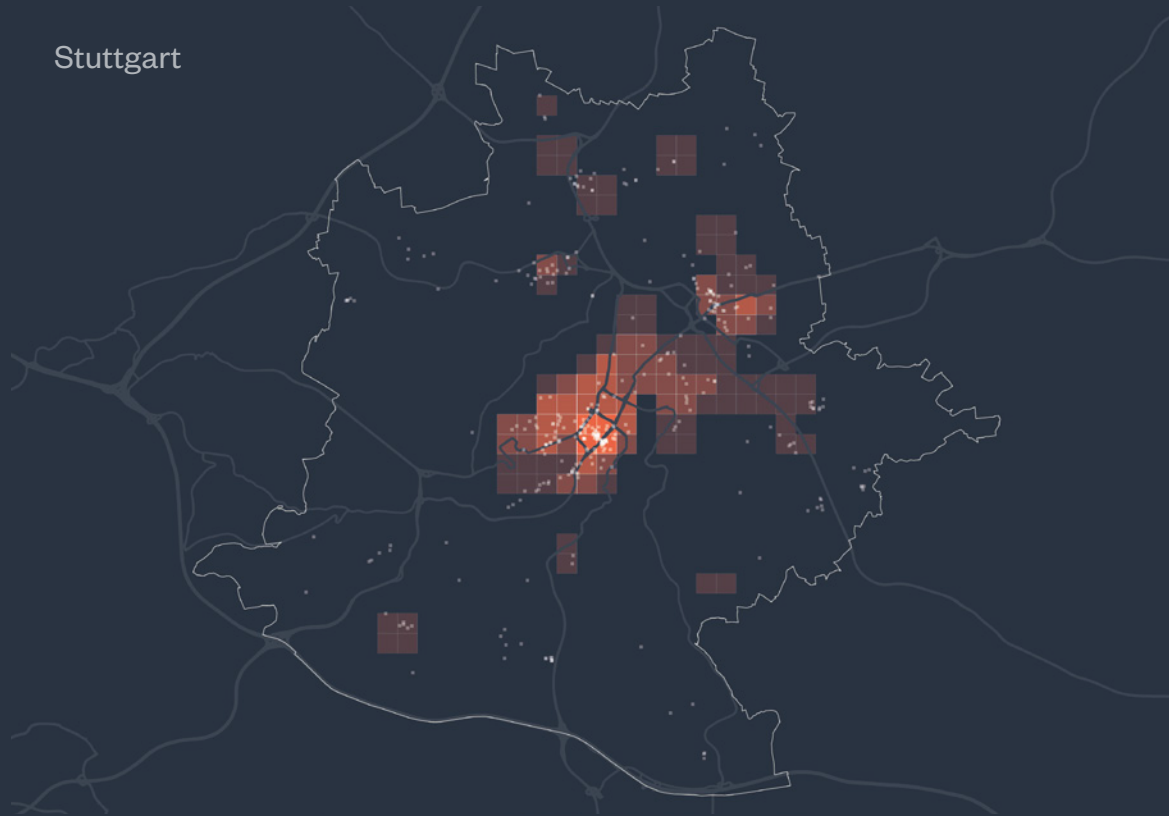
Anzahl Mobilfunkbewegungen von Fr. auf Sa. (2-3 Uhr) 2022

- bis unter 6.000
- 6.000 bis unter 12.000
- 12.000 bis unter 24.000
- 24.000 bis unter 48.000
- 48.000 und mehr
- Bars

München

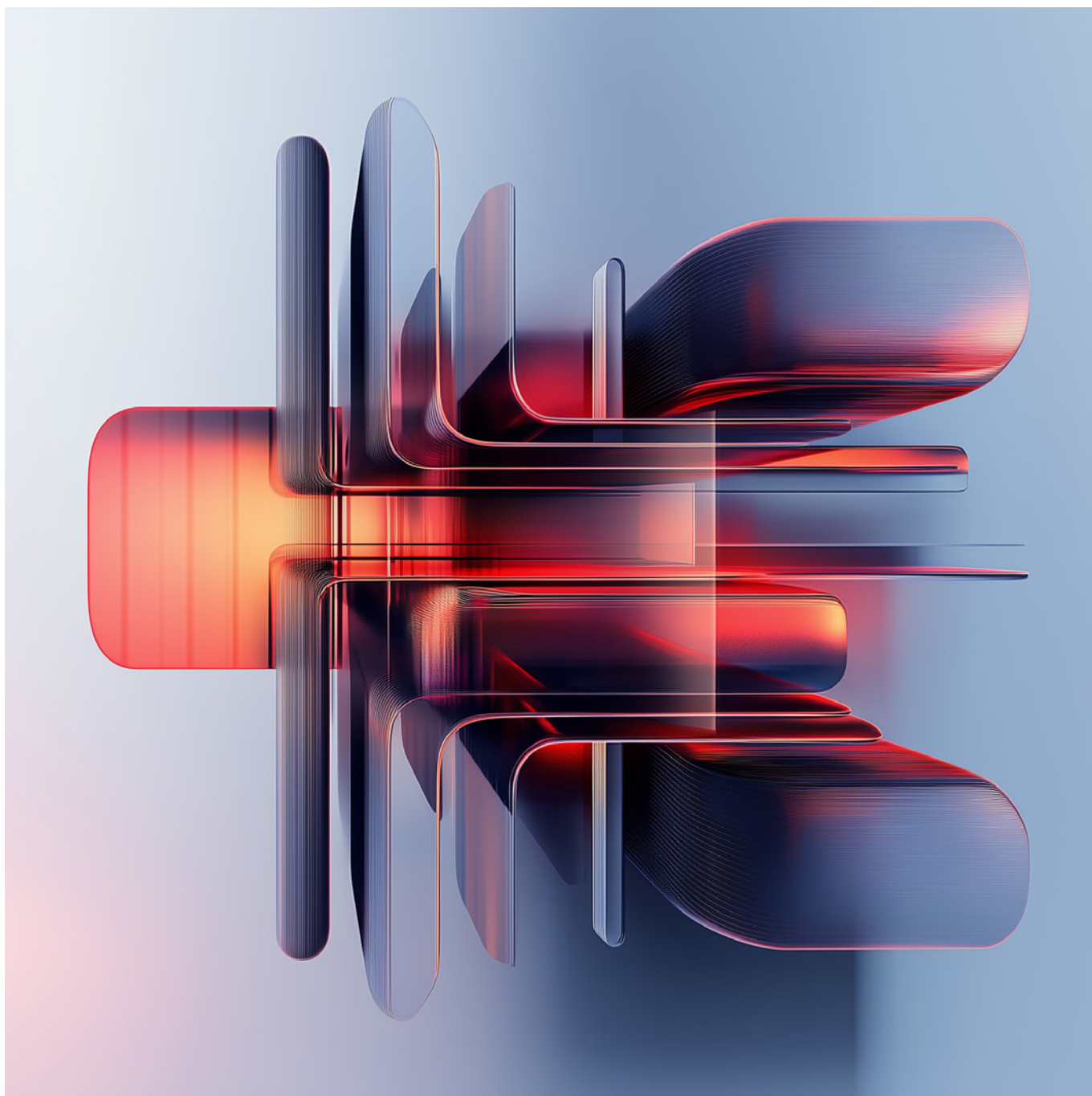


Stuttgart



06 – Gerechter

Soziale
Gerechtigkeit



„Städte müssen Orte
sein, die nicht nur
wirtschaftliches
Wachstum fördern,
sondern auch soziale
Gleichheit und
Gerechtigkeit sichern.“

David Harvey

Die Sicherung einer guten Wohnungsversorgung gilt als soziales Grundbedürfnis und unverzichtbarer Stabilitätsanker für die Gesellschaft. Insbesondere in den Großstädten und Metropolregionen mit angespannten Wohnungsmärkten haben sich die Angebotsmieten in den letzten Jahren deutlich ins obere Preissegment verschoben. Die (De-)Regulierung der Mietpreise, Investitionen in geförderten Wohnungsbau oder Bürokratieabbau im Baurecht sind daher zentrale Themen in den aktuellen Wahlprogrammen zur bevorstehenden Bundestagswahl. In der Immobilienwirtschaft offenbart sich die soziale Frage zunehmend in der Debatte um die Leistbarkeit und die Erstellung von bezahlbarem Wohnraum.

Wohnlagen und Einkommen: Wer kann sich was leisten?

Steigende Mieten und der zunehmende Mangel an preisgünstigem Wohnraum eröffnet vor allem in den großen Städten Debatten über zu hohe und steigende Mietkostenbelastungen. Aus sozialpolitischer Perspektive gilt, dass eine Mietkostenbelastung von mehr als 33 Prozent des Haushaltsnettoeinkommens die Grenze der Leistbarkeit übersteigt und die entsprechenden Wohnungen demnach im Verhältnis zum Einkommen zu teuer sind.

Es sind vor allem die attraktiven urbanen Stadtteile, die das bevorzugte Ziel der Nachfrage bilden und wo sich insbesondere bei der Betrachtung von Neuvermietungen oftmals deutlich überdurchschnittliche Mietbelastungen abzeichnen. Betrachtet man verschiedene Einkommensklassen und Haushaltstypen (Ein-Personen-Haushalte, DINKS, Familien), zeigen sich allerdings große Unterschiede: Geringverdienende und Alleinlebende sind am stärksten von hohen Belastungen betroffen, während Haushalte mit höheren Einkommen oder Doppelverdienerhaushalte deutlich niedrigere Belastungsquoten haben. Für die Wohnungswirtschaft ist eine solche differenzierte Analyse der Mietbelastungen essenziell, um standortabhängig künftige Mietsteigerungspotenziale einschätzen sowie mögliche Zielgruppen zu definieren und quantifizieren zu können.

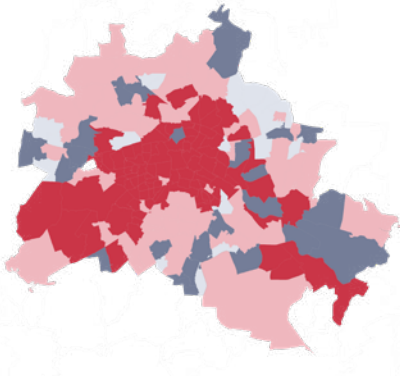
—————> **Kartenbeschreibung:** Die Karten zeigen für die einzelnen Postleitzahlgebiete die durchschnittliche Mietbelastungsquote bei Neuannmietungen. Die Quote ergibt sich aus den Angebotsmieten im jeweiligen PLZ-Gebiet und dem Haushaltsnettoeinkommen. Um das Haushaltsnettoeinkommen zu berechnen, dient das nach Quantilen differenzierte Bruttoarbeitsentgelt sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter (Stand 2024) in den jeweiligen Städten als Grundlage. In Berlin liegt das Nettoeinkommen bei Ein-Personenhaushalten des ersten Quantils bei rund 2.040 €/Monat, des Medians bei 2.590 €/Monat und des dritten Quantils bei 3.450 €/Monat. Für DINK-Haushalte (zwei Personen, zwei Einkommen) wird das Bruttoarbeitsentgelt entsprechend verdoppelt. Für Familien wird ein volles und ein halbes Bruttoarbeitsentgelt angesetzt, zusätzlich fließen 500 Euro Kindergeld ins Nettogehalt ein. Als Wohnungsgröße wird die durchschnittliche Wohnungsgröße von 1-Personen-, 2-Personen und 4-Personen-Haushalten aus dem Mikrozensus angesetzt.

Berlin: Durchschnittliche Mietbelastung in %

■ ≤ 25
 ■ ≤ 33
 ■ ≤ 40
 ■ höher als 40

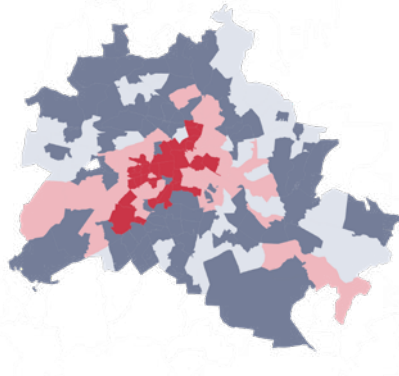
Singles (1. Einkommensquantil)

- 2.038 € netto mtl.
- 54 m²



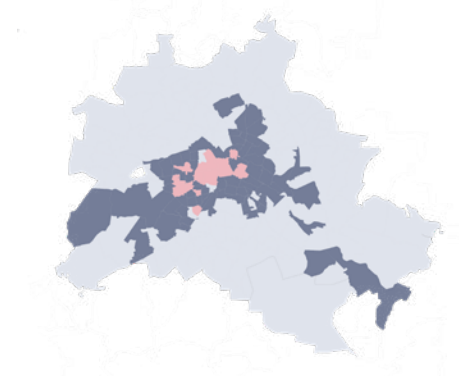
Singles (Median)

- 2.593 € netto mtl.
- 54 m²



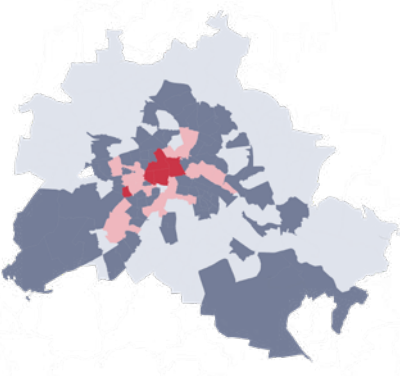
Singles (3. Einkommensquantil)

- 3.450 € netto mtl.
- 54 m²



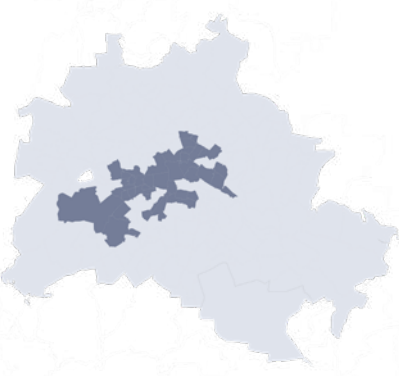
DINKS (1. Einkommensquantil)

- 4.076 € netto mtl.
- 71 m²



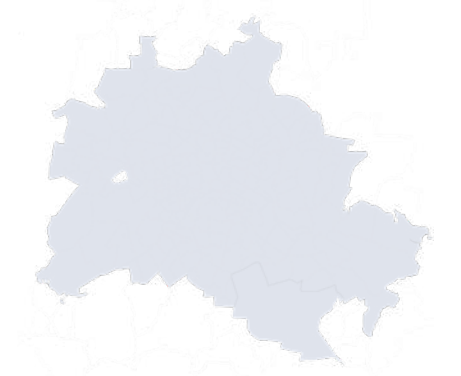
DINKS (Median)

- 4.615 € netto mtl.
- 71 m²



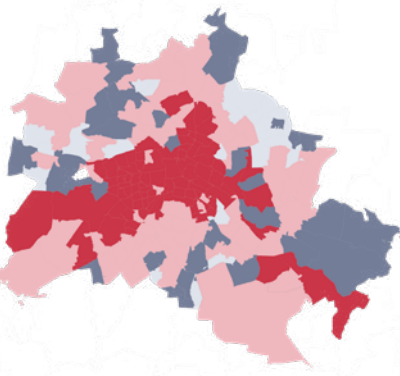
DINKS (3. Einkommensquantil)

- 5.947 € netto mtl.
- 71 m²



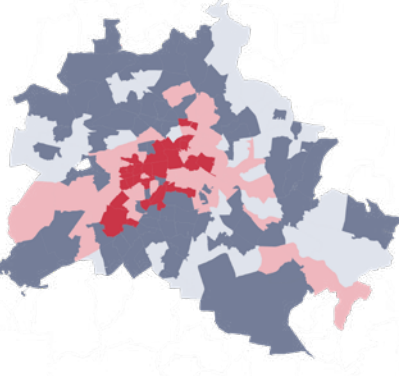
Familien (1. Einkommensquantil)

- 3.738 € netto mtl.
- 94 m²



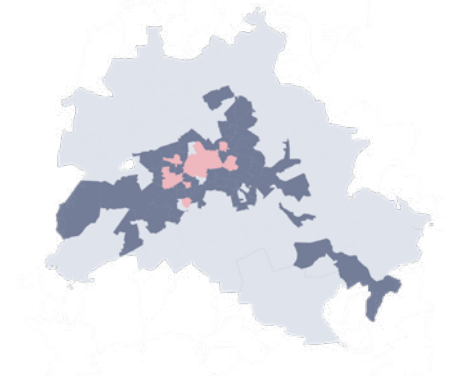
Familien (Median)

- 4.615 € netto mtl.
- 94 m²



Familien (3. Einkommensquantil)

- 5.947 € netto mtl.
- 94 m²



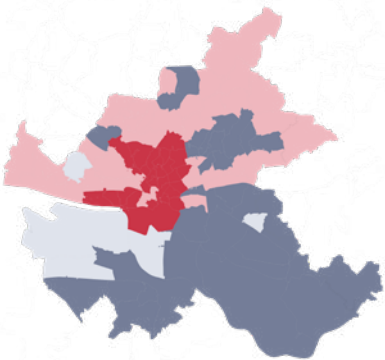
Datenbasis: VALUE AG 2024, Mikrozensus,
Bundesagentur für Arbeit 2024

Hamburg: Durchschnittliche Mietbelastung in %

■ ≤ 25
 ■ ≤ 33
 ■ ≤ 40
 ■ höher als 40

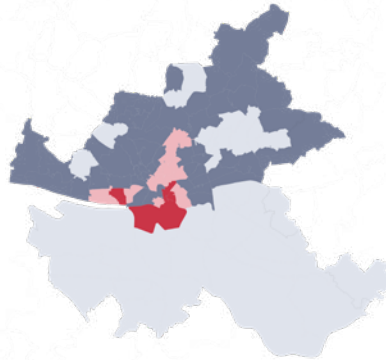
Singles (1. Einkommensquantil)

- 2.161 € netto mtl.
- 53 m²



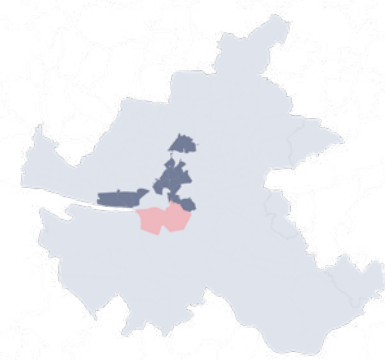
Singles (Median)

- 2.764 € netto mtl.
- 53 m²



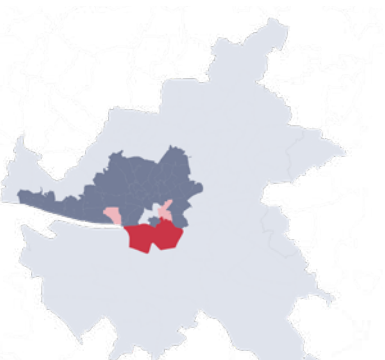
Singles (3. Einkommensquantil)

- 3.705 € netto mtl.
- 53 m²



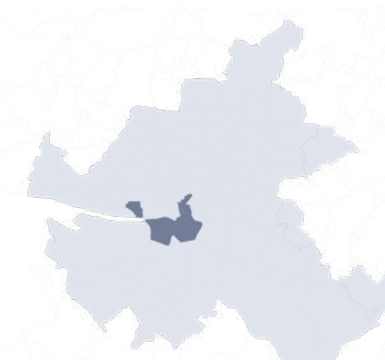
DINKS (1. Einkommensquantil)

- 4.322 € netto mtl.
- 70 m²



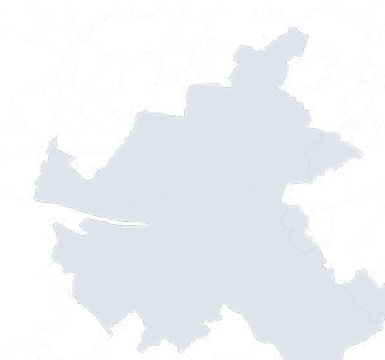
DINKS (Median)

- 5.528 € netto mtl.
- 70 m²



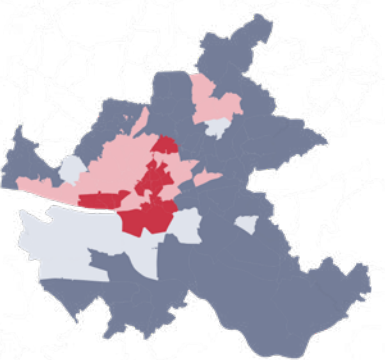
DINKS (3. Einkommensquantil)

- 7.410 € netto mtl.
- 70 m²



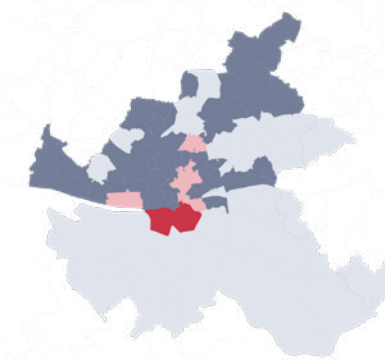
Familien (1. Einkommensquantil)

- 3.944 € netto mtl.
- 90 m²



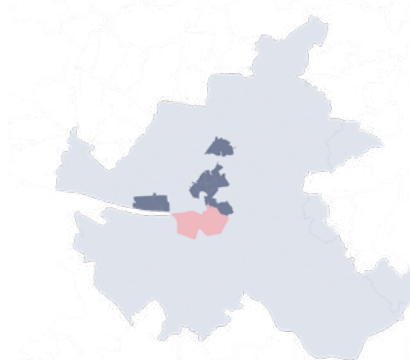
Familien (Median)

- 4.904 € netto mtl.
- 90 m²



Familien (3. Einkommensquantil)

- 6.338 € netto mtl.
- 90 m²



Datenbasis: VALUE AG 2024, Mikrozensus,
Bundesagentur für Arbeit 2024

München: Durchschnittliche Mietbelastung in %

■ ≤ 25
 ■ ≤ 33
 ■ ≤ 40
 ■ höher als 40

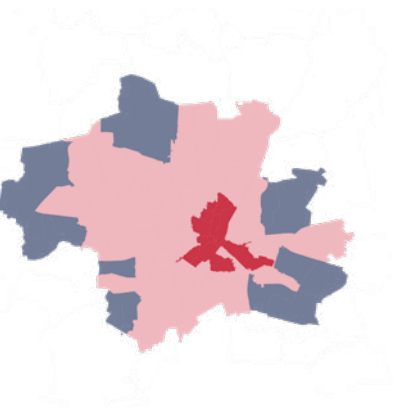
Singles (1. Einkommensquantil)

- 2.428 € netto mtl.
- 53 m²



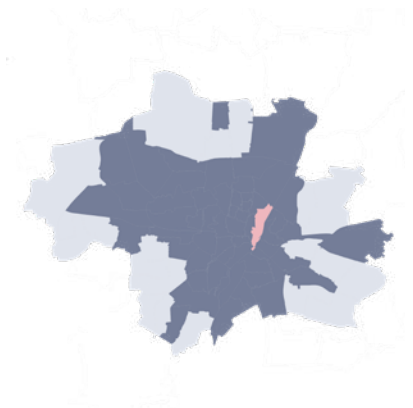
Singles (Median)

- 3.173 € netto mtl.
- 53 m²



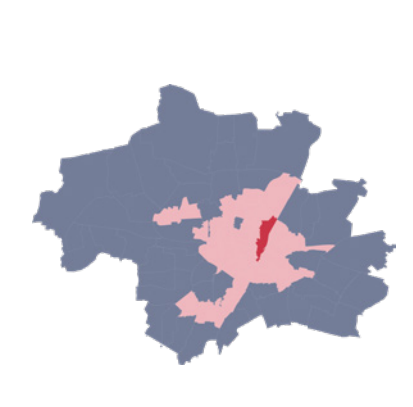
Singles (3. Einkommensquantil)

- 4.257 € netto mtl.
- 53 m²



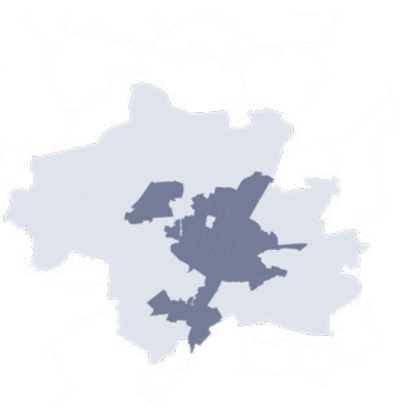
DINKS (1. Einkommensquantil)

- 4.856 € netto mtl.
- 73 m²



DINKS (Median)

- 6.346 € netto mtl.
- 73 m²



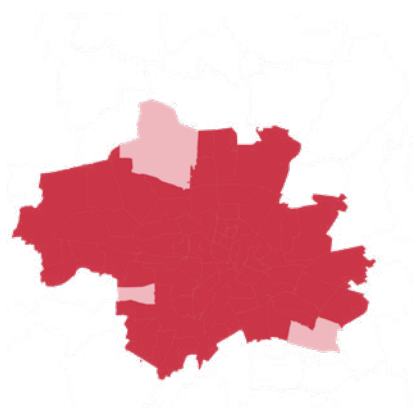
DINKS (3. Einkommensquantil)

- 8.514 € netto mtl.
- 73 m²



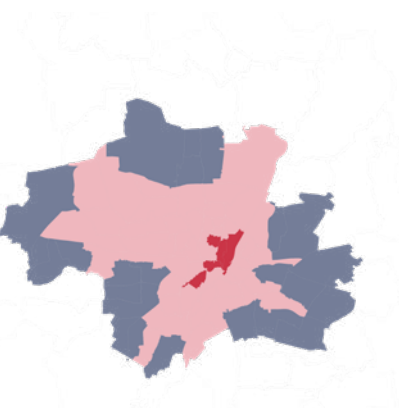
Familien (1. Einkommensquantil)

- 4.364 € netto mtl.
- 90 m²



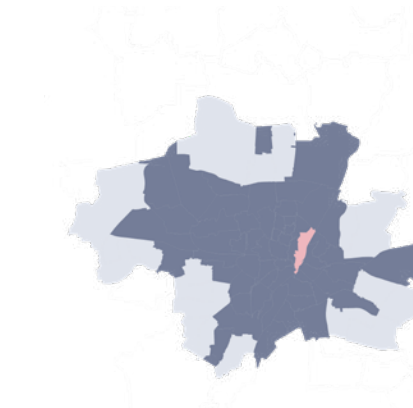
Familien (Median)

- 5.562 € netto mtl.
- 90 m²



Familien (3. Einkommensquantil)

- 7.186 € netto mtl.
- 90 m²



Datenbasis: VALUE AG 2024, Mikrozensus,
Bundesagentur für Arbeit 2024

Wem gehört die Stadt?

Der deutsche Mietwohnungsmarkt ist von verschiedenen Anbietergruppen geprägt. Die mit Abstand größte Vermietergruppe stellen Privatpersonen dar (rd. zwei Drittel der Mietwohnungen in Deutschland), die in der Regel lediglich eine geringe Anzahl von Wohnungen vermieten. Daneben gibt es die professionellen Vermieter, die in verschiedenen Gesellschaftsformen und mit unterschiedlichen Zielen am Markt aktiv sind: Kommunale Anbieter (deutschlandweit rd. 2,7 Mio. Wohnungen), Genossenschaften (rd. 2,2 Mio. Wohnungen) und privatwirtschaftliche Wohnungsunternehmen (rd. 2,7 Mio. Wohnungen).

In NRW befinden sich rund 280.000 Wohnungen in kommunaler Hand. Den kommunalen Wohnungsunternehmen kommt eine besondere wohnungspolitische Bedeutung zu. Denn sie haben den Auftrag, vor allem Haushalte mit niedrigen und mittleren Einkommen mit Wohnraum zu versorgen. Entsprechend ist fast ein Viertel des kommunalen Wohnungsbestandes mietpreisgebunden beziehungsweise mit Belegungsbindungen versehen. Aber auch die Durchschnittsmieten des freien Wohnungsbestandes liegen deutlich unter der durchschnittlichen örtlichen Bestandsmiete. Besonders groß ist der kommunale Wohnungsbestand in Köln mit über 55.000 Wohnungen (v.a. GAG Köln), rd. 13 Prozent des gesamten Mietwohnungsangebots.

Die Genossenschaften wiederum sind in ihrer Größe sehr heterogen aufgestellt. Während der Spar- und Bauverein eG Dortmund als Nummer eins in NRW mehr als 11.600 Wohnungen besitzt, zählen mehr als 70 Prozent der Genossenschaften weniger als 2.000 Einheiten. Genossenschaften bieten in der Regel vergleichsweise günstige Mietpreise, wobei gerade Genossenschaften in den Ballungsgebieten infolge des zu knappen Angebots vermehrt einen Aufnahmestopp verhängt haben.

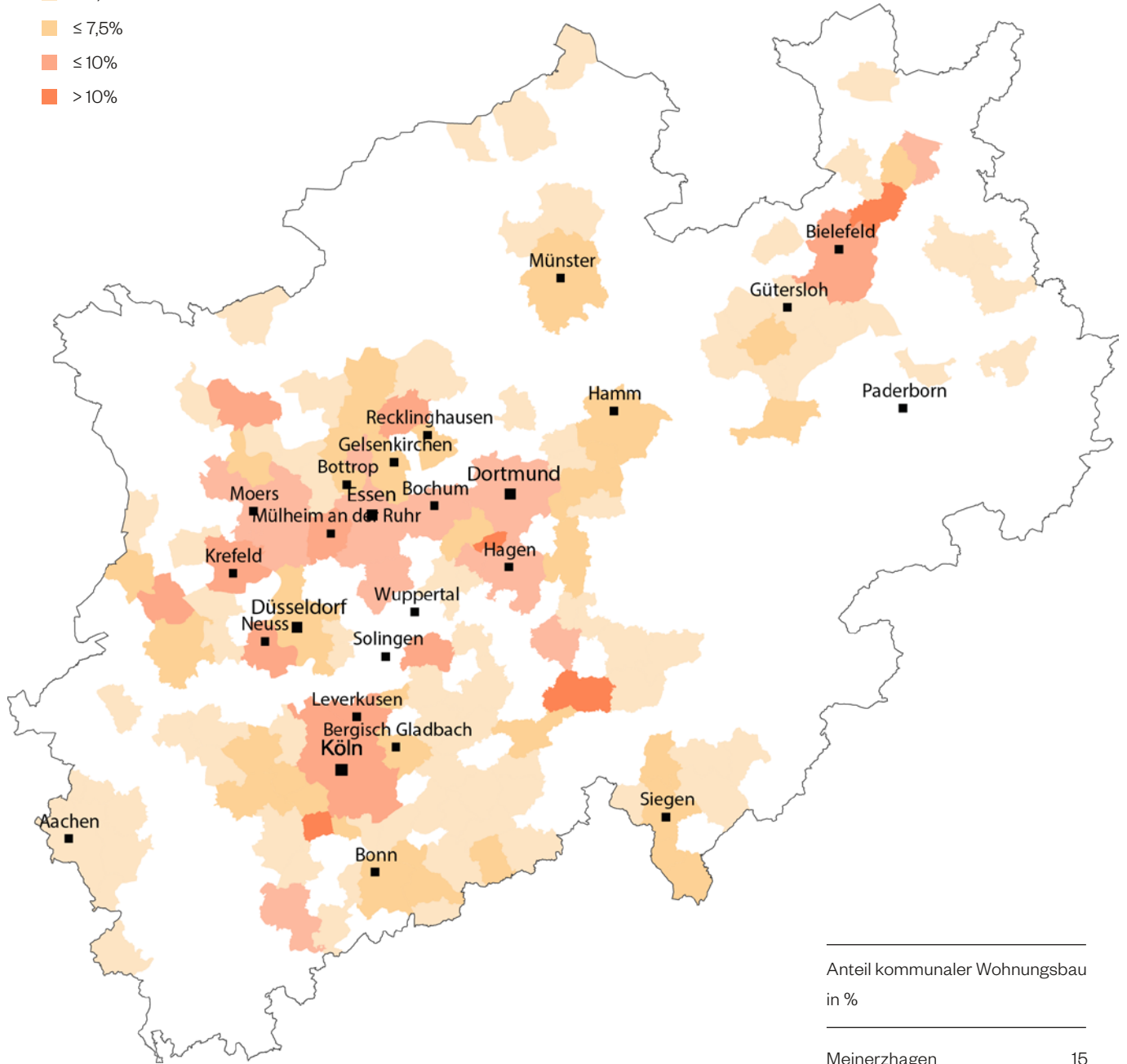
Die Bestände der privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen liegen zu einem bedeutenden Anteil in Wachstumszentren und Verdichtungsräumen und damit besonders häufig in Wohnungsmärkten, die über die letzten Jahre von einer zunehmenden Anspannung betroffen waren. So sind in NRW über 50 Prozent aller privatwirtschaftlich angebotenen Wohnungen in den zehn einwohnerstärksten Kommunen lokalisiert. Die Bandbreite der privatwirtschaftlichen Unternehmen reicht von hoch professionalisierten Aktiengesellschaften über kleine Privatunternehmen mit Werkwohnungen bis hin zu Investmentfonds. Die privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen verfolgen in der Regel zwar wirtschaftliche Ziele. Allerdings tragen auch sie mit ihrem preisgebundenen Wohnungsbestand zur Versorgung von Haushalten mit niedrigen Einkommen bei. Im Durchschnitt sind ungefähr 15 Prozent des privatwirtschaftlichen Wohnungsbestands in Deutschland sozial gebunden.

—————> **Kartenbeschreibung:** Der Zensus differenziert die Eigentumsform der Gebäude nach kommunalen Wohnungsunternehmen, Genossenschaften und privatwirtschaftlichen Wohnungsunternehmen. In der Karte sind die jeweiligen Anteile der drei Anbietergruppen auf Gemeindeebene abgebildet.

Kommunaler Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen

Anteil in %

- 0%
- ≤ 2,5%
- ≤ 7,5%
- ≤ 10%
- > 10%



Anteil kommunaler Wohnungsbau in %

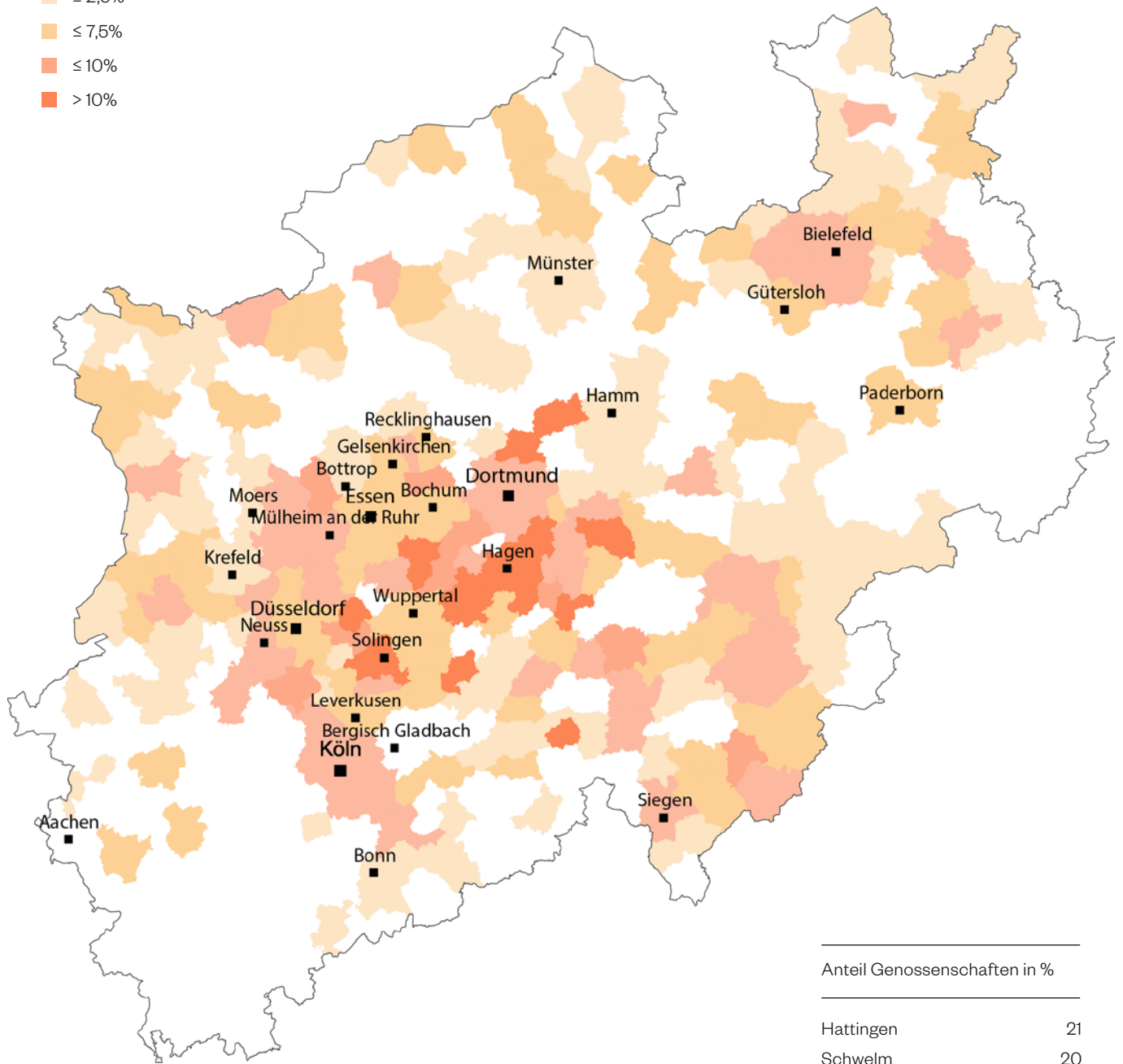
Meinerzhagen	15
Herdecke	14
Herford	12
Bruehl	11
Muelheim an der Ruhr	10
Remscheid	10
Neuss	10
Koeln	10
Marl	9

Datenbasis: VALUE AG 2024, Mikrozensus, Bundesagentur für Arbeit 2024

Genossenschaftlicher Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen

Anteil in %

- 0%
- ≤ 2,5%
- ≤ 7,5%
- ≤ 10%
- > 10%



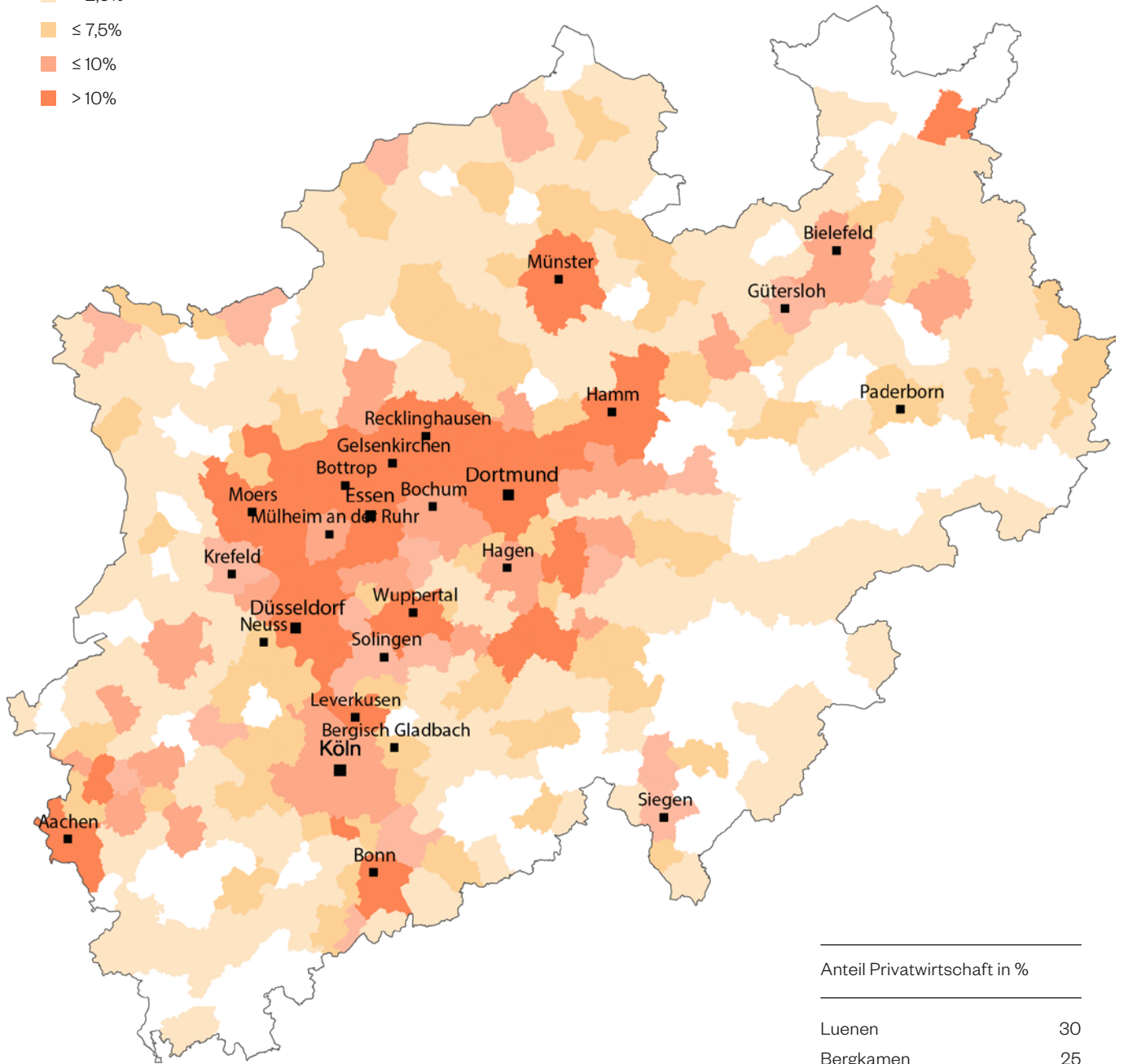
Anteil Genossenschaften in %	
Hattingen	21
Schwelm	20
Altena	18
Ennepetal	18
Hagen	15
Hueckeswagen	15
Bergneustadt	14
Menden (Sauerland)	14
Schwerte	14
Solingen	13

Datenbasis: VALUE AG 2024, Mikrozensus,
Bundesagentur für Arbeit 2024

Privatwirtschaftlicher Wohnungsbestand in Nordrhein-Westfalen

Anteil in %

- 0%
- ≤ 2,5%
- ≤ 7,5%
- ≤ 10%
- > 10%



Anteil Privatwirtschaft in %	
Lünen	30
Bergkamen	25
Monheim am Rhein	24
Duisburg	23
Gelsenkirchen	21
Kamp-Lintfort	21
Castrop-Rauxel	20
Dortmund	19
Recklinghausen	19
Kamen	19

Datenbasis: VALUE AG 2024, Mikrozensus, Bundesagentur für Arbeit 2024

Kurz & knapp

Megatrends sind die Ursache und zentrales Element der Transformation ganzer Regionen oder Städte. Ihre Analyse ermöglicht es, auf Basis fundierter Erkenntnisse zukünftige Entwicklungen vorherzusehen, den Herausforderungen einer sich wandelnden Welt zu begegnen und damit Investitionen nachhaltig zu planen.



DICHTER

- Europaweit wächst die Bevölkerung vor allem in den Metropol- sowie Küstenregionen.
- Der Druck auf die Wohnungsmärkte der Großstädte wird anhalten.
- Die angespannten Wohnungsmärkte der Zentren schwappen auf das Umland über.



RESILIENTER

- Klimarisiken z.B. durch zunehmende Extremwetterereignisse sind auch Immobilienrisiken.
- Es wird heißer, besonders in den (Innen-) Städten.
- Grün ist nicht gleich grün – Konzepte zur Erhöhung des Grünvolumens kühlen Gebäude und Quartiere
- Kommunale Wärmepläne sollten bei Investitionsentscheidungen und Sanierungsvorhaben berücksichtigt werden.



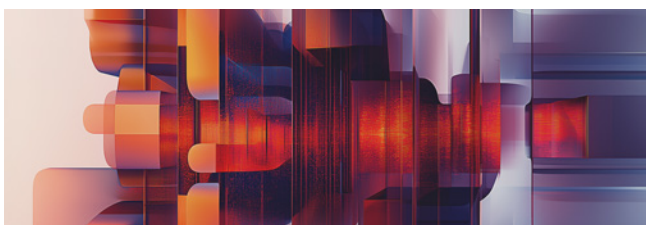
JÜNGER

- Studierende und Berufseinsteiger zieht es in attraktive europäische Großstädte.
- Innerhalb der Städte konzentriert sich die junge Bevölkerung vor allem in den zentralen Lagen.
- Dynamische Lohnentwicklung in Zukunftsbranchen erhöht die Zahlungsbereitschaft auf den Mietwohnungsmärkten.



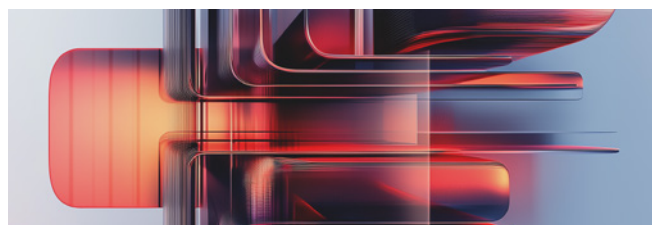
MOBILER

- Mobilitätskonzepte wie Elektromobilität und Sharingangebote müssen bei Immobilien und Quartieren mitgedacht werden.
- Nachtleben ist ein wichtiger Standortfaktor für ganze Städte bis hin zu Stadtteillagen.



INDIVIDUELLER

- Moderne Wohnformen wie Serviced Apartments etablieren sich als wichtiger Baustein für die Wohnraumversorgung.
- Kleine Wohnungen bleiben Mangelware.
- Durch die Alterung der Gesellschaft wird die Nachfrage nach altersgerechten Wohnkonzepten enorm ansteigen.



GERECHTER

- Eine differenzierte Analyse der Mietbelastung ermöglicht die Definition von Zielgruppen für unterschiedliche Wohnungsangebote.
- Auch privatwirtschaftliche Anbieter leisten durch preisgebundenen Wohnungsbestand einen Beitrag zur sozialen Stabilität.

Literaturtipps

APARTMENTSERVICE & UNION INVESTMENT (2023): Potentialanalyse Serviced-Apartment-Markt.

BBSR (2020): Kommunale Wohnungsbestände: Mietengestaltung – Ausweitung – Investitionen.

BBSR (2021): Privatwirtschaftliche Unternehmen und ihre Wohnungsbestände in Deutschland

BBSR (2024): Bevölkerungsentwicklung in europäischen Regionen. www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/forschung/fachbeitraege/raumentwicklung/europa-eisch-international/bevoelkerungsentwicklung-europa/start.html

BMWSB (O.J.): Kommunale Wärmeplanung. <https://www.bmwsb.bund.de/Webs/BMWSB/DE/themen/stadt-wohnen/WPG/WPG-node.html>

OBRE (2023): Modernes Wohnen: Neue Wohnkonzepte erobern die deutschen Metropolen.

PFEIFER S, BATHIANY S, RECHID D (2021): Klima- ausblicke für Landkreise. Climate Service Center Germany (GERICS). <https://www.gerics.de/klima-ausblick-landkreise>

RAUCH, CH. (2022): Megatrends. Orientierungsrahmen für politische Entscheidungen. IzR 3 (2022), S.14-23

RÖDDING, F.; RAUCH, C. (2023): Hotspots des Nachtlebens. In: BBSR (2023): Stadt bei Nacht. Facetten des urbanen Lebens.

ZUKUNFTSINSTITUT (HRSG.), 2021: Megatrend-Dokumentation. Frankfurt am Main.

Disclaimer

Für die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen wird trotz größtmöglicher Sorgfalt bei der Auswahl und Recherche keine Haftung für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Genauigkeit, Aktualität oder Angemessenheit der Informationen und Einschätzungen übernommen. Wertentwicklungen aus der Vergangenheit stellen keine Garantie für zukünftige Entwicklungen dar. Soweit Aussagen in dieser Darstellung keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um Erwartungen, Schätzungen und Prognosen. Daraus ergibt sich, dass diese von den effektiven Ergebnissen der Zukunft maßgeblich abweichen können. Die Publikation dient ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen oder Investitionsstrategien zu verstehen.

Ihre Ansprechpartner

Dr. André Scharmanski
as@quantum.ag
+49 89 15 90 01 - 338

Lisa-Maria Homagk
lh@quantum.ag
+49 40 41 43 30 - 541

Philipp Seidel
ps@quantum.ag
+49 40 41 43 30 - 980

Quantum Immobilien AG
Dornbusch 4
20095 Hamburg

Visuals
rocani studio, Berlin

Art Direction und Design
atelier freilinger&feldmann
Hamburg/Paris

Hier können Sie den Focus mit
interaktiven Karten online lesen:

