WHITEPAPER

Das ABC des Wohnungsmarkts

Definition und Herleitung einer
Markttypisierung der deutschen Städte
mit wohnwirtschaftlichem Fokus

Lübke Kelber AG | Juni 2026

INHALT

lübke kelber
AKTIENGESELLSCHAFT

01 Abstract 03

02 Motivation der Analyse 04

03 Ergebnis 04

04 Indikatoren und Methodik 08

05 Immobilienrelevante Analyse unter Berücksichtigung der Markttypisierung 10

06 Marktklassifizierung und Rendite-Risiko-Profil 15

07 Zusammenfassung 16

01 ABSTRACT

Die Typisierung deutscher Städte in A-, B-, C- und D-Märkte hat sich als etablierter Standard zur Einordnung des deutschen Immobilienmarktes bewährt und wesentlich zu dessen Verständlichkeit beigetragen. Die vorliegende Analyse überträgt diesen Ansatz konsequent auf den Wohnimmobilienmarkt und entwickelt eine eigenständige wohnwirtschaftliche Markttypisierung für 135 deutsche Städte. Hierzu werden die Märkte den Kategorien A („International Investment Grade"), B („National Investment Grade") und C („Regional Investment Grade") zugeordnet sowie durch die Suffizes „Metro" und „Uni" um funktionale Standortmerkmale ergänzt.

Die Klassifizierung basiert auf einer Kombination demographischer, wirtschaftlicher, wohnungswirtschaftlicher und standortbezogener Indikatoren und wird durch eine qualitative Plausibilisierung ergänzt. Die Ergebnisse zeigen, dass sich die Markttypisierung eng an den tatsächlichen Strukturen der Miet- und Investmentmärkte orientiert: Während A-Märkte insbesondere durch ihre internationale Relevanz und hohe Marktliquidität geprägt sind, weisen zahlreiche B- und C-Märkte attraktive Wachstumsdynamiken und investitionsrelevante Standortqualitäten auf.

Mit der wohnwirtschaftlichen Erweiterung der etablierten Marktlogik entsteht ein praxisnahes Instrument, das die Besonderheiten des deutschen Wohnimmobilienmarktes differenziert abbildet und nationalen wie internationalen Marktteilnehmern eine fundierte Orientierung bietet. Die Typisierung erleichtert die Einordnung von Standorten, erhöht die Vergleichbarkeit von Märkten und schafft eine belastbare Grundlage für strategische Investitions- und Bestandsentscheidungen.

02 MOTIVATION DER ANALYSE

Deutschlands Immobilienmarkt ist aufgrund des föderalen Systems und der komplexen Raumordnungshierarchie aber auch wegen der historischen Vielstaatlichkeit einzigartig. Die Stadtstruktur ist breit und komplex. Gerade aus internationaler Sicht wirkt der deutsche Immobilienmarkt dadurch mitunter kompliziert und wenig zugänglich.

Die Typisierung der deutschen Städte in A-, B-, C- und D-Märkte durch Bulwiengesa[1] war daher ein elementarer Schritt, das Verständnis des deutschen Immobilienmarktes zu erhöhen. Bis heute stellt diese Klassifizierung den definitorischen Standard des deutschen Immobilienmarktes dar. Diese Definitionen sind allgemeingültig angelegt und werden daher verschiedenen Immobiliensektor-Eigenheiten nur bedingt gerecht. So sind Definitionen zum Beispiel häufig an den Büroflächenbestand und die Büromiete gebunden.[2]

Der Wohnimmobilienmarkt folgt jedoch teilweise eigenen strukturellen Gesetzmäßigkeiten. Eine sektorübergreifende Marktdefinition kann diese Unterschiede nur eingeschränkt berücksichtigen. Um der Struktur des deutschen Wohnimmobilienmarktes gerecht zu werden, wird in diesem Papier eine Marktklassifikation für die relevantesten deutschen Städte mit ausschließlich wohnwirtschaftlichem Hintergrund erarbeitet. Es werden drei Markttypen definiert, die die Relevanz der jeweiligen Stadt als Investmentziel widerspiegeln. A-Märkte werden dabei als „International Investment Grade", B-Märkte als „National Investment Grade" und C-Märkte als „Regional Investment Grade" eingestuft.

Neben der klassischen Kategorisierung der Märkte werden in dieser Analyse zusätzliche Qualifizierungen (Suffix), die für das schnelle Verständnis einer Stadt und deren Einordnung relevant sind, definiert und erarbeitet. So werden zum Beispiel Städte, die klassische Pendlerstädte in der Nähe großer Metropolen sind, als solche gekennzeichnet. Gleiches gilt für Märkte mit hoher Bedeutung als Universitätsstadt. Dies wird nur für die B- und C-Märkte definiert.

03 ERGEBNIS

Die Grundgesamtheit von 135 Märkten setzt sich zusammen aus den Städten, die eines der folgenden Kriterien erfüllen:

- Einwohner > 70.000
- Universitätsstädte: Über 10% der Einwohner sind Studierende
- Eine der drei größten Städte pro Flächenbundesland

Die gewählten Kriterien gewährleisten, dass die institutionell relevanten Wohnimmobilienmärkte Deutschlands berücksichtigt werden, ohne die Analyse durch kleinräumige Sonderfälle zu verwässern.

Die folgende Übersicht gliedert diese Grundgesamtheit in alphabetischer Reihenfolge nach Markttyp inklusive Suffizes in insgesamt 14 A-, 40 B- und 81 C-Märkte.

A-Märkte – International Investment Grade

Stadt	**Markttyp**
Berlin	A
Bremen	A
Dortmund	A
Dresden	A
Düsseldorf	A
Essen	A
Frankfurt am Main	A
Hamburg	A
Hannover	A
Köln	A
Leipzig	A
München	A
Nürnberg	A
Stuttgart	A

[1] Vgl. Bulwiengesa: Die Erfindung der A-Stadt

[2] Vgl. Bulwiengesa: Riwis Online, allgemeine Definitionen – Klassifikation der Standorte

B-Märkte – National Investment Grade

Stadt	Markttyp	Suffix 1	Suffix 2
Aachen	B	Uni	
Augsburg	B	Metro (M)	
Bielefeld	B		
Bochum	B		
Bonn	B	Uni	
Braunschweig	B		
Chemnitz	B		
Darmstadt	B	Metro (F)	Uni
Duisburg	B		
Erfurt	B		
Erlangen	B	Metro (N)	Uni
Freiburg	B	Uni	
Halle (Saale)	B		
Heidelberg	B	Uni	
Heilbronn	B		
Karlsruhe	B		
Kassel	B		
Kiel	B		
Koblenz	B		
Leverkusen	B	Metro (K)	
Lübeck	B		
Ludwigshafen	B		
Magdeburg	B		
Mainz	B		
Mannheim	B		
Mönchengladbach	B	Metro (D)	
Münster	B	Uni	
Offenbach	B	Metro (F)	
Oldenburg	B		
Osnabrück	B		
Potsdam	B	Metro (B)	
Regensburg	B		
Rostock	B		
Saarbrücken	B		
Trier	B		
Ulm	B	Uni	
Wiesbaden	B		
Wolfsburg	B		
Wuppertal	B		
Würzburg	B		

C-Märkte – Regional Investment Grade

Stadt	Markttyp	Suffix 1	Suffix 2
Arnsberg	C		
Aschaffenburg	C	Metro (F)	
Bamberg	C		
Bayreuth	C		
Bergisch Gladbach	C		
Bocholt	C		
Bottrop	C		
Brandenburg (Havel)	C		
Bremerhaven	C		
Castrop-Rauxel	C		
Coburg	C	Uni	
Cottbus	C		
Delmenhorst	C		
Dessau-Roßlau	C		
Detmold	C		
Dorsten	C		
Düren	C		
Esslingen	C		
Flensburg	C		
Freiberg	C	Uni	
Freising	C	Metro (M)	Uni
Fulda	C		
Fürth	C	Metro (N)	
Gelsenkirchen	C		

Stadt	Markttyp	Suffix 1	Suffix 2
Gera	C		
Gießen	C	Uni	
Gladbeck	C		
Göttingen	C	Uni	
Greifswald	C		
Gütersloh	C		
Hagen	C		
Hamm	C		
Hanau	C	Metro (F)	
Herne	C		
Hildesheim	C		
Hof	C		
Ingolstadt	C	Metro (M)	
Iserlohn	C		
Jena	C		
Kaiserslautern	C		
Konstanz	C		
Krefeld	C		
Landau	C		
Landshut	C		
Lüdenscheid	C		
Ludwigsburg	C	Metro (S)	
Lüneburg	C	Metro (HH)	
Lünen	C	Metro (Do)	

Stadt	Markttyp	Suffix 1	Suffix 2
Marburg	C	Uni	
Marl	C		
Minden	C		
Moers	C		
Mülheim (Ruhr)	C	Metro (E)	
Neubrandenburg	C		
Neumünster	C		
Neuss	C	Metro (D)	
Norderstedt	C	Metro (HH)	
Oberhausen	C		
Paderborn	C	Uni	
Passau	C		
Pforzheim	C		
Ratingen	C		
Recklinghausen	C		
Remscheid	C		
Reutlingen	C		
Rheine	C		
Salzgitter	C		
Sankt Augustin	C		
Schwerin	C		
Siegen	C		
Solingen	C		
Troisdorf	C		

Stadt	Markttyp	Suffix 1	Suffix 2
Tübingen	C	Metro (S)	Uni
Velbert	C		
Viersen	C		
Villingen-Schwenningen	C		
Wilhelmshaven	C		
Wismar	C		
Witten	C		
Worms	C		
Zwickau	C		

04 INDIKATOREN UND METHODIK

Marktklassifizierungen dienen Investoren, Bestandshaltern und Finanzierungsinstituten als Orientierungshilfe bei der Standortbewertung, Portfolioallokation und Risikoeinschätzung.

Zur Bestimmung der Marktklassifizierung wurden acht Indikatoren herangezogen, die insbesondere die ganzheitliche Struktur und weniger das zyklische Set-up eines Marktes beschreiben. Ziel der Indikatorenauswahl ist es, die langfristige strukturelle Qualität eines Wohnimmobilienmarktes abzubilden und kurzfristige zyklische Schwankungen bewusst in den Hintergrund zu stellen. Diese Indikatoren können sich aus weiteren Subindikatoren, wie beispielsweise beim Faktor Lebensqualität, zusammensetzen. Die jeweiligen Indikatoren fußen auf den Bereichen der Raumordnung, der wirtschaftlichen und qualitativen Stadtstruktur, der Demographie sowie der Wohnimmobilienwirtschaft. Zusammengefasst sind es:

Regionalstatistische Raumtypen

Die Typisierung des BMVI und des BBSR unterteilt die deutschen Gemeinden in Stadtregionen, Ländliche Regionen und Metropolregionen und nimmt dabei eine Feingliederung in Regiopole, Zentrale Stadt oder Kleinstädtischer Dörflicher Raum vor[3].
Für diese Untersuchung wurde die Variablenbeschreibung „RegioStaR 7 – Zusammengefasster Regionalstatistischer Raumtyp" gewählt. Hier werden die Gemeinden in 7 Raumordnungstypen unterschieden.

- Stadtregion - Metropole
- Stadtregion - Regiopole und Großstadt
- Stadtregion - Mittelstadt, städtischer Raum
- Stadtregion - Kleinstädtischer, dörflicher Raum
- Ländliche Region - Zentrale Stadt
- Ländliche Region - Städtischer Raum
- Ländliche Region - Kleinstädtischer, dörflicher Raum

Bevölkerung

Als wichtigster Indikator für die Relevanz eines Wohnimmobilienmarktes fließt die aktuelle Bevölkerungszahl[4] als am stärksten gewichteter Faktor in die Untersuchung ein.

Investmentmarkt und Liquidität

Mit einem ebenfalls hohen Gewicht fließt die Anzahl der Transaktionen sowie des Transaktionsvolumens in die Auswertung ein[5]. Diese Indikatoren bilden mit einem Zeithorizont der letzten fünf Jahre das zyklischste Element dieser Markttypisierung.

Miethöhe und Kapitalwerte

Sowohl die Miethöhe als auch die Kapitalwerte lassen Rückschlüsse über die Nachfrage nach Wohnfläche in den jeweiligen Orten, bzw. das Angebots-Nachfrage-Verhältnis, zu. Gleichzeitig beschreiben die Faktoren die Qualität der Nachfrage. Allgemein gilt, je höher die Miete, bzw. der Kapitalwert, desto mehr übersteigt die Nachfrage das Angebot und/oder desto höher ist die Kaufkraft auf der Nachfrageseite im Mietmarkt.

Lebensqualität

Auf Grundlage kartographischer Auswertungen fließen in diesen Indikator Einrichtungen und Orte ein, die ein urbanes und lebenswertes Stadtgefüge auszeichnen. In diesen Indikator fließt die Gesamtzahl der Points of Interest (POIs) pro Stadt für folgende Kategorien ein

- Versorgung & Handel (täglich, sowie periodisch und aperiodisch)
- Gesundheitsversorgung
- Freizeit
- Gastronomie
- Kunst & Kultur
- Kinderversorgung & Bildung
- Naherholung

Zusammen mit den Faktoren Arbeit und Wirtschaft ist die Lebensqualität ein ausschlaggebendes Entscheidungskriterium für die Wahl des Wohnortes.

Wirtschaftskraft

Die Wirtschaftskraft der Städte fließt in Form des letzten verfügbaren BIP pro Kopf in die Betrachtung ein[6]. Auch dieser Faktor kann damit zyklischen Schwankungen unterliegen – er spiegelt damit aber gleichzeitig strukturelle Entwicklungen wider. Gehen beispielsweise in der Automobilbranche die Umsätze zurück,

[3] Quelle BBSR, BMVI
[4] Regionalstatistik, September 2025
[5] Auswertung auf Grundlage von MSC RCA Daten
[6] Regionalstatistik

zeigt sich dies über das lokale BIP auch in der Analyse der Markttypisierung. Sondereffekte, wie beispielsweise der enorme Anstieg des BIP während der COVID-19 Pandemie durch Biontech in Mainz, lassen sich in der quantitativen Analyse schwer glätten, weshalb eine qualitative Überprüfung der Ergebnisse wichtig ist.

Für jeden der Indikatoren erhalten die Städte ein Scoring zwischen 0 und 3, was die jeweilige Qualität widerspiegelt – 0 ist schwach und 3 ist stark. Diese Scorings werden gewichtet und zu einem Gesamtergebnis zusammengeführt[7]. Hieraus lässt sich die Markttypisierung ableiten:

0-1: C-Markt

1-2: B-Markt

2-3: A-Markt

A-Märkte

A-Märkte repräsentieren die international bedeutendsten deutschen Wohnimmobilienstandorte. Sie zeichnen sich durch eine hohe Bevölkerung und Bevölkerungsdichte, eine überdurchschnittliche Wirtschaftskraft sowie eine ausgeprägte Lebensqualität aus. Kennzeichnend sind zudem eine hohe Marktliquidität und Miet- sowie Kapitalwertniveaus, die im bundesweiten Vergleich Spitzenpositionen einnehmen. A-Märkte entsprechen damit einem Internationalen Investment Grade und bilden den primären Fokus global agierender Investoren.

B-Märkte

B-Märkte verfügen über eine nationale Relevanz im deutschen Wohnimmobilienkontext. Sie vereinen eine solide Bevölkerungsbasis, eine funktionale, mitunter sehr starke Wirtschaftsstruktur und ein attraktives Wohnumfeld, ohne dabei die internationale Strahlkraft von A-Märkten zu erreichen. Ihre Marktliquidität ist stabil, wenngleich weniger ausgeprägt als in den A-Märkten. Miet- und Kapitalwerte bewegen sich im mittleren bis oberen Segment, sodass B-Märkte insbesondere für institutionelle Anleger mit nationalem Investitionsfokus ein attraktives Betätigungsfeld darstellen. Sie entsprechen damit einem National Investment Grade.

C-Märkte

C-Märkte sind in erster Linie regional verankerte Wohnimmobilienstandorte, deren Dynamik überwiegend durch lokale Nachfrageimpulse bestimmt wird. Sie weisen in der Regel kleinere Bevölkerungsgrößen und eine geringere Marktliquidität auf. Gleichwohl können sie durch spezifische Standortqualitäten wie Lebensqualität, Bildungs- oder Infrastrukturfaktoren attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten, insbesondere für regionale Marktteilnehmer. Im Gesamtkontext repräsentieren C-Märkte einen Regional Investment Grade.

Der quantitativen Analyse folgt eine qualitative Analyse, die die Markttypisierung plausibilisiert und der wohnwirtschaftlichen Expertise Lübke Kelbers gegenüberstellt. Die qualitative Analyse dient der Validierung der quantitativen Ergebnisse und berücksichtigt strukturelle Besonderheiten, die durch standardisierte Indikatoren nur eingeschränkt erfasst werden können. Nur in begründeten Einzelfällen wurde die Zuordnung angepasst.

[7] Die jeweiligen Gewichtungen sind dem Anhang zu entnehmen

Weitere Typisierung durch Markt-Suffizes

Neben der etablierten Basis-Klassifizierung in A-, B- und C-Märkte wird in dieser Untersuchung ein ergänzendes Differenzierungsmerkmal eingeführt, das eine feinere Abbildung spezifischer Standortcharakteristika ermöglicht. Diese Erweiterung erfolgt durch sogenannte SUFFIZES, die als funktionale Zusatzkategorien an die bestehende Marktklassifizierung angehängt werden. Sie dienen nicht dazu, die grundlegende Systematik zu ersetzen, sondern sie um präzise Attribute zu erweitern, die für die Bewertung von Wohnimmobilienmärkten eine besondere Relevanz besitzen. Spezifisch handelt es sich um die Qualifizierer **Uni** und **Metro**. Die Anzahl der Suffizes wurde bewusst auf zwei besonders prägende Strukturmerkmale begrenzt, um die Praktikabilität und intuitive Verständlichkeit der Klassifikation zu erhalten.

Mit dem Suffix Uni werden Märkte bezeichnet, deren Wohnungsnachfrage in erheblichem Maße durch die Präsenz einer Hochschule bzw. einer Universitätslandschaft geprägt ist. Solche Standorte weisen in der Regel eine überdurchschnittlich hohe Fluktuation, eine ausgeprägte Nachfrage nach kleineren Wohneinheiten sowie eine stabile Grundnachfrage durch Studierende und akademisches Personal auf.

Das Suffix Metro kennzeichnet Märkte, die zwar eigenständig klassifizierbar sind (etwa als B- oder C-Markt), deren Wohnungsnachfrage jedoch maßgeblich durch die Nähe zu einer größeren Metropole bestimmt wird. Sie fungieren typischerweise als Pendler- oder Suburbanstandorte, deren Miet- und Preisentwicklungen eng an die Dynamik des jeweiligen Oberzentrums gekoppelt sind. Zur eindeutigen Zuordnung wird das Metro-Suffix durch ein Kürzel ergänzt, das die betreffende Metropole identifiziert, beispielsweise Metro (N) für den Einzugsbereich Nürnbergs oder Metro (F) für Frankfurt am Main.

Die Einführung von Suffizes gewährleistet, dass innerhalb der A-/B-/C-Systematik zentrale Strukturunterschiede sichtbar werden, ohne das Modell durch eine Vielzahl von Zusatzkategorien zu überfrachten. Der Ansatz verbindet somit die generelle Marktlogik mit einer höheren analytischen Präzision, insbesondere für Investoren und Marktakteure, die Unterschiede zwischen formal gleichgestellten Märkten besser verstehen und bewerten wollen.

In den folgenden Kapiteln wird die Marktklassifizierung den immobilienwirtschaftlich relevanten Kennzahlen der Miet- und Transaktionsmärkte gegenübergestellt.

05 IMMOBILIENRELEVANTE ANALYSE UNTER BERÜCKSICHTIGUNG DER MARKTTYPISIERUNG

Die folgenden Auswertungen dienen der Plausibilisierung der entwickelten Marktklassifizierung.

Ziel ist es zu überprüfen, ob sich die definierten Markttypen auch in real beobachtbaren Marktstrukturen widerspiegeln. Es werden die Markttypisierungen und die darunter liegenden Städte hinsichtlich wohnwirtschaftlich relevanter Aspekte beleuchtet.

Ziel der Analyse soll sein, die Relevanz der Typisierung zu plausibilisieren sowie Schwächen und Grenzen aufzuzeigen.

Mietmarkt

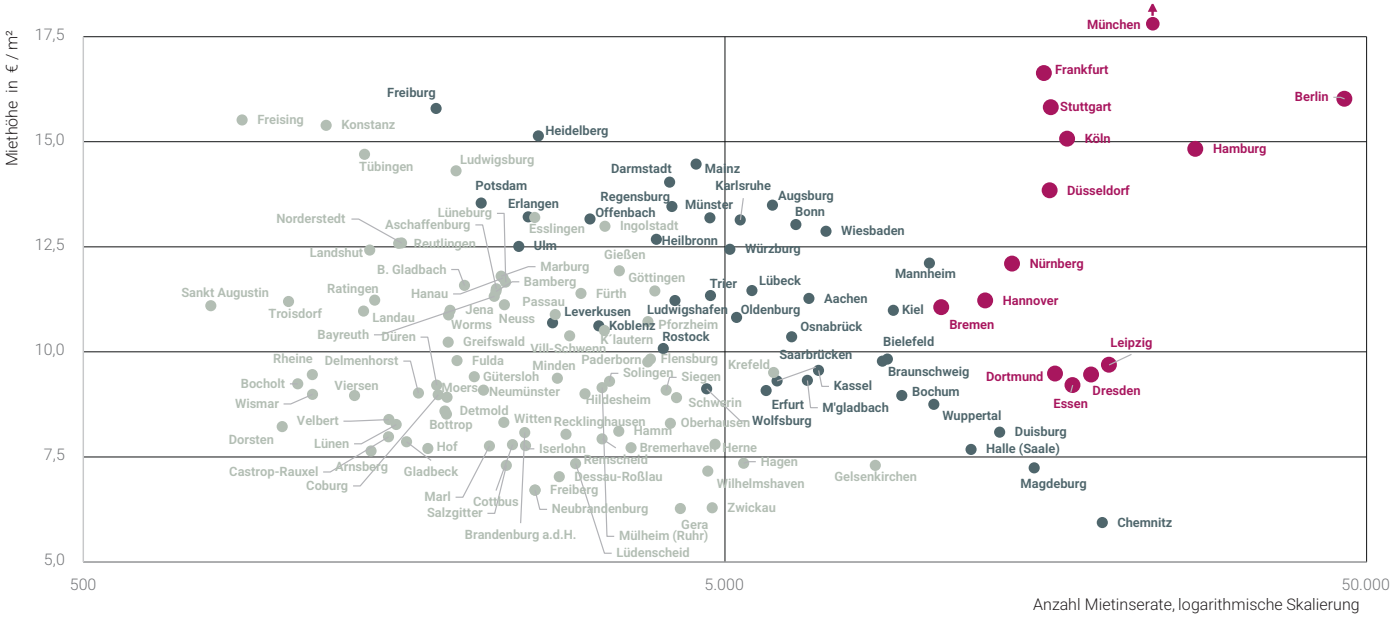
In **Abbildung 1** werden der Anzahl der Mietinserate die Miethöhe gegenübergestellt, die jeweilige Markttypisierung dabei farblich hervorgehoben. Die Anzahl der Mietinserate gibt Aufschluss über die jeweilige Mietmarkt-Liquidität, während die Miethöhe Rückschlüsse auf die Marktqualität zulässt.

Generell lässt sich eine hohe Korrelation zwischen der Bevölkerungsgröße und der Inseratenzahl ableiten, während die Miethöhe eher mit Faktoren wie wirtschaftlicher Stärke, Kaufkraft und Leerstand zusammenhängt.

Trotz einiger Überschneidungen lassen sich in der Gegenüberstellung deutliche Cluster erkennen. So sind die A-Märkte klar die aktivsten Mietmärkte, wobei Bremen mit knapp 11.000 Inseraten die geringste Anzahl und Berlin mit 46.000 die meisten aufweist. Die Spannbreite beträgt damit etwa den Faktor vier. Besonders auffällig in dieser Darstellung sind die Städte Halle (Saale), Magdeburg und Chemnitz, die mit bis zu 20.000 Inseraten eine sehr aktive Angebotsseite aufweisen. Dies dürfte unter anderem auf die vergleichsweise hohen Leerstandsquoten (Halle (Saale): 6,2 %, Magdeburg: 4,0 %, Chemnitz: 7,0 %) zurückzuführen sein. Im Durchschnitt lag der Leerstand in Deutschland per Ende 2024 bei 2,2 %[8]. Entsprechend gering sind auch die inserierten Mieten.

[8] Empirica: CBRE – empirica Leerstandsindex 2024

Abbildung 1: Inseratsmieten (Median) und Mietangebote von Bestandsimmobilien 2024-2025



Quelle: Value Marktdaten, Lübke Kelber Research; (München: 24.955; 22,15 €)

Während sich die B-Märkte fast schon linear von hochpreisig/geringe Aktivität zu niedrigpreisig/viel Aktivität abbilden, verteilen sich die C-Märkte diverser. Diese bleiben in der Tendenz weniger aktiv und weniger hochpreisig als die übrigen Städte.

Analysiert man hingegen die Mietentwicklungsdynamik, zeigt sich ein deutlich differenzierteres Bild. **Abbildung 2** (Seite 12) zeigt den durchschnittlichen jährlichen Anstieg der Inseratsmieten für Bestandsimmobilien in den Jahren 2024 und 2025. Während Hamburg (7,1 %) und Leipzig (7,0 %) hier die stärkste Entwicklung der A-Märkte verzeichnen, ist dies in Augsburg (6,9 %), Fürth (6,9 %) und Münster (6,8 %) vergleichbar stark ausgeprägt.

Der stärkste Anstieg der Nachfragemieten war hingegen mit Brandenburg an der Havel (8,9 %), Rheine (8,5 %) und Wismar (8,0 %) in C-Märkten zu beobachten. Gemittelt erzielten dennoch die A-Märkte im Bestand die ausgeprägteste Mietentwicklung, wie Abbildung 3 zeigt. Im Neubau war hingegen, vor allem in der langfristigen Perspektive, in den B- und C-Märkten die Mietentwicklung am ausgeprägtesten.

Die Stärke einiger Märkte der zweiten und dritten Reihe ist auch ein Spiegel jüngerer demographischer Entwicklungen: In vielen Metropolregionen zeigt sich zuletzt eine zunehmende Nettoabwanderung zugunsten des Umlands sowie ausgewählter Klein- und Mittelstädte[9]. Ein wichtiger Grund dieser Entwicklung ist die Verfügbarkeit und die Bezahlbarkeit von Wohnraum, die wiederum eng miteinander verknüpft sind. Wirtschaftliche und kulturelle Attraktivität mit hohem Freizeitwert bei gleichzeitig ausreichender Erschwinglichkeit ist häufig den B- und C-Märkten vorbehalten.

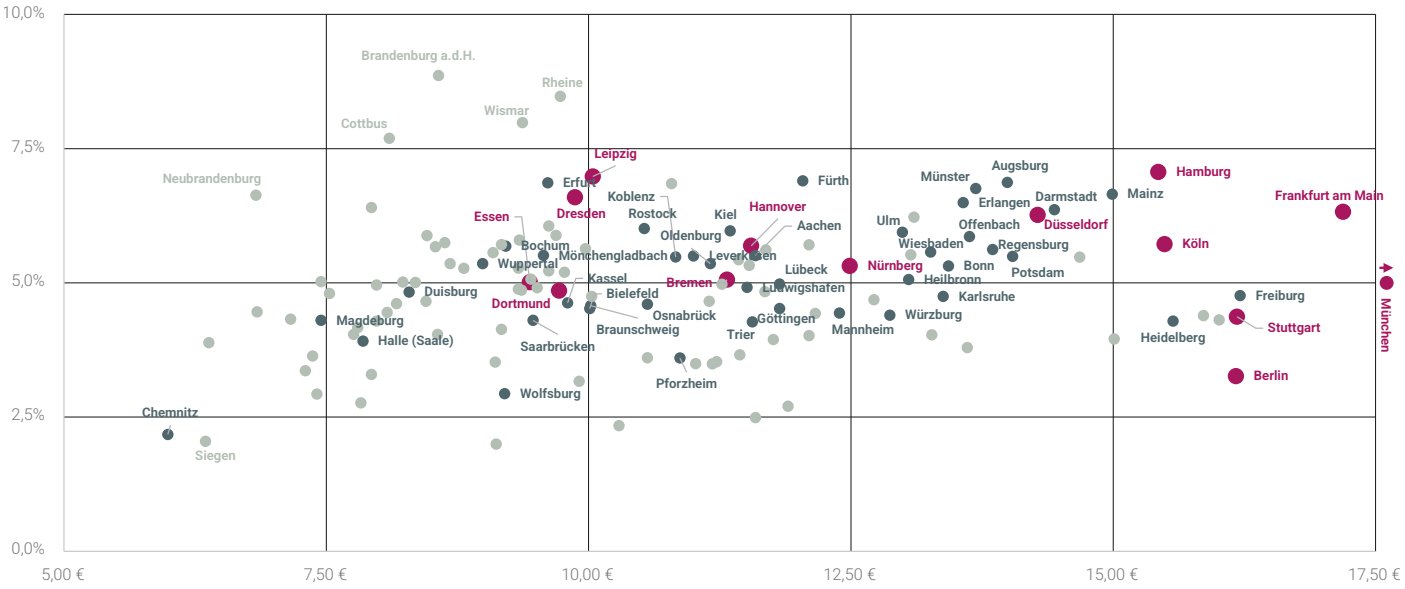
Für Bestandshalter und insbesondere Anleger erscheinen daher auch Städte abseits der großen Metropolen als aussichtsreiche Investitionsziele. Treiber sind dabei insbesondere die teilweise hohe Mietwachstumsdynamik sowie die vergleichsweise gute Erschwinglichkeit vieler dieser Märkte. Risiken stellen hier vor allem die Liquidität der Märkte dar, daher wird im nächsten Unterkapitel die Marktklassifizierung aus Anlagesicht betrachtet.

Investmentmarkt

Die Marktliquidität, sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Anzahl der Transaktionen, sind übergewichtete Faktoren der Markttypisierung. Dementsprechend hoch ist der Anteil der A-Märkte am gesamten Transaktionsvolumen der 135 untersuchten Märkte. Im Durchschnitt der letzten zehn Jahre wurde 75 % des gesamten Investmentumsatzes in den A-Märkten generiert

[9] Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen: Menschen ziehen verstärkt aus den Großstädten ins Umland, 2026

Abbildung 2: Inseratsmieten (Median) und Mietentwicklung von Bestandsimmobilien in %, p.a.



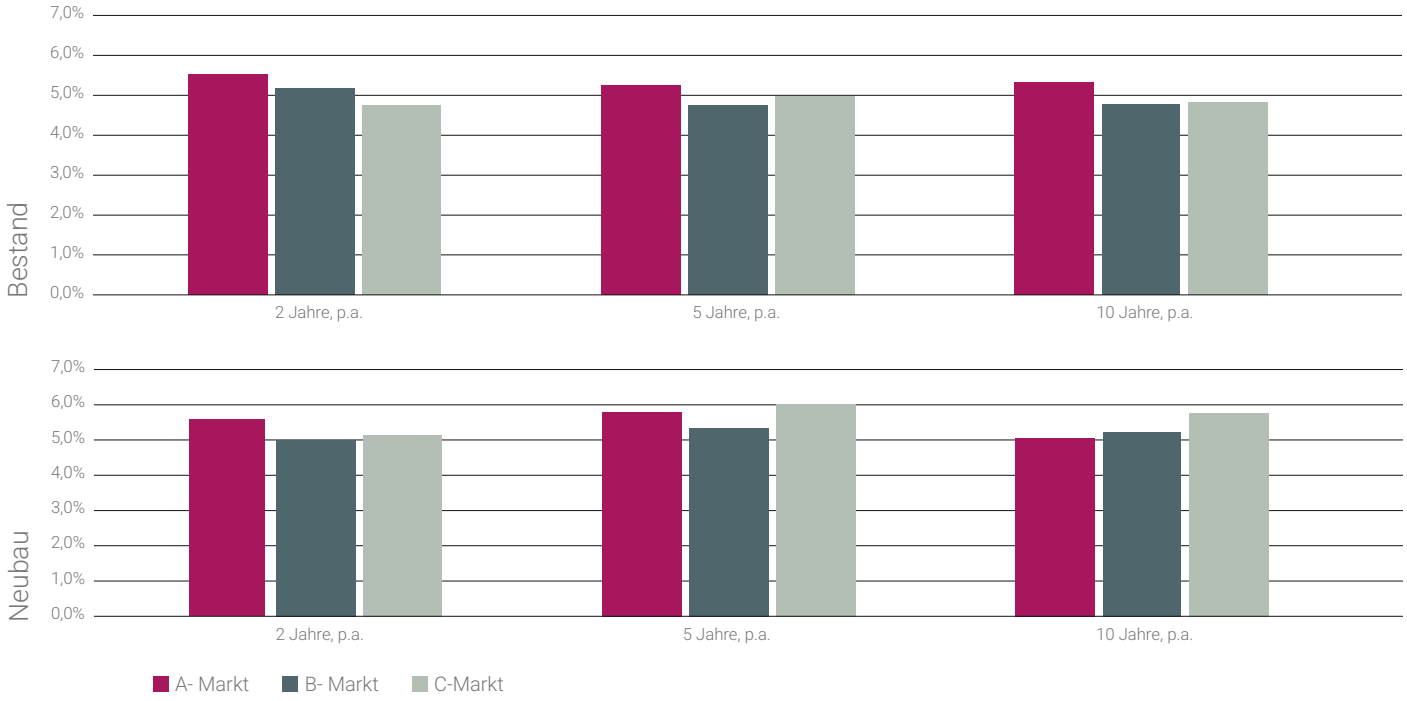
Quelle: Value Marktdaten, Lübke Kelber Research; (München: 22,81 € / 5,0 %)

(Abbildung 4). Neben der höheren Liquidität ist dies auch mit dem höheren Pricing und den damit verbundenen höheren Kaufpreisen pro Anlage begründet.

Der Anteil internationaler Anleger war dabei ebenfalls in den A-Märkten, die als International Investment Grade definiert sind, am höchsten. Im Gesamtmarkt, also sektorübergreifend, ist der Anteil der internationalen Anleger generell höher als im Wohnimmobiliensegment **(Abbildung 5**, Seite 14**)**. Bei letzterem zeigt sich dabei deutlich, dass die Relevanz internationaler Investoren in den B- und vor allem in den C-Märkten zurückgeht.

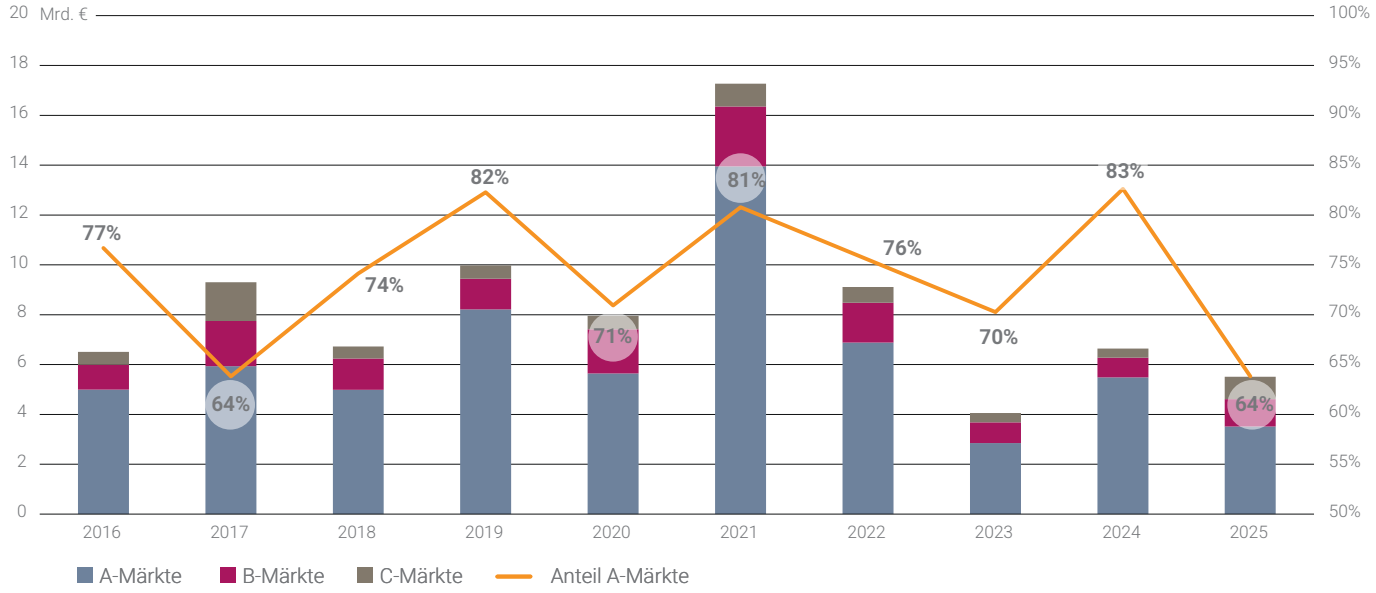
Dennoch bleiben auch die kleineren Märkte hochgradig institutionell. Wie **Abbildung 6** (Seite 14) zeigt, ist der Anteil privater Käufer in den C-Märkten zwar ausgeprägter als in den A- und B-Märkten, institutionelles Kapital war in den vergangenen zehn Jahren für knapp 45 % des Transaktionsvolumens im Wohnen verantwortlich.

Abbildung 3: Mietentwicklung der Inseratsmieten in %, p.a.



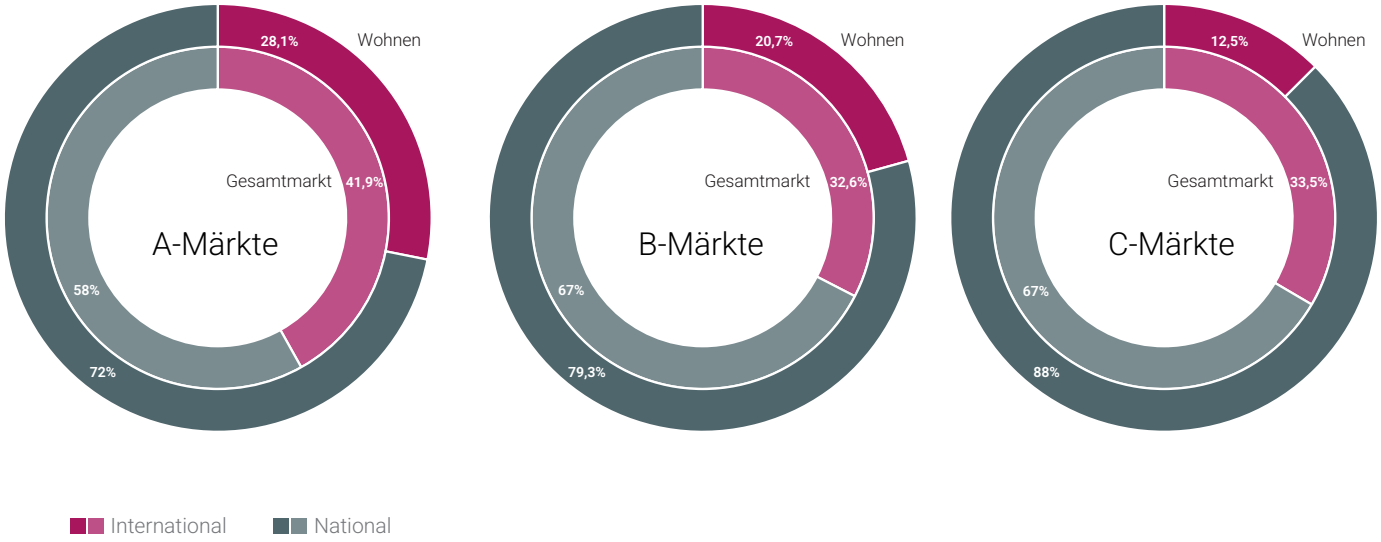
Quelle: Value Marktdaten, Lübke Kelber Research

Abbildung 4: Transaktionsvolumen Wohnen



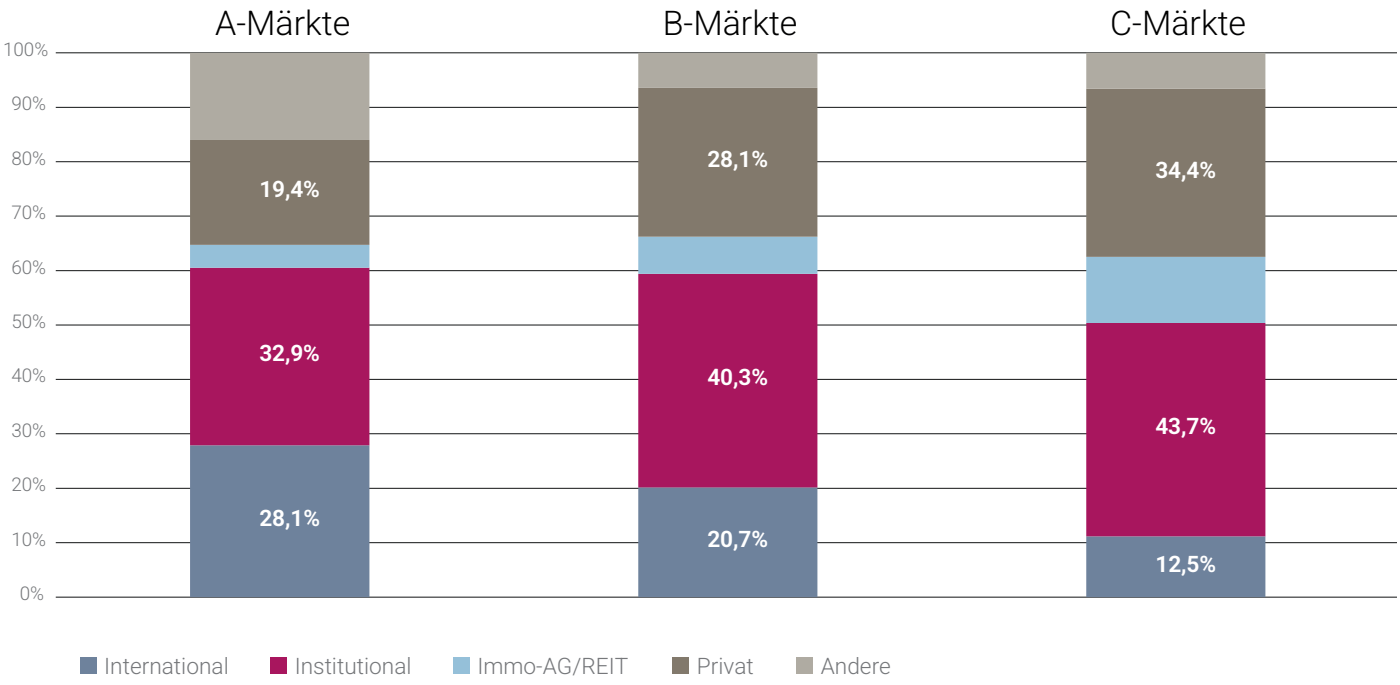
Quelle: Lübke Kelber Research auf Grundlage von MSCI Daten

Abbildung 5: Käufer-Zusammensetzung nach Herkunft 2016 - 2025



Quelle: Lübke Kelber Research auf Grundlage von MSCI Daten

Abbildung 6: Käufer-Zusammensetzung nach Investorentyp 2016 – 2025



Quelle: Lübke Kelber Research auf Grundlage von MSCI Daten

06 MARKTKLASSIFIZIERUNG UND RENDITE-RISIKO-PROFIL

Neben der Marktstruktur stellt für Investoren insbesondere die Kombination aus Attraktivität und Risiko einen entscheidenden Faktor der Standortwahl dar. Daher wird die entwickelte Marktypisierung im Folgenden zusätzlich dem Rendite-Risiko-Profil der Märkte gegenübergestellt. Dieses Kapitel untersucht das Rendite-Risiko-Verhältnis der unterschiedlichen Stadttypen in aggregierter Form[10].

Zur Bestimmung der Marktattraktivität, oder in inverser Form: des Marktrisikos, werden 34 Indikatoren, die in den fünf großen Gruppen Demographie, Wirtschaft, Wohnungsmarkt, Miet- und Kaufpreise sowie Lebensqualität aufgehen, untersucht. Die Gewichtung der Kategorien ist dabei, wie in **Tabelle 4** veranschaulicht, weitgehend ausgeglichen. Die einzelnen Indikatoren stellen dabei sowohl strukturelle als auch dynamische und vorausschauende Faktoren dar.

Tabelle 4: Gewichtung der Kategorien zur Bestimmung der Marktattraktivität

Bevölkerung	17,5 %
Sozioökonomie	17,5 %
Wohnungsmarkt	20 %
Miet- und Kaufpreise	25 %
Lebensqualität	20 %

Wie **Tabelle 5** (Seite 16) zeigt, schneidet ein Großteil der A-Märkte in dieser Analyse überdurchschnittlich ab. So liegen alle 14 Städte im oberen Drittel des Attraktivitätsscorings, was die Analyse mit einem geringen bis sehr geringen Marktrisiko gleichsetzt. Die 40 B-Märkte schneiden ebenfalls überdurchschnittlich ab und sind größtenteils in der oberen Hälfte der Auswertung, während die C-Märkte die untere Hälfte der Auswertung dominieren.

Die **Abbildungen 8, 9 und 10** (Seite 17) zeigen die Ausprägungen der 135 Märkte in den einzelnen Kategorien. Zwar gibt es hier deutliche Unterschiede auf der jeweiligen Marktebene, im Durchschnitt der jeweiligen Städte lassen sich aber strukturelle Unterschiede erkennen.

So sind die A-Märkte im Indikator Lebensqualität deutlich stärker ausgeprägt als die B- und insbesondere die C-Märkte. Die Lebensqualität leitet sich von der Verfügbarkeit und Vielfalt von Einrichtungen aus den Bereichen Bildung, Erholung, Versorgung, Vergnügen und Ähnlichem ab[11].

Auch die Kategorie „Wohnungsmarkt" ist in den A-Märkten deutlich stärker ausgeprägt als in den B- und C-Märkten. Dies spiegelt den niedrigen Leerstand der meisten A-Märkte bei gleichzeitig sehr hoher Nachfrage wider.

Dieses ausgeprägte Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage bedingt gleichzeitig auch die schwächere Ausprägung der A-Märkte in der Kategorie der Miet- und Kaufpreise. Zwar ist die Streuung der einzelnen Städte in dieser Kategorie sehr groß, die A-Märkte sind im Vergleich zu den kleineren Städten aber – zum Teil sehr – hochpreisig, sowohl als Miet- als auch als Kaufstandort. Tatsächlich sind die C-Märkte in dieser Kategorie am stärksten ausgeprägt.

[10] Für eine marktscharfe Einschätzung siehe Lübke Kelber: Rendite-Risiko Ranking 2026
[11] Für eine detaillierte Definition der Lebensqualität siehe Lübke Kelber: Rendite-Risiko Ranking 2026

Tabelle 5: Attraktivitätsscoring

Rang	Stadt	Score
1	Leipzig	1,00
2	Potsdam	0,99
3	Berlin	0,97
4	Hamburg	0,95
5	München	0,95
6	Regensburg	0,95
7	Bonn	0,94
8	Bamberg	0,94
9	Landshut	0,94
10	Darmstadt	0,93
11	Erlangen	0,93
12	Köln	0,92
13	Frankfurt (Main)	0,91
14	Düsseldorf	0,91
15	Dresden	0,91
16	Münster	0,90
17	Stuttgart	0,90
18	Ulm	0,90
19	Mannheim	0,89
20	Hannover	0,89
21	Ingolstadt	0,89
22	Bremen	0,88
23	Mainz	0,88
24	Augsburg	0,88
25	Heidelberg	0,88
26	Essen	0,88
27	Nürnberg	0,87
28	Hanau	0,86
29	Bochum	0,86
30	Karlsruhe	0,86
31	Tübingen	0,86
32	Aschaffenburg	0,86
33	Lübeck	0,85
34	Würzburg	0,85
35	Dortmund	0,85
36	Freiburg	0,85
37	Gießen	0,84
38	Göttingen	0,84
39	Heilbronn	0,84
40	Bielefeld	0,84
41	Ludwigsburg	0,84
42	Fürth	0,84
43	Kassel	0,83
44	Aachen	0,83
45	Ratingen	0,83
46	Offenbach	0,83
47	Wiesbaden	0,82
48	Kiel	0,82
49	Mülheim (Ruhr)	0,82
50	Wolfsburg	0,82
51	Leverkusen	0,82
52	Norderstedt	0,82
53	Paderborn	0,82
54	Freising	0,82
55	Oldenburg	0,81
56	Rostock	0,81
57	Lüneburg	0,81
58	Neuss	0,81
59	Osnabrück	0,81
60	Saarbrücken	0,80
61	Viersen	0,80
62	Esslingen	0,80
63	Villingen-Schwenningen	0,80
64	Braunschweig	0,79
65	Ludwigshafen	0,79
66	Magdeburg	0,79
67	Reutlingen	0,79
68	Krefeld	0,79
69	Erfurt	0,78
70	Pforzheim	0,78
71	Passau	0,78
72	Wuppertal	0,78
73	Cottbus	0,78
74	Sankt Augustin	0,77
75	Worms	0,77
76	Hof	0,77
77	Hamm	0,76
78	Mönchengladbach	0,76
79	Troisdorf	0,76
80	Chemnitz	0,76
81	Flensburg	0,76
82	Rheine	0,76
83	Duisburg	0,75
84	Bayreuth	0,75
85	Koblenz	0,75
86	Landau	0,75
87	Fulda	0,75
88	Hildesheim	0,75
89	Bergisch Gladbach	0,75
90	Gütersloh	0,75
91	Konstanz	0,75
92	Kaiserslautern	0,74
93	Trier	0,74
94	Velbert	0,74
95	Bocholt	0,73
96	Gelsenkirchen	0,73
97	Marburg	0,73
98	Witten	0,73
99	Delmenhorst	0,73
100	Recklinghausen	0,73
101	Oberhausen	0,73
102	Neumünster	0,73
103	Solingen	0,73
104	Brandenburg (Havel)	0,73
105	Düren	0,73
106	Coburg	0,72
107	Jena	0,72
108	Halle (Saale)	0,72
109	Remscheid	0,72
110	Bottrop	0,72
111	Herne	0,72
112	Schwerin	0,71
113	Minden	0,71
114	Hagen	0,70
115	Moers	0,69
116	Lünen	0,69
117	Castrop-Rauxel	0,68
118	Greifswald	0,68
119	Marl	0,68
120	Arnsberg	0,68
121	Detmold	0,68
122	Bremerhaven	0,67
123	Gladbeck	0,67
124	Siegen	0,67
125	Dorsten	0,67
126	Gera	0,65
127	Iserlohn	0,63
128	Freiberg	0,63
129	Salzgitter	0,63
130	Wilhelmshaven	0,62
131	Lüdenscheid	0,60
132	Neubrandenburg	0,59
133	Wismar	0,57
134	Zwickau	0,55
135	Dessau-Roßlau	0,52

A-Stadt
B-Stadt
C-Stadt

Quelle: Lübke Kelber Research

07 ZUSAMMENFASSUNG

Mit der wohnwirtschaftlichen Markttypisierung wird erstmals ein sektor-spezifischer Referenzrahmen geschaffen, der die Besonderheiten deutscher Wohnimmobilienmärkte systematisch erfasst und gleichzeitig die Verständlichkeit und Vergleichbarkeit von Standorten erhöht. Die Verbindung aus transparenter Methodik, empirischer Plausibilisierung und praxisnaher Anwendung macht die Klassifikation zu einem leistungsfähigen Instrument für Research, Investment und Marktkommunikation.

Abbildungen 8 bis 10: Marktscoring nach Untersuchungskategorie

Abbildung 8: A-Märkte

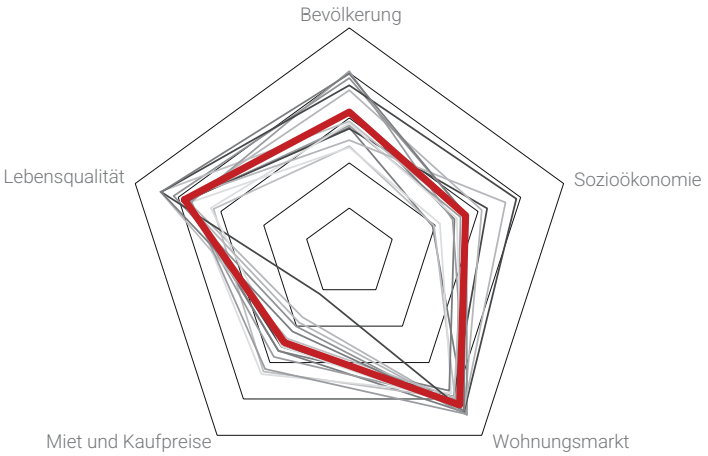


Abbildung 9: B-Märkte

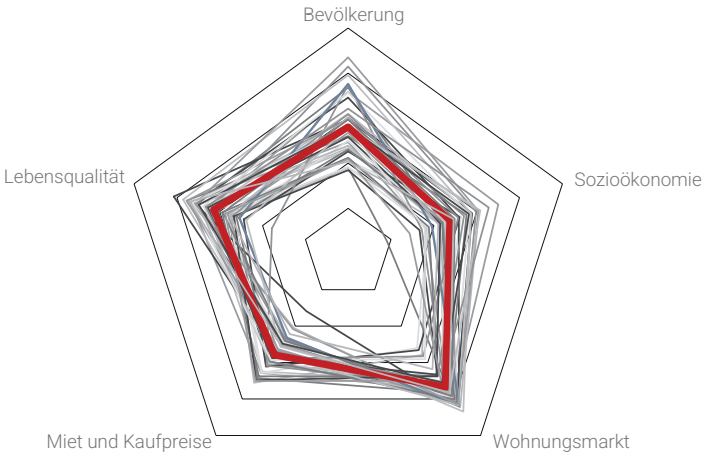
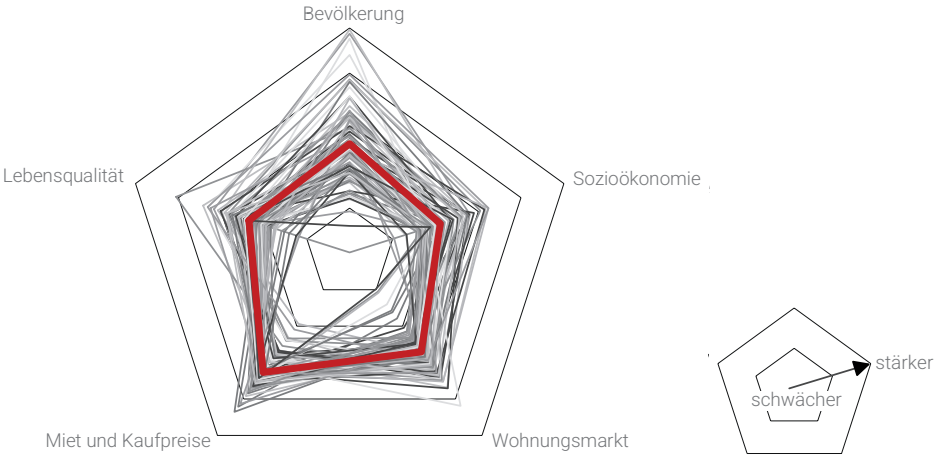
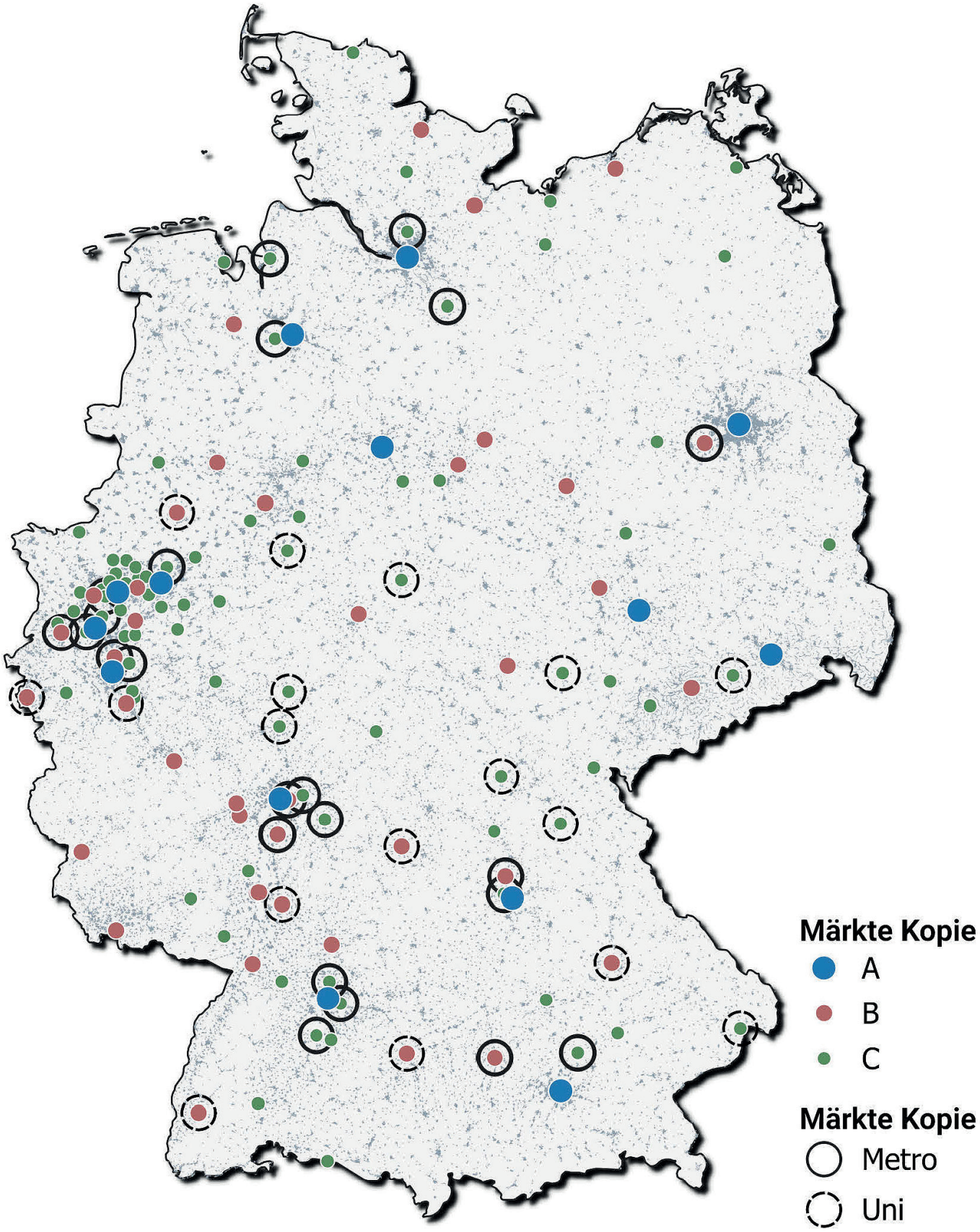


Abbildung 10: C-Märkte



Quelle: Lübke Kelber Research

WOHNWIRTSCHAFTLICHE A-, B- UND C-MÄRKTE



Autor

Mark Holz

Head of Strategy & Research

Lübke Kelber AG

mark.holz@luebke-kelber.de

Disclaimer

Diese Studie wurde von uns mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt und basiert auf Informationen aus Quellen, die wir für verlässlich erachten, deren Zuverlässigkeit wir jedoch nicht mit letzter Gewissheit überprüfen konnten. Für die Genauigkeit, Vollständigkeit und Richtigkeit der bereitgestellten Informationen können wir daher keine Haftung übernehmen. Die enthaltenen Meinungen stellen unsere Einschätzung über den Markt zum Zeitpunkt der Erstellung dieser Publikation dar, die auf zahlreichen Annahmen und zum Teil subjektiven Bewertungen beruhen. Die zugrunde gelegten Sachverhalte und Umstände können sich jederzeit ändern. Die in dieser Ausarbeitung abgebildeten oder beschriebenen früheren Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Entwicklung. Die tatsächlichen Werte in der Zukunft können hiervon positiv oder negativ abweichen, sodass die individuelle Entscheidung stets der sorgfältigen Abwägung unter Hinzuziehung fachkundiger Berater bedarf. Die Verbreitung, Vervielfältigung und Übersetzung oder die Verwendung von Teilen des Textes und/oder der Abbildungen in anderen Medien ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung der Lübke Kelber AG gestattet.

lübke
kelber
AKTIENGESELLSCHAFT

LÜBKE KELBER AG
Taunusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt am Main

T: +49 69 99991400
zentrale@luebke-kelber.de

luebke-kelber-ag.de