

PRESSEMITTEILUNG

ZBI sieht weiterhin gute Investmentchancen im Wohnsegment in wirtschaftlich starken B- und C-Städten

- Unabhängiger Marktbericht untersucht 24 B- und C-Städte in sechs Bundesländern
- Wohnungsmärkte in zweiter Reihe bieten weiterhin attraktive Anlagemöglichkeiten
- Starke regionale Unterschiede, aber generell keine Überhitzungstendenzen

Erlangen, 24. Januar 2018. Die ZBI Immobilien AG hat ihren zweiten Marktbericht „Investmentpotenziale von Wohnungsmärkten in zweiter Reihe“ vorgelegt. Zusammen mit dem Immobilienberatungsunternehmen apollo valuation & research GmbH untersuchte die ZBI 24 Städte aus sechs Bundesländern wie etwa Karlsruhe, Regensburg oder Rostock. Fazit: Trotz teils erheblicher regionaler Unterschiede ist in nahezu allen untersuchten Städten ein Rückgang des Wohnungsangebots und demzufolge auch des Leerstandes zu verzeichnen. „Alle 24 betrachteten Städte verfügen über Potenzial für wohnwirtschaftliche Investments“, sagt Thomas Wirtz, Vorstand der ZBI Immobilien AG. Von einer Überhitzung kann derzeit in den untersuchten Märkten nicht gesprochen werden: Von Anfang 2016 bis Sommer 2017 stiegen in den untersuchten Städten die Angebotsmieten im Mittel um 2,4 Prozent, die Angebotspreise für Eigentumswohnungen um 3,9 Prozent – „dies bewegt sich noch in einem normalen Rahmen“, so Thomas Wirtz.

Die ZBI analysiert mit der Studie zum zweiten Mal deutsche Wohnungsmärkte in zweiter Reihe. Hintergrund ist, Standorte zu ermitteln, die in einem insbesondere in den Metropolen stark nachgefragten Markt noch erkennbare Miet- und Preispotenziale aufweisen, die mittels eines qualifizierten Managements gehoben werden können. In der aktuellen Untersuchung stehen die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Thüringen im Fokus. Die Nachfrage nach Wohnraum stieg dabei in allen 24 Städten, wobei selbstredend regionale Unterschiede zu beobachten sind. So hat sich zwar in allen ausgewählten Bundesländern der Leerstand reduziert oder stabilisiert, doch während mittlerweile in Bayern die Zahl der Haushalte die der Wohnungen übersteigt, ist etwa in Rheinland-Pfalz immer noch ein Angebotsüberhang zu verzeichnen (siehe Grafik „Wohnraumangebot“).

ZBI Immobilien AG
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 0
Fax: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1500
E-Mail: info@zbi-ag.de

Vorstand:
Sebastian Bader
Dr. Bernd Ital
Mark Münzing
Christian Reißing
Matthias Ungethüm
Thomas Wirtz

Aufsichtsratsvorsitzende:
Bettina Groner

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen

Registergericht:
Amtsgericht Fürth, HRB 13945
USt-ID: DE229238561

Bankverbindung:
VR-Bank EHH
Konto: 501 5491 62
BLZ: 763 600 33
IBAN: DE80 7636 0033 0501 5491 62
BIC: GENODEF1ER1
www.zbi-ag.de

Wohnraumangebot

Bundesland	Leerstand Zensus 2011 (Basis: gesamter Wohnungsbestand)	Marktaktiver Leerstand 2015 (Basis: Geschosswohnungsbau)	Verhältnis Haushalte zu Wohnungen 2015
Baden-Württemberg	4,0 %	1,7 %	100 / 100,6
Bayern	3,7 %	1,5 %	100 / 99,3
Mecklenburg-Vorpommern	6,2 %	4,7 %	100 / 106,9
Nordrhein-Westfalen	3,6 %	3,1 %	100 / 102,4
Rheinland-Pfalz	4,4 %	3,3 %	100 / 107,4
Thüringen	6,8 %	5,2 %	100 / 105,3
Deutschland	4,4 %	3,0 %	100 / 101,6

Im Einzelnen ist das zahlenmäßige Angebot an Wohneinheiten in den baden-württembergischen Städten Heilbronn, Karlsruhe, Mannheim, Pforzheim und Ulm beim Vergleich mit der Anzahl wohnraumnachfragender Haushalte als gering bis nicht ausreichend zu bewerten. Dabei verringerte sich die Versorgungsquote ausnahmslos, insbesondere in Karlsruhe liegt die Nachfrage deutlich über dem Angebot. Auch die Angebotsreserven, dargestellt durch die Leerstandsquote, nahmen stetig ab. Diese erreichen mittlerweile einen kritischen Wert. Die mittlere Angebotsmiete stieg in den untersuchten Städten zwischen dem Jahr 2016 und dem 1. Halbjahr 2017 im Durchschnitt um 2,7 Prozent. Der mittlere Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen wuchs mit gut 4,8 Prozent noch deutlicher.

In den untersuchten bayerischen Städten Augsburg, Erlangen, Fürth, Regensburg und Würzburg sind Reserven heute teilweise nicht mehr existent, wobei sich insbesondere in Regensburg die Nachfrage in den vergangenen Jahren deutlich erhöhte. Die Neubauaktivitäten liegen hier zwar auf einem hohen Niveau, werden aber mit Blick auf die steigende Nachfrage in den meisten Städten nicht ausreichen. Das durchschnittliche Wachstum der Angebotsmiete in den fünf Städten lag von 2016 bis zum 1. Halbjahr 2017 bei 2,5 Prozent, die Angebotskaufpreise stiegen um 3,2 Prozent.

Nicht überraschend stellt sich die Lage in den neuen Bundesländern anders dar. Mecklenburg-Vorpommern etwa hatte nach der Wiedervereinigung enorme Wirtschafts- und Bevölkerungsverluste zu verkraften. Seit einigen Jahren kehrt sich der Trend um, was vornehmlich aus den größeren Städten resultiert, insbesondere in den für die Studie herangezogenen Städten Rostock und Schwerin. Hier stiegen von 2016 bis zum 1. Halbjahr 2017 die Angebotsmieten durchschnittlich um 1,8 Prozent, die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen um 4,0 Prozent. Der ländliche Raum fällt dagegen weiter zurück. In den ausgewählten Städten in Thüringen reicht das Wohnraumangebot in Erfurt, statistisch betrachtet, zur Deckung der Nachfrage aus, während in Jena ein kritisch niedriger Leerstand erreicht ist. Das durchschnittliche Kaufpreiswachstum lag hier im Betrachtungszeitraum im Schnitt bei 3,3 Prozent, während sich das durchschnittliche Mietwachstum bei 1,0 Prozent bewegte.

In den untersuchten Städten in Nordrhein-Westfalen (Hamm, Hagen, Remscheid, Siegen und Krefeld) kann die Wohnraumnachfrage derzeit quantitativ noch nahezu befriedigt werden. Die steigende Nachfrage hat die Wohnraumversorgungsquoten zuletzt aber sinken lassen. Die Mieten stiegen von 2016 bis zum 1. Halbjahr 2017 um 1,6 Prozent, während sich der durchschnittliche

ZBI Immobilien AG
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 0
Fax: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1500
E-Mail: info@zbi-ag.de

Vorstand:
Sebastian Bader
Dr. Bernd Ital
Mark Münzing
Christian Reißing
Matthias Ungethüm
Thomas Wirtz

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen

Registergericht:
Amtsgericht Fürth, HRB 13945
USt-ID: DE229238561

Bankverbindung:
VR-Bank EHH
Konto: 501 5491 62
BLZ: 763 600 33
IBAN: DE80 7636 0033 0501 5491 62
BIC: GENODEF1ER1
www.zbi-ag.de

Aufsichtsratsvorsitzende:
Bettina Groner

Angebotskaufpreis für Eigentumswohnungen im gleichen Zeitraum um 2,4 Prozent erhöhte. In Kaiserslautern, Koblenz, Ludwigshafen, Mainz sowie Trier - den untersuchten Städten aus Rheinland-Pfalz - sind durchgehend mehr oder weniger deutliche Anzeichen einer sinkenden Wohnraumversorgung zu beobachten. So haben sich die Leerstände in nahezu allen Städten verringert und bewegen sich mittlerweile auf einem im Vergleich zum Bundesland deutlich unterdurchschnittlichen Niveau. Die Mieten und Eigentumswohnungspreise verzeichneten im beobachteten Zeitraum im Durchschnitt einen Anstieg von 2,8 beziehungsweise 4,9 Prozent.

Trotz der guten Anlagesituation in den ausgewählten Städten kann keine generelle Empfehlung zu jeglicher Investition gegeben werden. „Es sind immer die jeweiligen Makro- und Mikrolagen sowie Objekteigenschaften zu bewerten und mit dem jeweiligen Gesamtbestand zu vergleichen, um letztlich die richtige Entscheidung treffen zu können“, sagt Dirk Meißner, Vorstandsvorsitzender der ZBI Fondsmanagement AG. „Eine detaillierte Kenntnis der Situation vor Ort ist für eine Investition unabdingbar.“

Die Studie „Investmentpotenziale von Wohnungsmärkten in zweiter Reihe“ ist auf Anfrage bei der ZBI Immobilien AG erhältlich, Interessenten wenden sich bitte an Frau Ulrike George, Mail: ulrike.george@zbi-ag.de.

Ansprechpartner für die Presse

ZBI Immobilien AG

Henkestraße 10
91054 Erlangen

Dr. Bernd Ital

Tel.: 09131 48009-1201
Fax: 09131 48009-1200
E-Mail: bernd.ital@zbi-ag.de

Thomas Wirtz, FRICS

Tel.: 09131 48009-1332
Fax: 09131 48009-1819
E-Mail: thomas.wirtz@zbi-ag.de

Über die ZBI Gruppe

Die ZBI Gruppe ist ein Spezialist für deutsche Wohnimmobilien. Seit dem Jahr 2002 konzipiert die ZBI Gruppe mit Hauptsitz in Erlangen (mehr als 350 Mitarbeiter und 14 Niederlassungen) für private und institutionelle Anleger Wohnimmobilienfonds und verfügt mit ihren bisher 17 aufgelegten Fonds über einen positiven Track Record. Durch ein weitreichendes Netzwerk verfügt die ZBI Gruppe über einen exklusiven Zugang zu attraktiven Kaufangeboten.

Die ZBI Gruppe bildet die gesamte Wertschöpfungskette im Zyklus einer Immobilie ab. Von der kaufmännischen und technischen Due Diligence über den Einkauf und der Finanzierung bis hin zum Verkauf steuert die Unternehmensgruppe den gesamten Transaktionsprozess, um höchstmögliche Synergien zum Vorteil der Anleger zu bieten. Die Bereiche Portfolio-/Asset-Management sorgen für die Wertsteigerung der Fondsimmobilien, die Miet- und Hausverwaltung für die Sanierung und Instandhaltung der Objekte. Abgerundet wird das Leistungsspektrum mit der Fonds-Konzeption und dem Vertriebsmanagement. Die ZBI Gruppe verwaltet aktuell rund 28.000 Wohn- und Geschäftseinheiten. Das bislang realisierte Transaktionsvolumen liegt bei mehr als 5,3 Mrd. Euro.

ZBI Immobilien AG
Henkestraße 10
91054 Erlangen

Tel.: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 0
Fax: +49 (0) 91 31 / 4 80 09 1500
E-Mail: info@zbi-ag.de

Vorstand:
Sebastian Bader
Dr. Bernd Ital
Mark Münzing
Christian Reißing
Matthias Ungethüm
Thomas Wirtz

Sitz der Gesellschaft:
Erlangen

Registergericht:
Amtsgericht Fürth, HRB 13945
USt-ID: DE229238561

Bankverbindung:
VR-Bank EHH
Konto: 501 5491 62
BLZ: 763 600 33
IBAN: DE80 7636 0033 0501 5491 62
BIC: GENODEF1ER1
www.zbi-ag.de

Aufsichtsratsvorsitzende:
Bettina Groner