

PRESSEMITTEILUNG

Deutscher Wohnungsmarkt unverändert in Hochphase

- **ZBI legt zusammen mit apollo valuation & research dritten Wohnungsmarktbericht vor**
- **Städte der zweiten Reihe zeigen zum Teil höhere Steigerungsraten als A-Standorte**
- **Hohes Transaktionsvolumen im Jahr 2018**

Erlangen, 06.03.2019

Der Markt für Wohnimmobilien in Deutschland befindet sich unverändert in einer Hochphase. Obwohl in den vergangenen Jahren die Zahl der Baufertigstellungen insbesondere in den großen Metropolen kontinuierlich gewachsen ist, kann der Bedarf an neuem Wohnraum in einem Großteil der deutschen Kommunen nicht gedeckt werden. Angesichts der gesamtwirtschaftlichen und demographischen Entwicklungen (Wirtschaftswachstum, Zuwanderung, Trend zu Einzelhaushalten) ist daher für die nächsten Jahre mit keiner grundsätzlichen Entspannung am Markt für Wohnimmobilien zu rechnen.

Das ist das Fazit des dritten Wohnungsmarktberichts, den die ZBI Immobilien Gruppe zusammen mit der apollo valuation & research GmbH – Partner der NAI apollo group veröffentlichte. Ziel der Studie ist neben der Schaffung eines generellen Überblicks zum deutschen Wohnungsmarkt die Darstellung der Miet- und Kaufpreisentwicklungen in verschiedenen deutschen Städten unterschiedlicher Größe, die sich über das gesamte Bundesgebiet verteilen. Hierüber können Standorte ermittelt werden, die aufgrund der Marktsituation und der Marktentwicklung noch erkennbare Miet- und Preispotenziale aufweisen. „Wir sehen dabei insbesondere in den sogenannten B- bis D-Standorten noch erhebliche Chancen, sagt Thomas Wirtz (FRICS), Vorstand der ZBI Immobilien AG. „Bis auf wenige Ausnahmen weisen alle untersuchten Standorte interessante Investitionsmöglichkeiten auf.“

Das ungebrochene Interesse der Investoren zeigt sich auch an weiter hohen Umsätzen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt. „Der Transaktionsmarkt für Wohnportfolios in Deutschland schloss das Jahr 2018 mit einem Umsatz von 18,6 Milliarden Euro ab und realisierte damit das zweitbeste je von uns erfasste Ergebnis“, so Stefan Mergen, Geschäftsführender Gesellschafter der apollo valuation & research GmbH. Das zeigt eindrucksvoll das weiterhin große Interesse an Investitionen in deutsche Wohnimmobilien, sowohl von internationaler als auch von nationaler Seite. Der räumliche Fokus liegt auf den deutschen A-Standorten. B-, C- und D-Standorte werden aber als Alternativstandorte immer begehrt.

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 Itäl
Mark Münzing
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

Im Rahmen der Untersuchung wurden die Wohnungsmärkte der sieben A-Standorte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt a.M., Stuttgart und Düsseldorf sowie von 50 Städten ohne Metropolcharakter (klassifiziert in sechs B-Standorte, 15 C-Standorte und 29 D-Standorte) analysiert. Alle B- und C-Standorte sowie ein großer Teil der D-Städte folgen dem Trend der Top-Märkte, mit einem steigenden Ungleichgewicht zwischen Wohnraumnachfrage und Angebot.

„Vor allem die Steigerung der Bevölkerungs- und Haushaltszahlen setzt die lokalen Wohnungsmärkte immer stärker unter Druck. Hinzu kommen Veränderungen der Nachfragestruktur, wodurch auch zukünftig die Wohnraumnachfrage hoch bleibt“, so Dr. Konrad Kanzler, Leiter Marktforschung bei der apollo valuation & research GmbH. Laut Angaben der jeweiligen Statistischen Landesämter lag der Anstieg der Einwohnerzahl im Zeitraum von 2016 bis 2017 im ungewichteten Durchschnitt der sieben Top-Städte bei 0,7 %. In den sechs B-Standorten sowie in den 15 C-Standorten stieg die Einwohnerzahl im Schnitt um 0,6 %. Bei den 29 D-Standorten lag das Wachstum bei 0,4 %.

Angebotsseitig verstärkten sich in den vergangenen Jahren die Bestrebungen, ein entsprechendes Wohnraumangebot bereitzustellen. So lag in den betrachteten sieben A-Städten das Plus der Wohnungsfertigstellungen im Jahr 2017 (durch Neu- und Umbau im Wohn- und Nichtwohnbau) gegenüber dem Jahr 2012 bei 82,7 %. Dennoch bleiben die Neubauaktivitäten weiterhin hinter dem Bedarf zurück. Dies ist in nahezu nicht mehr vorhandenen Leerständen erkennbar. Auch die untersuchten B- und C-Städte zeigen einen zum Teil bereits kritisch niedrigen Leerstand. In den D-Standorten ist das freie Wohnraumangebot zwar noch größer, welches in der Mehrzahl aber ebenfalls abnimmt.

Diese Entwicklungen spiegeln sich in den Miet- und Kaufpreisentwicklungen für Wohnraum wieder. Die höchsten Mieten und Preise werden unverändert in den A-Märkten erzielt. Bei den letztjährigen Veränderungen weist eine Vielzahl der Städte unterhalb der Metropolen aber mittlerweile eine höhere Steigerungsquote auf. „Es zeigt sich, dass auch in Städten ohne Metropolcharakter attraktive Investitionen möglich sind. Entscheidend für den letztlichen Erfolg sind hier genaue Kenntnisse der Situation vor Ort sowie eine sorgfältige Auswahl und Bewertung der Objekte“, resümiert Dirk Meißner, Vorstandsvorsitzender der ZBI Fondsmanagement AG.

Die Studie „Der deutsche Wohnimmobilienmarkt“ ist auf Anfrage bei der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe erhältlich, Interessenten wenden sich bitte an Frau Jennifer Großmann, Mail: jennifer.grossmann@zbi-ag.de

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 Itäl
Mark Münzing
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

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

Mit über 21 Jahren Erfahrung am Wohnimmobilienmarkt gilt die ZBI Gruppe als einer der führenden Spezialisten für deutsche Wohnimmobilien. Seit dem Jahr 2002 konzipiert das Erlanger Emissionshaus erfolgreich Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger und verfügt mit seinen 18 bisher aufgelegten Fonds über eine nachhaltig positive Leistungsbilanz. Durch die 2017 vereinbarte strategische Partnerschaft mit Union Investment konnte die ZBI Gruppe einen starken Partner für das operative Geschäft hinzugewinnen und ihre Managementkompetenz seither kontinuierlich steigern. Heute beschäftigt die ZBI deutschlandweit über 460 Mitarbeiter an 17 Standorten. Aktuell werden rund 41.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten von der Unternehmensgruppe verwaltet, das bislang realisierte Transaktionsvolumen liegt bei rund 7 Mrd. Euro.

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. Daneben wird die Immobilienkompetenz der ZBI Gruppe durch Bauträgermaßnahmen und Projektentwicklungen ergänzt. Abgerundet wird das Leistungsspektrum mit der Fondskonzeption und dem Vertriebsmanagement.

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

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