

**PRESSEMITTEILUNG**

## **2021: Deutscher Wohnimmobilienmarkt auf Wachstumskurs mit hoher Dynamik bei kleineren Groß- und Mittelstädten**

**ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe legt sechsten Wohnimmobilienmarktbericht vor**

- **2021 mit erneut positiver Entwicklung des Wohnimmobilienmarkts trotz Coronapandemie**
- **Mietpreisdynamik hat an den Top-7-Standorten teilweise abgenommen, zeigt in Städten mit weniger als 600.000 Einwohnern aber weiterhin Zunahme**
- **Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen unverändert mit deutlichem Wachstum**
- **Wohnen ist in Österreich mit Abstand das gefragteste Investmentsegment im Immobiliensektor**
- **2022: Aktuell wird mit einer weiterhin dynamischen Entwicklung an den Wohnungsmärkten gerechnet – trotz zunehmender Herausforderungen, u. a. infolge des Kriegs in der Ukraine**

**Erlangen, 17. Juni 2022** – Der deutsche Wohnimmobilienmarkt ist 2021 trotz der Einschränkungen durch die Coronapandemie weiter auf Wachstumskurs geblieben: Die Mieten und Preise für Wohnraum in 57 untersuchten Städten in Deutschland stiegen im Jahr 2021 im Vergleich zum Vorjahr in allen vier nach Einwohnergrößen geclusterten Städte kategorien. Etwa 50 Städte sind drei Clustern unterhalb der 600.000-Einwohner-Marke zuzuordnen. In diesen Städten setzte sich die Mietpreisdynamik mit Zuwächsen bei der durchschnittlichen Angebotsmiete zwischen 2,9 und 3,5 Prozent fort und blieb damit über dem Niveau des Vorjahres. Gleichzeitig nahm die Dynamik der Mieten in den sieben Top-Städten mit wenigen Ausnahmen ab: Das Jahresplus der durchschnittlichen Angebotsmiete liegt im Mittel bei zwei Prozent, womit sowohl die Vorjahresquoten als auch der prozentuale Anstieg anderer Städte kategorien unterboten werden. Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen weisen in allen vier Städteclustern gegenüber dem Vorjahreswachstum nochmals einen deutlichen Anstieg auf. In den drei Clustern unterhalb der 600.000-Einwohner-Marke fiel das Jahresplus (2021 zu 2020) von im Mittel zwischen 11,9 und 13,4 Prozent ebenfalls höher aus als im Schnitt der Metropolen (11,6 Prozent).

Das sind einige Ergebnisse des diesjährigen Wohnungsmarktberichts, der von der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe in Zusammenarbeit mit der apollo valuation & research GmbH erstellt wurde. Die zum sechsten Mal veröffentlichte Studie bietet einen Überblick über die Entwicklungen und Veränderungen des deutschen Wohnimmobilienmarkts. Untersucht wurden dafür unter anderem die Märkte der sieben Top-Standorte sowie eine Auswahl von weiteren 50 Städten, die nach der Einwohnerzahl kategorisiert sind und sich in elf Cluster-II-Standorte, 20 Cluster-III-Standorte und 19 Cluster-IV-Standorte unterteilen.

„Die deutlich gestiegenen Ankaufspreise reflektieren neben der anhaltenden Angebotsknappheit auch die steigenden Baukosten und Energiepreise sowie die aktuelle Inflationsentwicklung. Zukünftig spielen neben dem demografischen Wandel auch der Klimaschutz sowie das nachhaltige Bauen eine zunehmend entscheidende Rolle am Immobilienmarkt. Das gilt mit Blick auf die gesetzten Klimaziele und die sich daraus ableitbaren erforderlichen energetischen Sanierungen, nicht zuletzt auch für den Bestand“, erklärt Jörg Kotzenbauer, CEO der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe.

„Die fortschreitende Alterung und die Singularisierung der Gesellschaft führen zu Verschiebungen bei den Ansprüchen an die Art, Größe und Qualität des nachgefragten Wohnraums, auf die das aktuelle Angebot weiterhin nur bedingt ausgerichtet ist. Räumlich wird infolge von flexiblen und mobilen Arbeitswelten eine Ausweitung der als Wohnstandort akzeptierten Städte erfolgen, wodurch die erweiterten Ballungsräume und das städtische Umland an Bedeutung gewinnen“, erklärt Stefan Mergen, geschäftsführender Gesellschafter der apollo valuation & research GmbH.

### **München bleibt die teuerste Metropole Deutschlands**

An den sieben Top-Standorten in Deutschland ist die höchste Angebotsmiete 2021 mit im Jahresschnitt 19,85 Euro pro Quadratmeter und Monat unverändert und mit deutlichem Abstand in München aufgerufen worden. Auf die bayerische Landeshauptstadt folgen, aufgelistet nach der Höhe der durchschnittlichen Angebotsmiete, Frankfurt am Main (15,65 EUR/m<sup>2</sup>), Stuttgart (14,80 EUR/m<sup>2</sup>), Hamburg (13,30 EUR/m<sup>2</sup>), Köln (12,85 EUR/m<sup>2</sup>), Berlin (12,55 EUR/m<sup>2</sup>) sowie Düsseldorf (12,35 EUR/m<sup>2</sup>).

Von den Top-7-Standorten ist München auch im Segment der Eigentumswohnungen die teuerste Stadt geblieben. Dort ist 2021 ein Durchschnittskaufpreis für Eigentumswohnungen in Höhe von 10.510 Euro pro Quadratmeter aufgerufen worden. Es folgen Frankfurt am Main (7.270 EUR/m<sup>2</sup>), Hamburg (6.890 EUR/m<sup>2</sup>), Berlin (6.100 EUR/m<sup>2</sup>), Stuttgart (5.790 EUR/m<sup>2</sup>), Düsseldorf (5.730 EUR/m<sup>2</sup>) und Köln (5.040 EUR/m<sup>2</sup>).

### **Investoreninteresse auch jenseits der Metropolen**

Da sich Wohnimmobilien in der Pandemie ein weiteres Mal als krisenresistent gezeigt haben, ist diese Assetklasse für Investoren attraktiv geblieben. Das hat am Investmentmarkt für Wohnportfolios im Jahr 2021 zu einem Allzeithoch mit einem Jahresresultat von mehr als 50 Milliarden Euro geführt. Räumlich stehen unverändert die deutschen Metropolen mit Berlin an erster Stelle im Fokus der Investmentaktivitäten. Aber auch Standorte jenseits der Top-7-Städte stellen vermehrt gesuchte Investmentziele dar. Vor allem die erweiterten Ballungsräume erfahren immer mehr Beachtung, aber auch Ankaufsentscheidungen an vermeintlich schwächeren Standorten werden häufig positiv entschieden.

### **Auch Österreich bleibt im Fokus der Investoren**

In Österreich hat der Immobilienmarkt 2021 ein Transaktionsvolumen von 4,55 Milliarden Euro erreicht. Dieses hohe Ergebnis spiegelt vor allem die große Attraktivität und weitgehende Krisenbeständigkeit auch des österreichischen Immobilienmarkts und im Besonderen von Wohnimmobilien wider. Etwa 35 Prozent – und damit erstmalig den mit Abstand größten Anteil am Immobilientransaktionsvolumen – erreichte die Assetklasse Wohnimmobilien, gefolgt von Büro mit 24 Prozent. Regional stehen neben Wien zunehmend die Landeshauptstädte wie Graz, Linz, Salzburg, Innsbruck und Klagenfurt im Fokus. Die hohe Attraktivität Österreichs als Investmentstandort basiert dabei insbesondere auf der starken Ökonomie, der zentralen Lage in Europa sowie auf der hohen Nachfrage nach Wohnraum infolge erneuter Bevölkerungszuwächse.

### **Neue Herausforderungen treten auf den Markt**

Die Auswirkungen des Ukraine-Kriegs, darunter weiter steigende Rohstoff- und Energiepreise, sind bereits spürbar und dämpfen die konjunkturelle Entwicklung. Die zunehmende Inflation, die bereits deutlich gestiegenen Finanzierungskonditionen und auch die noch nicht in Gänze überstandene Coronapandemie stellen weitere Herausforderungen dar. Hinzu kommen neue politische Vorgaben zum Klimaschutz, deren Umsetzung sowohl den Wohnungsbestand, vor allem aber den Neubau betrifft. In den vergangenen zwei Jahren hat das Wohnsegment allerdings eindrucksvoll seine Resilienz unter Beweis gestellt. Insbesondere aufgrund der hohen Nutzernachfrage wird der deutsche Wohnimmobilienmarkt weiterhin Chancen bieten und sich positiv entwickeln, sodass er auch zukünftig ein sicheres und gesuchtes Investmentziel sein wird.

**Den gesamten Wohnimmobilienmarktbericht finden Sie zum Download auf unserer Webseite:**  
<https://zbi.de/sites/default/files/2022-06/ZBI-Wohnimmobilienmarktbericht-2021.pdf>

**Ihre Fragen richten Sie gern an die unten angegebenen Pressekontakte.**

### **Über die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe**

Mit mehr als 20 Jahren Erfahrung am Wohnimmobilienmarkt gilt die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe als einer der führenden Spezialisten für deutsche Wohnimmobilien. Seit dem Jahr 2002 konzipiert das Erlanger Emissionshaus erfolgreich Immobilienfonds für private und institutionelle Anleger. Die ZBI Gruppe verfolgt das Ziel einer Stärkung von Teilhabe, Langfristigkeit und Verbindlichkeit in Form einer neuen „Wertgemeinschaft“ für Investments und Wohnen.

Derzeit beschäftigt die ZBI Gruppe mehr als 850 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 36 Standorten in Deutschland, Luxemburg und Wien. Aktuell werden etwa 61.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten von der Unternehmensgruppe verwaltet. Das bislang realisierte Transaktionsvolumen liegt bei rund elf Milliarden Euro.

**Ansprechpartner für die Presse:**

**Barbara Krönig**

Unternehmenskommunikation  
ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe  
Tel.: +49 173 5261786  
[presse@zbi.de](mailto:presse@zbi.de)

**Jaroslav Plewinski**

Presseagentur  
PB3C GmbH  
Tel.: +49 30 726276-160  
[plewinski@pb3c.com](mailto:plewinski@pb3c.com)