

PRESSEMITTEILUNG

Geringe Volatilität, steigende Angebotsmieten und -preise sowie breit gestreute Investitionen auf Wohnungsmärkten in Deutschland

- **ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe legt fünften Wohnimmobilienmarktbericht vor.**
- **Steigerungen der Angebotsmieten und -kaufpreise für Wohnungen in allen 57 untersuchten Märkten festzustellen – mit Ausnahme der Mieten in Berlin, beeinflusst vom noch wirkenden Mietendeckel.**
- **In Österreich bildete die Assetklasse Wohnen erstmalig das größte Investmentsegment und rangierte 2020 knapp vor Büro.**

Erlangen, 01. Juni 2021 – Der deutsche Immobilienmarkt erwies sich 2020 als relativ robust. Insbesondere der Wohnungsmarkt wurde von der Corona-Pandemie kaum beeinträchtigt: In den 57 analysierten deutschen Städten (7 A-, 8 B-, 15 C- und 27 D-Standorte) zeigten sich die Mieten und Kaufpreise für Eigentumswohnungen weitgehend unbeeindruckt. Die Angebotskaufpreise für Eigentumswohnungen stiegen deutlich dynamischer als die Angebotsmieten für Mietwohnungen. Groß- und Mittelstädte zählten zu den Gewinnern im Kaufsegment. Betrachtet man deren prozentuales Wachstum, haben diese die A-Städte 2020 im Durchschnitt sogar abgehängt. Und auf dem Markt für Wohnportfolios wurde im Jahr 2020 zum zweiten Mal überhaupt die Umsatzmarke von 20 Milliarden Euro überschritten.

Dies sind einige der Ergebnisse des aktuellen Wohnungsmarktberichts, der von der ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe in Zusammenarbeit mit NAI apollo valuation & research erarbeitet wurde. Die jährlich veröffentlichte Studie erscheint mittlerweile bereits zum fünften Mal und bietet einen umfassenden Überblick zu den wesentlichen Aspekten des deutschen Wohnimmobilienmarkts. „Die kontinuierliche Analyse des Markts stellt eine wichtige strategische Orientierung für Investitionen dar“, sagt Jörg Kotzenbauer, CEO der ZBI Gruppe, dem Wohnimmobilienkompetenzzentrum von Union Investment, und ergänzt: „Sie schärft unser Bild, wo Interessen von Eigentümern und Mietern sich ergänzen oder entgegenlaufen, und wo wir sie Nutzen stiftend zusammenführen können.“ Der diesjährige Bericht führt die Analysen der Miet- und Kaufpreisentwicklungen in Deutschland an den sieben A-Standorten und in 50 Städten ohne Metropolcharakter fort. Erstmals beleuchtet der aktuelle Bericht auch den Immobilienmarkt Österreichs durch eine Gesamtmarkt Betrachtung und die Kurzvorstellung der Top-3-Städte Wien, Graz und Linz.

„2020 war ersichtlich, dass neben den deutschen Top-7-Städten und deren erweiterten Ballungsräumen auch Groß- und Mittelstädte vermehrt im Fokus der Marktaktivitäten standen. Vermeintlich schwächere Standorte

werden immer seltener kategorisch ausgeschlossen und deren Entwicklungspotenziale positiv bewertet“, sagt Thomas Wirtz, Vorstand Vertrieb Fonds und Immobilien der ZBI Fondsmanagement AG. „Auf der anderen Seite des Markts könnten Regionen mit besonders krisenbetroffenen Wirtschaftsstrukturen nun noch stärker verlieren als in der Vergangenheit“, ergänzt Wirtz.

„Bekannt Trends hinsichtlich der Wohnraumnachfrage wurden durch Corona weiter gestärkt und neue Bedürfnisse hervorgebracht. Unter anderem der Wunsch nach mehr Wohnfläche, nach einem Balkon oder nach einem eigenen Garten sind im Zuge der Homeoffice-Erfahrungen stärker in den Fokus der Nachfrager gerückt“, erklärt Dr. Konrad Kanzler, Leitung Marktforschung und Prokurist der apollo valuation & research GmbH.

Hinzu kommen Veränderungen im Haushaltsverhalten und in den Haushaltsstrukturen, die – je nach lokalem Markt unterschiedlich – die Art und den Umfang der Wohnraumnachfrage prägen. „Diese Entwicklungen zeigen sich in den untersuchten Städten in Deutschland, deren Wohnraumnachfrage- und Wohnraumangebotsituation auf lokaler Ebene im Rahmen der Studie näher analysiert wurden“, erläutert Kanzler.

Kaufpreisentwicklung in Groß- und Mittelstädten übersteigt A-Standorte

Die Angebotspreise im Segment der Eigentumswohnungen stiegen in allen untersuchten deutschen Metropolen ohne Ausnahme an und erzielten, unter Einbeziehung aller Größen- und Baualtersegmente, im Schnitt der sieben A-Städte 2020 ein Preiswachstum von 7,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. Dies entspricht der Entwicklung zwischen den Jahren 2019 und 2018. Im längerfristigen Vergleich (2020 zu 2015) liegt das Plus bei 45,6 Prozent. Damit übersteigt sowohl bei kurz- als auch langfristiger Gegenüberstellung das Preiswachstum den Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete deutlich.

Von den Top-7-Standorten ist München im Segment der Eigentumswohnungen die teuerste Stadt geblieben. Der durchschnittliche Angebotspreis belief sich 2020 auf 9.430 Euro pro Quadratmeter. Es folgen Frankfurt am Main (6.620 EUR/m²), Hamburg (6.020 EUR/m²), Berlin (5.540 EUR/m²), Stuttgart (5.390 EUR/m²), Düsseldorf (5.010 EUR/m²) und Köln (4.440 EUR/m²). Gegenüber dem Vorjahr veränderte sich die Reihenfolge damit nicht.

Die acht betrachteten B-Standorte wiesen im Vergleich des Jahres 2020 zu 2019 beim durchschnittlichen Angebotspreis ein Plus von 9,4 Prozent auf rund 2.920 Euro pro Quadratmeter auf. Die 15 analysierten C-Standorte zeigten ein durchschnittliches Wachstum von 8,4 Prozent auf rund 3.240 Euro pro Quadratmeter und die 27 D-Standorte von 7,8 Prozent auf rund 2.520 Euro pro Quadratmeter.

Abgeflachter Anstieg der Angebotsmieten in deutschen Städten

Der Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete für Wohnungen der sieben Top-Städte, bei Betrachtung sämtlicher Größen- und Baualtersklassen, lag im jüngsten Jahresvergleich (2020 zu 2019) mit einem Plus von 2,8 Prozent unterhalb der entsprechenden Wachstumsquote des Vorjahres (plus 4,6 Prozent). Der Anstieg der aufgerufenen Miete im Vergleich zum Jahr 2015 belief sich im Mittel auf 21,1 Prozent.

Von den A-Standorten wurde die höchste Angebotsmiete im Jahr 2020 im Schnitt mit 19,40 Euro pro Quadratmeter im Monat unverändert und mit deutlichem Abstand in München aufgerufen. Auf die bayerische Landeshauptstadt folgen – aufgelistet nach der Höhe der durchschnittlichen Angebotsmiete – Frankfurt am Main (15,65 EUR/m²), Stuttgart (14,80 EUR/m²), Hamburg (12,90 EUR/m²), Köln (12,45 EUR/m²) und Düsseldorf (12,20 EUR/m²).

Einzig die Entwicklung Berlins stellte infolge des Eingriffs durch den Mietendeckel – der mittlerweile als nichtig erklärt wurde – eine Ausnahme dar. Die Angebotsmiete lag bei Einbeziehung aller Teilsegmente im Jahresdurchschnitt 2020 exakt auf dem Niveau des Vorjahres von 12,05 Euro pro Quadratmeter im Monat. Damit gab es bei der Mietpreisreihenfolge unter den sieben Kommunen im Vergleich zum Vorjahr einen Platzwechsel zwischen den Städten Düsseldorf und Berlin.

Bei den acht einbezogenen B-Standorten bewegte sich der Anstieg der durchschnittlichen Angebotsmiete für Wohnungen 2020 mit einer Steigerung von drei Prozent auf einen ungewichteten Durchschnittswert von rund 8,80 Euro pro Quadratmeter im Monat. Die 15 analysierten C-Standorte zeigten im Mittel ein Wachstum von 2,5 Prozent auf rund 9,30 Euro pro Quadratmeter und die 27 D-Standorte von 2,8 Prozent auf rund 8,25 Euro pro Quadratmeter. Damit wurden die Vorjahresveränderungen zwar unterboten, die Steigerungsquoten haben aber im Bereich des durchschnittlichen Niveaus der Top-7-Städte bzw. darüber gelegen.

Österreich stabil mit starker Nachfrage

Auch in Österreich wurden Wohnraum und Wohninvestments in einem stabilen Markt weiterhin stark nachgefragt. Infolge von Bevölkerungszuwächsen in den vergangenen Jahren konzentrierte sich die gestiegene Nachfrage vor allem auf die Landeshauptstädte sowie die bevölkerungsreichsten Ballungsräume. Am Immobilientransaktionsvolumen institutioneller Investoren in Höhe von 3,5 Milliarden Euro hatten Wohninvestments einen Anteil von 38 Prozent – die Assetklasse Wohnen rangierte damit erstmals vor Büro (36 Prozent).

Den kompletten Wohnimmobilienmarktbericht finden Sie zum Download auf dieser Webseite:

https://www.zbi.de/sites/default/files/2021-05/ZBI_Wohnimmobilienmarktbericht_2020.pdf

Ihre Fragen richten Sie gern an die nachfolgenden Pressekontakte.

Über die ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe

Mit über 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 über 750 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter an 36 Standorten in Deutschland, Luxemburg und Wien. Aktuell werden rund 63.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten von der Unternehmensgruppe verwaltet. Das bislang realisierte Transaktionsvolumen liegt bei rund 10,9 Milliarden Euro.

Ansprechpartner für die Presse:

Guido Welk
Pressesprecher
ZBI Zentral Boden Immobilien Gruppe
Tel. +49 9131 48009-1184
presse@zbi.de

Jaroslav Plewinski
Presseagentur
PB3C GmbH
Tel. +49 30 726276-160
plewinski@pb3c.com