

## Presseinformation

### **Wohnungsmarktreport Deutschland 2016 von Vonovia und CBRE zeigt mittelgroße Städte mit viel Potenzial**

*Bochum, 17. Mai 2016* – Die Vonovia SE hat zum ersten Mal gemeinsam mit CBRE einen detaillierten Wohnungsmarktbericht über 29 der größten deutschen Städte veröffentlicht. Neben den Standardparametern wie Mietentwicklung und Leerstand wurde vor allem die Entwicklung der Standorte hinterfragt. „Lebensqualität und wirtschaftliche Entwicklung sind Bedingungen, die die Nachfrage der Haushalte maßgeblich beeinflussen“, erläutert Klaus Freiberg, Chief Operating Officer von Vonovia. „Mit diesem Report bringen wir unser Fachwissen über die wichtigsten lokalen Wohnungsmärkte bis hin zu einzelnen Stadtteilen an die Öffentlichkeit. In dieser Differenzierung und Aktualität hat es bisher noch keinen deutschlandweiten Wohnungsmarktbericht gegeben.“ Für den Report wurden Mietangebote aus den ersten drei Quartalen der Jahre 2012 bis 2015 analysiert. Allein 2015 waren es rund 268.000 Mietangebote, die in die Auswertung einfließen. Zielgruppen sind Mieter und lokale Politiker ebenso wie Investoren.

Dr. Henrik Baumunk, Geschäftsführer des internationalen Immobiliendienstleisters CBRE: „Eine solide Marktkennntnis ist für wirtschaftlich nachhaltige Investitionsentscheidungen unerlässlich. Unser Bericht basiert daher nicht nur auf umfangreichen quantitativen Analysen der gängigen Marktkennziffern und sozioökonomischen Rahmenbedingungen, sondern stellt auch die lokalen Eigenheiten und teils einzigartigen Entwicklungen an den Standorten dar.“

#### **Potenzial in B- und C-Standorten**

Eine der grundlegenden Erkenntnisse des Reports, die durch die Entwicklung in den vergangenen Monaten bestätigt wurde: Außer den immer wieder genannten boomenden Städten wie München, Frankfurt am Main oder Berlin sind es vor allem viele mittelgroße Städte, die Potenzial entwickeln, zum Beispiel Braunschweig, Kiel

Vonovia SE  
Philippstraße 3  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin Presse  
T +49 234 / 314 - 1909  
M +49 174 / 318 - 7772  
nina.henckel@vonovia.de

CBRE GmbH  
Hausvogteiplatz 10  
10117 Berlin

Michael Schlatterer MRICS  
Director - Team Leader  
Residential Valuation  
T +49 30 / 726154 - 156  
M +49 151 / 15150 - 526  
[michael.schlatterer@cbre.com](mailto:michael.schlatterer@cbre.com)

Martin Boemer  
Residential Valuation  
T +49 30 / 726154 - 278  
M +49 151 / 53838 - 303  
[martin.boemer@cbre.com](mailto:martin.boemer@cbre.com)  
[www.cbre.de](http://www.cbre.de)

und Leipzig. Auf diese, oftmals als B- und auch C-Standorte bezeichneten Städte, weichen wegen der ungebrochen hohen Nachfrage nach Mehrfamilienhäusern neben opportunistischen Investoren vermehrt langfristig orientierte Bestandshalter aus, so dass auch hier der Wettbewerb zunimmt.

Der Wohnungsmarktbericht teilt die untersuchten Städte nach sozioökonomischen und immobilienwirtschaftlichen Merkmalen in fünf Kategorien ein:

### **Die „Top-Standorte“**

Zu den „Top-Standorten“ zählen Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Dabei handelt es sich um überdurchschnittlich erfolgreiche Großstädte mit mehr als 500.000 Einwohnern, die sich seit langem durch stark positive demografische und wirtschaftliche Rahmendaten und -entwicklungen auszeichnen. Als bedeutende Finanz-, Handels- oder Industriezentren sind die „Top Standorte“ Sitz großer nationaler und internationaler Unternehmen. Ihr Wohnungsmarkt ist eng und zeichnet sich durch hohes bis höchstes Miet- und Kaufpreisniveau aus.

### **Die „Dynamischen“**

Berlin, Dresden und Leipzig gehören zu den „Dynamischen“. Das sind Städte, die sich durch eine rasante Entwicklung in der jüngeren Vergangenheit auszeichnen und dadurch verstärkt in den Fokus von Investoren gerückt sind. Ausgehend von einem niedrigen Niveau weist diese Gruppe eine sozioökonomische Entwicklung deutlich über dem Landes- und Bundesdurchschnitt auf. Sie verfügen über weiteres, eventuell weit reichendes Entwicklungspotenzial. Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch einen Nachfrageüberhang in einzelnen Segmenten und einen geringen oder deutlich sinkenden Leerstand aus.

### **Die „Traditionell nachgefragten Standorte mittlerer Größe“**

Augsburg, Freiburg, Karlsruhe, Mainz, Mannheim, Nürnberg und Wiesbaden werden als „Traditionell nachgefragte Standorte mittlerer Größe“ typisiert. Sie ähneln in vielen Bereichen den „Top Standorten“, sind jedoch kleiner (200.000 bis 500.000 Einwohner) und weisen in der Regel einen geringeren Wanderungssaldo mit dem Ausland auf. Häufig liegen sie in der Nähe der Top-Standorte oder verfügen über eine gute Verkehrsanbindung dorthin. Die Standorte haben häufig eine national oder zumindest überregional bedeutsame Funktion als Landeshauptstadt, Verwal-

Vonovia SE  
Philippstraße 3  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin Presse  
T +49 234 / 314 - 1909  
M +49 174 / 318 - 7772  
nina.henckel@vonovia.de

tungssitz oder Universitätsstadt. Der Wohnungsmarkt zeichnet sich durch einen Nachfrageüberhang und einen geringen bis sehr geringen Leerstand aus.

### **Die „Good Performer“**

Braunschweig, Erfurt, Hannover, Kiel und Lübeck bilden die Gruppe der „Good Performer“. Sie sind gekennzeichnet durch eine stabile demografische und ökonomische Gesamtentwicklung. Im Gegensatz zu den „dynamischen Städten“ weisen die Standorte eher stetige als extrem sprunghafte Trends auf. Die meisten Städte dieser Gruppe haben eine Einwohnerzahl von rund 200.000 und nehmen mindestens eine überregionale Bedeutung als Verwaltungssitz ein. Die Angebotsmieten und -kaufpreise in diesen Städten steigen, der Wohnungsleerstand liegt unter der Fluktuationsreserve von 2 bis 3 Prozent.

### **Die „Strukturwandler und Trendumkehrer“**

Bremen, Chemnitz, Dortmund, Duisburg, Essen, Halle, Magdeburg und Rostock sind die „Strukturwandler und Trendumkehrer“. In dieser Gruppe sind alte Industriestandorte mit hoher wirtschaftlicher Bedeutung in der Vergangenheit zusammengefasst, die im Zuge des Strukturwandels weitreichende Veränderungen durchlaufen und große Herausforderungen bewältigen mussten. Sie haben die Kehrtwende erfolgreich geschafft, wenn auch mit geringerer Dynamik als andere Städte. Das Miet- und Kaufpreisniveau ist moderat bis unterdurchschnittlich, der Wohnungsleerstand jedoch teilweise deutlich rückläufig.

Der Wohnungsmarktbericht zeigt neben den detaillierten Beschreibungen lokaler Wohnungsmärkte auch Trends auf, die Einfluss auf die weitere Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes haben.

### **Mietpreisbremse ohne Mietspiegel**

Die Stadtstaaten Berlin, Bremen und Hamburg sowie mehr als 260 Kommunen in den Bundesländern Baden-Württemberg, Bayern, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und Schleswig-Holstein haben bis Ende 2015 die Mietpreisbremse eingeführt. Nach Recherchen von CBRE existiert allerdings in Bremen sowie in 207 dieser Kommunen weder ein einfacher noch ein qualifizierter Mietspiegel. Das bedeutet: In vielen Kommunen ist damit nicht nachvollziehbar, auf welcher Grundlage die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete für die Neuvertragsmiete festgelegt wird. Die Mietpreisbremse ohne eine Novellierung der Mietspie-

Vonovia SE  
Philippstraße 3  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin Presse  
T +49 234 / 314 - 1909  
M +49 174 / 318 - 7772  
nina.henckel@vonovia.de

gelsystematik eingeführt zu haben, mache die Mietpreisgestaltung schwierig, so ein Fazit des Berichts.

### **Städte als Wachstumstreiber**

Die Bedeutung der Städte als Lebens- und Wirtschaftsraum wird weiter zunehmen. Sie werden auch künftig attraktiv für Zuwanderer aus dem In- und Ausland sein, da sich Arbeits- und Ausbildungsplätze, aber auch kulturelle und gesellschaftliche Angebote in ihnen konzentrieren. Vor allem Großstädte werden zu siedlungsstrukturellen Ankerpunkten.

### **Zur Systematik des Reports**

In dem Report wurden alle deutschen Städte mit mehr als 200.000 Einwohnern (Stand 31.12.2014) untersucht, mit Ausnahme von Nordrhein-Westfalen. Um eine Dominanz des Bundeslandes zu vermeiden, sind in den Bericht nur die NRW-Städte über 400.000 Einwohner eingeflossen. Die räumliche Verteilung der untersuchten Städte erstreckt sich über alle Bundesländer, lediglich das Saarland und Brandenburg sind aufgrund der geringen Einwohnerzahl der dortigen Städte nicht in der Analyse berücksichtigt.

Der Wohnungsmarktreport und die 29 Standortporträts stehen Ihnen als Download unter <http://www.vonovia.de/Ueber-Vonovia/Presse/Marktbericht> zur Verfügung.

### **Über Vonovia**

Die Vonovia SE ist Deutschlands führendes bundesweit aufgestelltes Wohnungsunternehmen. Heute besitzt und verwaltet Vonovia rund 344.000 Wohnungen in allen attraktiven Städten und Regionen in Deutschland. Der Portfoliowert liegt bei rund 24 Mrd. €. Hinzu kommen rund 54.000 Wohnungen Dritter, die von Vonovia verwaltet werden. Vonovia stellt dabei als modernes Dienstleistungsunternehmen die Kundenorientierung und Zufriedenheit seiner Mieter in den Mittelpunkt. Ihnen ein bezahlbares, attraktives und lebenswertes Zuhause zu bieten, bildet die Voraussetzung für eine nachhaltig erfolgreiche Unternehmensentwicklung. Daher investiert Vonovia nachhaltig in Instandhaltung, Modernisierung und den seniorenfreundlichen Umbau der Gebäude. Zudem gewinnt die Schaffung neuer Wohnungen durch Nachverdichtung zunehmend an Bedeutung.

Seit 2013 ist das in Bochum ansässige Unternehmen börsennotiert, seit September 2015 im DAX 30 gelistet. Zudem wird die Vonovia SE in den internationalen Indizes STOXX Europe 600, MSCI Germany, GPR 250 sowie

Vonovia SE  
Philippstraße 3  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
klaus.markus@vonovia.de

Nina Henckel  
Leiterin Presse  
T +49 234 / 314 - 1909  
M +49 174 / 318 - 7772  
nina.henckel@vonovia.de

EPRA/NAREIT Europe geführt. Vonovia beschäftigt rund 6.700 Mitarbeiter.

**Über CBRE:**

CBRE Group, Inc. (NYSE:CBG), das Fortune 500- und S&P 500-Unternehmen mit Hauptsitz in Los Angeles, Kalifornien, ist das – in Bezug auf den Umsatz im Geschäftsjahr 2015 – weltweit größte Dienstleistungsunternehmen auf dem gewerblichen Immobiliensektor.

Mit über 70.000 Mitarbeitern in über 400 Büros weltweit (exklusive Beteiligungsgesellschaften und Verbundunternehmen) ist CBRE Immobiliendienstleister für Eigentümer, Investoren und Nutzer von gewerblichen Immobilien. Die Dienstleistungsschwerpunkte umfassen die Bereiche Capital Markets, Vermietung, Valuation, Corporate Services, Research, Retail, Investment Management, Property- und Project-Management sowie Building Consultancy. Seit 1973 ist CBRE Deutschland mit seiner Zentrale in Frankfurt am Main vertreten, weitere Niederlassungen befinden sich in Berlin, Düsseldorf, Essen, Köln, Hamburg, München, Nürnberg und Stuttgart. [www.cbre.de](http://www.cbre.de)

Diese Pressemitteilung wurde von der Vonovia SE und/oder ihren Tochtergesellschaften ausschließlich zu Informationszwecken erstellt. Diese Pressemitteilung kann Aussagen, Schätzungen, Meinungen und Vorhersagen in Bezug auf die erwartete zukünftige Entwicklung der Vonovia („zukunftsgerichtete Aussagen“) enthalten, die verschiedene Annahmen wiedergeben betreffend z.B. Ergebnisse, die aus dem aktuellen Geschäft der Vonovia oder von öffentlichen Quellen abgeleitet wurden, die keiner unabhängigen Prüfung oder eingehenden Beurteilung durch Vonovia unterzogen worden sind und sich später als nicht korrekt herausstellen könnten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen geben aktuelle Erwartungen gestützt auf den aktuellen Businessplan und verschiedene weitere Annahmen wieder und beinhalten somit nicht unerhebliche Risiken und Unsicherheiten. Alle zukunftsgerichteten Aussagen sollten daher nicht als Garantie für zukünftige Performance oder Ergebnisse verstanden werden und stellen ferner keine zwangsläufig zutreffenden Indikatoren dafür dar, dass die erwarteten Ergebnisse auch erreicht werden. Alle zukunftsgerichteten Aussagen beziehen sich nur auf den Tag der Ausgabe dieser Pressemitteilung an die Empfänger. Es obliegt den Empfängern dieser Pressemitteilung, eigene genauere Beurteilungen über die Aussagekraft zukunftsgerichteter Aussagen und diesen zugrunde liegender Annahmen anzustellen. Vonovia schließt jedwede Haftung für alle direkten oder indirekten Schäden oder Verluste bzw. Folgeschäden oder -verluste sowie Strafen, die den Empfängern durch den Gebrauch der Pressemitteilung, ihres Inhaltes, insbesondere aller zukunftsgerichteten Aussagen, oder im sonstigen Zusammenhang damit entstehen könnten, soweit gesetzlich zulässig aus. Vonovia gibt keine Garantie oder Zusicherung (weder ausdrücklich noch stillschweigend) in Bezug auf die Informationen in dieser Pressemitteilung. Vonovia ist nicht verpflichtet, die Informationen, zukunftsgerichtete Aussagen oder Schlussfolgerungen in dieser Pressemitteilung zu aktualisieren oder zu korrigieren oder nachfolgende Ereignisse oder Umstände aufzunehmen oder Ungenauigkeiten zu berichtigen, die nach dem Datum dieser Pressemitteilung bekannt werden.

Vonovia SE  
Philippstraße 3  
44803 Bochum

Klaus Markus  
Leiter Konzernkommunikation  
T +49 234 / 314 - 1149  
[klaus.markus@vonovia.de](mailto:klaus.markus@vonovia.de)

Nina Henckel  
Leiterin Presse  
T +49 234 / 314 - 1909  
M +49 174 / 318 - 7772  
[nina.henckel@vonovia.de](mailto:nina.henckel@vonovia.de)