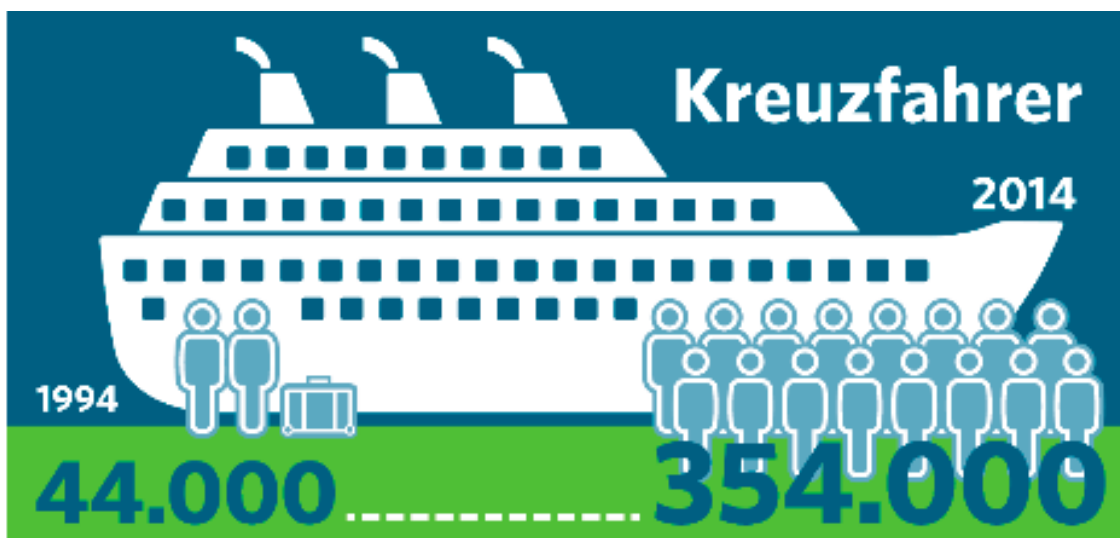


Baukonstruktionen / Bauelemente

## 29 Städte mit viel Potenzial – der Wohnungsmarktreport Deutschland 2016 von Vonovia und CBRE

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.



Die Stadt Kiel ist bedeutender Kreuzfahrtstandort: Verzeichnete die Stadt 1994 lediglich rund 44.00 Kreuzfahrer, waren es 2014 mit rund 354.000 bereits 8-mal so viele.

Dr. Henrik Baumunk, Geschäftsführer des internationalen Immobiliendienstleisters CBRE: „Eine solide Marktkenntnis 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.“



WOHNEN IST EIN MENSCHENRECHT

# SCHLESWIG- HOLSTEIN

DIE KULTURZEITSCHRIFT FÜR DEN NORDEN

ENTDECKEN



**SCHLESWIG-HOLSTEIN  
ENTDECKEN,**

2 Ausgaben für 15 Euro



online unter:

[www.schleswig-holstein.sh/entdecken](http://www.schleswig-holstein.sh/entdecken)



**Tiefe Einblicke, überraschende Perspektiven, aufregende Entdeckungen.**

**Wer sich für Kultur im Norden interessiert liest Schleswig-Holstein!**

**Ja**, ich möchte die SCHLESWIG-HOLSTEIN zwei Ausgaben lang testen. Ich erhalte die aktuelle und die kommende Ausgabe für 15 Euro per Post zugestellt. Der ersten Ausgabe liegt die Rechnung bei. Die Testphase endet automatisch nach zwei Ausgaben. Wenn ich die Schleswig-Holstein danach zum Jahrespreis von 40 Euro (4 Ausgaben plus Themenheft inkl. Versand) weiter beziehen möchte, reicht eine kurze Mail an [abo@schleswig-holstein.sh](mailto:abo@schleswig-holstein.sh).

**Besteller:**

Name, Vorname

.....

Straße / Nr.

.....

PLZ / Ort

.....

Telefon

.....

E-Mail

.....

Zahlungsart per Rechnung

Bestellformular per Post an:

**Abo-Verwaltung Schleswig-Holstein**

**Löjaer Berg 22**

**23715 Bosau**

oder per Mail an

**[abo@schleswig-holstein.sh](mailto:abo@schleswig-holstein.sh)**

**Viele Spannende Einblicke gibt es auch auf**

**[www.schleswig-holstein.sh](http://www.schleswig-holstein.sh).**

**Widerrufsrecht:** Die Bestellung kann ich innerhalb von 14 Tagen ohne Begründung per Brief oder Mail kündigen.

Rechtzeitige Info per Fax 04527 / 99 99 72, [abo@schleswig-holstein.sh](mailto:abo@schleswig-holstein.sh), Abo-Verwaltung, Schleswig-Holstein, Löjaer Berg 22, 23715 Bosau, genügt.

Schleswig-Holstein wird von der Wohnungswirtschaft Heute Verlagsgesellschaft mbh Löjaer Berg 20, 23715 Bosau verlegt.

Ihre Daten werden nicht an Dritte weitergegeben.

Datum, Unterschrift

.....

(bei Zusendung per Mail optional)

**Fragen, Wünsche oder Anregungen?** Wir freuen uns auf Ihre Nachricht: [info@schleswig-holstein.sh](mailto:info@schleswig-holstein.sh)

### 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 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 Bestandhalter aus, so dass auch hier der Wettbewerb zunimmt.

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



**In der Stadt Köln sorgt der Karneval pro Saison für einen durchschnittlichen Gesamtumsatz von mehr als 460 Millionen Euro – dies entspricht nahezu dem Jahresumsatz des FC Bayern München.**

### 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.



Der Wohnungsmarktbericht und die 29 Standortporträts per Klick als PDF



Leipzig ist wichtiges Frachtdrehkreuz in Deutschland und hat sich in den vergangenen Jahren rasant entwickelt. Das Fracht- und Postaufkommen hat sich zwischen 2006 und 2014 verdreifacht.

### 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, Verwaltungssitz 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.

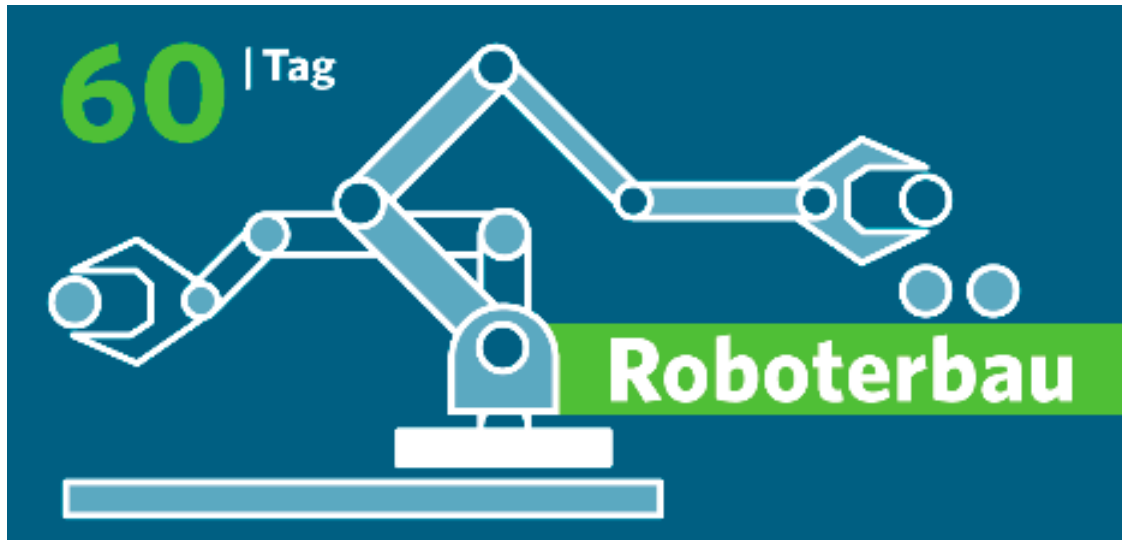
### Die „Strukturwandler und Trendumkehrer“

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.

### 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 EPRA/NAREIT Europe geführt. Vonovia beschäftigt rund 6.700 Mitarbeiter. [www.vonovia.de](http://www.vonovia.de)



Die Stadt Augsburg ist einer der weltweit führenden Standorte für den Bau von Robotern. Die ansässigen Unternehmen produzieren mehr als 60 Roboter pro Tag.

### 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 Mietspiegelsystematik 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.

**Nina Henckel**

### 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.

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)