

# MEDIENMITTEILUNG

München, 04. Juni 2018

## Wohnungsmarktstudie: Süddeutsche Oberzentren locken mit attraktiven Risiko-Rendite-Konditionen

- Wüest Partner Deutschland veröffentlicht vergleichende Analyse zu 20 ausgewählten süddeutschen Städten.
- Nürnberg, Heilbronn und Pforzheim bieten niedriges Risiko mit attraktiven durchschnittlichen Bruttorenditen von 4,5 bis 5,5 Prozent.
- Stuttgart, Augsburg und Heilbronn mit dem größten Kaufpreis- und Mietwachstum in den letzten 5 Jahren.
- Prognose: Wohnungsmieten werden in Stuttgart, Nürnberg und Ingolstadt am stärksten steigen, danach folgen München, Heilbronn und Pforzheim.

**München** – Weiter steigende Mieten, sinkende Leerstände und eine zu geringe Neubautätigkeit sprechen auch mittelfristig für stabile beziehungsweise weiter steigende Preise am Wohnungsmarkt. Das trifft nicht nur auf die Metropolen München und Stuttgart zu, sondern auch auf den Großteil der B-Städte in Süddeutschland. Städte wie Ingolstadt, Nürnberg und Heilbronn weisen bei einem nur geringfügig höheren Risiko im Vergleich zu den Metropolen München und Stuttgart ein für Investoren attraktives Risiko-Rendite-Verhältnis auf. Das ist ein Ergebnis der aktuellen Studie „Süddeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven 2018“. Wüest Partner Deutschland hat in der vergleichenden Wohnungsmarktstudie 20 süddeutsche Städte in Bayern und Baden-Württemberg analysiert.

### Attraktive Risiko-Rendite-Profile für Investoren

„Der süddeutsche Wohnungsmarkt bietet Investoren mit unterschiedlichen Risikoabsichten attraktive Bruttorenditen. Städte mit einem günstigen Verhältnis von Risiko zu Rendite sind beispielsweise Nürnberg mit 4,5 Prozent, Heidelberg mit 5,0 Prozent sowie Heilbronn mit 5,2 Prozent durchschnittlicher Bruttorendite“, bemerkt Rüdiger Hornung, Leiter Standort München und Director bei Wüest Partner Deutschland. Bei höherer Risiko-Akzeptanz kommen auch Lagen wie Kempten und Pforzheim (beide 5,5 Prozent) in Frage.

**W&P**  
**Immobilienberatung GmbH**  
Hanse Contor Esplanade  
Ludwigstraße 6  
80539 München  
Deutschland  
T +49 89 2302 481-0  
wuestpartner.com/de  
Regulated by RICS

Amtsgericht Frankfurt am Main  
HRB 80521  
USt-ID DE256280970

Geschäftsführer:  
Jan Bärthel MRICS  
Karsten Jungk MRICS  
Andreas Pörschke MRICS

In der Schweiz:  
Zürich, Genf, Bern, Lugano

### **Hoher Wohnraumbedarf befeuert die Kaufpreise**

Das Gros der untersuchten Städte weist geringe Baufertigstellungszahlen gemessen am Neubaubedarf auf. Im Durchschnitt decken die fertiggestellten Bauprojekte lediglich 67,8 Prozent der Nachfrage. Am meisten hängt Freiburg im Breisgau mit 23,6 Prozent dem Bedarf hinterher.

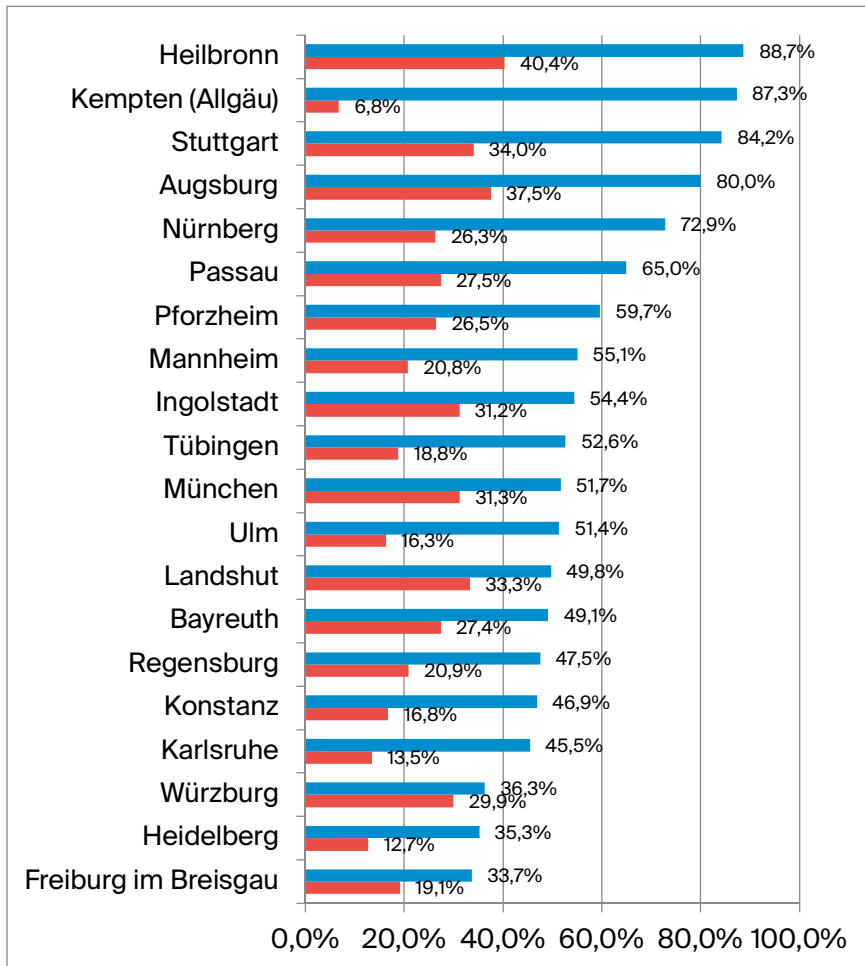
Die große Nachfrage nach Wohnraum lässt die Kaufpreise weiter steigen. Alle Städte weisen durchweg eine größere Steigerung bei den Kaufpreisen von Eigentumswohnungen als bei den Mieten auf – bei der Mehrheit der Städte stiegen die Kaufpreise sogar doppelt so schnell an. Die Steigerungsraten für alle untersuchten Städte führt die unten abgebildete Grafik auf. Den größten Anstieg verzeichnete Heilbronn: Hier erhöhten sich die Kaufpreise in den vergangenen fünf Jahren um 88,7 Prozent, mehr als doppelt so schnell wie die Mieten (40,4 Prozent). Aber auch in Augsburg (80,0 Prozent), Stuttgart (84,2 Prozent) und Kempten (Allgäu) (87,3 Prozent) stiegen die Kaufpreise um 80 Prozent und mehr an.

### **Prognose der Miet- und Kaufpreisentwicklung**

Besonderes Mietsteigerungspotenzial weisen München, Stuttgart, Nürnberg, Ingolstadt, Heilbronn und Pforzheim auf. Darüber hinaus wird auch für Augsburg, Regensburg und Landshut eine positive Entwicklung prognostiziert.

Hinsichtlich der Kaufpreisentwicklung sieht Wüest Partner für Stuttgart, Nürnberg, Heilbronn und Pforzheim sehr positive Tendenzen. Im Gegenzug besteht in Würzburg, Bayreuth, Konstanz und Passau das Risiko einer sinkenden Preisentwicklung.

**Abbildung 1: Veränderung der Mieten und Kaufpreise in den vergangenen fünf Jahren in den süddeutschen Städten (Angebotspreise)**



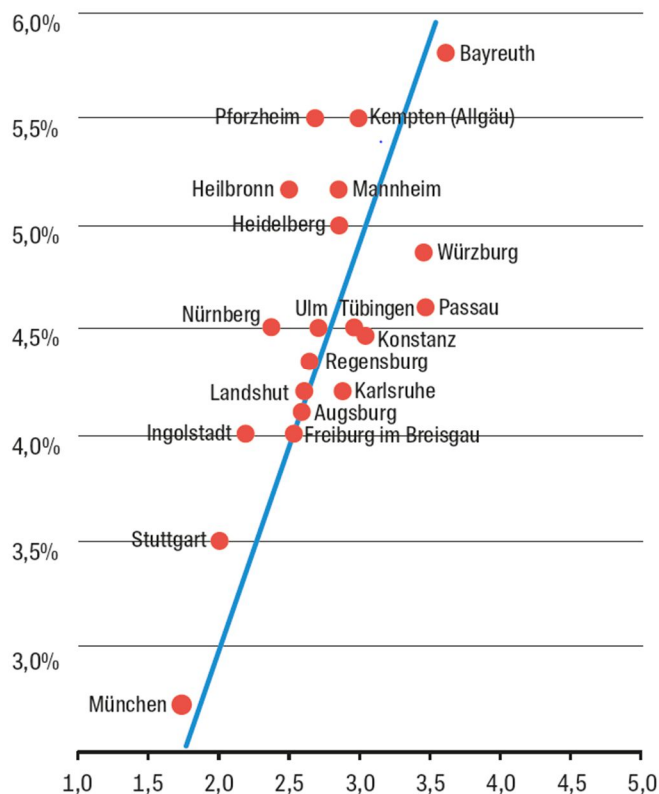
■ Δ Median-Kaufpreise  
seit 5 Jahren in %

■ Δ Median-Miete seit 5  
Jahren in %

Quelle: Wüest Partner Deutschland

**Abbildung 2: Risiko-Rendite-Profile der untersuchten Städte Süddeutschlands (Ø Brutto-Rendite)**

**Rendite-Risiko-Profil (Ø Rendite)**



Quelle: Wüest Partner Deutschland

In die Analyse sind Faktoren hinsichtlich der Markt- und Nachfragestabilität, der Bedingungen rund um Konsum, Einkommen und Arbeit sowie der Preise und Renditen eingeflossen.

Die vollständige Studie steht inklusive umfassendem Datenmaterial als interaktives PDF-Dokument unter folgendem Link kostenlos zur Verfügung:

<https://www.wuestpartner.com/de/publikationen>

**Wüest Partner Deutschland**

Wüest Partner Deutschland wurde 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt (Main), Berlin, Hamburg und München. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert- und

Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest Partner auf die Immobilienmarktanalyse sowie die strategische Beratung von Unternehmen, Investoren und vermögenden Privatkunden bei Transaktionen und Investments.

Wüest Partner Deutschland ist die deutsche Tochtergesellschaft der 1985 gegründeten Unternehmensberatung Wüest Partner AG, die mit rd. 180 Mitarbeitern eine führende Stellung als unabhängiger Berater im Schweizer Immobilienmarkt einnimmt. Wüest Partner steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

---

## **Kontakt**

### **Wüest Partner Deutschland**

#### **W&P Immobilienberatung GmbH**

Ludwigstraße 6  
80539 München  
T +49 89 2302 481-0  
muenchen@wuestpartner.com  
[www.wuestpartner.com/de](http://www.wuestpartner.com/de)

#### **Pressekontakt**

#### **RUECKERCONSULT GmbH**

Susanne Franz  
Wallstraße 16  
10179 Berlin  
T +49 30 284498764  
[franz@rueckerconsult.de](mailto:franz@rueckerconsult.de)