

WOHNINVESTMENTS IN DEUTSCHLAND
RISIKO-RENDITE-RANKING 2016



drlübkekelber
GERMAN REAL ESTATE

www.drluebkekelber.de

Inhalt

1. Wohninvestments in Deutschland boomen	2
2. Dr. Lübke & Kelber Risiko-Rendite Ranking 2016	3
3. Vergleich der 110 ausgewählten Städte.....	6
3.1. Bevölkerung	6
3.2. Sozioökonomie	10
3.3 Wohnungsmarkt	13
3.4. Miet- und Kaufpreise	15
3.5. Nachfrage.....	20
4. Risikoranking der 110 ausgewählten Städte.....	24
4.1 Ermittlung Standort-Risikozuschläge	25
4.2 Nettoanfangsrenditen* der 110 Städte (*IST-Miete zu Nettokaufpreis).....	26
4.3 DRLK Standort-Mindestrendite	29
4.4 DRLK Mindestrenditen und aktuell zu erwartende Objektrenditen	29
4.5 DRLK Mindestrenditen und aktuell zu erwartende Eigenkapitalrenditen	31
5. Fazit.....	36
Anhang.....	38
Übersicht Tabelle Städte mit Mietpreisbremse (Stand Juni 2016)	38
Ergebnisse Hauptkategorien.....	40

1. Wohninvestments in Deutschland boomen

Rekordtransaktionsvolumen in 2015

Der deutsche Wohninvestmentmarkt erzielte im Gesamtjahr 2015 ein Transaktionsvolumen von rund 23,5 Milliarden Euro und erreichte damit einen neuen Rekord. Ein Fokus der Investoren lag nach wie vor allem auf den Top 7-Standorten der Bundesrepublik, also den einwohnerstärksten Metropolen Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf, auf die 2015 über 30 Prozent des gesamten Transaktionsvolumens entfielen.

2015: Wohninvestments auf Rekordniveau

Diese A-Städte versprechen aufgrund ihrer Bedeutung oder Prosperität ein sicheres Investment und damit einhergehend ein geringeres Investitionsrisiko. In den letzten beiden Jahren hat jedoch die hohe Nachfragekonkurrenz in diesen Märkten die Renditechancen überproportional gemindert. So liegen beispielsweise in München die Anfangsrenditen oftmals nur noch bei 2,5 Prozent.

Institutionelle Anleger reflektieren deshalb weiter zunehmend auf Investitionsmöglichkeiten in sogenannten „B-Städten“, wobei diese Gruppe nicht allgemeingültig definiert ist. Wichtige Kriterien für die Standortentscheidung sind zumeist unter anderem eine positive Bevölkerungsprognose und wirtschaftliche Stärke. Häufig liegt zudem das Augenmerk von Käufern auf Städten in Süddeutschland. Obwohl sich die Metropolstädte im Osten Deutschlands gut entwickelt haben, werden sie von nationalen und internationalen Investoren immer noch weniger nachgefragt.

„B-Städte“ gewinnen weiter an Bedeutung

Vor dem Hintergrund der anhaltend guten wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland ist auch für 2016 mit einem hohen Investitionsvolumen zu rechnen, wenngleich das Ergebnis unter anderem aufgrund voraussichtlich fehlender Großfusionen sowie einer weiter zunehmenden Angebotsverknappung nicht das Rekordniveau von 2015 erreichen wird. Dennoch erwartet Dr. Lübke & Kelber ein Transaktionsvolumen in Höhe der Jahre 2012 bis 2014 und damit circa zwölf Milliarden Euro. Renditeorientierte Anleger sollten sich weiterhin intensiv mit vielversprechenden Investitionsstandorten abseits des „Mainstream“ auseinandersetzen und deren Risiko- / Rendite-Relationen abwägen.

Ausblick 2016 – weiter nachfragestark

2. Dr. Lübke & Kelber Risiko-Rendite Ranking 2016

Welche Städte sind attraktiv für Wohninvestoren?

Wie stellt sich die Risikosituation für Immobilieninvestitionen in Deutschland in unterschiedlichen Städtetypen dar? Um diese Frage zu beantworten, untersucht die Dr. Lübke & Kelber das Risikoprofil für Wohninvestments von 110 deutschen Städten auf Basis eines durch Korrelationsanalyse ermittelten Sets an Einflussfaktoren. Anhand signifikanter Korrelationen und damit möglicher kausaler Zusammenhänge wurden folgende fünf Hauptkategorien definiert:

- Bevölkerung
- Sozioökonomie
- Wohnungsmarkt
- Miet- und Kaufpreise
- Nachfrage

Zu den Hauptkategorien wurden jeweils zwischen drei und elf Subkategorien und für alle Bereiche empirisch gestützte Gewichtungen definiert. Für die Subkategorien entwickelte Dr. Lübke & Kelber ergänzende Prognosemodelle, die dem jeweiligen Risikoscore einer Stadt zu einer nachhaltigen Aussage verhelfen (siehe Punkt 2).

Die vorliegende Studie ist eine Aktualisierung und Weiterführung der Risiko-Rendite-Analyse, die von Dr. Lübke & Kelber im Jahr 2014 erstmals veröffentlicht wurde. Auf Basis aktualisierter Daten und Statistiken wurde diese Analyse 2015 auf 110 Städte ausgeweitet und um weitere Bewertungsindikatoren ergänzt. Diese Optimierung im letzten Jahr diente der noch genaueren Bewertung von Standortrisiken und Renditepotenzialen.

Die aktuell vorliegende Studie wurde jetzt auch um eine Analyse des Neubausegments in den ausgewählten Städten erweitert und trägt damit der zunehmenden Bedeutung dieses Marktsegments Rechnung.

Die Ergebnisse der vorliegenden Studie sind, obwohl die Gewichtungen der fünf Hauptkategorien zum Vorjahr nicht verändert wurden, nicht direkt mit den Vorjahresergebnissen vergleichbar. Neue Subkategorien sowie vor allem veränderte Betrachtungszeiträume vor dem Hintergrund der jeweiligen Datenverfügbarkeiten bspw. bei den Einwohner- und Haushaltsprognosen, den bisherigen Nachfragedynamiken sowie der Entwicklung der Miet- und Kaufpreise schränken den Vorjahresvergleich erheblich ein.

Des Weiteren wurden hinsichtlich der Renditechancen aus Mietsteigerungspotenzialen die Auswirkungen der „Mietprelsbremse“ mit berücksichtigt.

Die Kernfragen der Analyse 2016 sind aber erneut die fünf folgenden:

- Welche Städte bergen welches Investitionsrisiko?
- Welche sind die risikoärmsten Top 7 und B-Standorte?
- Welche Städte erfordern welche Risikozuschläge?
- Welche Städte bieten besondere Renditechancen?
- Wie unterscheiden sich Städte hinsichtlich der Beurteilungskategorien?

Für die Analyse wurde erneut eine Stichprobengröße von N=110 festgelegt. Es wurde vorausgesetzt, dass für alle ausgewählten Städte weitestgehend vergleichbares statistisches Datenmaterial (möglichst aus einer Quelle) vorhanden ist. Teilweise war es aber mangels Datenangebot erforderlich, Daten und Statistiken für einzelne Städte und Indikatoren ersatzweise auf Basis der jeweiligen Kreisebene zu nutzen.

Untersuchungsdesign

Kernpunkte

Eigene zusätzliche Prognosemodelle für Risikoscore

Analyse 2016: 110 Städte

Eingeschränkter Vorjahresvergleich

Kernfragen

Auswahl der 110 Städte

Die 110 Städte sollten dabei möglichst repräsentativ für eine gesamtdeutsche Betrachtung sein und wurden nach folgenden Kriterien festgelegt:

Klassifizierung nur in A- und B-Städte

- alle Städte mit mehr als 95.000 Einwohnern
- alle kreisfreien Städte ab 60.000 Einwohnern
- ausgewählte Hochschulstädte ab 40.000 Einwohnern

Für die Auswertung wurden zur Vereinfachung alle Städte, die nicht zu den sieben nachfolgend benannten „**A-Städten**“ gehören, als „**B-Städte**“ bezeichnet, ohne dass innerhalb dieser Gruppe eine weitere Klassifizierung erfolgte.

Berlin (B), Hamburg (HH), München (M), Köln (K), Frankfurt (F), Düsseldorf (D), Stuttgart (S)

A-Städte (Top 7)

Aachen (AC), Aschaffenburg (AB), Augsburg (A), Bamberg (BA), Bayreuth (BT), Bergisch Gladbach (GL), Bielefeld (BI), Bochum (BO), Bonn (BN), Bottrop (BOT), Brandenburg (BRB), Braunschweig (BS), Bremen (HB), Bremerhaven (HB), Chemnitz (C), Cottbus (CB), Darmstadt (DA), Delmenhorst (DEL), Dessau-Roßlau (DE), Dortmund (DO), Dresden (DD), Duisburg (DU), Erfurt (EF), Erlangen (ER), Essen (E), Flensburg (FL), Frankfurt an der Oder (FF), Freiburg (FR), Fulda (FD), Fürth (FÜ), Gelsenkirchen (GE), Gera (G), Gießen (GI), Göttingen (GÖ), Greifswald (HGW), Gütersloh (GT), Hagen (HA), Halle/Saale (HAL), Hamm (HAM), Hannover (H), Heidelberg (HD), Heilbronn (HN), Herne (HER), Hildesheim (HI), Ingolstadt (IN), Jena (J), Kaiserslautern (KL), Karlsruhe (KA), Kassel (KS), Kempten (Allgäu) (KE), Kiel (KI), Koblenz (KO), Konstanz (KN), Krefeld (KR), Landau in der Pfalz (LD), Landshut (LA), Leipzig (L), Leverkusen (LEV), Lübeck (HL), Ludwigsburg (LB), Ludwigshafen (LU), Lüneburg (LG), Magdeburg (MD), Mainz (MZ), Mannheim (MA), Marburg (MR), Möers (WES), Mönchengladbach (MG), Mülheim an der Ruhr (MH), Münster (MS), Neumünster (NMS), Neuss (NE), Nürnberg (N), Oberhausen (OB), Offenbach (OF), Oldenburg (OL), Osnabrück (OS), Paderborn (PB), Passau (PA), Pforzheim (PF), Potsdam (PO), Recklinghausen (RE), Regensburg (R), Remscheid (RS), Reutlingen (RT), Rosenheim (RO), Rostock (HRO), Saarbrücken (SB), Salzgitter (SZ), Schwerin (SN), Siegen (SI), Solingen (SG), Trier (TR), Tübingen (TÜ), Ulm (UL), Weimar (WE), Wiesbaden (WI), Wilhelmshaven (WHV), Witten (ENE), Wolfsburg (WOB), Worms (WO), Wuppertal (W), Würzburg (WÜ)

Ausgewählte B-Städte

Methodik zur Ermittlung des Risikoscores

Zur Ermittlung des jeweiligen Risikoprofils bzw. des Risikoscores einer Stadt wurden die fünf bereits benannten Hauptkategorien definiert, welche sich wiederum aus bis zu elf Subkategorien zusammensetzen.

Unterschiedliche Gewichtungen der jeweiligen Subkategorien ergeben einen Score für die dazugehörige Hauptkategorie. Jede Subkategorie enthält eines der von Dr. Lübke & Kelber entwickelten Prognosemodelle.

Hauptkategorie	Gewichtung	Subkategorien	Indikatoren Ranking und Gewichtungen
Bevölkerung	10 %	Langfr. Entw. Bevölkerung 2004 - 2010	
		Kurzfr. Entw. Bevölkerung 2011 - 2014 (Zensus 2011)	
		Bev.prognose 2012 – 2025 (BBSR)	
		Bev.prognose 2012 – 2025 (Bertelsmann-Stiftung)	
		Anteil Zuwanderung / Einwohner 2014	
		Anteil Geburtensaldo / Einwohner 2014	
		Entw. Anzahl Haushalte 2003 - 2009 (BBSR)	
		Haushalte mit hohem Einkommen 2013	
		Schuldnerquote 2015	
		Prognose Haushalte 2012 – 2025 (BBSR)	
		<i>DRLK Prognose Haushalte 2012 - 2025</i>	
Sozioökonomie	25 %	Abweichung Kaufkraft vom Median 2015	
		Abweichung Arbeitslosenquote vom Median 2014	
		Abweichung Beschäftigte/Kopf vom Median 2014	
		Abweichung BIP/Kopf vom Median 2013	
		Entwicklung BIP 2004 - 2013	
		Gewerbeanmeldungen pro 1.000 Einw. 2014	
		Anteil Hochqualifizierte am Arbeitsort 2013	
		<i>DRLK Prognose BIP Wachstum 2016</i>	
Wohnungsmarkt	10 %	Abweichung Leerstandsquote vom Median 2014	
		Delta Entw. Haushalte & Whg.bestand 03 - 09 & 12 - 14	
		<i>DRLK Prognose Whg.bedarf/Einwohner 2025</i>	
Miet- und Kaufpreise	10 %	Entw. Mietpreise Neubau 2010 - 2015	
		Entw. Mietpreise Bestand 2010 - 2015	
		<i>DRLK Prognose Mietentw.potenziale 2025</i>	
		Entw. Kaufpreise Neubau 2010 - 2015	
		Entw. Kaufpreise Bestand 2010 - 2015	
<i>DRLK Prognose Kaufpreisentw.potenziale 2025</i>			
Nachfrage	45 %	Interessenten pro Mietwohnung H1 2011	
		Interessenten pro Mietwohnung H1 2015	
		Interessenten pro Eigentumswohnung H1 2011	
		Interessenten pro Eigentumswohnung H1 2015	
		<i>DRLK Prognose Nachfrageintensität Miete 2025</i>	
		<i>DRLK Prognose Nachfrageintensität Kauf 2025</i>	

Die Hauptkategorien wurden im Rahmen der Ermittlung des Gesamtrisikoscores mit den o. g. Sätzen gewichtet.

Aufgrund ihrer besonderen Wirkung wurde die Kategorie „Nachfrage“ mit dem höchsten Gewichtungsanteil in die Betrachtung aufgenommen (45 Prozent). Sie ist das Spiegelbild der Attraktivität eines Marktes und das Resultat der Entwicklung aller anderen Kategorien.

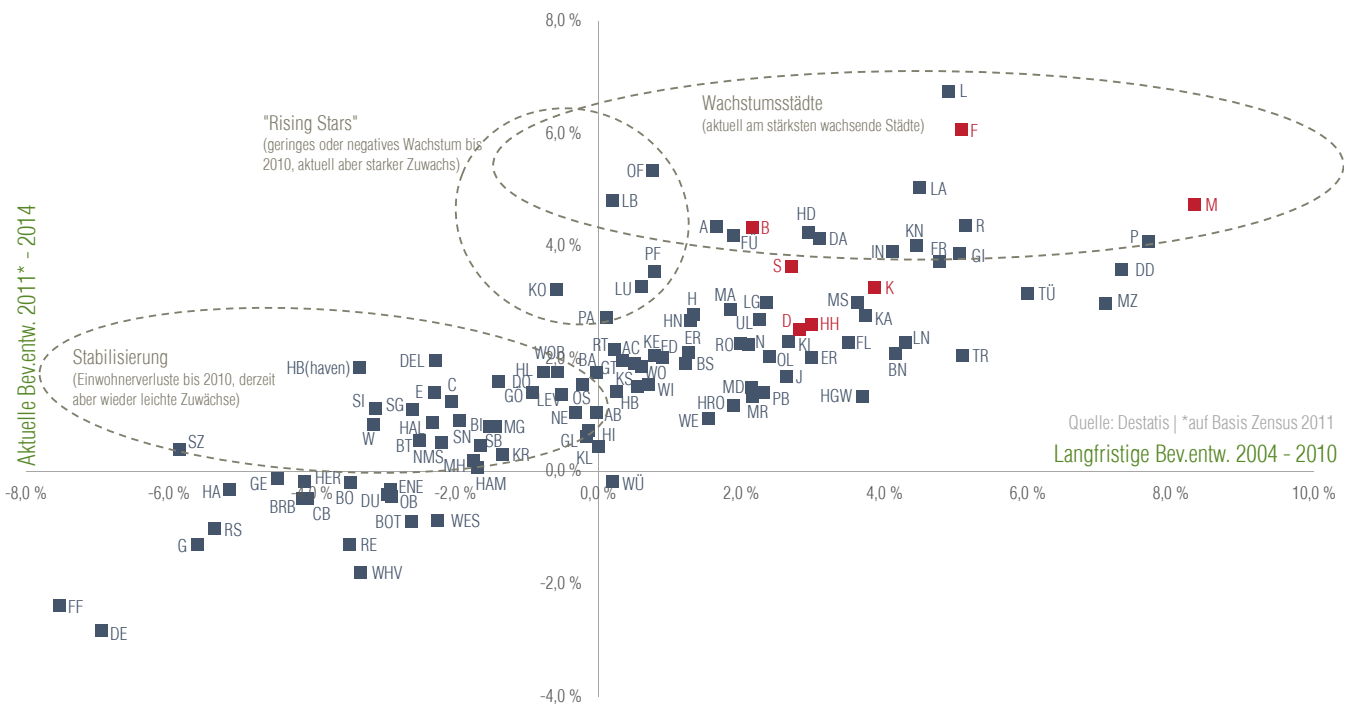
3. Vergleich der 110 ausgewählten Städte

3.1. Bevölkerung

Die **Hauptkategorie Bevölkerung** beinhaltet Daten zur Entwicklung von Einwohner- und Haushaltszahlen, zur Veränderung der Anzahl einkommensstarker Haushalte, zwei Bevölkerungsprognosen sowie die Anteile natürlicher und wanderungsbedingter Bevölkerungsentwicklungen an der Einwohnerzahl. Darüber hinaus ist eine Prognose zur Entwicklung der Haushalte bis zum Jahr 2025 des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sowie ein eigenes Szenario hierzu enthalten.

10 Prozent Gewichtung im Ranking

Bevölkerungsentwicklung 2004-2010 und 2011-2014 (auf Basis Zensus 2011)



Rückblickend und auf lange Sicht betrachtet konnten zwischen 2004 und 2010 die Städte München, Potsdam, Dresden und Mainz die stärksten Einwohnerzuwächse aller 110 analysierten deutschen Städte verbuchen. Die A-Stadt München erzielte mit einem Bevölkerungszuwachs von 8,3 Prozent den Spitzenplatz. Unter den zehn Städten mit den größten Bevölkerungszuwächsen zwischen 2004 und 2010 waren mit München und Frankfurt am Main nur zwei A-Städte.

München und Potsdam mit größtem Einwohnerplus

Deutliche Bevölkerungsrückgänge mussten im Zeitraum 2004 bis 2010 vor allem die Städte Frankfurt (Oder), Dessau-Roßlau, Salzgitter und Gera verkraften. Hier ging die Einwohnerzahl um jeweils teils deutlich über fünf Prozent zurück.

Bei Betrachtung der aktuellen Einwohnerentwicklungen (2011 - 2014) auf Basis des Zensus 2011 zeigt sich, dass vor allem die Städte Leipzig und Frankfurt am Main aber auch Offenbach, Landshut, Ludwigsburg und München zu den derzeit am stärksten wachsenden Städten in Deutschland gehören.

Leipzig wächst aktuell am stärksten

Dagegen verloren insbesondere Dessau-Roßlau, Frankfurt (Oder) und Gera auch zuletzt weiter an Einwohnern.

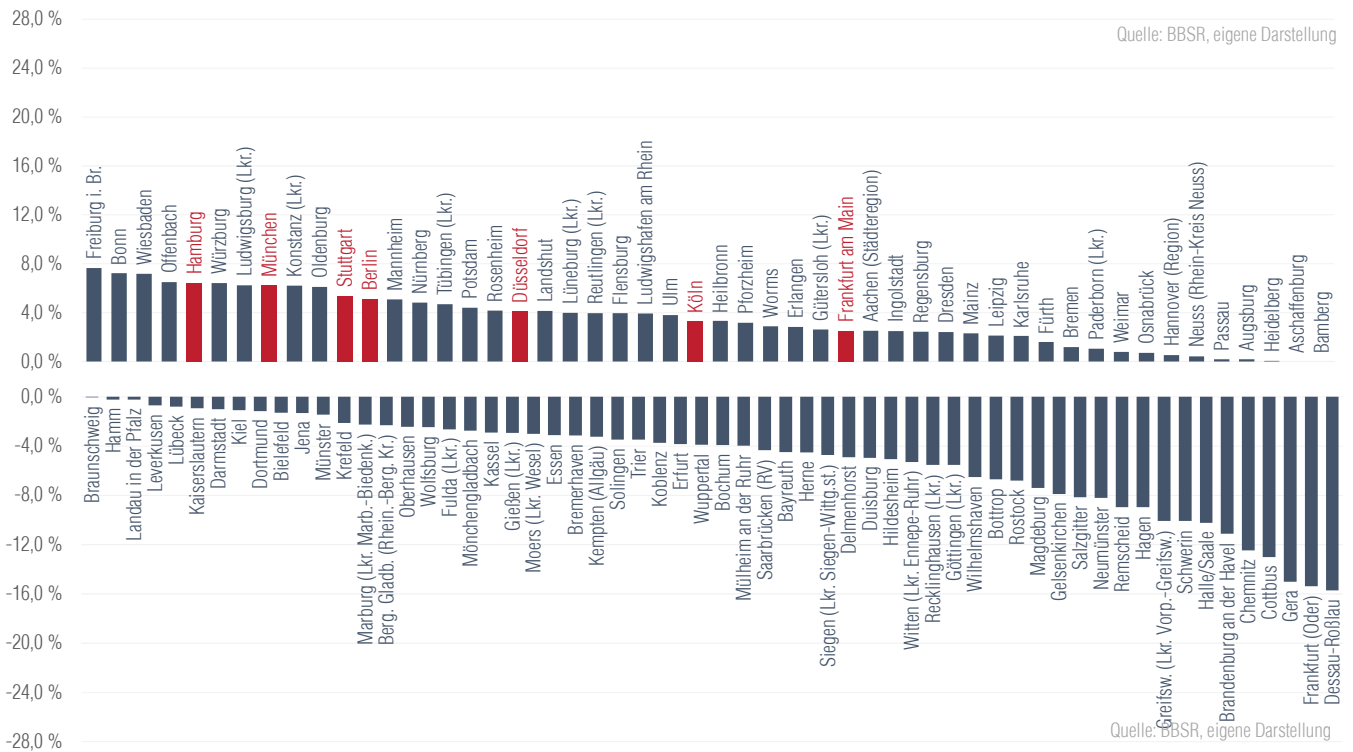
Rund 92 Prozent aller 110 analysierten Städte konnten zuletzt (2011 - 2014) Einwohnerzuwächse verzeichnen. Hierunter sind auch „Rising Stars“, also Städte, die zwischen 2004 und 2010 kaum Bevölkerungszuwächse verzeichneten oder gar Einwoh-

Einwohnerzuwachs in 92 % aller 110 Städte

ner verloren, zuletzt aber mehr als drei Prozent Bevölkerungswachstum erreichten. Hierzu gehören vor allem die Städte Offenbach und Ludwigsburg aber auch Koblenz, Ludwigshafen am Rhein und Pforzheim.

Der aktuelle Wachstumstrend wird sich zukünftig vor allem aufgrund des demographischen Wandels abschwächen, wie aktuelle Bevölkerungsprognosen belegen. Nur für knapp die Hälfte (50) aller 110 analysierten Städte prognostiziert das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bis zum Jahr 2025 (Basisjahr 2012) eine weitere Zunahme an Einwohnern.

Prognose zur Entwicklung der Einwohnerzahl (2012-2025)



Das BBSR geht in seiner aktuellen Bevölkerungsprognose (für kreisfreie Städte und Landkreise) bis zum Jahr 2025 (Basisjahr 2012) davon aus, dass insbesondere die B-Städte Freiburg im Breisgau, Bonn und Wiesbaden die stärksten Dynamiken erfahren werden. Es folgen Offenbach, Hamburg und Würzburg.

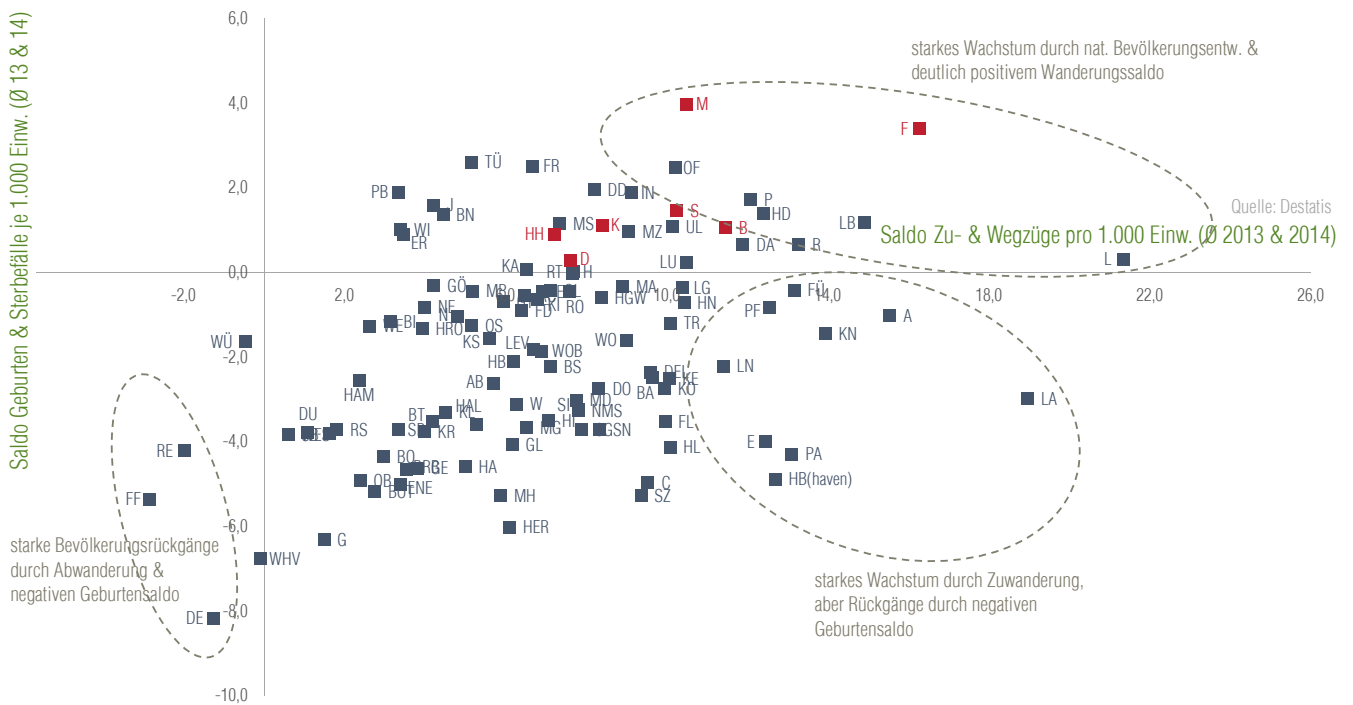
2025: deutliches Plus für Freiburg und Bonn

Die stärksten Rückgänge in der Einwohnerzahl bis zum Jahr 2025 erwartet das BBSR für die ostdeutschen Städte Dessau-Roßlau, Frankfurt (Oder) und Gera. Zu den Städten in Westdeutschland mit den voraussichtlich größten Einwohnerrückgängen bis 2025 gehören Hagen, Remscheid und Neumünster.

Je nach Quelle gibt es zum Teil sehr deutliche unterschiedliche Prognoseergebnisse für die 110 Städte. Daher wurden neben den oben genannten Zahlen des BBSR auch Prognosedaten der Bertelsmann-Stiftung für die Ermittlung des Risikoscores verwendet.

Zahlreiche deutsche Städte wachsen derzeit vor allem aufgrund von Wanderungsbewegungen unter anderem aus den ländlichen Räumen in die Ballungsräume und Metropolregionen. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung ist dagegen in der Mehrheit der Städte derzeit negativ.

Wanderungen und natürliche Bevölkerungsentwicklungen (Ø 2013 und 2014)



Der Saldo aus Zu- und Fortzügen war in den vergangenen beiden Jahren (Mittelwert aus den Jahren 2013 und 2014) nur in fünf der 110 analysierten deutschen Städte negativ, darunter in Recklinghausen, Würzburg und Wilhelmshaven. Umgerechnet auf je 1.000 Einwohner war der Wanderungssaldo im Mittel der Jahre 2013 und 2014 in den Städten Leipzig, Landshut, Frankfurt am Main, Augsburg, Ludwigsburg und Konstanz am größten.

Hoher Zuwanderungssaldo in Leipzig

Anders gestaltet sich die Situation bei Betrachtung der natürlichen Bevölkerungsentwicklung. Hier konnten im Mittel der Jahre 2013 und 2014 nur 31 der 110 analysierten Städte (28 %) einen positiven Saldo aus Geburten und Sterbefällen verzeichnen. Pro 1.000 Einwohner war dieser Saldo am größten in München, gefolgt von Frankfurt am Main, Tübingen und Freiburg im Breisgau. In diesen Städten gab es im Mittel mehr Geburten als Sterbefälle.

Natürliche Bevölkerungsentwicklung in München am positivsten

Deutlich negativ verlief dagegen die natürliche Bevölkerungsentwicklung im Mittel der Jahre 2013 und 2014 in den Städten Dessau-Roßlau, Wilhelmshaven, Gera und Herne.

Sowohl negative Wanderungssalden als auch negative natürliche Bevölkerungsentwicklungen im Durchschnitt der Jahre 2013 und 2014 weisen nur die Städte Frankfurt (Oder), Recklinghausen, Dessau-Roßlau, Wilhelmshaven und Würzburg auf.

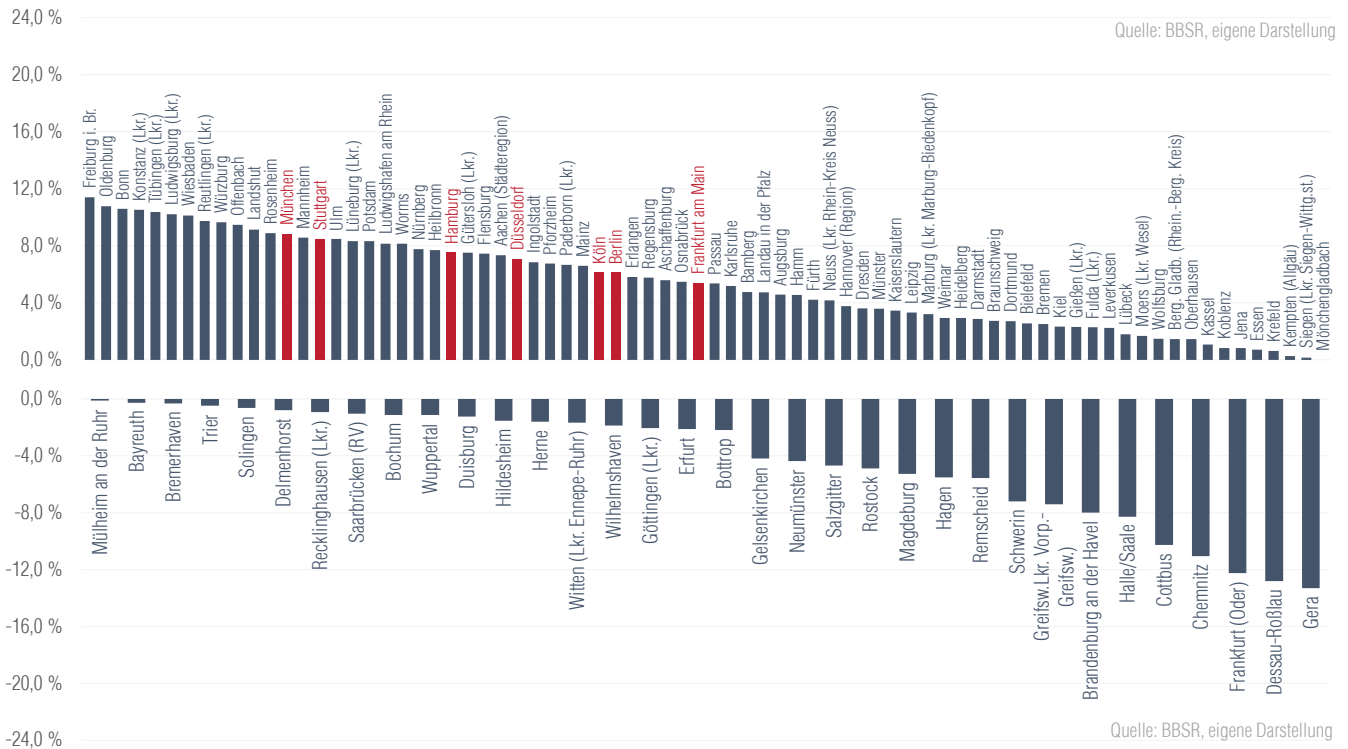
Die sieben deutschen A-Städte weisen allesamt positive Salden sowohl bei Betrachtung der Wanderungen als auch der natürlichen Bevölkerungsentwicklungen auf. Die Bundeshauptstadt Berlin sowie Hamburg und Düsseldorf wuchsen 2013 und 2014 allerdings vor allem aufgrund von Zuwanderung und weniger aufgrund natürlicher Entwicklungen, während München, Frankfurt am Main und Stuttgart zusätzlich auch eine sehr gute natürliche Bevölkerungsentwicklung vorweisen können.

Haushalte

Deutlich relevanter und aussagekräftiger als die jeweilige Bevölkerungsentwicklung ist für Wohninvestmentsentscheidungen die Veränderung in der Zahl der Haushalte, da diese den Bedarf an Wohnungen direkt widerspiegelt.

Insbesondere aufgrund von sich verändernden Lebensstilen und durchschnittlichen Haushaltsgrößen weichen Einwohner- und Haushaltsentwicklungen sowie deren Prognosen oftmals erheblich voneinander ab.

Prognose zur Entwicklung der Haushalte (2012-2025)



Im Schnitt wird die Zahl der Haushalte gemäß aktueller Prognosen des BBSR in allen 110 analysierten Städten bis zum Jahr 2025 (Basisjahr 2012) um rund 2,4 Prozent zunehmen. Die Spanne reicht dabei von prognostizierten +11,4 Prozent für die Stadt Freiburg im Breisgau bis -13,3 Prozent für die Stadt Gera.

Prognose Haushalte:
Ø +2,4 %
(bis 2025, 110 Städte)

Die Zahl der Haushalte wird vor allem in Freiburg im Breisgau aber insbesondere auch in den Städten Oldenburg und Bonn mit einem voraussichtlichen Plus bis zum Jahr 2025 (Basisjahr 2012) von jeweils deutlich über 10 Prozent ansteigen. Es folgen im Ranking die Landkreise Konstanz, Tübingen und Ludwigsburg. Von den A-Städten werden nach dem derzeitigen Prognosestand für München (+8,8 Prozent) und Stuttgart (+8,5 Prozent) die größten Steigerungen vorhergesagt. Frankfurt am Main wird in der Gruppe der A-Städte mit einem voraussichtlichen Plus von 5,4 Prozent den geringsten Zuwachs erfahren.

Sehr gute Aussichten für Freiburg

Die stärksten Rückgänge bei der Zahl der Haushalte wird es bis zum Jahr 2025 vor allem in den ostdeutschen Städten Gera, Dessau-Roßlau, Frankfurt (Oder) und Chemnitz geben. Die Städte Remscheid, Hagen, Salzgitter, Neumünster und Gelsenkirchen werden bis zum Jahr 2025 voraussichtlich zu den größten Verlierern in Westdeutschland gehören. Eine weitestgehend gleichbleibende Haushaltszahl wird unter anderem für die Städte Mönchengladbach und Mülheim an der Ruhr sowie den Landkreis Siegen-Wittgenstein vorhergesagt.

2025: starke Rückgänge der Haushalte in Gera

3.2. Sozioökonomie

Abgesehen von demographischen Entwicklungen bilden auch wirtschaftliche und sozioökonomische Dynamiken die Basis für Standortbeurteilungen und Risikobewertungen. Die Entwicklung der Sozioökonomie stellt einen wesentlichen Faktor für Preisdynamiken an einem Standort dar. Daher wurde als zweite Säule zur Ermittlung des Risikoscores die **Hauptkategorie Sozioökonomie** definiert. Diese setzt sich zusammen aus den Subkategorien Kaufkraft, Arbeitslosenquote, Anzahl Beschäftigte, Bruttoinlandsprodukt (BIP), Gewerbeanmeldungen, Anteil Hochqualifizierte sowie einer eigenen Prognose zur Entwicklung des BIP in den jeweiligen Städten.

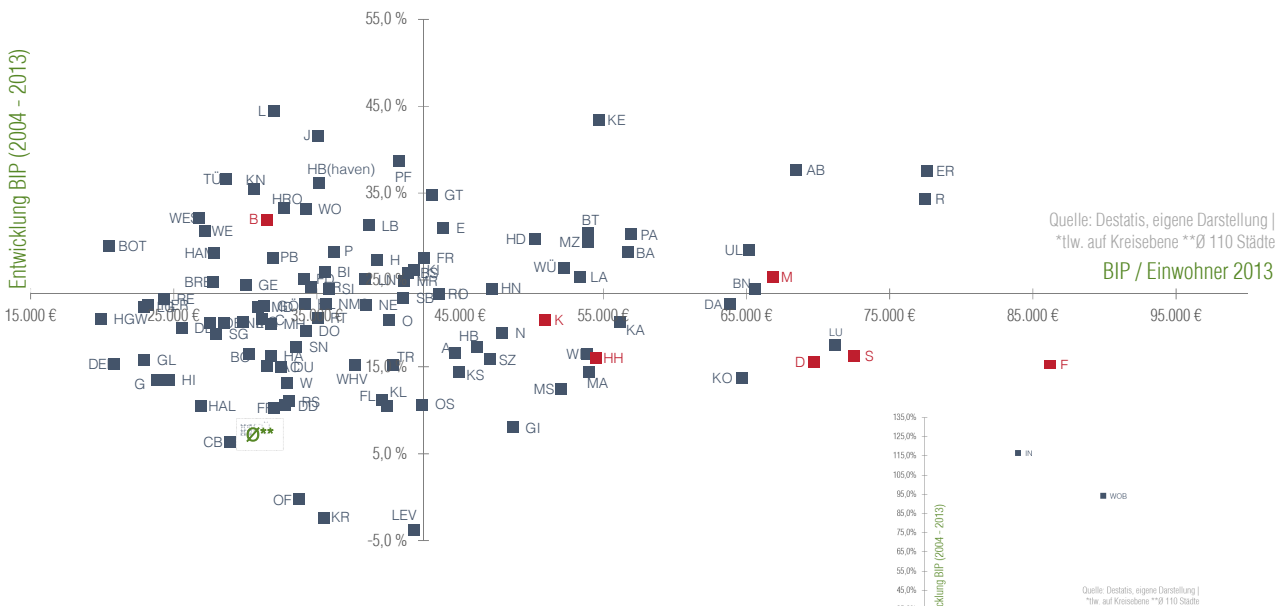
25 % Gewichtung im Ranking

Der Gewinner dieser Hauptkategorie ist Wolfsburg. Insbesondere die Funktion der Stadt als Produktionsstandort und Unternehmenssitz der Volkswagen AG führt zu einer sehr guten wirtschaftlichen Situation, wenngleich die stark monostrukturierte Ausrichtung ein nicht nur aktuell besonders zu beachtendes Risiko darstellt.

Höchstes BIP/Kopf in Wolfsburg

Für eine einfache Darstellung der Wirtschaftskraft von Städten dient das Verhältnis von Bruttoinlandsprodukt zur Bevölkerungszahl bzw. das BIP pro Kopf sowie die BIP-Dynamik insgesamt.

Entwicklung Bruttoinlandsprodukt* (2004 – 2013) und BIP/Einwohner* (2013)



Die Städte Wolfsburg und Ingolstadt rangierten 2013 sowohl bei der Betrachtung der BIP-Dynamik (ab 2004) als auch bei der Wirtschaftsleistung pro Einwohner auf den ersten Plätzen. In Ingolstadt stieg das Bruttoinlandsprodukt seit 2004 um rund 116 Prozent auf rund 15,7 Milliarden Euro in 2013, das BIP pro Kopf lag bei circa 121.600 Euro und damit auf dem zweiten Platz hinter Wolfsburg (141.200 €). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass insbesondere Wolfsburg mit dem Haupt- und Produktionsstandort der Volkswagen AG eine hohe wirtschaftliche Monostruktur aufweist. Bezüglich des BIP pro Einwohner folgten auf den weiteren Plätzen Frankfurt am Main, Erlangen und Regensburg.

BIP-Dynamik und BIP/Kopf am höchsten in Wolfsburg und Ingolstadt

Die A-Städte mit dem höchsten BIP pro Kopf waren 2013 neben Frankfurt am Main Stuttgart und Düsseldorf; ihre jeweilige langfristige BIP-Dynamik liegt aber unter dem Durchschnitt von 23,4 Prozent aller 110 analysierten Städte. Lediglich München und Berlin weisen überdurchschnittliche Erhöhungen ihres BIPs auf, wobei die Bundeshauptstadt bei der Wirtschaftsleistung pro Kopf trotzdem nur einen unterdurchschnittlichen Wert von 31.504 Euro erreichte.

Zum Vergleich: das BIP pro Kopf aller 110 Städte lag im Mittel 2013 bei 42.436 Euro, das der Bundesrepublik insgesamt bei 34.219 Euro.

Vor allem aber sind es viele B-Städte, die eine starke Wirtschaftsleistung sowie gleichzeitig hohe Dynamiken vorweisen können und sich gegenüber den sieben A-Städten gut behaupten können. Hierzu gehören neben Wolfsburg und Ingolstadt unter anderem Erlangen, Regensburg, Aschaffenburg, Bonn und Ulm. Starke B-Städte sind in dieser Hinsicht außerdem Ludwigshafen am Rhein, Koblenz und Darmstadt, wenngleich deren Dynamik unterdurchschnittlich ist. Die ostdeutschen Städte Leipzig und Jena weisen dagegen erfreulich überdurchschnittliche Steigerungsraten des BIP auf, erreichen mit einem BIP pro Kopf von derzeit 31.980 Euro bzw. 35.074 Euro (2013) jedoch noch nicht den Mittelwert aller 110 Städte von rund 42.400 Euro.

B-Städte mit hoher wirtschaftlicher Dynamik

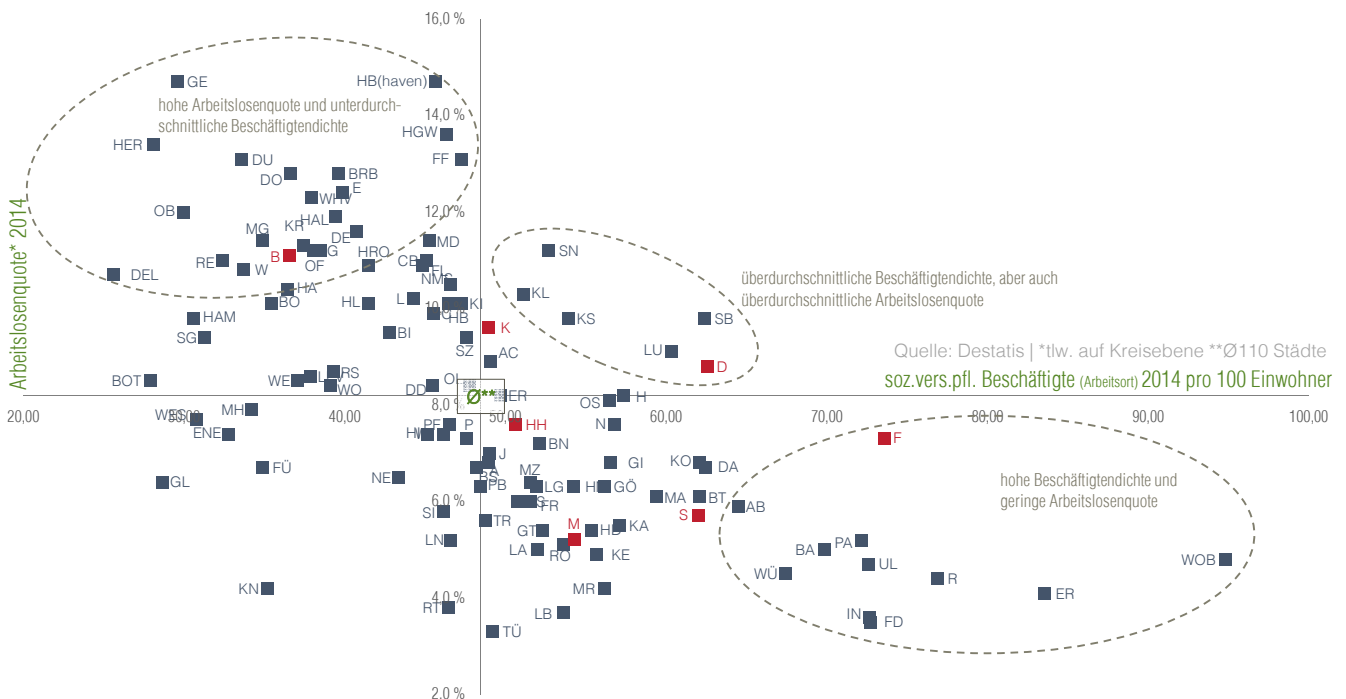
Zahlreiche B-Städte sind aber auch von einer unterdurchschnittlichen Wirtschaftsleistung und Dynamik geprägt. In Leverkusen, Krefeld und Offenbach ging das BIP zwischen den Jahren 2004 und 2013 sogar leicht zurück. Das niedrigste BIP pro Einwohner wurde für das Jahr 2013 in Greifswald, Bottrop und Delmenhorst ermittelt.

Bei kurzfristiger und aktueller Betrachtung der BIP-Entwicklung zwischen den Jahren 2011 und 2013 treten erneut Ingolstadt (+31 Prozent) und Wolfsburg (+18 Prozent) als Sieger hervor. Ebenfalls hohe Dynamiken weisen aber auch die Städte Worms (+14 Prozent), Pforzheim (+11 Prozent), Leipzig (+11 Prozent) sowie Neuss (+10 Prozent) auf.

Neben der wirtschaftlichen Entwicklung ist für die Bewertung von Standortrisiken im Hinblick auf Wohninvestments auch die Analyse des jeweiligen Arbeitsmarktes und der Kaufkraft der Einwohner bedeutsam. Ein starker Arbeitsmarkt mit einer hohen Beschäftigtenzahl sowie einer geringen Arbeitslosenquote in einer Stadt bietet unter anderem die Grundlage für weitere Wohnraumnachfrage. Eine entsprechende hohe Kaufkraft liefert Potenziale für eventuelle Miet- und Preissteigerungen.

Arbeitsmarkt und Kaufkraft

Beschäftigte pro 100 Einwohner und Arbeitslosenquote* (2014)



Die stärksten Arbeitsmärkte mit einer hohen Beschäftigtendichte am Arbeitsort sowie einer geringen städtischen Arbeitslosenquote weisen vor allem die B-Städte Wolfsburg, Erlangen und Regensburg auf.

Starke Arbeitsmärkte in Wolfsburg und Erlangen

Insbesondere für Wolfsburg gilt es aber das Risiko der wirtschaftlichen Monostruktur und die Abhängigkeit der Entwicklung von Volkswagen zu beachten.

Ebenfalls starke Arbeitsmärkte weisen die A-Stadt Frankfurt am Main sowie die B-Städte Fulda, Ingolstadt, Ulm und Passau auf. Dagegen deutlich schwächere Arbeitsmärkte mit entsprechend höheren Arbeitslosenquoten gibt es insbesondere in Gelsenkirchen, Bremerhaven, Greifswald und Herne.

Die derzeit höchste Kaufkraft pro Einwohner (2015) besteht in den süddeutschen Städten München, Heilbronn und Erlangen, gefolgt von den beiden nordrhein-westfälischen Städten Bergisch Gladbach und Düsseldorf. Die Wirtschafts- und Finanzmetropole Frankfurt am Main folgt auf dem sechsten Platz. Mit einer durchschnittlichen Kaufkraft von 20.303 Euro pro Kopf landet Berlin als einzige der Top-7-Städte unterhalb des Durchschnitts von 21.507 Euro aller 110 analysierten Städte. Die geringste Kaufkraft pro Einwohner besteht nach aktuellen Zahlen in Bremerhaven, Gelsenkirchen, Halle (Saale), Greifswald und Brandenburg an der Havel.

Höchste Kaufkraft in München und Heilbronn

Pendlerströme

Ein weiterer wichtiger Indikator für die Attraktivität eines Arbeitsmarktes sind Pendlerbewegungen. Je höher der Saldo aus täglichen Ein- und Auspendlern auf dem Weg zur Arbeitsstelle pro Einwohner ausfällt, desto mehr ist ein Standort in der lokalen Betrachtung ein wirtschaftliches Zentrum mit einer hohen Beschäftigtendichte.

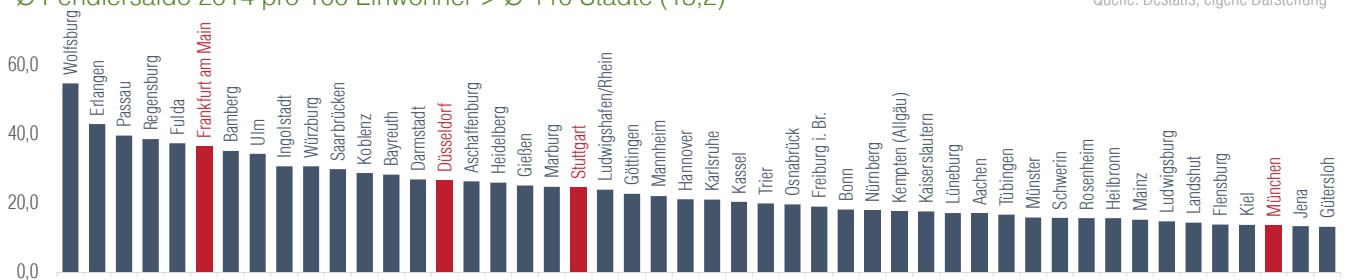
Ein starker Arbeitsmarkt bzw. hoher Pendleranteil birgt Potenziale für eine weitere Wohnungsnachfrage. In vielen Regionen und Ballungsräumen ist derzeit eine Tendenz zurück in die Stadt erkennbar; viele Menschen und Haushalte versuchen Pendelstrecken zu verkürzen und näher an die städtischen Infrastrukturen heranzuziehen.

Eine Aufnahme der Pendlerbewegungen in die Ermittlung des Risikoscores erfolgte aber nicht, da der messbare Einfluss auf das Standortrisiko für Wohninvestments als zu gering eingeschätzt wurde. Dennoch gibt die Darstellung Aufschluss vor allem darüber, welche Städte Potenziale aus Pendlerbewegungen bieten können.

Pendlersalden der 110 Städte (2014)

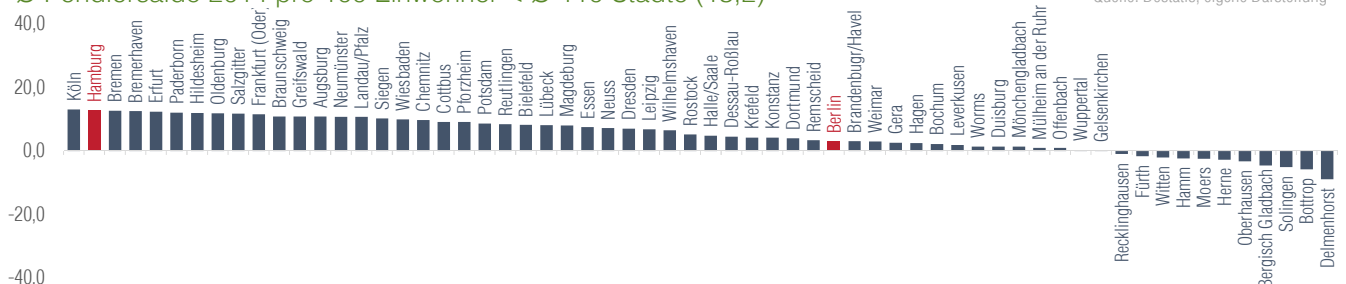
Ø Pendlersaldo 2014 pro 100 Einwohner > Ø 110 Städte (13,2)

Quelle: Destatis, eigene Darstellung



Ø Pendlersaldo 2014 pro 100 Einwohner < Ø 110 Städte (13,2)

Quelle: Destatis, eigene Darstellung



Die höchsten Pendlersalden (2014) gemessen an der jeweiligen Einwohnerzahl, weisen die Städte Wolfsburg, Erlangen und Passau auf. Als einzige Top 7-Stadt gehört nur Frankfurt am Main zu den Städten mit den höchsten Pendlersalden. Insgesamt sind es vor allem aber die B-Städte, die regionale Schwerpunkte im Arbeitsmarkt setzen und aus den umliegenden Gemeinden Menschen anziehen.

Wolfsburg mit höchstem Pendlersaldo pro Kopf

Negative Pendlersalden haben nur elf der 110 Städte, von denen neun in Nordrhein-Westfalen liegen. Die Top 7-Städte Hamburg und Berlin weisen jeweils einen unterdurchschnittlichen Pendlersaldo auf. Somit besteht hier eine geringere Beziehung zu dem jeweiligen Umland und ein Großteil der Beschäftigten wohnt bereits in der Stadt.

3.3 Wohnungsmarkt

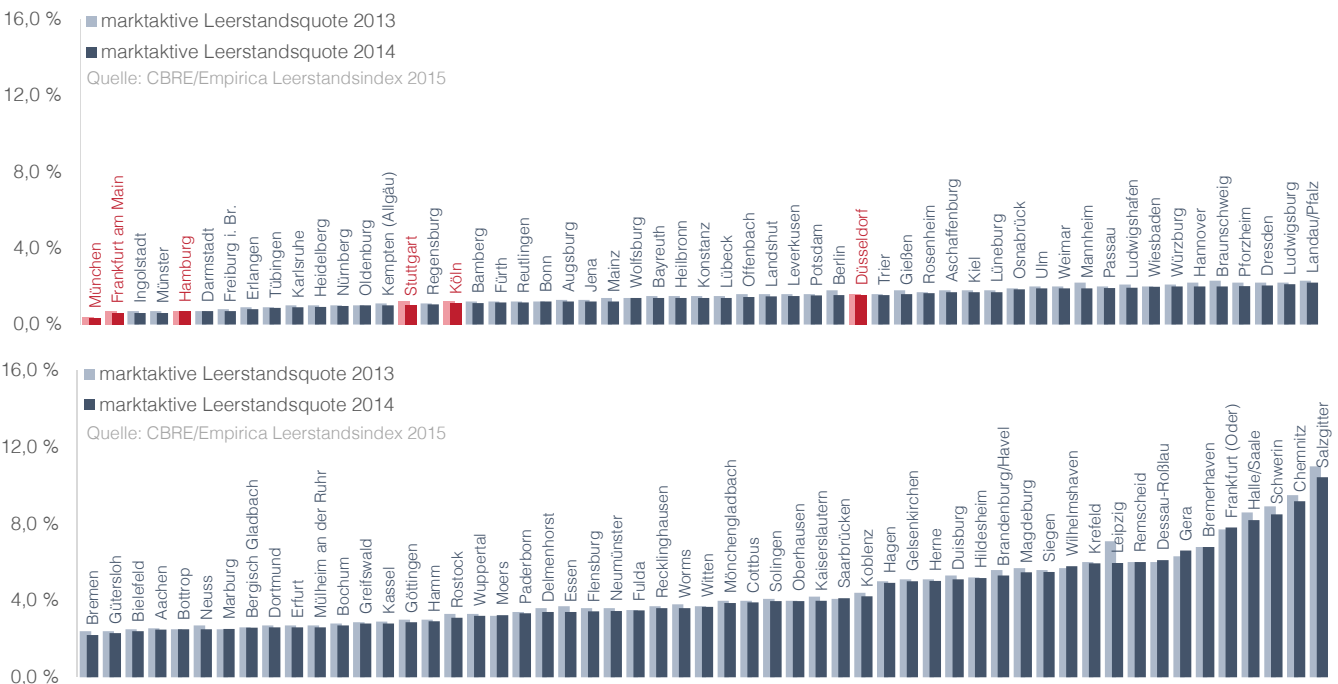
Für die Abbildung der aktuellen Situation und Bewertung der zukünftigen Entwicklung sowie des Risikos der jeweiligen Wohnungsmärkte der 110 Städte wurden für die dritte **Hauptkategorie Wohnungsmarkt** die Subkriterien Leerstandsquote, Delta zwischen Haushalts- und Wohnungsbestandsentwicklung sowie ein eigenes Prognosemodell zum zukünftigen Bedarf an Wohnungen bis 2025 definiert.

10 % Gewichtung im Ranking

In Städten mit einer wachsenden Bevölkerung bzw. einer zunehmenden Anzahl an Haushalten und einer gleichzeitigen positiven Entwicklungsprognose muss das Angebot an Wohnungen grundsätzlich mitwachsen und Schritt halten. Anderenfalls kann eine Nachfrage gegebenenfalls nicht befriedigt werden.

Und vor dem Hintergrund eines tendenziell steigenden Wohnflächenverbrauchs pro Person und Haushalt sowie des Rückbaus von überalterten Bestandsgebäuden ergibt sich ebenfalls ein grundsätzlicher, fortlaufender Bedarf an neuen Wohnungen. Der zukünftige Wohnungsbedarf ist jedoch zumindest teilweise um den vorhandenen Leerstand (Anteil grundsätzlich nutzbarer Leerstände) zu reduzieren.

Marktaktive Leerstandsquoten in den 110 Städten (2014 und 2013)



Der derzeitige marktaktive Leerstand von Wohnungen in den 110 analysierten Städten reicht von 0,4 Prozent in München bis 10,4 Prozent in Salzgitter. Von den Top 7-Städten besteht in Düsseldorf mit einer Quote von 1,6 Prozent der vergleichsweise größte Leer-

Marktaktiver Leerstand im Schnitt bei 2,9 %

stand. Der Median über alle Städte liegt bei 2,2 Prozent (2013: 2,2 Prozent), der Mittelwert bei 2,9 Prozent (2013: 3,0 Prozent).

Im Vergleich zum Vorjahr 2013 sind damit im Schnitt die Leerstandsquoten leicht zurückgegangen. Die deutlichsten Rückgänge in der Quote gab es 2014 gegenüber 2013 in den Städten Leipzig (-1,2 Prozent-Punkte), Salzgitter (-0,6 Prozentpunkte) und Schwerin (-0,4 Prozentpunkte). Anstiege in der Leerstandsquote verzeichneten dagegen vor allem die Städte Gera (+0,3 Prozent-Punkte) und Dessau-Roßlau (+0,1 Prozentpunkte).

Bei Wohninvestments sind die jeweiligen Leerstände immer zu beachten, da sie Fluktuationen begünstigen und Anschlussvermietungen erschweren können. Allerdings können Wohnungsleerstände je nach Teillagen in den Städten stark variieren.

Zur Ermittlung des voraussichtlichen Wohnungsbedarfs in den 110 Städten bis zum Jahr 2025 entwickelte Dr. Lübke & Kelber ein eigenes Prognosemodell auf Basis einer eigenen Hochrechnung zur zukünftigen Entwicklung der Haushalte.

DRLK Prognose Haushalte und Wohnungsbedarf

Das konservativ aufgebaute Prognosemodell zur Ermittlung des Wohnungsbedarfs setzt sich zusammen aus den Komponenten der Entwicklung bzw. der Trendfortschreibung folgender Faktoren:

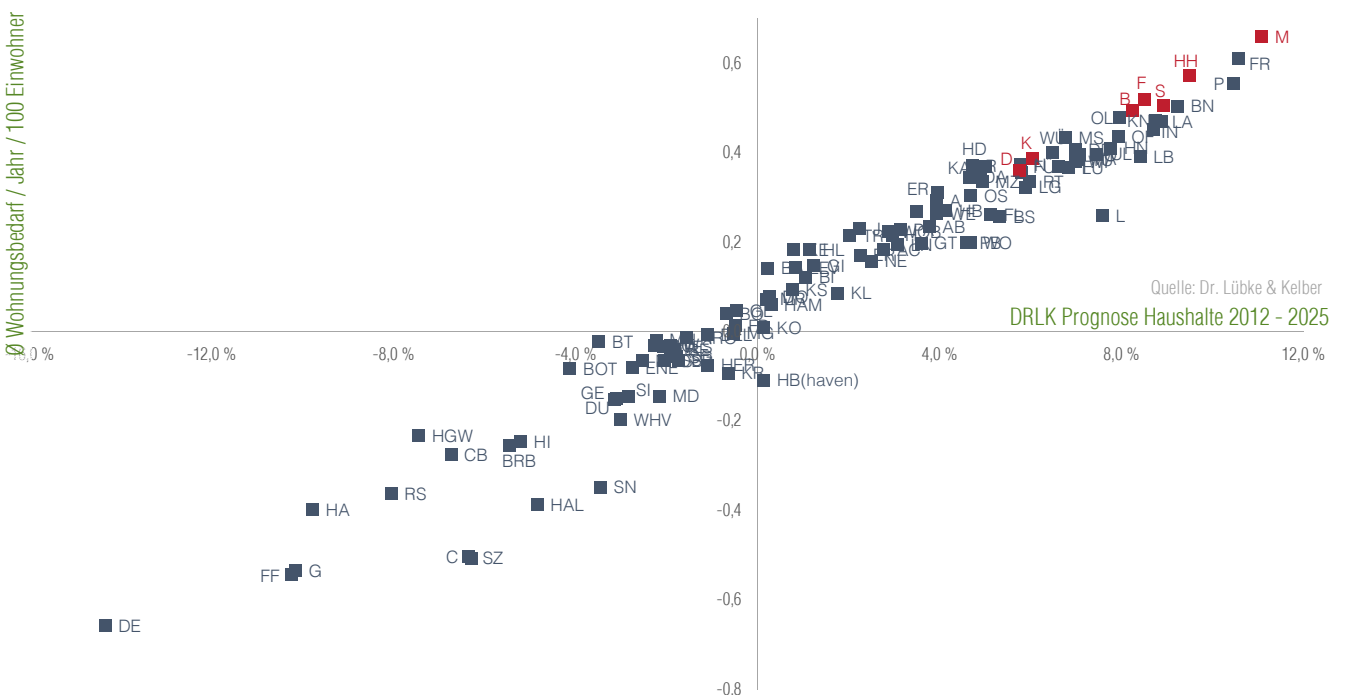
- durchschnittliche Haushaltsgröße bis 2025
- durchschnittlicher Wohnflächenverbrauch bis 2025
- pauschalisierte Wohnflächenabgänge
- marktaktiver Leerstand
- Haushaltsprognose 2025

Faktoren Prognosemodell

Anhand dieses Prognosemodells wurde der benötigte jährliche Wohnungsbedarf pro 100 Einwohner bis zum Jahr 2025 (Basisjahr 2012) für alle 110 Städte berechnet.

Die Grundannahme lautete hierbei, dass eine Stadt umso attraktiver und risikoärmer für Investoren ist, je größer der zukünftige Wohnungsbedarf ist.

DRLK Prognose Haushalte und Wohnungsbedarf / 100 Einw. / Jahr (2012 - 2025)



Im Ergebnis zeigt sich, dass in München der Bedarf an neuen Wohnungen, gemessen an der derzeitigen Einwohnerzahl, zukünftig am größten sein wird, gefolgt von den Städten Freiburg im Breisgau, Hamburg und Potsdam. Aber auch in Frankfurt am Main, Stuttgart, Bonn und Berlin besteht ein vergleichsweise hoher Bedarf an neuen Wohnungen bis zum Jahr 2025.

München mit größtem Wohnungsbedarf

In Städten mit voraussichtlich deutlich negativen Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen sowie oftmals bereits heute vorhandenen hohen Leerständen wird nach diesem Modell kein quantitativer Neubau sondern allenfalls (qualitativer) Ersatzneubau benötigt. Dies trifft unter anderem auf Städte wie Dessau-Roßlau, Salzgitter, Frankfurt (Oder) und Gera zu. In diesen Städten wird daher bereits in unterschiedlichem Umfang Rückbau von Wohnungsbeständen betrieben.

3.4. Miet- und Kaufpreise

Die vierte Hauptkategorie **Miet- und Kaufpreise** basiert auf den Subkategorien sowohl der bisherigen Entwicklungen von Miet- und Kaufpreisen als auch auf der von Dr. Lübke & Kelber entwickelten Prognosen zur voraussichtlichen zukünftigen Dynamik der Miet- und Kaufpreise in den 110 Städten.

10 % Gewichtung im Ranking

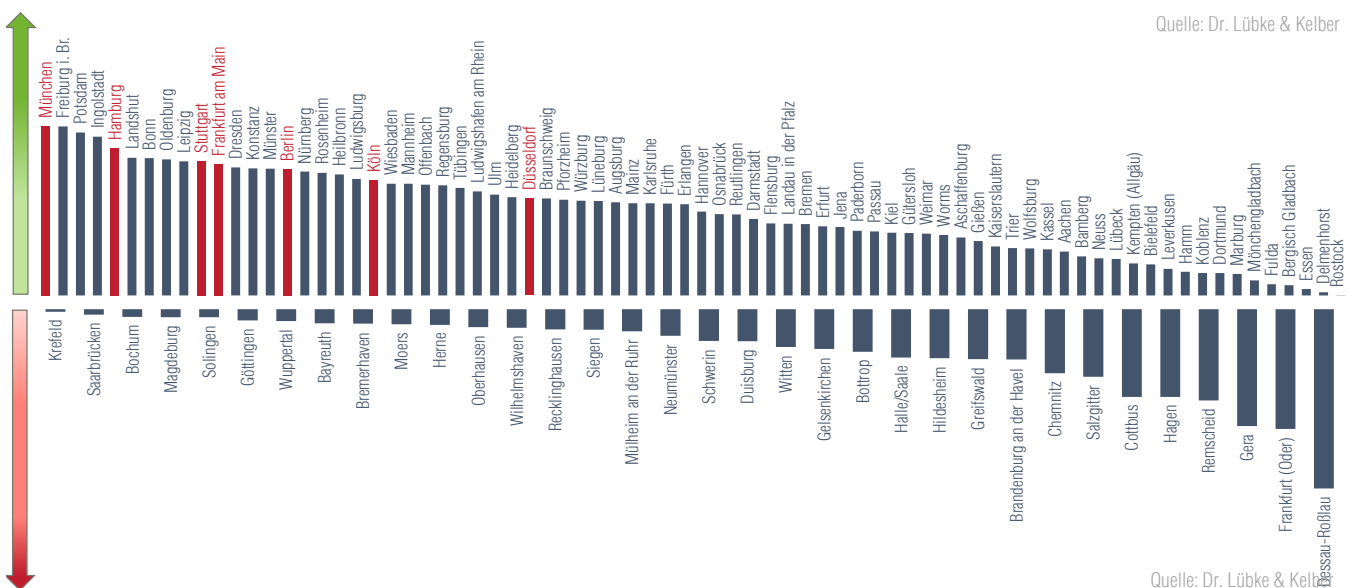
Diese Hauptkategorie fließt als Bewertungsindikator für das Potenzial der Miet- und Kaufpreise in den jeweiligen Risikoscore der 110 Städte ein. Dabei geht es in erster Linie nicht um die Beurteilung der jeweiligen Höhe der Miet- und Kaufpreise, sondern vielmehr um die bisherige und voraussichtliche Dynamik und Intensität. Es gilt dabei die Annahme, dass ein höheres Potenzial an zukünftig positiver Dynamik der Miet- und Kaufpreise das Investmentrisiko reduziert und einen Standort attraktiver macht.

Dynamik und Intensität im Fokus der Analyse

Das Dr. Lübke & Kelber Prognosemodell zur zukünftigen Entwicklungsintensität der Miet- und Kaufpreise basiert auf Daten zur bisherigen durchschnittlichen Entwicklung, dem jeweils vorhandenen marktaktiven Wohnungsleerstand, der Dr. Lübke & Kelber Haushaltsprognose sowie einer eigenen Vorhersage zur künftigen Nachfrageentwicklung nach Miet- und Eigentumswohnungen, auf die an späterer Stelle noch eingegangen wird.

DRLK Prognose Entwicklungsintensitäten Miet- und Kaufpreise

DRLK Prognose zu Mietpreiserhöhungspotenzialen bis 2025 (nach Intensität)

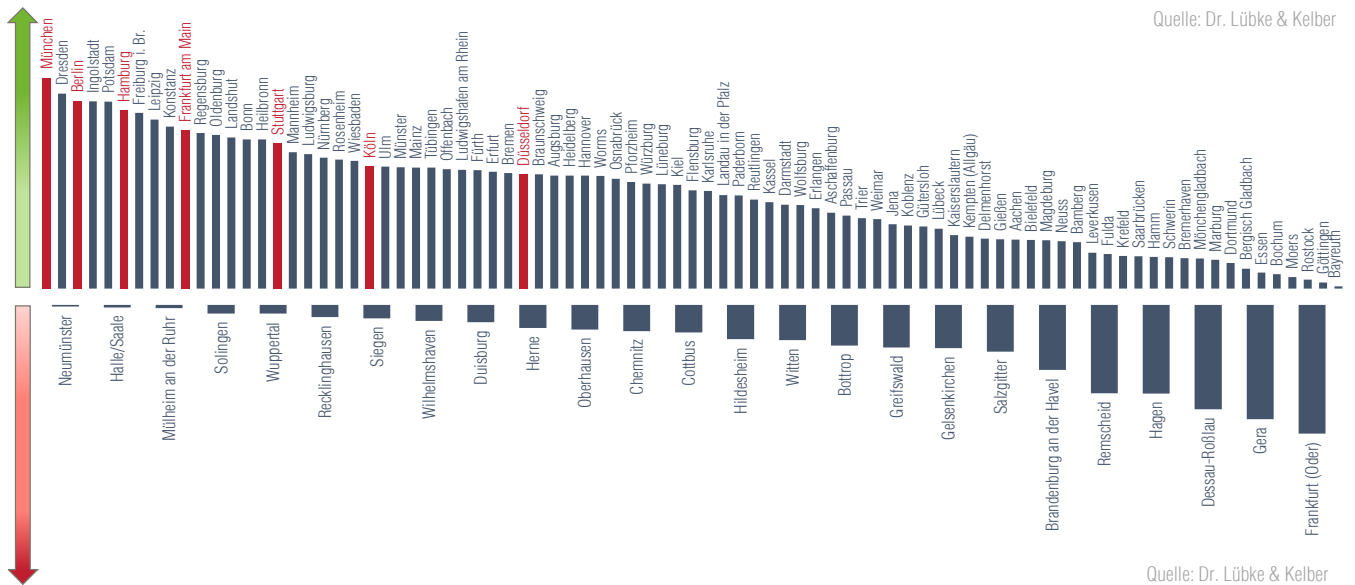


Als Ergebnis unseres Prognosemodells versprechen die Städte München und Freiburg im Breisgau das größte Mietpreissteigerungspotenzial bis zum Jahr 2025. Für die Städte Dessau-Roßlau, Frankfurt an der Oder und Gera werden hingegen die größten Mietpreistrückgänge bzw. eine deutliche Abschwächung der Dynamiken prognostiziert.

München und Freiburg mit höchstem Mietpreissteigerungspotenzial

Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die in vielen Städten bereits eingeführte Mietpreisbremse zu einer Beschränkung von Mietsteigerungen führen kann.

DRLK Prognose zu Kaufpreiserhöhungspotenzialen bis 2025 (nach Intensität)



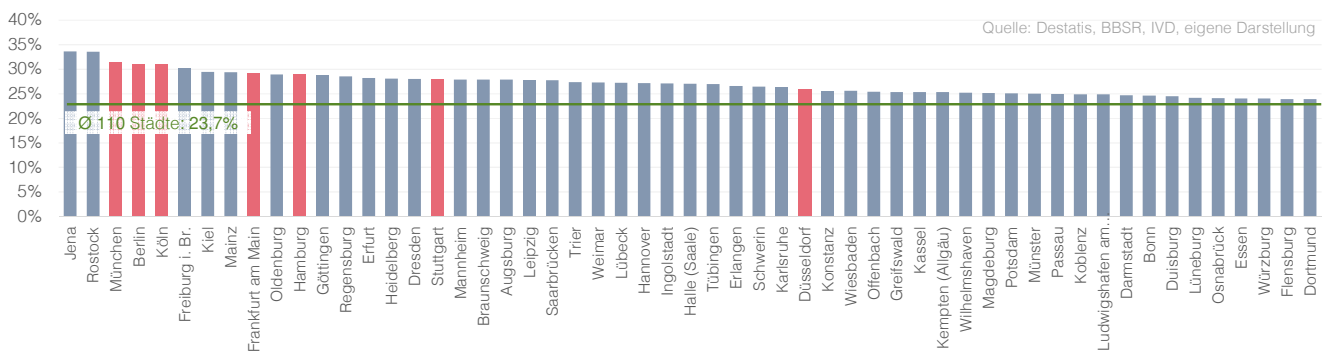
Auf dem Markt für Eigentumswohnungen bieten insbesondere die Städte München, Dresden, Berlin und Ingolstadt voraussichtlich die größten Potenziale für weitere Kaufpreissteigerungen. Für die Städte Frankfurt an der Oder, Gera und Dessau-Roßlau wird derzeit dagegen von einer deutlichen Abschwächung der Dynamik ausgegangen.

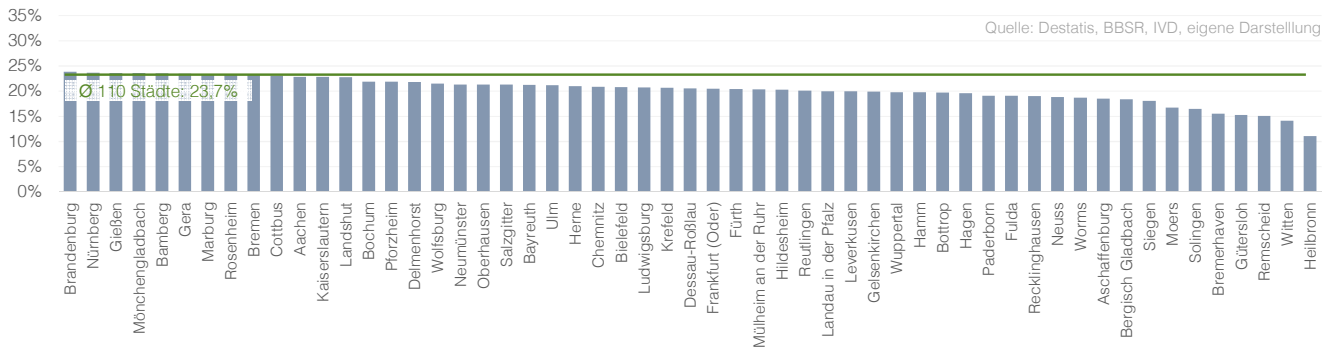
München mit höchstem Kaufpreissteigerungspotenzial

Mietpreis- und Finanzierungsbelastungsquoten 2015

Die nachfolgenden Darstellungen liefern Übersichten zu allen 110 Städten der jeweiligen Haushaltsbelastungen durch Miete (inklusive der Nebenkosten) oder Kauf (inklusive Erwerbsnebenkosten und Bewirtschaftungskosten) einer Wohnung. Als Vergleichsbasis dient jeweils eine 3-Zimmer-Wohnung mit 70 m² bei einer mittleren bis guten Lagequalität.

Mietbelastungsquoten (inkl. Nebenkosten) pro Haushalt (2015)



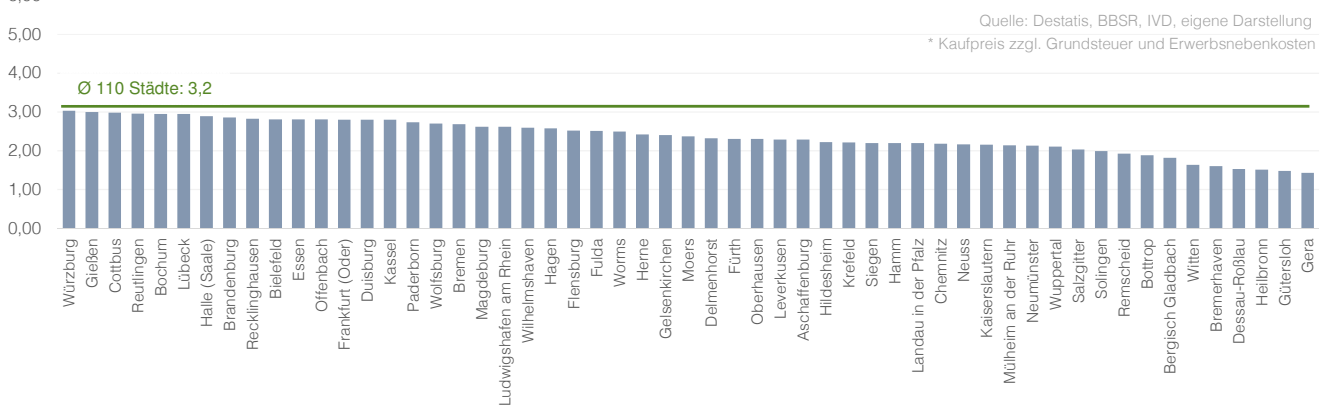
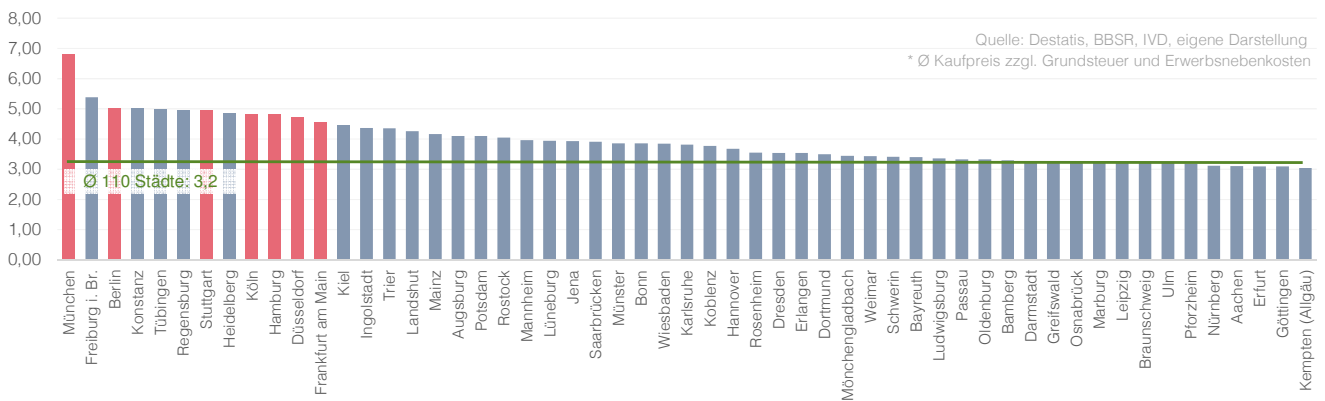


Die durchschnittlichen Ausgaben für eine Mietwohnung (inklusive Nebenkosten) liegen im Verhältnis zum durchschnittlichen Haushaltseinkommen in Jena und Rostock am höchsten. Rund 34 Prozent müssen hier im Schnitt vom verfügbaren Haushaltseinkommen für das Wohnen inkl. Nebenkosten ausgegeben werden. Auf dem dritten Platz in diesem Ranking folgt die bayerische Landeshauptstadt München, wo es zwar ein vergleichsweise hohes durchschnittliches Haushaltseinkommensniveau von rund 45.000 Euro pro Jahr (Ø 110 Städte: rund 39.300 €) gibt, aber die Mieten ebenfalls sehr hoch sind. Auf den nachfolgenden Plätzen folgen Berlin, Köln und Freiburg im Breisgau.

Höchste Mietbelastung in Jena und Rostock

Dagegen deutlich weniger ihres Einkommens ausgeben müssen Mieterhaushalte vor allem in Heilbronn, Witten und Remscheid. Rund 11 Prozent bzw. circa 15 Prozent des durchschnittlichen Haushaltseinkommens schlagen hier im Schnitt für die Miete zu Buche. Heilbronn landet auf dem letzten Rang, da hier mit durchschnittlich rund 86.000 Euro pro Haushalt Deutschlands höchstes Einkommen erzielt wird, womit trotz vergleichsweise hoher Mietpreise das Wohnen im Schnitt gut finanzierbar ist.

Erwerbsfaktoren des verfügbaren Haushaltseinkommens pro Jahr (2015)*

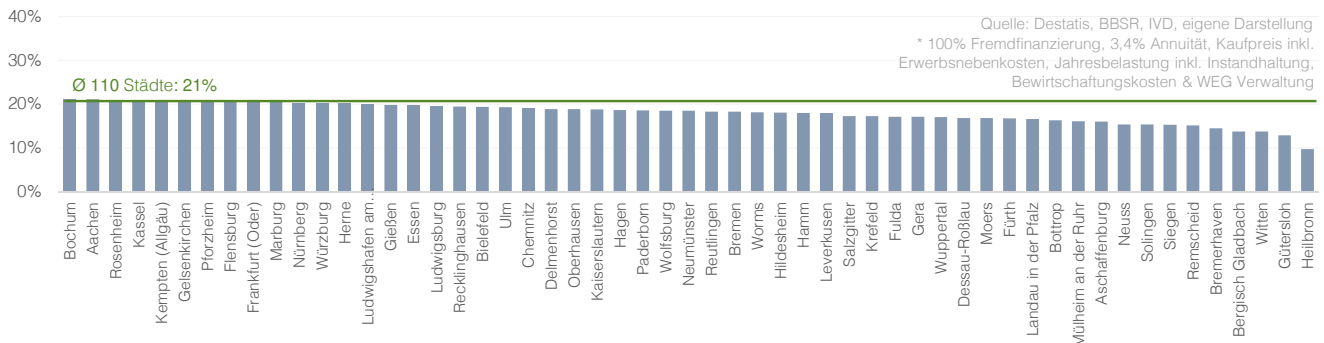
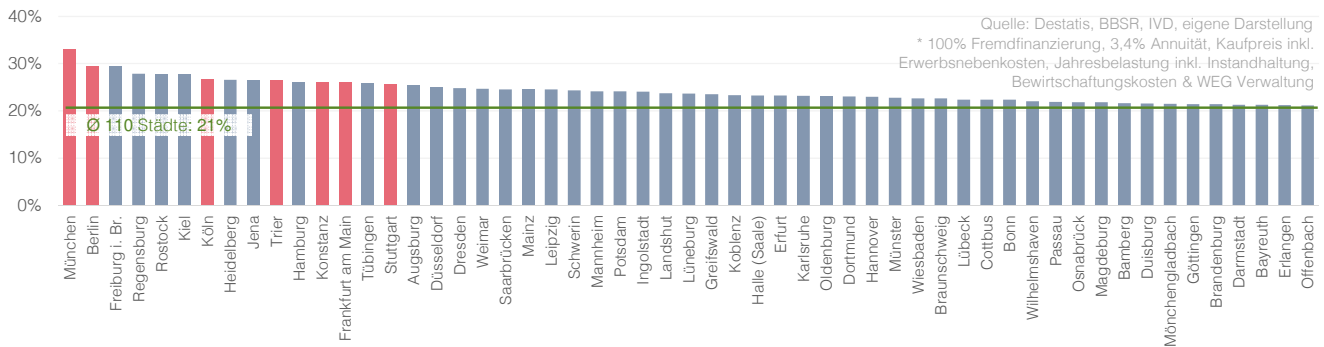


In München und Freiburg im Breisgau müssen Kaufinteressenten gemessen am jeweiligen durchschnittlichen verfügbaren Haushaltseinkommen am tiefsten für eine Eigentumswohnung in die Tasche greifen. Im Schnitt werden für eine Wohnung (inkl. Erwerbsnebenkosten) rund das 7- bzw. das 5,4-fache des Haushaltseinkommens fällig. Auf den Plätzen 3 bis 4 folgen Berlin und Konstanz. In Berlin trifft ein vergleichsweise geringes durchschnittliches Haushaltsnettoeinkommen von rund 32.000 Euro auf mittlerweile deutlich gestiegene Preise, so dass ein Wohnungskauf zu einer großen finanziellen Belastung werden kann.

Kauf in München und Freiburg am teuersten

Am günstigsten im Vergleich zum Haushaltseinkommen ist der Erwerb einer Wohnung in Gera. Hier muss im Schnitt nur das rund 1,4-fache des Einkommens aufgewendet werden.

Finanzierungsbelastung pro Haushalt (2015)*



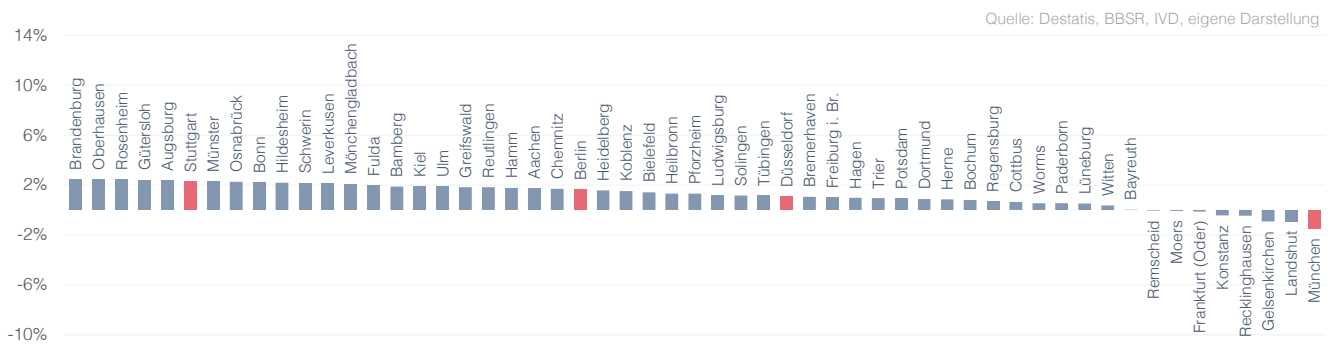
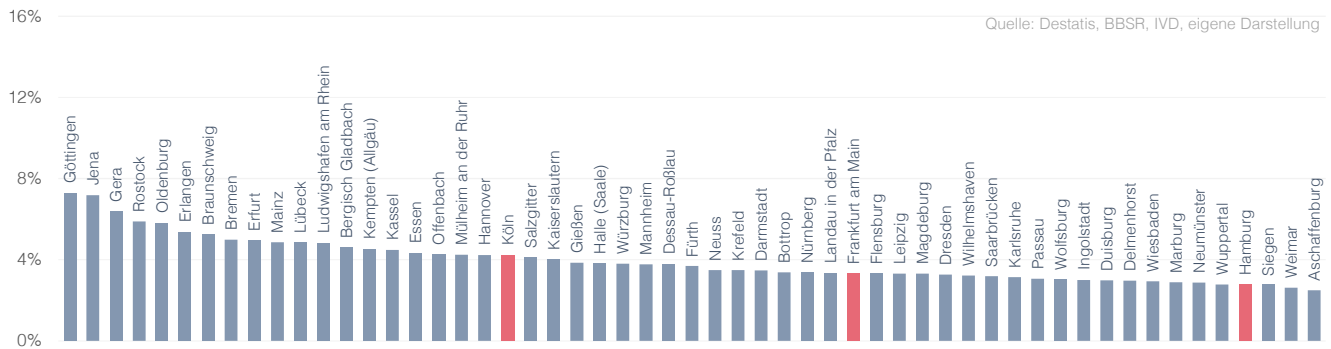
Zur besseren Vergleichbarkeit mit den Mietbelastungsquoten wird an dieser Stelle auch die Haushaltsbelastung bei Finanzierung einer Immobilie betrachtet. Unter der Annahme eines Kaufs (inkl. Erwerbsnebenkosten) mit 100 Prozent Fremdkapital und 3,4 Prozent Annuität (1,5 Prozent Tilgung) sowie weiteren Bewirtschaftungskosten für bspw. Gas, Strom etc. sowie eine WEG-Verwaltung erfahren die Haushalte in München, Berlin, Freiburg im Breisgau und Regensburg im Schnitt die größte Einkommensbelastung. Rund 30 Prozent müssen hier vom verfügbaren Einkommen für die Finanzierung einer Eigentumswohnung mit 70 Quadratmeter (3 Zimmer) in mittleren bis guten Lagen aufgewendet werden.

Höchste Finanzierungsbelastung in München und Berlin

Am geringsten gestalten sich dagegen die Finanzierungsbelastungen unter anderem in Heilbronn und Gütersloh.

Die Annahme einer 100 Prozent-Finanzierung dient hier rein zu Vergleichszwecken mit den Mietbelastungsquoten.

Delta zwischen Miet- und Finanzierungsbelastung 2015 (in %-Punkten)

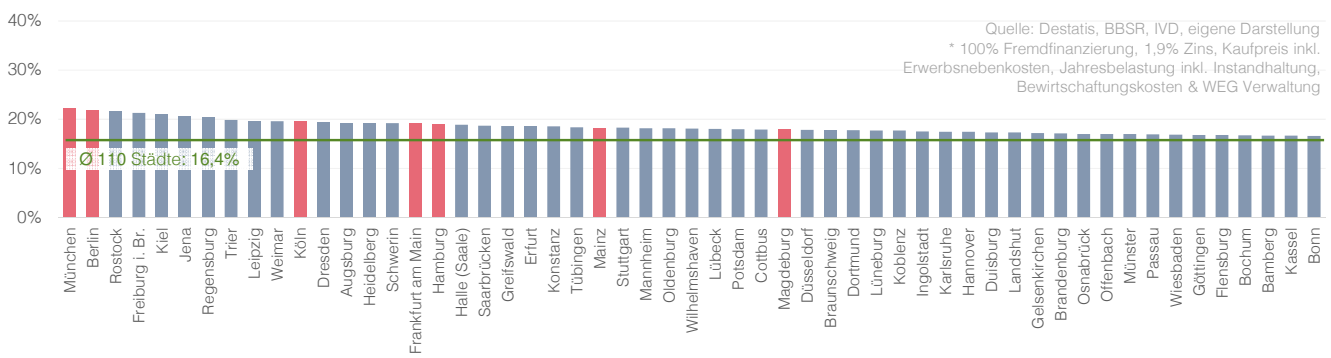


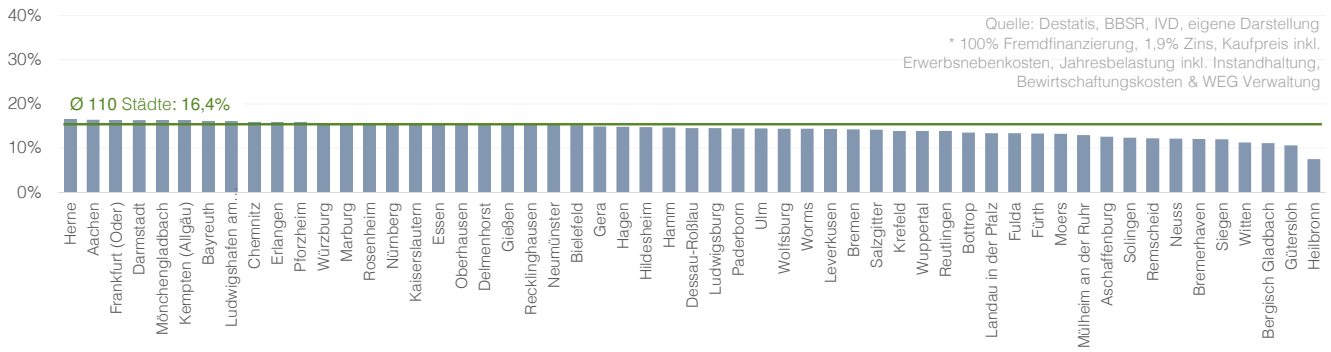
In 101 der 110 analysierten Städten führt der Erwerb bzw. die Finanzierung einer Eigentumswohnung inkl. Berücksichtigung der Tilgungsleistung zu niedrigeren durchschnittlichen Haushaltsbelastungen. Insbesondere aber in den Städten Göttingen und Jena liegt die durchschnittliche Finanzierungsbelastung gemessen am jeweiligen Haushaltseinkommen mit rund acht Prozentpunkten deutlich unterhalb der jeweiligen vergleichbaren Mietbelastung.

Eigentumserwerb vor allem in Göttingen vorteilhaft

Unter anderem in den Städten München, Landshut und Gelsenkirchen ist dagegen das Delta negativ. Hier bringt der Kauf einer Wohnung gegenüber der Anmietung keine monatlichen Liquiditätsvorteile. Bei dem Vergleich der Bruttomietbelastung zur (Brutto-) Finanzierungsbelastung ohne Berücksichtigung der Tilgung findet ein nicht liquiditätsbezogener sondern rein wirtschaftlicher (Kosten-) Vergleich statt.

Finanzierungsbelastung pro Haushalt (2015) - ohne Tilgung*





Da die Tilgungslast bei der Finanzierung eines Wohnungskaufs als eine Art Sparleistung der Käufer gesehen werden kann, die ein Mieter in einer anderen Form ebenfalls tätigen könnte, wurde diese in der obigen Betrachtung nicht berücksichtigt. Die höchste Belastung bei der Finanzierung einer Eigentumswohnung (ohne Tilgung) erfahren dabei die Käufer in den Städten München, Berlin und Rostock.

3.5. Nachfrage

Die fünfte und letzte **Hauptkategorie Nachfrage** setzt sich zusammen aus den Subkategorien zum Nachfragedruck (Interessenten pro Angebot) sowie dem bereits erwähnten Prognosemodell zur zukünftigen Dynamik der Nachfrageintensität nach Miet- und Eigentumswohnungen. Hierzu wertete Dr. Lübke & Kelber die registrierten Wohnungsgesuche des Internetportals Immobilienscout24 jeweils der ersten Halbjahre 2011 und 2015 aus. Dies dient zum einen der Vergleichbarkeit mit den Inhalten und Daten der anderen Haupt- und Subkategorien und verdeutlicht zum anderen die Entwicklung und Dynamik.

45 % Gewichtung im Ranking

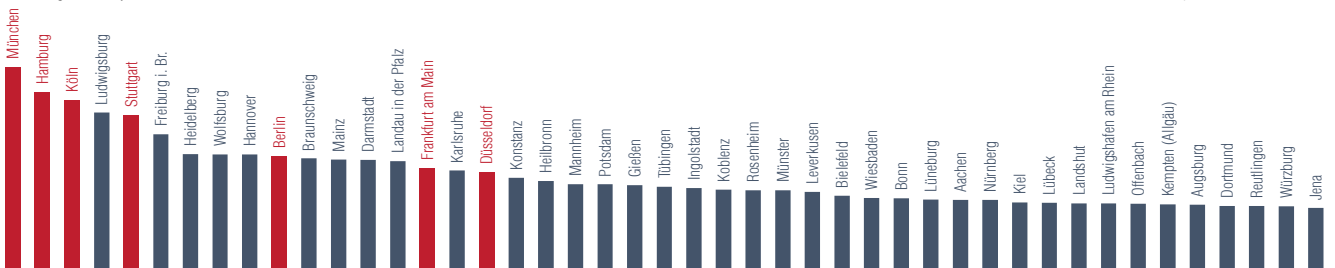
Anzumerken ist, dass die Datengrundlage das Marktverhalten nur in Teilen abbildet. Darüber hinaus können Sondereinflüsse existieren, um die die Analyse mangels Datentransparenz nicht bereinigt werden konnte.

Der Nachfragedruck bzw. die Relation von registrierten Miet- und Kaufgesuchen auf dem Internetportal Immobilienscout24 im Verhältnis zu den dort inserierten Miet- und Eigentumswohnungen gestaltet sich in den 110 analysierten Städten äußerst differenziert.

Nachfragedruck Hj. 1 2015 (Mietwohnungen)

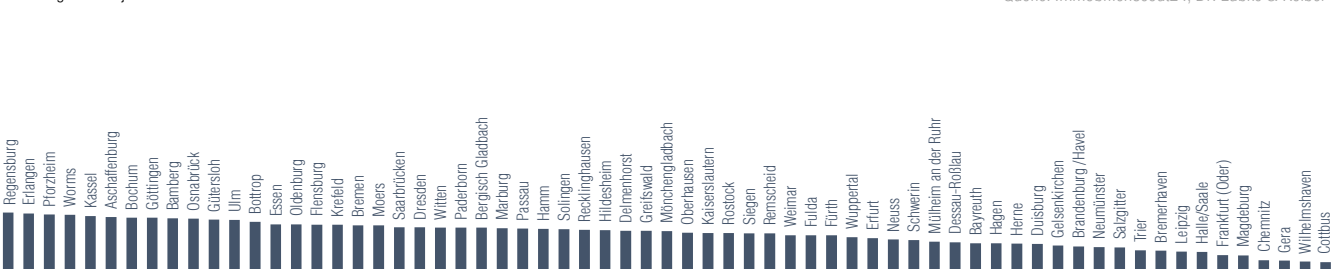
Nachfragedruck Hj. 1 2015 > Ø 110 Städte

Quelle: Immobilienscout24, Dr. Lübke & Kelber



Nachfragedruck Hj. 1 2015 < Ø 110 Städte

Quelle: Immobilienscout24, Dr. Lübke & Kelber



Den stärksten Nachfragedruck gab es im ersten Halbjahr 2015 in den A-Städten München, Hamburg und Köln. Es folgen Ludwigsburg und Stuttgart. Neben Ludwigsburg weisen derzeit vor allem auch die B-Städte Freiburg im Breisgau, Heidelberg, Wolfsburg, Hannover und Braunschweig die angespanntesten Mietwohnungsmärkte auf.

Höchster Nachfragedruck derzeit auf dem Mietmarkt in München

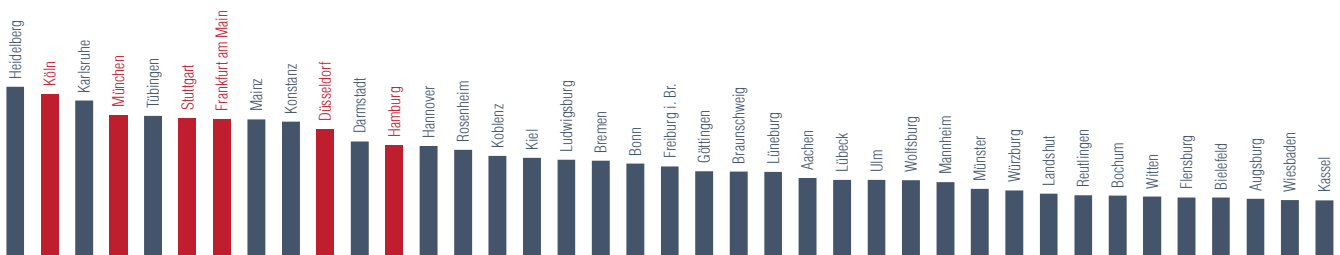
Die Städte mit einem unterdurchschnittlichen und dem niedrigsten Nachfragedruck sind Cottbus, Wilhelmshaven, Gera und Chemnitz.

Entspannter Mietwohnungsmarkt in Cottbus

Mit nur wenigen Ausnahmen ist der Nachfragedruck nach Mietwohnungen in allen 110 Städten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2011 zum Teil deutlich gestiegen. Insbesondere aber in Städten der Metropolregionen sowie Universitätsstädten erhöhte sich das Verhältnis von Angebot und Nachfrage stark.

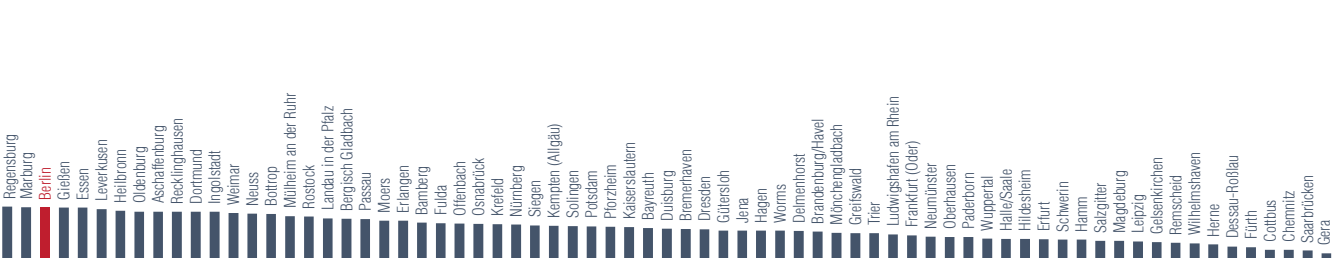
Nachfragedruck Hj. 1 2015 (Eigentumswohnungen)

Nachfragedruck Hj. 1 2015 > Ø 110 Städte



Quelle: Immobilienscout24, Dr. Lübke & Kelber

Nachfragedruck Hj. 1 2015 < Ø 110 Städte



Quelle: Immobilienscout24, Dr. Lübke & Kelber

Auf dem Markt für Eigentumswohnungen bestand im ersten Halbjahr 2015 der höchste Nachfragedruck in den Städten Heidelberg, Köln und Karlsruhe. Von den A-Städten wiesen neben der Domstadt auch Stuttgart, München und Frankfurt am Main den höchsten Anteil an Interessenten pro angebotener Eigentumswohnung auf. Die einzige A-Stadt mit einem leicht unter dem Schnitt aller 110 analysierten Städte liegenden Nachfragedruck nach Eigentumswohnungen ist die Bundeshauptstadt Berlin.

Heidelberg: höchster ETW-Nachfragedruck

Weitere B-Städte im Ranking der 110 Städte mit einem sehr hohen Nachfragedruck sind Tübingen, Mainz und Konstanz. Der geringste Nachfragedruck nach Eigentumswohnungen im ersten Halbjahr 2015 wurde in Gera, Saarbrücken, Chemnitz und Cottbus ermittelt.

Zur Ermittlung der zukünftigen Intensitätsentwicklung der Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen entwickelte Dr. Lübke & Kelber ein Prognosemodell, das die Kriterien der bisherigen Nachfragedynamiken in Beziehung setzte mit Bevölkerungs- und Haushaltsprognosen. Dabei wird unterstellt, dass insbesondere durch einen Anstieg der Einwohner- bzw. Haushaltszahlen eine stärkere Nachfrageintensität nach Miet- und Eigentumswohnungen ausgelöst wird.

Die angestrebten Umwandlungsverbote werden im Bereich der Eigentumswohnungen bei vielerorts weiterhin steigender Nachfrage zu einer weiteren Verknappung auf der Angebotsseite führen und damit weiter steigende Preise auslösen. Das gilt insbesondere für Städte wie Berlin, München und Hamburg, die auch bei internationalen privaten Investoren unterschiedlich stark nachgefragt sind. Eine gegenläufige Entwicklung setzt eine deutliche Zunahme von Neubauaktivitäten bzw. eine zurzeit am Kapitalmarkt nicht vorhandene alternative Anlageform, die ähnliche Renditen ermöglicht, voraus. Beides ist aktuell nicht zu erwarten.

**Auswirkung
Umwandlungsverbote**

4. Risikoranking der 110 ausgewählten Städte

Die unter Punkt 2 beschriebene Ermittlung des Risikoscore führt zu einem Ranking der 110 analysierten Städte, das das jeweilige Standortrisiko widerspiegelt.

Grundsätzlich sind bei jeder Investition eine genaue Analyse der Mikrolage und Objektbesonderheiten neben der Beurteilung der Makrolage erforderlich.

Die Betrachtung des Dr. Lübke & Kelber Risikoscores erfolgte ausschließlich auf Gemeinde- bzw. Kreisebene. Demzufolge sind die - nicht nur in Metropolen - ggf. bestehenden großen Unterschiede zwischen den Mikrolagen und den sich daraus ergebenden Auswirkungen auf den Risikoscore nicht berücksichtigt. So gibt es gegenüber dem städtischen Score zum Beispiel in München Mikrolagen mit deutlich höheren und in Dessau-Roßlau Mikrolagen mit deutlich reduzierten Risiken.

Fast alle Städte weisen im diesjährigen Ranking höhere Punktezahlen auf als im letzten Jahr, was häufig auf verbesserte demographische oder sozioökonomische Entwicklungen bzw. veränderte Miet- und Eigentumswohnungsmarktsituationen zurückzuführen ist. Damit einhergehend ergeben sich auch die neuen Platzierungen der Städte im Vergleichsranking.

Je nach Risikoscore wurden die 110 Städte folgenden Gruppen zugeordnet:

A++ (> 1,20)			A+ (0,71-1,20)			A (0,00-0,70)			A- (< 0,00)			
Rang	Standort	Score	Rang	Standort	Score	Rang	Standort	Score	Rang	Standort	Score	
1	München	1,86	17	Karlsruhe	1,20	49	Fulda	0,69	80	Bochum	-0,01	Ranking Risikoscore
2	Frankfurt	1,66	18	Potsdam	1,18	50	Kiel	0,69	81	Krefeld	-0,03	
3	Ingolstadt	1,56	19	Bonn	1,18	51	Erfurt	0,68	82	Mönchenglbd.	-0,03	
4	Stuttgart	1,55	20	Darmstadt	1,18	52	Ludwigshafen	0,67	83	Mülheim/Ruhr	-0,07	
5	Regensburg	1,52	21	Tübingen	1,17	53	Bremen	0,62	84	Moers	-0,07	
6	Hamburg	1,51	22	Landshut	1,17	54	Flensburg	0,62	85	Hamm	-0,09	
7	Freiburg i. Br.	1,43	23	Mannheim	1,16	55	Fürth	0,62	86	Neumünster	-0,09	
8	Ulm	1,31	24	Würzburg	1,14	56	Jena	0,60	87	Hildesheim	-0,13	
9	Erlangen	1,30	25	Heilbronn	1,12	57	Marburg	0,59	88	Bremerhaven	-0,13	
10	Ludwigsburg	1,30	26	Konstanz	1,10	58	Trier	0,56	89	Witten	-0,13	
11	Wolfsburg	1,30	27	Dresden	1,05	59	Aachen	0,56	90	Solingen	-0,14	
12	Heidelberg	1,29	28	Passau	1,05	60	Paderborn	0,56	91	Wuppertal	-0,16	
13	Düsseldorf	1,28	29	Nürnberg	1,01	61	Gütersloh	0,55	92	Delmenhorst	-0,20	
14	Rosenheim	1,26	30	Hannover	0,99	62	Kassel	0,55	93	Recklinghausen	-0,20	
15	Mainz	1,25	31	Münster	0,97	63	Worms	0,49	94	Greifswald	-0,21	
16	Köln	1,25	32	Wiesbaden	0,97	64	Weimar	0,42	95	Chemnitz	-0,25	
			33	Lüneburg	0,97	65	Neuss	0,40	96	Cottbus	-0,27	
			34	Berlin	0,94	66	Bayreuth	0,38	97	Bottrop	-0,30	
			35	Aschaffenburg	0,93	67	Göttingen	0,38	98	Halle/saale	-0,30	
			36	Braunschweig	0,89	68	Kaiserslautern	0,37	99	Duisburg	-0,36	
			37	Augsburg	0,88	69	Lübeck	0,35	100	Oberhausen	-0,38	
			38	Oldenburg	0,88	70	Bielefeld	0,27	101	Salzgitter	-0,40	
			39	Bamberg	0,86	71	Leverkusen	0,25	102	Wilhelmshaven	-0,45	
			40	Reutlingen	0,85	72	Saarbrücken	0,18	103	Brandenburg	-0,45	
			41	Leipzig	0,80	73	Siegen	0,12	104	Remscheid	-0,52	
			42	Pforzheim	0,79	74	Magdeburg	0,12	105	Herne	-0,53	
			43	Koblenz	0,77	75	Rostock	0,10	106	Hagen	-0,61	
			44	Offenbach	0,77	76	Bergisch Gladbach	0,05	107	Frankfurt/Oder	-0,62	
			45	Kempten(Allg.)	0,77	77	Schwerin	0,03	108	Gelsenkirchen	-0,65	
			46	Osnabrück	0,76	78	Dortmund	0,00	109	Gera	-0,70	
			47	Landau/Pfalz	0,72	79	Essen	0,00	110	Dessau-Roßlau	-0,89	
			48	Gießen	0,71							

Die Risikoscorespanne reicht von 1,86 bis -0,89. Die bayerische Landeshauptstadt München stellt sich dabei als risikoärmster Standort in der Analyse dar, dicht gefolgt von Frankfurt am Main, Ingolstadt, Regensburg und Stuttgart. Die hierauf nachfolgenden Städte bergen zunehmende Standortrisiken für Wohninvestments aufgrund demographischer oder sozioökonomischer Entwicklungen bzw. aufgrund prognostizierter Wohnungsmarkt- oder Nachfragedynamiken.

München und Frankfurt:
risikoärmste Standorte

4.1 Ermittlung Standort-Risikozuschläge

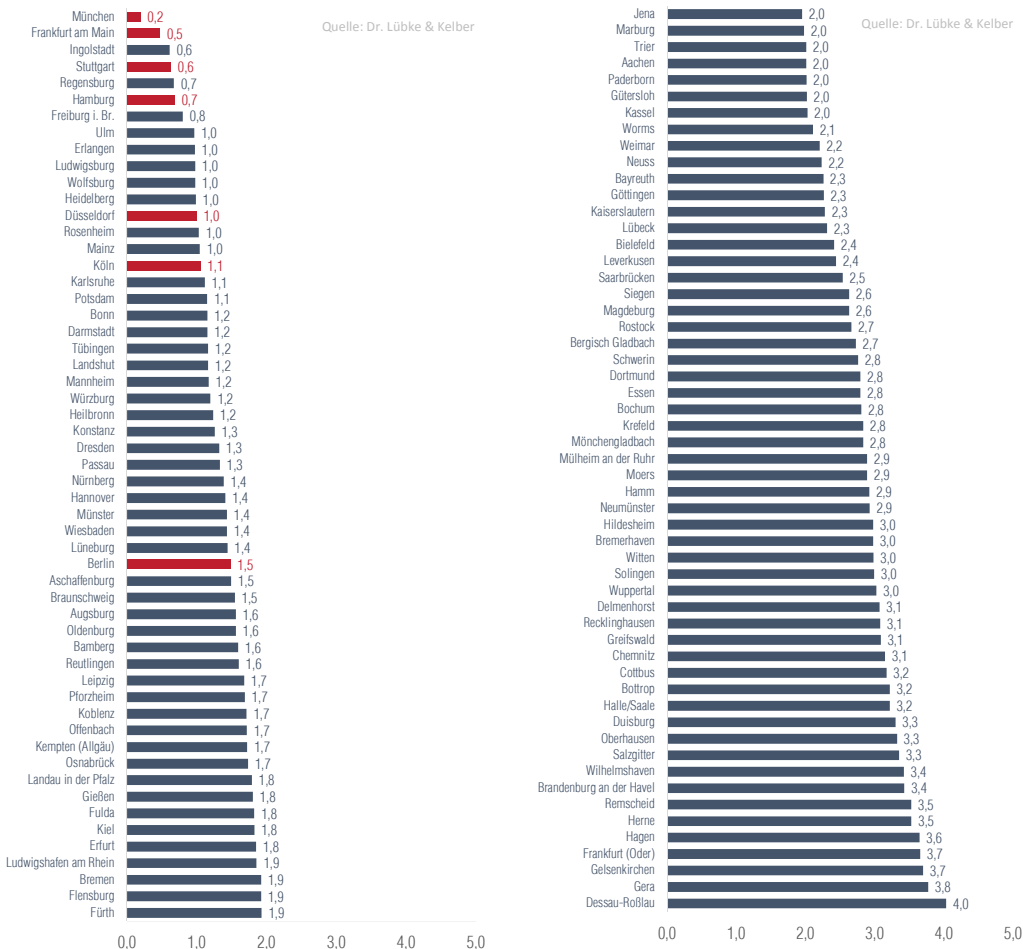
Die aktuell am Markt realisierten Kaufpreismultiplikatoren führen bei den entsprechenden Investitionsanalysen über einen 10-jährigen Analysezeitraum zu Objektrenditen zwischen rund 1,9 Prozent und 6,9 Prozent. Aus dieser Spanne wurden die entsprechend erforderlichen Risikozuschläge für die Standorte abgeleitet, wobei am Markt auftretende Ausreißer sowohl im oberen als auch unteren Preissegment unberücksichtigt blieben.

Zur Definition des erforderlichen Risikozuschlags eines Standortes wurde die vorgenannte Spanne zunächst um den Anteil des risikolosen Zinses reduziert.

Derzeit liegen die Zinsen einer 10-jährigen-Bundesanleihe bei rund 0,22 Prozent, im Durchschnitt über die letzten 10 Jahre betrachtet bei 2,47 Prozent. Beim Kauf einer Immobilie fallen regelmäßig Notar-/Gerichtskosten sowie Grunderwerbssteuern an (je nach Bundesland unterschiedlich), die mittels entsprechendem Zinsaufschlag berücksichtigt wurden. Daraus ergibt sich eine risikolose Zinsspanne von 2,95 Prozent bis 3,25 Prozent.

Risikoloser Zins

DRLK Risikozuschläge 2016 (in Prozentpunkten, auf Basis Ø 10 Jahre Bundesanleihe)



München und Frankfurt
erfordern geringste
Risikozuschläge

Immobilieninvestitionen in
Dessau-Roßlau und Gera
benötigen Risikozuschläge
von rund 4 %-Punkten

4.2 Nettoanfangsrenditen* der 110 Städte (*IST-Miete zu Nettokaufpreis)

Um die für Investmententscheidungen relevanten Objekt- und Eigenkapitalrenditen zu bestimmen, werden die aktuell am Markt zu erzielenden Kaufpreismultiplikatoren bzw. die sich aus dem Kehrwert ergebenden Nettoanfangsrenditen benötigt.

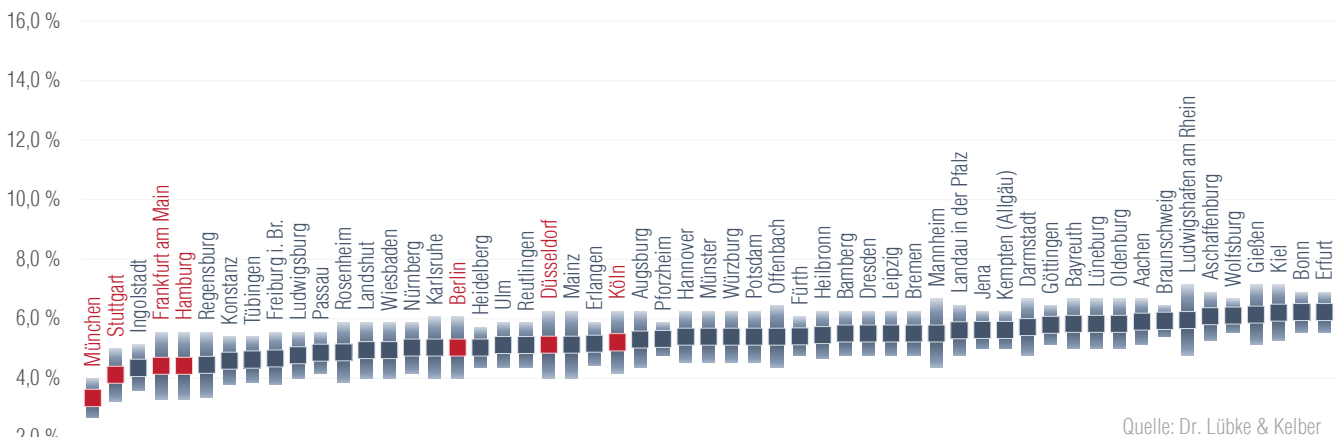
Kaufpreismultiplikatoren
2016

Diese wurden anhand von Veröffentlichungen des IVD und Gutachterausschüssen aber vor allem mit Hilfe von Telefoninterviews mit lokalen Experten sowie der Expertise von Dr. Lübke & Kelber erhoben.

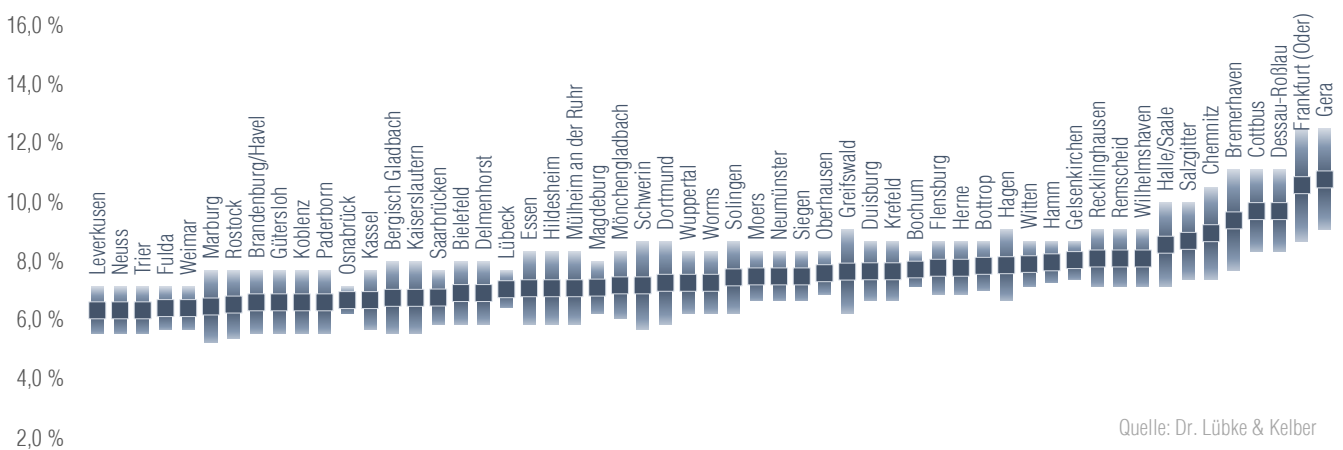
Die Kaufpreisfaktoren bzw. Nettoanfangsrenditen für MFH bzw. Wohnanlagen wurden mit nachstehenden Annahmen ermittelt:

- durchschnittlicher Gebäudetypus
- kein Neubau bzw. aktuell kernsanierter Bestand
- kein Instandhaltungsstau
- kein Leerstand
- gute und mittlere Lagen

Nettoanfangsrenditen für MFH in mittleren und guten Lagen 2016 (Bestand)



Quelle: Dr. Lübke & Kelber



Quelle: Dr. Lübke & Kelber

Insbesondere in den Landeshaupt- und Top 7-Städten München und Stuttgart werden derzeit bei immer knapperem Angebot die höchsten durchschnittlichen Kaufpreismultiplikatoren erzielt. Der Mittelwert der Anfangsrenditen, der sich aus der Spanne der Faktoren von mittleren und guten Lagen ergibt, liegt in diesen beiden Städten bei lediglich 3,3 Prozent bzw. 4,1 Prozent. Auf den nachfolgenden Plätzen folgen die B-Stadt Ingolstadt sowie die A-Städte Frankfurt am Main und Hamburg mit durchschnittlichen Anfangsrenditen von rund 4,4 Prozent.

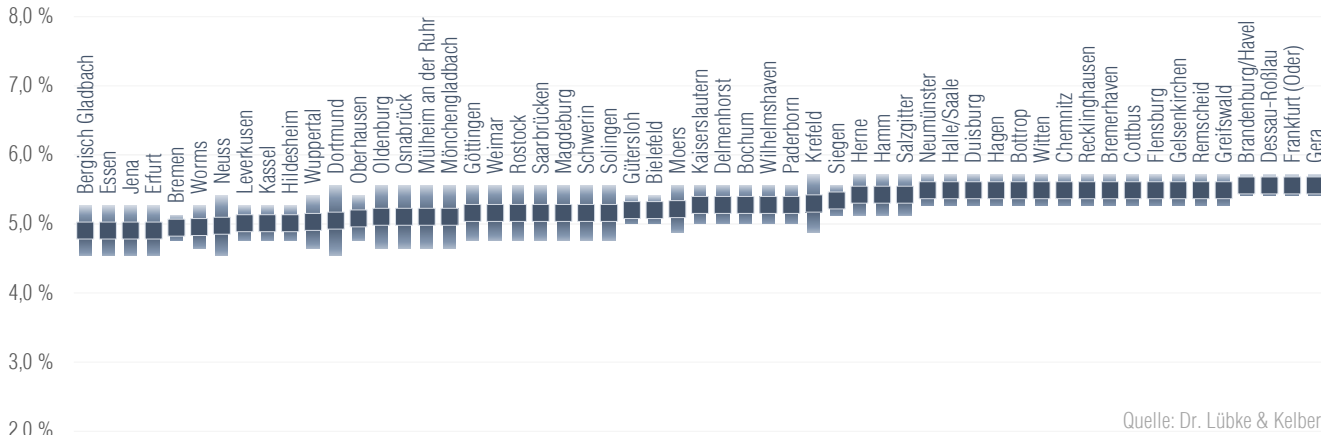
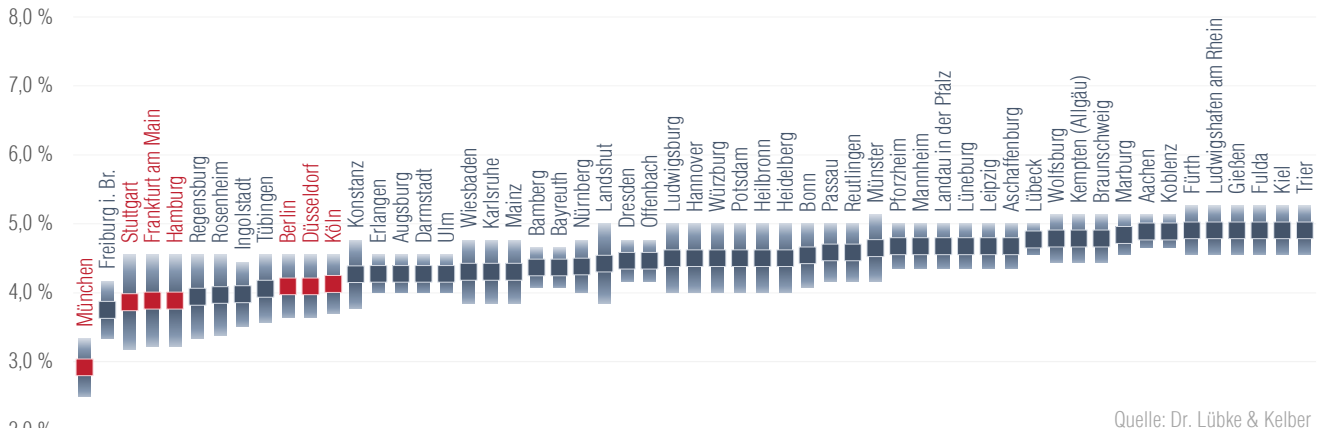
München und Stuttgart
mit geringsten Anfangsrenditen

Die derzeit höchsten Anfangsrenditen sind aufgrund im Vergleich deutlich geringerer Preise in Gera, Frankfurt (Oder) und Dessau-Roßlau zu erzielen – bis zu deutlich über rund 10 Prozent sind hier zurzeit teilweise am Markt erzielbar.

Hohe Anfangsrenditen in Gera

Der Mittelwert der Anfangsrenditen für Bestandsmehrfamilienhäuser liegt für alle 110 Städte im Schnitt bei rund 6,4 Prozent und entspricht damit einem Kaufpreismultiplikator (IST-Miete zu Nettokaufpreis) von rund 15,6.

Nettoanfangsrenditen für MFH in mittleren und guten Lagen 2016 (Neubau)



Im Neubaubereich werden aufgrund hoher Preise die geringsten Renditen derzeit in München und Freiburg im Breisgau erzielt. Der Mittelwert der Anfangsrenditen, der sich aus der Spanne der Faktoren von mittleren und guten Lagen ergibt, liegt in diesen beiden Städten bei lediglich 2,9 Prozent bzw. 3,8 Prozent. Es folgen Stuttgart, Frankfurt am Main und Hamburg.

Neubau: München und Freiburg mit geringsten Anfangsrenditen

Die aktuell höchsten Anfangsrenditen sind auch im Neubaubereich ebenfalls aufgrund vergleichsweise deutlich geringerer Preise in Gera, Frankfurt (Oder) und Dessau-Roßlau zu erzielen – bis zu knapp sechs Prozent sind hier am Markt für neue Mehrfamilienhäuser aktuell möglich.

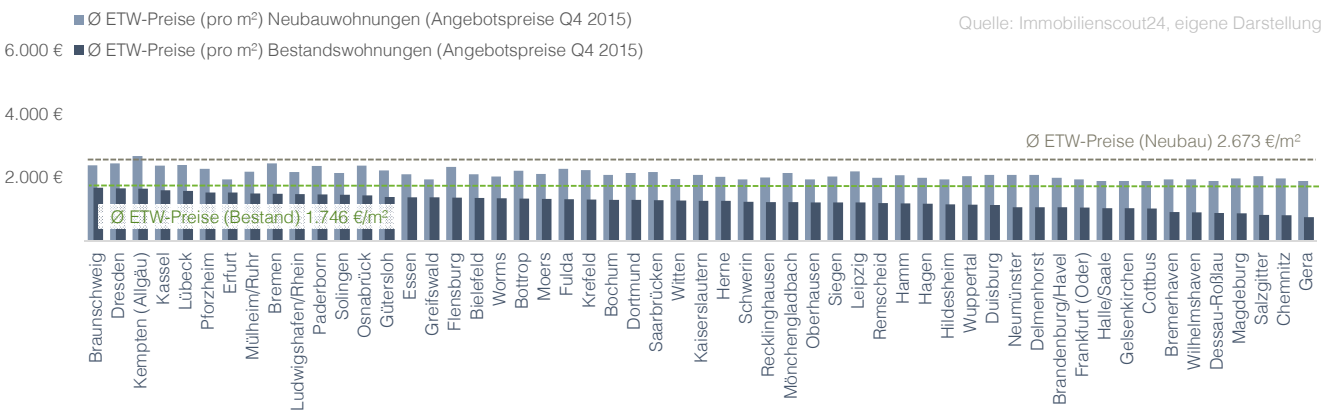
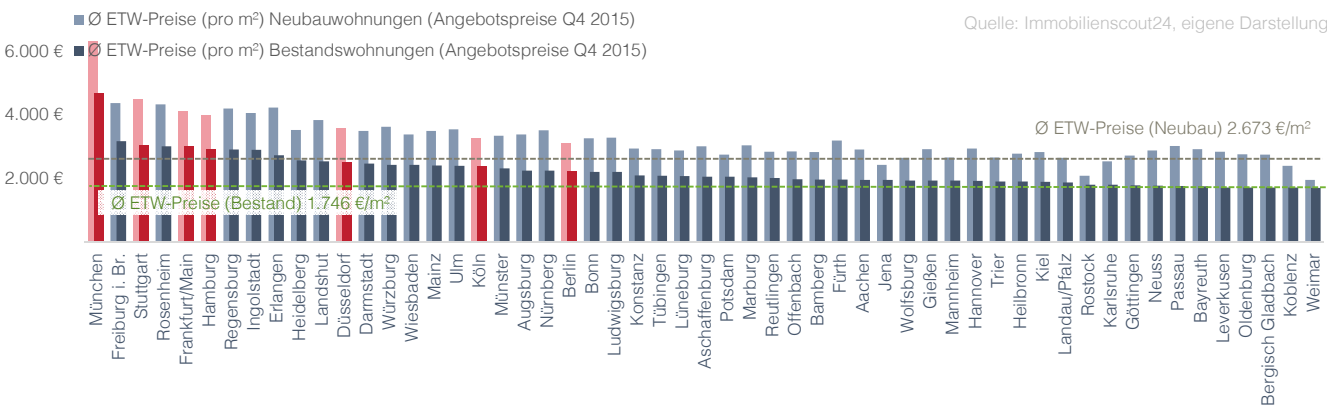
Durchschnittliche Angebotspreise für Eigentumswohnungen (Q4 2015)

Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen im Bestand (alle Lage- und Ausstattungsqualitäten) liegen derzeit im Schnitt für die 110 analysierten Städte bei rund 1.750 Euro pro Quadratmeter der Median bei knapp 1.700 Euro pro Quadratmeter. Die Spanne reicht dabei von rund 4.680 Euro pro Quadratmeter in München bis rund 750 Euro pro Quadratmeter in Gera (jeweils stadtweiter Durchschnittswert). Unter den 10 Städten mit den höchsten derzeitigen Angebotspreisen für Eigentumswohnungen sind nur vier Städte der A-Kategorie zu finden. Die B-Städte mit den aktuell höchsten Angebotspreisen sind Freiburg im Breisgau, Rosenheim und Regensburg. Günstiger sind die Wohnungen dagegen unter anderem in Gera, Chemnitz, Salzgitter und Magdeburg.

Bestandswohnungen im Schnitt für 1.750 €/m²

Im Segment der Neubaueigentumswohnungen (alle Lage- und Ausstattungsqualitäten) liegt der Mittelwert aller Angebotspreise in den 110 analysierten Städten bei rund 2.670 Euro pro Quadratmeter, die Spanne reicht hier von rund 6.330 Euro pro Quadratmeter in München bis rund 2.000 Euro pro Quadratmeter in Dessau-Roßlau. Die teuersten B-Städte für Neubauwohnungen sind Freiburg im Breisgau, Rosenheim und Erlangen. Deutlich günstiger sind Neubauwohnungen aktuell in Dessau-Roßlau, Salzgitter und Brandenburg an der Havel.

Neubaupreise im Schnitt bei 2.700 €/m²



Im Mittel über alle 110 Städte liegen die Angebotspreise von Neubaueigentumswohnungen um rund 60 Prozent über den Kaufpreisen von Bestandswohnungen.

4.3 DRLK Standort-Mindestrendite

Auf Basis des risikolosen Zinssatzes sowie der unter Punkt 4.1 beschriebenen Ermittlung der Standort-Risikozuschläge ergibt sich für jede der 110 Städte eine von Dr. Lübke & Kelber empfohlene Mindestrendite. Diese sollte bei Investments mindestens erzielt werden, um das Standortrisiko auf Makroebene abzudecken. Wie aber eingangs bereits erwähnt, konnten hier mikrospezifische Bewertungen nicht berücksichtigt werden.

DRLK Mindestrendite

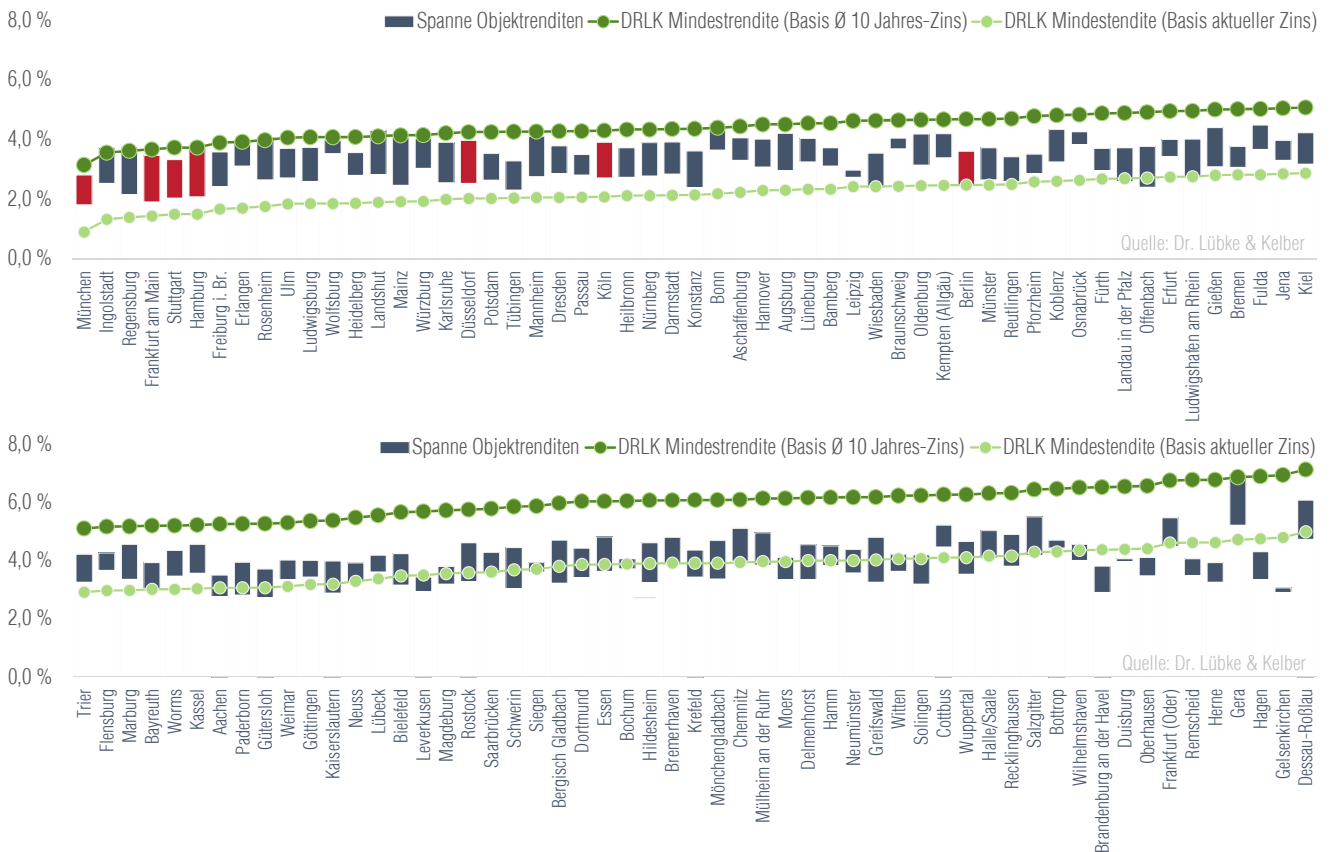
4.4 DRLK Mindestrenditen und aktuell zu erwartende Objektrenditen

Die ermittelten und von Dr. Lübke & Kelber empfohlenen Mindestrenditen für die 110 analysierten Städte wurden im nächsten Schritt den Objektrenditen gegenübergestellt. Dazu wurden für alle 110 Städte Investment- und Finanzanalysen durchgeführt.

Objektrenditen 2016

Dr. Lübke & Kelber empfiehlt bei langfristigen und konservativen Investments eine Mindestrendite, die auf dem durchschnittlichen risikolosen Zinssatz der vergangenen 10 Jahre (2,47 Prozent) basiert. Nachfolgend wird aber zur Verdeutlichung der Relevanz auch die auf Basis des aktuellen risikolosen Zinssatzes (0,22 Prozent) resultierende DRLK Mindestrendite dargestellt.

DRLK Mindestrendite und Spanne Objektrenditen 2016 (Bestand)



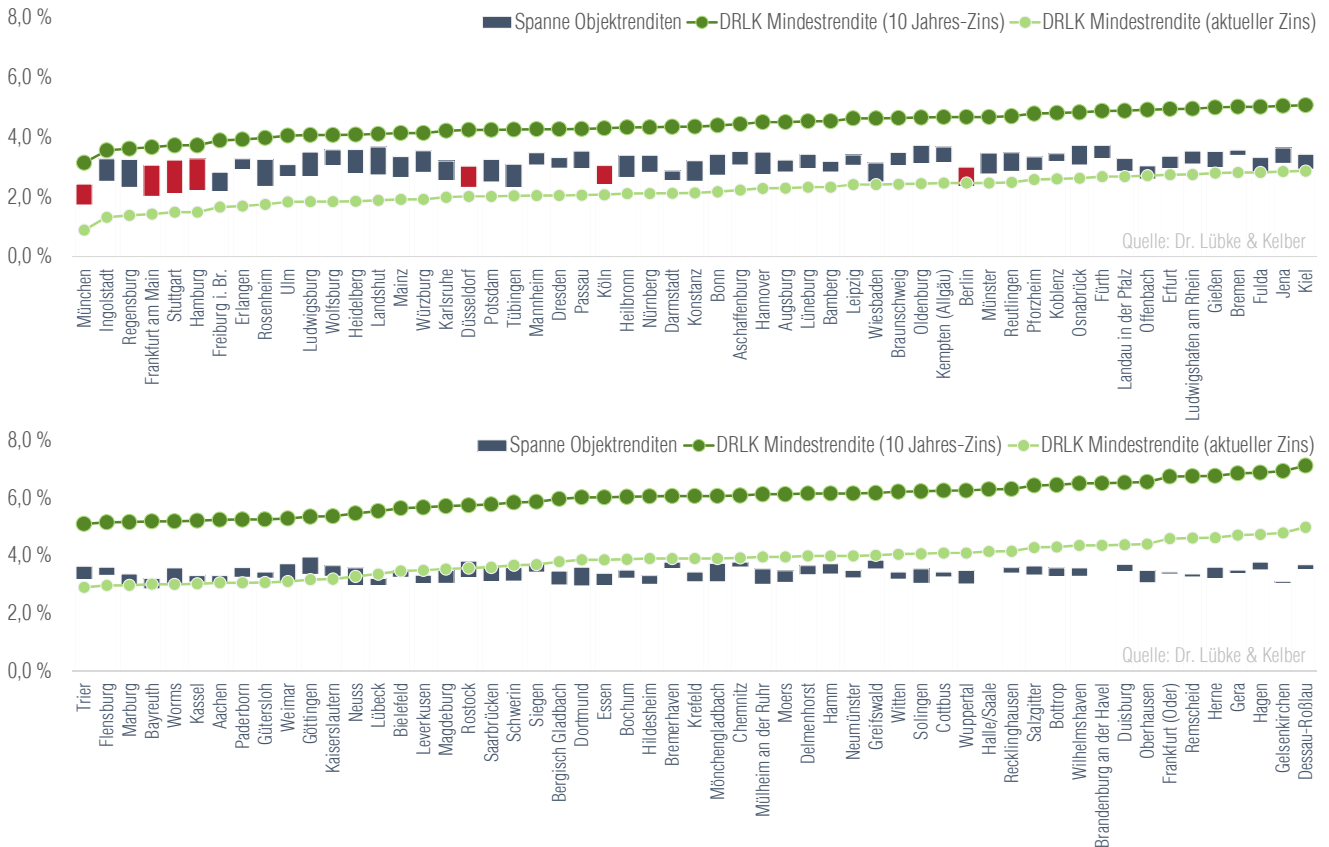
Das Ergebnis der Investment- und Finanzanalysen führt zu der Erkenntnis, dass im Grundsatz aus der reinen Objektrendite in den 110 Städten keine dem Risiko angemessene Renditegröße zu erwirtschaften ist.

Insbesondere an vergleichsweise risikoreicheren Standorten wie Hagen, Herne oder Remscheid liegen die Objektrenditen deutlich unter der von Dr. Lübke & Kelber empfohlenen Mindestrendite auf der 10-Jahres-Basis sowie auch unter der Mindestrendite, die auf Basis des aktuellen risikolosen Zinssatzes ermittelt wurde.

Keine ausreichenden Objektrenditen

Im Neubaubereich sind aufgrund der im Schnitt höheren Preise bzw. Kaufpreiskriterien die Objektrenditen in der Regel niedriger.

DRLK Mindestrendite und Spanne Objektrenditen 2016 (Neubau)

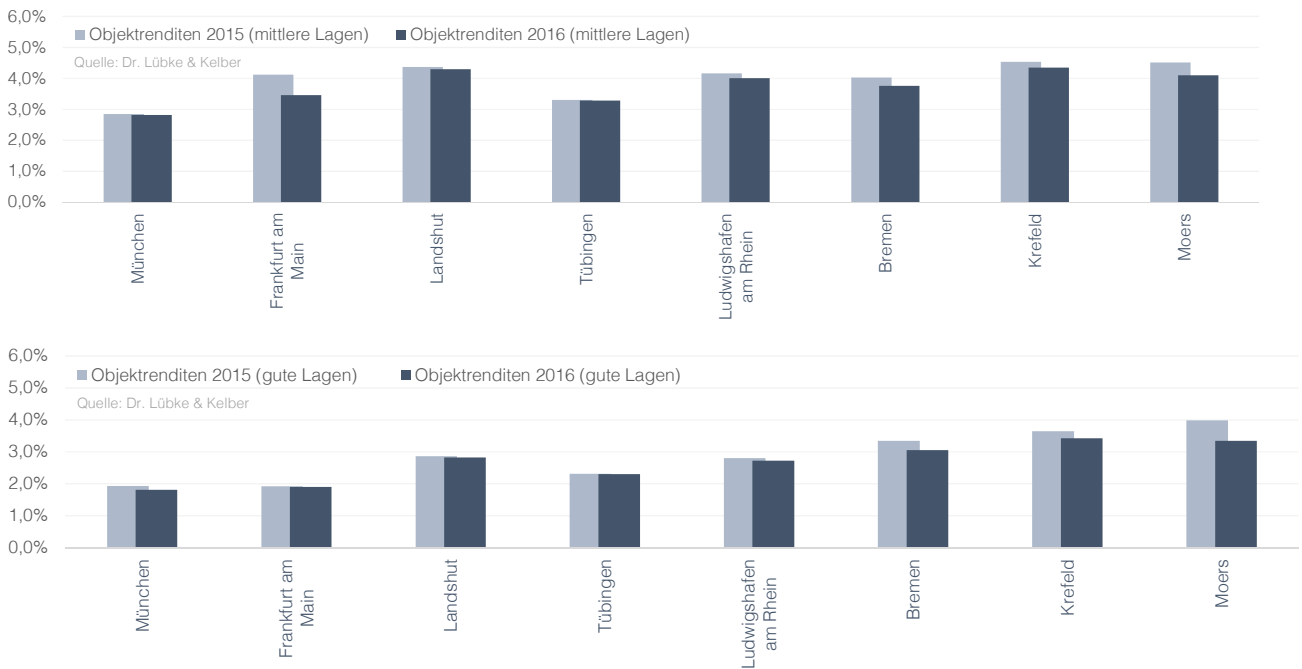


Das Ergebnis der Investment- und Finanzanalysen für Neubaumehrfamilienhäuser zeigt ebenfalls, dass grundsätzlich aus der reinen Objektrendite in den 110 Städten keine dem Risiko angemessene Renditegröße zu erwirtschaften ist. Insbesondere an risikoreicheren Standorten wie Dessau-Roßlau, Hagen oder Gelsenkirchen liegen die Objektrenditen sowohl deutlich unter der von Dr. Lübke & Kelber empfohlenen Mindestrendite auf Basis des 10-Jahres-Zinses als auch des aktuellen Zinses.

Vor diesem Hintergrund gewinnen vielerorts Investitionsmodelle, die neben einer langfristigen Investitionsstrategie eine kurz- bis mittelfristig integrierte kleinteilige Wiederveräußerung von Teilen des Investments vorsehen, sogenannte 60/40 bzw. 70/30-Modelle, an Bedeutung. Hier steigen die Renditen regelmäßig in den Bereich der erforderlichen risikoangemessenen Rendite.

Renditeausgleich durch 60/40 bzw. 70/30-Modelle

Darstellung Veränderung Objektrenditen 2016 zum Vorjahr 2015 (Beispiele)



Vor dem Hintergrund der in der Breite der 110 analysierten Städte gestiegenen Preise, liegen die ermittelten Objektrenditen in der vorliegenden Studie aufgrund auch gleichzeitig gestiegener Mietpreise oftmals nur geringfügig unter dem Niveau der Objektrenditen aus der letztjährigen Risiko-Rendite-Studie.

4.5 DRLK Mindestrenditen und aktuell zu erwartende Eigenkapitalrenditen

Unter Einsatz von derzeit günstigen Fremdfinanzierungsmitteln lassen sich attraktive Eigenkapitalrenditen erzielen. Diese wurden für alle 110 Städte mittels Investment- und Finanzanalysen errechnet und der von Dr. Lübke & Kelber jeweils empfohlenen Mindestrendite (auf Basis des durchschnittlichen risikolosen Zinssatzes der vergangenen 10 Jahre) gegenübergestellt. Zugrunde gelegt wurde dabei eine Eigenkapitalquote von 40 Prozent, eine Fremdkapitalquote von 60 Prozent und ein aktueller Zinssatz von 1,15 Prozent für das Fremdkapital (10 Jahre fest).

Investment- und Finanzanalyse

Bei der Berechnung der Eigenkapitalrenditen für Bestandsimmobilien wurden auch die Regulierungen der in vielen Städten bereits eingeführten Mietpreisbremse berücksichtigt. Damit darf die Miete bei einer Neuvermietung nicht mehr als 10 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Dies wurde in der auf 10 Jahre angelegten Finanzanalyse bei jeder der 110 Städte mit unterschiedlicher Ausprägung berücksichtigt.

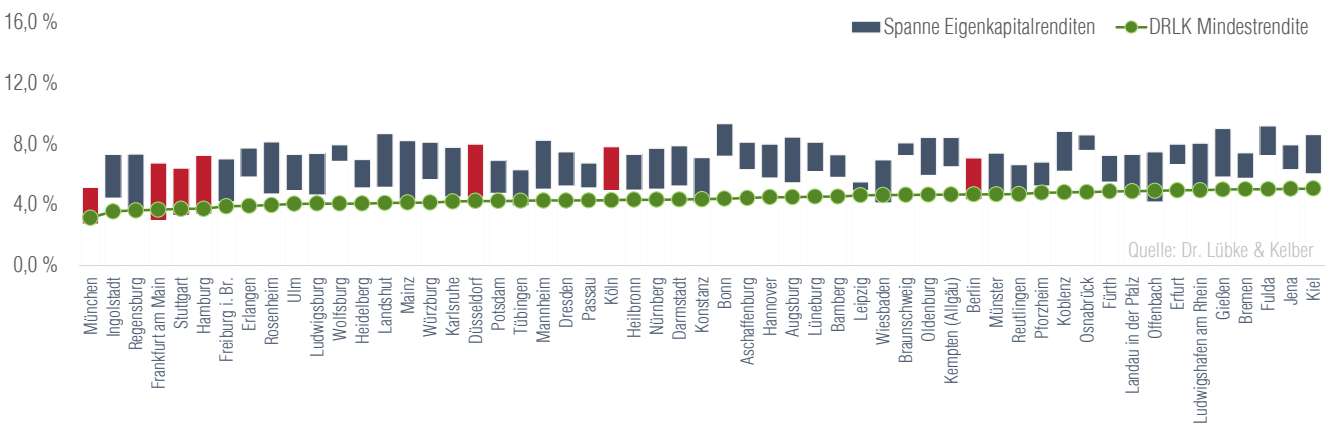
Die Mietpreisbremse gilt derzeit (Stand Juni 2016) in ausgewählten Städten mit angespannten Wohnungsmärkten in fast allen Bundesländern. Lediglich in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Sachsen-Anhalt und Saarland ist aktuell keine Einführung einer Mietpreisbremse geplant. Die nachfolgende Übersicht stellt dar, in welchen der 110 analysierten Städte die Mietpreisbremse bereits gilt bzw. ab wann eine Einführung geplant ist.

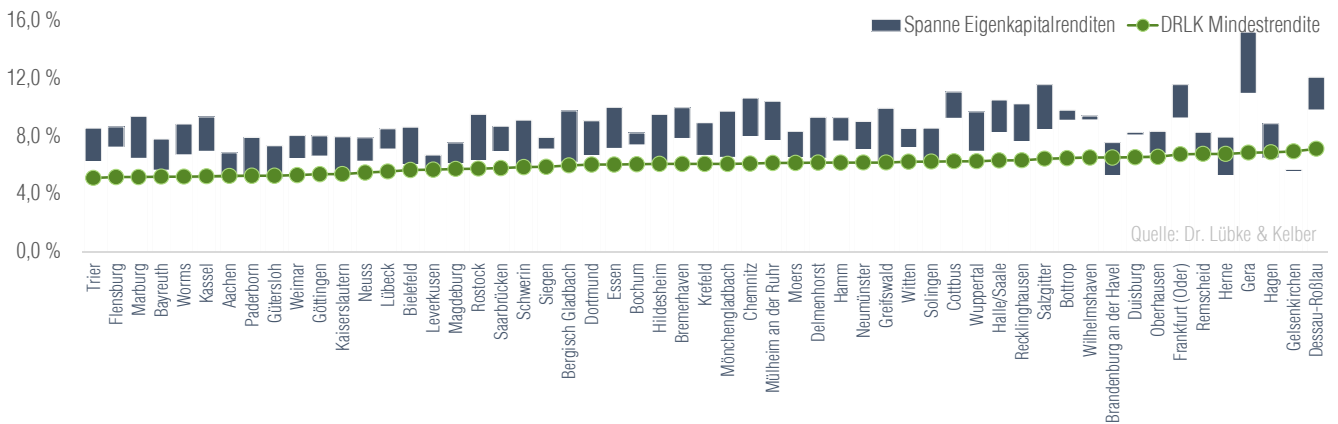
Die Mietpreisbremse in den 110 Städten (vollständige Tabelle im Anhang)

Stadt	Mietpreisbremse?	Stadt	Mietpreisbremse?	Stadt	Mietpreisbremse?
Aachen	ja	Greifswald	nein	München	ja
Aschaffenburg	ja	Gütersloh	nein	Münster	ja
Augsburg	ja	Hagen	nein	Neumünster	nein
Bamberg	Ja	Halle/Saale	nein	Neuss	ja
Bayreuth	nein	Hamburg	ja	Nürnberg	ja
Bergisch Gladbach	ja	Hamm	nein	Oberhausen	nein
Berlin	ja	Hannover	Ja (vorauss. ab Sommer 16)	Offenbach	ja
Bielefeld	ja	Heidelberg	ja	Oldenburg	Ja (vorauss. ab Sommer 16)
Bochum	nein	Heilbronn	ja	Osnabrück	Ja (vorauss. ab Sommer 16)
Bonn	Ja	Herne	nein	Paderborn	ja
Bottrop	Ja	Hildesheim	nein	Passau	nein
Braunschweig	Ja (vorauss. ab Sommer 16)	Ingolstadt	ja	Pforzheim	nein
Brandenburg/Havel	nein	Jena	ja	Potsdam	ja
Bremen	ja	Kaiserslautern	nein	Recklinghausen	nein
Bremerhaven	nein	Karlsruhe	ja	Regensburg	ja
Chemnitz	nein	Kassel	Ja (teilweise)	Remscheid	nein
Cottbus	nein	Kempten (Allgäu)	ja	Reutlingen	ja
Darmstadt	Ja (teilweise)	Kiel	ja	Rosenheim	ja
Delmenhorst	nein	Koblenz	nein	Rostock	nein
Dessau-Roßlau	nein	Köln	ja	Saarbrücken	nein
Dortmund	nein	Konstanz	ja	Salzgitter	nein
Dresden	nein	Krefeld	nein	Schwerin	nein
Duisburg	nein	Landau (Pfalz)	ja	Siegen	nein
Düsseldorf	ja	Landshut	ja	Stuttgart	ja
Erfurt	ja	Leipzig	nein	Trier	ja
Erlangen	ja	Leverkusen	ja	Tübingen	ja
Essen	nein	Lübeck	nein	Ulm	ja
Flensburg	nein	Ludwigsburg	nein	Weimar	nein
Frankfurt am Main	Ja (teilweise)	Ludwigshafen/Rhein	nein	Wiesbaden	Ja (teilweise)
Frankfurt (Oder)	nein	Lüneburg	Ja (vorauss. ab Sommer 16)	Wilhelmshaven	nein
Freiburg i. Br.	ja	Magdeburg	nein	Witten	nein
Fulda	nein	Mainz	Ja	Wolfsburg	Ja (vorauss. ab Sommer 16)
Fürth	ja	Mannheim	nein	Worms	nein
Gelsenkirchen	nein	Marburg	ja	Wuppertal	nein
Gera	nein	Moers	ja	Würzburg	ja
Gießen	nein	Mönchengladbach	nein		
Göttingen	Ja (vorauss. ab Sommer 16)	Mülheim/Ruhr	ja		

Nachfolgend werden die berechneten Eigenkapitalrenditespannen für die 110 Städte **Eigenkapitalrenditen 2016** der jeweiligen von Dr. Lübke & Kelber empfohlenen Mindestrendite gegenübergestellt.

DRLK Mindestrendite und Spanne Eigenkapitalrenditen 2016 (Bestand)





Im Ergebnis zeigt sich, dass bei einem Investment mit der oben beschriebenen Finanzierung in nahezu allen 110 Städten Eigenkapitalrenditen von zumeist deutlich über vier Prozent erzielt werden können. Die von Dr. Lübke & Kelber empfohlene Mindestrendite (auf Basis des durchschnittlichen 10-jährigen risikolosen Zinssatzes) wird nur in Ausnahmen und nur in einigen guten Lagen der 110 analysierten Städte, beispielsweise in München, Frankfurt am Main und Stuttgart, leicht unterschritten, womit aber im Grundsatz eine noch ausgewogene Risiko-Rendite-Relation bescheinigt werden kann, denn einen maßgeblichen Anteil an den zum Teil hohen Eigenkapitalrenditen hat der derzeit sehr günstige Zins für das eingesetzte Fremdkapital.

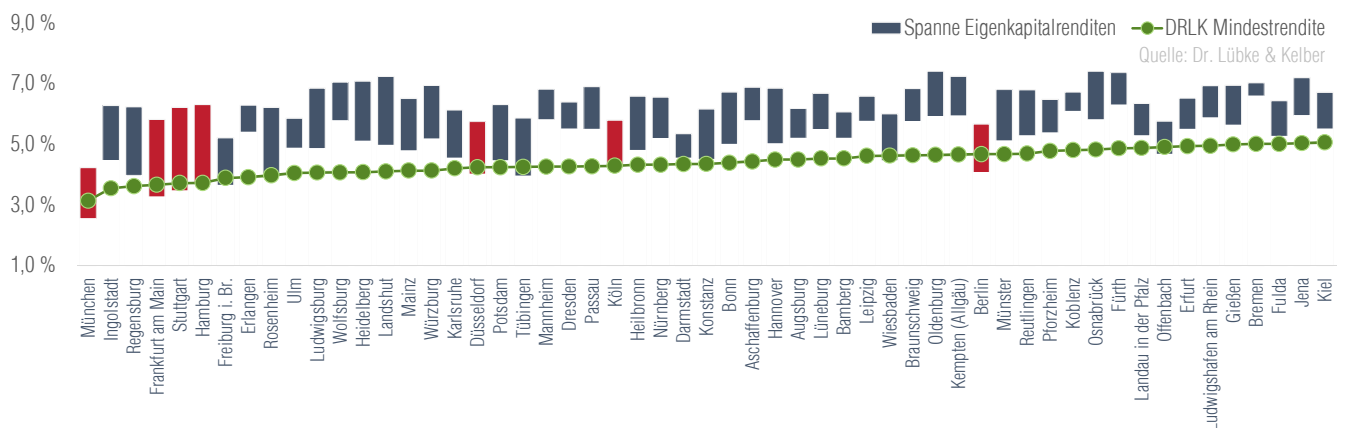
Ausgewogene Risiko-Rendite-Relationen

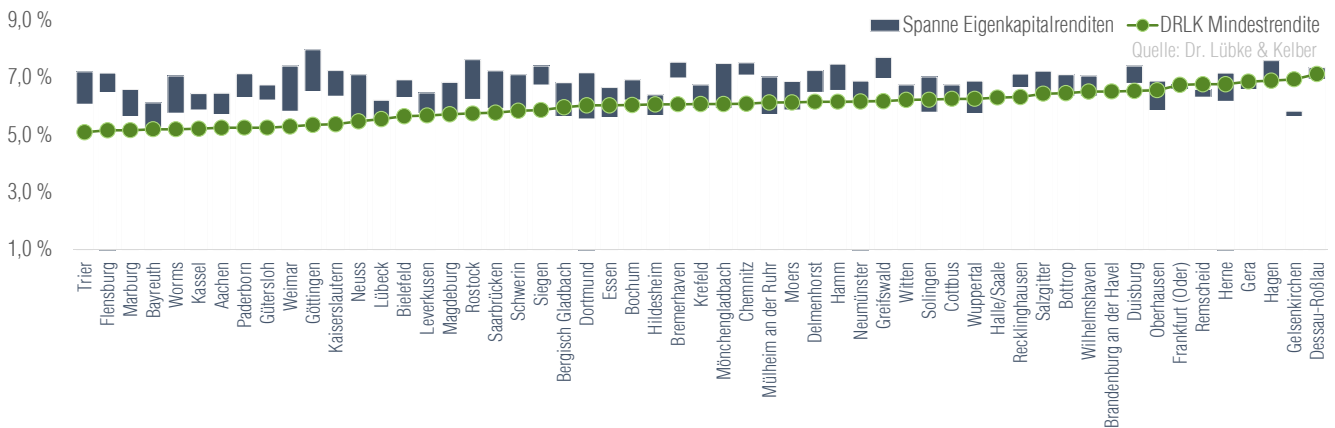
Würde der Zinssatz noch heute bei 1,85 Prozent (Basis für die Berechnungen in der letztjährigen Studie) liegen, wäre die Eigenkapitalrendite in allen Fällen rund ein Prozentpunkt niedriger und die Mindestrendite würde damit dann häufig nicht mehr in Gänze realisiert werden können.

Zinseffekt 2016

Nachfolgend werden die derzeit erzielbaren Eigenkapitalrenditen im Neubausegment dargestellt und der von der Dr. Lübke & Kelber empfohlenen Mindestrendite gegenübergestellt.

DRLK Mindestrendite und Spanne Eigenkapitalrenditen 2016 (Neubau)





Im Ergebnis zeigt sich, dass bei einem Investment in einen Neubau mit der oben beschriebenen Finanzierung in nahezu allen 110 Städten Eigenkapitalrenditen von oftmals teilweise deutlich über drei Prozent erzielt werden können. Die von Dr. Lübke & Kelber empfohlene Mindestrendite (auf Basis des durchschnittlichen 10-jährigen risikolosen Zinssatzes) wird nur in Ausnahmen und nur in einigen guten Lagen der 110 analysierten Städte unterschritten, womit auch für das Neubausegment grundsätzlich eine noch ausgewogene Risiko-Rendite-Relation besteht.

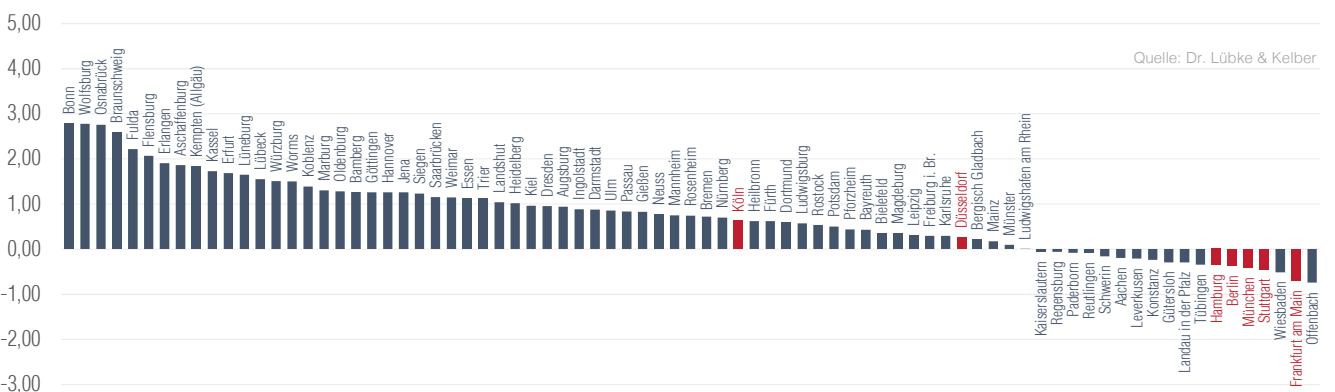
Eine Preisüberhitzung, die zu einer nicht mehr ausreichenden Risiko-Renditerelation am wohnwirtschaftlichen Investmentmarkt führen würde, kann somit zumindest in der Breite des Marktes ausgeschlossen werden. Allerdings gilt es zu beachten, dass die zu erzielende Rendite unter anderem maßgeblich abhängig ist von dem derzeitigen sehr günstigen Zinsniveau für Fremdkapital sowie starker Kapitalströme in den Immobilienmarkt bei nicht ausreichendem Angebot. Eine deutliche Verteuerung des Zinsniveaus hätte unmittelbare Auswirkungen auf das Preisniveau für Immobilien.

Keine Preiserhitzung in der Breite

Um unter allen 110 analysierten Städten die „hidden champions“ herauszukristallisieren, wurden für die ersten drei Risikogruppen (A++, A+, A) die jeweiligen Delta zwischen der von Dr. Lübke & Kelber empfohlenen Mindestrendite und den errechneten Eigenkapitalrenditen kalkuliert.

Ermittlung „hidden champions“

Delta DRLK Mindestrendite und Eigenkapitalrenditen (mind.) (Prozent-Punkte) (Bestand)

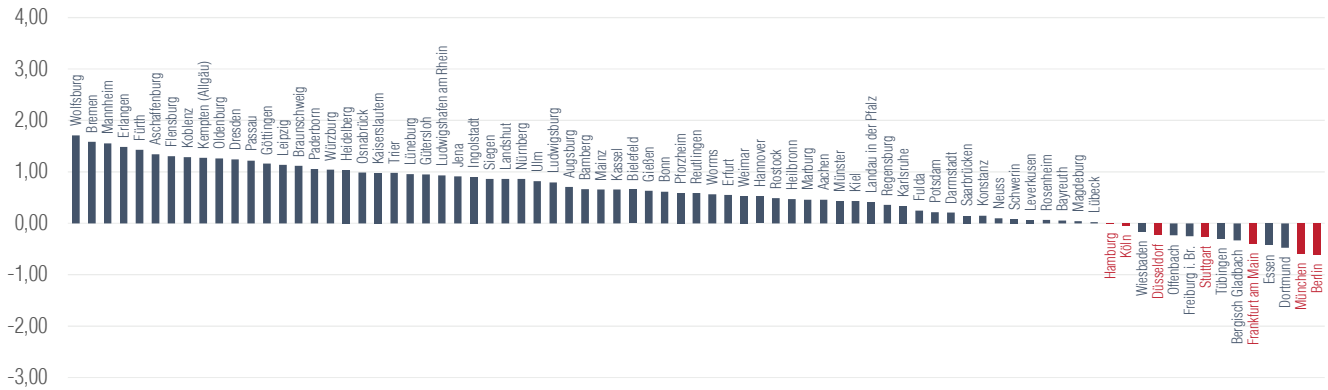


Die Städte Bonn, Wolfsburg und Osnabrück können sich bei dieser Auswertung auf den Spitzenplätzen positionieren. In diesen Städten besteht das größte Delta zwischen der von Dr. Lübke & Kelber empfohlenen Mindestrendite und den am Markt derzeit erzielbaren Eigenkapitalrenditen und damit ein sehr ausgewogenes Risiko-Rendite-Potenzial. Fast ebenso hohe Potenziale bieten die Städte Braunschweig, Fulda, Flensburg, Erlangen und Aschaffenburg.

Bonn, Wolfsburg und Osnabrück sind die „hidden champions“ im Bestand

Unter den letzten zehn Plätzen liegen auch fünf Städte der A-Kategorie (Frankfurt am Main, Stuttgart, München, Berlin und Hamburg), da hier zwar ein vergleichsweise geringes Standortrisiko besteht, aber die hohen Preise entsprechend geringe Renditen verursachen.

Delta DRLK Mindestrendite und Eigenkapitalrenditen (mind.) (Prozent-Punkte) (Neubau)



Die Städte Wolfsburg, Bremen und Mannheim können sich bei der Auswertung für das Neubausegment auf den Spitzenplätzen positionieren. Insbesondere in der VW-Stadt Wolfsburg besteht auch im Neubausegment ein großes Delta zwischen der DRLK Mindestrendite und den Eigenkapitalrenditen und damit ebenfalls ein sehr ausgewogenes Risiko-Rendite-Potenzial.

Wolfsburg und Bremen sind die „hidden champions“ im Neubausegment

Auf dem letzten Platz landen aufgrund hoher Neubaupreise Berlin und München. Hier ist das Risiko-Rendite-Verhältnis nicht mehr in Gänze ausgeglichen. Aber auch in Dortmund, Essen und Frankfurt am Main sind die Renditen für Neubauimmobilien gemessen am jeweiligen Standortrisiko in Teillagen zu niedrig.

5. Fazit

Die in der Dr. Lübke & Kelber Risiko-Rendite-Analyse 2016 betrachteten 110 Städte zeigen insgesamt sehr unterschiedliche Chancen-/Risikoprofile auf.

Unter Einsatz einer angemessenen, langfristig gesicherten Fremdfinanzierungsquote bieten die Märkte an fast allen Standorten erzielbare Eigenkapitalrenditen sowohl im Bestands- als auch Neubausegment an, die die unterschiedlichen Anforderungen an die „Risikoeinpreisung“ ausreichend berücksichtigen. Voraussetzung ist allerdings, dass eine langfristig gesicherte Zinsvereinbarung verbunden mit einer angemessenen hohen Tilgungsrate eingegangen wird, da andernfalls ein möglicher Zinsanstieg (nach Auslauf der Zinsbindung) Renditevorteile vollständig aufbrauchen bzw. negative Renditeszenarien verursachen würde.

In der Breite des Marktes steht damit die Investition in wohnwirtschaftliche Investmentprodukte nach wie vor als renditestark, wertstabil und liquiditätssicher da.

Der allgemeinen Marktsituation und dem damit verbundenen enormen Kapitaldruck folgend, haben sich die erzielbaren Renditen jedoch in der Breite deutlich reduziert. Die bereits erfolgte Einführung der Mietpreisbremse in vielen Städten sowie die in einigen Bundesländern durchgeführte Erhöhung der Grunderwerbssteuer reduzieren die Renditeentwicklungspotenziale weiter.

Die in einigen Städten praktizierten oder diskutierten Umwandlungsverbote tangieren mögliche kleinteilige Exitstrategien und daraus resultierende positive Ertragsaussichten negativ.

Auffällig ist, dass sich unter den ersten zehn Städten des Dr. Lübke & Kelber Risikoscores lediglich vier der Top 7-Metropolen (A-Städte) befinden. Damit bestätigt sich, dass in vielen Lagen Deutschlands außerhalb der Metropolen vergleichbare bzw. bessere Renditepotenziale bestehen.

Die sieben Metropolen der Bundesrepublik gelten allgemein als die attraktivsten Investitionsstandorte, obwohl ihre Renditepotenziale in den vergangenen Jahren gefallen sind und diese Städte von der Mietpreisbremse und umgesetzter/geplanter Milieuschutzsätzen und damit verbundenen Umwandlungsverboten von Mehrfamilienhäusern in Eigentumswohnungsanlagen betroffen sind.

Doch für internationale wie auch institutionelle Marktteilnehmer bieten diese Märkte regelmäßig großvolumige Investments bei optimalen Verwaltungsstrukturen und Finanzierungsbedingungen an. Manche Investoren halten noch immer eine an sich vorteilhafte Diversifizierung ihrer Investition durch kleinteiligere Investitionen an unterschiedlichen Standorten aus Gründen der Steuerung für nicht ratsam. Dabei werden heute qualifizierte Verwaltungs- und Assetmanagementleistungen durch bundesweit vertretene Dienstleister erbracht, die damit diese besonderen Investitionsvorteile für jeden Investor managen und realisieren können.

Aufgrund einer dauerhaft unterstellten ausreichenden Liquiditätssituation der Metropolmärkte werden unterschiedliche Exitstrategien (Investitionsdauer / Einzel-/ Portfolioveräußerungen) als langfristig gesichert unterstellt, was allerdings mit der Umsetzung von Umwandlungsverboten bereits erste Einschränkungen erfährt. Auch die Objektrenditen entsprechen bereits heute häufig nicht mehr dem angemessenen Risiko-Rendite-Verhältnis.

**Nur 4 Top 7-Metropolen
unter den 10 risikoärmsten
Standorten**

**Qualifizierte Asset-
managementleistungen
eröffnen neue
Investitionschancen**

Darüber hinaus erhöht sich durch den stetigen Preisanstieg das Exitrisiko. Sollte sich das Marktgeschehen wieder normalisieren oder gar umkehren, wird dies die Preise negativ tangieren. Aufgrund der enormen Kapitalströme und ihrer besonderen Preisbeeinflussung bei nicht standhaltendem Angebot ist die Volatilität der Preise in diesen Märkten inzwischen deutlich stärker ausgeprägt als in den B-Städten.

Bei vielen B-Standorten zeigt die Analyse vorteilhaftere Risiko-Rendite-Verhältnisse auf und bringt dem Investor damit bessere Renditechancen. Andererseits ist die Liquidität des Marktes den jeweiligen Standortgrößen angepasst, jedoch weniger stark von Sondereinflüssen geprägt. Großvolumige Angebote (>30 Mio. € / >500 WE) sind in einigen Märkten kein Tagesgeschäft, sondern stellen nicht selten einmalige Marktausnahmen dar.

Insbesondere bei derartigen Investitionen, die hinsichtlich ihrer Größe (Anzahl Wohneinheiten und / oder Transaktionsvolumen) das übliche Marktgeschehen außergewöhnlich prägen, kann das Ergebnis der Chancen- / Risiken-Analyse nicht das alleinige Entscheidungskriterium für den Investor sein. Hier gilt es, die eigenen Investitionsziele insbesondere hinsichtlich der angestrebten Investitionslaufzeit und den damit erforderlichen unterschiedlichen Exitstrategien mit den jeweiligen langfristig realisierbar erscheinenden Standortmöglichkeiten abzugleichen.

Wirtschaftliche Auswirkungen aus gegebenenfalls erforderlichen dezentralen Verwaltungsstrukturen bzw. Finanzierungsrahmendaten haben zusätzliche Auswirkungen auf den Kreis möglicher Investoren

**B-Städte mit
attraktiven Risiko-Rendite-
Relationen**

Festzustellen bleibt, dass nicht alle Investmentstrategien generell für jeden Investitionsstandort geeignet sind. Stimmen jedoch die strategischen Ziele mit den Standortperspektiven überein und verfügt der Investor über eigene regionale Strukturen bzw. über vereinbarte regionale Strukturen durch Dritte, ist der B-Standort häufig eine attraktive Alternative zu den Top 7-Metropolen.

Anhang

Übersicht Tabelle Städte mit Mietpreisbremse (Stand Juni 2016)

Nordrhein-Westfalen	Aachen	Baden-Württemberg	Edingen-Neckarhausen	Bayern	Bayrisch Gmain
Nordrhein-Westfalen	Alfter	Baden-Württemberg	Eggenstein-Leopoldshafen	Bayern	Berg
Nordrhein-Westfalen	Bad Honnef	Baden-Württemberg	Emmendingen	Bayern	Bergkirchen
Nordrhein-Westfalen	Bad Sassendorf	Baden-Württemberg	Eppelheim	Bayern	Brunthal
Nordrhein-Westfalen	Bergisch Gladbach	Baden-Württemberg	Fellbach	Bayern	Dachau
Nordrhein-Westfalen	Bielefeld	Baden-Württemberg	Filderstadt	Bayern	Dießen am Ammersee
Nordrhein-Westfalen	Bocholt	Baden-Württemberg	Freiburg am Neckar	Bayern	Dorfen
Nordrhein-Westfalen	Bonn	Baden-Württemberg	Freiburg im Breisgau	Bayern	Ebersberg
Nordrhein-Westfalen	Bottrop	Baden-Württemberg	Friedrichshafen	Bayern	Eching
Nordrhein-Westfalen	Brühl	Baden-Württemberg	Grenzach-Wyhlen	Bayern	Egmating
Nordrhein-Westfalen	Coesfeld	Baden-Württemberg	Gundelfingen	Bayern	Eichenau
Nordrhein-Westfalen	Dinslaken	Baden-Württemberg	Heidelberg	Bayern	Emmering
Nordrhein-Westfalen	Dormagen	Baden-Württemberg	Heilbronn	Bayern	Erding
Nordrhein-Westfalen	Düsseldorf	Baden-Württemberg	Heitersheim	Bayern	Erdweg
Nordrhein-Westfalen	Emmerich am Rhein	Baden-Württemberg	Hemsbach	Bayern	Eresing
Nordrhein-Westfalen	Erkrath	Baden-Württemberg	Iffezheim	Bayern	Erlangen
Nordrhein-Westfalen	Euskirchen	Baden-Württemberg	Karlsruhe	Bayern	Fahrenzhausen
Nordrhein-Westfalen	Frechen	Baden-Württemberg	Kirchentellinsfurt	Bayern	Feldafing
Nordrhein-Westfalen	Geldern	Baden-Württemberg	Konstanz	Bayern	Feldkirchen
Nordrhein-Westfalen	Greven	Baden-Württemberg	Leimen	Bayern	Forstinning
Nordrhein-Westfalen	Grevenbroich	Baden-Württemberg	Linkenheim-Hochstetten	Bayern	Frauenneuharting
Nordrhein-Westfalen	Gronau (Westfalen)	Baden-Württemberg	Lörrach	Bayern	Freilassing
Nordrhein-Westfalen	Haan	Baden-Württemberg	March	Bayern	Freising
Nordrhein-Westfalen	Haltern am See	Baden-Württemberg	Merzhausen	Bayern	Fürstenfeldbruck
Nordrhein-Westfalen	Hilden	Baden-Württemberg	Mögingen	Bayern	Fürth
Nordrhein-Westfalen	Hürth	Baden-Württemberg	Mülheim	Bayern	Garching b. München
Nordrhein-Westfalen	Jülich	Baden-Württemberg	Neckarsulm	Bayern	Gauting
Nordrhein-Westfalen	Kamp-Lintfort	Baden-Württemberg	Neuenburg am Rhein	Bayern	Gerbrunn
Nordrhein-Westfalen	Kempen	Baden-Württemberg	Neuhausen auf den Fildern	Bayern	Germering
Nordrhein-Westfalen	Kerpen	Baden-Württemberg	Offenburg	Bayern	Gilching
Nordrhein-Westfalen	Kevelaer	Baden-Württemberg	Pfinztal	Bayern	Glonn
Nordrhein-Westfalen	Kleve	Baden-Württemberg	Plochingen	Bayern	Goldbach
Nordrhein-Westfalen	Köln	Baden-Württemberg	Radolfzell am Bodensee	Bayern	Gräfelfing
Nordrhein-Westfalen	Langenfeld (Rheinland)	Baden-Württemberg	Rastatt	Bayern	Grafring b. München
Nordrhein-Westfalen	Leverkusen	Baden-Württemberg	Ravensburg	Bayern	Grasbrunn
Nordrhein-Westfalen	Lotte	Baden-Württemberg	Remchingen	Bayern	Gröbenzell
Nordrhein-Westfalen	Meerbusch	Baden-Württemberg	Renningen	Bayern	Grünwald
Nordrhein-Westfalen	Moers	Baden-Württemberg	Reutlingen	Bayern	Haar
Nordrhein-Westfalen	Monheim am Rhein	Baden-Württemberg	Rheinfelden (Baden)	Bayern	Haimhausen
Nordrhein-Westfalen	Münster	Baden-Württemberg	Rheinstetten	Bayern	Hallbergmoos
Nordrhein-Westfalen	Neuss	Baden-Württemberg	Rielasingen-Worblingen	Bayern	Herrsching a. Ammersee
Nordrhein-Westfalen	Niederkassel	Baden-Württemberg	Sandhausen	Bayern	Hilgershausen-Tandern
Nordrhein-Westfalen	Ostbevern	Baden-Württemberg	Sindelfingen	Bayern	Hohenbrunn
Nordrhein-Westfalen	Overath	Baden-Württemberg	Singen (Hohentwiel)	Bayern	Höhenkirchen-Siegertsbrunn
Nordrhein-Westfalen	Paderborn	Baden-Württemberg	Steinen	Bayern	Hohenlinden
Nordrhein-Westfalen	Raesfeld	Baden-Württemberg	Stutensee	Bayern	Holzkirchen
Nordrhein-Westfalen	Ratingen	Baden-Württemberg	Stuttgart	Bayern	Ingolstadt
Nordrhein-Westfalen	Rheda-Wiedenbrück	Baden-Württemberg	Teningen	Bayern	Irschenberg
Nordrhein-Westfalen	Rheine	Baden-Württemberg	Tettmang	Bayern	Ismaning
Nordrhein-Westfalen	Rommerskirchen	Baden-Württemberg	Tübingen	Bayern	Karlsfeld
Nordrhein-Westfalen	Rösrath	Baden-Württemberg	Ulm	Bayern	Kempten (Allgäu)
Nordrhein-Westfalen	Senden	Baden-Württemberg	Umkirch	Bayern	Kirchheim b. München
Nordrhein-Westfalen	Siegburg	Baden-Württemberg	Waldkirch	Bayern	Kirchseeon
Nordrhein-Westfalen	Soest	Baden-Württemberg	Weil am Rhein	Bayern	Kolbermoor
Nordrhein-Westfalen	St. Augustin	Baden-Württemberg	Weingarten	Bayern	Krailling
Nordrhein-Westfalen	Troisdorf	Baden-Württemberg	Wendlingen am Neckar	Bayern	Kranzberg
Nordrhein-Westfalen	Waltrip	Baden-Württemberg	Winnenden	Bayern	Kreuth
Nordrhein-Westfalen	Wesel	Bayern	Ainring	Bayern	Landsberg am Lech
Nordrhein-Westfalen	Wesseling	Bayern	Allershausen	Bayern	Landshut
Berlin	Berlin	Bayern	Altdorf	Bayern	Langenbach
Bremen	Bremen	Bayern	Andechs	Bayern	Lenting
Hamburg	Hamburg	Bayern	Anzing	Bayern	Maisach
Baden-Württemberg	Altbach	Bayern	Aschaffenburg	Bayern	Manching
Baden-Württemberg	Asperg	Bayern	Aschheim	Bayern	Markt Indersdorf
Baden-Württemberg	Bad Krozingen	Bayern	Attenkirchen	Bayern	Markt Schwaben
Baden-Württemberg	Bad Säckingen	Bayern	Augsburg	Bayern	Marzling
Baden-Württemberg	Baienfurt	Bayern	Aying	Bayern	Miesbach
Baden-Württemberg	Bietigheim-Bissingen	Bayern	Bad Aibling	Bayern	Moosach
Baden-Württemberg	Brühl	Bayern	Bad Heilbrunn	Bayern	München
Baden-Württemberg	Denkendorf	Bayern	Bad Reichenhall	Bayern	Murnau a. Staffelsee
Baden-Württemberg	Denzlingen	Bayern	Bad Tölz	Bayern	Neubiberg
Baden-Württemberg	Dossenheim	Bayern	Baierbrunn	Bayern	Neuburg a. d. Donau
Baden-Württemberg	Durmersheim	Bayern	Bamberg	Bayern	Neuching

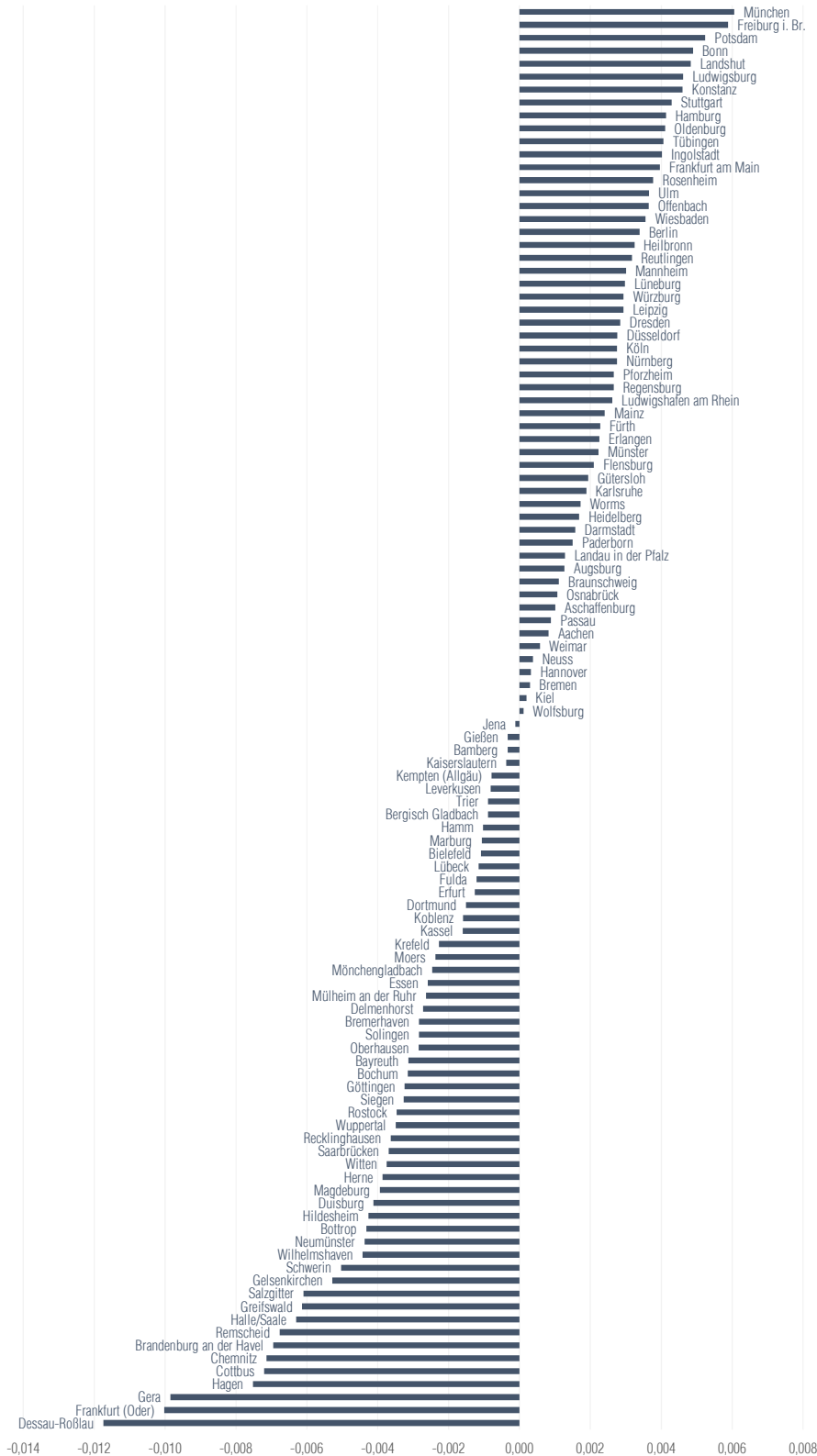
Bayern	Neufahrn b. Freising	Brandenburg	Erkner
Bayern	Neuried	Brandenburg	Falkensee
Bayern	Neutraubling	Brandenburg	Glienicke/Nordbahn
Bayern	Neu-Ulm	Brandenburg	Großbeeren
Bayern	Nürnberg	Brandenburg	Hennigsdorf
Bayern	Oberding	Brandenburg	Hohen Neuendorf
Bayern	Oberhaching	Brandenburg	Hoppegarten
Bayern	Oberschleißheim	Brandenburg	Kleinmachnow
Bayern	Olching	Brandenburg	Königs Wusterhausen
Bayern	Otterfing	Brandenburg	Mühlenbecker Land
Bayern	Otobrunn	Brandenburg	Neuenhagen
Bayern	Petershausen	Brandenburg	Nuthetal
Bayern	Pfaffenhofen a. d. Ilm	Brandenburg	Oranienburg
Bayern	Piding	Brandenburg	Panketal
Bayern	Planegg	Brandenburg	Petershagen/Eggersdorf
Bayern	Pliening	Brandenburg	Potsdam
Bayern	Pöcking	Brandenburg	Rangsdorf
Bayern	Poing	Brandenburg	Schönefeld
Bayern	Prien a. Chiemsee	Brandenburg	Schöneiche
Bayern	Puchheim	Brandenburg	Schulzendorf
Bayern	Pullach i. Isartal	Brandenburg	Teltow
Bayern	Putzbrunn	Brandenburg	Velten
Bayern	Regensburg	Brandenburg	Werneuchen
Bayern	Reichertshofen	Brandenburg	Wildau
Bayern	Rosenheim	Brandenburg	Zeuthen
Bayern	Sauerlach	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Braunschweig
Bayern	Schäftlarn	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Buchholz
Bayern	Schöngeising	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Buxtehude
Bayern	Schwabhausen	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Göttingen
Bayern	Seefeld	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Hannover
Bayern	Starnberg	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Langenhagen
Bayern	Straßlach-Dingharting	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Leer
Bayern	Sulzemoos	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Lüneburg
Bayern	Taufkirchen	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Oldenburg
Bayern	Türkenfeld	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Osnabrück
Bayern	Tutzing	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Ostfriesische Inseln
Bayern	Unterföhring	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Vechta
Bayern	Unterhaching	Niedersachsen (ab Sommer 16)	Wolfsburg
Bayern	Unterschleißheim	Schleswig-Holstein	Barsbüttel
Bayern	Vaterstetten	Schleswig-Holstein	Glinde
Bayern	Waakirchen	Schleswig-Holstein	Halstenbek
Bayern	Weichs	Schleswig-Holstein	Hörnum
Bayern	Weilheim i. OB	Schleswig-Holstein	Kampen
Bayern	Weßling	Schleswig-Holstein	Kiel
Bayern	Wolfrathshausen	Schleswig-Holstein	List
Bayern	Würzburg	Schleswig-Holstein	Norderstedt
Bayern	Zirndorf	Schleswig-Holstein	Sylt
Bayern	Zorneding	Schleswig-Holstein	Wenningstedt-Braderup
Hessen	Bad Homburg v. d. Höhe	Schleswig-Holstein	Wentorf bei Hamburg
Hessen	Darmstadt (tlw.)	Schleswig-Holstein	Wyk auf Föhr
Hessen	Dreieich		
Hessen	Flörsheim am Main		
Hessen	Frankfurt am Main (tlw.)		
Hessen	Griesheim		
Hessen	Hattersheim am Main		
Hessen	Kassel (tlw.)		
Hessen	Kronberg im Taunus		
Hessen	Marburg		
Hessen	Mörfelden-Walldorf		
Hessen	Oberursel (Taunus)		
Hessen	Offenbach		
Hessen	Schwalbach am Taunus		
Hessen	Weiterstadt		
Hessen	Wiesbaden (Tlw.)		
Thüringen	Erfurt		
Thüringen	Jena		
Rheinland-Pfalz	Landau		
Rheinland-Pfalz	Mainz		
Rheinland-Pfalz	Trier		
Brandenburg	Ahrensfelde		
Brandenburg	Bernau		
Brandenburg	Birkenwerder		
Brandenburg	Blankenfelde-Mahlow		
Brandenburg	Dallgow-Döberlitz		
Brandenburg	Eichwalde		

In den Bundesländern Sachsen, Sachsen-Anhalt, Mecklenburg-Vorpommern und Saarland ist derzeit keine Einführung einer Mietpreisbremse geplant.

Ergebnisse Hauptkategorien

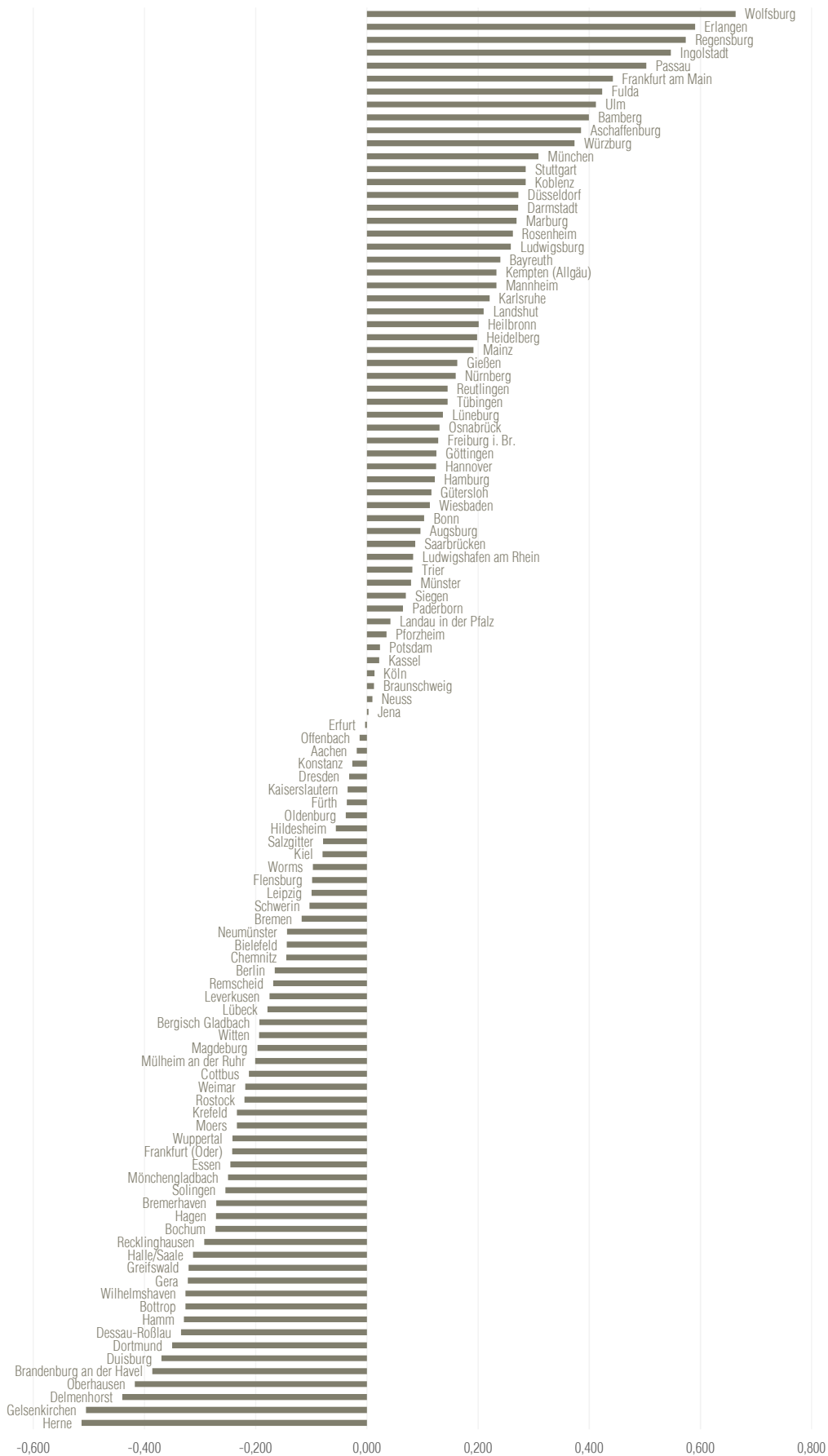
Nachfolgend sind die Einzelergebnisse der fünf Hauptkategorien abgebildet. Für eine bessere Aussagekraft wird immer die jeweilige Abweichung einer Stadt vom Median aller 110 analysierten Städte angezeigt.

A) Hauptkategorie „Bevölkerung“ (Abweichung vom Median in Punkten)



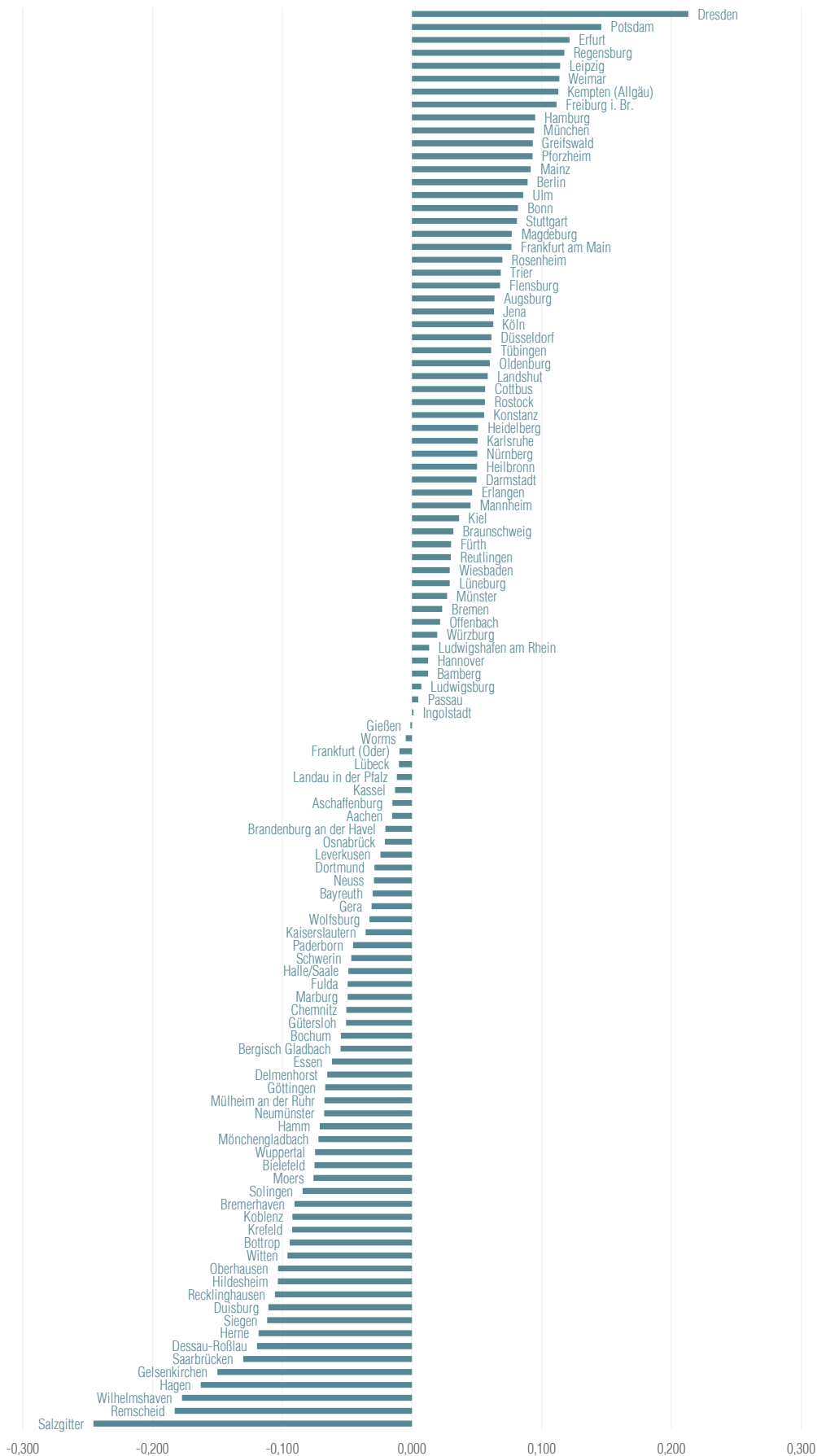
Quelle: Dr. Lübke & Kelber

B) Hauptkategorie „Sozioökonomie“ (Abweichung vom Median in Punkten)



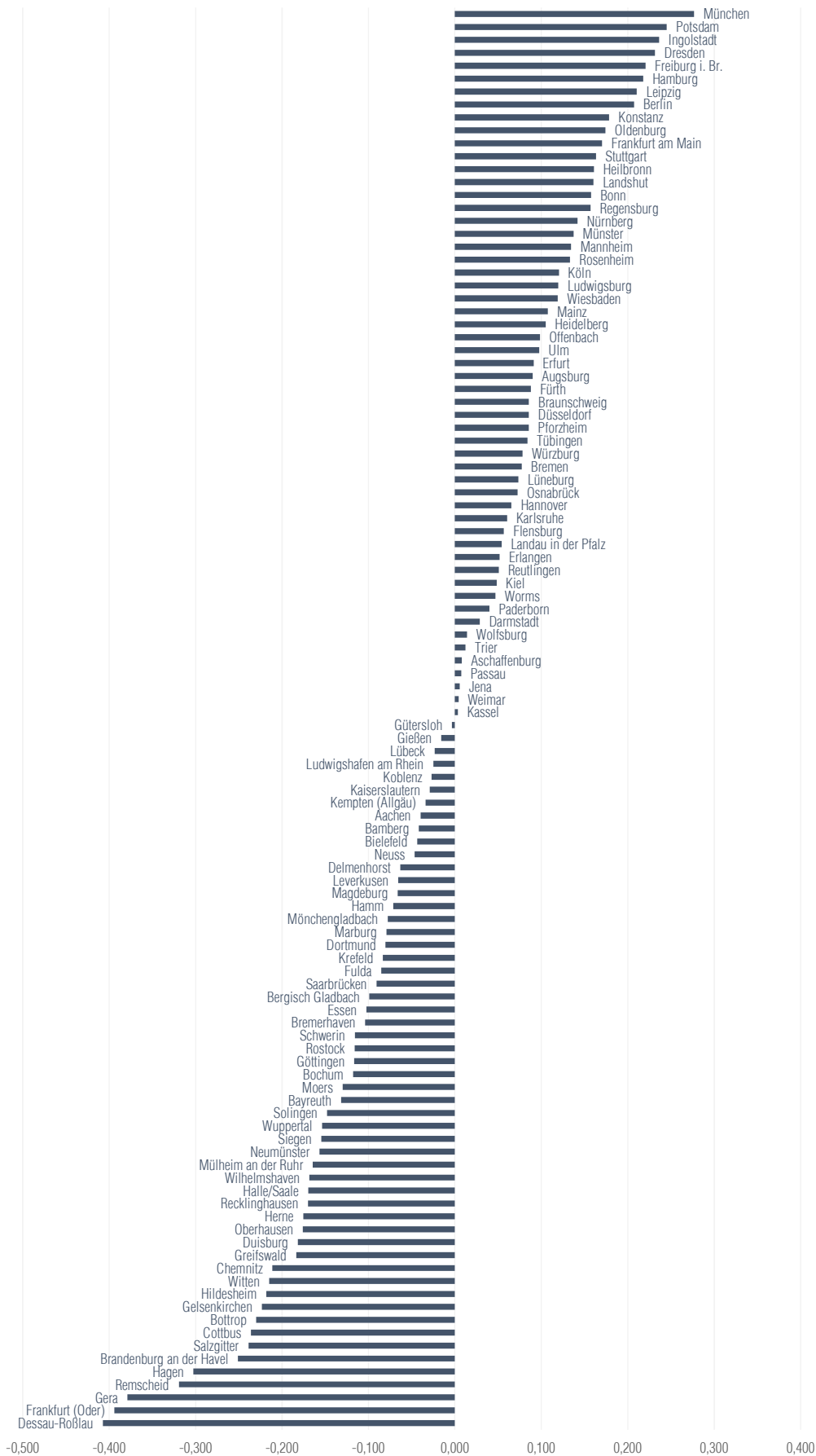
Quelle: Dr. Lübke & Kelber

C) Hauptkategorie „Wohnungsmarkt“ (Abweichung vom Median in Punkten)



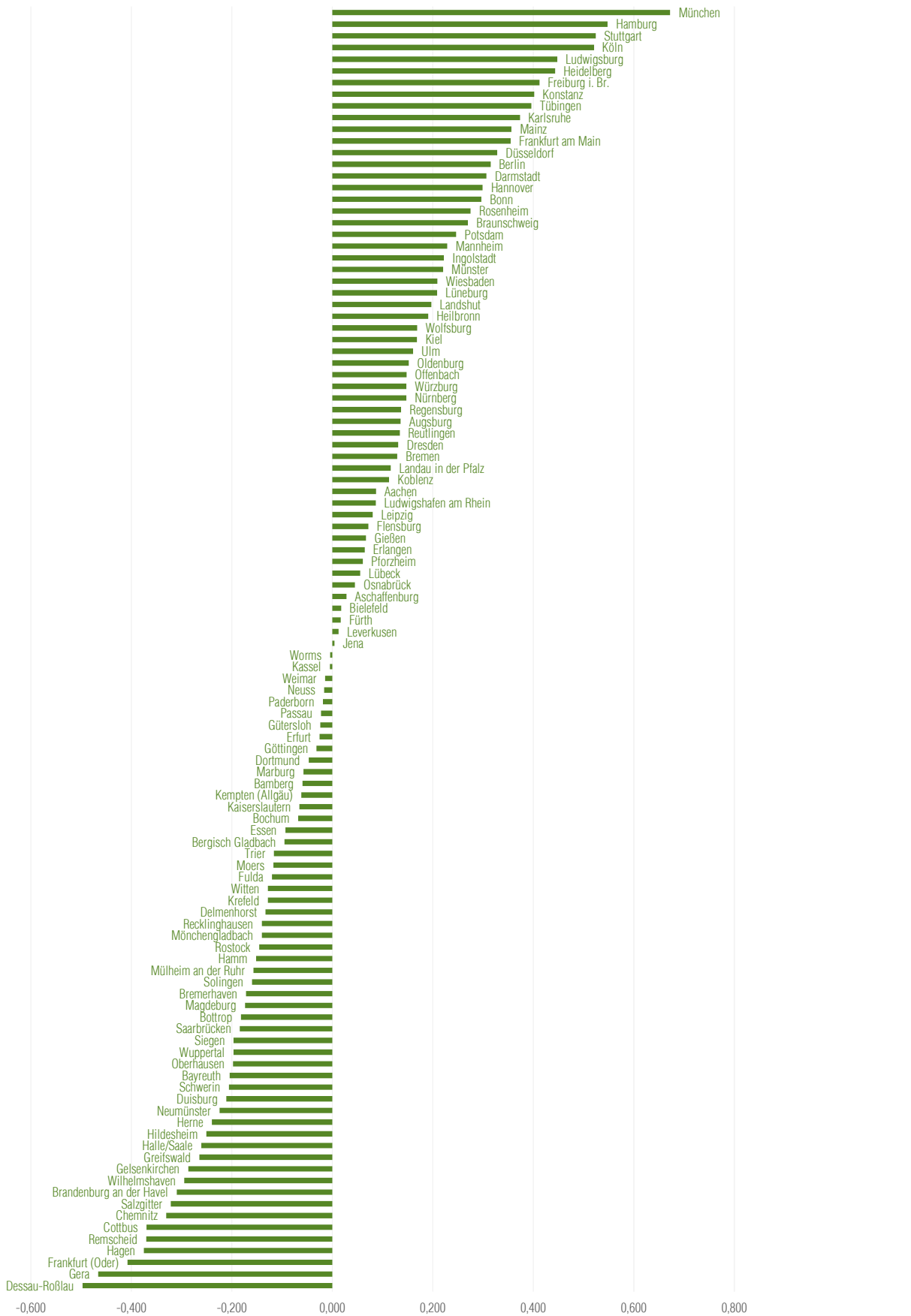
Quelle: Dr. Lübke & Kelber

D) Hauptkategorie „Miet- und Kaufpreise“ (Abweichung vom Median in Punkten)



Quelle: Dr. Lübke & Kelber

E) Hauptkategorie „Nachfrage“ (Abweichung vom Median in Punkten)



Quelle: Dr. Lübke & Kelber

Kontakt

Berlin

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Friedrichstraße 61
10117 Berlin
Tel. +49 30 443371-0

Dresden

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Könneritzstraße 31
01067 Dresden
Tel: +49 351 49284-0

Düsseldorf

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Graf-Adolf-Platz 12
40213 Düsseldorf
Tel. +49 211 16700-0

Frankfurt

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taanusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 13-00

München

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Sonnenstraße 19
80331 München
Tel. +49 89 551906-0

Stuttgart

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Königstraße 16
70173 Stuttgart
Tel. +49 711 2146-0

Research

Dr. Lübke & Kelber GmbH
Taanusstraße 6 | SKYPER Carré
60329 Frankfurt
Tel. +49 69 9999 13-46

Die vorliegende Studie wurde nach bestem Wissen und Gewissen erarbeitet. Eine Garantie für die Richtigkeit und Zuverlässigkeit der Aussagen, auch in der Zukunft, ist damit nicht verbunden. Die veröffentlichten Daten dienen allein allgemein-informativen Zwecken, stellen keine Empfehlung für konkrete Anlage- oder Transaktionsentscheidungen dar und können keinesfalls ein qualifiziertes Beratungsgespräch ersetzen. Eine Haftung, die aus der Verwendung der Daten resultiert, wird nicht übernommen. Eine Weiterverwendung der Daten ist nur mit unserer vorherigen Zustimmung gestattet.

Quelle Teilfotos: © Fousteriene - Fotolia.com, © dylights - Fotolia.com, © Luchien - Fotolia.com, © Henry Czauderna - Fotolia.com, © SearPavonePhoto - Fotolia.com, © khvaliloda - Fotolia.com, © iust1976 - Fotolia.com, © stadigeller - Fotolia.com, © eyelonic - Fotolia.com, © mje shots - Fotolia.com, © pof77 - Fotolia.com, © Jaungen - Fotolia.com, © Horsteb - Fotolia.com, © Sraibus - Fotolia.com, © Bickfang - Fotolia.com, © Inga Nielsen - Fotolia.com, © CBM - Fotolia.com, © steeschum - Fotolia.com, © arlnst66 - Fotolia.com, © Horst Schmidt - Fotolia.com, © powell83 - Fotolia.com, © pavesell - Fotolia.com, © Bickfang - Fotolia.com, © SearPavonePhoto, © steeschum - Fotolia.com, © sp4764 - Fotolia.com, © Jörg Hackemann - Fotolia.com, istock © Kerstin Wauke, istock © latonrausch, istock © hohl, istock © Cornelia Pfirnt, istock © jannewerner, istock © HansUlrichAnsbach, istock © LianeM, istock © marfredy, istock © homact100, istock © GeorgHartl, istock © ManuWe, istock © bastienel, istock © marfredy, istock © waeske, istock © coika, istock © sandyvorman, istock © seemake, istock © jpekka, istock © hskhr, istock © Michael Lüthenberg, istock © Owen Price, istock © Hermedorf