



DEUTSCHE B- UND C-STÄDTE VERSUS A-STÄDTE:

Wo winkt Wohninvestments das beste Rendite-Risiko-Verhältnis?

Auftraggeber: d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH
Biebricher Allee 2, 65187 Wiesbaden

München, 23. Februar 2019

INHALTSVERZEICHNIS

	SEITE
VORBEMERKUNGEN	3
METHODIK	5
ERGEBNISSE RENDITEKOMPONENTE	8
ERGEBNISSE RISIKOKOMPONENTE	12
ZUSAMMENFASSUNG	15
DATENBLÄTTER A-, B- UND C-STÄDTE	17

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in diesem Marktbericht vorgelegten Ermittlungen und Berechnungen sowie die durchgeführten Recherchen wurden nach bestem Wissen und mit der nötigen Sorgfalt auf der Grundlage vorhandener oder in der Bearbeitungszeit zugänglicher Quellen erarbeitet. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit wird nur für selbst ermittelte und erstellte Informationen und Daten im Rahmen der üblichen Sorgfaltspflicht übernommen. Eine Gewähr für die sachliche Richtigkeit für Daten und Sachverhalte aus dritter Hand wird nicht übernommen.

Die Ausfertigungen dieses Marktberichts bleiben bis zur vollständigen Bezahlung des vereinbarten Honorars unser Eigentum. Der Marktbericht ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa AG registriert. Alleine der Auftraggeber ist berechtigt, den Marktbericht oder Auszüge

davon (diese jedoch nur mit Quellenangabe) für die gemäß Angebot/Auftrag vereinbarte Zweckbestimmung weiterzugeben. Vervielfältigungen, Veröffentlichungen und Weitergabe von Inhalten an Dritte in jeglicher Form sind grundsätzlich nur mit vorheriger schriftlicher Genehmigung der bulwiengesa AG und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet. Ausgenommen ist die Verwendung des Marktberichts oder Teile davon für Vermarktungsprospekte, hier ist ausnahmslos die vorherige schriftliche Einwilligung der bulwiengesa AG einzuholen.

Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der bulwiengesa AG in ihrer deutschland- und europaweiten Forschungs- und Beratungstätigkeit.

bulwiengesa AG

Nymphenburger Straße 5
80335 München
Tel. +49 89 23 23 76-0
Fax +49 89 23 23 76-76

Vorstand:
Ralf-Peter Koschny
Thomas Voßkamp

Aufsichtsratsvorsitzender:
Bernhard H. Hansen
info@bulwiengesa.de
www.bulwiengesa.de

Hauptsitz: Berlin
Rechtsform: AG
USt-ID: DE 164508347
Charlottenburg HRB 95407 B

HypoVereinsbank München
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN: DE13700202704410433058

1 VORBEMERKUNG

Im Auftrag der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH untersucht bulwiengesa im vorliegenden Marktreport das Rendite-Risiko-Verhältnis für Wohninvestments in deutschen A-, B- und C-Standorten. Geographisch deckt die Studie damit 43 Städte in allen Teilen Deutschlands ab, die in Summe über 21 Mio. Einwohner verfügen.

Angesichts des stark gestiegenen Capital Values von Miet- und Eigentumswohnungen und der knappen Baulandverfügbarkeit in den A-Städten richtet sich der Fokus von Bauträgern und Investoren vermehrt auf die sogenannten B- und C-Städte. Durch ihre "nur" regionale und nationale Bedeutungskraft reichen sie an die zum Teil internationale Bedeutung der A-Städte, wie z. B. München, Berlin oder Frankfurt, nicht heran. Trotzdem ist ihr Stellenwert auf nationaler und regionaler Ebene nicht zu unterschätzen und bietet durchaus interessante Investitionsalternativen, zumal sie teilweise in Ballungsräumen oder im nahen Umfeld wichtiger A-Städte zu finden sind. Insbesondere hier bietet sich für B- und C-Städte die Möglichkeit, an dem vorherrschenden Nachfragedruck am Wohnungsmarkt in den A-Städten zu partizipieren.

So finden sich hier oftmals zwar ähnliche Entwicklungspfade von Indikatoren, wie Einwohner- und Beschäftigtenentwicklung, Miet- und Kaufpreise von Wohnungen sowie Grundstückspreise für Mehrfamilienhäuser, aber das aktuelle Preis- und Mietniveau ist meist doch noch deutlich moderater. Gleichzeitig sind diese Märkte fast alle von einem mehr oder weniger ausgeprägten Mangel an Wohnungsbautätigkeit und vernachlässigbaren Wohnungsleerstandsquoten gekennzeichnet. Insofern ist es auch aus diesen Gesichtspunkten nur nachvollziehbar, dass B- und C-Städte in den Anlagefokus von immer mehr Wohnungsinvestoren geraten.

Der vorliegende Marktreport soll mittels fachgerechter Daten und Modellen die Frage beantworten, welche Märkte außerhalb der A-Städte das beste Verhältnis aus Rendite und Risiko für Wohninvestments bieten. Dieser Überblick ermöglicht eine erste bzw. schnellere Fokussierung auf die Wohnungsmärkte der Städte, die über ein gutes bis sehr gutes Potenzial für Wohnungsinvestments verfügen.

Im Rahmen des Marktreports werden somit alle sieben A-Städte, 14 B-Städte und 22 C-Städte abgedeckt:

Städtekategorisierung		
A-Städte (7)	B-Städte (14)	C-Städte (22)
Berlin	Bochum	Aachen
Düsseldorf	Bonn	Augsburg
Frankfurt (Main)	Bremen	Bielefeld
Hamburg	Dortmund	Braunschweig
Köln	Dresden	Darmstadt
München	Duisburg	Erfurt
Stuttgart	Essen	Erlangen
	Hannover	Freiburg
	Karlsruhe	Heidelberg
	Leipzig	Kiel
	Mannheim	Lübeck
	Münster	Magdeburg
	Nürnberg	Mainz
	Wiesbaden	Mönchengladbach
		Mülheim (Ruhr)
		Offenbach (Main)
		Osnabrück
		Potsdam
		Regensburg
		Rostock
		Saarbrücken
		Wuppertal

Leitfrage

Die grundlegende Frage, die der Marktreport beantworten soll, ist somit:

Sind die B-/C-Städte hinsichtlich ihres spezifischen Rendite-Risiko-Verhältnisses eine sinnvolle Alternative zu den A-Städten?

Eine folgerichtige Annäherung an das Thema stellt eine zweistufige Vorgehensweise in Form der Betrachtung der Rendite-seite einerseits und der Risikoseite andererseits dar. Die Studie liefert somit durch eine Betrachtung des Rendite-Risiko-Verhältnisses einen neuen Ansatz für die Beurteilung, wo Wohninvestments derzeit am sinnvollsten erscheinen.

Diese Frage impliziert vor allem auch die Verschiebung des Fokus weg von den klassischen A-Standort-Märkten, hin zu B- und C-Standorten, die Potenzial für Investoren aufweisen. Investoren wird damit ein schneller, erster Überblick über die Wohnungsmärkte ermöglicht.

Neuigkeitswert

Anhand des vorliegenden Marktreports wird versucht, vor allem regionale Aussagen zu treffen, in welchen Städten Wohninvestments sinnvoll erscheinen. Insbesondere im Hinblick auf die in zweiter und dritter Reihe stehenden B- und C-Städte wird in diesem Rahmen ein besonderer Fokus gelegt. Sie bieten Investoren teilweise noch versteckte Potenziale, die es zu ermitteln gilt.

Insbesondere die Kombination aus einer Betrachtung der Rendite und des Risikos mittels eines Scorings auf Kreisebene ermöglicht eine neue Annäherung an eine Frage, die auf Investorenebene seit geraumer Zeit besteht.

Über die d.i.i. Gruppe

Die d.i.i. Gruppe wurde 2006 gegründet und ist ein integriertes Wohnungsunternehmen mit den Standbeinen Bestandsentwicklung und Neubau von Wohnimmobilien. Der Aufbau und das Management von Wohnimmobilienportfolios für institutionelle und private Investoren bilden das Kerngeschäft der d.i.i. Gruppe.

Seit 2015 realisiert die d.i.i. Gruppe auch Neubauprojekte. Sie investiert in baureife Nachverdichtungspotenziale und freie Grundstücke. Durch den gezielten Ankauf von Grundstücken und Objekten mit Nachverdichtungspotenzial hat die d.i.i. ihre Wertschöpfungskette erweitert und schafft kontinuierlich neuen Wohnraum. Die Bündelung aller Prozesse einer Projektentwicklung innerhalb der d.i.i. ermöglicht die Realisierung von schnellen und kostengünstigen Lösungen. Die daraus entstehenden Kosteneinsparungen gibt die d.i.i. konsequent an ihre Investoren, Käufer und Mieter weiter.

Über geschlossene und offene d.i.i.-Immobilienfonds werden privaten und institutionellen Investoren Beteiligungsangebote an Wohnimmobilien in Deutschland zugänglich gemacht, die von der d.i.i. Gruppe entwickelt und betreut werden. Erworben werden dafür bevorzugt Wohnimmobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial in B-Städten und ausgewählten Wohnlagen großer Metropolen.

Das firmeneigene Bau-, Projekt- und Asset-Management bedient alle relevanten Wertsteigerungshebel in der Durchführung umfassender Sanierungs- und/oder Baumaßnahmen. Anschließend werden die Wohnungen entweder im Bestand gehalten oder als Eigentumswohnungen an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert. In zahlreichen Objekten der d.i.i. Gruppe sind die Warmmieten nach der energetischen Sanierung nur geringfügig höher als vorher. Dazu trägt auch das aktive Nebenkostenmanagement bei.

Mit etwa 160 Mitarbeitern in der Zentrale in Wiesbaden und an lokalen Standorten in den Metropolen verfügt das Unternehmen über eine ausgezeichnete Expertise der regionalen Märkte – direkt an den Investitionsstandorten. Inzwischen hat die d.i.i. Gruppe in mehr als 28 Standorte investiert, die Assets unter Management haben aktuell einen Wert von ca. 1,8 Mrd. Euro.



Frank Wojtalewicz, Geschäftsführender Gesellschafter d.i.i.
Quelle: d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH

2 METHODIK

2.1 Renditekomponente: Internal Rate of Return

Grundidee

Die Renditekomponente, als ein Teil der Studie über das Rendite-Risiko-Verhältnis für Wohninvestments, wird anhand eines dynamischen Modells ermittelt, dessen Methodik in der von bulwiengesa seit 2015 aufgelegten 5%-Studie verankert ist. Das Modell gibt die wahrscheinliche Verzinsung (IRR = Internal Rate of Return) einer Investition bei einer angenommenen Haltdauer eines Wohnobjekts von zehn Jahren wider.

Es wird unterstellt, dass die Investition zu den jeweiligen den Markt kennzeichnenden Parametern erfolgt. Unter Anwendung einer Cashflow-Betrachtung werden die zukünftig zu erwartenden Zahlungsströme das Objekt betreffend (Einkauf, Mieteinnahmen, Mietsteigerung, Objekt- und Bewirtschaftungskosten, Verkauf etc.) widergegeben. Der interne Zinsfuß dieser Zahlungsströme stellt die IRR dar (im Bericht: IRR = Rendite).

Keine Finanzierungseffekte

Erfolgreiche Immobilieninvestitionen hängen neben dem Objekterfolg auch von verschiedensten Finanzierungsstrategien (z. B. Ausnutzen von Zinshebeln durch erhöhte Aufnahme von Fremdkapital) ab. Die hierbei im Markt übliche Variantenvielfalt ist sehr hoch. Um klare Aussagen bzgl. der regionalen Objektperformance zu ermöglichen, werden diese Effekte ebenso wie investorenspezifische Anpassungen im Modell nicht berücksichtigt.

Keine Projektentwicklungen

Das vorliegende Modell unterstellt die Investition in Wohngebäude ohne jeglichen Sanierungs- und Umstrukturierungsbedarf. Auch Projektentwicklungen fließen nicht in die Analyse mit ein.



Quelle: d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH

Vorgehensweise

Der Investmenterfolg kann durch unterschiedliche Determinanten, wie Managementleistungen oder Marktschwankungen beeinflusst werden, so die Annahmen. Entsprechend erfolgte eine Simulation (Monte-Carlo-Simulation) möglicher Ergebnisse auf der Basis von Parametern, die variabel sind. Hierzu wurden den relevanten, den Investmenterfolg beeinflussenden Kenngrößen, Schwankungsbreiten unterstellt, die zuvor unter Berücksichtigung bzw. Analyse des jeweiligen Marktes abgeleitet wurden. Mittels der Monte-Carlo-Simulation wird auf Basis von 1.000 Ziehungen auch die Wahrscheinlichkeit des Eintretens der einzelnen Ergebnisse berechnet.

Die Monte-Carlo-Simulation erfolgt somit für alle A-/B-/C-Städte und somit für insgesamt 43 Städte mit regional marktüblichen Mietspannen und Vervielfacherspannen gemäß RIWIS (Regionales Immobilienwirtschaftliches Informationssystem).

Objekt- und Bewirtschaftungskosten werden initial auf einen marktüblichen Standardwert berechnet und anhand der Kaufkraft regional gewichtet.

Monte-Carlo-Simulation

Bei der Monte-Carlo-Simulation handelt es sich um ein stochastisches Vorausberechnungsmodell für einen Prognose- bzw. Basiswert. Einfach formuliert stellt dieses statistische Verfahren eine Art limitierten Zufallszahlengenerator dar, der sich innerhalb der vom Benutzer definierten Rahmenbedingungen bzw. -werte bewegt. Um diese Parameter möglichst realistisch bzw. marktgerecht abbilden zu können, kann neben einer Wertespanne auch ein Basiswert festgelegt werden. Nach durchgeführter Simulation erhält der Benutzer unter Berücksichtigung der vordefinierten Rahmenbedingungen eine Vielzahl von Ergebnissen (abhängig von der Anzahl der Ziehungen). Für die einzelnen Ergebnisse innerhalb dieser Spanne berechnet die Modellierung Eintrittswahrscheinlichkeiten. Die Wertespanne selbst weist hierbei eine Eintrittswahrscheinlichkeit von 100 % auf.

Zur Durchführung der Simulation wurden Basiswerte und Spannweiten u. a. für die Variablengruppen Mietzins, Leerstand und Objekt- und Betriebskosten festgelegt. Die aus der Cashflow-Berechnung hervorgegangene interne Verzinsung des Investments wurde als Prognosewert bzw. IRR-Basiswert festgelegt.

Parameter und Schwankungsbreiten

Als Quelle für Miet- und Vervielfacherangaben wurde in der Regel das Datensystem der bulwiengesa AG (RIWIS) herangezogen.

Die Kostenangaben wurden durch Primärauswertungen (soweit möglich) und auf Basis marktüblicher Annahmen ermittelt.

Die Schwankungsbreiten für Kosten und Erträge wurden individuell festgelegt und orientieren sich an üblichen Marktgrößen. Extremwerte wurden hierbei ausgeschlossen.

Die interne Zinsfußmethode

Die interne Zinsfußmethode zeigt jene Verzinsung auf, bei der die Netto-Cashflows bzw. der Net Present Value (Kapitalwert) genau Null ist. Sie stellt damit die durchschnittliche Verzinsung einer Investition dar. Die interne Zinsfußmethode ist zwar als alleinige Basis für eine Anlageentscheidung nicht zu empfehlen, da sie methodische Unzulänglichkeiten aufweist – u. a. wird die Wiederanlageprämisse kritisiert.

Die Ermittlung der internen Verzinsung bietet jedoch den Vorteil, dass sie den Erfolg einer Investitionsperiode (in der Studie zehn Jahre) darstellt. Sie unterscheidet sich somit von einer am Markt üblichen statischen Renditebetrachtung. Zudem findet die interne Zinsfußmethode bei vielen Investoren Anwendung und genießt somit eine breite Akzeptanz.

Ausgewählte Modellannahmen und Parameter	
Objekttyp	Mehrfamilienhaus (Bestand)
Typische Objektgröße	4.000 qm Wohnfläche
Anzahl WE	55 WE
Haltdauer	10 Jahre
Fluktuationsrate	7,0 % p. a.
Vermietungskosten	2 Monatsmieten
Leerstandsdauer	2 Monate
Flächenanteil für jährliche Anpassung	33 %*
Mieterausbaukosten (gilt nur für die Fluktuationsrate)	90 Euro/qm
Kosteninflation	1,8 % p. a.
Mietausfallwagnis	1,0 % p. a.
Verwaltungskosten	270 Euro/WE p. a.
Instandhaltungskosten	8,00 Euro/qm p. a.

* Entspricht einer kompletten Mietanpassung im Objekt alle 3 Jahre

2.2 Risikokomponente: RIWIS DISco

Grundidee

Der Risikoanalyse, die ursprünglich ein Kooperationsprodukt von bulwiengesa und der Bayern LB war und mittlerweile als RIWIS DISco (Deutscher Immobilien Score) als Teil von RIWIS den RIWIS Kunden zugänglich ist, liegt der Wunsch zu Grunde, ein Risiko-Scoring für Immobilienmärkte zu entwickeln. Dahinter stecken unterschiedliche Fragestellungen, die das Ziel eines solchen Scorings nochmals besser verdeutlichen:

- Welche Entwicklungen des Marktes beeinflussen Immobilienwerte?
- Was sind die jeweiligen Stabilisatoren bzw. Risikofaktoren?
- Wo wirken welche Faktoren und vor allem wie stark?
- Lässt sich Stabilität bzw. Risiko messen?

Risikoseite: Variablen im aktuellen Risikoscoring Deutschland auf Kreisebene			
Variable	Zeitlicher Bezug	Quelle	Gruppe
Wiedervermietung Wohnungsmiete Durchschnitt	2017	RIWIS	Immobilienmarkt
Regionalfaktor BKI	2017	Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH	
Erreichbarkeit (Indikatorenkonglomerat aus Vorhandensein eines ICE/IC-Bahnhofs und Status im Zentrale Orte Konzept)	2016	BBSR	Erreichbarkeit
Veränderung der Einwohnerzahl	2015-2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter	Bevölkerung
Anteil 25-49 Jährige an der Gesamtbevölkerung	2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter	
Anteil Beschäftigte mit Hochschulabschluss am Wohnort	2017	BBSR	
Baufertigstellungen	2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter	Angebot/ Nachfrage
Übernachtungen je 1.000 Einwohner	2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter	
Wohnungen je Haushalt	2017	Statistische Landesämter	Wirtschaft
Arbeitslosenquote	2017	Bundesagentur für Arbeit	
Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigem	2017	RIWIS auf Basis von Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder und Statistischen Landesämtern	
Verfügbares Einkommen pro Kopf	2015	RIWIS auf Basis Arbeitskreis Volkswirtschaftliche Gesamtrechnungen der Länder	
Zins	2017	Bundesbank	Finanzmarkt
Inflation	2017	Gemeinschaftsdiagnose	

Letztendlich sollen die Scores Einschätzungen der langfristigen Lagequalität und Marktentwicklung eines Standortes ermöglichen. So kann mit diesem Hilfsmittel Investoren die Kalkulation eines Risikos in Verbindung mit einem Wohninvestment erleichtert werden, auch wenn das Risiko verständlicherweise nie ganz eliminiert werden kann. Für eine Einschätzung ist ein solches Scoring jedoch in vielerlei Hinsicht sinnvoll.

Vorgehensweise

Die Risikokomponente wird folglich durch ein Scoring auf Kreisebene dargestellt. Mit dem Modell lassen sich Risikoanfälligkeiten auf regionaler Ebene beobachten, voraussagen und simulieren. Eine Art Überwachung verschiedener Faktoren, die auf Änderungen der regionalen Immobilienpreise reagieren, erscheint somit möglich.

Zu Grunde liegen dem Modell verschiedene exogene Variablen und Faktoren, deren Einfluss auf die Entwicklung der Marktwerte zuvor statistisch überprüft und bewiesen wurden.

Durch das ökonometrische Verfahren der Regression wird auch das häufig kritisierte Problem einer rein subjektiven Gewichtung der Variablen in Scoring-Modellen, wie auch manuelle Eingriffe, vermieden. Es handelt sich vielmehr um ein errechnetes Modell, das auf jenen Daten aufgebaut ist, die einen entscheidenden Einfluss auf das Angebot und die Nachfrage des Marktsegments haben.

Die Variablen sind in sechs Gruppen eingeteilt, womit sich einzelne Treiber/ Faktoren valide adressieren und analysieren lassen. Die Variablenauswahl ist dabei nicht beliebig. Sie ist das Ergebnis umfangreicher Tests, bei denen verschiedenste Indikatoren auf ihre statistische Signifikanz auf die Nettoanfangsrendite geprüft werden.

Übergreifend können die, in der Tabelle aufgeführten, Variablen in folgende sechs Gruppen unterteilt werden:

- Immobilienmarkt
- Erreichbarkeit
- Bevölkerung
- Angebot/Nachfrage
- Wirtschaftskraft
- Finanzmarkt

Als Datenquellen dienen RIWIS, die Statistischen Landesämter, das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern, das BBSR (Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung), die Bundesagentur für Arbeit sowie die Deutsche Bundesbank.

Für die Berechnung einer Prognose und/oder verschiedener Szenarien helfen die verfügbaren Prognosen der einzelnen Inputgrößen. Ergänzend bzw. alternativ sind je Variable individuelle Annahmen oder lineare Fortschreibungen möglich. Auf dieser Grundlage wird ein jährlicher Score für jeden Landkreis bzw. für jede kreisfreie Stadt berechnet. So findet auch die jährliche Wohnungsmarktprognose der bulwiengesa AG Anwendung in dem Scoring-Modell. Wichtige Prognosen, wie

z. B. Baufertigstellungen, Haushalts- oder Bevölkerungsprognosen der bulwiengesa AG fließen ebenfalls in das Modell mit ein. Dagegen werden Variablen, für die keine Prognosen vorliegen, fortgeschrieben.

Regressionsverfahren

Eine Regressionsanalyse ist ein statistisches Analyseverfahren mit dem getestet wird, ob die unabhängige(n) Variable(n) einen Effekt auf die abhängige Variable ausübt/ausüben. Es dient damit einerseits der Beschreibung und Analyse von Zusammenhängen in den Daten und andererseits auch um Vorhersagen zu treffen, wobei die Prognose die Zusammenhänge in den Daten als Grundlage nutzt.

Der Score entsteht konkret dadurch, dass in dem Regressionsmodell Koeffizienten ermittelt werden. Die sich ergebende endogene Variable ist der durchschnittliche Kaufpreis einer Eigentumswohnung im Bestand. Diese ermittelten Werte werden anschließend in eine einheitliche Skala transformiert, wodurch sich die Scores errechnen lassen.

Durch die Tatsache, dass sich das Scoring in die sechs bereits genannten Blöcke gliedert, ergibt sich neben dem Gesamtscore auch die Möglichkeit verschiedene Risikokomponenten herauszuarbeiten. In den heterogenen Immobilienmärkten Deutschlands ist so recht schnell erkennbar, wie (in)stabil einzelne Risikokomponenten an einem Standort sind. Wird zudem noch ein Zeitreihenvergleich durchgeführt, sind Aussagen zu Veränderungen der wirtschaftlichen Situation möglich.



Quelle: d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH

3 ERGEBNISSE RENDITEKOMPONENTE

Der Markt für Wohnimmobilien ermöglicht Investoren gerade in den A-Städten teilweise recht niedrige Renditen. Die Ausweitung des Fokus auf B- und C-Städte erscheint damit nur logisch.

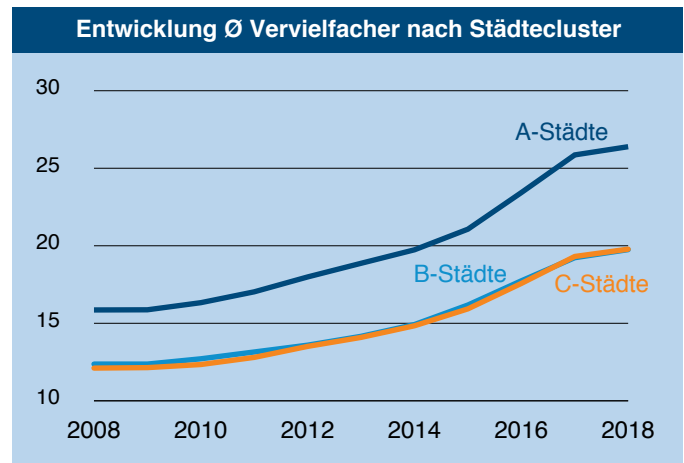
Trotzdem gilt: Auch 2018 setzte sich die Aufwärtsbewegung des Wohnungsmarktes in den Ballungszentren fort. Die Mietpreisbremse konnte in den letzten Jahren den Anstieg der Mieten für Wiedervermietungen nicht bremsen. So stiegen die durchschnittlichen Bestandsmieten in den A-Städten im Vergleich zum Vorjahr um 3,8 %, in den B-Städten um 2,7 % und in den C-Städten um 3,3 %. München ist mit einer durchschnittlichen Miete von derzeit 16,90 Euro/qm der mit Abstand teuerste Standort, gefolgt von Stuttgart und Frankfurt, die jeweils über 13,50 Euro/qm liegen. Auf der anderen Seite der Skala gibt es B- und C-Städte mit einem relativ moderaten Mietniveau. So werden beispielsweise in Bochum, Duisburg oder Magdeburg nur durchschnittlich 6,50 Euro/qm oder weniger gezahlt, was deutlich unter dem Durchschnittswert der B- und C-Städte von rund 8,60 bzw. 9,00 Euro/qm liegt.

Deutlicher als die Mieten entwickelten sich die Preise für Eigentumswohnungen (ETW) in Bestandsgebäuden. Hier lagen die Wachstumsraten seit 2008 bei 9,0 % (A-Städte), 6,1 % (B-Städte) bzw. 7,6 % (C-Städte). Seit 2008 haben sich die Preise für Eigentumswohnungen in den A-Städten somit verdoppelt. Auch in dieser Kategorie liegt München weit vorne. In der bayerischen Landeshauptstadt haben sich die Preise im Betrachtungszeitraum sogar mehr als verdreifacht.

Die Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage nach Wohnraum scheint sich weiter zuzuspitzen: So entstanden in Berlin zwischen 2012 und 2017 48.477 Wohnungen. Im gleichen Zeitraum wuchs die Bevölkerung jedoch um fast 124.000 Haushalte. In Frankfurt lag das Verhältnis (Zuwachs an Wohnungen gegenüber

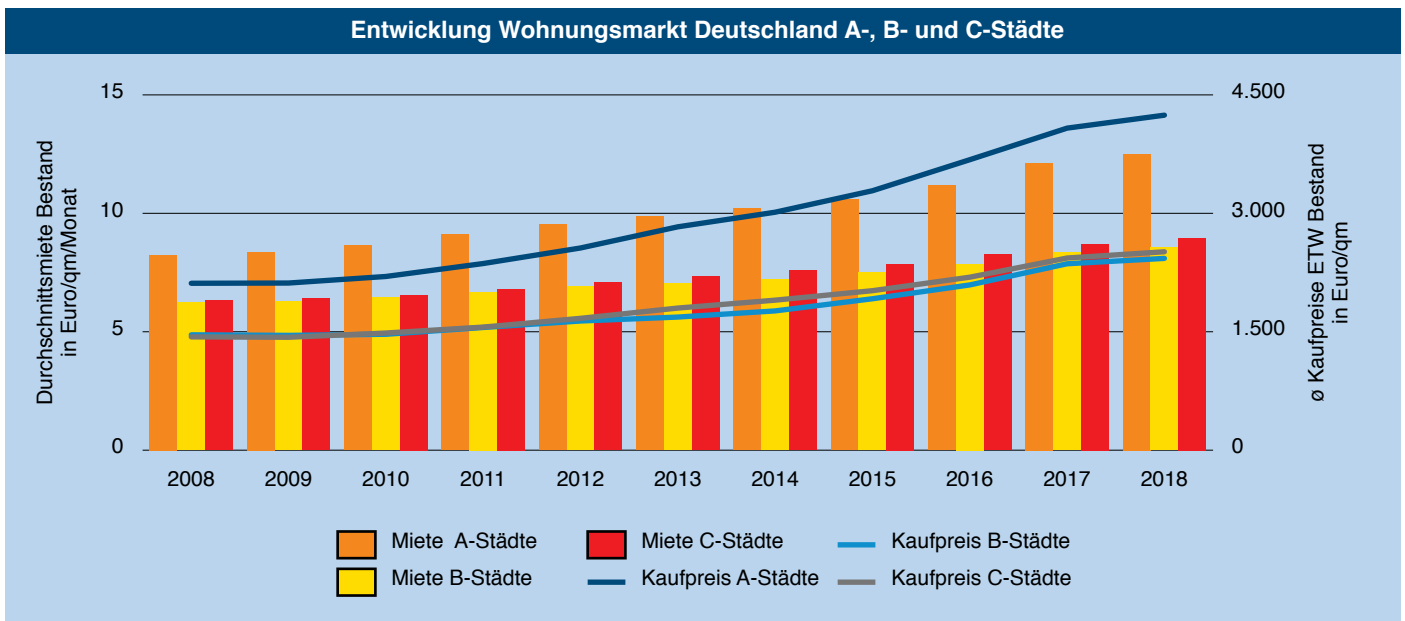
Zuwachs an Haushalten) bei rund 20.473 zu 30.000, in München bei 38.525 zu 37.200. Die Zahl der Baugenehmigungen und insbesondere die knappen Ressourcen der Bauwirtschaft lassen vermuten, dass auch in absehbarer Zeit keine grundlegende Entspannung eintritt.

Die sehr hohe Nachfrage auf dem Investmentmarkt und das attraktive Marktumfeld lassen auch die Vervielfacher für bestehende Mehrfamilienhäuser weiter steigen. Derzeit werden in Berlin durchschnittliche Faktoren von 29,0 gezahlt, in München liegen sie sogar bei 37,0.



Quelle: RIWIS

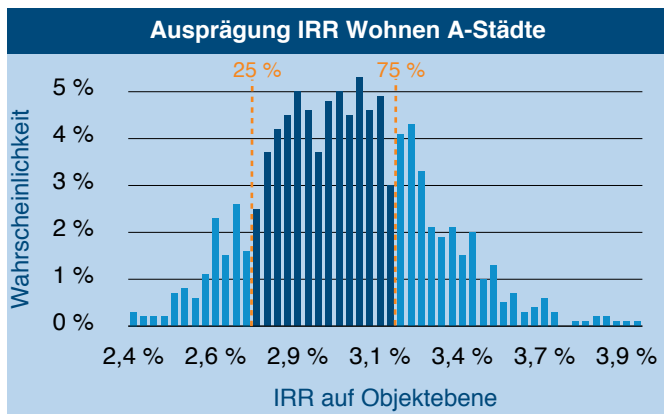
Auch in den B-Märkten sind die Preise auf das höchste Niveau seit Jahren angestiegen – allerdings kommen hier auch die strukturellen Unterschiede des Städteclusters zum Tragen. Während die durchschnittlichen Vervielfacher in Nürnberg mit 23,5 und in Münster sogar mit 25,0 auf einem ähnlichen Niveau wie in mancher A-Stadt liegen, befindet sich der Wert in Bochum und Duisburg mit 14,4 bzw. 15,0 auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau.



Quelle: RIWIS

Insgesamt bleibt zu erwarten, dass die angespannte Lage auf den Wohnungsmärkten auch vor dem Hintergrund des weiterhin günstigen Zinsumfeldes anhält und das derzeitige Preisniveau zumindest in den Großstädten sich weiter verstetigt. Nicht auszuschließen ist jedoch, dass Lage und Objekte mit Qualitätsdefiziten bei einem abkühlenden Markt neu einzupreisen sind.

Limitierte Renditemöglichkeiten in A-Städten



Quelle: bulwiengesa AG

Investitionen in Wohnanlagen in A-Städten bieten sehr limitierte Renditemöglichkeiten für sicherheitsorientierte Anleger, da das Marktumfeld in den jeweiligen Städten als stabil anzusehen ist. So ist eine entsprechend starke Verteuerung in den Städten zu verzeichnen, die trotz positiver Mieterwartungen die IRR nochmals drückte. Je nach zukünftiger Mietentwicklung wird es hierbei jedoch zunehmend schwierig, einen vollständigen Inflationschutz zu erzielen. Zu bemerken bleibt jedoch, dass die zu erzielenden Mindestrenditen in den untersuchten Städten 2018 die Inflationsrate (2018: 1,9 %) übertrafen.



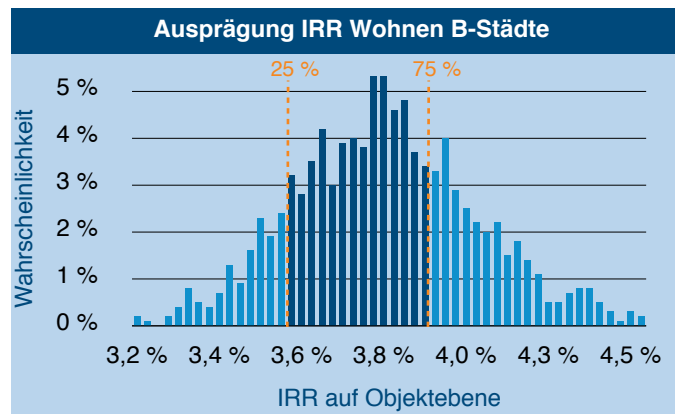
Quelle: d.i.i. Deutsche Invest Immobilien GmbH

So liegt die Performanceerwartung für Wohnimmobilien in A-Städten grundsätzlich bei 2,8 % bis 3,2 %. Das absolute Maximum kann bei ca. 4,0 % eingeordnet werden. Das absolute Minimum liegt dagegen bei ca. 2,3 %. Dabei wird Stuttgart die höchste Rendite (3,5 % im Median) zugeschrieben, dies kann auf das im Vergleich zu den restlichen A-Städten überdurchschnittlich hohe Mietwachstum zurückgeführt werden. Berlin dagegen erreicht mit 2,9 % den niedrigsten Wert (Median) der A-Städte.

Renditen mit starker Spreizung in B-Städten

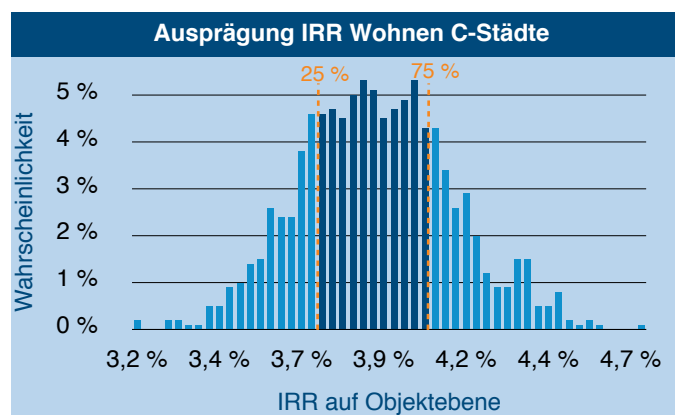
Investitionen in strukturstarke B-Märkte werden ebenfalls grundsätzlich empfohlen. Besonders für sicherheitsorientierte Anleger, die einem gewissen Performancedruck unterliegen, stellen sie eine wichtige Anlagemöglichkeit dar.

Die Performanceerwartung für Wohnimmobilien in B-Städten liegt mit 3,6 % bis 3,9 % zwar höher als die der A-Städte, jedoch können keine bedeutenden Steigerungen verzeichnet werden. Das absolute Maximum kann bei ca. 4,5 % eingeordnet werden, das Minimum liegt bei 3,1 %. Auffällig hoch sind in dieser Auswertung die Renditen von Bremen und Karlsruhe mit jeweils 4,2 %, während Leipzig mit 3,2 % die vergleichsweise niedrigste Rendite aufweist.



Quelle: bulwiengesa AG

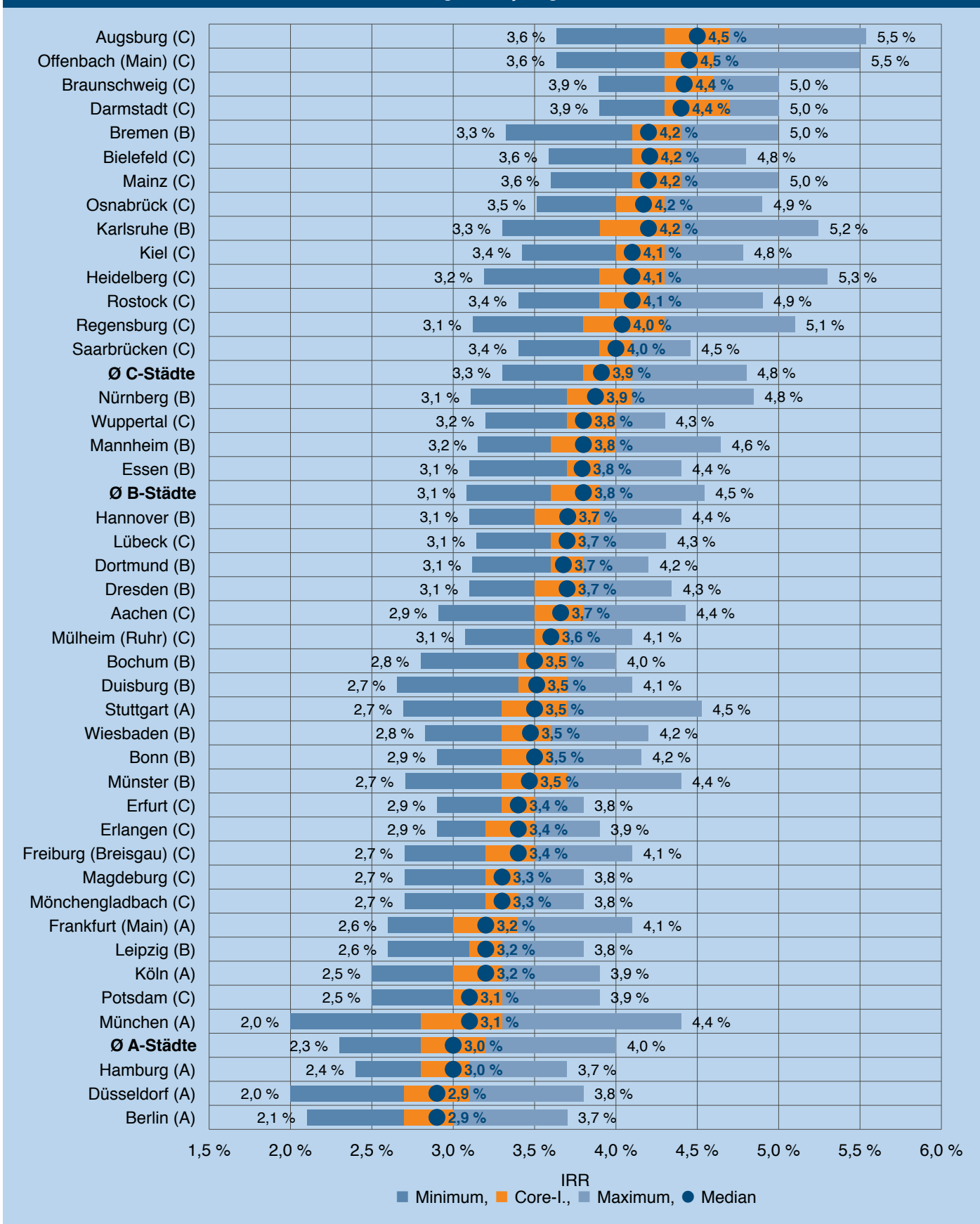
Renditen mit ebenfalls starker Spreizung in C-Städten, insgesamt aber am höchsten



Quelle: bulwiengesa AG

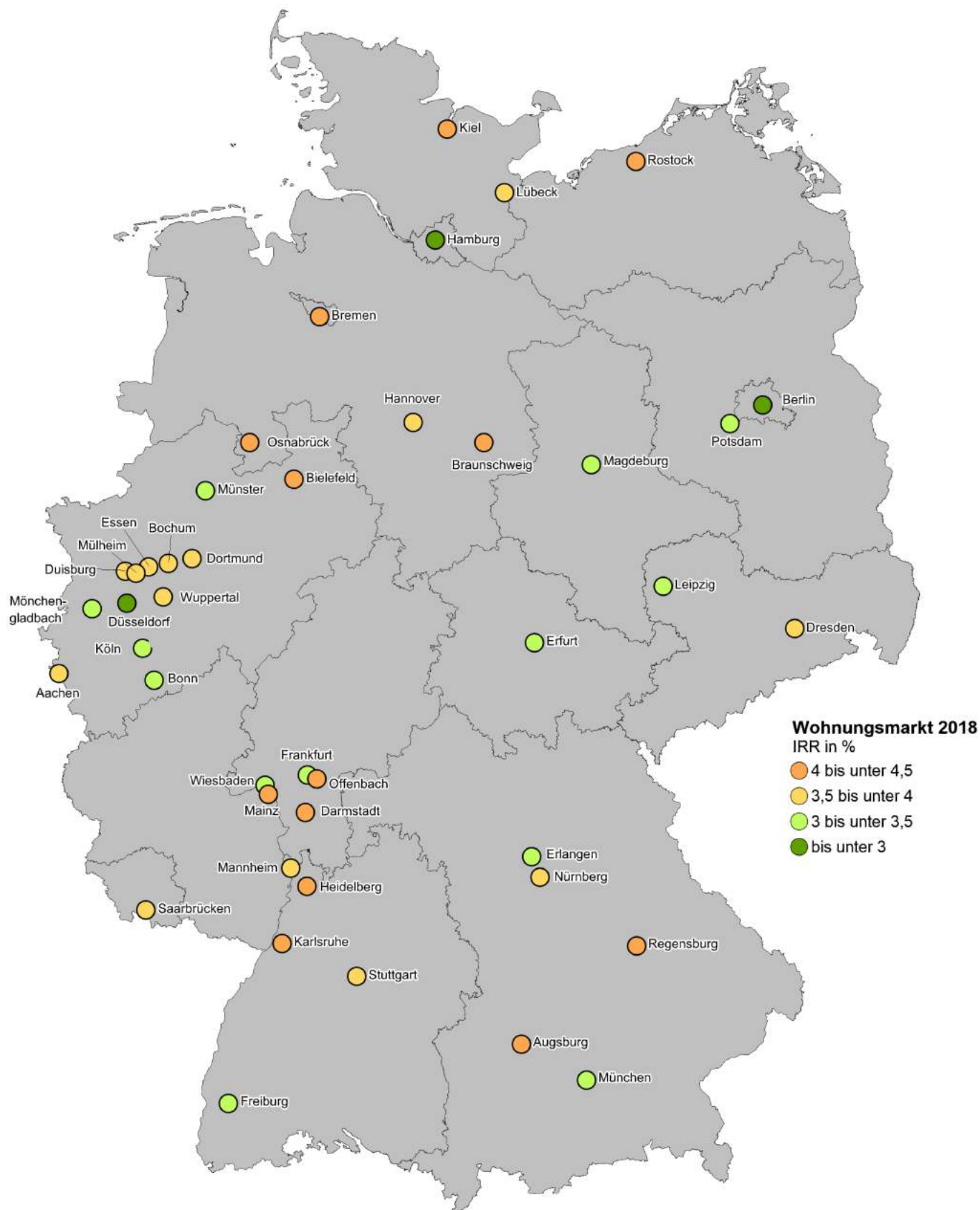
Die Spanne der Performanceerwartung bei C-Städten unterscheidet sich kaum von der der B-Städte. Mit 3,8 % bis 4,1 % liegt sie auf einem ähnlichen Niveau. Auch das Maximum ist mit 4,8 % nur leicht höher. Das Minimum liegt dagegen bei 3,3 %. Trotzdem gilt für C-Städte, dass sie starke strukturelle Unterschiede aufweisen können. Somit sollten Städte insbesondere mit nachhaltiger Bevölkerungsentwicklung bei Investitionsentscheidungen im Fokus stehen.

IRR-Betrachtung mit 10-jähriger Haltedauer



Quelle: bulwiengesa

Internal Rate of Return (IRR) der A-, B- und C-Städte



4 ERGEBNISSE RISIKOKOMPONENTE

Gesamtergebnis

In die Dominanz der A-Städte mit den besten Werten, sprich dem geringsten Marktrisiko – München, Stuttgart und Frankfurt (Main) erreichen den maximalen Gesamtscore von 10 – kann die C-Stadt Freiburg (Breisgau) mit dem gleichen Wert vordringen. Insbesondere bei den Indikatoren Miete, Erreichbarkeit, Beschäftigte mit Hochschulabschluss, Fertigungsüberhang, Wohnungen je Haushalt erreichte Freiburg Höchstwerte und präsentiert sich somit als beachtenswerter, aber mittlerweile auch etablierter Wohn-Investitionsstandort.

gungen ziehen ein gefühlt hohes Risiko für Wohninvestments in diesen Städten nach sich.

Grundsätzlich können den betrachteten Städten jedoch aufgrund sehr guter Rahmenbedingungen größtenteils gute bis sehr gute Voraussetzungen für Immobilieninvestments bescheinigt werden.

A-Städte mit geringsten Marktrisiken

Grundsätzlich erzielen die deutschen A-Städte erwartungsgemäß die höchsten Werte des Marktrisiko-Scores und stehen insofern stellvertretend für ein sehr geringes Marktrisiko. Schließlich verfügen sie über die höchste Wirtschaftskraft, weitreichende Lebens- und Bildungsmöglichkeiten und erfahren einen regen jährlichen Zuzug neuer Bewohner.

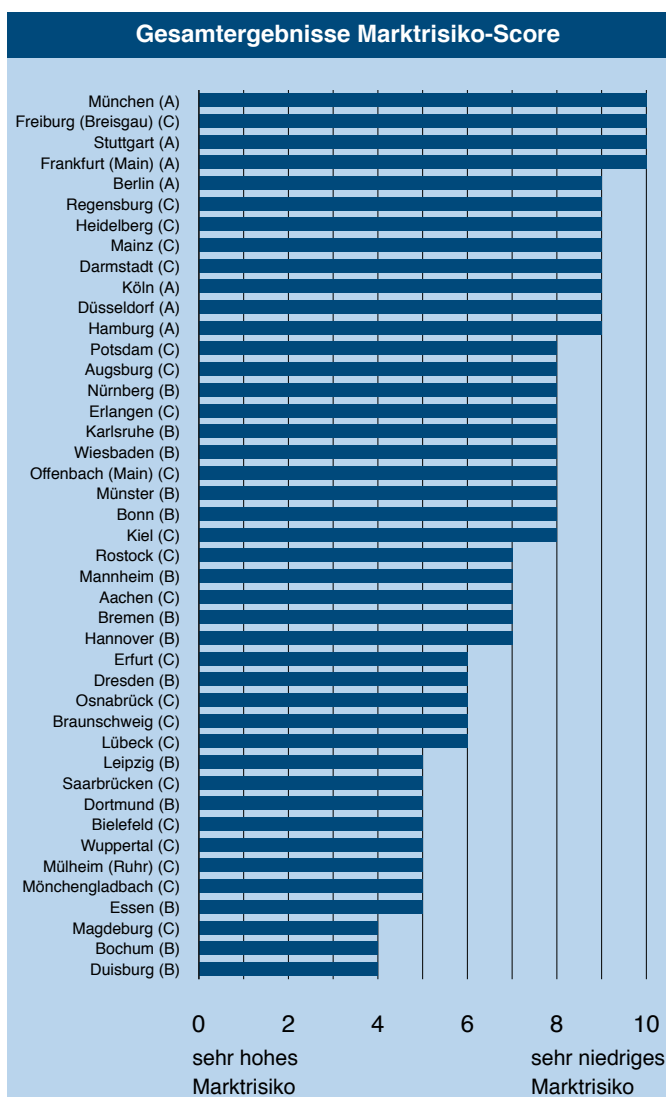
Gemäß des Marktrisiko-Scores bewegen sich alle A-Städte mit Werten von 9 bzw. 10 auf sehr homogenem Niveau, wobei die Spitzengruppe von München, Stuttgart und Frankfurt (Main) gebildet wird.

B-Städte mit höchsten Marktrisiken

Die Spitzengruppe der B-Städte, die aus den fünf Städten Nürnberg, Karlsruhe, Wiesbaden, Münster und Bonn besteht, steht mit Werten des Marktrisiko-Scores von 8 für den Teil der B-Städte mit einem relativ niedrigen Marktrisiko. Dennoch kommen diese Städte nicht an die Werte der A-Städte heran.

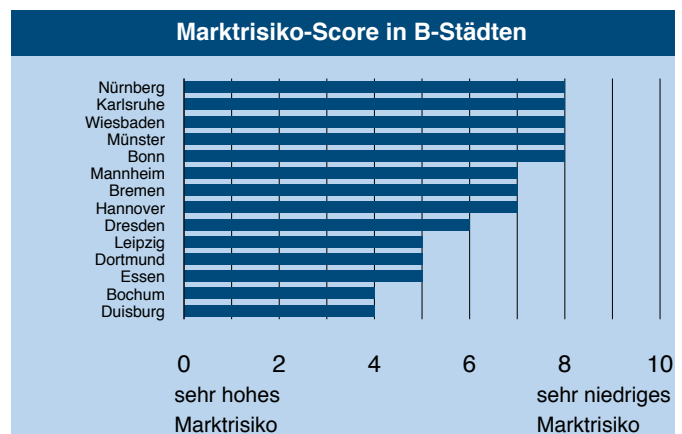
Prägend für die B-Städte ist insbesondere die große Spreizung der Marktrisiken. Insbesondere Bochum und Duisburg stehen hier mit einem Marktrisiko-Score von 4 für den Teil der B-Städte mit einem erhöhten Risiko.

Insgesamt ist der Mittelwert aller Marktrisiko-Scores aller B-Städte etwas oberhalb des Referenzwerts aller C-Städte. Folglich kann die Aussage getroffen werden, dass der Gruppe der B-Städte in Summe das höchste Marktrisiko unter den betrachteten Städtekategorien innewohnt.



Quelle: bulwiengesa AG

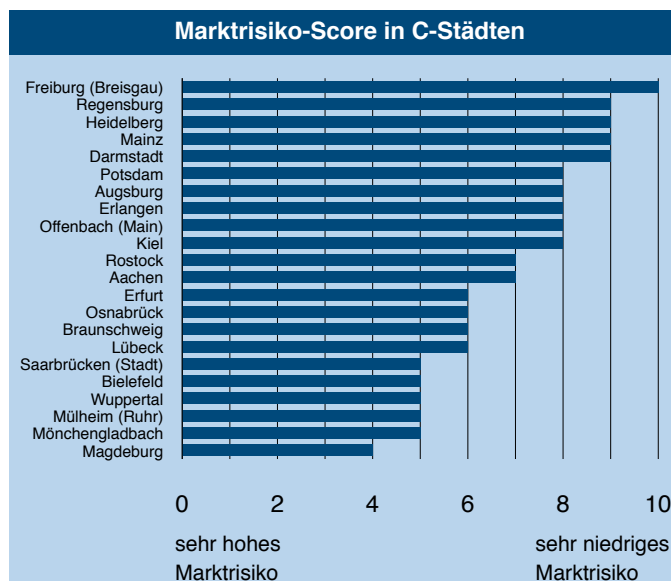
Dagegen weisen die Städte Magdeburg, Bochum und Duisburg die niedrigsten Scoring-Werte auf. Dies liegt insbesondere an einer vergleichsweise geringen Bestandsmiete und schlechten wirtschaftlichen Werten (hohe Arbeitslosigkeit, geringes verfügbares Einkommen etc.), die im Vergleich zu anderen Städten einen auffallend schlechten Score in den Gruppen Immobilienmarkt und Wirtschaft bedingen. Diese grundlegenden Bedin-



Quelle: bulwiengesa AG

C-Städte mit größter Spreizung der Marktrisiken

C-Städte verzeichnen die größte Spanne hinsichtlich ihrer Marktrisiko-Scores. Mit Freiburg (Breisgau) konnte sich sogar eine C-Stadt in der Gesamtspitzengruppe platzieren. Das risikoreiche Ende wird mit einem Marktrisikoscore von 4 von Magdeburg gebildet. Grundsätzlich gilt für die C-Städte jedoch Ähnliches wie für die B-Städte: Über die Hälfte der Städte weist einen guten bis sehr guten Marktrisikoscore aus.



Quelle: bulwiengesa AG

Geographische Besonderheiten: Süddeutsche Städte überzeugen mit hohen Scoring-Werten

Die Betrachtung der geographischen Verteilung der bewerteten Städte birgt keine größeren Überraschungen.

Erwartungsgemäß sind die Scoring-Werte im Süden Deutschlands am höchsten. Vereinzelt weisen Großstädte, wie z. B. Hamburg, Düsseldorf, Köln oder Berlin im Scoring ebenfalls sehr gute Werte auf. Dominierend in dieser Kategorie sind jedoch die süddeutschen Städte. Zudem sind mit Freiburg (Breisgau), Darmstadt, Mainz, Heidelberg und Regensburg wesentlich mehr (süddeutsche) C-Städte aufgrund eines sehr guten Scoring-Wertes auf den vorderen Rängen vertreten als B-Städte, von denen keine einen Wert von ≥ 9 verzeichnen konnte. Kiel, Bonn und Münster (jeweils 8) sind die ersten, nicht mehr zu Süddeutschland zu zählenden Städte, die sich unter die guten Scoring-Werte (7 bis 8) mischen.

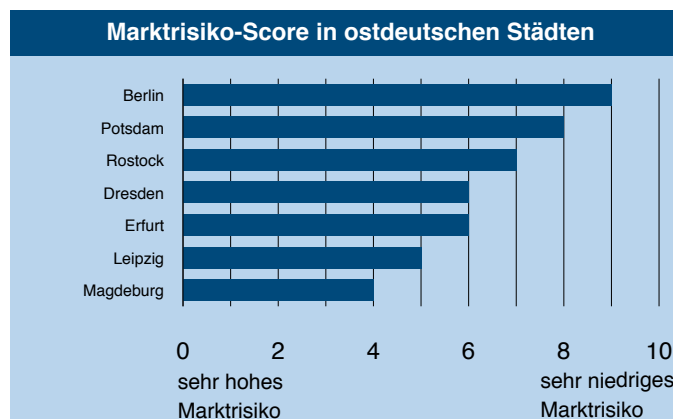
Gründe hierfür sind vor allem in drei wichtigen Komponenten zu finden. Während die Erreichbarkeit grundsätzlich als mindestens gut in allen Städten beschrieben werden kann, weisen die Gruppen Immobilienmarkt, Bevölkerung und Wirtschaft oftmals deutliche Unterschiede auf, die eine entsprechende Rangverteilung besser erklären können.

Sehr gute Scores sind demnach insbesondere in den Variablen Bestandsmiete, Einwohnerwachstum, Anteil 25- bis 49-Jährige, Beschäftigte mit Hochschulabschluss, Bruttowertschöpfung je Erwerbstätigen sowie verfügbares Einkommen zu finden. Hier treten die deutlichsten Unterschiede zu Städten mit schlechteren Scores und demnach zu Städten mit einem höheren Marktrisiko zu Tage.

Potsdam erreicht neben Berlin den höchsten Score in Ostdeutschland

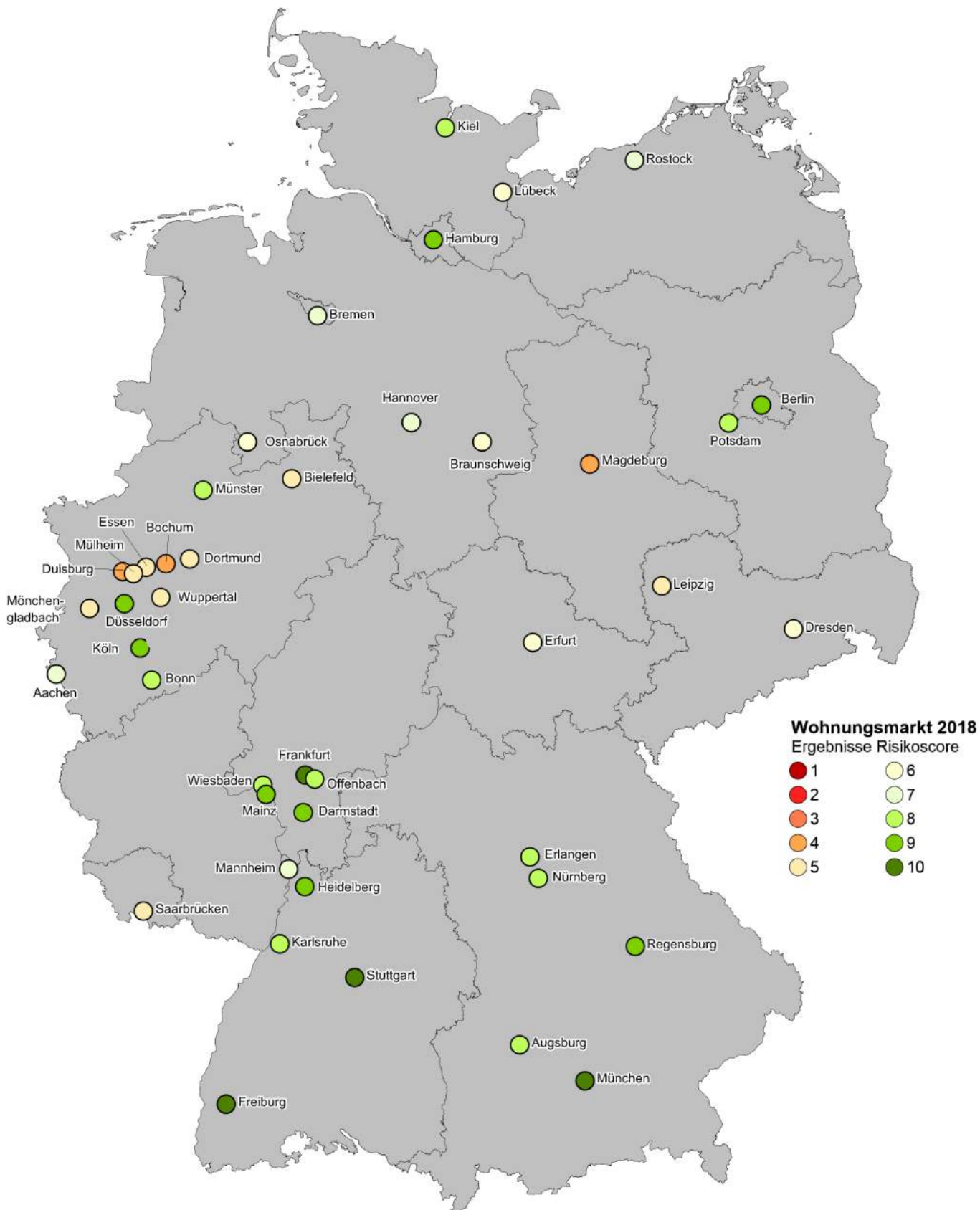
Ein Blick auf die wenigen ostdeutschen Städte – Berlin ausgenommen – unterstreicht nach wie vor die vorherrschende Diskrepanz zwischen ost- und westdeutschen Städten.

So wurde für Potsdam mit einem Wert von 8 noch ein guter Score errechnet. Trotzdem sind ostdeutsche Städte nach wie vor in Form von geringeren Scores vertreten. Im Umkehrschluss bedeutet dies ein größeres Marktrisiko, welches im Kontext einer Value-Add-Strategie aber auch bewusst gesucht werden kann.



Quelle: bulwiengesa AG

Risikoscoring A-, B- und C-Städte



5 ZUSAMMENFASSUNG

Höchste Rendite in Augsburg

Nach Berechnung der Renditen unter Berücksichtigung aller getroffenen Annahmen wird deutlich, dass die höchste Rendite mit 4,5 % in Augsburg verzeichnet wird, während Berlin mit 2,9 % die niedrigste Rendite aufweist. Ein hohes prognostiziertes Mietwachstum ist ein starker Treiber der IRR. Augsburg, für welches positive Mietsteigerungen erwartet werden, hat folgerichtig auch eine hohe IRR. Es gilt: Städte mit einem überdurchschnittlichen Mietwachstum verfügen über höhere Renditen.

Wohnungsmangel in den meisten A-, B- und C-Städten

Die Ausgangslage in den großen Städten des deutschen Wohnungsmarkts hat sich über die letzten Jahre weiter zugespitzt: Der viel zitierte Wohnungsmangel beherrscht den Markt nach wie vor. So stehen kumuliert 11,79 Mio. Haushalte in den A-, B- und C-Städten 11,19 Mio. Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden gegenüber. Besonders groß ist das Missverhältnis dabei in Heidelberg, Freiburg (Breisgau), Karlsruhe und Hannover. Mehr Wohnungen als Haushalte gibt es dagegen in immerhin zwölf der A-, B- und C-Städte. Speziell in Magdeburg, Erlangen, Wuppertal und Dortmund sind deutlich mehr Wohnungen als Haushalte zu verzeichnen.

Da die Bauwirtschaft trotz Anstiegen der Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe aufgrund von Knappheit bei Grundstücken, Arbeitskräften und zunehmend auch Baumaterial in den meisten Städten aber keine hinreichend große Zahl an neuen Wohnungen jährlich fertigstellen kann, verknappt sich das Wohnungsangebot von Jahr zu Jahr.

Preisanstiege am Wohnungsmarkt erschweren Erschwinglichkeit für Endnutzer – der Investmentmarkt läuft aber weiterhin

Befeuert durch die weiterhin günstigen Zinsen und aufgrund der erhöhten Nachfrage nach selbstgenutzten Wohnungen und Wohnungen zur Kapitalanlage haben sich die Wohnimmobilien in den A-, B- und C-Städten auch 2018 verteuert, was erneut zu zwischenzeitlichen Höchstständen bei Miet- und Kaufpreisen für Wohnungen geführt hat.

Da auch die Vervielfacher für Mehrfamilienhäuser in den meisten A-, B- und C-Städten in 2018 gegenüber 2017 deutlich ansteigen sind, ist Wohnen zur Kapitalanlage per se deutlich teurer geworden. Dennoch liegt das Investmentvolumen in der Assetklasse Wohnen für Gesamtdeutschland in 2018 mit 15,38 Mrd. Euro um rd. 10 % höher als noch im Vorjahr.

Trotz der ebenfalls gestiegenen Einkommen hat sich die Erschwinglichkeit von Wohnen – und zwar sowohl für Miet- als auch für Eigentumswohnungen – verschlechtert. Insbesondere im Segment des bezahlbaren Wohnraums ist aufgrund auslaufender Sozialbindungen und sehr geringer Neubautätigkeit mittlerweile von einer echten Wohnungsknappheit zu sprechen.

Renditen je nach Stadtkategorie im Median zwischen 3,0 und 3,9 %

Die Renditen sind zwar im Vergleich zu anderen Assetklassen oftmals gering, aber auch im Wohnsegment können durchaus, je nach Standort, Renditen erreicht werden, die oberhalb von 4,0 % liegen. Geringe Renditen ziehen jedoch auch immer die Frage nach der Wertsicherung bei Investments nach sich. In Anbetracht der wieder anziehenden Inflationsrate steht dieses Mindestziel bei einigen Investments oftmals in Frage, auch wenn rückblickend die Inflationsrate mit 1,9 % im Jahr 2018 renditeseitig grundsätzlich abgesichert war.

So liegen die erzielbaren IRR für Core-Immobilien zwischen 2,8 % und 4,1 % – jeweils unter Zugrundelegung der getroffenen Annahmen, wie z. B. 10-jährige Haltedauer oder 7 % Fluktuation p. a.

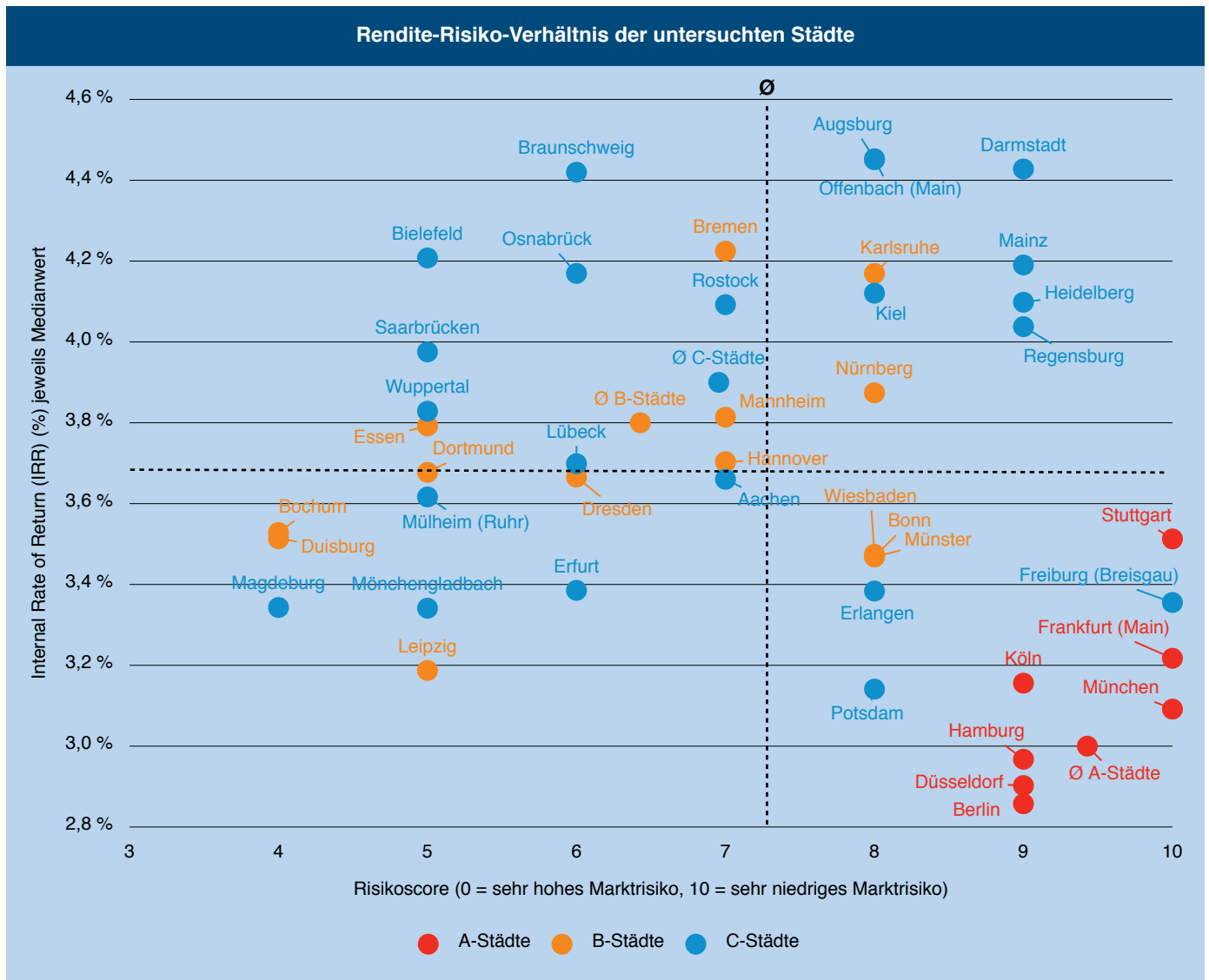
IRR in A-, B- und C-Städten					
	Core-Investments		Median	Minimum	Maximum
	von	bis			
Ø A-Städte	2,8 %	3,2 %	3,0 %	2,3 %	4,0 %
Ø B-Städte	3,6 %	3,9 %	3,8 %	3,1 %	4,5 %
Ø C-Städte	3,8 %	4,1 %	3,9 %	3,3 %	4,8 %
<i>Höchste Renditen in...</i>					
Augsburg	4,3 %	4,7 %	4,5 %	3,6 %	5,5 %
Offenbach	4,3 %	4,6 %	4,5 %	3,6 %	5,5 %
Darmstadt	4,3 %	4,7 %	4,4 %	3,9 %	5,0 %
<i>Geringste Renditen in...</i>					
Hamburg	2,8 %	3,1 %	3,0 %	2,4 %	3,7 %
Düsseldorf	2,7 %	3,1 %	2,9 %	2,0 %	3,8 %
Berlin	2,7 %	3,0 %	2,9 %	2,1 %	3,7 %

Um zu einer fundierten Aussage hinsichtlich beachtenswerter Städte zu gelangen, ist eine kombinierte Betrachtung der beiden Komponenten "Rendite" und "Marktrisiko" sinnvoll.

Freiburg im Breisgau ist heimliche A-Stadt

Bei einer Kombination der IRR-Ergebnisse mit dem Risikoscore ergeben sich folgende Ergebnisse:

- Die A-Städte weisen erwartungsgemäß mit das niedrigste Marktrisiko bei den geringsten Renditen in Deutschland auf. Sicherheitsorientierte Investoren können hier nachhaltige Renditen auf einem niedrigen Niveau erzielen. Der Vorteil liegt in einem geringen Risiko, das für den Anleger im Fokus stehen sollte.
- Stuttgart sticht aufgrund eines überdurchschnittlich hohen, prognostizierten Mietwachstums mit einer höchsten IRR von 3,5 % im Median aus den sieben A-Städten heraus. Das Mietwachstum der A-Städte liegt mit erwarteten +1,8 % p. a. im Schnitt unter dem Stuttgarts (2,3 %).
- Insbesondere in Berlin, Düsseldorf und Hamburg liegen die erzielbaren Renditen mit unter 3,0 % sehr niedrig.



- Als äußerst positiv stellt sich Freiburg im Breisgau heraus und dringt in den Kreis der A-Städte hinein. So hat Freiburg im Vergleich zu den deutschen Top-Märkten neben Stuttgart mit 3,4 % die höchste Rendite bei niedrigstem Marktrisiko. Somit steht Freiburg insbesondere im Marktrisiko-Score mit Stuttgart, Frankfurt (Main) und München auf der gleichen Ebene und bietet ähnliche Investitionschancen bzw. -risiken wie die deutschen A-Städte.
- Hohe Renditen bei einem verhältnismäßig geringen Marktrisiko können vor allem in den C-Städten Augsburg, Offenbach (Main) und Darmstadt erzielt werden. Auch in diesen Fällen sticht das überdurchschnittlich hohe, prognostizierte Mietwachstum heraus.
- Weitere C-Städte mit sehr positiven Marktrisiko- und Renditewerten sind Mainz, Heidelberg und Regensburg sowie mit Abstrichen im Marktrisiko Kiel.
- Einzige B-Städte, in denen bei einem verhältnismäßig geringen Marktrisiko höhere Renditen erzielbar sind, sind Karlsruhe und Nürnberg. In Wiesbaden, Bonn und Münster sind die Renditen und damit das prognostizierte Mietwachstum deutlich niedriger.
- Städte wie Bochum, Duisburg und Magdeburg, denen ein vergleichsweise hohes Marktrisiko zuzuschreiben ist, sind im Falle von Investitionsüberlegungen wesentlich individueller zu behandeln. Auch wenn eine schlechtere Einwertung des Makrostandorts für das höhere Marktrisiko verantwortlich ist, ist eine Investition nicht endgültig auszuschließen. Mikrostandort sowie die jeweilige Objektqualität sollten dann in der Entscheidungsfindung ein wesentlich größeres Gewicht haben und können bei einer guten/sehr guten Lage bzw. Objektqualität Investitionen trotzdem sinnvoll erscheinen lassen.

MARKTDATEN ZU A-, B- UND C-STÄDTEN

Aufbau der Datenblätter und Methodik

Die Datenblätter wurden mittels eines Scorings aufgebaut. Mit dem Scoringmodell lassen sich die Variablen für die 43 Städte wesentlich besser darstellen und ermöglichen dem Leser einen direkten und schnellen Vergleich.

Dem Modell liegen insgesamt elf soziodemografische und -ökonomische Variablen sowie acht Wohnungsmarkindikatoren zugrunde, die die Städte auf den ersten Blick am umfangreichsten beschreiben. So befinden sich vor allem Kriterien der Makroebene in der Auswahl. Demografische Faktoren wie die Einwohnerentwicklung, Haushaltsentwicklung oder auch die Altersstruktur sind gut zu prognostizieren und bilden die Grundlage für die gesellschaftliche Entwicklung einer Stadt und damit auch für deren Immobilienmarkt. Zudem vervollständigen auch sozioökonomische Variablen, wie die Arbeitslosenquote oder der Pendlersaldo das Bild der jeweiligen Stadt.

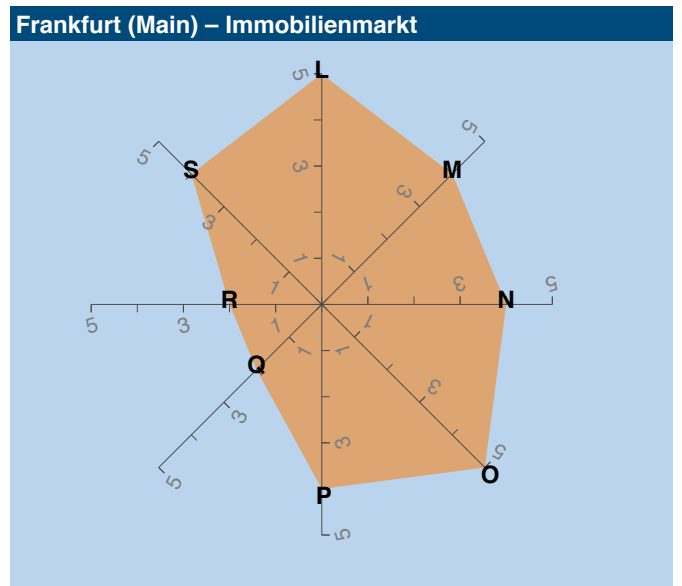
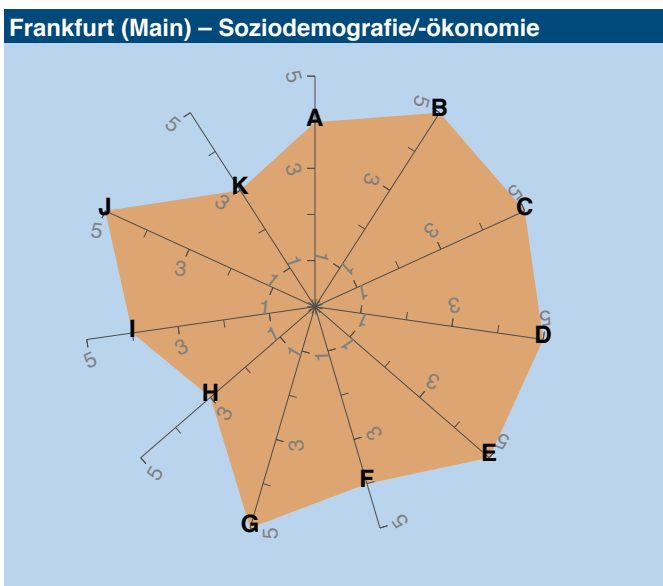
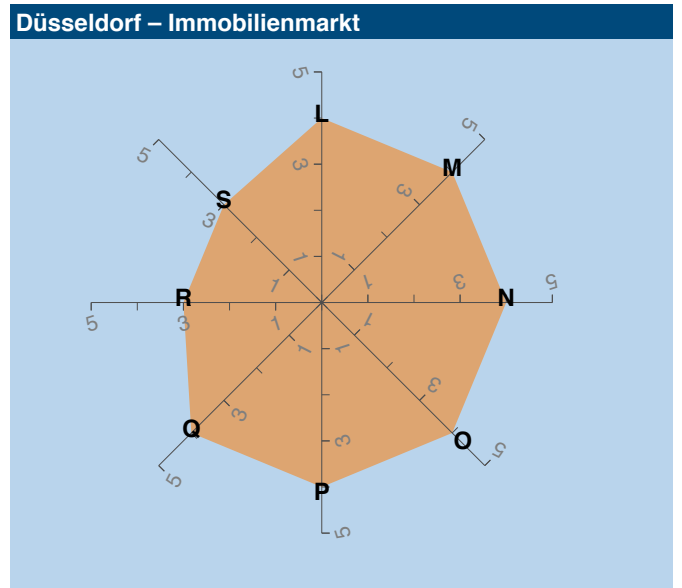
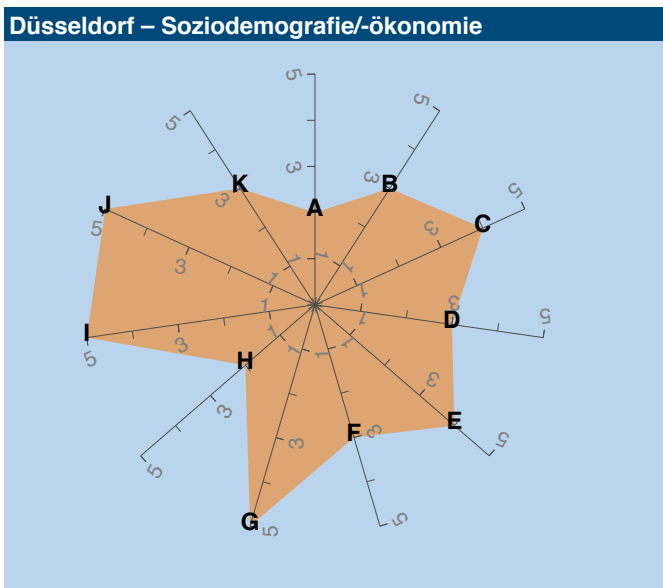
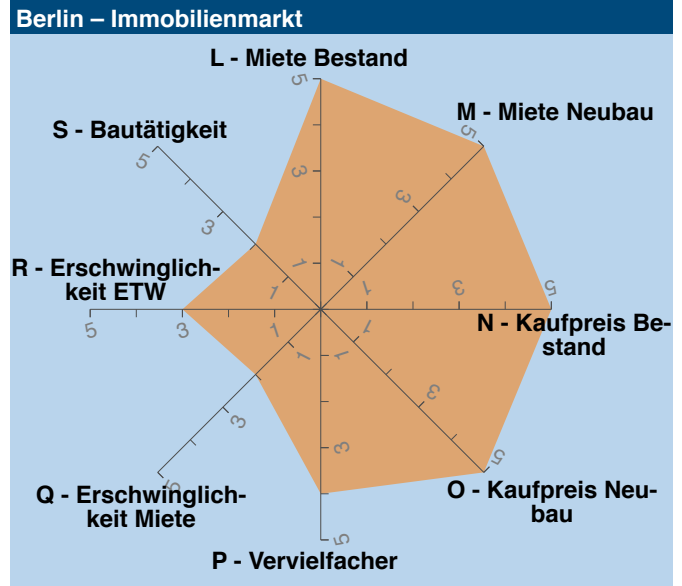
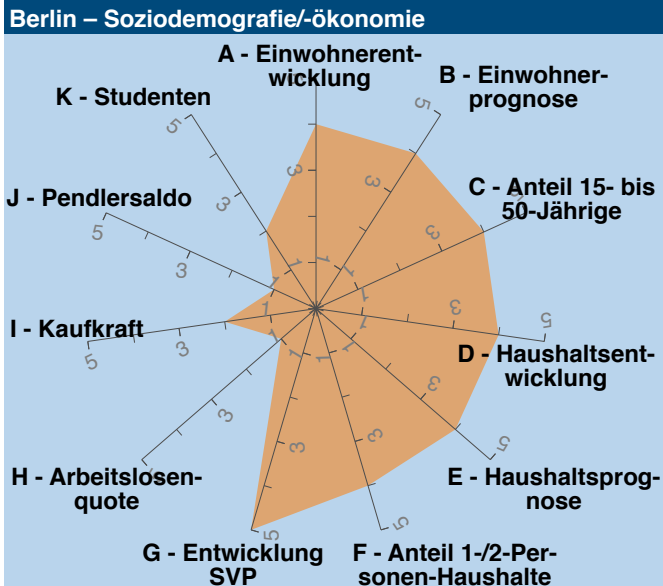
Investmentorientierte Größen, wie die Miet- und Kaufpreisentwicklung aber auch die Erschwinglichkeit unterliegen dem zweiten Block "Wohnungsmarkt" einem Scoring. Hinzu kommt noch die Bautätigkeit in Bezug auf die Einwohner, die den Markt zusätzlich charakterisiert.

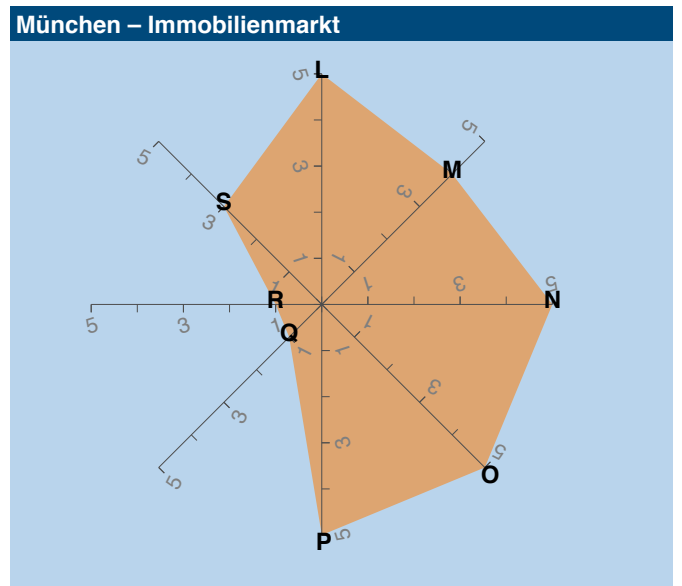
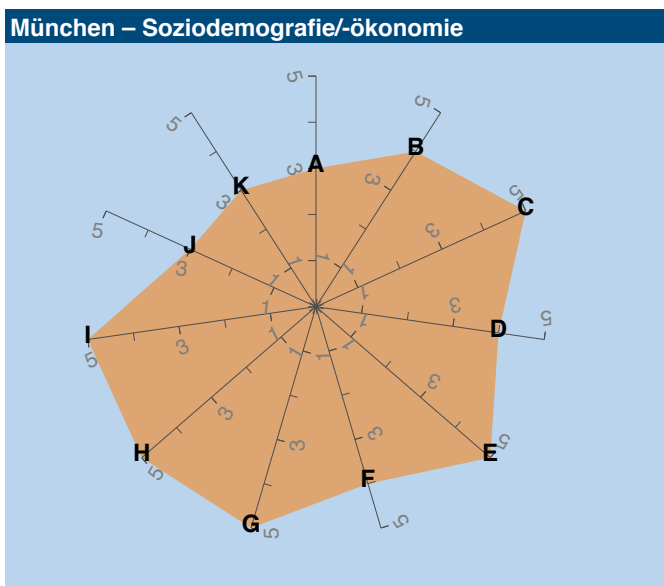
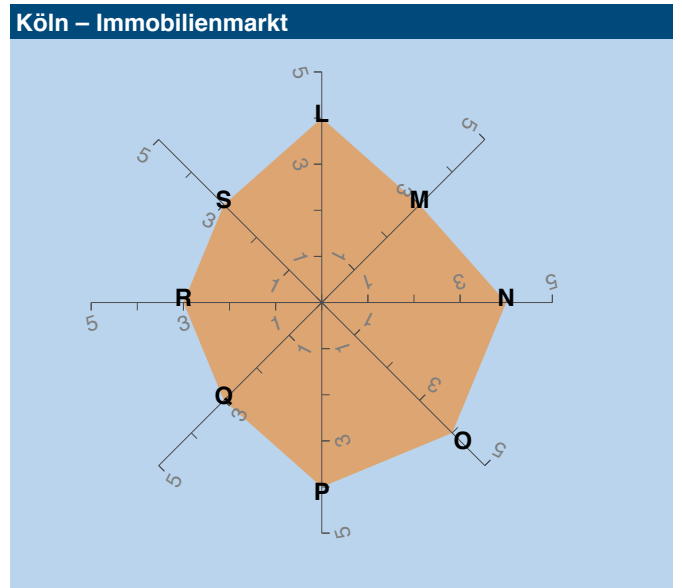
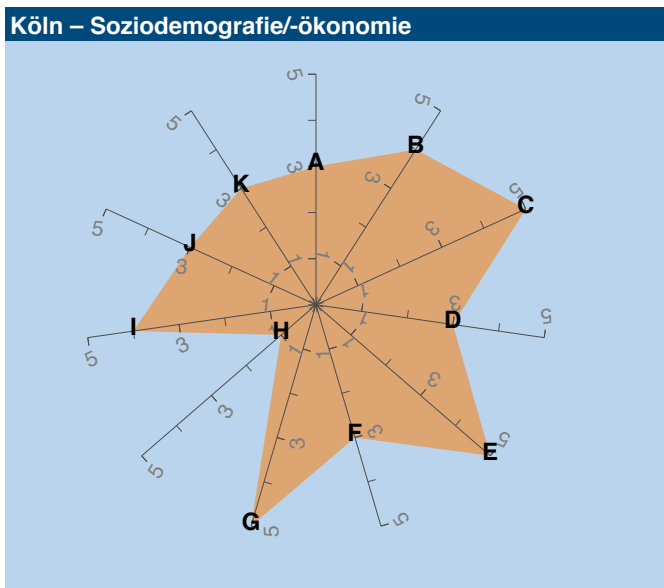
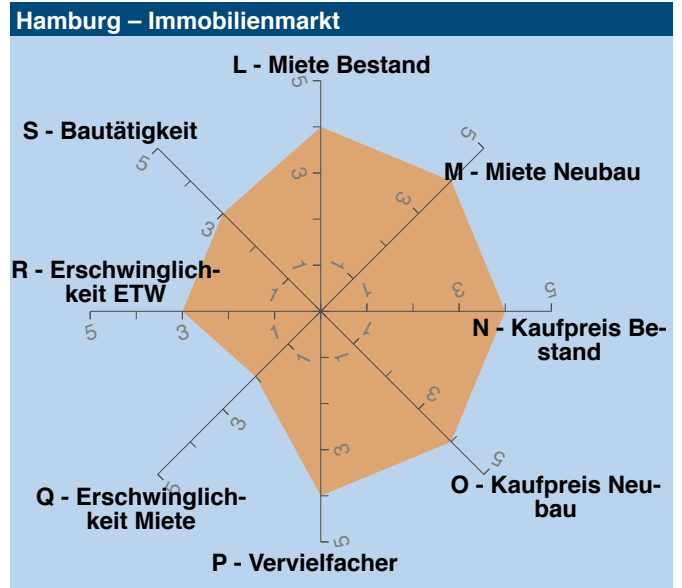
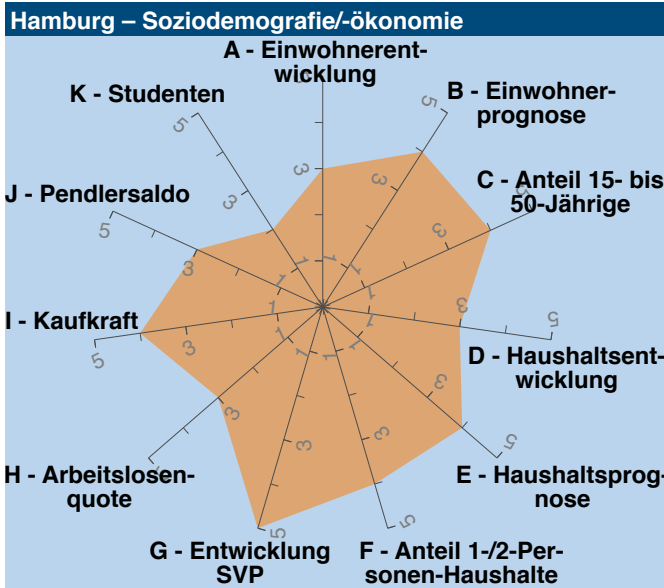
Als Datenquellen für die Variablen dienen RIWIS, die Statistischen Landesämter, die Bundesagentur für Arbeit sowie MB Research.

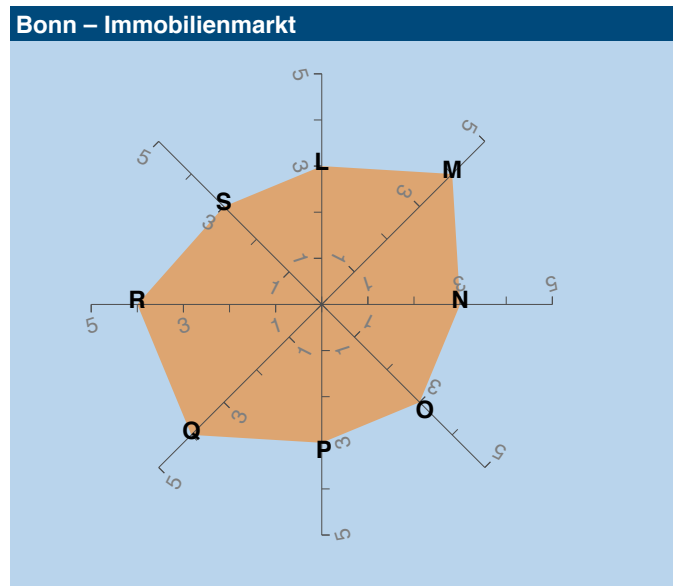
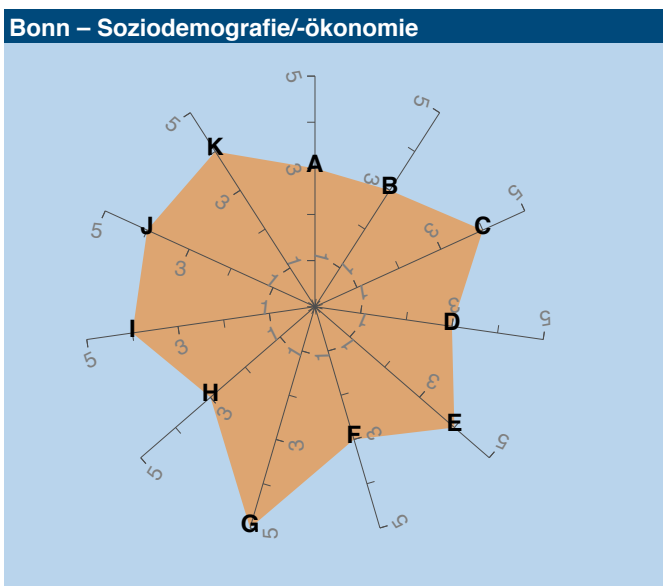
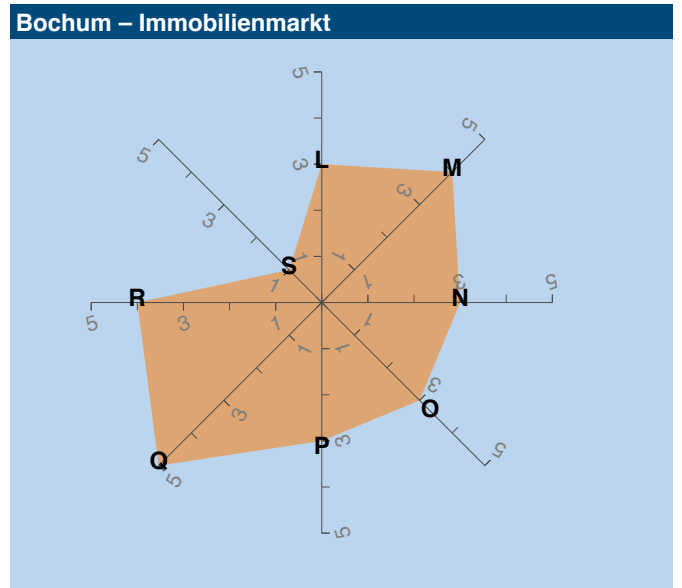
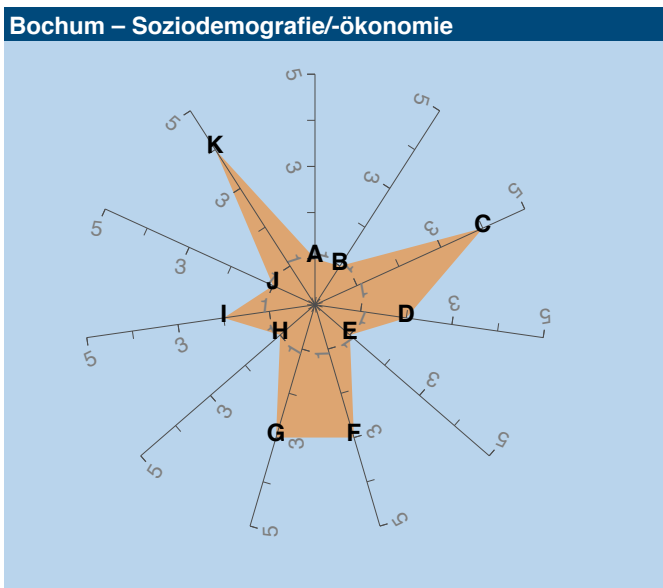
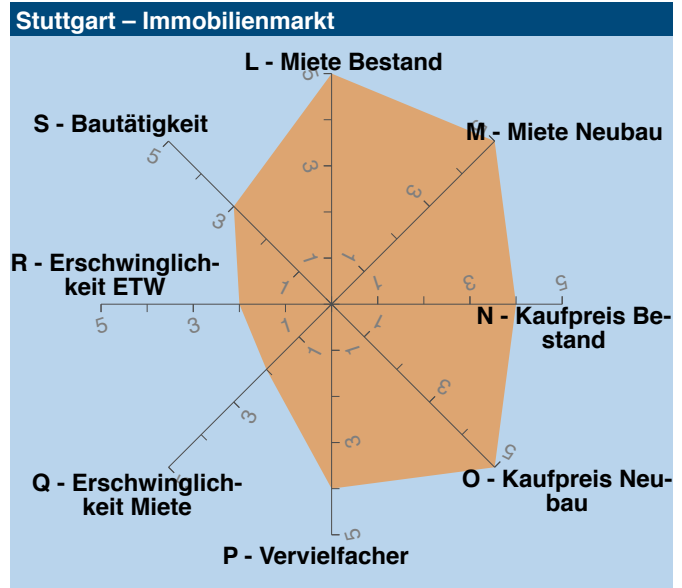
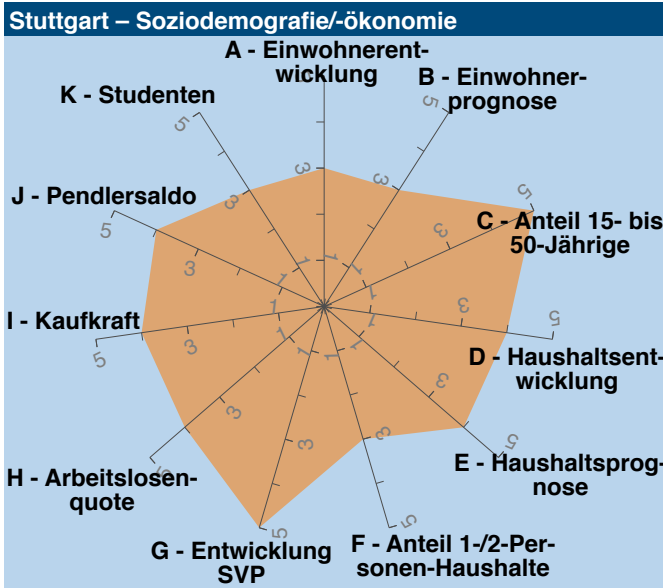
Für die Berechnung einer Prognose helfen die verfügbaren Größen der einzelnen Inputgrößen. Ergänzend bzw. alternativ sind je Variable individuelle Annahmen oder auch lineare Fortschreibungen möglich.

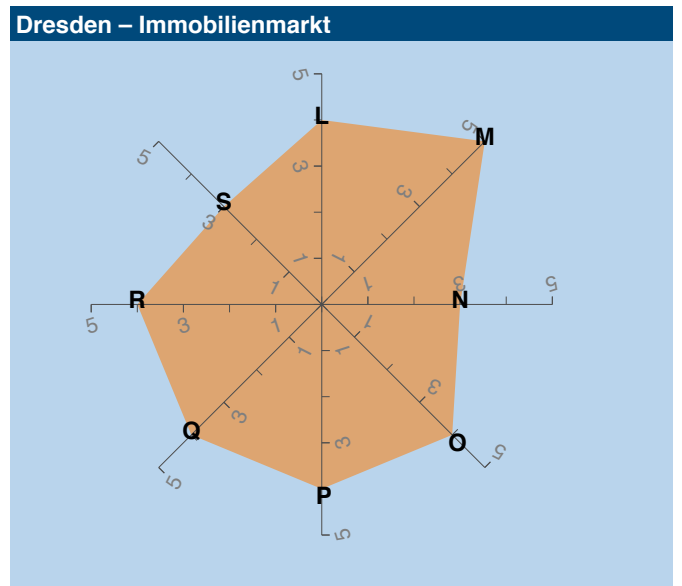
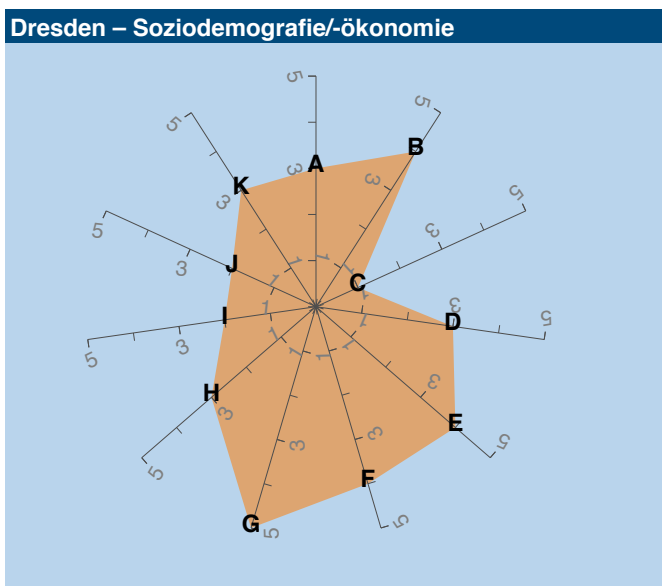
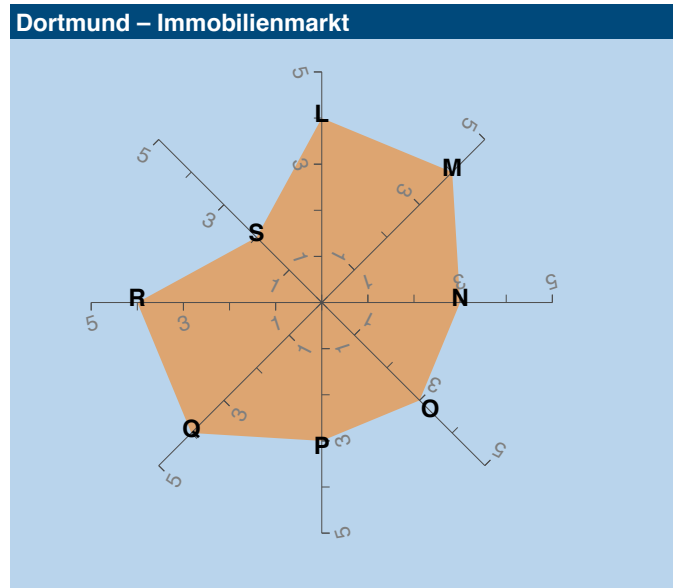
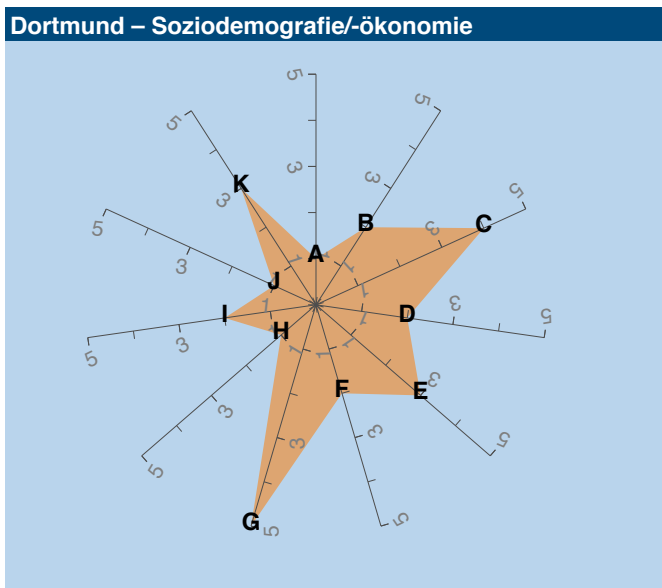
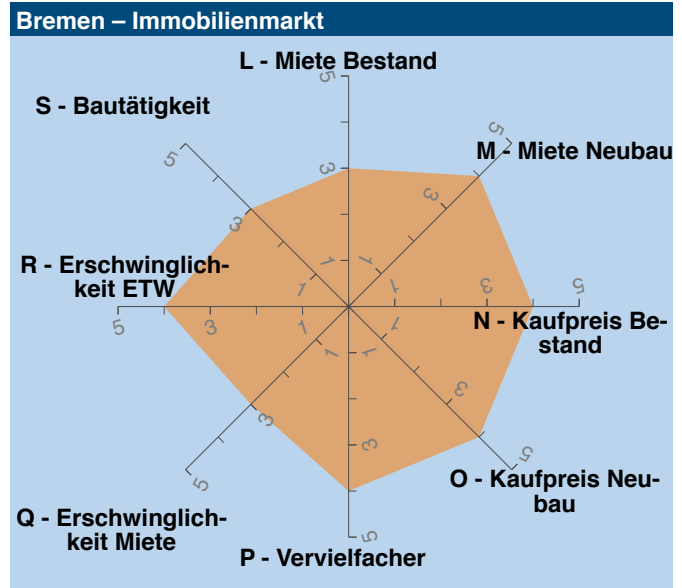
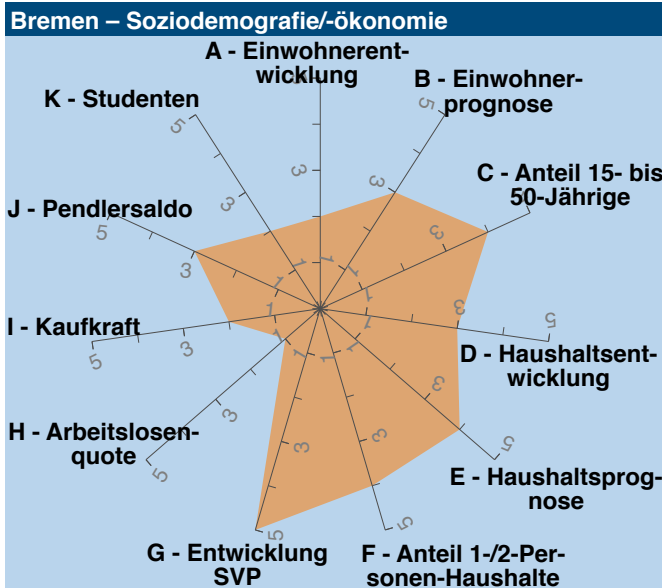
Entsprechend wurde für diesen Pool an variablen Daten aus den verschiedenen Quellen gesammelt und bewertet. So kann jede Variable mittels definierter Werteklassen auf einer Punkteskala von eins bis fünf klassifiziert werden. Dabei stellt eins den niedrigsten Wert und fünf den höchsten Wert dar, wodurch die verschiedenen Städte in den jeweiligen Variablen eine Verbesserung der Vergleichbarkeit erfahren. Eine Einschätzung der jeweiligen Stadt im Kontext ihrer Rendite-/ Risikobetrachtung wird dadurch vereinfacht.

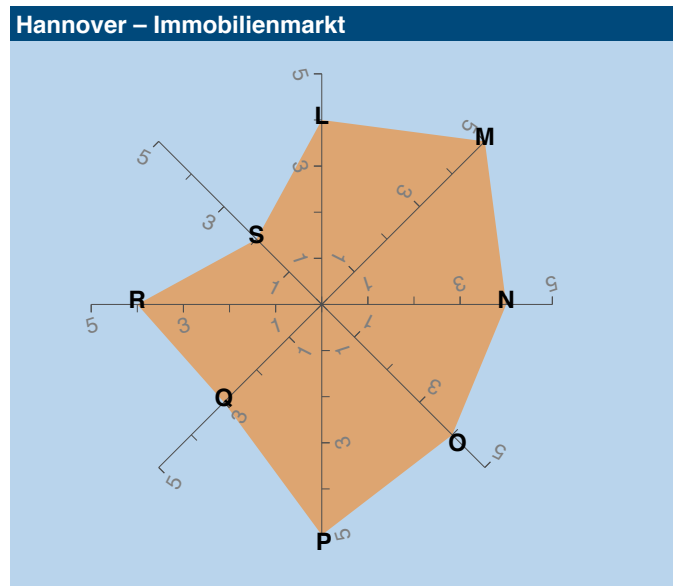
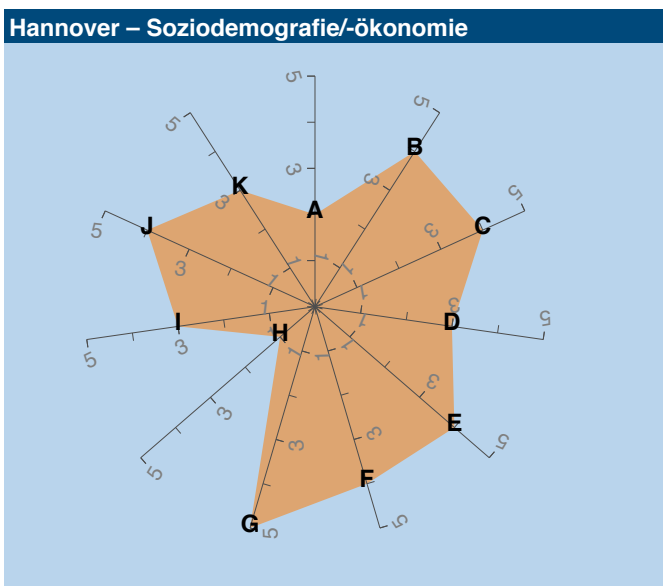
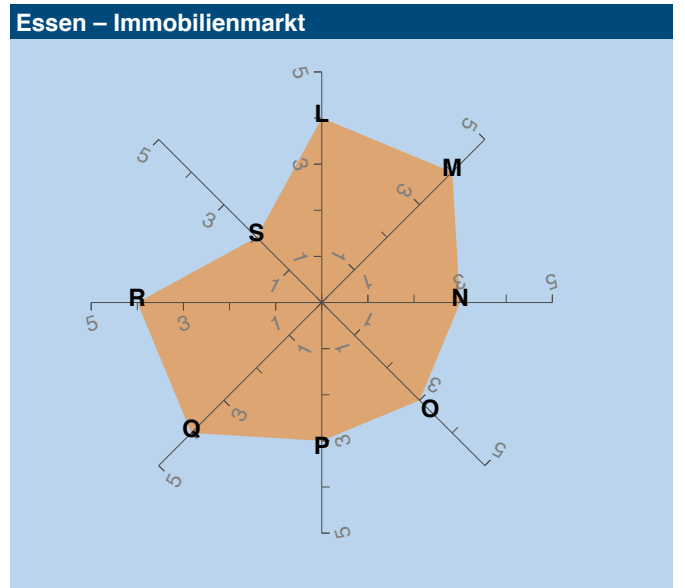
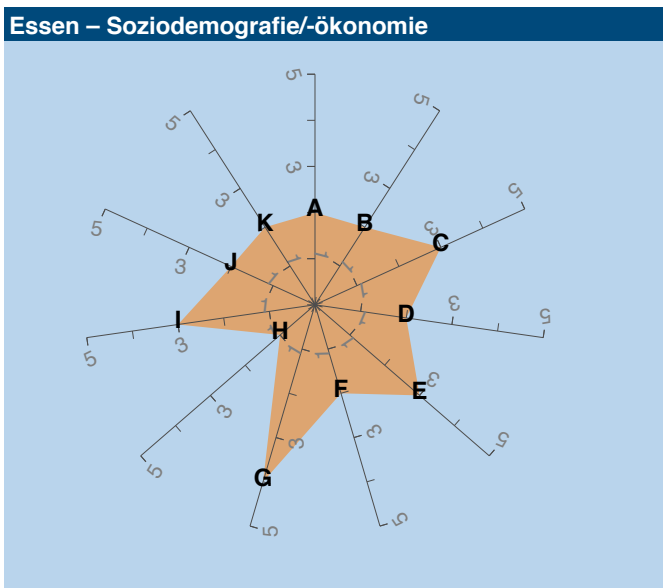
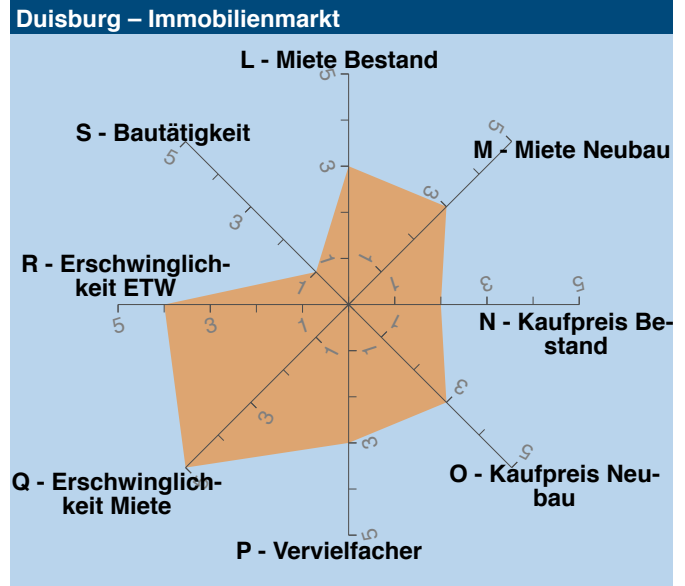
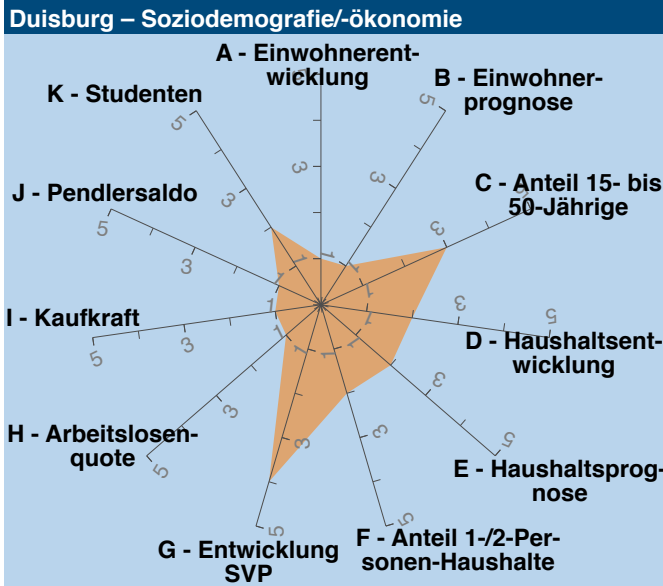
Indikatoren Soziodemografie und Wohnungsmarkt				
Variable	Zeitlicher Bezug	Quelle	Gruppe	
A Einwohnerentwicklung	2011-2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter	Soziodemografie/ -ökonomie	
B Einwohnerprognose	2011-2035	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter		
C Einwohner 15-50 Jahre	2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter		
D Haushaltsentwicklung	2011-2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter		
E Haushaltsprognose	2011-2035	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter		
F Anteil der 1- und 2-Personen-Haushalte	2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter		
G Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten	2011-2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter		
H Arbeitslosenquote	2018	Bundesagentur für Arbeit		
I Kaufkraft	2018	MB Research		
J Pendlersaldo bezogen auf 1.000 Einwohner	2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter		
K Studenten pro 1.000 Einwohner	2017	RIWIS auf Basis der Statistischen Landesämter		
L Entwicklung Miete Bestand	2008-2018	RIWIS		Wohnungsmarkt
M Entwicklung Miete Neubau	2008-2018	RIWIS		
N Entwicklung Kaufpreis ETW Bestand	2008-2018	RIWIS		
O Entwicklung Kaufpreis ETW Neubau	2008-2018	RIWIS		
P Entwicklung Vervielfacher	2008-2018	RIWIS		
Q Erschwinglichkeit: Anteil Miete (kalt) am Haushaltsnettoeinkommen	2017	RIWIS		
R Erschwinglichkeit: Ø Kaufpreis als Vielfaches des Einkommens	2017	RIWIS		
S Bautätigkeit: Ø fertiggestellte Wohnungen pro 1.000 Einwohner	2007-2017	RIWIS		

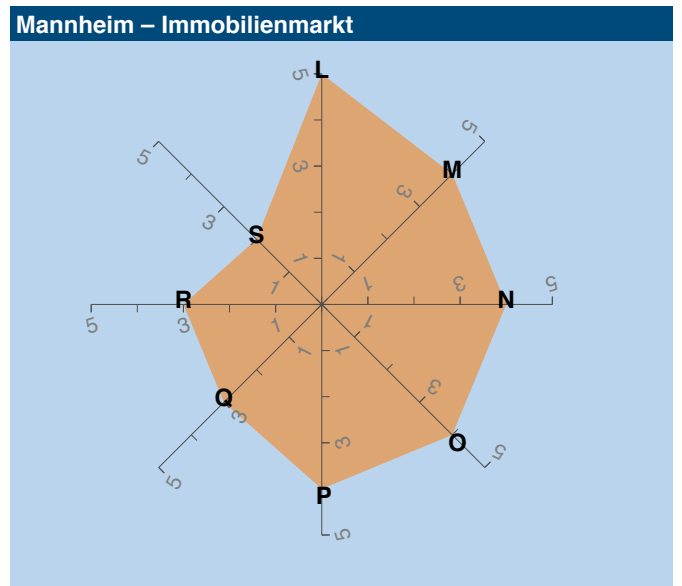
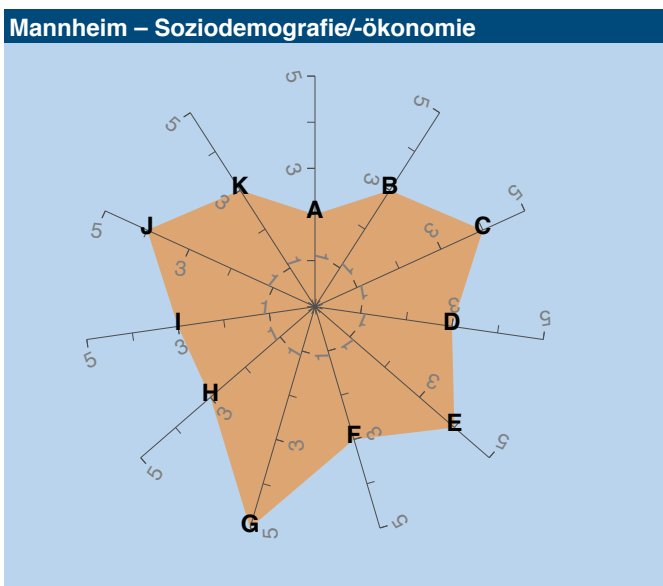
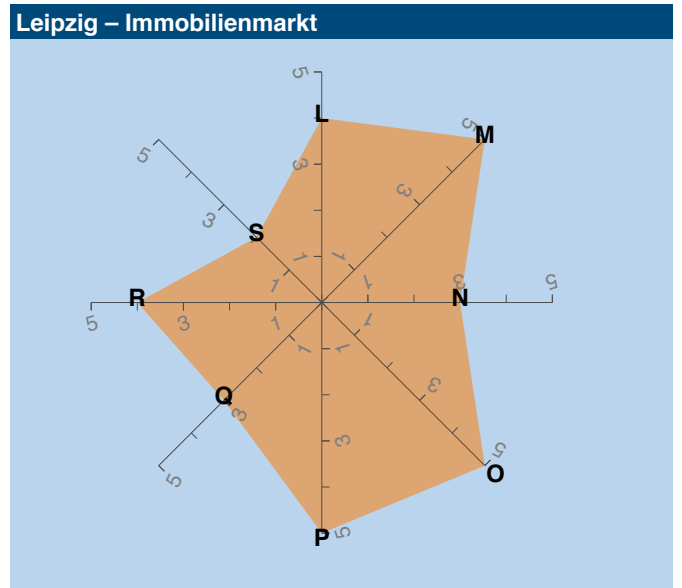
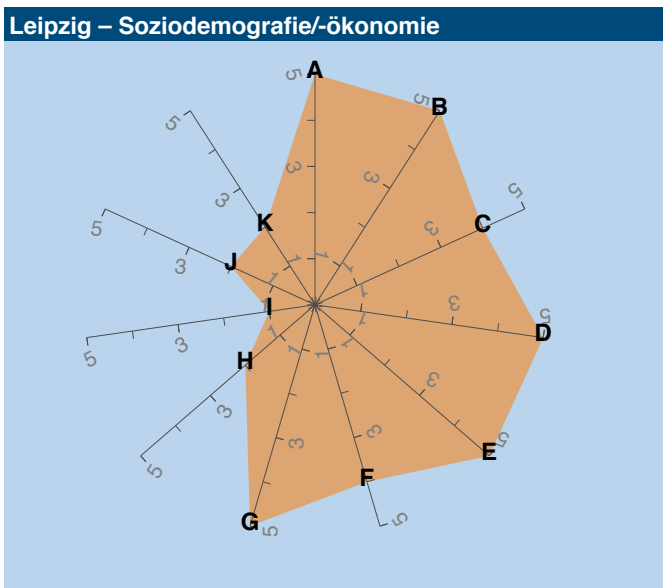
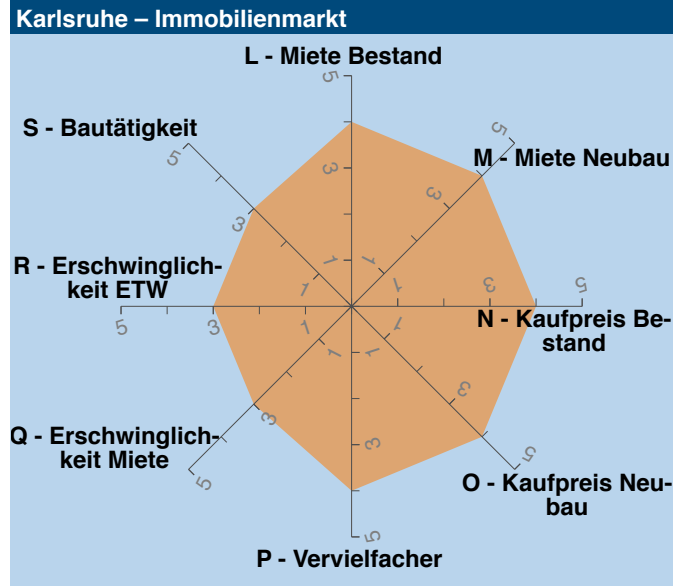
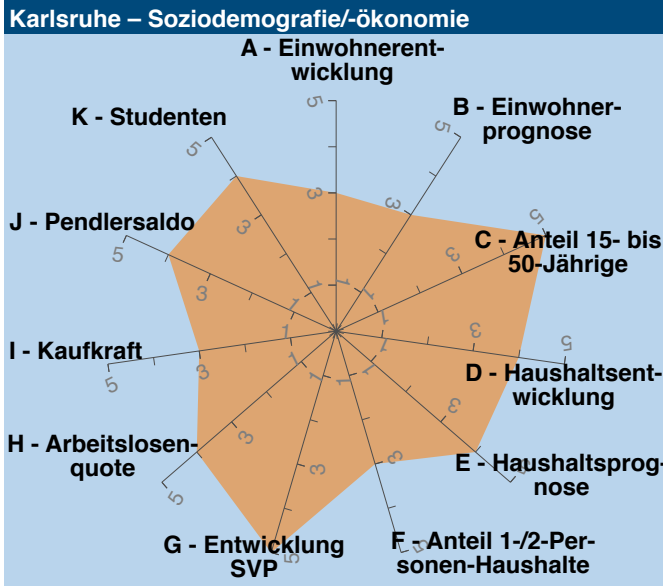


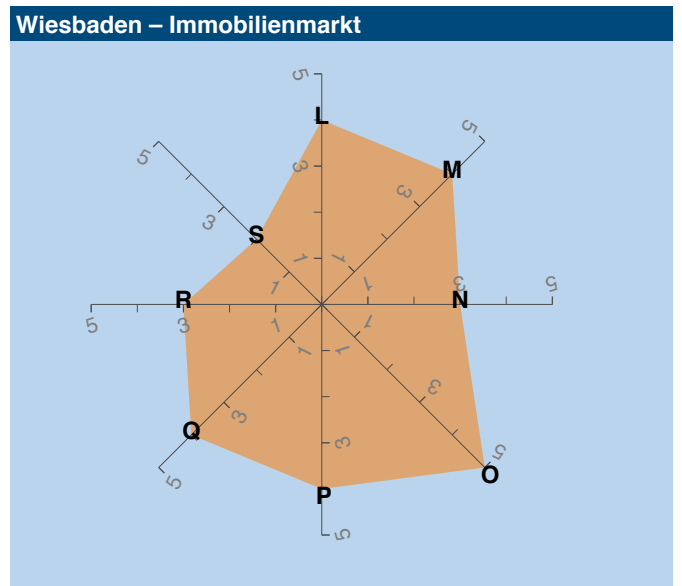
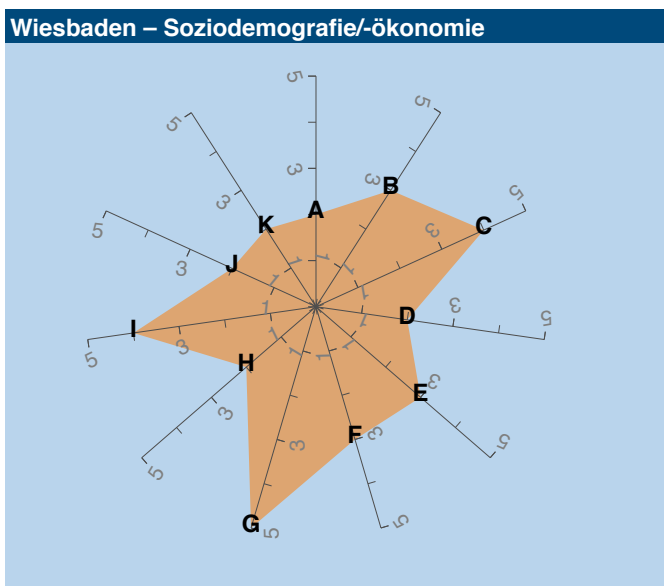
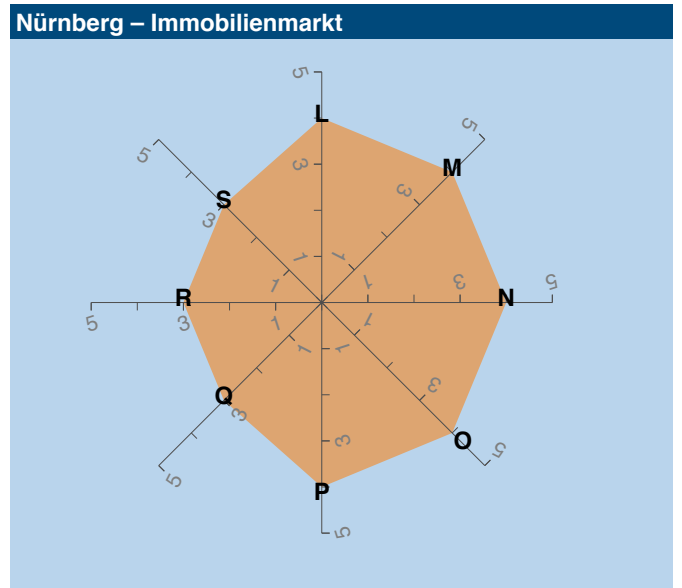
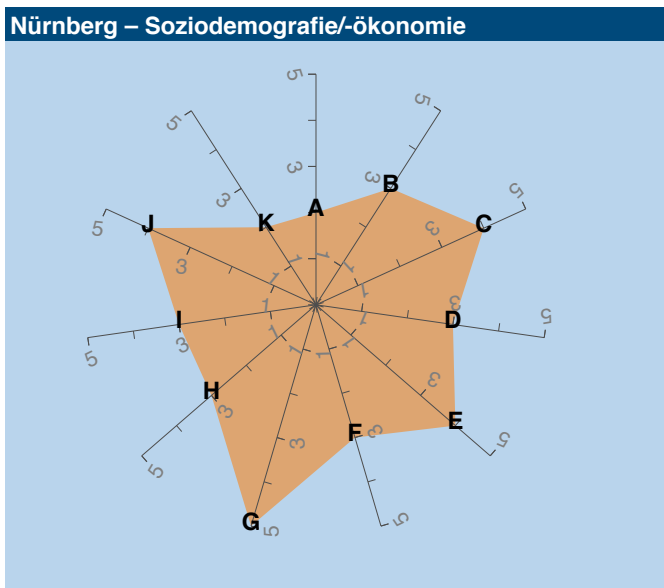
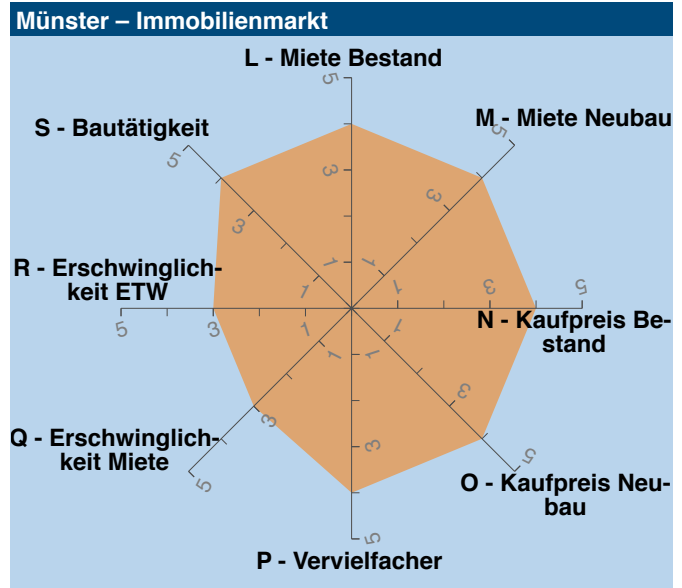
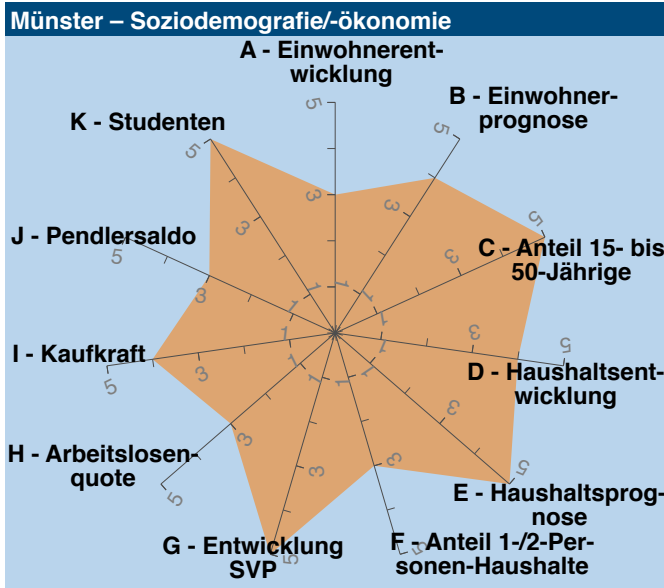


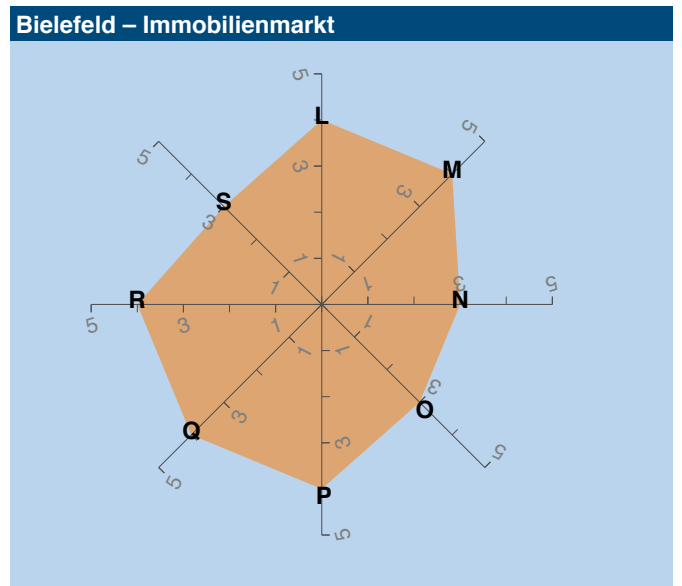
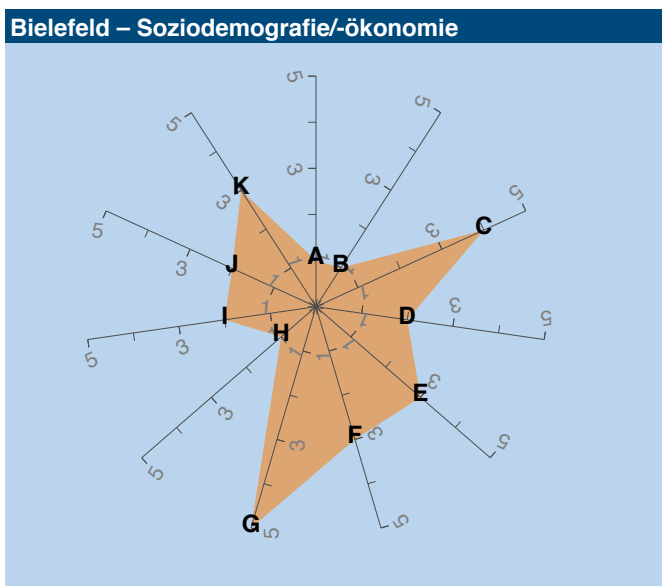
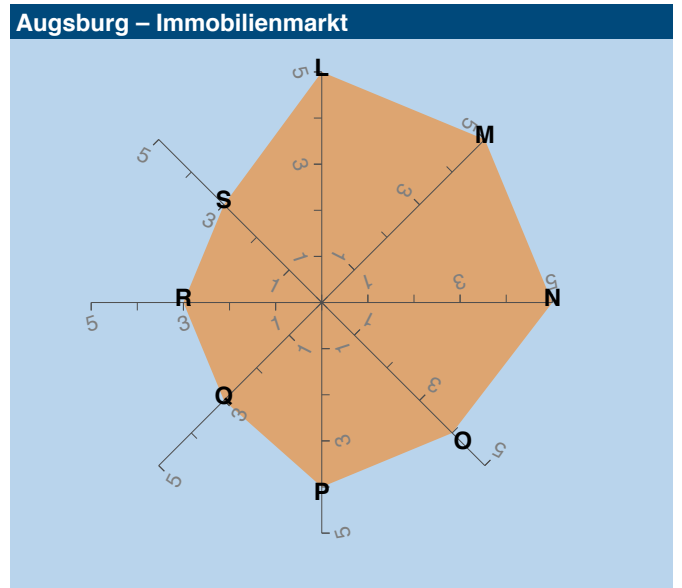
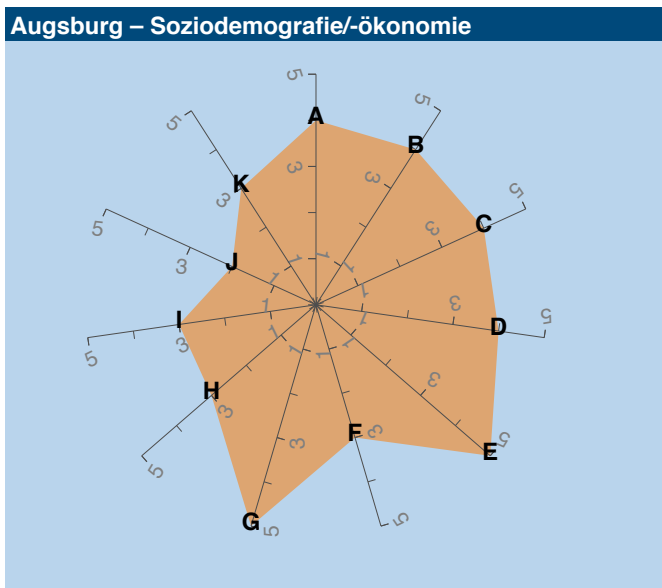
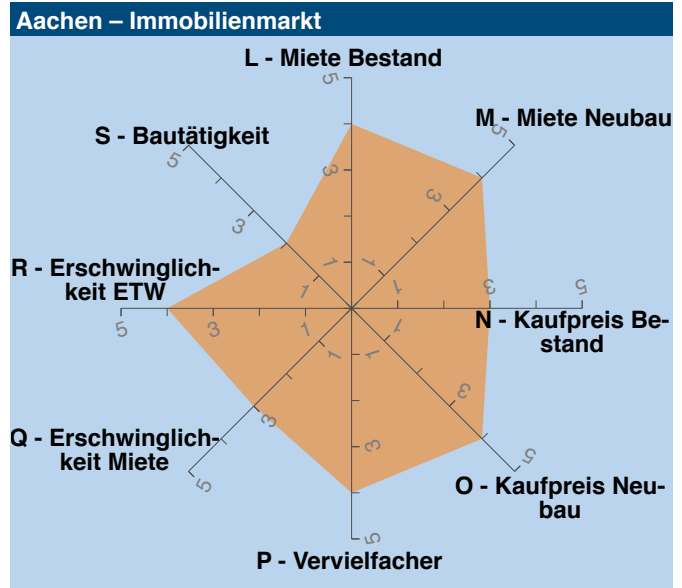
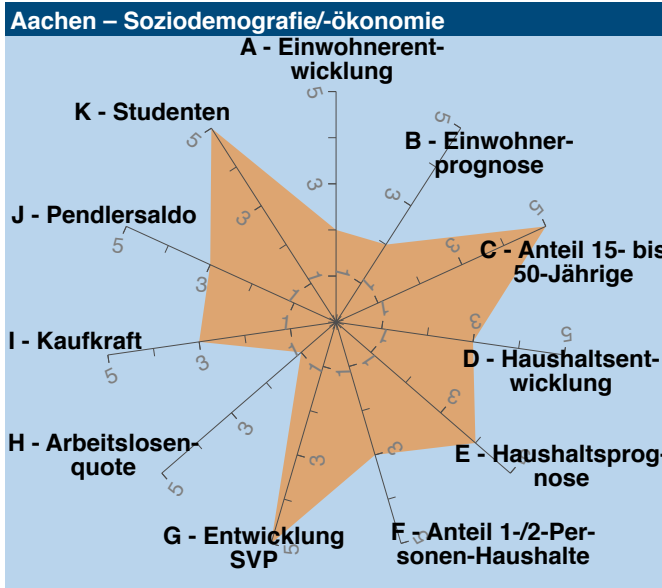




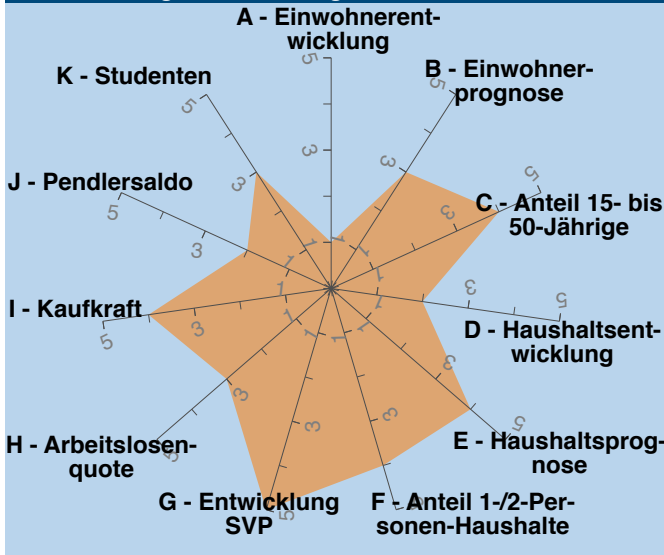




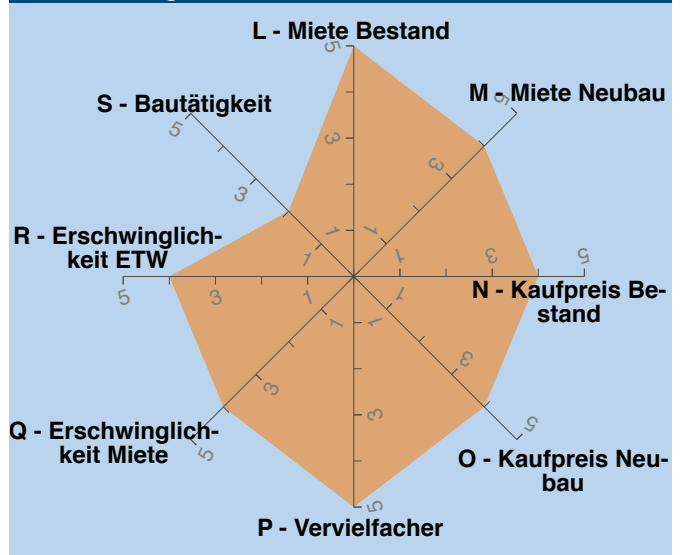




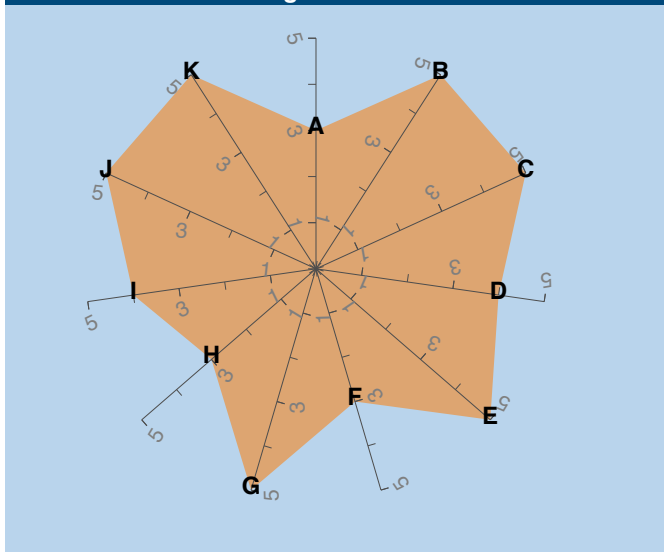
Braunschweig – Soziodemografie/ökonomie



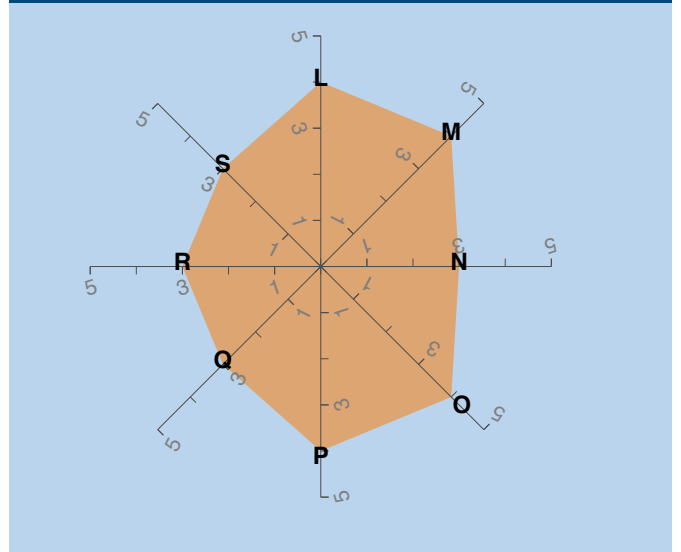
Braunschweig – Immobilienmarkt



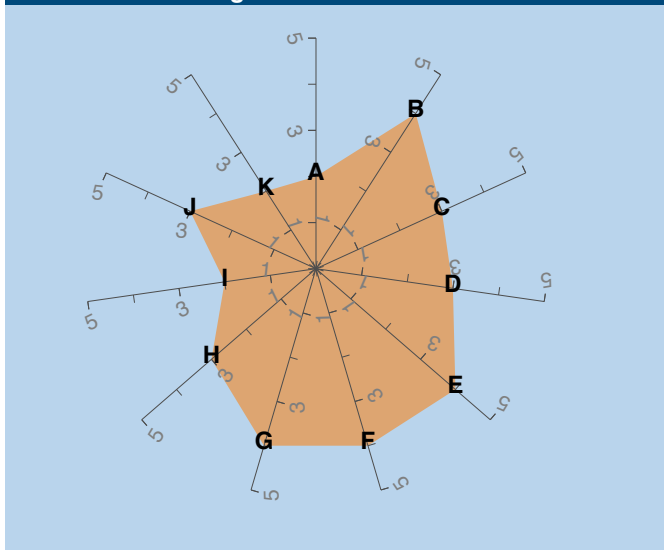
Darmstadt – Soziodemografie/ökonomie



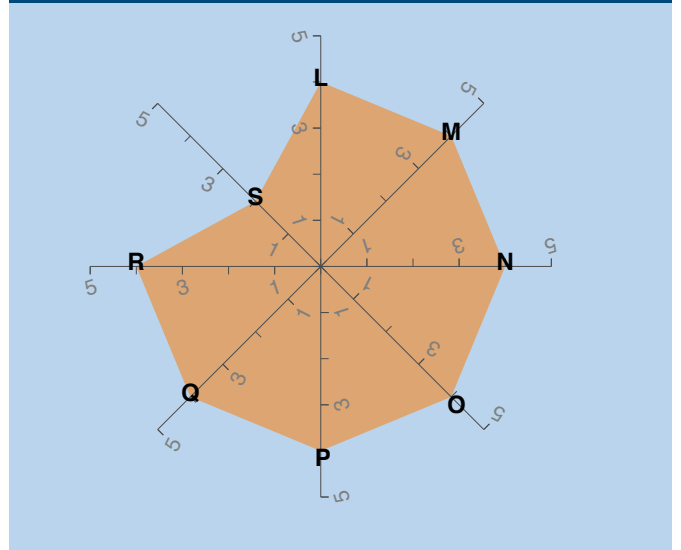
Darmstadt – Immobilienmarkt

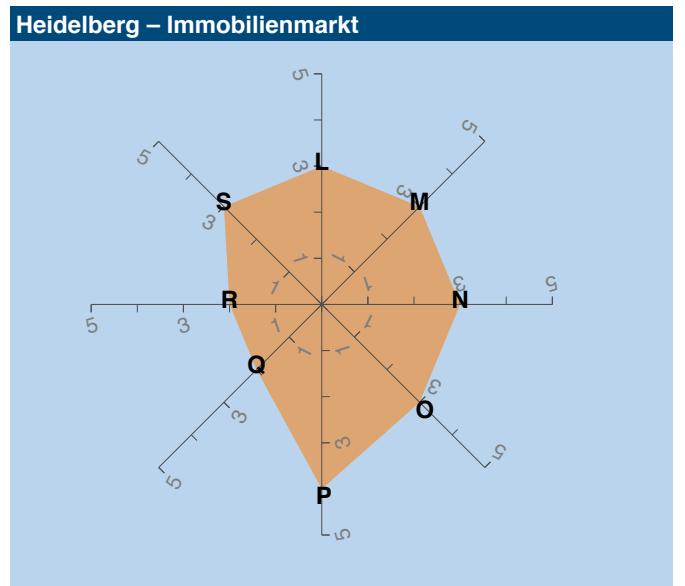
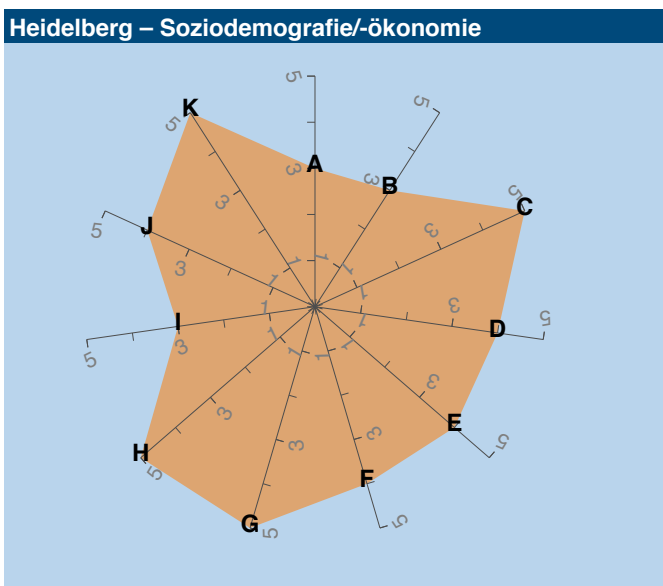
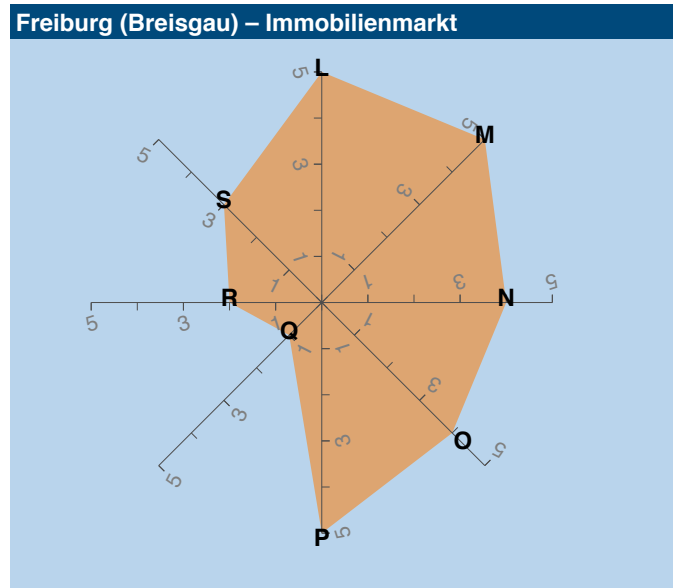
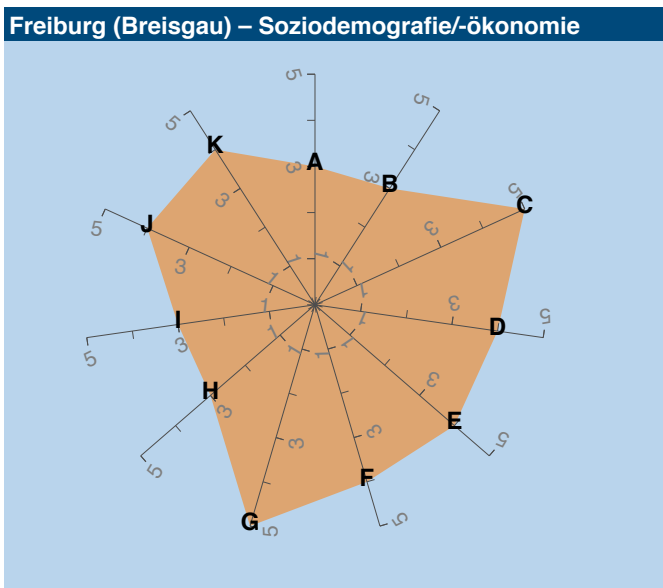
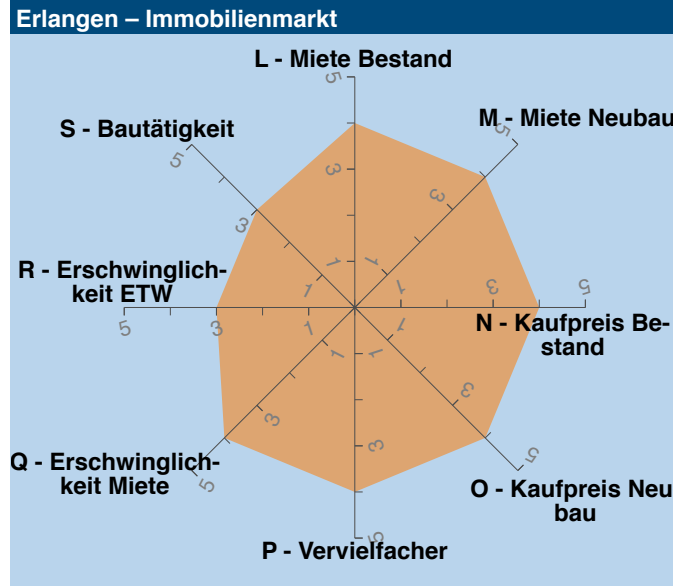
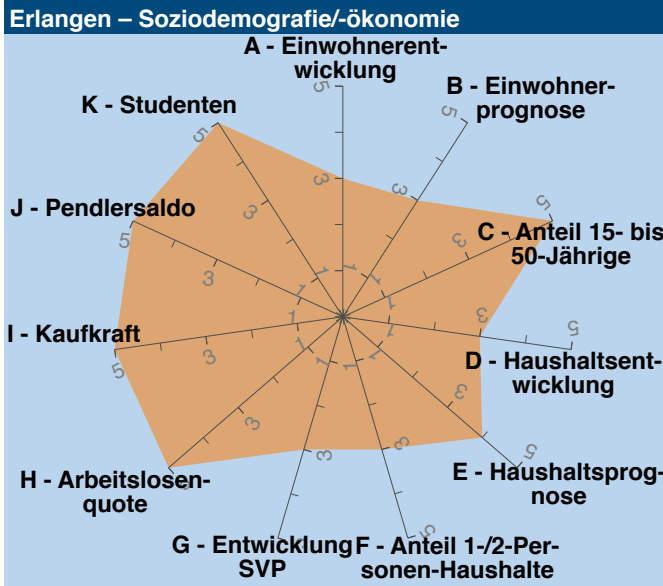


Erfurt – Soziodemografie/ökonomie

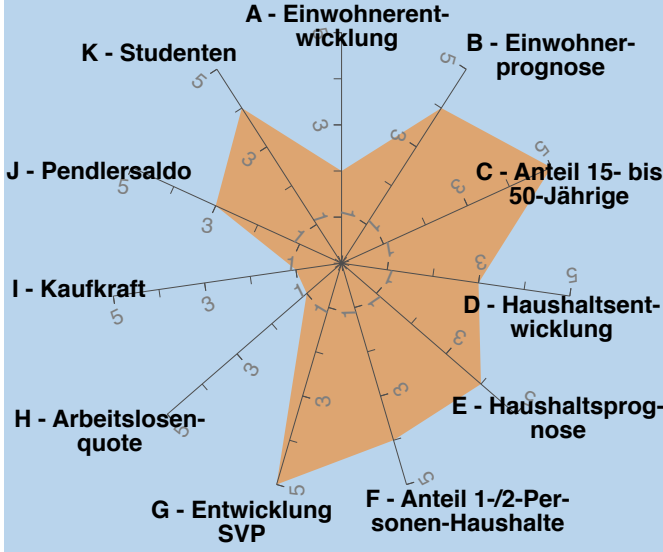


Erfurt – Immobilienmarkt

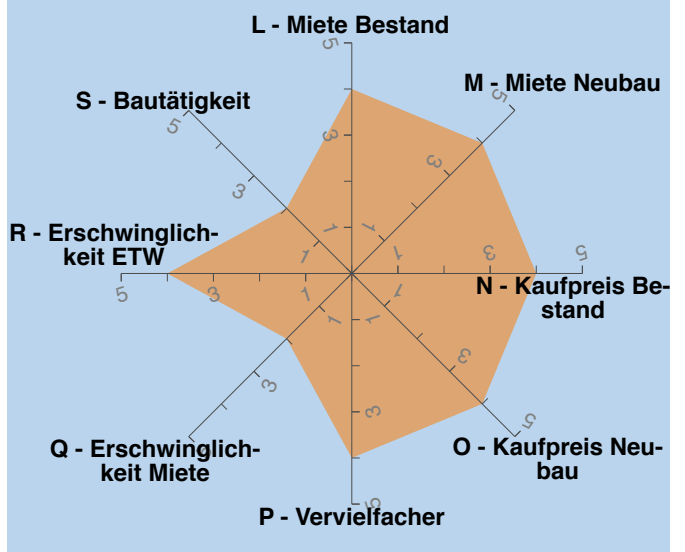




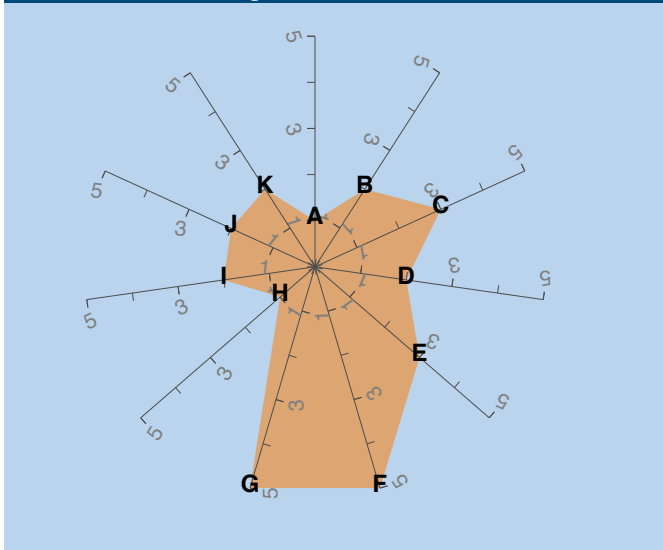
Kiel – Soziodemografie/ökonomie



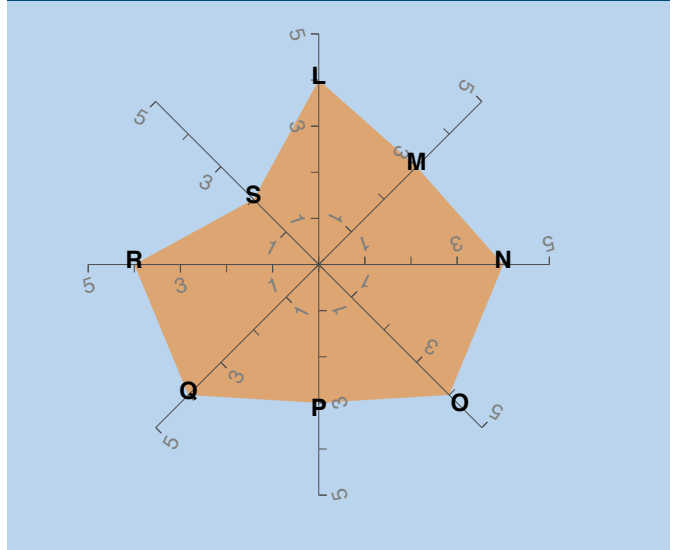
Kiel – Immobilienmarkt



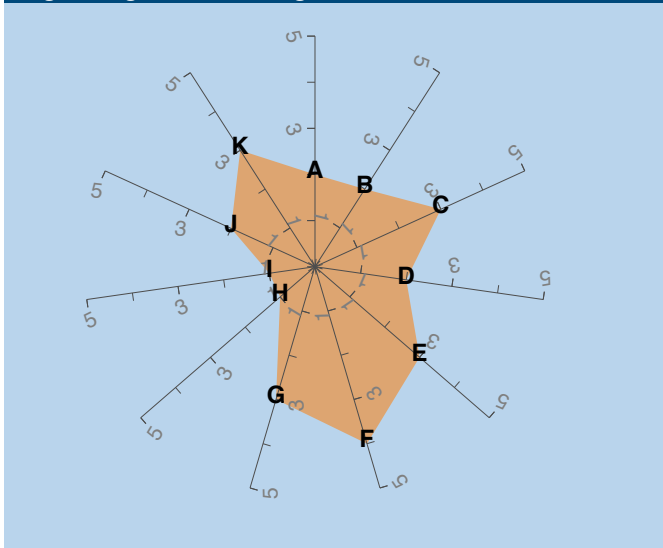
Lübeck – Soziodemografie/ökonomie



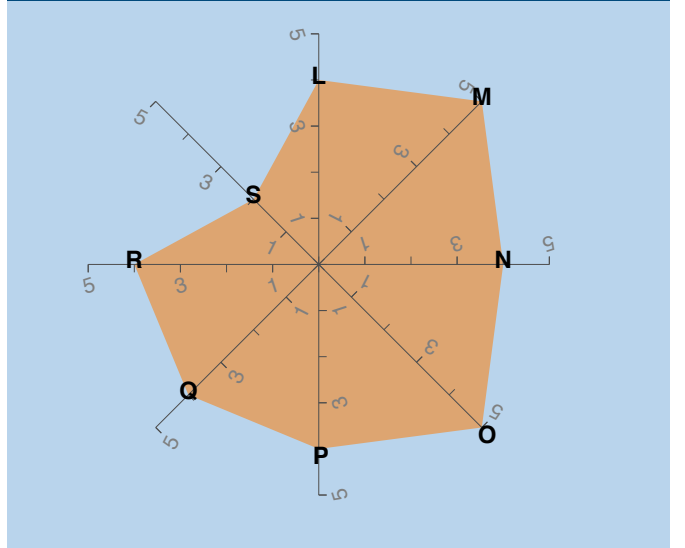
Lübeck – Immobilienmarkt



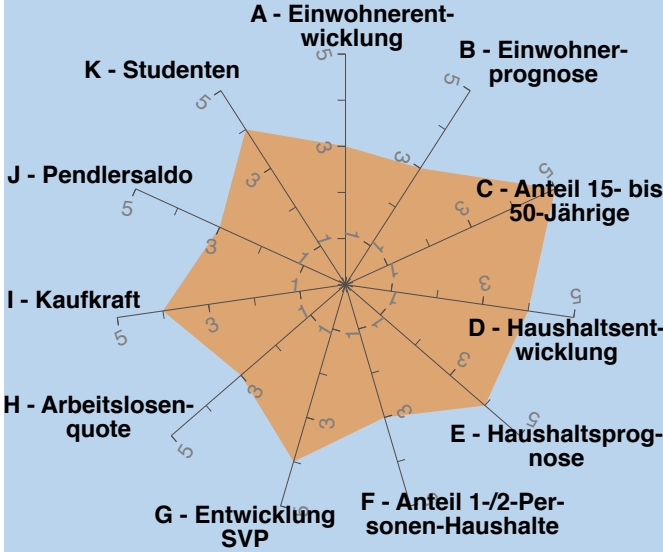
Magdeburg – Soziodemografie/ökonomie



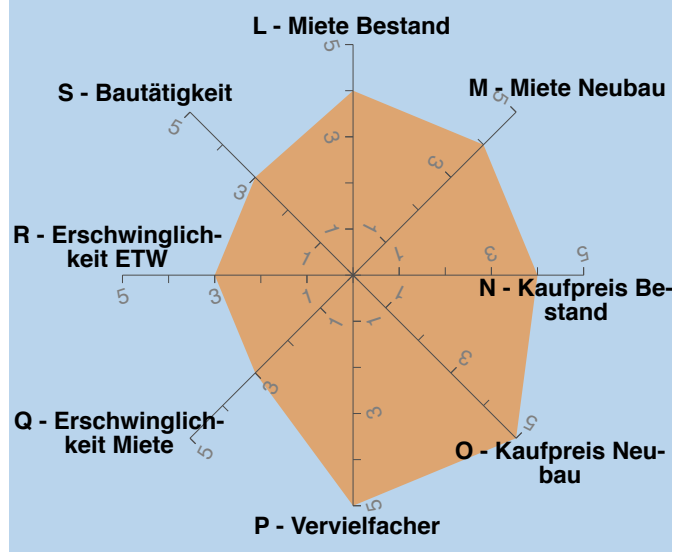
Magdeburg – Immobilienmarkt



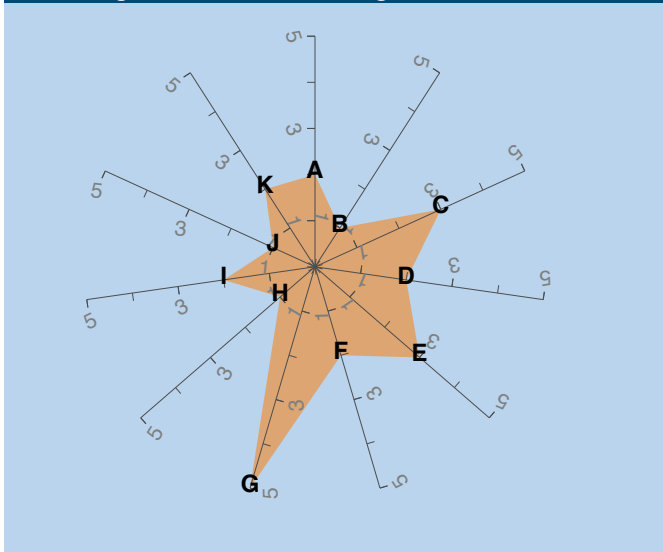
Mainz – Soziodemografie/ökonomie



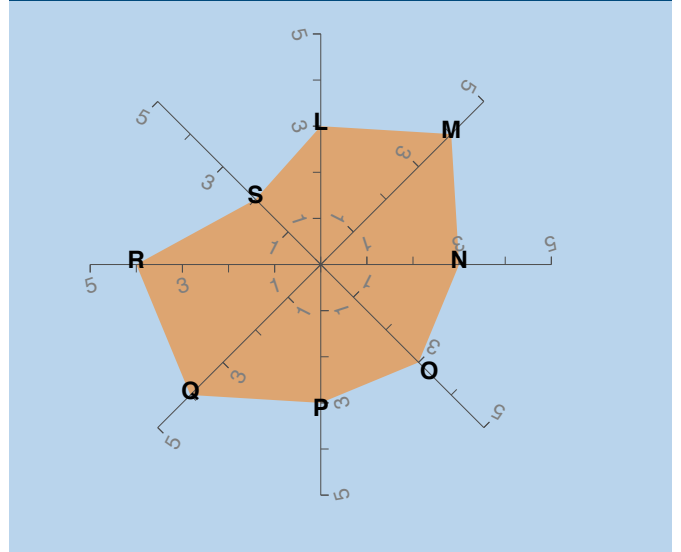
Mainz – Immobilienmarkt



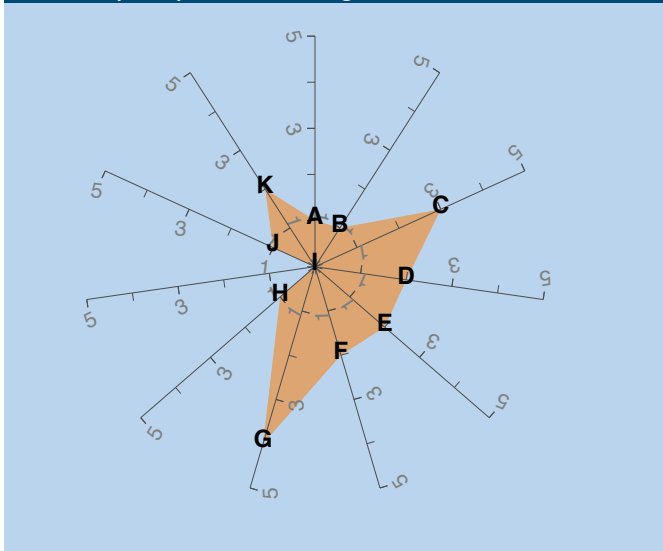
Mönchengladbach – Soziodemografie/ökonomie



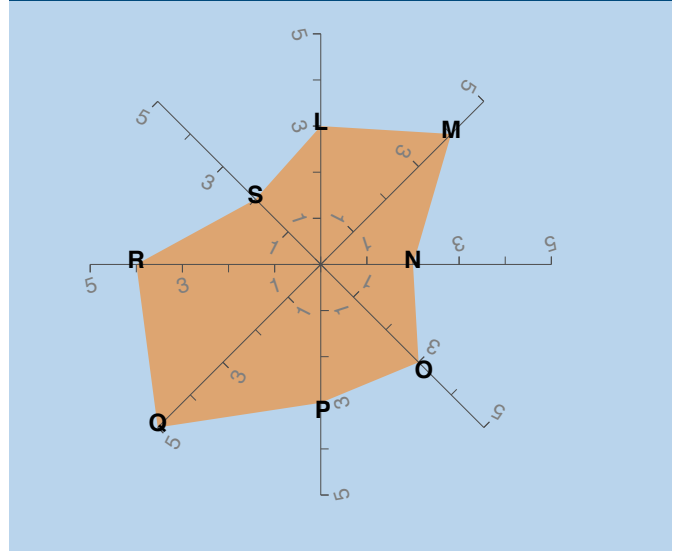
Mönchengladbach – Immobilienmarkt



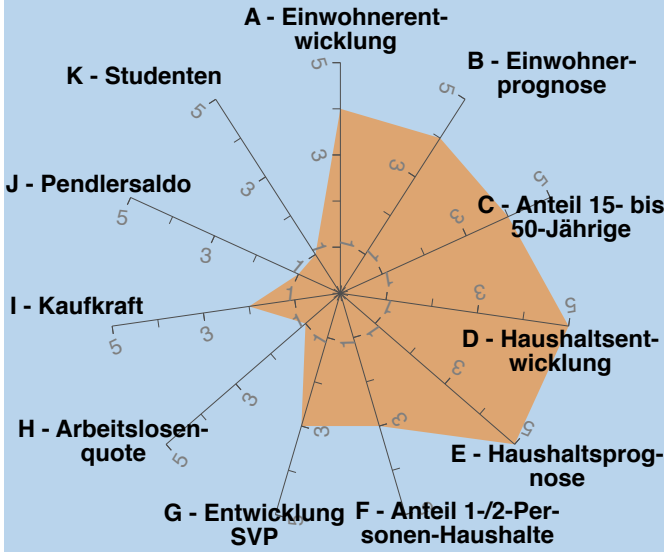
Mülheim (Ruhr) – Soziodemografie/ökonomie



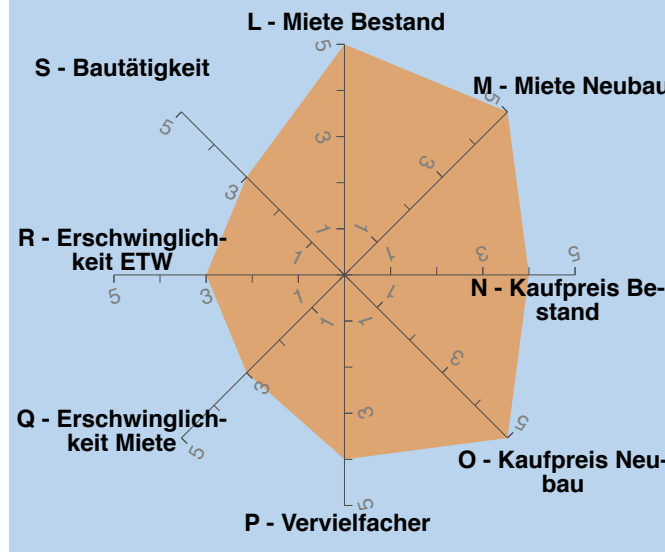
Mülheim (Ruhr) – Immobilienmarkt



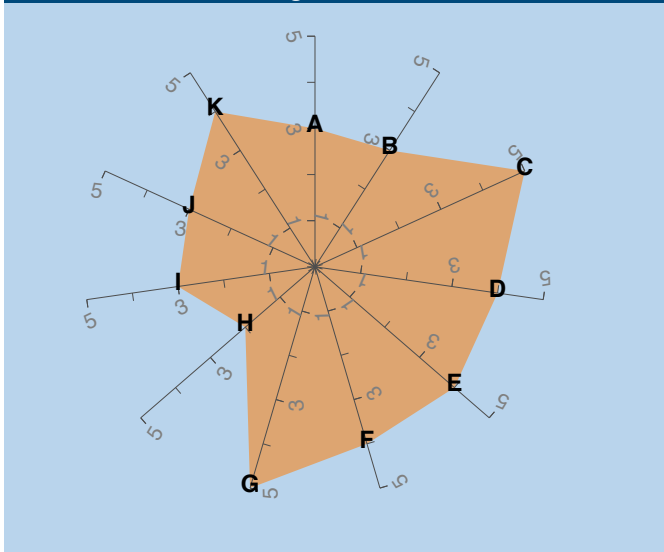
Offenbach (Mainz) – Soziodemografie/ökonomie



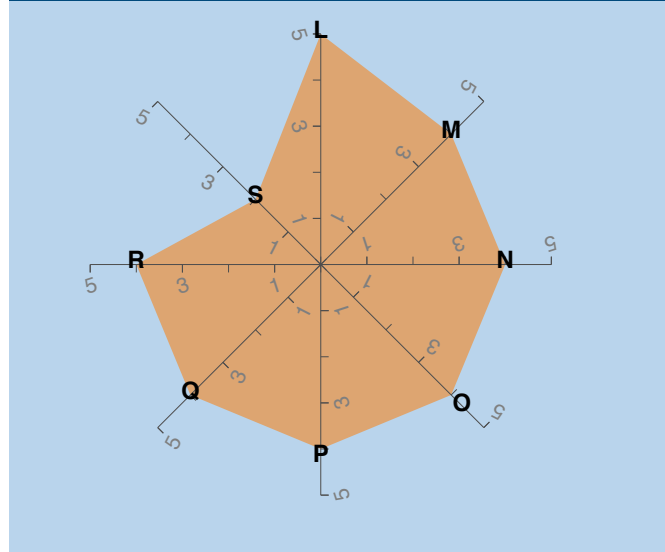
Offenbach (Main) – Immobilienmarkt



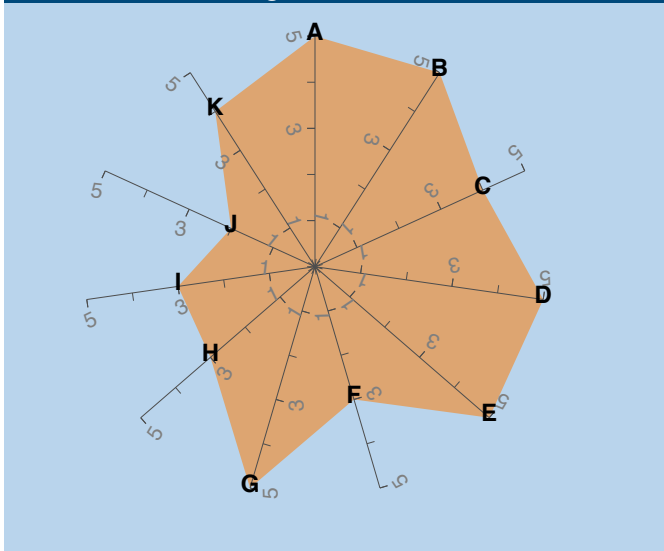
Osnabrück – Soziodemografie/ökonomie



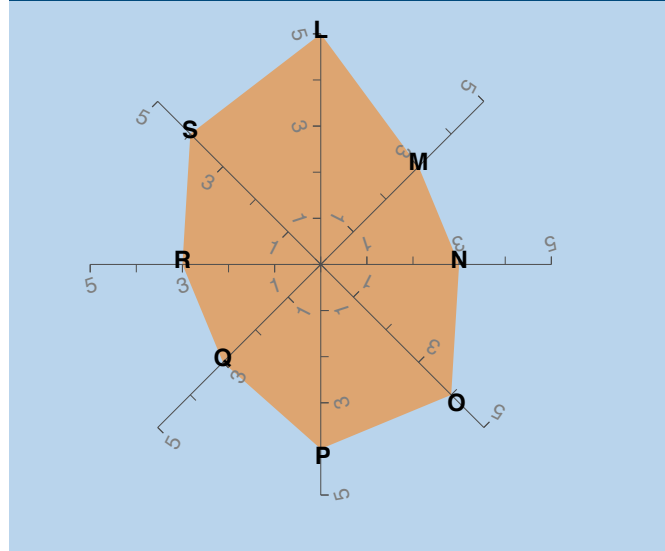
Osnabrück – Immobilienmarkt

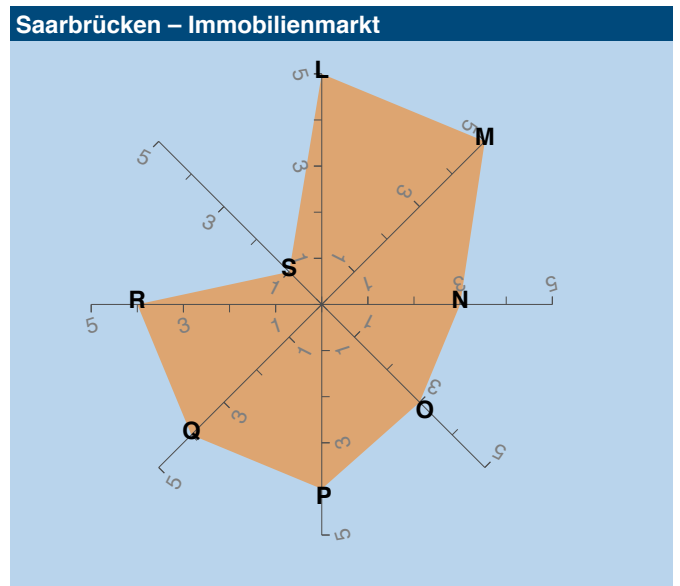
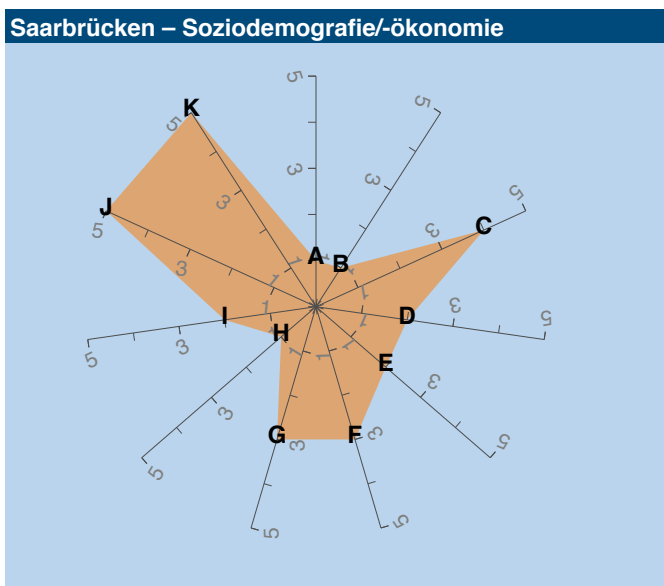
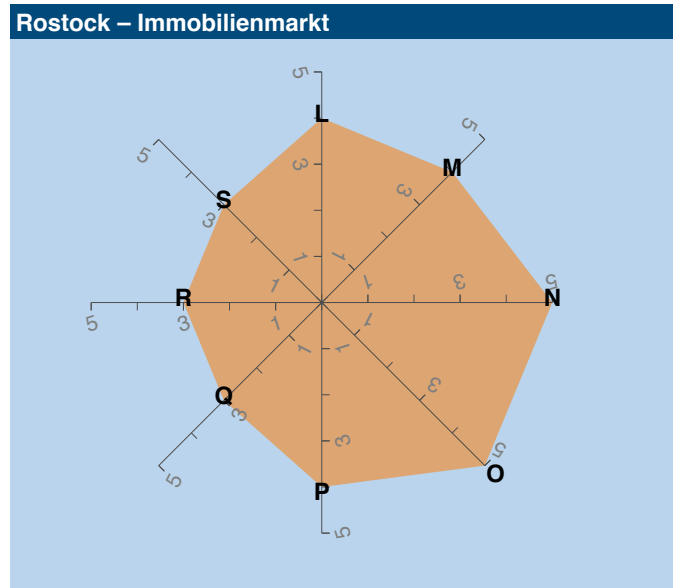
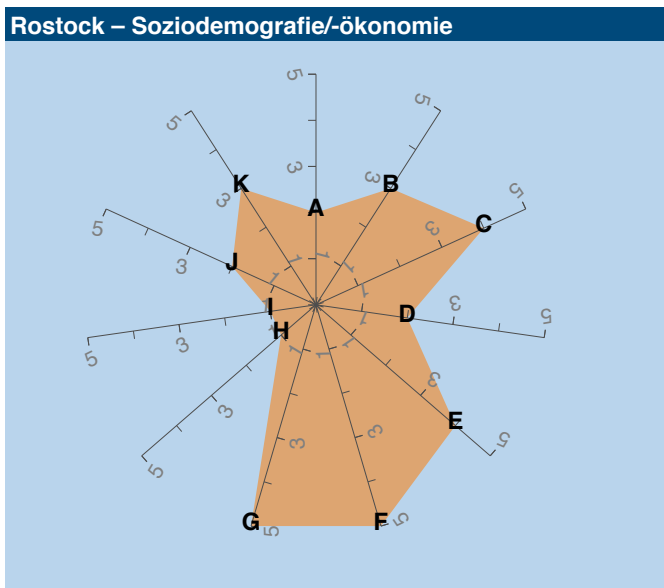
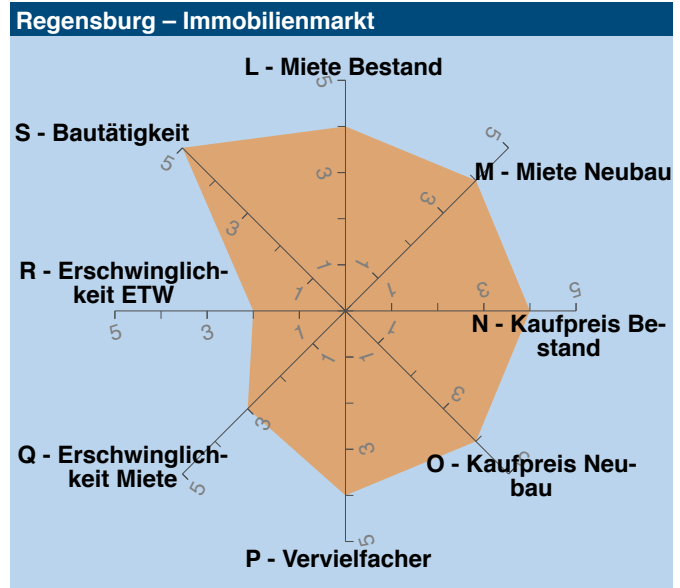
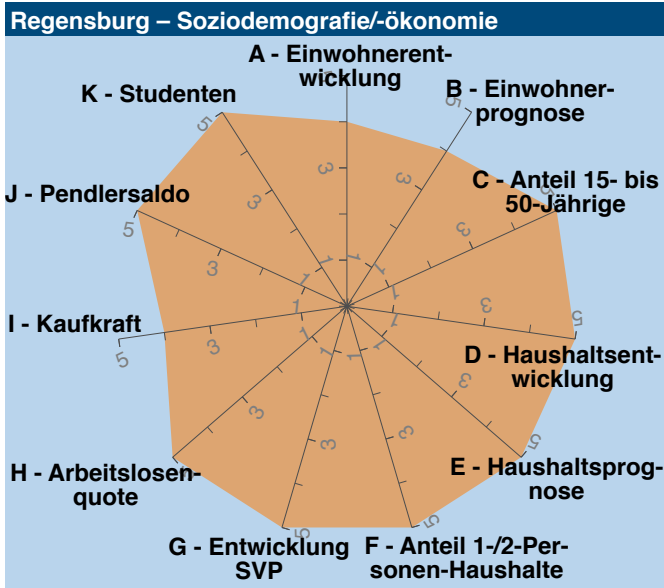


Potsdam – Soziodemografie/ökonomie

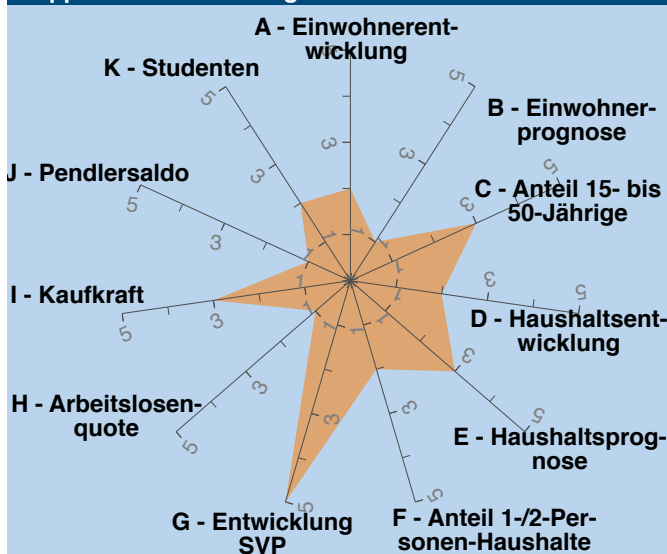


Potsdam – Immobilienmarkt





Wuppertal – Soziodemografie/ökonomie



Wuppertal – Immobilienmarkt

