

WENIGER IST MEHR!

Nachfrage, Bautätigkeit, Preis- und Renditeentwicklung auf den deutschen Wohnungsmärkten vor dem Hintergrund des demographischen Wandels

WAS SIE AUF DIESEN SEITEN ERWARTET...

Die Wohnungsmärkte in Deutschland differenzieren sich immer stärker aus. Schrumpfende Einwohnerzahlen, Angebotsüberhänge und Wohnungsleerstände sind längst Realität geworden und beschränken sich nicht mehr nur auf einzelne Märkte in den neuen Bundesländern. Droht also schon bald ein Preisverfall für Wohnimmobilien in Deutschland? Aktuell ansteigende Miet- und Kaufpreisindices für Deutschland zeigen eher das Gegenteil. Insgesamt und insbesondere in dynamischen Wirtschaftsregionen zeichnet sich nach einem Jahrzehnt der Stagnation der Preise und Mieten ein Aufwärtstrend ab, der in bestimmten Märkten gar Angebotsengpässe entstehen lässt. Der durch die Finanz- und Wirtschaftskrise befeuerte Run auf wertstabile Wohnimmobilien prallt dort auf ein begrenztes Angebot, es gibt kaum Neubau. Gerade die Preise in den Top-Lagen der deutschen Großstädte steigen deutlich.

Wie die zukünftige Entwicklung sein wird, wissen wir nicht. Gleichwohl gewinnt die Fähigkeit, künftige Zeichen zu deuten, frühzeitig relevante Entwicklungen vorauszusehen und deren Chancen und Risiken richtig abzuschätzen, für Entscheidungsträger in der Immobilienbranche immer mehr an Bedeutung. Im vorliegenden Fokus richten wir deshalb einen Blick in die Zukunft und widmen uns der Frage, wie der demographische Wandel die Wohnungslandkarte der kommenden Dekade neu austarieren wird. So lautet eine bekannte Formel des kanadischen Ökonomen David Foot: „Two thirds of everything can be explained by demographics“ (2001).

Ob diese Gleichung auch für den deutschen Wohnungsmarkt ihre Gültigkeit besitzt, soll im Folgenden diskutiert werden: Sind schrumpfende Bevölkerungszahlen gleichzusetzen mit nachlassender Wohnungsnachfrage? Wie wirken sich die Haushaltszahlen auf die Bautätigkeit und Immobilienpreise aus? Wo liegen in Zukunft interessante Wachstumsmärkte? Welche Herausforderungen ergeben sich für die Wohnungswirtschaft aus den strukturellen Verschiebungen in der Altersstruktur?

1.

Weniger Einwohner fragen mehr Wohnfläche nach

Obwohl die Zukunft grundsätzlich unvorhersehbar ist, ist doch sicher, dass die Bevölkerung in Deutschland mittelfristig schrumpfen wird. Die demographische Entwicklung ist aufgrund der niedrigen Geburtenzahlen der vergangenen Jahre schon längst für die nächsten Dekaden festgeschrieben. So rechnet die aktuelle Prognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die von einer niedrigen Zuwanderung und einer Konzentration auf dynamische Ballungsräume ausgeht, bis 2025 mit einem deutlichen Rückgang der Bevölkerungszahl von 81,5 auf knapp 77,9 Millionen. Über 80 % der deutschen Land- und Stadtkreise werden bis 2025 mit schrumpfenden Bevölkerungszahlen konfrontiert sein.

Wohnungsnachfrage wird durch die Entwicklung der Haushaltszahlen bestimmt

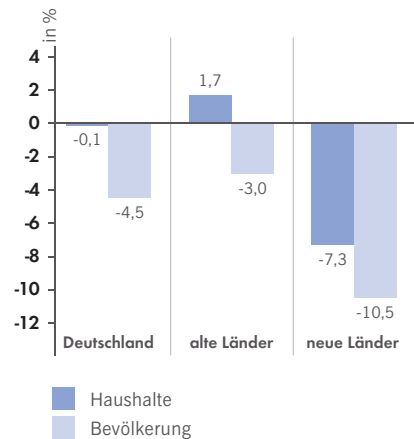
Drohen an diesen Wohnungsmärkten ergo auch eine sinkende Nachfrage, höhere Leerstände, fallende Mieten und Preise? Nicht zwangsläufig, da die Anzahl der nachgefragten Wohnungen zunächst einmal nicht direkt von der Einwohnerzahl, sondern von der Anzahl der Haushalte und deren Zusammensetzung nach Alters- und Größenstruktur bestimmt wird. Für die Wohnungsnachfrage unmittelbar relevant ist also die Entwicklung der Haushaltszahlen, die bis 2025 in Deutschland dank des anhaltenden Trends zu kleineren Haushaltsgrößen nur marginal um 0,1 % auf 40,5 Mio. Haushalte sinken wird. In über der Hälfte der deutschen Kreise werden noch wachsende Haushaltszahlen prognostiziert, wobei mit einem Plus von 1,7 % für die alten Länder und einem Minus von 7,3 % für die neuen Länder ein klares Ost-West-Gefälle erkennbar ist. Jenseits der bekannten West-Ost-Unterschiede findet Wachstum und Schrumpfung aber auch immer stärker kleinräumig nebeneinander statt. Manche Regionen müssen mit massiven Haushaltsrückgängen rechnen, andere entwickeln sich zu regelrechten Wachstumsregionen.

Verschiebungen in der Alters- und Größenstruktur der Haushalte müssen berücksichtigt werden

Um Chancen und Risiken regionaler Wohnungsmärkte bewerten zu können, müssen neben der zahlenmäßigen Entwicklung auch künftige Verschiebungen in der Alters- und Größenstruktur der Haushalte und deren Wohnwünsche berücksichtigt werden. Deutschland erlebt seit Jahrzehnten eine demographische Entwicklung, welche die Relation zwischen Alt und Jung stark verändert. Zukünftige Wohnungsmärkte werden im Wesentlichen von drei Entwicklungstrends geprägt. Erstens erreichen die geburtenstarken Nachkriegsjahrgänge (sog. Baby-Boomer) bis 2025 das Rentenalter, womit die Zahl der älteren Haushalte (ab 60 Jahre) um ein Viertel zunehmen wird. Diese Haushalte verfügen zumeist über höhere Pro-Kopf-Wohnflächen und höhere Eigentumsquoten, da sie nach Auszug der Kinder häufig in den großen Wohnungen verbleiben (sog. Remanenzeffekt).

→ In Kürze

Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung von 2010 bis 2025 in %



Datenbasis
BBSR 2011

Zweitens übt die weiter zunehmende Singularisierung der Gesellschaft wesentlichen Einfluss auf die Wohnungsnachfrage aus. Kleinere Haushalte weisen einen höheren Pro-Kopf-Wohnflächenkonsum auf als große Haushalte. Jüngere Singles bevorzugen citynahe Wohnorte, die die Vorzüge städtischen Lebens wie Kultur, Kneipen, Cafes, Bildung und kurze Wege miteinander verknüpfen.

Drittens verlieren größere Haushalte in der Familienphase, die in der Vergangenheit v.a. die Suburbanisierung und die Wohneigentumsbildung antrieben, zahlenmäßig an Bedeutung.

Bedarf an Neubauwohnungen konzentriert sich vor allem auf die Metropolen und prosperierenden Kern- bzw. Universitätsstädte

Abgeleitet aus der demographischen Entwicklung und unter Berücksichtigung einkommens- und verhaltensbedingter Parameter rechnet das BBSR bis 2025 bundesweit mit einer durchschnittlichen jährlichen Nachfrage nach 183 Tsd. Neubauwohnungen, wovon etwa 50 Tsd. Wohnungen der Erneuerung der Bestände dienen. Demographisch bedingt wird das Neubauvolumen bis 2025 um ein Viertel abnehmen. Dabei korrespondiert das räumliche Muster der Neubautätigkeit stark mit den demographischen Entwicklungsverläufen. Während Ein- und Zweifamilienhäuser noch flächendeckend nachgefragt werden, konzentriert sich das Nachfragepotenzial nach Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern auf die Metropolen München, Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg, Stuttgart und Köln sowie auf prosperierende Kern- und Universitätsstädte, wie z.B. Mannheim, Bonn, Heidelberg, Freiburg und Wiesbaden (Abb. 1).

Für die neuen Länder wird fast flächendeckend kein demographiegetriebener Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment prognostiziert. Allerdings kann das prognostizierte Nachfragepotenzial insofern vom tatsächlichen Neubau abweichen, indem beispielsweise ein bereits bestehendes Wohnungsangebot vor Ort eine Nachfragesteigerung auffängt oder es auch in Märkten mit Angebotsüberhang Neubau geben wird, sofern die zukünftige Nachfrage nicht auf ein passendes lokales Angebot trifft.

Die starke Konzentration des Neubaubedarfs spiegelt sich in den aktuellen Genehmigungszahlen wider. Über 11 % der bundesweit genehmigten Wohneinheiten entstehen 2011 in den fünf Großstädten, allen voran in München mit 5.200 Wohneinheiten, gefolgt von Berlin und Hamburg.

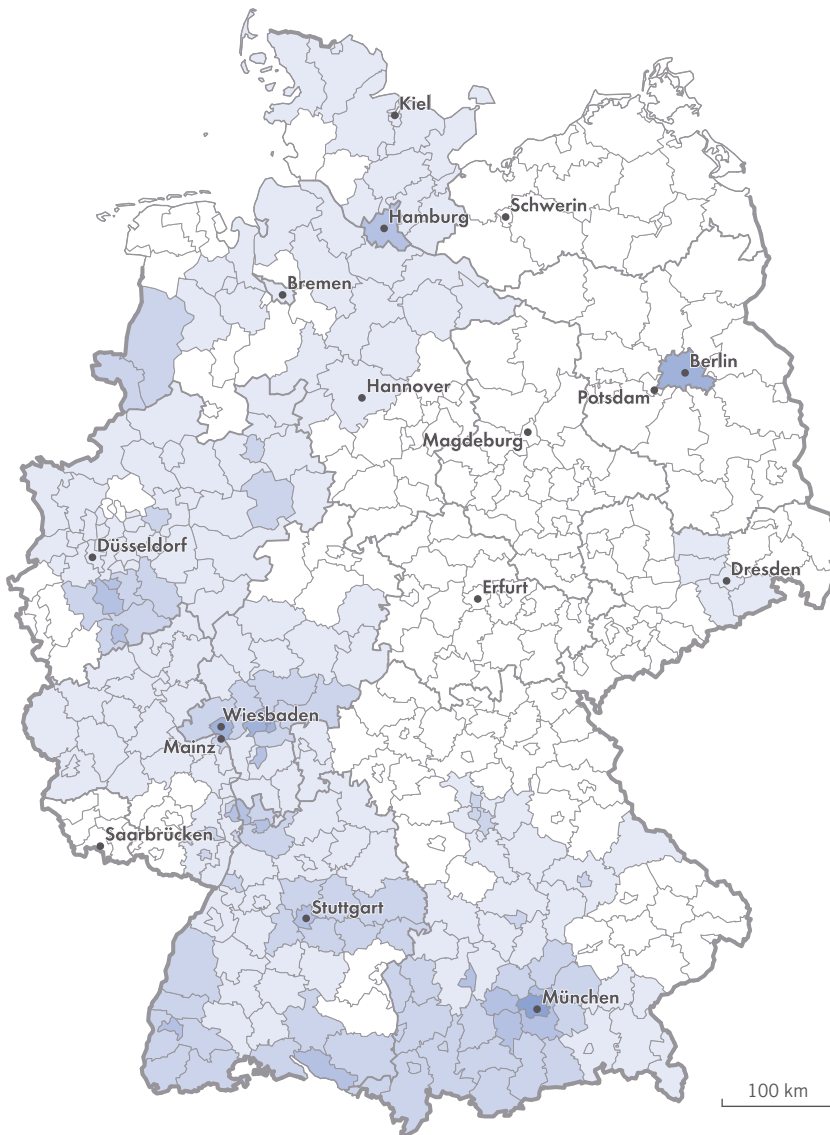
→ TOP 15 Wohnungsmärkte

Wohnungsmarkt für Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern	Neubaubedarf je 10.000 Einw. p.a. 2010-2025
München	49,6 WE
Frankfurt	36,3 WE
Berlin	35,3 WE
Wiesbaden	33,4 WE
Offenbach	33,2 WE
Stuttgart	28,9 WE
Freiburg	28,7 WE
Bonn	28,4 WE
Augsburg	24,6 WE
Heidelberg	24,5 WE
Köln	24,5 WE
Hamburg	24,1 WE
Mannheim	23,3 WE
Leverkusen	22,6 WE
Darmstadt	21,4 WE

Datenbasis
BBSR 2011

→ Abbildung 1

Prognostizierter Bedarf an Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern auf Kreisebene



Die künftige Nachfrage nach Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern konzentriert sich auf Metropolen und prosperierende Kern- und Universitätsstädte.

Durchschnittlicher jährlicher Neubaubedarf an Wohnungen je 10.000 Einwohner 2010-2025

- kein Neubaubedarf
- 1 bis unter 10
- 10 bis unter 20
- 20 bis unter 30
- 30 bis unter 40
- 40 und mehr

Datenbasis

BBSR-Wohnungsmarktprognose 2025, untere Variante

Geometrische Grundlage

BKG, Kreise, 31.12.2006

2.

Die regionale Bautätigkeit folgt der demographischen Entwicklung

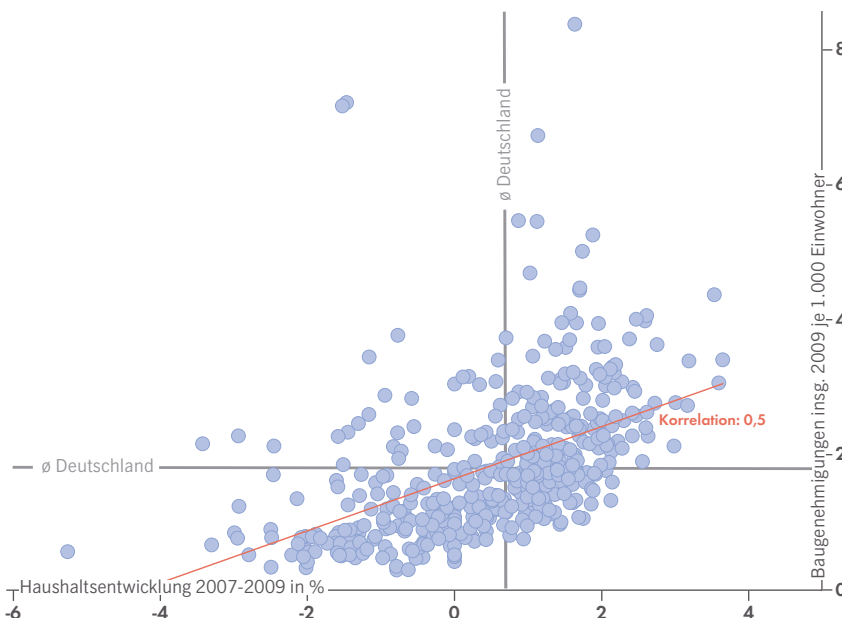
Für Deutschland lässt sich nur ein grober Zusammenhang zwischen der demographischen Entwicklung und der Bautätigkeit erkennen. Tendenziell folgte die Bautätigkeit in den letzten 20 Jahren der Nachfrage, die durch zunächst hohe, dann geringer werdende Haushaltszuwächse gekennzeichnet war. In Folge der Wiedervereinigung kam es Anfang der 1990er Jahre durch starke Haushaltszuwächse, den enormen Nachholbedarf, große Erwartungen und steuerliche Anreize zu einer starken Ausweitung der Bautätigkeit. Nachdem der Bedarf weitgehend gedeckt war, wurde die Bautätigkeit zurückgefahren. Neben den abnehmenden Haushaltszuwächsen sind die sinkenden Fertigstellungszahlen v.a. auf die produzierten Überangebote im Nachgang der deutschen Wiedervereinigung und die restriktiven Baugebietsausweisungen mancher Städte und Gemeinden zurückzuführen.

Wohnungsbau gewinnt wieder an Schwung

Nach einer deutlich rückläufigen Bautätigkeit seit Mitte der 1990er gewinnt der Wohnungsbau aktuell wieder an Schwung. Nach Angaben des Statistischen Bundesamts wurden im ersten Halbjahr 2011 für rund 108 Tsd. Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Das entspricht insgesamt einem Plus von 27,9 % gegenüber dem Vorjahresstand, wobei der Anstieg bei Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit über 30 % höher ausfiel als für Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Aktuell profitiert der Wohnungsbau von einer robusten Entwicklung der verfügbaren Haushaltseinkommen, steigenden Mietpreisen, niedrigen Hypothekenzinsen, zunehmenden Unsicherheiten alternativer Kapitalanlagen und Impulsen aus den KfW-Programmen.

→ Abbildung 2

Baugenehmigungen und Haushaltsentwicklung auf Kreisebene



Je positiver sich die Entwicklung der Haushaltszahlen in den Land- und Stadtkreisen zwischen 2007 und 2009 darstellte, desto mehr Baugenehmigungen wurden 2009 in den jeweiligen Kreisen bewilligt.

Datenbasis

Statistisches Bundesamt 2011; BBSR 2011

Auf den regionalen Wohnungsmärkten wird das Niveau der Bautätigkeit deutlich durch die demographisch bedingte Nachfrage bestimmt. Je positiver sich die Haushaltsentwicklung zwischen 2007 und 2009 regional darstellte, desto mehr Baugenehmigungen je 1.000 Einwohner wurden 2009 bewilligt (Abb. 2). In Kreisen mit steigenden Haushaltszahlen wurden mit 2,2 Baugenehmigungen überdurchschnittlich viele Neubauten bewilligt. Schrumpfende Kreise liegen mit durchschnittlich 1,2 Baugenehmigungen deutlich darunter.

Anspannung auf Wohnungsmärkten mit steigenden Haushaltszahlen und rückläufiger Bautätigkeit

In Abkehr zum jüngsten Trend haben sich die Fertigstellungszahlen im Zeitraum 2001 bis 2009 in über 90 % der 440 Kreise reduziert. Dies betrifft auch Wachstumsregionen. Nur 10 % der Kreise mit steigenden Haushaltszahlen weisen auch zunehmende Neubautzahlen auf. Gerade in Wohnungsmärkten mit stark rückläufigen Fertigstellungen und parallel steigenden Haushaltszahlen ist in Zukunft mit steigenden Mieten und Preisen zu rechnen.

3.

Höhere Mieten und geringere Renditen bei positiver Haushaltsentwicklung

Empirische Studien bestätigen, dass die demographische Entwicklung - neben anderen Bestimmungsgrößen, wie z.B. Einkommen oder Marktfähigkeit des Wohnungsbestands - einen signifikanten Einfluss auf das regionale Gefüge der Wohnimmobilienpreise ausübt (siehe u.a. Di Pasquale/Wheaton 1996; Mankiw/Weil 1989; DB Research 2011). So generieren regional wachsende Haushaltszahlen eine zusätzliche Wohnungsnachfrage. Bei einem kurzfristig unterstellten starren Angebot an Wohnungen führt dies zu Miet- und Preissteigerungen. Auf dieses Knappheitssignal reagieren Wohnungsinvestoren mit einer zunehmenden Neubautätigkeit, wodurch sich der Wohnungsmarkt zeitverzögert wieder in Richtung seines Gleichgewichts bewegt.

Asymmetrische Preisrelation in der Theorie

In Märkten mit schrumpfenden Haushaltszahlen gilt diese Wirkungsweise nur eingeschränkt, denn das Angebot ist persistent (Dust/Maennig 2007). Zwar reagieren die Mieten und Preise auf die zunehmenden Leerstände, indem sie sinken. Ebenso werden zusätzliche Neubauinvestitionen ausbleiben. Allerdings lösen diese Signale eine weder angemessene noch rasche Angebotsanpassung durch Rückbau oder Abriss aus. Ursache für dieses Marktversagen sind externe Effekte. Während die Kosten allein bei dem abreißenden Hausbesitzer liegen, profitieren alle lokalen Wohnungseigentümer vom Abriss (Just 2009).

Preisrückgänge in wirtschaftsschwachen und schrumpfenden Regionen können aufgrund von asymmetrischen Marktreaktionen damit größer ausfallen als die Preiszuwächse in prosperierenden Regionen, wo das Angebot zeitverzögert nach oben angepasst werden kann.

Besonders betroffen vom Nachfragerückgang sind aufgrund der demographischen Entwicklung die Wohnungsmärkte in den neuen Bundesländern. Dementsprechend hoch sind hier auch die Leerstandsquoten, die in manchen Wohnungsmärkten 12 % überschreiten. Trotz Leerstand gibt es allerdings auch in diesen Märkten eine Nachfrage nach höherwertigen Neubauwohnungen, da die leerstehenden Wohnungen oftmals nicht den Nachfragewünschen entsprechen (Ausstattung, Gebäudeart etc.). Damit reagiert dieses Wohnungsmarktsegment gedämpft auf rückläufige Haushaltszahlen.

Eine Auswertung ausgewählter Wohnungsmärkte in Deutschland bestätigt zwar einen positiven Zusammenhang zwischen der Haushaltsentwicklung (BBSR 2011) und den Angebotsmieten von Neubauwohnungen (ab Baujahr 2000) mit höherwertiger Ausstattung in 114 Städten (empirica 2011). Die Ergebnisse zeigen aber keine asymmetrischen Marktreaktionen. Sowohl wachsende also auch schrumpfende Wohnungsmärkte weisen zwischen 2006 und 2011 eine Mietpreissteigerung auf, wobei der Zuwachs bei der ersten Gruppe mit über 10 % doppelt so stark ausgeprägt ist, wie auf schrumpfenden Märkten. Das Ausbleiben von Mietpreisrückgängen lässt sich neben der Eingrenzung auf das hochwertige Wohnungssegment auch mit der generellen Abmilderung der Leerstandsproblematik in Ostdeutschland durch das Bund-Länder-Programm Stadtumbau Ost begründen, das bis Ende 2010 einen Abbau des Angebotsüberhangs um rund 270 Tsd. Wohnungen ermöglichte. In Übereinstimmung mit dem sinkenden Wohnungsleerstand bestreiten die Mieten seit einiger Zeit tendenziell eine leichte Aufwärtsbewegung.

Zukünftig erwartete Haushaltszuwächse lassen schon heute die lokalen Mietpreise steigen

Weitere Auswertungen lassen ferner die Vermutung zu, dass sich die zukünftige demographische Entwicklung bereits heute zumindest teilweise in den lokalen Mietpreisen und -renditen widerspiegeln. Dies veranschaulicht die relativ starke Korrelation zwischen der Haushaltsprognose ausgewählter Wohnungsmärkte und deren aktuellen Angebotsmieten (Abb. 3). Eine um 10%-Punkte bessere bzw. schlechtere Entwicklung der Haushaltszahlen impliziert ein um rund 2,50 € höheres bzw. niedrigeres Mietniveau im hochwertigen Neubau. Es ist nicht überraschend, dass für Wohnungsmärkte mit überdurchschnittlichen Angebotsmieten und einer positiven Haushaltsprognose auch hohe Neubaulzahlen in der Zukunft erwartet werden. In der Abbildung befinden sich dementsprechend Märkte mit hohen prognostizierten Neubaulzahlen ausschließlich im rechten oberen Bereich, während die Märkte links unten keinen bzw. lediglich einen sehr geringen Bedarf an Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern aufweisen.

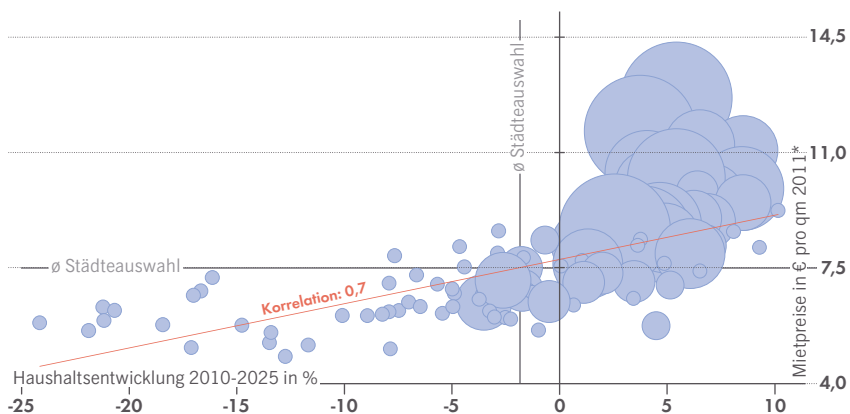
→ Marktaktiver Leerstand 2009

Bundesland	Leerstandsquote in Mehrfamilienhäusern in %
Schleswig-Holstein	2,9%
Hamburg	1,4%
Niedersachsen	3,8%
Bremen	3,4%
Nordrhein-Westfalen	3,6%
Hessen	2,8%
Rheinland-Pfalz	3,5%
Baden-Württemberg	2,2%
Bayern	2,1%
Saarland	4,3%
Berlin	3,3%
Brandenburg	5,7%
Mecklenburg-Vorp.	5,2%
Sachsen	7,7%
Sachsen-Anhalt	8,0%
Thüringen	5,6%
Deutschland	3,7%

Datenbasis
empirica-Leerstandsindex 2010

→ Abbildung 3

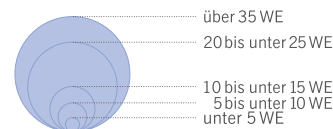
Haushaltsentwicklung, Mietpreise und Neubau in ausgewählten Wohnungsmärkten



* Angaben für Baujahre ab 2000, 60-80 qm Wohnfläche und höherwertige Ausstattung in 114 Städten

Wohnungsmärkte mit einer zukünftig überdurchschnittlichen Entwicklung der Haushaltszahlen weisen heute bereits überdurchschnittliche Mieten und höhere Neubaulzahlen auf.

Kreisgröße entspricht dem jährlichen Neubaubedarf an Mehrfamilienhäusern je 10.000 Einwohner 2010 - 2025



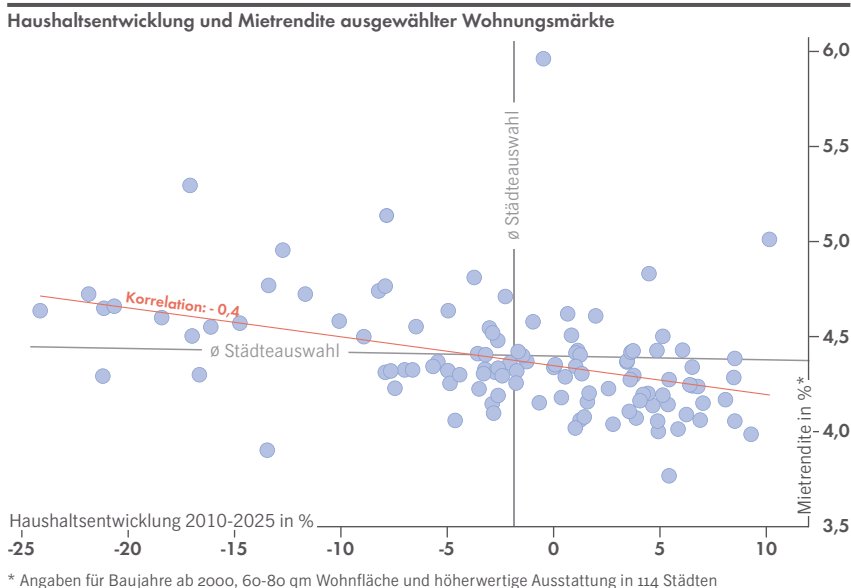
Datenbasis

empirica 2011; BBSR 2011

Mietrenditen für Wohnungsmärkte mit einem starken zukünftigen Haushaltsplus liegen heute deutlich unter den durchschnittlichen Renditen in schrumpfenden Märkten

Ein ähnlicher Zusammenhang ergibt sich für die Mietrenditen. Das Risiko schrumpfender Haushaltszahlen findet bereits heute bei den Preiskalkülen Berücksichtigung (siehe hierzu auch DB Research 2011). Die Mietrenditen ausgewählter Kreisstädte korrelieren signifikant mit deren Haushaltsentwicklungen, d.h. in Wohnungsmärkten mit einer negativen Zukunftsperspektive werden durchschnittlich niedrigere Multiplikatoren aufgerufen als in Märkten mit erwarteten Haushaltszuwachs. Entsprechend liegt die Mietrendite für Wohnungsmärkte mit einem zukünftigen Haushaltsplus von 8 bis 10% rund 50 Basispunkte unter der durchschnittlichen Rendite von Märkten mit starkem Haushaltsrückgang (über 20 %). Investitionschancen bieten Standorte mit einer überdurchschnittlichen Mietrendite und Haushaltsentwicklung. In diesen Fällen ist die positive Haushaltsentwicklung noch nicht vollständig eingepreist. Risikoaffine Investoren sollten auch Wohnungsmärkte mit einer negativen Haushaltsentwicklung, aber einer überdurchschnittlichen Risikoprämie im Auge behalten (Abb. 4 auf der nachfolgenden Seite).

→ Abbildung 4



Für Wohnungsmärkte mit zukünftig stark sinkenden Haushaltszahlen liegen die aktuellen Mietrenditen signifikant über den durchschnittlichen Mietrenditen in Deutschland.

Datenbasis
empirica 2011; BBSR 2011

4.

Demographie und zukünftige Herausforderungen

Bedarf an altersgerechten Wohnungen wird steigen

Im Jahr 2025 wird jeder vierte Einwohner älter als 60 Jahre sein. Die Zahl der über 75-Jährigen wird im gleichen Zeitraum von 7,4 Mio. auf dann 9,6 Mio. anwachsen. Ein Großteil dieser älteren Einwohner werden in Einpersonenhaushalten leben und sind dann, wenn sie kinder- und enkellos bleiben, auf barrierefreies Wohnen und professionelle Hilfe- und Pflegeleistungen in Wohnungsnähe angewiesen. Da heute rund 90% der über 65-Jährigen im normalen, oftmals nicht altengerechten Wohnungsbestand leben, ist der Bedarf an altersgerechten Wohnungen groß und wird weiter wachsen (BMVBS 2011).

Investitionspotenziale bieten v.a. Universitätsstädte

Wesentlich geprägt wird der wohnungswirtschaftliche Diskurs neben der Alterung der Gesellschaft auch von der vielzitierten „Reurbanisierung“. Auch wenn wissenschaftliche Studien bislang kein generelles Ende der Suburbanisierung nachweisen können, so zeigt sich doch, dass einige Kernstädte gerade durch Ausbildungs- und junge Berufswanderer verstärkt Wanderungsgewinne registrieren. Die „besten Köpfe“, also junge und gut ausgebildete Menschen, lösen Binnenwanderungen aus und verschärfen die Ungleichgewichte zwischen den Regionen.

→ renommierte Universitätsstädte

Stadt	Anteil der Studenten a. d. Einw.zahl	Haushalts-entw. 2010-2025 in %
Aachen ¹	14,8 %	9,3 %
Bonn ²	10,6 %	4,7 %
Darmstadt ²	21,0 %	4,2 %
Erlangen ²	24,7 %	5,8 %
Freiburg ¹	12,4 %	8,5 %
Gießen ²	44,5 %	2,4 %
Heidelberg ¹	20,7 %	8,5 %
Münster ²	17,4 %	5,3 %
Tübingen ²	26,3 %	3,6 %
Konstanz ¹	11,8 %	4,2 %

¹ Elite-Universität
² Exzellenzcluster

Gewinner sind klassische Studentenstädte, wie z.B. Münster, Freiburg, Konstanz, Aachen, Erlangen oder Heidelberg, die renommierte Hochschulen beherbergen und eine überdurchschnittliche Haushaltsentwicklung aufweisen.

Uni-Standorte bieten für Investitionen in Wohnimmobilien eine höherer Sicherheit durch die konstante Nachfrage der Studenten nach Wohnraum und konjunktur-unempfindliche Arbeitsplätze an der Universität. Ebenso profitiert der lokale Wohnungsmarkt von Uniabsolventen, wenn diese mit überdurchschnittlichen Einkommen als Wohnungsnachfrager auf dem Markt aktiv werden.

→ KURZ GEFASST

- Trotz schrumpfender Bevölkerung wird die Wohnflächennachfrage in Deutschland weiter zunehmen. Dafür sorgen steigende Haushaltszahlen und ein zunehmender Wohnflächenkonsum.
- Der künftige regionale Neubaubedarf korrespondiert sehr stark mit der regionalen Entwicklung der Haushaltszahlen. Jenseits der ausgeprägten West-Ost-Unterschiede zeigen sich bei den prognostizierten Neubauzahlen auch kleinräumig sehr heterogene Entwicklungsverläufe.
- Das Niveau der Bautätigkeit wurde in den letzten Jahren deutlich durch die demographisch bedingte Nachfrage bestimmt. Aufgrund der geringen Neubautätigkeit in Deutschland weist allerdings auch nur jeder zehnte Kreis mit steigenden Haushaltszahlen eine zunehmende Neubautätigkeit auf. Gerade in diesen Wohnungsmärkten ist in Zukunft mit steigenden Mieten und Preisen zu rechnen.
- Auf Wohnungsmärkten mit einer positiven zukünftigen demographischen Entwicklung werden aktuell höhere Mietpreise erzielt. Eine um 10%-Punkte bessere bzw. schlechtere Entwicklung der Haushaltszahlen impliziert bereits heute ein um rund 2,50 € höheres bzw. niedrigeres Mietniveau.
- Mietrenditen für Wohnungsmärkte mit einem starken zukünftigen Haushaltsplus liegen heute rund 50 Basispunkte unter den durchschnittlichen Renditen in schrumpfenden Märkten.
- Neben den Metropolen bieten vor allem klassische Universitätsstädte aufgrund der positiven Entwicklung der Haushaltszahlen und der Zuwanderung junger und gut ausgebildeter Menschen überdurchschnittliche Potenziale für Wohninvestitionen in Mehrfamilienhäuser.

Literatur

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (2011): Wohnungsmarktprognose 2025.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS) (2011): Wohnen im Alter - Marktprozesse und wohnungspolitischer Handlungsbedarf. Forschungen, Heft 147, Berlin.

Deutsche Bank Research (2011): Regionale Bevölkerungsprognosen. Unsicher, instabil, dennoch wertvoll. Aktuelle Themen 509.

DiPasquale, D.; Wheaton, W. (1996): Urban Economics and Real Estate Markets. New York.

Dust, L.; Maenning, W. (2007): Shrinking and growing metropolitan areas - asymmetric real estate price reactions? The case of German single-family houses. Hamburg Working Paper Series in Economic Policy.

empirica Institut (2011): empirica Miet- und Kaufpreis-Ranking im 1. Quartal 2011.

Foot, D.; Stoffman, D. (2001): Boom, Bust & Echo: Profiting from the Demographic Shift in the 21st Century. Toronto.

Just, T. (2009): Demographie und Immobilien. München.

Mankiw, G.M Weil, D. (1989): The baby boom, the baby bust, and the housing market. Regional Science and Urban Economics 19 (1989), 235-238.

Statistisches Bundesamt (2011): Statistik der Baugenehmigungen.

Quantum

Wer erfolgreich in Immobilien investieren möchte, braucht Partner, die beides verbinden: Know-how im Bereich der Immobilie einerseits und in der Fondsstrukturierung andererseits. Quantum bündelt diese Kompetenzen mit der eigenen Kapitalanlagegesellschaft und kombiniert sie mit der jahrelangen Expertise eines Projektentwicklers. Von der Entwicklung und Realisierung bis hin zum effektiven Management der Fonds liegt alles in Quantum-Hand. Dabei erbringt Quantum die gesamte Wertschöpfungskette bis hin zum Asset Management intern, während die Liegenschaftsverwaltung nach klaren Vorgaben durch erfahrene Partner mit lokaler Präsenz durchgeführt wird. Seit 2005 hat Quantum bereits sechs Immobilien-Spezialfonds initiiert. Die Assets under Management betragen im Investmentbereich derzeit rund EUR 2,1 Mrd.

Disclaimer

Die in diesem Newsletter enthaltenen Daten und Informationen wurden sorgfältig nach bestem Wissen und Gewissen aus verlässlichen Quellen entnommen. Getroffene Prognosen oder Erwartungen sind mit Risiken verbunden und können wesentlich von den tatsächlichen Entwicklungen abweichen. Für die Richtigkeit der Inhalte wird daher keine Garantie oder sonstige Haftungserklärung abgegeben. Der Newsletter dient ausschließlich Informationszwecken und ist nicht als Angebot oder Empfehlung für bestimmte Anlagen oder Investitionsstrategien zu verstehen.

Kontaktdaten

Quantum Immobilien AG
Dornbusch 4
20095 Hamburg

Ihr Ansprechpartner

Dr. André Scharmanski
as@quantum.ag
T. +49.40.41 43 30-546
F. +49.40.41 43 30-511