

Grundlagenstudie

Wertstabilität deutscher Innenstadtlagen



	Aufgabenstellung und Auftraggeber	1
1	Deutsche Wohnimmobilien langfristig wertstabil	2
2	Steigende Wohnungsnachfrage in deutschen Städten	6
3	Beschäftigung wächst besonders in den Metropolen.....	10
4	Aktuelle Wohnungspreise und -mieten im Vergleich	13
5	Nachverdichtung prägt aktuelle Stadtentwicklung.....	20
6	Innenstadt, Stadtrand und ländlicher Raum	23
7	Stadtentwicklungspolitik und Einfluss politischer Regulierung .	27
8	Konflikte in der Stadt	32
9	Case Studies: Herengracht-Index und Sophienterrassen.....	35
10	Zielgruppen homogener Quartiere.....	38
11	Gesamtfazit.....	40

Aufgabenstellung und Auftraggeber



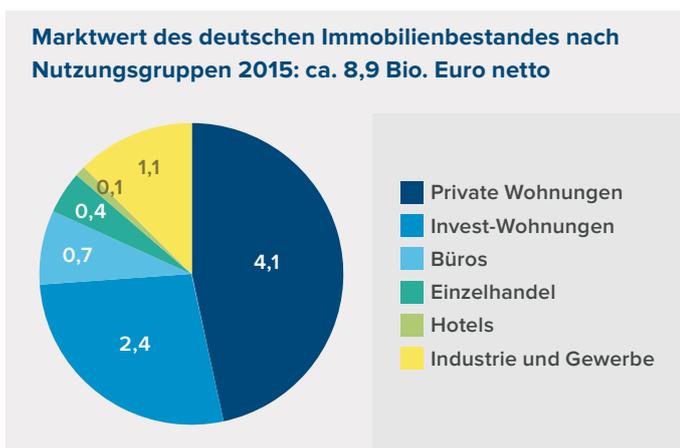
Die Immobilien Deutschlands haben mit ihrem Bruttoanlagevermögen von 12,3 Bio. Euro einen Anteil von fast sieben Achtteln am deutschen Volksvermögen (80,3 % im Jahr 2015) – mit steigender Tendenz in den letzten 20 Jahren. Darin sind wiederum Wohnimmobilien zu knapp 60 % enthalten¹. Die Korrelation zwischen der nationalen Wirtschaftsleistung und den Immobilienwerten einer Volkswirtschaft wie der deutschen ist also in gegenseitiger Abhängigkeit sehr hoch und grundlegend.

Auf einer anderen, nämlich deduktiven methodischen Basis geht bulwiengesa von einem Nettowert der handelbaren deutschen Immobilien, ohne Infrastruktur, von ca. 10,2 Bio. Euro aus. Hier liegt der Anteil der Wohnimmobilien mit knapp 73 % sogar noch höher als in der volkswirtschaftlichen Gesamtbetrachtung. Dabei sind unter Invest-Wohnungen

ganzheitlich nebeneinander. Über weite Strecken kann sich bulwiengesa hier seiner kontinuierlich erhobenen Immobilienmarktdaten und -indizes bedienen, die unter anderem bei der Deutschen Bundesbank in deren Preisindizes und den volkswirtschaftlichen Beurteilungen Eingang finden.

Der Einbezug von Qualitätsfaktoren des deutschen und europäischen Städtebaus in die Analyse ist gegenüber den „harten“ Marktdaten etwas indifferenter, weil komplexer. In der vorliegenden Analyse werden aus dem vielschichtigen Spektrum drei Faktoren besonders stark einbezogen:

- ▶ Städtebauliche Ziele in der deutschen Bundes- und Kommunalpolitik
- ▶ Regulierungen in der deutschen Stadtentwicklungs- und Wohnungspolitik
- ▶ Soziale Prozesse und Strukturen sowie ihre absehbaren Veränderungen
- ▶ Diese Auswahl geht einher mit den Fokussierungen von anerkannten Institutionen und Verbänden aus diesem Bereich wie etwa BBSR, DIFU, Deutscher Städtetag, GdW, VHW etc.



Quelle: bulwiengesa

Bestände zusammengefasst, die von privaten oder öffentlichen Eigentümern als Mietwohnungen angeboten werden.

Diese Makrostrukturen sind der Hintergrund für eine Positionsbestimmung zum nachhaltigen Wert von Wohnimmobilien in deutschen Innenstadtlagen mit der bulwiengesa von der FRANKONIA Eurobau AG beauftragt wurde. Die vorliegende Grundlagenstudie stellt in diesem Kontext zwei große analytische Blickwinkel auf Stadtentwicklung, nämlich die Wert- wie auch die Qualitätskomponente aus Investorensicht

Diese Setzungen und Beschränkungen vorangestellt, wird deutlich, dass die vorliegende Studie als ein Kompendium konzipiert ist, das im Auftrag eines großen deutschen Projektentwicklers mit Fokus auf Top-Lagen in deutschen Innenstädten eine Diskussionsgrundlage bietet.

FRANKONIA Eurobau legt damit für die Fachöffentlichkeit und nicht zuletzt für Anlageausschüsse bei systemrelevanten Investmentplattformen die Basis für einen Blick auf Funktionsmechanismen, die besonders in einer absehbaren Ära von geringerem Wirtschaftswachstum und steigendem nationalem Protektionismus auf den Weltmärkten den Sicherheitsaspekt einer Immobilienanlage wieder in den Vordergrund stellt. Im Fokus dieser Studie steht damit auch stärker der Aspekt einer langfristigen Entwicklung anstelle von kurz- und mittelfristigen Optionen.

¹ Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung gif, Deutscher Verband DV et al. (2013): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2013

1 Deutsche Wohnimmobilien langfristig wertstabil



Die These, dass deutsche Wohnimmobilien langfristig besonders wertstabil sind, wird in diesem Kapitel mit langjährigen Reihen (mehr als 40 Jahre) zu Miet- und Preisdaten wie auch mittelfristigen, monatlich ermittelten Reihen (zehn Jahre) zur Immobilienkonjunktur verifiziert. Kommentiert werden diese Reihen im aktuellen Zins- und Marktumfeld.

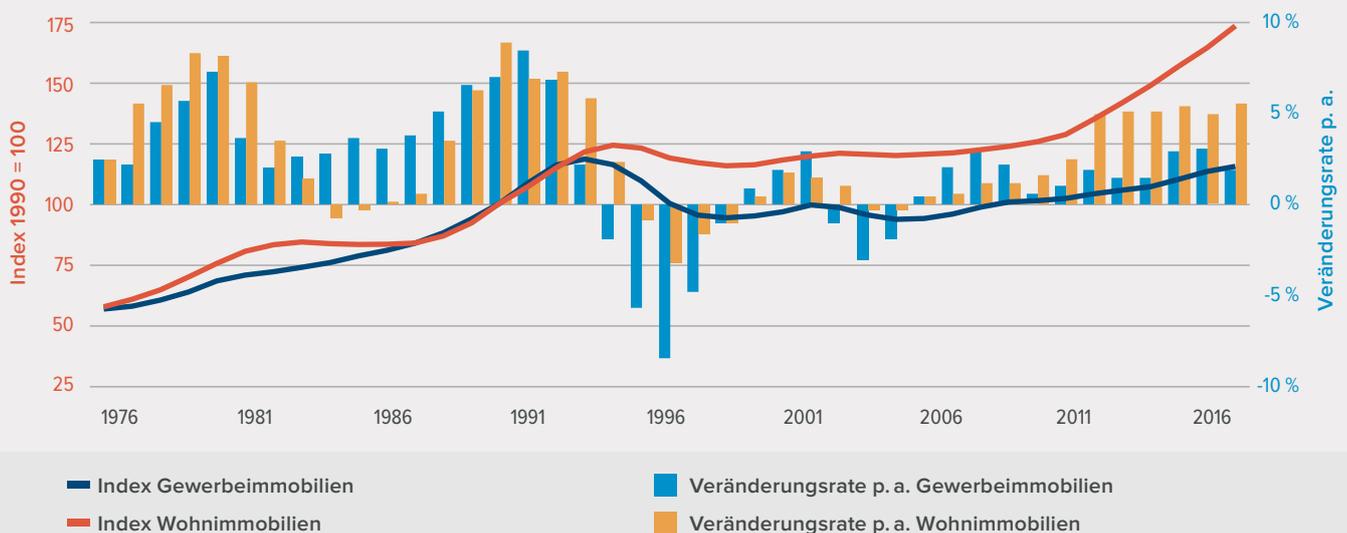
Längste positive Marktdynamik seit den 1970er Jahren

Der bulwiengesa-Immobilienindex analysiert die Immobilienmarktentwicklung in Deutschland auf Basis von 50 westdeut-

schen Städten seit 1976 und 127 deutschen Städten seit 1990 und stellt eine weitere lange Reihe der Wertentwicklung und somit einen wichtigen Gradmesser für nachhaltige Entscheidungen im Immobilienmarkt dar. Er nutzt markttypisierende Datenpunkte, die sich aus Real- und Expertendaten speisen. Er ist nach Einwohnerzahl gewichtet und er stützt sich auf neun unterschiedliche Immobilientypen.

Nachdem von den 1970er Jahren bis Mitte der 1990er Jahre sehr deutliche Wellenbewegungen mit hoher Dynamik im Immobilienzyklus zu sehen waren, folgte bis Mitte der 2000er Jahre eine Zeit mit geringerer und kurzfristigerer Volatilität. Bei deutschen Wohnimmobilien trat eine fast 15-jährige Stagnationsphase und bei Gewerbeimmobilien ein deutlicher

bulwiengesa-Immobilienindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland 1976 bis 2016



Quelle: bulwiengesa

Ertrags- und Wertverlust ein, sowohl zu Beginn der 90er Jahre als auch zu Beginn des neuen Millenniums. Dabei werden hier absolute, nicht inflationsbereinigte Daten wiedergegeben.

Im aktuellen Immobilienzyklus hält das bemerkenswert konstante Wachstum von Erträgen und Preisen deutscher Wohnimmobilien deutlich länger an als in der Vergangenheit. Bereits seit elf aufeinanderfolgenden Jahren zeigt sich eine ansteigende Entwicklung.

Aus volkswirtschaftlicher Perspektive sind diese Zyklen und Strukturen ab den 90er Jahren als unmittelbare Folge der deutschen Wiedervereinigung mit ihren sehr hohen sozialen Folgekosten zu deuten. Erst die grundlegende Reformierung der deutschen Sozialsysteme in der Agenda 2010 hat nationale wirtschaftliche Impulse mit sich gebracht, die mit einem Beschäftigten- und Kaufkraftanstieg einhergingen und die ab 2005 auch die Immobilienmärkte aus der langjährigen Stagnationsphase heraustrogen. Zusätzlich dürfte die Niedrigzinsphase nach der Finanz- und Schuldenkrise, zeitgleich mit einer ökonomischen deutschen Vorteilsposition im Euroraum, der wichtigste Grund für einen überproportionalen Anstieg von Mieten und Preisen für Wohnungen in deutschen Städten gewesen sein.

Zentral für diese Studie ist also die enge Bindung von Immobilienwerten an die wirtschaftliche – sowohl volks- wie auch regionalwirtschaftliche – Entwicklung.

Regionale Wachstumsunterschiede

Die Darstellung der Indexentwicklung im Wohnsegment seit 1990 zeigt am Beispiel der A-Städte Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München den gleichen Entwicklungszyklus wie in der vorangegangenen Grafik (Wachstum-Stagnation-Wachstum), jedoch mit einer zu unterschiedlichen Zeiten erkennbar unterschiedlichen Dynamik.

Den größten Zuwachs insgesamt verzeichnete über den 40-Jahres-Zeitraum mit +438 % die Stadt München, gefolgt von Hamburg (+226 %). Düsseldorf entwickelte sich mit einem Plus von 206 % dagegen etwas zurückhaltender. Berlin spielt wegen der deutschen Wiedervereinigung in diesem Langfristvergleich eine Sonderrolle.

Ein deutlich geringeres Wachstum hatten im gleichen Zeitraum ökonomisch strukturschwache Städte wie Duisburg oder Saarbrücken.

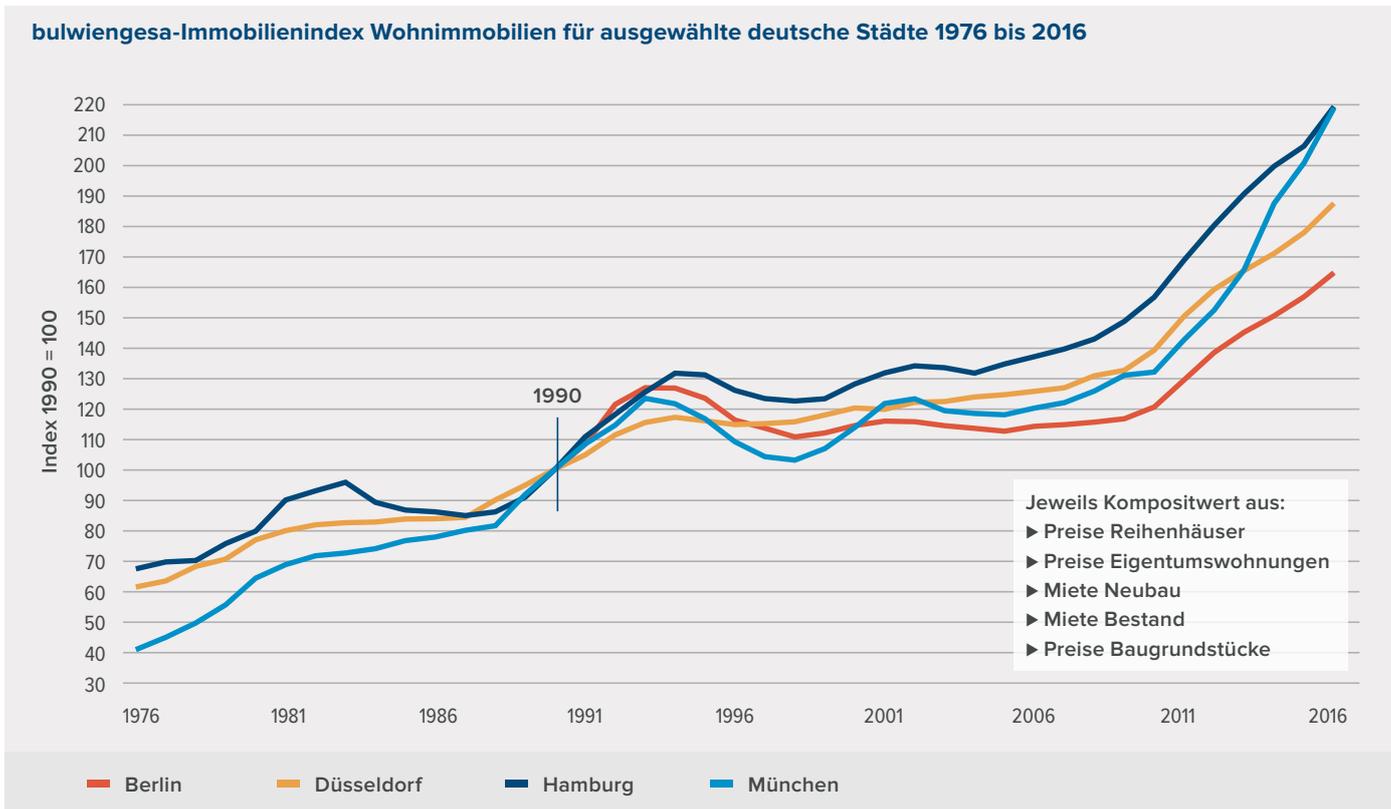
Aber auch die Schere zwischen den hier gezeigten A-Städten öffnet sich immer mehr. Betrug die Spanne zwischen dem höchsten Indexwert (Hamburg) und dem niedrigsten (Berlin) im Jahr 2000 noch 14 Punkte, so hat sie sich bis 2016 mehr als verdreifacht (55 Punkte). Ohne die Herleitungen im Einzelnen anzuführen, sind auch hier regionalökonomische Faktoren die wesentlichen Treiber dieser unterschiedlichen Entwicklung – teilweise gekoppelt mit einem verhältnismäßig kleinen Stadtgebiet in München und Düsseldorf, was die Bereitstellung eines ausreichenden Wohnungsangebotes bei starker Nachfrage erschwert.

Künftige Erwartungen anhaltend positiv

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt wird 2017 und 2018 erneut ein Kapitel zur momentanen Wachstumsgeschichte hinzufügen. Denn obwohl der aktuelle Immobilienzyklus weit vorangeschritten ist, gibt es derzeit keine Hinweise auf Immobilienblasen und deren Platzen oder ein Ende des Aufwärtstrends.

Dahinter stehen folgende Beobachtungen, die in den langen Zeitreihen für Gesamtdeutschland und für die als Beispiele genannten A-Städte ablesbar sind:

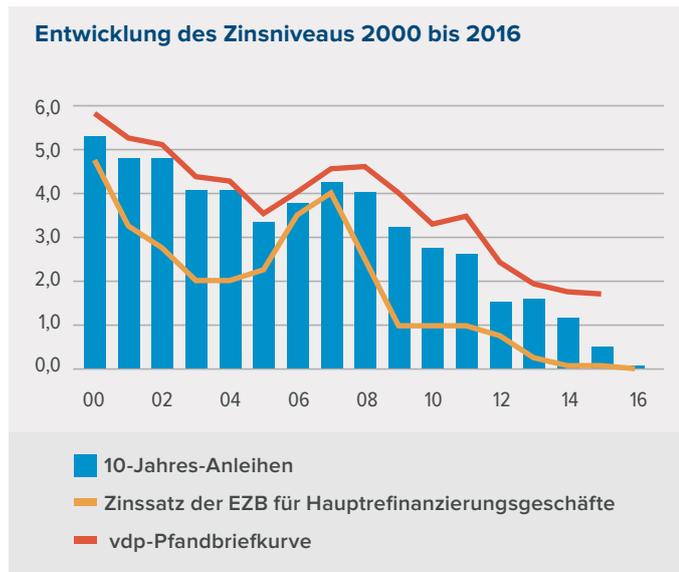
- ▶ Das regionalökonomische und volkswirtschaftliche Umfeld hat die Preise und Mieten der deutschen



Quelle: bulwiengesa

Wohnungsmärkte am stärksten beeinflusst (siehe etwa Einbrüche in München ab 1994).

- ▶ Andere Faktoren wie Bevölkerungs- und Haushaltswachstum sind sicher auch relevant, korrelieren mit Preisen und Mieten aber nicht so eindeutig wie die Wirtschaftskraft (Preis- und Mietstagnation in München ab 2003 ging einher mit Bevölkerungs- und Haushaltswachstum).
- ▶ Das Zinsniveau und damit besonders die aktuelle Niedrigzinsphase könnten als valider, relevanter Faktor für den Miet- und vor allem den Preisanstieg gelten, da neben dem Argument der mangelnden rentierlichen Anlagealternativen auch eine zeitliche Korrelation zwischen Zinsabsenkung und Anstieg der Wohnimmobilien-Indizes offensichtlich ist.



Quelle: Eurostat, Deutsche Bundesbank, vdp; Stand: 31.03.2017

Ob aber mit einem zu erwartenden Zinsanstieg in einem Zeitraum bis etwa 2020 ein nennenswerter Rückgang von Wohnungsmieten und -preisen zu erwarten ist, wird in Fachkreisen unterschiedlich diskutiert. Sehr stark spielen dabei berechtigterweise andere Faktoren wie Stadtentwicklung und (regulierte) Wohnungspolitik eine Rolle.

Neben anderen Akteuren geht auch die Deutsche Bundesbank davon aus, dass es zu Preiskorrekturen für Wohnimmobilien in den deutschen Großstädten kommen *könnte*, sieht andererseits aber derzeit noch keine Anzeichen für eine bereits existierende Preisblase. Zu beachten ist hier der Konjunktiv in der Formulierung.

Wenig wahrscheinlich ist entsprechend den oben abgeleiteten Gesetzmäßigkeiten eine breite Wertkorrektur und ein Rückschlagpotenzial in einschneidender Größenordnung, wenn es nur zu einem mäßigen Zinsanstieg ohne einen gravierenden Einbruch der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Deutschlands kommt. Die aktuellen Wachstumsprognosen der Deutschen Bundesbank von kurzfristig 1,5 und 1,6 % setzen das Szenario einer weiterhin wirtschaftlich konstanten Entwicklung in Deutschland an.

Immobilienkonjunktur positiv mit wenigen Einbrüchen

Der Verlauf der Immobilienkonjunktur, gemessen anhand von fünf Indikatoren aus Zinsen, Wirtschaftserwartungen und Wohnungs-Aktienindizes (www.deutsche-hypo-index.de), verläuft in den vergangenen Jahren positiv und progressiv. Das quantitative Modell erlaubt für die Fragestellung dieser Studie vor allem eine nähere Analyse der Konjunkturreinbrüche in den vergangenen Jahren.

Während der Niedergang der deutschen Immobilienkonjunktur im Jahre 2008 durch die Auswirkungen der US-Subprime-Krise sich bis zum Lehman-Konkurs und sich anschließender europäischer Schuldenkrise schon deutlich und auf geringem absoluten Niveau abzeichnete (Indexwerte zwischen 125 und 175), waren die danach folgenden Einbrüche anderer Art: Sowohl die Euro-Krise am Jahresende von 2011 mit dem nachfolgenden Euro-Rettungsschirm als auch die Ukraine-Krise im Herbst 2014

- ▶ waren nur von kurzer Dauer
- ▶ beließen die Immobilienkonjunktur auf hohem Niveau
- ▶ betrafen stärker Gewerbe- als Wohnimmobilien (vgl. Immobilienklima S. 5)



Quelle: bulwiengesa, Deutsche Hypo

Die Position des deutschen Immobilienmarktes hat sich demzufolge über einen langen Zeitraum zusehends verbessert. Die aktuellen geopolitischen Krisen, Liquiditätspulse der EZB, die Abschwächung des Euro oder auch die Migrationswelle (Pfeile in der Abbildung oben) bleiben für den deutschen Immobilienmarkt ohne langanhaltende negative Effekte und fördern eher die hohe Investitionsnachfrage.

Wohnimmobilienklima besonders stabil

Ergänzend zu den makroökonomischen Entwicklungen umfasst der Deutsche Hypo Index mit dem Immobilienklima auch eine Komponente, die auf Basis einer monatlich durchgeführten Befragung die Expertenmeinung der Immobilienbranche zur Marktlage der jeweils kommenden sechs Monate widerspiegelt.

Die Entwicklungen der vergangenen Jahre zeigen auch hier das positive Marktumfeld für Immobilieninvestments nach

der Krise 2008/2009 (längere Zeitreihen für dieses monatliche Monitoring sind nicht verfügbar). Der Wohnungssektor hat dabei einen erkennbaren Vorteil gegenüber den drei abgefragten Gewerbesektoren – allerdings mit bezeichnenden Veränderungen, was den jeweiligen Abstand zwischen Wohnen und Gewerbe im Zeitverlauf betrifft. Relativ gesehen hat die robuste wirtschaftliche Situation in Deutschland nach den Euro-Krisen Jahren zusehends auch Gewerbeimmobilien wieder investmenttauglich erscheinen lassen. Somit sind in der deutschen Vergangenheit tendenziell vor allem Krisenzeiten (Wiedervereinigung, Eurokrise) Phasen gewesen, in denen sich Wohnimmobilien gegenüber Gewerbeimmobilien als wertstabiler erwiesen haben.



Sowohl die langen Reihen der deutschen Preis- und Mietentwicklung auf den deutschen Immobilienmärkten wie auch die differenzierteren, monatlichen Betrachtungen der vergangenen (fast) zehn Jahre weisen generell auf die hohe Stabilität und Dynamik deutscher Wohnimmobilien im Vergleich zu Gewerbeimmobilien hin.

Methodisch zu berücksichtigen ist dabei, dass die hier herangezogenen langen Reihen die deutschen Großstädte betreffen und die herangezogenen monatlichen Konjunkturdaten des deutschen Immobilienmarktes das institutionelle Umfeld wiedergeben. Daher sind die strukturschwachen deutschen Standorte wie auch semi-professionelle Immobilienmärkte hier nicht mit berücksichtigt.

— Fazit —

Die grundlegende These dieser Grundlagenstudie wird im ersten Kapitel auf hoher Aggregationsstufe bestätigt:

Deutsche Wohnimmobilien haben lang- und mittelfristig gegenüber deutschen Gewerbeimmobilien eine überdurchschnittliche Preis- und Mietentwicklung erfahren bzw. sind nach Expertenmeinung die favorisierte Investmentklasse mit besseren Perspektiven. Sie sind langfristig wertstabil.

Dabei wurden besonders in Krisen- und Stress-Szenarien Vorteile von Wohnimmobilien gegenüber Gewerbeimmobilien nachgewiesen. Sowohl die schwer lastenden wirtschaftlichen Aufgaben nach der deutschen Wiedervereinigung als auch die Unsicherheit nach der Schulden- und Euro-Krise in Europa haben deutsche Wohnimmobilien im Durchschnitt des relevanten Gesamtmarktes als wertstabiler und weniger volatil als Gewerbeimmobilienmärkte positioniert.

Maßgeblicher ausschlaggebender Faktor für Wertstabilität und -prosperität sind sowohl im zeitlichen, wie auch im Standortvergleich eine dynamische Volkswirtschaft und eine hochentwickelte Regionalwirtschaft.

2 Steigende Wohnungsnachfrage in deutschen Städten



Neben den bereits herausgestellten generellen wirtschaftlichen Faktoren als Variablen für die Wertstabilität von Wohnimmobilien sollen in diesem Kapitel Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklungen in die Argumentation einbezogen werden. Damit ist eine Fokussierung auf Metropolenkerne und Innenstadtlagen impliziert. Dabei werden auch gesellschaftliche Trends und ihre aktuell herangezogenen Prognosen berücksichtigt.

Metropolen mit weiteren Einwohnerzuwächsen

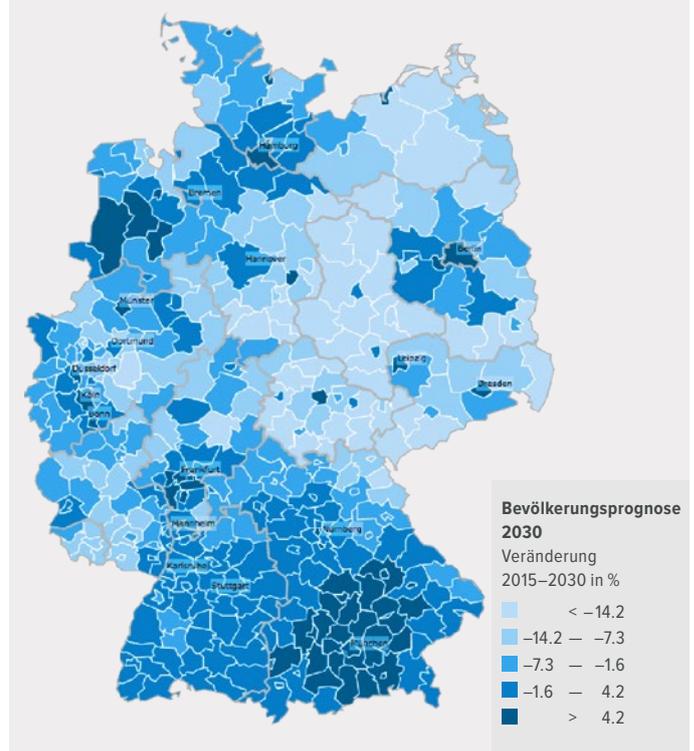
Als eine der größten Herausforderungen urbaner Zentren in Deutschland gehört aktuell die Bewältigung des Wohnraum Mangels infolge des Anstiegs der Einwohnerzahlen. Städtische Wohnstandorte erfahren in den vergangenen Jahren eine hohe Wertschätzung. Die Top-Standorte sind attraktiv für unterschiedlichste Zielgruppen und gelten als Magneten für Zuzüge aus dem In- und Ausland.

Während die Bevölkerungszahl in Deutschland langfristig zurückgeht, wird für die größten Städte mehrheitlich ein Anstieg prognostiziert. Ausgenommen hiervon sind einige Städte eher strukturschwacher Regionen im Ruhrgebiet sowie in Ostdeutschland. Die A-Städte verzeichneten eine stetig positive und überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung aufgrund eines positiven Wanderungssaldos und teilweise steigender Geburten. Diese Entwicklung wird sich laut Prognose auch in den kommenden Jahren weiter fortsetzen.

B-Städte weisen in der Regel einen geringeren positiven Wanderungssaldo mit dem Ausland auf. Daher ist die Bevölkerungsprognose hier weniger positiv als in den A-Städten, jedoch im deutschlandweiten Vergleich überdurchschnittlich. Lediglich in Bochum und Duisburg wird ein Bevölkerungsrückgang prognostiziert.

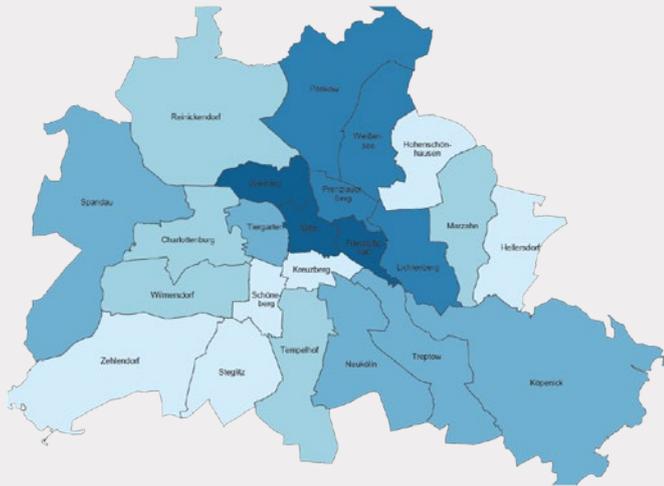
Ein deutlich differenzierteres Bild zeigt sich bei den Universitätsstädten. Während für Potsdam, Greifswald oder Gießen eine Bevölkerungszunahme um über 10 % bis 2030 prognostiziert wird, erwarten Standorte mit Strukturschwäche dennoch eine rückläufige Einwohnerzahl. Trotzdem wird über alle Universitätsstädte eine überdurchschnittliche Bevölkerungsentwicklung prognostiziert.

13. Koordinierte Bevölkerungsprognose 2030



Quelle: bulwiengesa auf Basis von Daten des Stat. Bundesamtes

Einwohnerzuwachsgebiete am Beispiel Berlins



Einwohnerentwicklung Berlins 2006 bis 2015



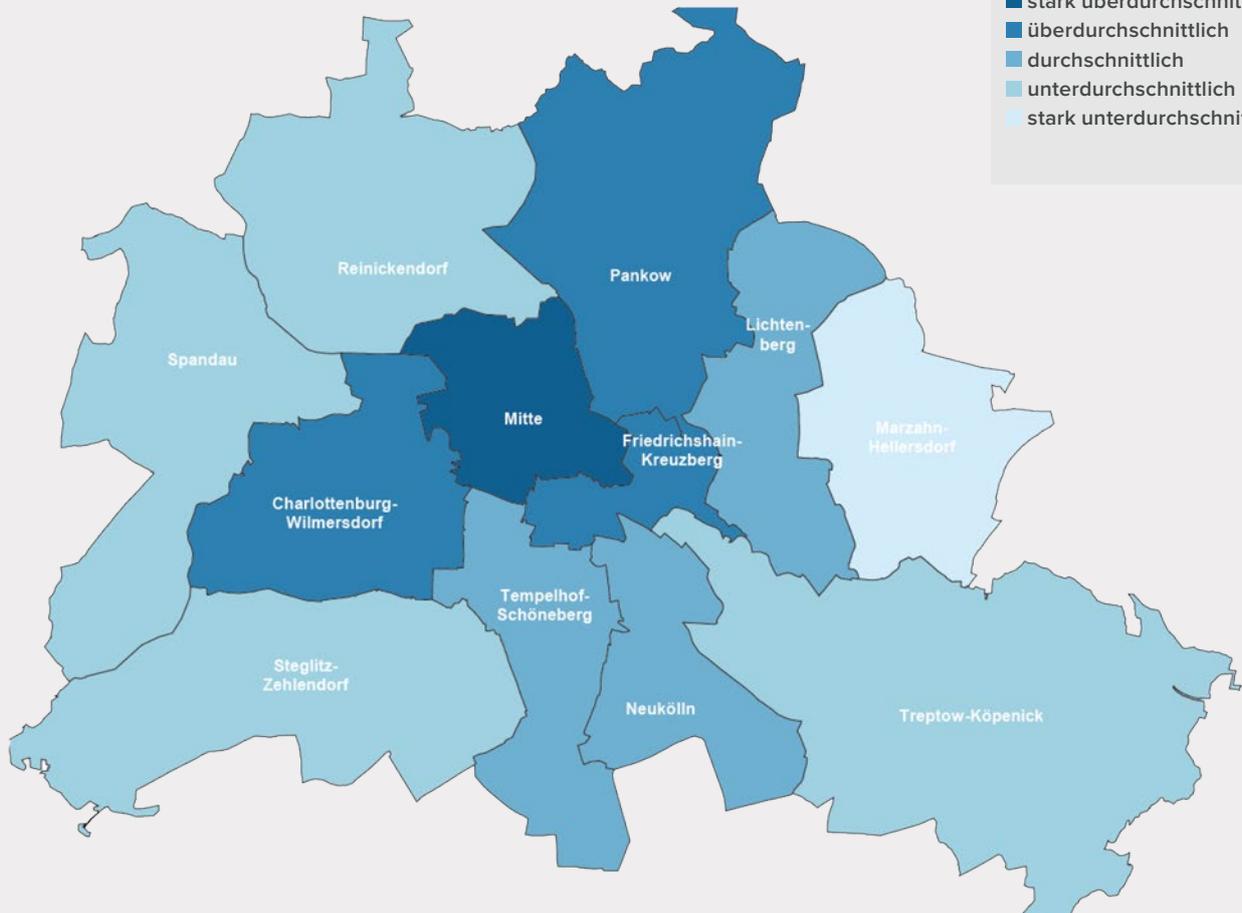
Quelle: bulwiengesa auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg

Auf einer Aggregationsstufe tiefer, nämlich mit Bezug auf die Wachstumsmuster innerhalb einer Region, ist die Regel, dass die sehr positive Bevölkerungsentwicklung sich insbesondere in den Innenbereichen der Städte abbildet. Stärker als von der natürlichen Bevölkerungsentwicklung wird in Städten das Bevölkerungswachstum von Zuzügen bestimmt. Dabei sind Innenstädte für Inländer, besonders aber für Ausländer von höchster Bedeutung.

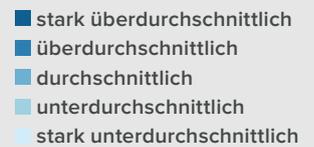
Beispielsweise lockt die Stadtmitte Berlins, der Bezirk Mitte, die höchsten Anteile an den Zuzügen in die Stadt, weshalb im Zentrum die Bevölkerungszuwächse am höchsten sind. Zuzügler ziehen häufig zunächst in die Innenstädte, um dann oftmals in einem zentrifugalen Muster nach außen zu wandern und zu einem späteren Zeitpunkt einen neuen Wohnstandort in Randstandorten zu wählen. Im Einzelfall spielen hierbei natürlich soziale Sondermerkmale (Eigentum/Miete o. ä.) eine Rolle.

Der hohe Zuzug in die deutschen Innenstädte mündet aufgrund der vielerorts nicht ausreichenden Bautätigkeit in erheblich steigenden Miet- und Kaufpreisen insbesondere in den Zentren. Bei der jungen und überwiegend hoch qualifizierten Bevölkerung ist der Trend zum städtischen Wohnen stark gewachsen. Man spricht hier auch plakativ von den „drei A“, Ärzte, Anwälte und Architekten, die die innerstädtischen Quartiere mehr und mehr prägen. Bereits seit Jahren stützen sie durch ihren Zuzug in die Städte die demografische Entwicklung. In Berlin etwa hatte die Gruppe der jungen Erwachsenen 2014 einen Anteil von 48 % an den Zuzügen in die Stadt.

Anteile der Innenstädte an Zuzügen am Beispiel Berlins



Zuzüge nach Bezirken 2014



Quelle: bulwiengesa auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg, Bezirksdaten nur bis 2014 verfügbar

Altersstruktur und Lebensphasen Berlin-Mitte*

Altersgruppe	Veränderung 2006 – 2015 in %	
	Mitte	Berlin
0 bis unter 15	13,0	8,6
15 bis unter 27	6,9	6,0
27 bis unter 65	16,1	4,8
65 Jahre und älter	7,0	5,9
Lebensphasen	Anteil in % 2015	
Junge Singles	8,3	9,6
Singles	23,3	28,6
Alleinstehende Senioren	22,6	17,1
Junge Paare	2,9	2,8
Paare	6,6	9,8
Ältere Paare	10,9	10,2
Junge Familien	5,5	3,6
Familien	17,8	16,4
Ältere Familien	2,0	2,0

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg, microm
* Mitte= PLZ 10179

Ältere Menschen zieht es aufgrund vieler Gründe ebenfalls in die Städte. Zum einen leben hier häufig die Kinder und Enkelkinder. Zum anderen bieten Städte Menschen bei sinkender Mobilität kürzere Wege zum Einkaufen, zu guten Ärzten, zu Krankenhäusern und zu einem breiten Freizeitangebot.

Die in den Städten bereits lebende Bevölkerung wird im Alter daher mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht wegziehen. Deshalb ist in den Metropolen eine Verschiebung der Altersstruktur zu beobachten. Der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen an den Zuzügen ist jedoch sehr gering.

Anteil der Einpersonenhaushalte steigt

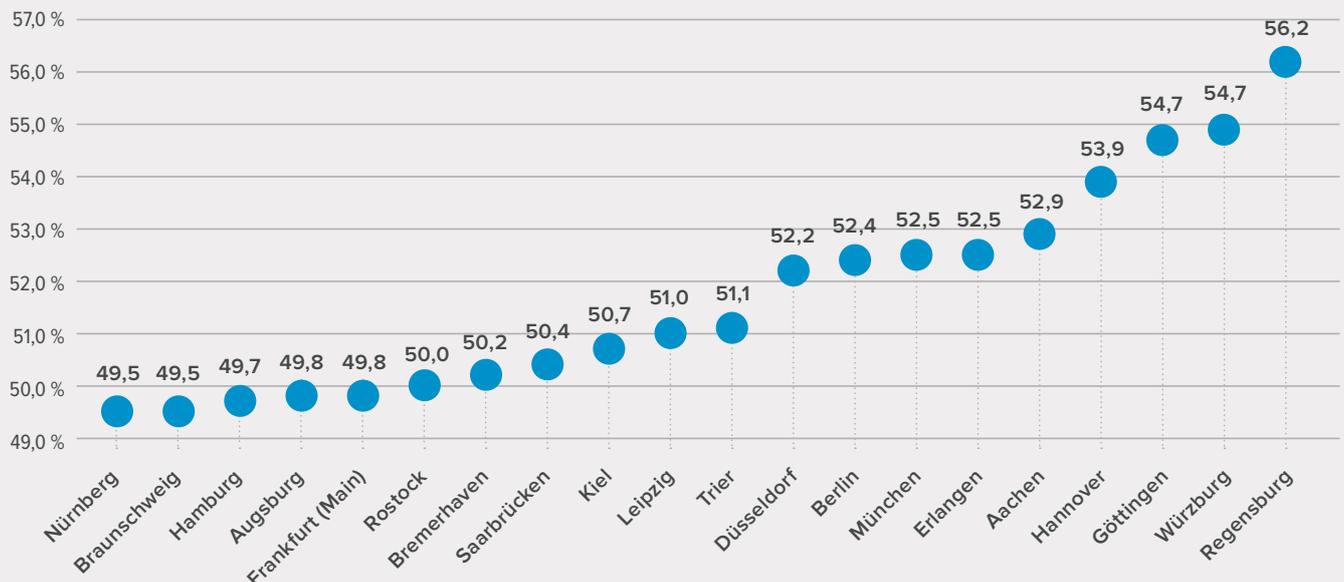
Durch die Singularisierung und den demografischen Wandel wird sich die Anzahl sowie der Anteil von Einpersonenhaushalten vor allem in Städten weiter erhöhen.

Die höchste Anzahl an Singlehaushalten ist in Universitätsstädten zu finden. In den A-Standorten Berlin, München und Düsseldorf lebt jeder zweite Bewohner allein in einem Haushalt. Auf kleinteiliger Bezirksebene sind die Anteile von Einpersonenhaushalten noch höher. Im Innenstadtbezirk Mitte in Berlin lebt über 60 % der Bevölkerung allein.

Laut Prognosen werden diese Anteile künftig steigen. Da die Haushalte die Träger der Nachfrage nach Wohnungen sind, bestimmt ihre Zahl die Menge der in einer Region benötigten Wohnungen.

Die Top-Standorte werden aufgrund ihrer wirtschaftlichen Ausgangssituation dem demografischen Wandel begegnen und dessen Auswirkungen abschwächen können. In den Zuzugsregionen ist mittelfristig von einem weiteren deutlichen Anstieg der Nachfrage nach Wohnungen auszugehen. Insbesondere in den A-Städten wird auch zukünftig die Bevölkerungsprognose sehr positiv ausfallen.

Anteil Einpersonenhaushalte 2015*



Quelle: bulwiengesa auf Basis MB Research; *berücksichtigt wurden alle deutschen Städte mit über 100.000 Einwohnern

Prognosen müssen ständig adaptiert werden

Die demografische Entwicklung stellt Gesellschaft, Wirtschaft und Politik vor anhaltende Herausforderungen. Der Informationsbedarf zur Planung und zur Entwicklung geeigneter Maßnahmen für ein Zukunftsbild der deutschen Städte wächst.

Die oben herangezogene 13. Koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes basiert auf der Szenariotechnik. Diese kombiniert optimistische, neutrale und pessimistische Annahmen, um zu einer Vorhersage zu gelangen, die entsprechend belastbar und robust genug ist, um auch Investitionsentscheidungen abzusichern.

Obwohl diese Szenariotechnik große Anerkennung erfährt, stößt die Methode an Grenzen. So liefert sie keine Information über die Eintrittswahrscheinlichkeit der einzelnen Szenarien. Es wird befürchtet, dass Entscheidungsträger aus Politik und Wirtschaft das für sie günstigste Szenario wählen. Zusätzlich wird kritisiert, dass die unterstellten Zusammenhänge der getroffenen Annahmen inhaltlich nur schwer zu rechtfertigen und teilweise inkonsistent sind (Quelle: Deschermeier 2015).

Des Weiteren besteht ein hohes Fehlerpotenzial, da eine Vielzahl von Faktoren heute noch unbekannt sind und entsprechend in der Prognose nicht berücksichtigt werden können. Ein Beispiel ist der Zuzug von Flüchtlingen in den vergangenen Jahren, sodass derartige Prognosen basierend auf der jeweils neuen aktuellen Situation zu aktualisieren sind.

— Fazit —

Als Ergänzung und Fokussierung zur Kernthese der vorliegenden Studie wurden Wachstumsmuster und Veränderungsmuster städtischer Bevölkerung in Deutschland beschrieben, um zu dem Ergebnis zu kommen, dass

- ▶ wirtschaftliche Prosperität innerhalb Deutschlands eine wachsende Einwohnerzahl in Region und Kernstadt mit sich bringt
- ▶ die gesellschaftlichen Veränderungen deutscher Städte in den kommenden Jahren zu einer stabilen und anhaltend dynamischen Nachfrage nach Wohnungen führen

Entsprechend kann abgeleitet werden, dass die Wertstabilität von deutschen Wohnimmobilien in den geltenden Prognoseszenarien voraussichtlich umso mehr gegeben ist, je näher sie im Zentrum einer Metropolregion liegen oder je „oberbayerischer“ ihre Lage ist. Allerdings bedürfen diese hier postulierten Zusammenhänge streng genommen noch der Wert- und Preiskomponente wie auch einer noch etwas differenzierteren Bevölkerungsprognose, die beide erst in den Folgekapiteln einbezogen werden (Kapitel 4 und 6).

Die Prognoseunsicherheit wurde thematisiert. Entsprechend werden auch wirtschaftliche, stadtesellschaftliche und politische Aspekte in den Folgekapiteln argumentativ einbezogen.

3 Beschäftigung wächst besonders in den Metropolen



Parallel zu den demografischen Aspekten und Perspektiven deutscher Innenstadtlagen erfolgt in diesem Kapitel die Beurteilung regionalökonomischer Perspektiven. Denn vor allem diese haben in der Vergangenheit (vgl. Kapitel 1) Einfluss auf die Wertstabilität deutscher Wohnimmobilien gehabt.

Beschäftigungsprognosen sind positiv

Das Bevölkerungswachstum geht mit einer positiven Beschäftigungsentwicklung einher und sie bedingen einander. Der Zuwachs von Arbeitsplätzen der vergangenen Jahre wurde durch einen tiefgreifenden Wandel der Wirtschaftsstruktur getragen. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren fortsetzen, weshalb die Prognosen für die Beschäftigungsentwicklung in den A-, B- und Universitätsstädten positiv sind.

Neben der reinen Anzahl der Beschäftigten in den A-Städten (Metropolen) hat sich auch die Struktur der SVP-Beschäftigten maßgeblich verändert. Traditionell war ein Großteil der Beschäftigten innerhalb der öffentlichen Verwaltung beschäftigt. Insgesamt geht deren Anteil stetig zurück.

Ebenfalls rückläufig im Zuge des wirtschaftlichen Strukturwandels sind die Anteile des produzierenden Gewerbes. Motor des Beschäftigtenanstieges sind vielmehr die Dienstleistungsbranche und das TMT-Segment. Dabei profitieren die Städte stark von der zunehmenden Digitalisierung der Gesellschaft. Diese Dynamik wirkt sich nicht nur in den technologieaffinen Bereichen aus, sondern auch in den klassischen Branchen wie dem Dienstleistungswesen und dem Handel.

Zunehmend profitiert auch das produzierende Gewerbe von der Digitalisierung. Digitale Wertschöpfungsaktivitäten und moderne Informations- und Kommunikationstechnologi-

Entwicklung SVP-Beschäftigte in ausgewählten Branchen

Branchen	Δ 2006–2015 prozentual		
	A-Städte	B-Städte	Unistädte
TMT	21,9	21,6	19,0
Sonstige Dienstleistungen	54,7	30,9	45,4
Beratungsdienstleist.	47,3	26,1	16,0
Gesundheit, Soziales	36,3	29,0	27,2
Erziehung, Bildung	50,7	54,9	38,9
Öffentliche Verwaltung	12,9	4,5	1,7
Groß- und Einzelhandel	-1,2	-2,1	0,1
Produzierendes Gewerbe	15,4	20,2	10,6

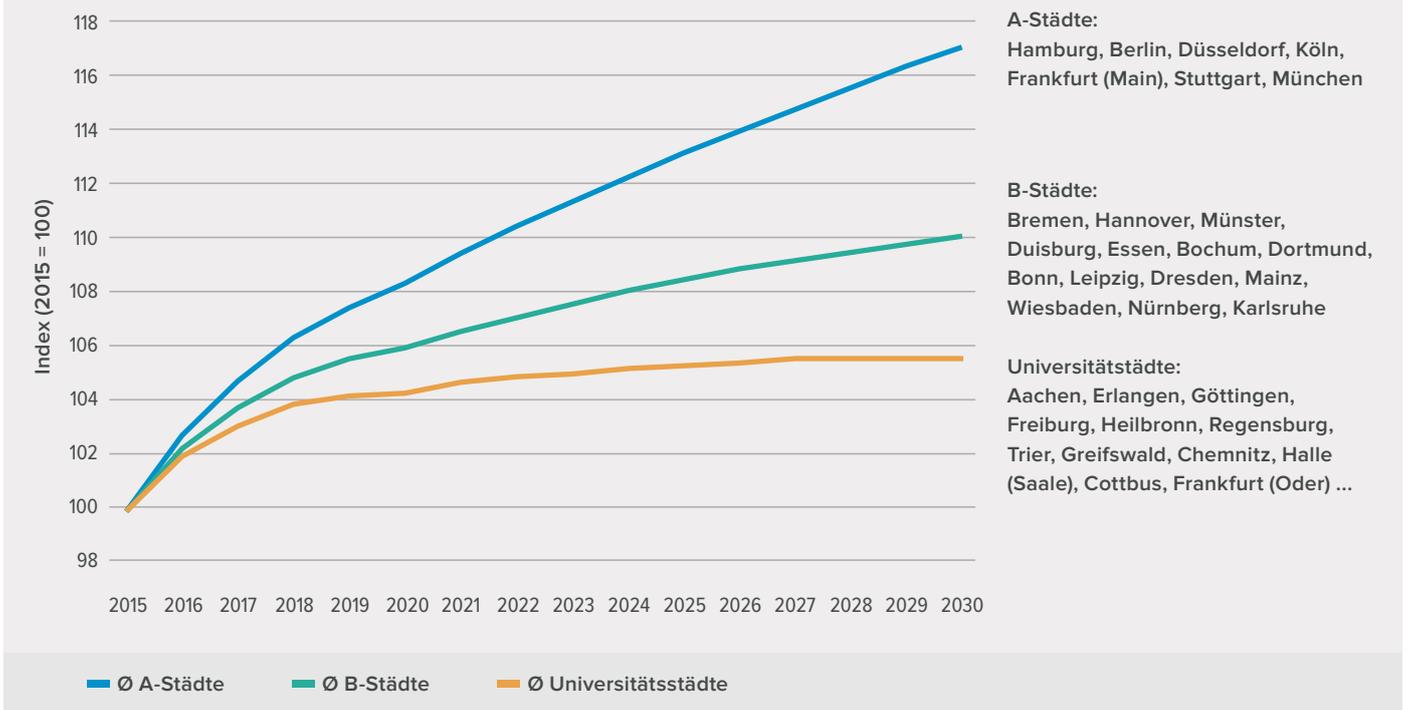
Quelle: bulwiengesa nach Bundesagentur für Arbeit

en haben in den vergangenen Jahren stark an Bedeutung für das Wirtschaftswachstum gewonnen.

Industrie 4.0 verbindet Maschine und Produkt und ermöglicht eine effizientere und schnellere Produktion. Große Fabrikhallen werden nicht mehr benötigt. Mitarbeiter sind jederzeit und überall dank moderner Kommunikationstechnologien erreichbar.

Hierzu benötigen Unternehmen nicht nur Know-how und Erfahrung, sondern auch im Umgang mit Digitalisierung geschulte Mitarbeiter wie Informatiker, Designer oder Ingenieure. Entsprechende Fachkräfte konzentrieren sich sehr stark auf die Metropolen. Digitalisierung hat sich damit zu einem entscheidenden Standortfaktor für Metropolregionen entwickelt. Dieser Faktor ist neben der gesamten Wirtschaftsleistung elementar für die Wohnungsnachfrage der Zukunft, besonders im höherwertigen Segment.

SVP-Beschäftigungsprognose für die deutschen A-, B- und Universitätsstädte 2015 – 2030



Quelle: bis 2016 Bundesagentur für Arbeit, ab 2017 Prognose bulwiengesellschaft

Start-ups suchen Zentren von Großstädten

Vor allem junge Start-up-Unternehmen entwickeln häufig Produkte und Dienstleistungen, die neue Impulse für etablierte Unternehmen liefern. Sie sind mittlerweile wichtige Beschleuniger für eine leistungsfähige Regionalwirtschaft. Wesentliches Merkmal von Start-ups ist ihre Innovationsfähigkeit, wobei Start-ups mehrheitlich aus den Segmenten Software, E-Commerce und IT/Softwareentwicklung stammen (Quelle: DSM 2015). Dabei sind Start-ups Beschäftigungsmotoren und generieren neue Arbeitsplätze in der Stadt.

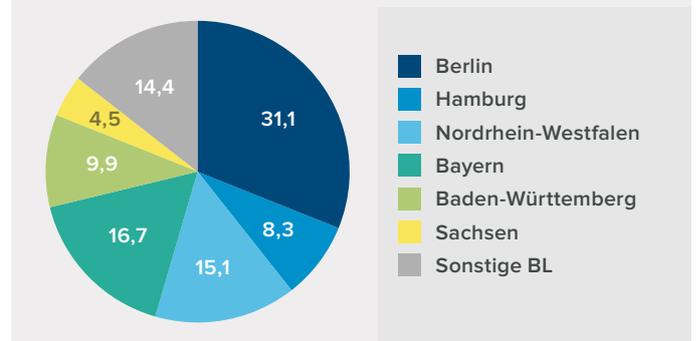
In den letzten Jahren ist erkennbar geworden, dass sich Neugründungen von jungen Unternehmen häufig in den deutschen Metropolen bzw. A-Städten vollziehen. Berlin hat beispielsweise 2015 mit 31 % den größten Anteil aller Start-ups in Deutschland. Aber auch Hamburg und München sind weitere Zentren von Neugründungen. Dies sind entsprechend wichtige Indikatoren für die Zukunftsfähigkeit dieser Städte.

Am Beispiel Berlins wird deutlich, dass die meisten Firmengründungen in den zentralen Innenstadtbereichen erfolgen. Besonders der Bezirk Mitte sticht heraus. 2015 wurden hier 28 % mehr Firmen gegründet als noch 2008. Es ist davon auszugehen, dass auch Start-ups entsprechend innenstadtnahe Standorte bevorzugen.

Digitalisierung ändert Strukturen

Nicht nur in der Arbeitswelt, auch im privaten Leben haben digitale Prozesse und Netzwerke in den vergangenen Jahren starken Einfluss genommen. Verkehrsverbindungen im Internet suchen, online einkaufen oder Bankgeschäfte erledigen – dies hat nicht nur Teile der Gesellschaft gewandelt, sondern

Start-up-Unternehmen in Deutschland 2015



Quelle: Deutscher Startup-Monitor 2015

Firmengründungen Top-5-Bezirke Berlin 2008, 2015

Bezirk	Anzahl Neugründungen		Veränd. 08–15 in %	Anteil 2015 in %
	2008	2015		
Mitte	11.044	14.124	27,9	18,4
Charl.-Wilmerstd.	9.570	9.816	2,6	12,8
Pankow	7.192	7.895	9,8	10,3
Neukölln	7.142	7.651	7,1	10,0
Fried.-Kreuzberg	6.819	6.597	-3,3	8,6

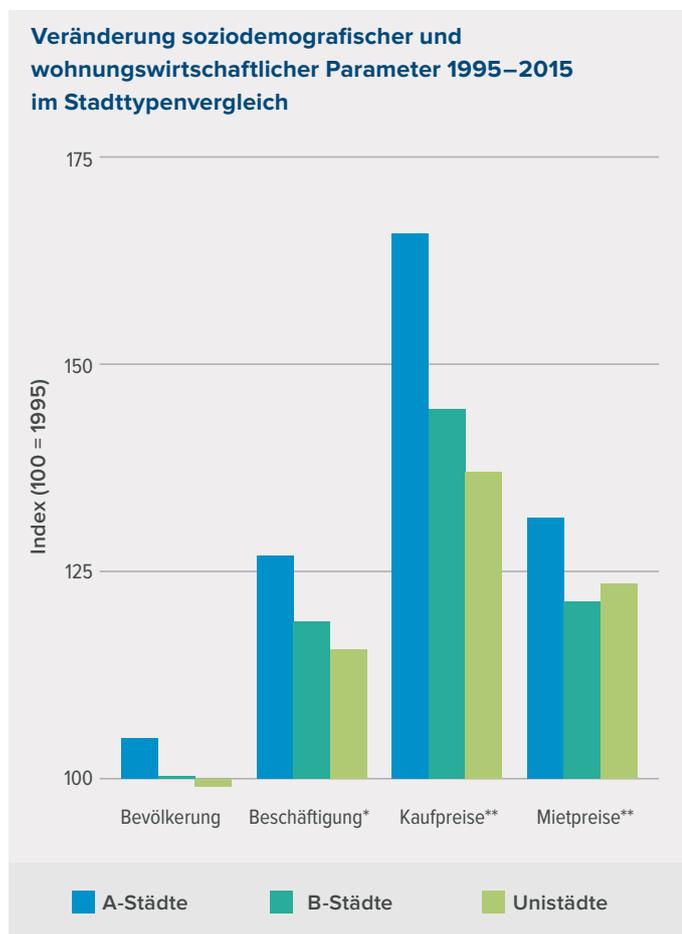
Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

besonders auch Auswirkungen auf die Innenstädte. Insbesondere der stationäre Einzelhandel konkurriert zunehmend mit dem E-Commerce im Internet. Innenstädte sind nicht mehr zwingend die Einzelhandelszentren einer Stadt, sondern vermehrt auch von Leerständen geprägt. Nicht zuletzt Coworking Spaces, mehr und vielfältigere Gastronomie sowie Projektbüros und -läden sind neue Phänomene, die diesen Effekten entgegenwirken.

Die Schaffung guter Bedingungen für Einwohner- und Bevölkerungswachstum beispielsweise über die Schaffung von Infrastrukturen führt daher auch zukünftig zu einer Prosperität der Immobilienmärkte.

Bevölkerung- und Beschäftigungswachstum lassen Mieten und Kaufpreise steigen

Das positive Zukunftsbild wird durch den Zusammenhang von Bevölkerungs-, Beschäftigungs- sowie der Preisentwicklung eindrucksvoll bestätigt. In den Regionen, in denen Bevölkerung und Beschäftigung überproportional steigen, wuchsen auch die Kaufpreise und Mieten überdurchschnittlich. Dabei fällt in den B-Städten und Universitätsstädten Deutschlands auf, dass der Faktor des Beschäftigtenanstieges offensichtlich



Quelle: bulwiengesa nach Bundesagentur für Arbeit
* ab 1999, ** Neubauwohnungen

ausschlaggebender für Immobilienwerte ist als die Bevölkerungsentwicklung. Denn trotz einer im Schnitt nur konstanten oder – bei den Universitätsstädten – negativen Einwohnerentwicklung sind auch dort die Preise und Mieten und damit die Werte von Wohnimmobilien über den 20-Jahres-Zeitraum zwischen 1995 und 2015 parallel zu den Beschäftigtenzahlen angestiegen.

— Fazit —

Die wirtschaftlichen Innovationen und Strukturen deutscher Städte als Impulsgeber für (inner) städtisches Wohnen sind vielschichtig. Besonders das Beispiel Berlin weist mit überdurchschnittlicher Innovationskraft auf die künftigen Strukturen auch in anderen Städten hin.

Erstmals sind in diesem Kapitel die wichtigsten Typen deutscher Städte entsprechend regionalwirtschaftlicher Systematik (A- und B-Städte plus Universitätsstädte) aggregiert dargestellt. Klare Ergebnisse sind:

- ▶ Das prognostizierte Beschäftigtenwachstum wird stark in A-Städten, mäßig in B-Städten, gering in Universitätsstädten sein (und war es analog in den letzten 20 Jahren).
- ▶ Überproportional war über einen Zeitraum von 20 Jahren das Miet- und vor allem Kaufpreiswachstum auf den Wohnungsmärkten analog zum Muster des Beschäftigungswachstums stark in A-Städten, mäßig in B-Städten, gering in Universitätsstädten.

Für die vorliegende Studie bedeutend ist der Zusammenhang zwischen (typisierter) Stadtfunktion und Wohnimmobilienpreisen: Je bedeutender eine Stadt als ökonomisches Gravitationszentrum ist, desto stärker ist ihr Miet- und vor allem das Preiswachstum.

Das Beispiel der Daten zu Firmengründungen in Berlin belegt zudem in den neuen Branchen und Technologien eine starke Fokussierung auf innerstädtische Bezirke.

4 Aktuelle Wohnungspreise und -mieten im Vergleich



Die Betrachtung der Perspektiven deutscher Standorte bezüglich wohnungsmarktrelevanter Parameter ist ein weiterer Schritt, um zu validen Aussagen bezüglich der Wertstabilität von deutschen Innenstädten auf lange Sicht zu gelangen. Hierzu wird in diesem Kapitel die Miet- und Kaufpreisentwicklung seit 1996 in den A-, B- und Universitätsstädten analysiert.

Boomende A-Städte ...

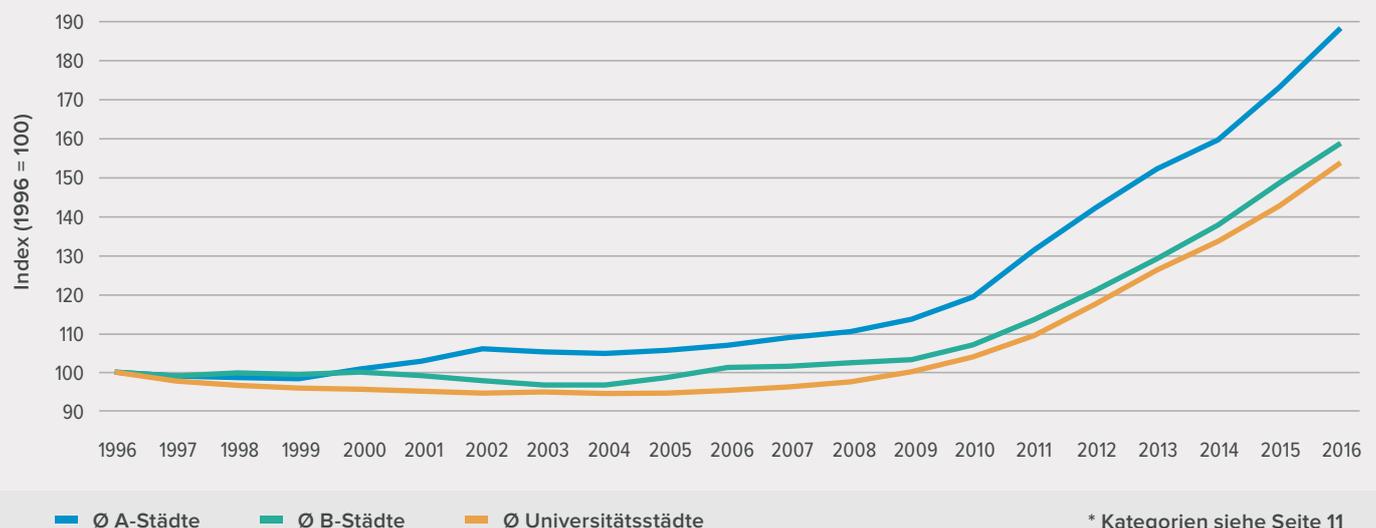
Nach den negativen Erfahrungen der 1990er Jahren mit staatlich subventionierten oder schlecht sanierten Wohnungen in

den neuen Bundesländern hat sich die Entwicklung seit 2008 grundlegend verändert.

Durch die Wirtschaftskrise 2008 und die den Widrigkeiten trotztende Wirtschaft Deutschlands entdeckten vor allem ausländische Investoren den deutschen Wohnimmobilienmarkt wieder. Die deutschen A-Städte stellen für Developer bzw. Investoren besonders liquide, nachfragestarke und damit auch besonders sichere Märkte dar. Hinzu kam als Sondereffekt die Geldpolitik im Euro-Raum. Die starke Reduzierung der Zinssätze förderte und fördert weiterhin die Investmentnachfrage und damit den Anstieg der Immobilienpreise.

Es zogen die Kaufpreise zunächst in den international bekannten Top-7-Standorten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt

Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen in deutschen A-, B- und Universitätsstädten 1996 – 2016*



Quelle: bulwiengesa

Top- und Bottom-5-Standorte Kaufpreise 2016

Stadt	Städtekat- gorie	Ø Kaufpreis in Euro/qm	Veränderung 1996–2016 in %
München	A	7.300	123,1
Stuttgart	A	5.200	91,9
Bremen	B	3.400	90,0
Frankfurt (Main)	A	4.800	87,8
Düsseldorf	A	4.700	87,1
Durchschnitt		3.380	58,0
Greifswald	Universität	2.200	26,6
Chemnitz	Universität	2.350	24,2
Halle (Saale)	Universität	2.300	18,4
Cottbus	Universität	2.000	-2,2
Frankfurt (Oder)	Universität	1.850	-7,2

Quelle: bulwiengesa

(Main), Hamburg, Köln, München und Stuttgart an. Bis 2016 nahmen durch gesteigerte Nachfrage die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen hier um durchschnittlich 88 % zu. Die größte Preissteigerung war in diesem Zeitraum in München mit knapp 123 % zu verzeichnen.

Innerhalb der B-Städte entwickelten sich die Wohnungsmärkte sehr heterogen. Bei den Neubau-Kaufpreisen ist Bremen mit einer Zunahme der Kaufpreise um rund 90 % seit 1996 ein Top-Performer. In den deutschen Universitätsstädten Regensburg, Augsburg und Bamberg wurden Preissteigerungen über 85 % erzielt, wohingegen einige ostdeutsche Universitätsstädte Preisrückgänge verzeichneten.

Mit den höchsten Kaufpreisniveaus und erwarteten, weiter steigenden Preisen bleiben die A-Städte auch zukünftig im

Fokus der Investitionstätigkeit. Die Innenstädte werden von der Entwicklung besonders profitieren können.

... Potenziale in B- und Universitätsstädten

Das bereits hohe Preis- und auch Mietniveau in den A-Städten lässt die Marktakteure auf der Suche nach risikoadäquaten Investments immer häufiger auf kleinere Märkte ausweichen.

Im Fokus stehen Standorte mit angemessener zentralörtlicher Funktion, Wirtschaftskraft oder universitären Einrichtungen. Die positive Entwicklung der Kauf- und Mietpreise setzte im Vergleich zu den A-Städten leicht zeitversetzt ein und verläuft weniger dynamisch.

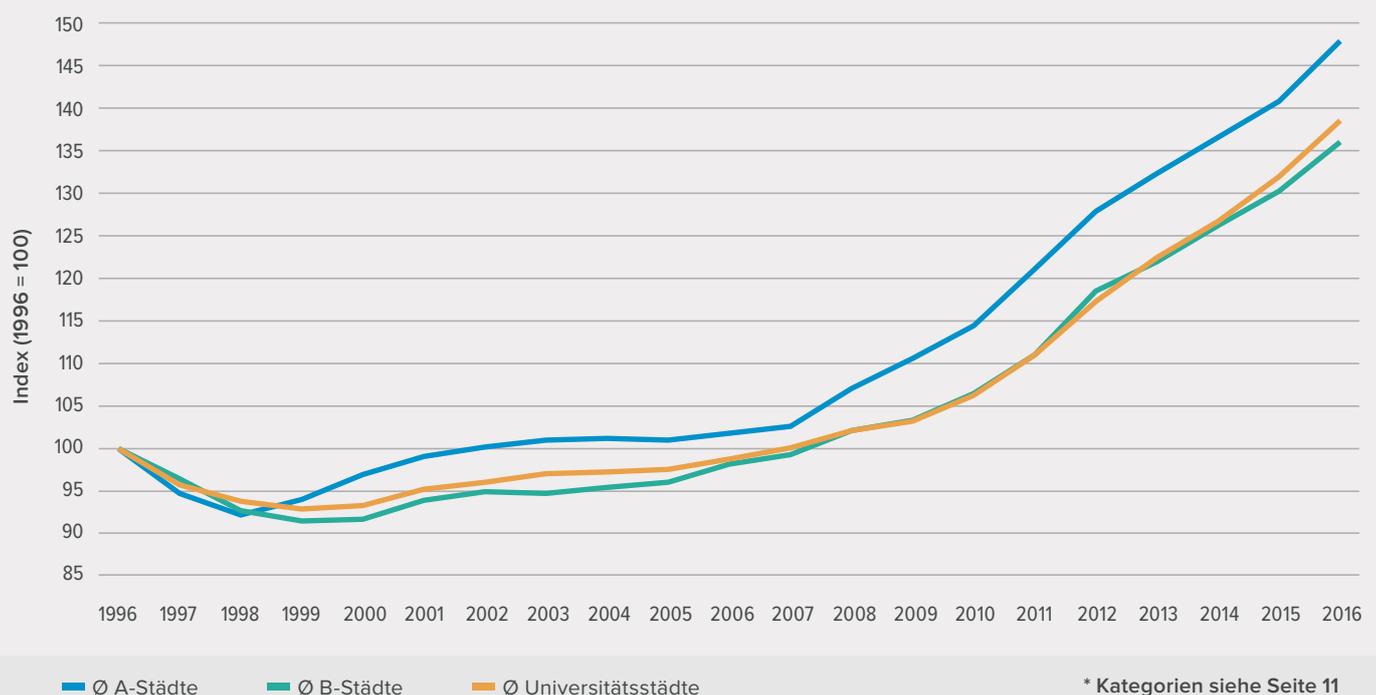
Einige Städte verzeichnen jedoch besondere Entwicklungen. Während beispielsweise in Nürnberg und Bremen die Mietsteigerungen sogar oberhalb des durchschnittlichen Niveaus der A-Städte lagen, verzeichnete Bochum eine Stagnation der Mietpreise seit 1996.

Bei Universitätsstädten ist eine Betrachtung des Mietwohnungsmarktes besonders eindrucksvoll. Die Mietpreise in einigen ausgewählten und dynamischen Universitätsstädten stiegen stärker an als in den B-Städten, was vor allem auf die verstärkten Zuzüge von Studierenden seit etwa 2010 zurückzuführen ist. Hinsichtlich der Mietentwicklung befinden sich unter den Top-5-Standorten ausschließlich Universitätsstädte.

Führend sind hier Marburg, Heilbronn und Trier, in denen sich die Mietpreise im Neubau seit 1996 überdurchschnittlich positiv entwickelten. Das absolute Niveau der Mietpreise entspricht in einigen Universitätsstädten, wie etwa Erlangen, sogar dem absoluten Niveau der A-Städte.

Aber der Städtevergleich auf der Ebene der einzelnen Stadt zeigt auch, dass die Wertstabilität der Wohnungsmärkte nicht garantiert ist. In den ostdeutschen Universitätsstädten waren nur leichte Steigerungen und in Chemnitz sogar ein

Mietpreise für Neubau-Wohnungen in deutschen A-, B- und Universitätsstädten 1996–2016*



Quelle: bulwiengesa

Top- und Bottom-5-Standorte Mietpreise			
Stadt	Städte- kategorie	Ø Mietpreis in Euro/qm	Veränderung 1996 – 2016 in %
Marburg	Universität	10,70	82,0
Heilbronn	Universität	10,00	77,9
Trier	Universität	11,00	72,1
Regensburg	Universität	11,20	68,4
Erlangen	Universität	11,20	68,4
Durchschnitt		10,00	38,9
Duisburg	B	7,90	10,3
Bochum	B	7,50	8,7
Kaiserslautern	Universität	6,60	7,5
Halle (Saale)	Universität	7,50	4,7
Chemnitz	Universität	5,80	-9,2

Quelle: bulwiengesa

Rückgang der marktüblichen Preise seit 1996 zu beobachten. Gründe dafür liegen in der regionalen Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungsverlusten (vgl. Kapitel 3).

Es zeigt sich bei einer genaueren Betrachtung der Entwicklung von wohnungsmarktrelevanten Indikatoren, dass auch Städte punkten, die über eine gute Lage, Infrastruktur und überregionale Bedeutung verfügen. Neben den A-Städten existieren daher weitere erfolgversprechende Städte in der 2. und 3. Reihe.

Deutsche Städte in Europa im unteren Mittelfeld

Die Wertstabilität des deutschen Wohnungsmarktes wird insbesondere durch einen Vergleich mit europäischen Metropolen deutlich. Die Ausgaben für Wohnen differieren europaweit erheblich. Die unterschiedlichen Miet- und Kaufpreisniveaus sowie -anstiege lassen sich nicht allein durch das Bevölkerungswachstum und die Wirtschaftsleistung erklären. Staatliche Regulierung beeinflusst die Mieten und Preise ebenfalls.

Bis zur Finanzkrise waren die Preise für Wohnimmobilien außerhalb Deutschlands erheblich gestiegen. Die Finanzkrise beeinträchtigte fast alle Wohnimmobilienmärkte deutlich. Besonders in Spanien mit der Hauptstadt Madrid fand ein starker Preiseinbruch im Immobiliensektor statt, dessen Folgen trotz einer leichten Erholung bis heute noch spürbar sind.

London ist in Europa der teuerste Wohnstandort. Dabei bestimmen in der britischen Hauptstadt das knappe Angebot und eine hohe Nachfrage den Preis. Das starke Bevölkerungswachstum und die hohen Gehälter in der Finanzmetropole ließen die Preise in den vergangenen Jahren so stark steigen, dass sich die Niveaus deutlich von anderen Städten Europas unterscheiden.

Nachdem Mitte der 1990er Jahre eine durch Immobilienspekulationen ausgelöste Finanzkrise erfolgreich bewältigt wurde, begann Schwedens jüngster Immobilienboom, der

bis heute anhält. Zur Stabilisierung des Trends wurden durch die Politik steuerliche Anreize gesetzt und eine Anweisung an die Kreditinstitute zur lockeren Kreditvergabe ausgegeben. Gestützt von einem knappen Angebot bei steigender Nachfrage wurde Stockholm zu einem der teuersten Wohnorte in Nordeuropa.

Das dynamische Bevölkerungswachstum in der Bundeshauptstadt Wien sorgt für eine Verknappung von Wohnraum. Um der hohen Nachfrage gerecht zu werden, fördert die Stadt Wien mit den Leitlinien „soziales Wohnen“ und „bezahlbarer Wohnraum für alle“ den sozialen Wohnungsbau sehr stark. Die Stadt Wien ist der größte Akteur auf dem lokalen Wohnungsmarkt und hält mehr als zwei Drittel des Mietwohnungsbestandes Wiens.

	Ø Kaufpreise in Euro/qm		Aufpreis Innen-/Außen- stadt in %
	Innenstadt	Stadttrand	
London	16.900	8.670	95
Stockholm	9.590	5.650	70
München	8.330	5.630	48
Wien	6.530	3.480	88
Düsseldorf	5.810	3.580	62
Hamburg	5.180	2.960	75
Amsterdam	5.570	3.490	60
Frankfurt (Main)	5.340	3.290	62
Berlin	4.360	3.109	40
Stuttgart	4.110	3.170	30
Madrid	4.130	2.330	77
Köln	3.740	2.340	60

Quelle: Numbeo; * Kaufpreis für eine 3-Zimmer-Wohnung, ca.-Werte; Stand: Mai 2017

Zu den teuersten Wohnorten in Europa zählt München, das seit Jahren die höchsten Kauf- und Mietpreise in Deutschland hat. Trotz einer sich spürbar belebenden Neubautätigkeit präsentiert sich der Münchener Wohnungsmarkt aufgrund hoher Zuwanderung weiter angespannt. Ähnlich verhält es sich bei Berlin und Hamburg, die in den vergangenen Jahren einen deutlichen Anstieg bei Kauf- und Mietpreisen verzeichnen konnten.

Im europäischen Vergleich zeigt sich, dass zwischen Innen- und Außenstadt ein deutliches Preisgefälle herrscht. Bei der Miete beträgt der Unterschied zwischen 30 und 55 %. Bei den Kaufpreisen ist der Unterschied deutlich größer und es müssen Aufpreise von mindestens 50 % für eine Wohnung in der Innenstadt gezahlt werden. Im Vergleich mit ausgewählten Städten in Europa war die Kauf- und Mietpreisentwicklung in deutschen Großstädten sehr gut. Die wirtschaftliche Entwicklung, die niedrigen Zinsen und der Mangel an Anlagelalternativen befördern Immobilieninvestments. Durch die förderale Gliederung in der Bundesrepublik profitieren auch Städte ohne Hauptstadtfunktion, da wirtschaftliche Stärken verteilt sind.

Mietpreise im europäischen Vergleich 2017*

	Ø Mietpreise in Euro*		Aufpreis Innen-/Außenstadt in %
	Innenstadt	Stadttrand	
London	3.630	2.340	55
Amsterdam	2.300	1.540	49
Stockholm	2.000	1.300	54
München	1.940	1.450	34
Düsseldorf	1.660	1.320	26
Frankfurt (Main)	1.650	1.190	39
Wien	1.630	1.070	52
Madrid	1.500	996	51
Hamburg	1.480	1.050	41
Berlin	1.413	1.013	39
Stuttgart	1.350	1.020	32
Köln	1.280	950	35

Quelle: Numbeo; * Monatliche Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung, ca.-Werte; Stand: Mai 2017

Im Vergleich der Wohnungsmärkte sind trotz Steigerungen in den vergangenen Jahren in den deutschen Großstädten noch deutlich niedrigere Mieten und Preise üblich als in den meisten europäischen Metropolen. Miet- und Kaufpreissteigerungen sind im stark regulierten Wohnungsmarkt primär bei Neubau in langfristig attraktiven Lagen, zu denen insbesondere die Innenstädte der deutschen Metropolen gehören, zu erwarten.

— Fazit —

Die Wertstabilität von Wohnimmobilien ist besonders hoch in den A-Städten, also den großen, wirtschaftsstarken Metropolen Deutschlands. Aber auch die anderen Stadttypen, die kleineren Großstädte der B-Liga wie auch die Universitätsstädte, die in den letzten Jahren durch Zuzug von Studierenden beeinflusst wurden, haben eine nur selten volatile und sehr stetige Entwicklung der realen Preise und Mieten verzeichnet.

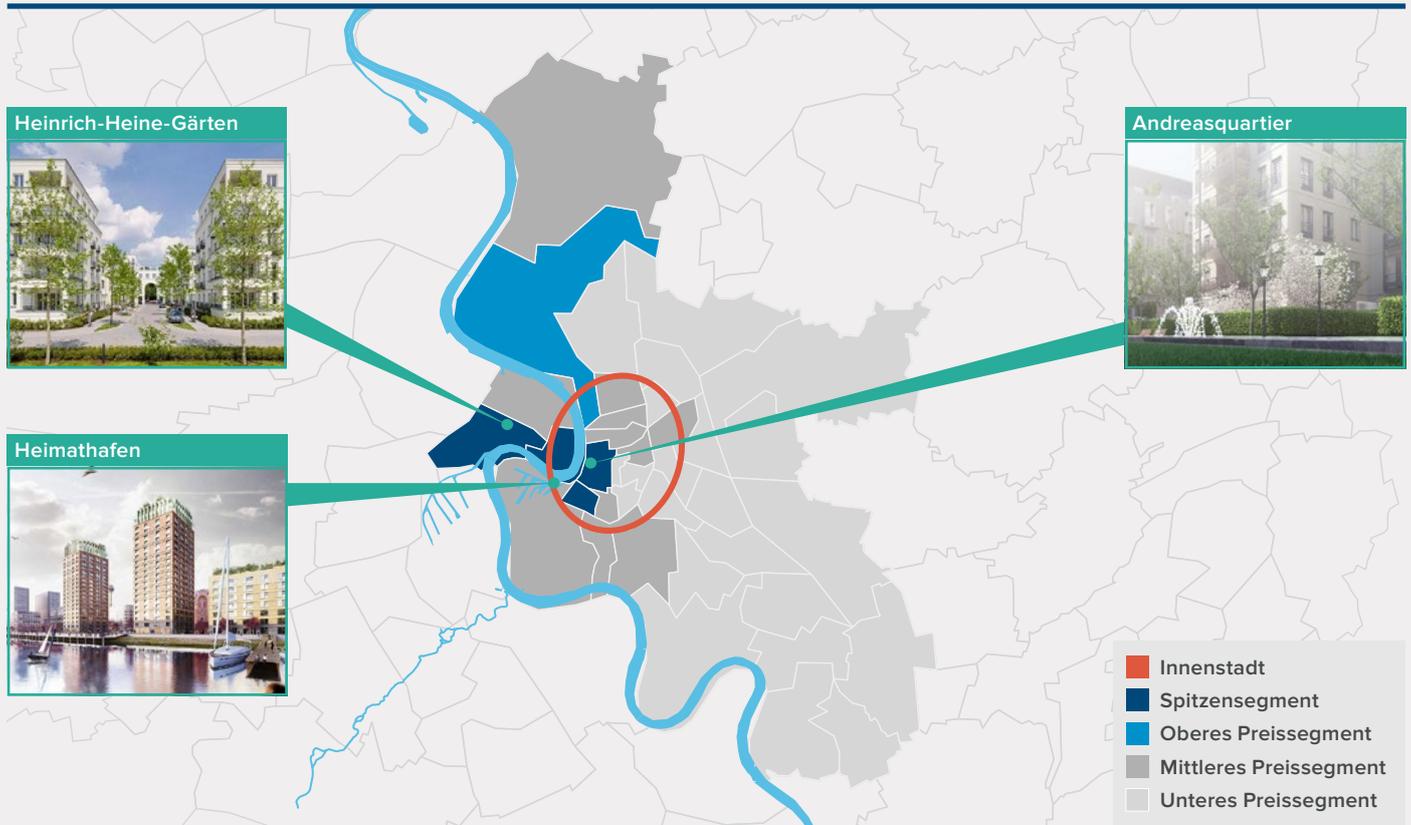
Die geringe Volatilität der Wertentwicklung auf den Wohnungsmärkten und die weitgehend parallele Entwicklung in den Stadttypen weisen erneut auf die Bedeutung der nationalen Wirtschaft als grundlegender Faktor auf die Werte von Wohnungsmärkten hin.

Im europäischen Vergleich, der hier das erste Mal in der Studie berücksichtigt wird, bestätigt sich das pauschale Wissen um die sehr hohen Preise in Städten wie London oder Stockholm. Hohe Preise dort – wie auch in Paris – sind Folge sehr viel zentralistischerer Städtetnetze in diesen Ländern als dies im polyzentrischen Deutschland der Fall ist.

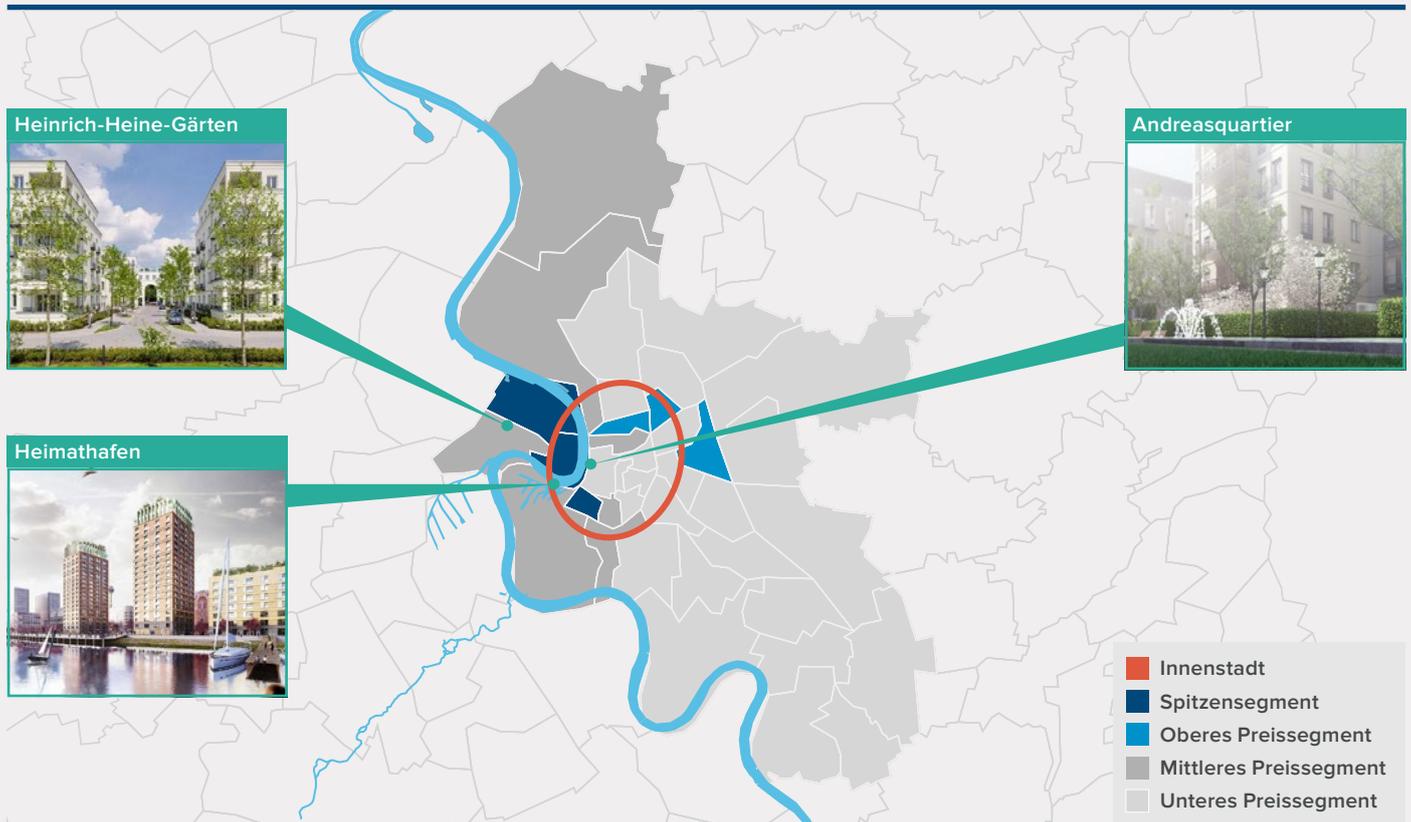
Detaillierte Darstellungen zu Kauf- und Mietpreisspreizungen in ausgewählten deutschen Großstädten im Jahr 2016 sind diesem Kapitel nachrichtlich beigefügt. Die nachfolgend dargestellten Wohnungsbauvorhaben ordnen aktuelle Projekte der FRANKONIA Eurobau AG in die jeweiligen Märkte ein.

Preis- und Mietgefüge Wohnimmobilienmarkt Stadtteile Düsseldorf 2016

Kaufpreisstruktur Eigentumswohnungen in Düsseldorf

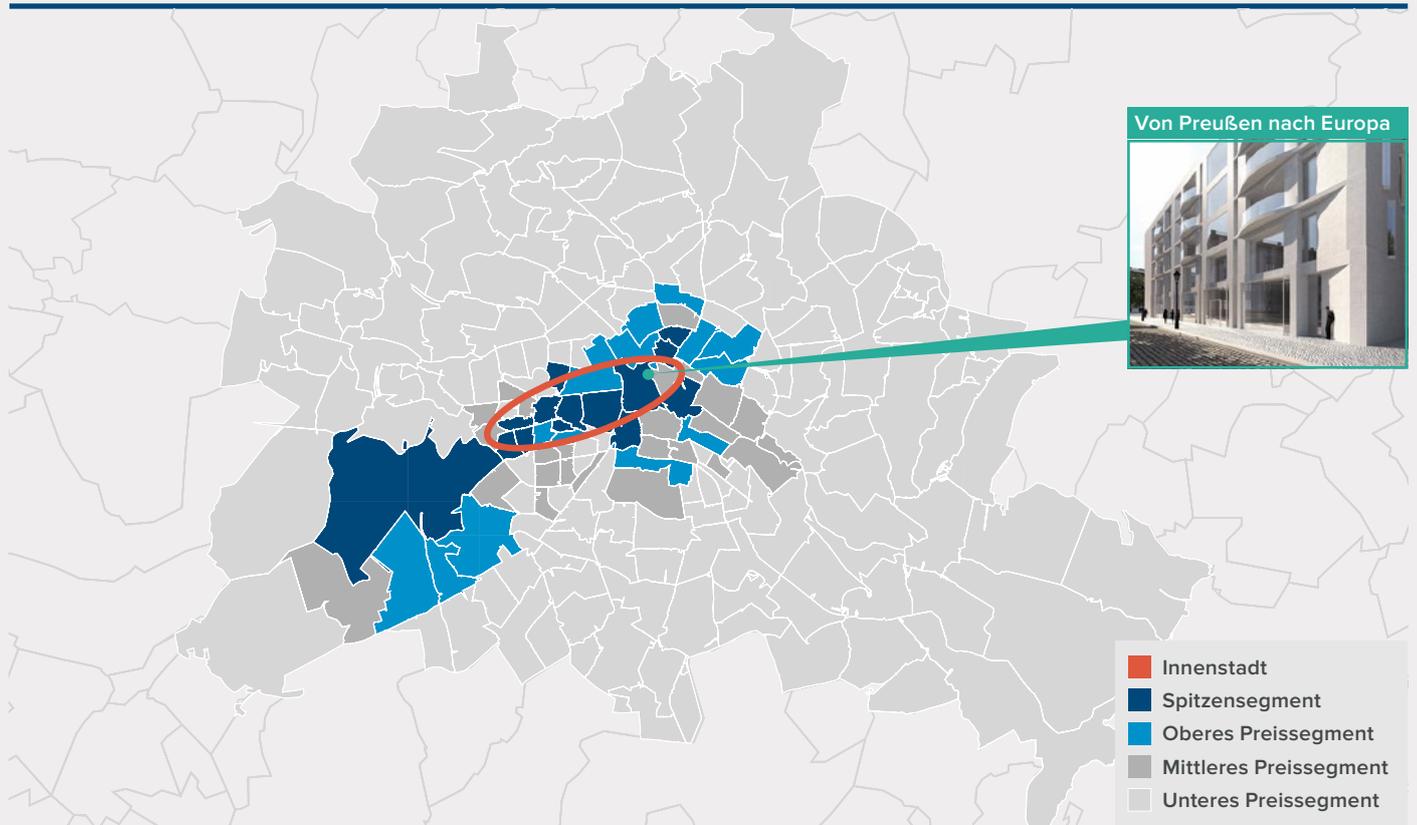


Mietpreisstruktur in Düsseldorf

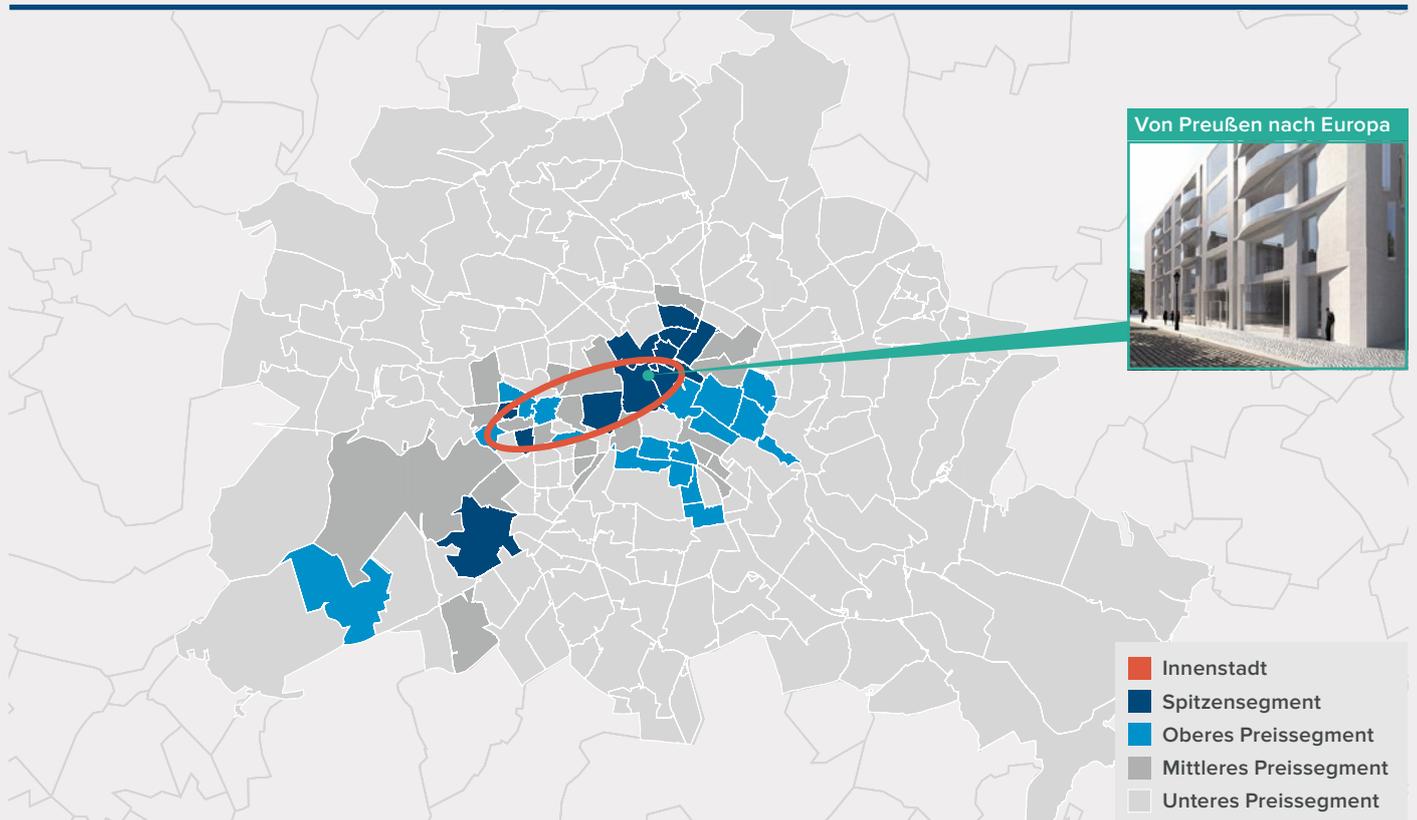


Preis- und Mietgefüge Wohnimmobilienmarkt Stadtteile Berlin 2016

Kaufpreisstruktur Eigentumswohnungen in Berlin

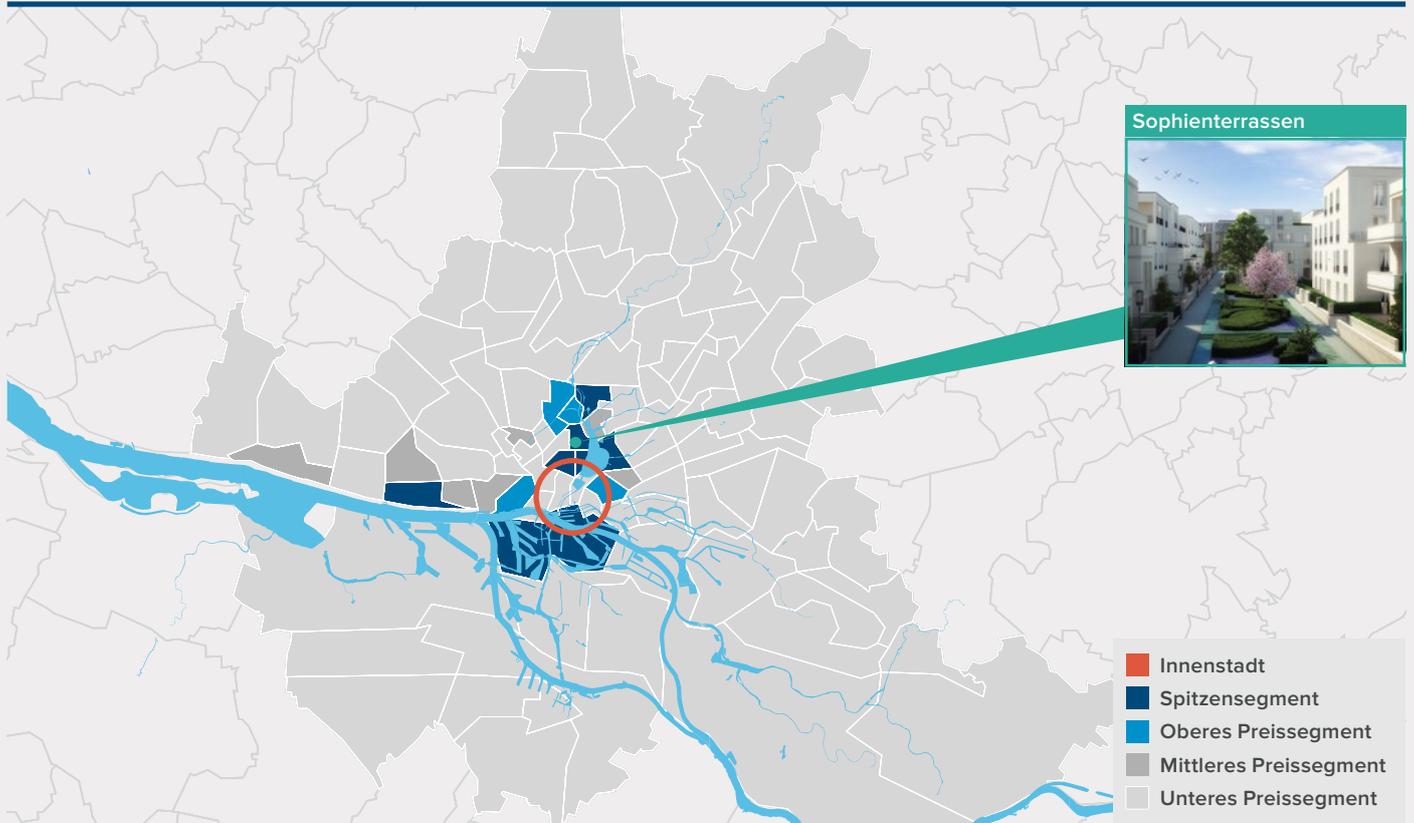


Mietpreisstruktur in Berlin

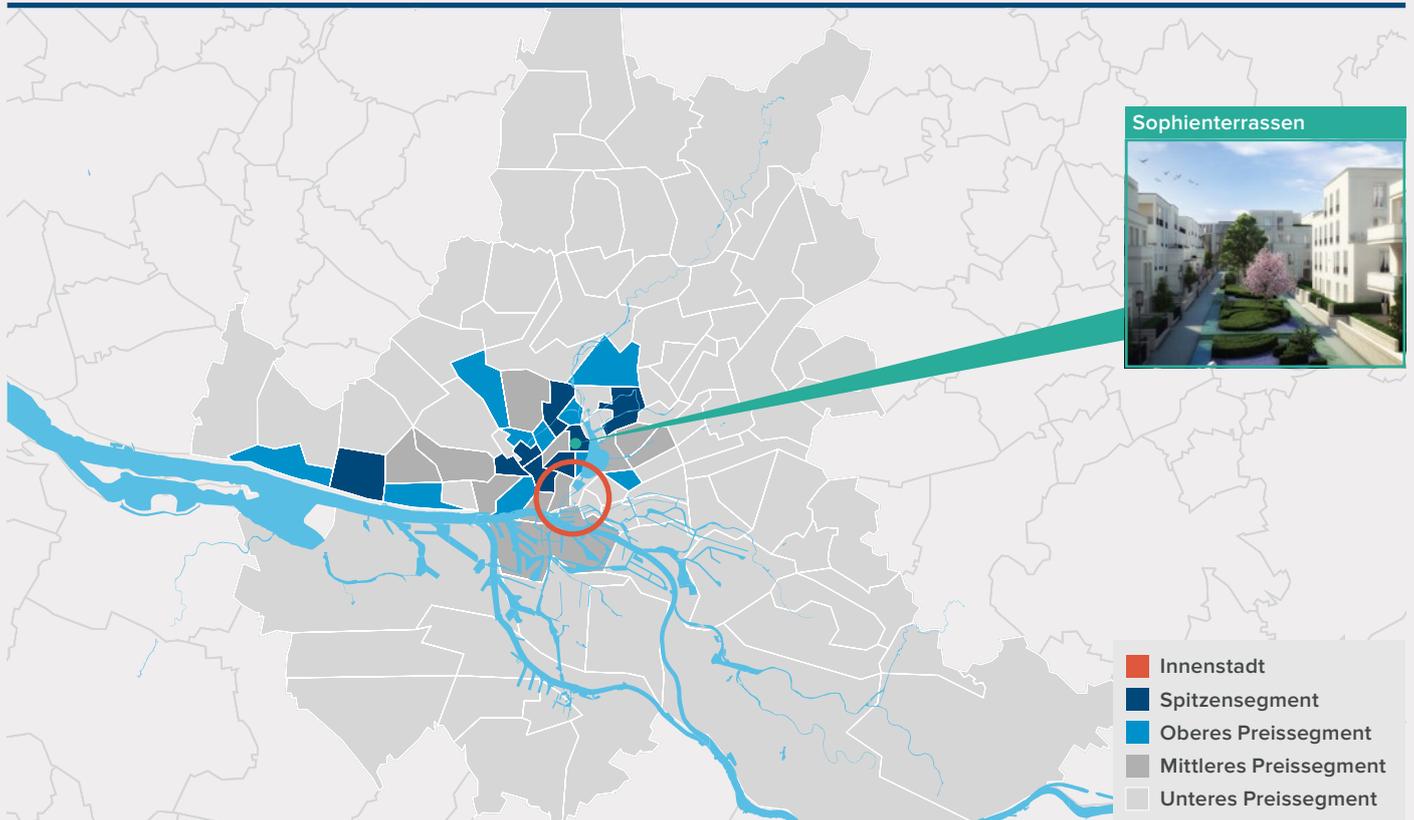


Preis- und Mietgefüge Wohnimmobilienmarkt Stadtteile Hamburg 2016

Kaufpreisstruktur Eigentumswohnungen in Hamburg



Mietpreisstruktur in Hamburg



5 Nachverdichtung prägt aktuelle Stadtentwicklung



Neben Wirtschaftskraft, Bevölkerungsentwicklung, Marktdaten und ihren Zusammenhängen im Zeitverlauf spielen mit Blick auf Wertstabilität von Innenstädten auch lang- und kurzfristige politische Interventionen eine Rolle. Dieses Kapitel weist – sehr knapp – auf einige Aspekte hin, die die sogenannte „Europäische Stadt“ städtebaulich und stadtentwicklungspolitisch stützen. Diese Faktoren dürfen bei der nachhaltigen Wertperspektive nicht unbeachtet bleiben.

Mittelalterlicher Stadtkern oftmals prägend

Die Gestalt deutscher Städte hat sich vor allem in den vergangenen 150 Jahren herausgebildet. Das Wachstum in der Zeit davor seit der Handels- und Bürgerstadt im Mittelalter vom 8. bis 15. Jahrhundert ging vergleichsweise langsam voran. Der Siedlungsmittelpunkt war in der Regel eine Kirche, ein Kloster oder eine Burg. Schnell bildete sich ein Marktplatz mit Rathaus heraus, um den herum sich Wohnbebauung anschloss. Diese mittelalterliche Stadt war meist von einer Mauer mit Stadttoren umgeben. Diese Strukturen sind heute oftmals noch erkennbar und prägen in vielen Fällen das historische Stadtbild.

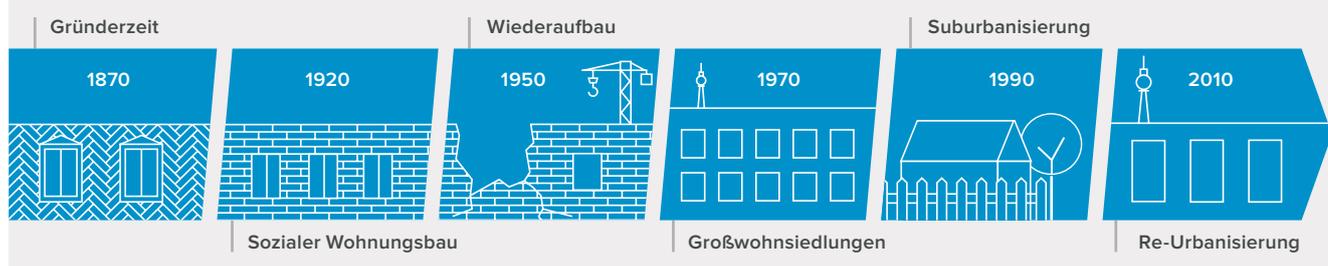
Im 16. bis 18. Jahrhundert erfolgten die ersten Stadterweiterungen. Es bildeten sich Neustädte im Anschluss an die mittelalterlichen Stadtkerne heraus.

Mit der Industrialisierung vor allem nach 1870 erlebten die Städte ein rasantes Wachstum und eine enorme Flächenexpansion. Die Industrie siedelte sich zentrumsnah sowie entlang von Flüssen und Bahnlinien an. Der schnelle Aufstieg neuer industrieller, gewerblicher Unternehmen führte zu einem hohen Arbeitskräftebedarf. Es setzte eine starke Land-Stadt-Wanderung ein, die zu einem hohen Bevölkerungswachstum führte.

Starkes Stadtwachstum in der Gründerzeit

Die Wohnungsnot verschärfte sich, sodass unterstützt durch den Ausbau der Eisenbahn neue Stadtgebiete erschlossen wurden. Es bildeten sich die heute beliebten Gründerzeitviertel – damals eher Mietskasernen mit vielen Hinterhöfen – in Form von quadratischen oder rechteckigen Stadtgrundrissen heraus. Die erste räumliche Trennung von Wohnen und Arbeiten vollzog sich in dieser Periode und es entstanden in diesem Zuge unter anderem Villengebiete am Rande der Stadt.

Typische Stadtentwicklungsphasen in deutschen Städten

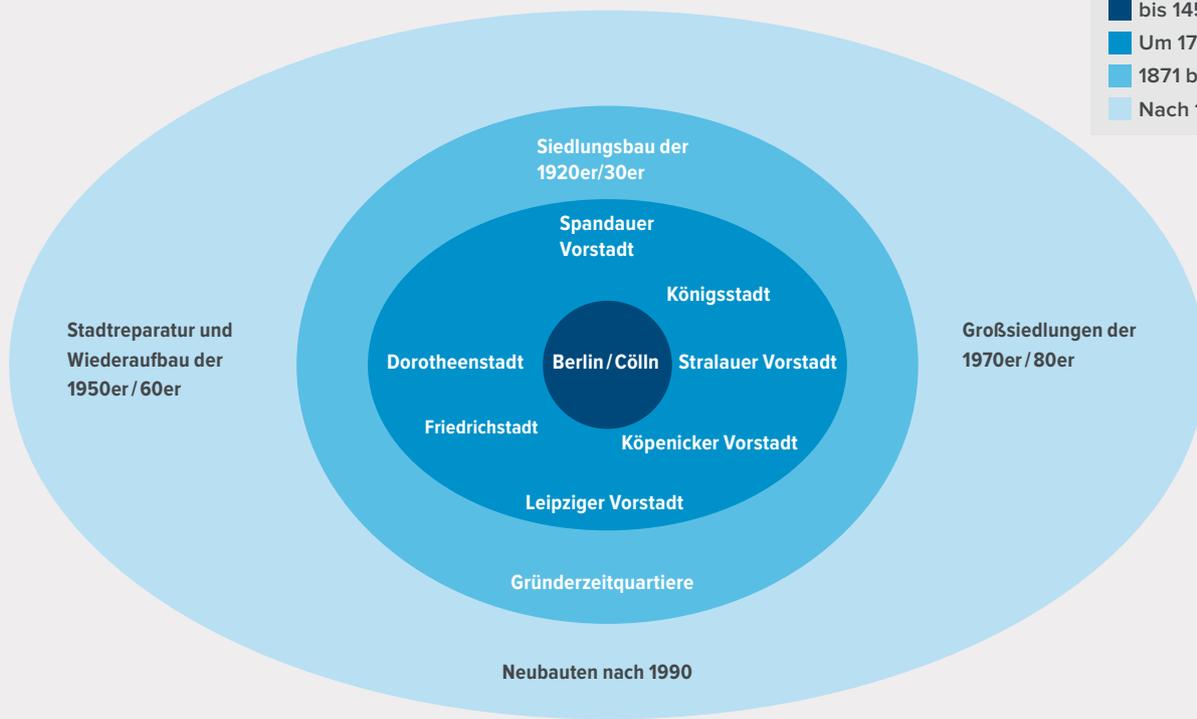


Quelle: bulwiengesellschaft

Vereinfachte Darstellung der Stadterweiterung – Berlin

Stadterweiterung

- bis 1450
- Um 1700
- 1871 bis 1938
- Nach 1945



Gartenstadt als eine Antwort auf Verstädterung

Mit der Industrialisierung ging die Verstädterung und Verdichtung der Innenstädte einher. Besonders die Arbeiterklasse litt unter schlechten hygienischen Bedingungen in den Mietskasernen und an Wohnraummangel. Der Brite Howard entwarf 1898 als Reaktion auf diese Missstände das Stadtmodell der Gartenstadt. Die Selbstversorgung mit eigenem Garten und somit gesunden Wohnbedingungen waren das Ziel. Dies sah den Bau neuer Wohngebiete am Rande oder außerhalb der Großstädte vor, sodass sie von diesen profitieren, aber dennoch selbstständig existieren konnten. In Deutschland wurde das Prinzip aufgegriffen und es entstanden ab 1910 Gartenvorstädte.

Erster sozialer Wohnungsbau in den 1920er

Die große Zeit der Siedlungen des sozialen Wohnungsbaus begann in den 1920er Jahren. Im Stil der klassischen Moderne und in mehrgeschossiger Zeilenbauweise wurden größere zusammenhängende Siedlungen häufig durch Genossenschaften und heutige kommunale Wohnungsgesellschaften errichtet. Auch der Werkwohnungsbau durch Industrieunternehmen hatte in dieser Periode Hochkonjunktur.

Die Zeit nach dem 2. Weltkrieg war von Wohnungsnot und hohem Zustrom von Vertriebenen geprägt. Mit dem ersten Wohnbaugesetz 1950 wurde die Bautätigkeit angekurbelt und der öffentliche Wohnungsbau für breite Schichten des Volkes eingeführt. Der Wohnungsbau folgte dem Prinzip der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ mit weniger Geschossigkeit, mehr Freiflächen und wurde in Zeilenbauweise errichtet.

Urbanität durch Dichte in den 1970er

Mit dem wirtschaftlichen Aufschwung in den 1960er Jahren wuchs die Bevölkerung weiter. Der Arbeitskräftebedarf und die Nachfrage nach Wohnraum stiegen. Urbanität sollte durch Dichte hergestellt werden. Infolgedessen gab es einen Bau-boom: Großwohnsiedlungen in Plattenbauweise und oftmals auch als Hochhäuser wurden in Ost- und Westdeutschland errichtet.

Viele der Wohnungen entstanden als Sozialwohnungen durch Genossenschaften, kommunale, gewerkschaftliche oder kirchliche Wohnungsgesellschaften.

Suburbanisierung mit Eigenheim im Grünen

Mit steigendem Einkommen, höheren Lebensstandards und gewachsener Mobilität durch stärkeren Autobesatz sowie

Suburbanisierung im Überblick

Ursachen	Folgen
Wunsch nach Eigenheim im Grünen und mehr Wohnfläche	Hoher Flächenverbrauch
Gesteigertes Einkommen, höherer Lebensstandard	Segregation
Höhere Mobilität	Hohe Pendlerströme, Verlust von Freizeit
Niedrigere Baulandpreise im Umland	Zersiedelung
Unzureichendes Wohnungsangebot, schlechte Umweltqualitäten in Städten	Funktionsverlust Kernstadt

Quelle: bulwiengesa

Agenda 21 (1992): Nachhaltige (Stadt-)Entwicklung



Quelle: bulwiengesa, nach Heineberg (2014): Stadtgeographie, Schönigh

den Ausbau des öffentlichen Nahverkehrs wurde die Suburbanisierung eingeleitet. Immer größere Teile der Bevölkerung konnten sich den Wunsch erfüllen, mit ihrer Familie in das weniger dicht bebaute und grüne Umland zu ziehen. Weitere Ursachen waren die niedrigeren Baulandpreise in der Peripherie und die schlechte Wohnraumversorgung bzw. Qualität der Zentren. Da die Arbeitsstätte sich aber häufig noch in der Kernstadt befand, waren starke Pendlerströme und dadurch der Verlust von Freizeit die Folge.

Suburbanisierung führte außerdem zu einer Zersiedelung der Landschaft, zu einem Funktionsverlust der Innenstadt und einem hohen Flächenverbrauch. Es ergab sich eine Segregation der Bevölkerung, denn häufig zog die Mittelschicht an den Stadtrand und die einkommensschwächeren Schichten blieben in der Kernstadt.

Re-Urbanisierung oder Zukunftsmodell Stadt

Seit 2010 ist in Deutschland wieder die verstärkte Rückkehr in die Innenstadt zu beobachten und gleichzeitig regionalpolitischer Wille. Dafür gibt es verschiedene Ursachen. Die Lebensstile haben sich geändert und damit auch die Rolle der Frau. Doppelverdienerhaushalte sind die Regel. Kurze Wege vom Wohnstandorte zu Kita, Schule und Firma zur Vereinbarkeit von Beruf und Kind sind gewünscht.

Die Entwicklung geht mit dem Strukturwandel und der Tertiärisierung einher. Dienstleistungsunternehmen siedeln sich überwiegend im Zentrum oder an Verkehrsknotenpunkten (Autobahnkreuze, Flughäfen) an. Mobilitätskosten steigen und machen den suburbanen Raum für junge Berufstätige unattraktiv. Ebenso werden steigende Bevölkerungszahlen durch verbesserte Infrastruktur und Kulturangebote verzeichnet.

Ein Eigenheim im Grünen zu haben, entspricht nicht mehr dem Wunsch breiter Bevölkerungsgruppen. Selbst von Familien mit Kindern wird innerstädtischer Wohnraum im Geschosswohnungsbau nachgefragt. Dem wird mit Sanierung, Umnutzung und Neubau begegnet.

Mit der Re-Urbanisierung wurde das Leitbild „Die Stadt der kurzen Wege“ populär. Wohnen, Arbeitsplätze, Dienstleistungen und Handel suchen wieder im Zentrum. Einwohner- und Beschäftigungszahlen steigen und die Stadt wird aufgewertet. In beliebten Lagen setzt Gentrifizierung, also eine Verdrängung von „arm“ durch „reich“, ein.

Re-Urbanisierung im Überblick	
Ursachen	Folgen
Wandel der Lebensstile, neue Rolle der Frau	Konzentration im Kern
Strukturwandel – Tertiärisierung	Steigende Beschäftigungszahlen
Hohe Mobilitätskosten	Stadt der kurzen Wege
Attraktivität der Städte durch Infrastruktur und Kulturangebote	Steigende Einwohnerzahlen
Wandel der Wohnungswünsche	Sanierung, Umnutzung, Neubau

Quelle: bulwiengesa

— Fazit —

Das globale siedlungs-, entwicklungs- und umweltpolitische Programm Agenda 21 stützt in Deutschland stark den Kurs einer nachhaltigen, umweltverträglichen und ressourcenschonenden Stadtentwicklung. Nachverdichtung, Innenentwicklung und Nutzungsmischung sind die Kernpunkte für die entsprechende Bauleitplanung in den verantwortlichen Verwaltungen. Revitalisierte Innenstadtquartiere vereinigen alle diese Trends auf sich, sind entsprechend gefragt und bieten damit eher noch bessere Chancen für die zukünftige Wertentwicklung von zentralen Wohnungsbeständen als dies beispielsweise in den Phasen der Suburbanisierung in den 80er Jahren der Fall war.

6 Innenstadt, Stadtrand und ländlicher Raum



Die Voraussetzungen für eine wertstabile Entwicklung von Immobilien werden hier nach ihrer Mikrolage näher beleuchtet. Anhand einer empirischen Betrachtung von Nachfrage und Transaktionszahlen werden Kriterien für eine Wertentwicklung von Immobilien nach Lageabhängigkeit identifiziert.

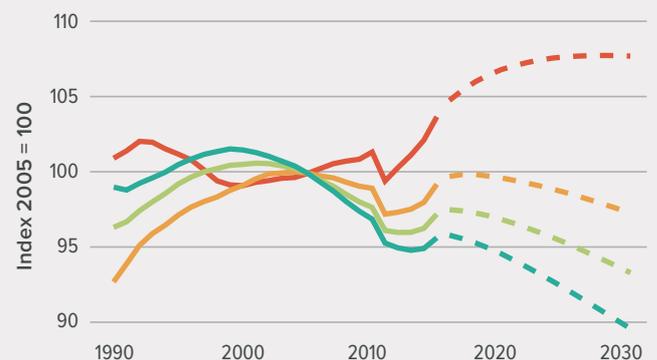
Heterogene Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

Für eine Analyse der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland ist es wichtig, die Betrachtung nach Regionen mit unterschiedlicher Bevölkerungsdichte vorzunehmen. So hat sich in der Vergangenheit die Einwohnerzahl in Großstädten weitgehend anders entwickelt als die Einwohnerzahl ländlich strukturierter Regionen.

In den Prognosen von bulwiengesa laufen dünn besiedelte ländliche Kreise und kreisfreie Großstädte bezogen auf die Bevölkerungsentwicklung auch zukünftig immer weiter auseinander – und das trotz des gleichzeitig zunehmenden Preisgefälles. So profitieren Großstädte und angrenzende Kreise bis zum Jahr 2030 als wirtschaftsstarke Regionen von starker Binnenwanderung und dem Zuzug von Migranten. Ab ca. 2020 muss jedoch mit einer Stagnation der Bevölkerungszunahme gerechnet werden.

Erweitert man den Betrachtungszeitraum bis zum Jahr 2060, wird für kreisfreie Großstädte eine moderate Bevölkerungsabnahme um ca. 6 % gegenüber 2030 prognostiziert; in dünn besiedelten ländlichen Kreisen ist die Situation deutlich dramatischer. Hier wird von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 19 % zwischen 2030 und 2060 ausgegangen. Für städtische Kreise und ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wird ebenfalls ein deutlicher Bevölkerungsrückgang in dieser Periode vorausgesagt (-13 % bzw. -16 %).

Einwohnerentwicklung nach Siedlungstypen 1990–2030



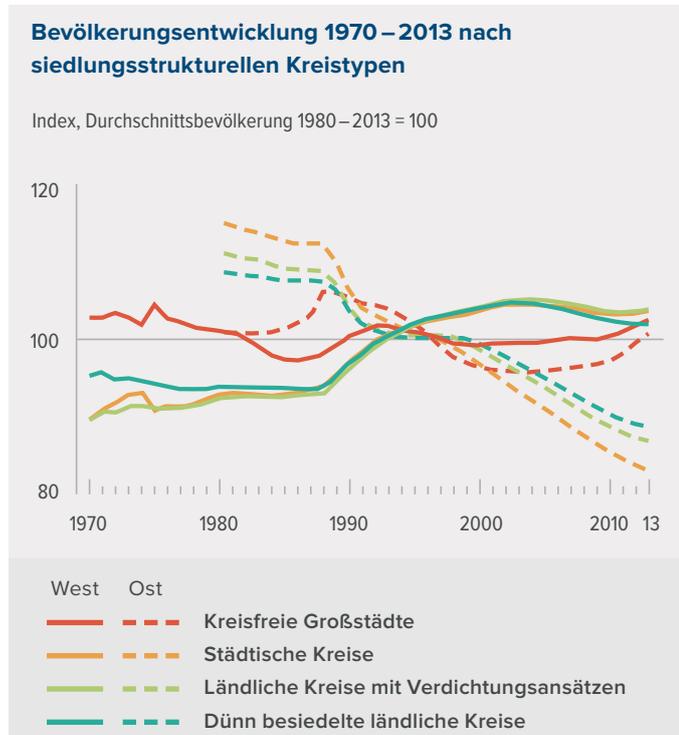
Quelle: bulwiengesa, ab 2016 Prognose

Quelle: bulwiengesa, ab 2016 Prognose

In ländlichen Regionen wirkt sich der demografische Wandel besonders stark aus. Durch die Abwanderung insbesondere der jüngeren Altersgruppen in Richtung der Metropolregionen schrumpft einerseits die Bevölkerung, andererseits wird der bestehende Effekt der Überalterung durch die abnehmende Geburtenrate weiter verstärkt.

Betrachtet man einzelne Bundesländer, sind im Osten Deutschlands und im Saarland schon jetzt deutliche Bevölkerungsrückgänge festzustellen, während in den Stadtstaaten die Bevölkerung laut Prognose bis 2030 weiter ansteigt. In ländlichen Räumen wird es zukünftig immer schwieriger sein, gute Infrastrukturen und Versorgungsangebote aufrechtzuerhalten.

Zu ähnlichen Ergebnissen kommt eine Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR). Sämtliche Kreistypen in Westdeutschland haben nach 1989 deutlich an Einwohnern gewonnen. In dünn besiedelten, ländlichen Kreisen ist dieser Trend jedoch wieder klar rückläufig. Für die gleichen Kreistypen ist in Ostdeutschland ein starker Bevölkerungsrückgang zu verzeichnen. Einzig kreisfreie Großstädte zeigen trotz Schwankungen eine langfristig stabilere Bevölkerungsentwicklung mit positiver Tendenz innerhalb der letzten Dekade.



Quelle: BBSR

Der demografische Wandel mit Veränderungen in der regionalen und altersgruppenspezifischen Verteilung der Bevölkerung wird den Immobilienmarkt zukünftig weiter beeinflussen. Wohnraum in Ballungszentren wird weiterhin knapp sein, in Gegenden mit abnehmender Bevölkerung ist mit geringerem Bedarf zu rechnen. Im Zusammenhang mit der älter werdenden Bevölkerung, der zunehmenden Singularisierung und damit einhergehenden abnehmenden Haushaltsgrößen werden altengerechte und kleinere Wohnungen stärker als bisher nachgefragt. Die Chancen für eine stabile Wertentwicklung von Immobilien sind dabei in stark verdichteten Räumen am größten.

Kernbereiche von Städten im Vergleich zu Stadtrandlagen

Zur weiteren Betrachtung von Faktoren der Wertstabilität soll nicht nur der Unterschied zwischen Städten und ländlichen Räumen betrachtet werden. Auch innerhalb von Städten können je nach Lage im Innenstadtbereich oder am Stadtrand unterschiedliche Voraussetzungen für eine positive Wertentwicklung vorliegen.

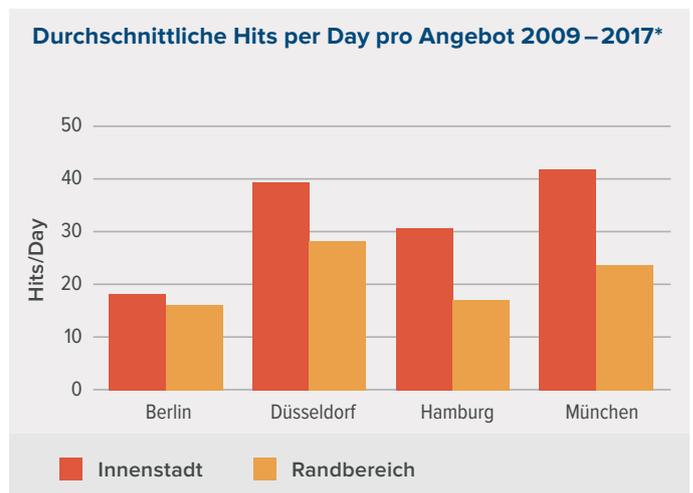
Methodik

Für die stadtbezirksscharfe Analyse wurden insgesamt rd. 221.700 Angebotsdaten von Eigentumswohnungen aus den Städten Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München aus den Jahren 2009 bis 2017 ausgewertet. Die Daten entstammen der Internetplattform immobilienScout24.de. Als Innenstadtlage wurden für die einzelnen Städte folgende Stadtteile definiert.

- ▶ Berlin: Charlottenburg, Friedrichshain, Kreuzberg, Mitte, Prenzlauer Berg, Schöneberg, Tiergarten, Wedding und Wilmersdorf
- ▶ Düsseldorf: Düsseltal, Flingern, Grafenberg, Lierenfeld, Niederkassel, Oberbilk, Oberkassel, Pempelfort, Zentrum
- ▶ Hamburg: Altona-Altstadt, Altona-Nord, Barmbek-Nord, Barmbek-Süd, Borgfelde, Dulsberg, Eilbek, Eimsbüttel, Eppendorf, HafenCity, Hamburg-Altstadt, Hamm, Hammerbrook, Harvestehude, Hoheluft-Ost, Hoheluft-West, Hohenfelde, Neustadt, Ottensen, Rothenburgsort, Rotherbaum, Sternschanze, St. Georg, St. Pauli, Uhlenhorst und Winterhude
- ▶ München: Altstadt-Lehel, Au-Haidhausen, Ludwigsvorstadt-Isarvorstadt, Maxvorstadt, Neuhausen-Nymphenburg, Schwabing

Höhere Nachfrage in Innenstadtlagen

Zur Bestimmung der Nachfragesituation wurden die durchschnittlichen Seitenaufrufe der Angebote auf immobilienScout24.de herangezogen. Die Verwendung der „Hits per Day“ ist mit Unschärfen verbunden, da die Möglichkeit besteht, dass einzelne Inserate z. B. aufgrund eines ungewöhnlichen Fotos oder anderer Umstände besonderes Interesse wecken und daher häufiger durch die Nutzer des Portals



Quelle: immobilienScout24.de * für 2017 nur 1.Quartal

aufgerufen werden. Durch eine Bereinigung der Seitenaufzurufen um Extremwerte wird diese Fehlerquelle jedoch minimiert. Weiterhin basieren die Auswertungen auf einer sehr großen Fallzahl, sodass Unregelmäßigkeiten nur eine geringe Auswirkung haben. Auch ist mit einem Seitenaufruf zwar nicht zwingenderweise ein konkretes Kauf- oder Mietinteresse verbunden, dennoch ist auch allein das Informationsinteresse ein gut messbarer Hinweis auf das City-Rand-Gefälle im Zeitraum der letzten acht Jahre.

Über die gesamte Zeitspanne sind im Durchschnitt höhere Nachfragewerte für die Innenstadtlagen festzustellen. Einzige Ausnahme bildet hier aufgrund ihrer Struktur mit mehreren Zentren die Stadt Berlin. Aus diesen Zahlen ist abzuleiten, dass innerhalb der Stadtgrenzen die Nachfrage nach Wohnraum inhomogen verteilt ist. Zentrale Lagen sind deutlich beliebter als weiter außerhalb gelegene Bereiche. Dieser Unterschied ist begründet durch eine deutlich höhere Verfügbarkeit sowohl von sozialen und kulturellen Einrichtungen als auch von Verkehrsinfrastrukturen. Innenstadtlagen profitieren durch schnellere Erreichbarkeit aller Arten von Versorgungseinrichtungen und Angeboten.

Hochwertige Immobilien nehmen zu

Eine beispielhafte Auswertung von Transaktionszahlen für Eigentumswohnungen in der Stadt Düsseldorf zeigt, dass im besonders hochwertigen Preissegment, unabhängig von äußeren Einflüssen, eine stabile und zuletzt stark steigende Anzahl von Kauffällen registriert wurde.

Ausgewertet wurden 96.259 ETW-Transaktionen zwischen 1990 und 2016 in der Stadt Düsseldorf. Bezogen auf die Gesamtzahl der Transaktionen beträgt der Anteil der Kauffälle mit einem Kaufpreis über 800.000 Euro in den Jahren 1990 bis 2004 lediglich 0,16 % (2005 – 2016: Ø 2,35 %). Obwohl dies absolut betrachtet nur wenige Fälle ausmacht, ergeben sich in eben dieser Stabilität auch Rückschlüsse zur Werterhaltung von Immobilien in diesem Preissegment. Der starke Anstieg der Kauffälle ab 2010 ist zum einen bedingt durch den allgemeinen Anstieg der Immobilienpreise in diesem Zeitraum, zum anderen muss hier auch die allgemeine Teuerungsrate (Inflation) berücksichtigt werden. So entsprechen 800.000 Euro von 1991 im Jahr 2016 nur noch einem Kaufkraftgegenwert von ca. 502.400 Euro (2005: ca. 621.600 Euro).

Für das Segment hochwertiger Eigentumswohnungen ist unabhängig von ökonomischen Rahmenbedingungen oder Immobilienmarktzyklus eine Käuferschicht vorhanden, die bereit und in der Lage ist, diese Immobilien zu erwerben. Am Markt können also jederzeit – wenn auch zeitweise wenige – Objekte zu hohen Preise veräußert werden, was auf eine kleine Zielgruppe mit konstanter Nachfrage hindeutet (vgl. Kapitel 10). Um Preise jenseits der 800.000 Euro zu rechtfertigen, müssen Immobilien über besondere Eigenschaften verfügen. In diesem Segment sind üblicherweise von Bedeutung:

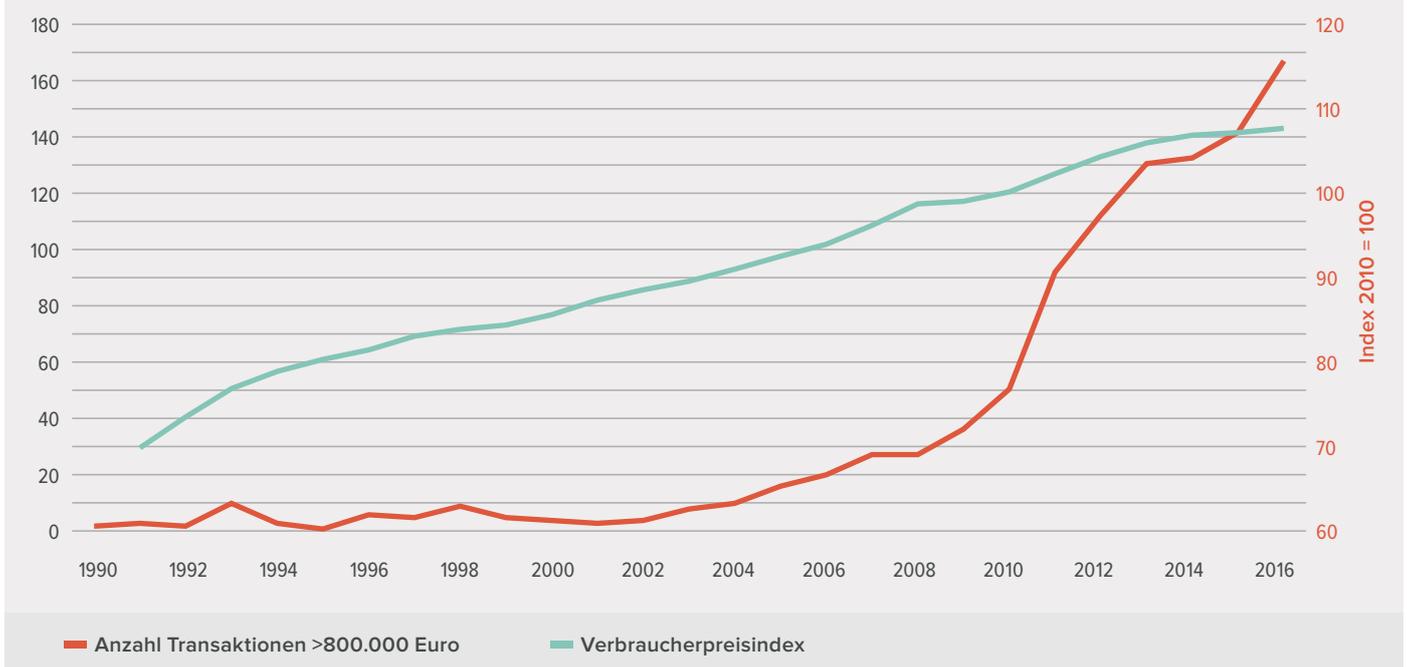
- ▶ Qualität von Ausblicken
- ▶ Ruhige, ästhetische Fassadengestaltung
- ▶ Hochwertige Materialien im Innenausbau
- ▶ Gärtnerische Qualität im Außenbereich etc.

Durchschnittliche Hits per Day für Angebote über 800.000 Euro in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München 2009 – 2017*



Quelle: immobilien Scout24.de * für 2017 nur 1. Quartal

Entwicklung der ETW-Transaktionen mit Kaufpreisen größer 800.000 Euro in Düsseldorf



Quelle: Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Düsseldorf; Statistisches Bundesamt (Destatis)

Höhere Nachfrage nach hochwertigen Immobilien

Eine weitere, differenziertere Auswertung der Angebotsdaten aus immobilenscout24.de zeigt, dass insbesondere hochwertige Immobilien in den oben genannten Innenstadtlagen deutlich häufiger abgerufen werden als preisgleiche Objekte in den Randlagen der Städte. Der Durchschnittswert der Seitenaufrufe pro Tag (Hits per Day) über die Innenstadtlagen von Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München über die Jahre 2009 bis 2017 beträgt für Immobilien mit Preisen höher als 800.000 Euro ca. 31 Hits per Day. Für Immobilien im gleichen Preissegment außerhalb der Innenstadtlagen ergibt sich im Durchschnitt nur ein Wert von ca. 22 Hits per Day.

Hier zeigt sich, dass die Nachfrage nach einem Objekt deutlich höher ausfällt, wenn eine sehr gute zentrale Lage und eine hochwertige Qualität des Gebäudes zusammentreffen und das Interesse an der Immobilie dadurch klar erhöhen.

1 für 2017 nur 1. Quartal

— Fazit —

Die Attraktivität und damit Wertstabilität von Immobilien, gerade in Innenstadtbereichen, lässt sich auch über die differenzierten Bevölkerungsprognosen und Suchroutinen im Internet empirisch ableiten. Die demografische Entwicklung führt zur weiteren Schwächung ländlicher Räume, Städte und Metropolregionen profitieren von anhaltenden Einwohnerzuwächsen. Abnehmende Haushaltsgrößen und zunehmendes Durchschnittsalter der Bevölkerung sorgen für höhere Nachfrage nach kleineren und altengerechten Wohnungen.

Die Auswertung von Suchroutinen, wie oben im Internet der letzten acht Jahre belegt in den zentralen Lagen innerhalb der Städte und Metropolregionen eine größere Wohnraumnachfrage als in den Randbereichen. Insbesondere hochwertige und hochpreisige Immobilien in Innenstadtlagen sind besonders gesucht und bieten entsprechend auf lange Sicht die stabilste Wertentwicklung.

7 Stadtentwicklungspolitik und Einfluss politischer Regulierung



Wertstabilität von Innenstädten wird zunehmend auch politisch gemanagt. Zu den strategischen Zielen und gesetzlichen Werkzeugen zeigt das folgende Kapitel schlaglichtartig Faktoren auf, die das Gesamtfazit dieser Studie ergänzen.

Aktive städtische Grundstückspolitik

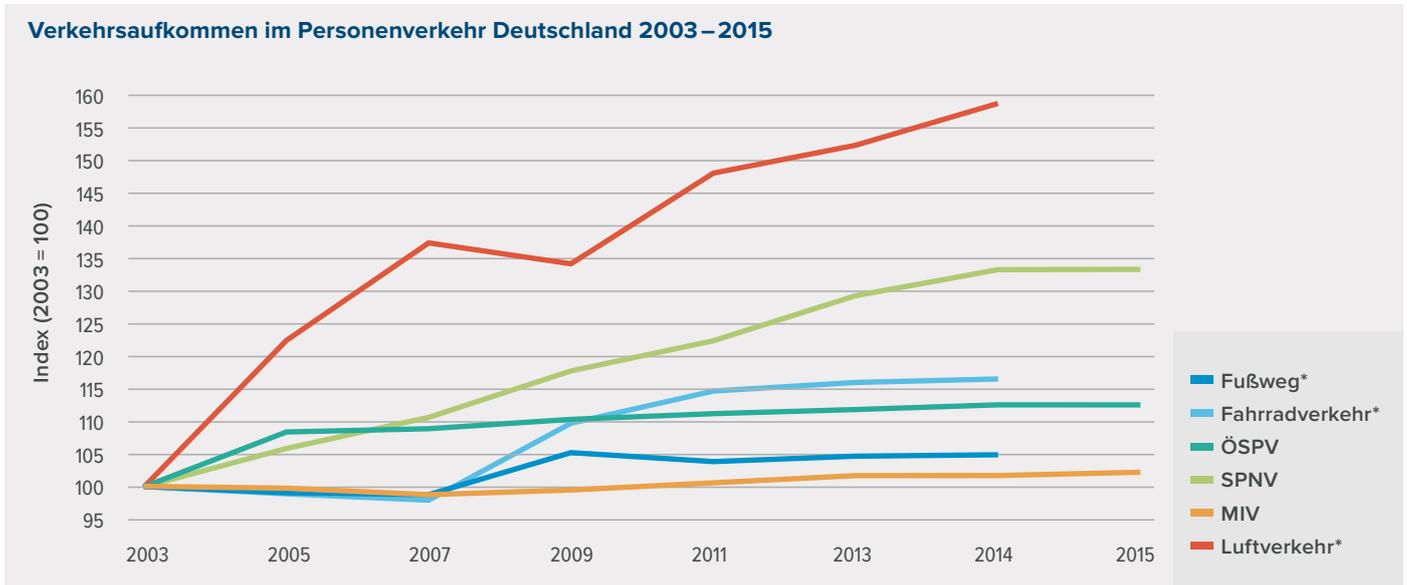
Gemeinden und Städte haben unter anderem über die Festlegung von Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten, die Schaffung von Baurecht und die Hoheit über die Baugenehmigungsverfahren sehr starken Einfluss auf die Immobilienmarktentwicklung. Die Regelungen sollen dem Allgemeinwohl zu Gute kommen und eine geordnete städtebauliche Entwick-

lung steuern. Nutzungskonflikte und die Übervorteilung von einzelnen Interessensgruppen sollen vermieden werden.

Neben den Möglichkeiten, die das Baugesetzbuch bietet, können Städte und Gemeinden eine aktive städtische Grundstückspolitik betreiben. Dabei erwerben sie preisgünstig meist gewerbliche Flächen oder brachliegende Areale, beispielsweise ehemalige Kasernen- oder Bahnflächen.

Nach Abriss- und Bodensanierungsmaßnahmen, Baurechtschaffung, Teilung und Erschließung werden die Grundstücke zu deutlich höheren Preisen dem freien Immobilienmarkt wieder zugeführt. Über diesen Weg können Gemeinden und Städte zusätzliche Einnahmen generieren und die Stadtentwicklung aktiv steuern.

Verkehrsaufkommen im Personenverkehr Deutschland 2003 – 2015



Quelle: bulwiengesa nach Verkehr in Zahlen 2016/2017 BMVI, nur bis 2014 verfügbar * Zahlen nur bis 2014 verfügbar

Einfluss von Verkehrsinfrastrukturinvestitionen

Verkehrs- und Stadtentwicklungspolitik stehen in einem engen Zusammenhang. Die Gestaltung der Verkehrsinfrastrukturen und die Bewältigung des wachsenden Verkehrsaufkommens haben maßgeblichen Einfluss auf das Wachstum der Städte.

Den höchsten generellen Zuwachs – also auch außerhalb der Innenstädte – verzeichnet der Luftverkehr. Der schienengebundene Verkehr (SPNV) entwickelte sich am zweitstärksten. Auch der Fahrradverkehr kann seit 2009 ein nennenswertes Wachstum verzeichnen.

Verkehrsinfrastrukturinvestitionen müssen nachhaltig sein

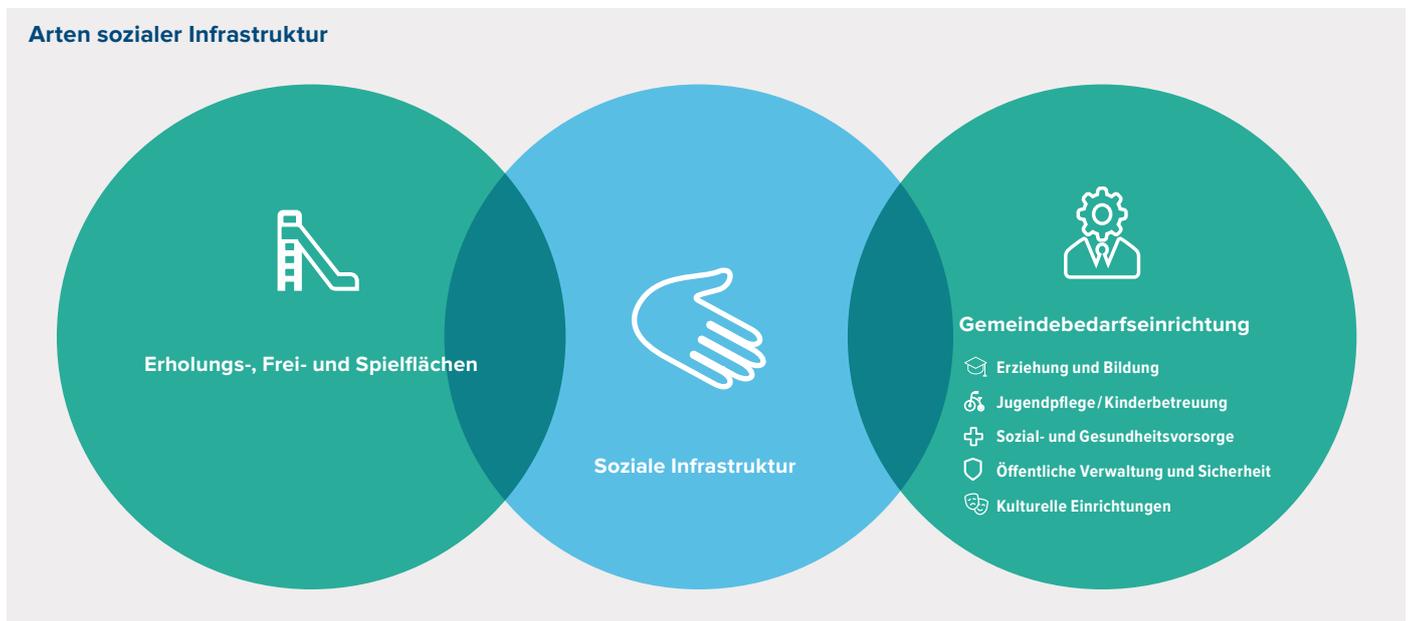
In Innenstädten müssen Investitionen in die Verkehrsinfrastruktur ausgewogen sein und akzeptiert werden. Verstopfte Straßen, unsichere Fahrradwege, Parkplatzdruck oder überfüllte Bahnen verursachen Konflikte und wirken sich negativ auf die

weise durch das Programm „Soziale Stadt – Programm der Städtebauförderung für benachteiligte Stadt- und Ortsteile“ des Bundes gefördert. Zentrales Thema ist es, den Bewohnern Teilhabe am Leben im Quartier zu ermöglichen und sie zu integrieren. Die Nachbarschaft soll lebendig sein und der soziale Zusammenhalt gestärkt werden. Solche Programme zeigen, dass es wichtig ist, ein Wohnquartier mit sozialer Infrastruktur auszustatten, sonst können sich selbst Innenstadtlagen negativ entwickeln.

Lebensqualität durch soziale Infrastruktur

Innenstadtquartiere haben aufgrund ihres Nutzungsmixes und ihrer Vielseitigkeit eine hohe Lebensqualität. Gründerzeitgebiete in Blockrandbebauung mit diesem Nutzungsmix sind deutlich stärker gesucht als Großwohnsiedlungen der 1970er Jahre.

Nicht vorhandene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie fehlende Begegnungstätten verstärken diese



Quelle: bulwiengesa, nach Libbe, Köhler Beackmann (2010): Infrastruktur und Stadtentwicklung

Entwicklung von Innenstadtlagen aus. Gut ausgebaute ÖPNV-Netze stellen daher für Innenstadtlagen einen ganz wesentlichen Vorteil gegenüber Randlagen dar.

Durch Ansätze wie dem Mobilitätsmanagement soll eine Stärkung dieser Verkehrsträger erfolgen, um den städtischen Nahverkehr attraktiver zu gestalten. Umweltfreundliche Alternativen sind in Zeiten des Klimawandels für den innerstädtischen Verkehr von großer Bedeutung.

Bedeutung sozialer Infrastrukturen

Die soziale Infrastruktur soll die Daseinsvorsorge sichern. Sie soll flächendeckend und für die Bevölkerung in gleichem Maße zugänglich sein. Sie gliedert sich in die zwei Teilbereiche Erholung-, Frei- und Spielflächen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen. Letztere beinhalten das wichtige Gebiet Bildung und Gesundheit. Investitionen in soziale Infrastrukturen haben eine besondere Relevanz und werden beispiels-

Wahrnehmung und erschweren die soziale Integration von Bewohnern. Zudem werden dadurch vor allem Familien, die besonders auf soziale Angebote angewiesen sind, zum Um-/Wegzug bewogen. Ziehen weitere Bevölkerungsgruppen aufgrund fehlender sozialer Infrastrukturen fort, kann das Gefüge des gesamten Quartiers zerbrechen und damit Raum für negative Entwicklungen schaffen.

Im Gegensatz dazu profitieren Innenstadtquartiere in der Regel von einer hohen Dichte an Einrichtungen, die sie für breite Bevölkerungsschichten attraktiv machen. Durch Einwohnerzug entwickeln sich Mieten und Preise positiv. Dies bietet gute und nachhaltige Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments.

Hohe Bedeutung von kulturellen Einrichtungen

Die Rolle der Kultureinrichtungen bzw. Investitionen in die kulturelle Infrastruktur wurde lange Jahre unterschätzt. Ein

Wandel des Kulturbegriffs und damit der Bedeutung der Kultur für die Stadt hat stattgefunden.

Bis zum Ende der 1960er beruhte der städtische Kulturbetrieb auf der Hochkultur mit Theatern, Opern und Museen. Kultureinrichtungen dienten dem Ausdruck des Kulturbewusstseins wichtiger Akteure. Damit einher ging auch die Wirkung von Kulturinfrastruktur auf das Standortimage und Stadtmarketing. Zunehmend wurde die positive Wirkung kultureller Einrichtungen geschätzt und genutzt.

Ab den 1970er Jahren entwickelte sich eine Gegenbewegung mit der freien Kunstszene. Innenstadtquartiere steigerten ihre Attraktivität und entwickelten Anziehungskräfte durch die Herausbildung von Stadtteil- und Kulturzentren, an denen breite Bevölkerungskreise teilnahmen. Lebendigkeit und Vielfalt entstanden durch alternative Kunst.

Verschiedenste Bevölkerungsgruppen können auf diese Weise angesprochen werden und generieren neben gesteigerten Tourismuszahlen ebenfalls eine höhere Aufmerksamkeit für eine Stadt. Insbesondere junge Altersgruppen werden durch bunte Viertel mit alternativer (Kunst-)Szene angezogen.

Gentrifizierung und politische Gegengewichte

Umsichtig gelenkte Stadtentwicklungsprozesse und Bevölkerungszug haben in einigen Fällen jedoch weitere Effekte. So kann ein stadtteilbezogener Aufwertungsprozess, die Gentrifizierung, zur Verdrängung von einkommensschwächeren Gruppen durch den Zuzug wohlhabender Schichten führen. Infolge dessen kommt es durch Sanierungen zu einer Qualitätsverbesserung des Gebäudebestandes und zu einer Aufwertung von innenstadtnahen Wohnquartieren, zum Teil wird jedoch die soziale Durchmischung und die attraktive Vielseitigkeit von Quartieren durch diese Entwicklungen beeinträchtigt. Andererseits können Maßnahmen des Milieuschutzes investitionshemmend wirken und damit Sanierungs- und Modernisierungsvorhaben verhindern. Hier besteht die Gefahr des Verlustes der Qualität der Bausubstanz.

Mit Perspektive auf die Wertstabilität von innerstädtischen Wohnungsbeständen favorisieren neue Verkehrs-, Sozial- und Kulturinfrastrukturen zentrale Lagen so weitgehend, dass hierdurch gesellschaftliche Konflikte entstehen können.



Quelle: bulwiengesa, nach Libbe, Köhler Beackmann (2010): Infrastruktur und Stadtentwicklung

Diese Quartiere bilden wichtige Faktoren der Beliebtheit z. B. der deutschen Hauptstadt.

Investitionen in die Kulturinfrastruktur sind wichtig und haben starke positive Effekte. Gleiches gilt für den Sportsektor. Das Vorhandensein attraktiver Sportstätten fördert den Breiten- und Spitzensport. Dies bietet wiederum die Voraussetzung, um internationale Meisterschaften durchführen zu können.

In der Summe wird eine Stadt attraktiver sowohl für ihre Bürger als auch für neue Unternehmen. Besonders für Start-ups ist Berlin verlockend durch die Möglichkeit, „kreativ zu sein“. Damit steigt das Arbeitsplatzangebot, welches wiederum zum Zuzug neuer Einwohner und damit zu einem stetigen Bevölkerungswachstum mit positiven Folgen für die Wohnungsnachfrage führt.

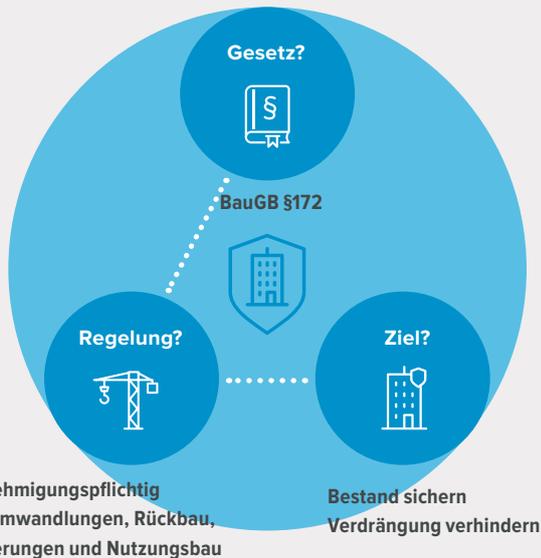
Gezielte Aufwertungsmaßnahmen und ihre politische Regulierung sind daher aktuelle und wichtige Faktoren für die Wertstabilität innerstädtischer Lagen.

Milieuschutz als politisches Gegengewicht

Zur Vermeidung sozialer Härten und Ungleichgewichte aus dem Gentrifizierungsprozess werden zunehmend politische Instrumente wie Milieuschutz oder Mietpreisbremse eingesetzt. Im § 172 Baugesetzbuch wird die Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten geregelt. Kommunen können Gebiete ausweisen, welche schützenswürdig sind hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eigenart oder der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung.

In Milieuschutzgebieten bedürfen Umwandlungen, Rückbau, Änderungen und Nutzungsänderungen einer Genehmigung. Somit können Mietwohnungen nicht ohne Weiteres in Eigentum umgewandelt werden. Auch bauliche Veränderungen

Milieuschutz im Überblick



Quelle: bulwiengesca

wie größere Sanierungen sind von der Genehmigungspflicht betroffen. Bei Modernisierungen müssen Voraussetzungen und Auflagen erfüllt werden, reine Luxus-sanierungen sollen so verhindert werden.

Durch diese Auflagen soll Effekten der Gentrifizierung entgegengewirkt werden, um Bestand und Umfeld zu sichern, großflächige Verdrängungen zu vermeiden und den attraktiven Charakter von Quartieren mit kulturell und sozial gut diversifizierten Strukturen zu erhalten.

Hohe Regelungstiefe bei Wohnimmobilien

Die Regelungen bei der Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnimmobilien sind vielschichtig und der gesamte Bereich vergleichsweise stark reglementiert. Der (soziale) Mietwoh-

nungsbau spielt traditionell in der Bundesrepublik eine große Rolle und die Rechte der Mieter gegenüber den Eigentümern und Vermietern sind sehr groß. Im Umkehrschluss sind die Eigentumsförderung und die Eigentumsquote in Deutschland schwach ausgeprägt.

Wohnungsmietverhältnisse unterliegen dem Mietrecht, welches im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) §§ 535 bis 580 a geregelt ist. Ergänzend gelten zahlreiche weitere Vorschriften, wie beispielsweise in einigen Bundesländern die Kappungsgrenzen- oder Mietenbegrenzungsverordnung.

Begrenzung von Mieterhöhungsspielräumen

Mieterhöhungsmöglichkeiten sind in Deutschland stark geregelt und führen daher einerseits zu einer sehr hohen Berechenbarkeit von Erträgen, andererseits dienen sie dem Schutz von Mieterinteressen. Der Abschluss von Staffelmietverträgen nach § 557 a BGB ist aus Eigentümersicht aktuell die attraktivste Form einer Vereinbarung. Es besteht jedoch ein Risiko für häufigere Kündigungen, falls die Staffelmiete deutlich schneller steigen sollte als die Marktmiete.

Seit 1. Juni 2015 wurde als zusätzliches Instrument die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Der Geltungsbereich ist beschränkt auf höchstens fünf Jahre für Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt. Der Mieterhöhungsspielraum bei Wiedervermietung von Bestandswohnungen wird auf maximal 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Neubauten und Erstvermietung nach umfassender Sanierung sind von der Regelung ausgenommen.

Bei gewerblichen Mietverträgen sind Vertragslaufzeiten, Kündigungsfristen, Mietveränderungen, Umgang mit entstehenden Instandhaltungsmaßnahmen etc. freier vereinbar. So ist beispielsweise auch der Abschluss von Umsatzmietverträgen möglich. Dies findet üblicherweise im Einzelhandelssegment Anwendung.

Im Einzelhandel wird oftmals ein Konkurrenzschutz vereinbart. Damit hat der Mieter bessere Rahmenbedingungen zur Erzielung von Umsätzen.

Mögliche Formen der Mieterhöhung bei freifinanzierten Wohnungen

	Bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	Nach Modernisierung	Staffelmiete	Indexmiete
Paragraph BGB	§ 558	§ 559	§ 557 a	§ 557 b
Erhöhung möglich nach ...	15 Monaten	keine Festlegung	12 Monaten	12 Monaten
Die Miete kann erhöht werden, wenn die Miete unter der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt	... Maßnahmen nach § 555 1, 3, 5, 6 durchgeführt wurden	... bei Vertragsabschluss eine Staffelmiete vereinbart wird	... bei Vertragsabschluss eine Indexmiete vereinbart wird
Mieterhöhung	Bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete	Erhöhung der Jahresmiete um 11 %	Vertragspartner legen Geldbetrag vorab fest	Preisindex für die Lebenshaltung priv. Haushalte (Stat. Bundesamt)
Weitere Bedingungen	Vergleichsobjekte müssen in Art, Größe, Ausstattung, Wohnlage und energetischem Zustand der Wohnung ähneln	Maßnahmen § 555: Energetische Modernisierung, Reduzierung des Wasserverbrauchs, allg. Verbesserung der Wohnverhältnisse und Umstände, die der Vermieter nicht zu vertreten hat	Keine Erhöhung nach § 558 oder § 559 möglich, bei Befristung höchstens vier Jahre	Keine Erhöhung nach § 558 möglich, nach § 559 im Sonderfall

Quelle: bulwiengesca

Unterschiedliche Regelungen bei Wohn- und Gewerbeimmobilien

Regelung	Wohnimmobilien	Gewerbeimmobilien
Ist eine Befristung zu begründen?	ja	nein
Sind Kündigungen bei unbefristeten Mietverträgen durch den Vermieter zu begründen?	ja	nein
Ist die Kündigungsfrist frei verhandelbar?	nein	ja
Gibt es einen gesetzlichen Schutz bei Mieterhöhungen?	ja	nein
Können Mieterhöhungen vorab festgelegt werden?	ja	ja
Ist die Kaution frei verhandelbar?	nein	ja
Gibt es eine Umsatzsteueroption?	nein	ja

Quelle: bulwiengesa

Gewerbemietler bei größeren Projekten sind zur Schaffung einer Nutzungsmischung sehr wichtig und erhöhen die Attraktivität des Quartiers. Gleichzeitig erfolgt eine Ertragsoptimierung und -diversifizierung sowie eine Risikominimierung.

Komplexität der Wohnraumförderung sehr hoch

Seit 2006 ist mit der Föderalismusreform die Zuständigkeit der sozialen Wohnraumförderung vom Bund auf die Länder übergegangen. Damit soll zielgerichteter gefördert werden. Die Förderkonditionen orientieren sich jedoch eher an der Haushaltssituation der jeweiligen Länder als am Wohnungsbedarf. Die soziale Wohnraumförderung soll der Schaffung preiswerter Mietwohnungen und der Unterstützung des Erwerbs von eigengenutztem Eigentum dienen. Die Ausgestaltungen sind vielfältig und reichen von der Bereitstellung von günstigerem Bauland über Zuschüsse bis zu vergünstigten Darlehen.

Soziale Wohnraumförderung als Markteingriff

Jegliche Förderung ist ein Eingriff in den Wohnungsmarkt und führt zu Verzerrungen, da in der Regel zusätzliche Kosten für den Investor entstehen und dadurch freifinanzierte Wohnungen teurer werden. Noch problematischer ist es, wenn wenig attraktive Objekte an nicht nachhaltigen Standorten errichtet werden. Dies führt gegebenenfalls langfristig zu neuen Leerständen, die mit Steuergeldern bekämpft werden.

Bei der Verpflichtung zur Schaffung von Infrastrukturen können Projektentwickler diese nach eigenen Ansprüchen ausbilden und damit die Qualität des Vorhabens erhöhen. Der Bau beispielsweise eines Kindergartens ist für eine Projektentwicklung aus Ertrags- und Vermarktungsgründen durchaus von Vorteil. Grundsätzlich ist die Komplexität der sozialen Wohnraumförderung sehr hoch und fokussiert sich in der Regel auf die Subvention der Wohnung.

Eigentumsförderung findet kaum noch statt

Die Wohnraumförderung soll auch bei der Bildung von selbst genutztem Wohneigentum besonders Haushalte mit Kindern unterstützen. Von 1996 bis 2006 wurde über die Eigenheimzulage der Kauf einer Immobilie durch Schwellenhaushalte mit unteren und mittleren Einkommen subventioniert.

Aktuell gibt es verschiedene Förderungen, die jedoch nicht mehr den großen Effekt der Eigenheimzulage erzeugen. Mit der Einführung des Eigenheimrentengesetzes („Wohn-Riester“) wird selbstgenutztes Wohneigentum durch die Integration in die steuerlich geförderte Altersvorsorge mittels Zulagen staatlich gefördert.

Außerdem gibt es über das Wohneigentumsprogramm der KfW-Bank zinsgünstige Kredite für den Kauf oder Bau von selbstgenutztem Wohneigentum. Angesichts der niedrigen Marktzinsen sind die Vorteile hierdurch aber gering. Des Weiteren fördern die Länder sowie zahlreiche Kommunen die Wohneigentumsbildung. Neben Baudarlehen und Zuschüssen werden gelegentlich preisvergünstigte Baugrundstücke bereitgestellt.

Zur Stabilität eines Quartiers, eines Stadtteils oder einer Stadt sowie zur Identifikation der dort lebenden Bevölkerung mit ihrem Umfeld sind hohe Eigentumsquoten sinnvoll.

Eigentumsquote in Deutschland sehr niedrig

Im EU-Vergleich hat Deutschland eine stark unterdurchschnittliche Eigentumsquote. Mit etwa 52,5 % wohnt knapp über die Hälfte der Deutschen im Eigentum. Der EU-Durchschnitt liegt bei 70,1 %, wobei insbesondere in Osteuropa hohe Werte feststellbar sind.

— Fazit —

Staatliche Eingriffe im Sinne von Investitionen in Infrastrukturen und gelenkter Quartiersentwicklung können die Wertentwicklung und -erhaltung von Quartieren sicherstellen. Gleichzeitig bedeuten Instrumente wie Mietpreisbremse und Milieuschutz eine Verschlechterung der Investitionsbedingungen für Eigentümer und Vermieter. Auf längere Sicht können so attraktive Quartiere an Qualität und damit Bevölkerung verlieren.

Zusätzlich zu den städtebaulichen Regulierungen, die durch einen bundespolitischen Gesetzesrahmen ermöglicht werden, und den Regeln, die im deutschen Mietrecht verankert sind, treten in den letzten Jahren auch kommunale Wohnungsbauförderprogramme in die Regulierung der städtischen Immobilien- und Wohnungsmärkte ein. Sinn und Zweck aller genannten Maßnahmen ist der Ausgleich einer stark zugunsten von innerstädtischen Wohnimmobilien verlaufenden Entwicklung.

8 Konflikte in der Stadt



Neben den in den Kapiteln 6 und 7 schon genannten sozialen Konflikten sind auch viele weitere Konflikte letztlich Ausdruck (inner-)städtischen Lebens. Fragen nach der Wertstabilität werden aber auch durch Maßnahmen an den im Folgenden genannten Punkten geprägt.

Sicherheitsaspekte mit breitem Spektrum

Sicherheit in der Großstadt ist ein facettenreiches Thema, welches sich über weite Felder erstreckt, die von der Wohnbevölkerung unterschiedlich stark als Bedrohung wahrgenommen werden. Spricht man von „Sicherheit“, gehören dazu nicht nur Kriminalität oder alltägliche Gefahren wie zum Beispiel im Straßenverkehr.

Die Sicherheit in einer (Groß-)Stadt kann auch von Naturgefahren (Unwetter, Hochwasser) oder technischen Gefahren (zum Beispiel ÖPNV-Unfällen) bedroht werden. Ferner ist die Sicherung kritischer Infrastrukturen (z. B. Wasserversorgung) von Belang.



Quelle: bulwiengesa, nach Floeting (2013): „Es muss etwas passieren“ – (Un-)Sicherheit und Stadtentwicklung

Sicherheitsmanagement im Überblick



Quelle: buwiengesa AG, nach Floeting, Seidel-Schulz (2012): Urbane Sicherheit: eine Gemeinschaftsaufgabe

Subjektive (Un-)Sicherheit in der Großstadt

Jenseits der unten wiedergegebenen Statistik auf Basis der Stadttypen sind es vor allem städtische Quartiere, die sehr unterschiedliche Profile aufweisen können. Letztlich sind es aber selten reine innerstädtische Wohnquartiere, in denen städtisches Sicherheitsmanagement greifen muss, als vielmehr Mischquartiere mit einer einfachen Gewerbe- und Sozialstruktur, die labil und oftmals von temporären Nutzungen charakterisiert sind.

Maßnahmen der öffentlichen Hand

Zur Bekämpfung der Kriminalität und zur Prävention gibt es neben der Polizei und dem Ordnungsamt weitere Akteure. So unterstützt beispielsweise die Partizipation von Bürgern und das Engagement von Vereinen den sozialen Zusammenhalt in Quartieren. Auch sozialräumliche Maßnahmen zur guten

Verteilung registrierter Straftaten auf Stadttypen im Jahr 2015 **



Quelle: PKS Bundeskriminalamt, Berichtsjahr 2015

* Fälle pro 100.000 Einwohner

** Die Grenzen dieser Statistik sollten berücksichtigt werden. So werden z. B. nicht alle Straftaten angezeigt.

Durchmischung eines Viertels zur Vermeidung von Problemkiesen sind wichtig.

Ebenso kann durch eine besondere Gestaltung von Gebäuden und Infrastrukturen eine städtebauliche Kriminalprävention betrieben werden. Gut einsehbare Räume und ausreichende Beleuchtung sowie die Pflege und ansprechende Gestaltung der Umgebung können das subjektive Sicherheitsgefühl stärken.

Attraktive Nutzungsmischung vs. Sicherheit

Eine starke Nutzungsmischung war nicht immer ein Leitbild im deutschen Städtebau. Besonders das in der Nachkriegszeit herrschende Ideal der „gegliederten und aufgelockerten Stadt“ führte zu einer räumlichen Trennung von Funktionen wie Wohnen und Arbeiten. Doch dies führte zu einem hohen

Flächenverbrauch und infolge der Suburbanisierung zu einem erhöhtem MIV-Aufkommen.

Durch die vermehrt als attraktiv empfundene Vermischung von Nutzungen kommt es ständig zu Konfliktsituationen. Befindet sich zum Beispiel eine Gaststätte, ein Imbiss oder gar ein Nachtclub unter der Wohnung, kann sowohl die Sicherheitssituation wie auch der einfache Lärm zu einer Belastung führen. Aber wie sehr stört Lärm und welcher Lärm wird als belastend empfunden?

Konflikte durch Lärm und Nutzungsmix

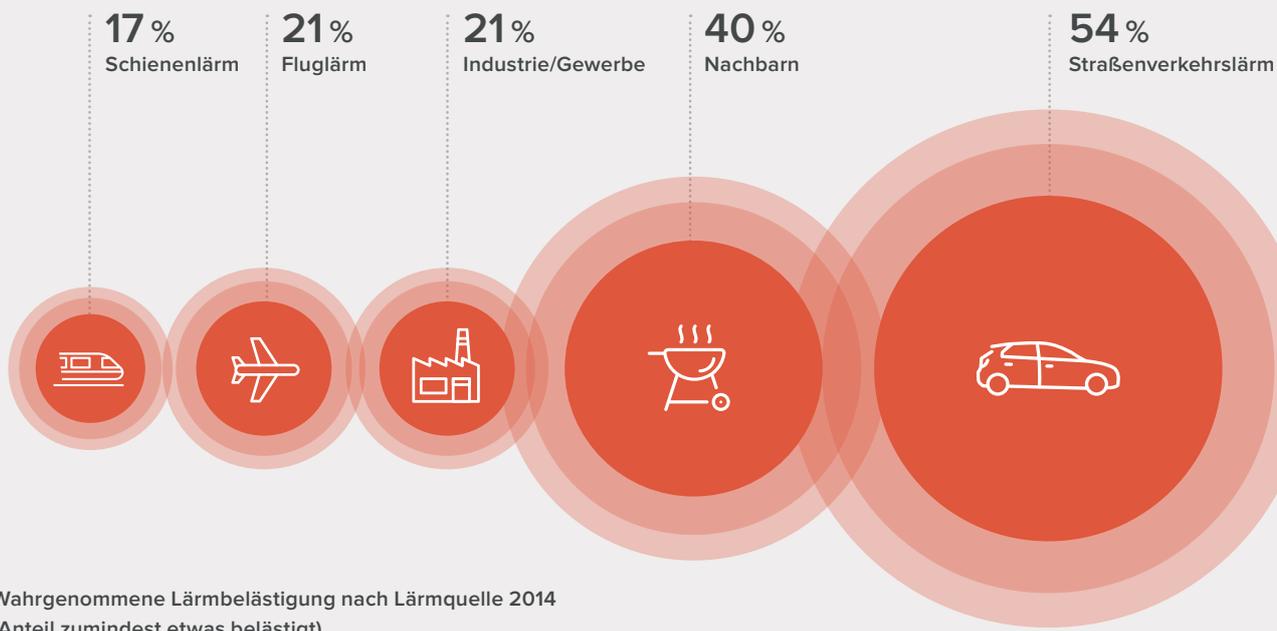
Lärm wird als störend und von jedem Menschen anders intensiv wahrgenommen. Er kann außerdem ein Stressfaktor sein und somit die Lebensqualität einschränken. Lärm spielt besonders in der Stadt eine große Rolle. Fragt man nach einem absoluten Ausschlusskriterium bei der städtischen Immobilienwahl, wird Lärm von rund 40 % der Menschen als Erstes genannt (ImmobilienScout24 und interhyp, Stimmungsbarmeter Q2 2015).

Knapp ein Viertel aller rund 2.100 Befragten einer Studie zum Umweltbewusstsein in Deutschland des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit empfinden Lärm als überhaupt nicht störend. Der übrige Anteil wird von Lärm gestört oder belästigt, wenngleich die Anteile hoher Belastung mit insgesamt 10 % gering sind.

Über die Hälfte der Befragten empfinden den Straßenverkehr als die störendste Lärmquelle, gefolgt von Nachbarschaftslärm (40%). Knapp 20 % fühlen sich durch Industrie- und Gewerbelärm beziehungsweise Fluglärm belästigt.

In gemischten Quartieren ist somit nicht der Industrie- und Gewerbelärm belastend, sondern eher der Nachbarschaftslärm. Dem lästigen Straßenverkehrslärm wird heutzutage am ehesten durch Tempolimit, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und „Flüsterasphalt“ entgegengewirkt.

Arten und Umfang von Lärmquellen



Wahrgenommene Lärmbelastung nach Lärmquelle 2014 (Anteil zumindest etwas belästigt)

Quelle: bulwiengesa, nach BMUB (2015): Umweltbewusstsein in Deutschland 2014, N= 2.000, CAPI-Befragung

Schutz gegen Lärm durch Gesetze

In stark verdichteten Gebieten kann es dennoch zu Lärmbelastungen durch den Nutzungsmix kommen. Um Anwohner zu schützen, gibt es gesetzliche Regelungen, die Immissionen einschränken sollen. So bedürfen zum Beispiel Anlagen teilweise einer Genehmigungspflicht laut Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG), um die Geräuschwirkung einzuschränken. Hinzu kommt die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, die die Allgemeinheit vor schädlichem Lärm schützen soll, indem sie Normen des BImSchG konkretisiert.

Gemischte Quartiere trotz Lärm attraktiv

Lärm spielt bei der Wohnwahl eine Rolle. Gebiete mit Nutzungsmischung können sich zu Konfliktpotenzialen durch Lärmbelastung entwickeln. Die Vorteile der durchmischten Gebiete überwiegen aber oftmals und so zählen sie zu sehr beliebten Wohngegenden. Darüber hinaus bilden andere Lärmwirkungen, die auch in reinen Wohngebieten vorhanden sind wie Verkehrslärm, eine größere Belastung. Bei Beachtung der Lärmwirkungen in der Planungsphase kann außerdem Konflikten vorgebeugt werden.

Klimawandel als Herausforderung

Die Einwohneranzahl in den Städten Deutschlands wird laut Bevölkerungsprognose trotz des hohen Urbanisierungsgrades weiter zunehmen. Städte zählen entsprechend zu den wichtigsten Lebensräumen der Zukunft. Damit nehmen Städte allerdings auch eine zentrale Rolle ein in den globalen Fragen nach einer nachhaltigen Struktur, was unter anderem bei dem Thema Klimawandel besonders in Deutschland von höchster Bedeutung ist.

Metropolen rücken bei dem Thema Klimawandel sowohl als Verursacher als auch Betroffene in den Fokus. In Großstädten leben besonders viele Menschen auf engem Raum. Zudem sind Städte bereits klimatisch vorbelastet. Ziel soll es sein, die Lebensqualität der Bewohner bei Hitze, Trockenheit, veränderten Niederschlägen und häufigeren Extremwetterereignissen zu erhalten und möglichst zu verbessern.

Großstädte sind Wärmeinseln. Gebäude und versiegelte Flächen speichern die Hitze des Tages bis in die Nacht hinein. Zudem wird in Städten besonders viel Wärme durch Industrie und Gewerbe, Heizungen und den Verkehr erzeugt. Auch die Wind- und Niederschlagsverhältnisse können in Städten erheblich vom Umland abweichen. Die Herausforderungen des Klimawandels liegen im Umbau existierender Strukturen, der Optimierung des baulichen Bestandes, der vorhandenen Infrastrukturen und bestehender Grün- und Freiflächen.

Der Konflikt, der sich letztlich aus diesen gesellschaftlichen Zielen ergibt, ist – überspitzt formuliert – im konsequenten Schluss eine Stadt ohne Gebäude und Menschen. Die Abwägung aus entsprechenden Konflikten, etwa beim Grünflächenerhalt, der Verkehrsnetze oder Emissionen, führt wiederum zum Leitbild der nachhaltigen Stadt (vgl. Kapitel 5).

Neue Stadtquartiere nachhaltig gestalten

Beim Neubau und der Entwicklung neuer Stadtquartiere sollten alle technischen, organisatorischen und rechtlichen Möglichkeiten zu Klimaschutz und Anpassung an den Klimawandel ausgeschöpft werden. Hierzu zählen neben kurzen Wegen zu Infrastruktureinrichtungen auch Konzepte von geteilter und umweltfreundlicher Mobilität.

Klimaschutz und die Entwicklung einer nachhaltigen Stadt werden politisch umso strikter verfolgt, je wirtschaftlich stärker Staaten positioniert sind. Städte bleiben so langfristig für Bevölkerung und lokale Wirtschaft attraktiv. Nicht zuletzt sichert die Stabilität der Immobilienmärkte die Arbeits- und Lebensqualität nachhaltig.

— Fazit —

Sicherheit und Lärm sind wesentliche Konfliktfelder, die von städtischem Management und urbaner Politik aber aktiv aufgegriffen werden. Wertrisiken für deutsche Innenstädte sind nicht offensichtlich.

Städtebau und Klimawandel sind ein Kopp lungsthema, das nachhaltige Stadtquartiere auch in ihren langfristigen Werten begünstigen wird.

9 Case Studies: Herengracht-Index und Sophienterrassen



Dieses Kapitel zeigt anhand zweier Beispiele eine stabile Wertentwicklung und Werterhalt von Wohnimmobilien mit entsprechender Reflektion auf qualitative Kriterien. Extrem langfristig und aktuell.

Herengracht-Index

Der Herengracht-Index ist eine extreme Langzeitbetrachtung von Häuserpreisen in der Amsterdamer Herengracht. Autor der Studie ist Piet Eichholtz, Professor für Immobilienökonomie der Universität Maastricht. Der Herengracht-Index basiert auf einer Auswertung von Kaufpreisdaten von mehreren

hundert Liegenschaften zwischen den Jahren 1628 und 1973, mit einer späteren Erweiterung bis zum Jahr 2008.

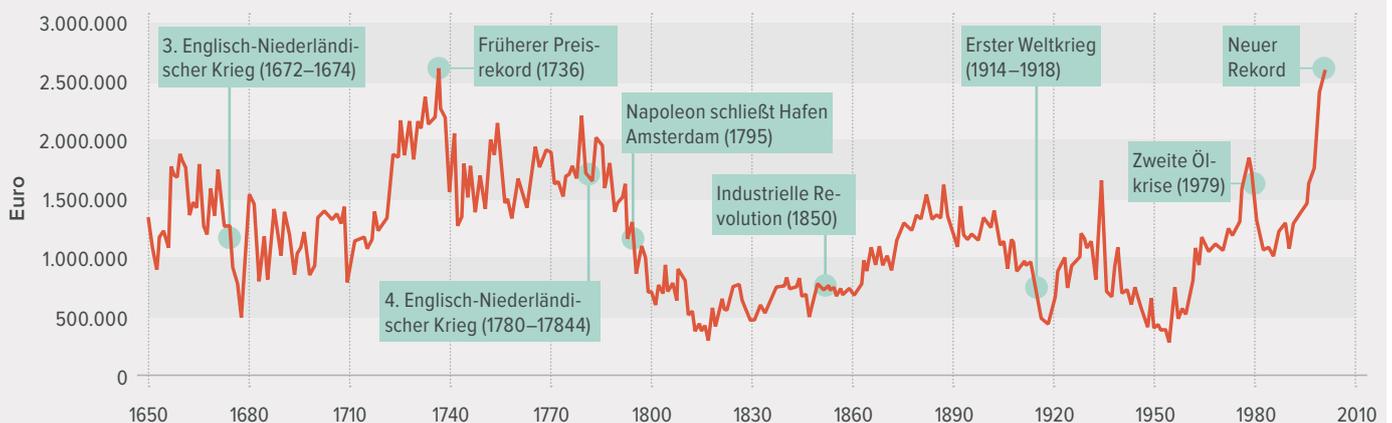
Die Herengracht gehört als sehr zentrale Adresse in einer europäischen Großstadt seit langer Zeit zu den attraktivsten Lagen in der Innenstadt von Amsterdam. Im 17. Jahrhundert geprägt durch die Ansiedlung von reichen Handelsfamilien, ist sie heute der Sitz von großen Banken und Beratungsunternehmen. Die Grundstücke mit ihrer hochwertigen Bebauung gehören seit langem zu den teuersten der Niederlande.

Der Herengracht-Index zeigt die Preisentwicklung von Immobilien einer über die Jahrhunderte stabil hochwertigen Innenstadtlage über einen sehr langfristigen Betrachtungszeitraum. Ereignisse wie Kriege, Epidemien, Zeiten

Der Herengracht Index in absoluten Werten

Höchste Immobilienpreise seit drei Jahrhunderten

Preisentwicklung von Häusern an der Herengracht seit dem Jahr 1650, inflationsbereinigt



Quelle: NRC Handelsblad, Eichholtz

wirtschaftlichen Aufschwungs oder Rezessionen und gesellschaftliche Umwälzungen lassen sich in der Wertentwicklung ablesen.

Inflationsbereinigt liegt der Preisrekord kurz vor der Krise der Finanzmärkte im Jahr 2008 leicht über dem Niveau von 1736, als die Preise in der Herengracht ihren historischen Höchststand erreichten. Je nach Betrachtungszeitraum zeigt der Index starke Gewinn- bzw. Verlustphasen an, die teilweise mehrere Jahrzehnte andauerten. Entscheidend ist jedoch, dass die Langzeitbetrachtung im Durchschnitt eine inflationsbereinigte Wertentwicklung abbildet, die für den vollen Zeitraum von 1628 bis 2008 im Ergebnis eine Verdopplung des ursprünglichen Immobilienwertes bedeutet.

Fallbeispiel Sophienterrassen

Die Sophienterrassen zwischen Mittelweg und Harvestehuder Weg an der Hamburger Außenalster sind ein Neubaugenossenschaftsprojekt der FRANKONIA Eurobau AG. Die Sophienterrassen bestehen aus ca. 100 Eigentumswohnungen im Sophienpalais, 24 Stadthäusern und weiteren Eigentumswohnungen in fünf Alstervillen, insgesamt fast 200 Wohneinheiten. Die Sophienterrassen gehören aktuell zu den hochwertigsten Bauprojekten in ganz Deutschland und bilden mit ihrer Lage im Hamburger Innenstadtbereich ein Beispiel für besonders hochwertigen Wohnungsbau.

Die Sophienterrassen erfüllen die Voraussetzungen für Immobilien, denen eine gute Wertentwicklung und -erhaltung vorausgesagt wird. Das Bauprojekt befindet sich im Stadtteil Harvestehude, der sich auszeichnet durch seine Zentralität, die Lage an der Außenalster und die lockere Bebauungsstruktur mit hauptsächlich sehr gut erhaltenen, sanierten oder modernisierten Altbauten aus der Zeit der Jahrhundertwende. Insbesondere der Harvestehuder Weg zählt zu den gefragtesten Adressen in Deutschland.



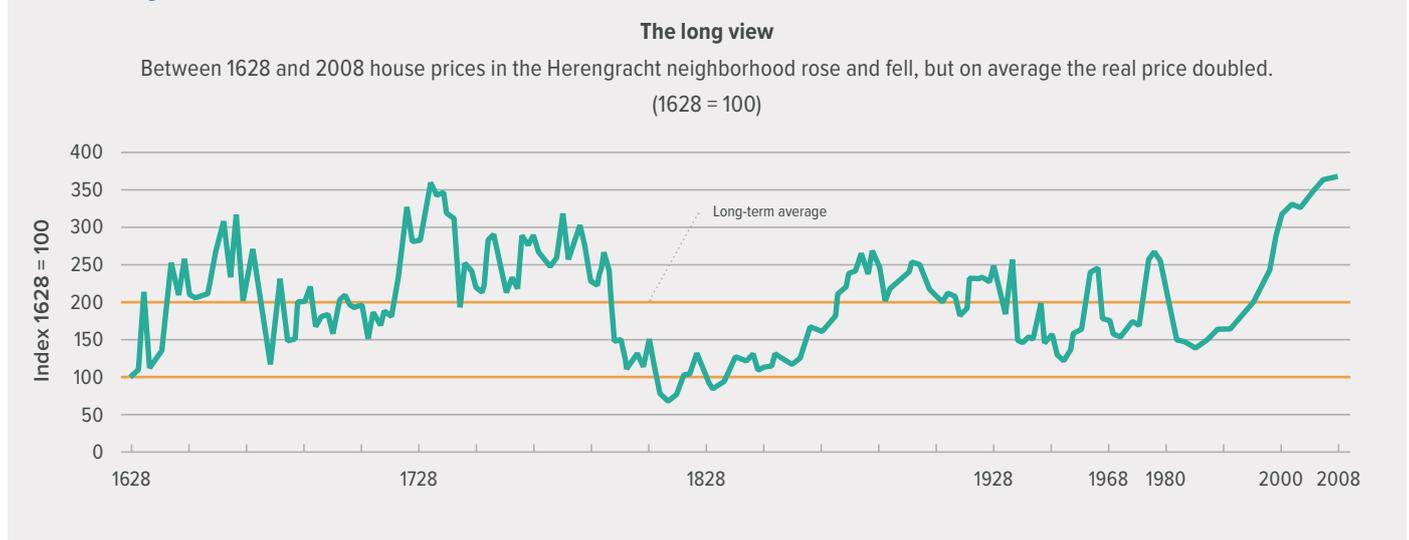
Bild: FRANKONIA Eurobau AG

Hohe Standortqualität in Harvestehude

Der Stadtteil wird überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Vereinzelt existieren Bürogebäude. Meist werden die Erdgeschosslagen, besonders an stark frequentierten Straßen, gewerblich genutzt. Das Tennisstadion Rotherbaum, in dem jährlich die „International German Open“ ausgetragen werden, ist überregional bekannt. Sowohl die Hamburger Innenstadt mit den Haupteinkaufsstraßen als auch der Hauptbahnhof sind in maximal 15 Minuten mit dem Pkw oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar.

Der Stadtteil Harvestehude mit dem angrenzenden Stadtteil Rotherbaum weist mit Abstand die teuersten Wohnlagen Hamburgs auf. Durch die Nähe zur Außenalster und den hohen Grünanteil zählt der Harvestehuderweg zu einer der hochwertigsten Wohnlagen innerhalb des Stadtteils. Mit dem gegenübergelegenen Alsterpark liegt eine sehr beliebte Naherholungsfläche in unmittelbarer Nachbarschaft. Ebenso bietet die Außenalster für Wassersportbegeisterte einen hohen Freizeitwert. Der ebenfalls im Stadtteil gelegene Innocentiapark erhöht den Grünanteil zusätzlich. Darüber hinaus befinden sich einige hochwertige Restaurants und Boutiquen entlang des Eppendorfer Baum.

Der Herengracht-Index in indexierten Werten



Quelle: Eicholtz, Piet M.A., 1997 „The Long Run House Price Index: The Herengracht Index, 1628-1973“, *Real Estate Economics*, updated to 2008 by Eicholtz.

Der Stadtteil Harvestehude bildet zusammen mit dem Stadtteil Rotherbaum den Teilraum „Außenalster-West“. Insbesondere in diesem Teilraum haben sich die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen sehr dynamisch entwickelt. Sie sind im Durchschnitt seit 2011 um ca. 60 % auf aktuell etwa 8.300 Euro/qm angestiegen. Die Spitzenwerte liegen bei 13.500 Euro/qm bzw. 21,50 Euro/qm für eine Top-Mietwohnung (jeweils Durchschnitt der teuersten 5 %).

Die Sophienterrassen fügen sich in das Gesamtbild des Stadtteils Harvestehude gut ein. Die Wohnnutzung in der Nachbarschaft spricht vergleichbare Zielgruppen an. Ggf. unerwünschte gewerbliche Nutzungen, von denen Emissionen und andere Beeinträchtigungen ausgehen könnten, sind im Umfeld nicht anzutreffen. Die Fertigstellung der Sophienterrassen wertet den Stadtteil durch attraktive Neubauten weiter auf.

Hohe Produkt- und Objektqualität

Durch die Beteiligung verschiedener Architekten, die den klassischen Stil des Umfeldes aufgegriffen haben, entsteht eine individuelle und lebendige Vielfalt innerhalb des Quartiers. Die Verwendung von hochwertigen Materialien und vielfach exklusiv angefertigte Ausstattungsdetails in hochwertiger Qualität geben den Gebäuden große Attraktivität.

Die Sophienterrassen bilden durch ihre Realisierung als abgeschlossene Einheit mit innenliegenden Gebäuden ein Quartier im Quartier. Durch die Erschließung mit autofreien Wegen ist innerhalb des Quartiers eine ruhige Lage garantiert. Stellplätze und sämtlicher Autoverkehr wurde unter die Erde in großzügige Tiefgaragen verlegt. Die Gestaltung der Außenanlagen mit teilweise altem Baumbestand und miteinander verbundenen Plätzen sorgt für Aufenthaltsqualität, die

positiv hervorzuheben wie das gute Image des Umfeldes. Die hohe Qualität der Ausführung in Verbindung mit der exklusiven Lage der Sophienterrassen bilden Eigenschaften, die zur dauerhaften Wertstabilität und positiven Wertentwicklung der Immobilien beitragen.

— Fazit —

Vor dem in den vorangegangenen Kapiteln erläuterten Hintergrund der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der generellen Lageparameter für besonders wertstabilen Wohnungsbau unterstreichen hier zwei Fallbeispiele die relevanten Rahmenbedingungen.

Die zentrale Lage in Amsterdam kann im Herengracht-Index über Krisen hinweg einen Standort über Jahrhunderte als wertstabil oder sogar -dynamisch erhalten. Dagegen sind im Beispiel des Projektes Sophienterrassen vor allem objektspezifische und zur Lagequalität passende Bau- und Gestaltungsmerkmale ein Hinweis auf die Voraussetzungen von innerstädtischer Wertstabilität.



Sophienterrassen Einrichtungsbeispiel

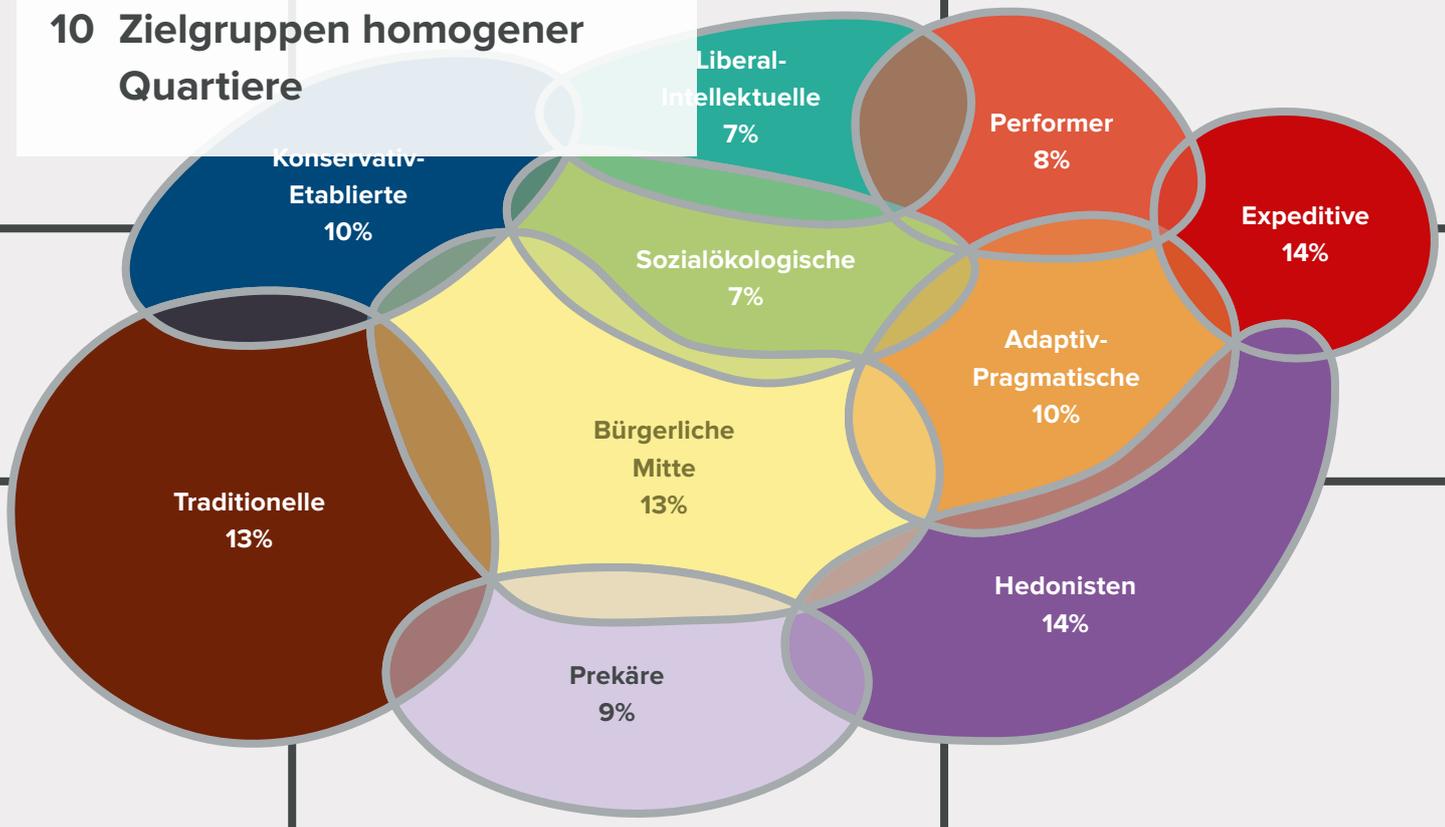
Bild: FRANKONIA Eurobau AG

durch fachkundiges Personal, das mit der Pflege betraut ist, auch dauerhaft gewährleistet wird.

Zusätzliche Angebote wie ein Concierge-Service, ein Wellnessbereich mit verschiedenen Saunen und hochwertigen Fitnessgeräten sowie eine luxuriöse Lounge für die Bewohner des Sophienpalais runden das Gesamtbild ab.

Die Sophienterrassen bieten nicht nur eine hohe Standortqualität, die Produkt- und Objekteigenschaften sind ebenso

10 Zielgruppen homogener Quartiere



Quelle: © Sinus und microm

Das letzte Kapitel adressiert soziologische Faktoren von Wertstabilität. Homogene Quartiere sprechen homogene Zielgruppen an. Wer sind die Käufer hochwertiger, wertstabiler Immobilien und wie tragen sie zur positiven Wertentwicklung dieser Quartiere bei?

Neben den in Kapitel 9 beschriebenen Sophienterrassen im Hamburger Stadtteil Harvestehude gibt es weitere Wohnanlagen von FRANKONIA Eurobau in Deutschland, die ein in sich abgeschlossenes homogenes Quartier zum Leitmotiv haben. Die Lenbach Gärten in der Münchner Maxvorstadt und das Andreasquartier in der Düsseldorfer Altstadt sollen hier als Beispiele dienen.

Lenbach Gärten

Die „Lenbach Gärten“ wurden Ende 2007 fertiggestellt. Das Quartier wird neben Wohnen auch als Büro-, Einzelhandels- und Hotelstandort genutzt. Die 100 Eigentumswohnungen haben eine durchschnittliche Wohnfläche von ca. 170 qm.



Bild: FRANKONIA Eurobau AG

Die Standortqualität ist durch die zentrale Innenstadtlage sehr hoch, Hauptbahnhof und Altstadt mit zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind fußläufig erreichbar. In den Lenbach Gärten ist ein Concierge-Service vorhanden und die Nutzung des Wellnessbereiches, des Restaurants und des Catering-Services im angegliederten Hotel bilden weitere besondere Serviceangebote, die das Quartier zum Luxuswohnobjekt machen.

Andreasquartier

Das „Andreasquartier“ wurde im dritten Quartal 2016 fertiggestellt. Das Premium-Stadtquartier bietet exklusive Wohnungen, repräsentative Büros, Serviced Apartments sowie Gastronomie- und Handelsflächen. Das Quartier besteht aus ca. 190 Eigentumswohnungen und 80 Mietwohnungen mit Durchschnittsgrößen von ca. 100 (ETW), bzw. 75 qm (MW). Das Andreasquartier profitiert ähnlich wie die Lenbach Gärten und die Sophienterrassen von einer außerordentlich zentralen Lage innerhalb der Düsseldorfer Altstadt. Rheinufer und Hofgarten sind fußläufig erreichbar und bieten einen hohen Erholungswert.

Die Düsseldorfer Königsallee als große Einkaufsstraße befindet sich nur ca. 500 m entfernt. In unmittelbarer Umgebung sind zahlreiche Restaurants und Cafés anzutreffen. Die Zusatzangebote im Andreasquartier bestehen aus einem Concierge-Service und einem Spa-Bereich.

Leitmotiv „Homogene Quartiere“

Die Sophienterrassen, die Lenbach Gärten und das Andreasquartier sind alle als homogene Quartiere angelegt. Die



Andreasquartier

Bild: FRANKONIA Eurobau AG

Entwicklung auf zentralen Arealen, die in eine neue Nutzung überführt werden und die Realisierung in einheitlicher Architektur bilden zentrale Gemeinsamkeiten der drei Wohnquartiere. Durch innenliegende und/oder nach innen ausgerichtete Gebäude entstehen eigene Mikrolagen, die sich von ihrem Umfeld abheben. Innerhalb der Quartiere wird eine ruhige Lage garantiert, indem nur autofreie Straßen und Wege angelegt werden. Sämtlicher Autoverkehr wird inklusive Stellplätzen in unterirdische Tiefgaragen verlegt. Außenanlagen werden durch Personal angelegt und gepflegt, sodass ein hoher Erholungswert im Quartier selbst entsteht. Für alle drei Quartiersentwicklungen gilt: Durch ähnliche Preisstrukturen und hochwertige Ausstattungsstandards der Wohnungen erfolgt die Ansprache einer homogenen Zielgruppe.

Homogene Zielgruppen

Die Zielgruppen der genannten Wohnquartiere sind in ihrer Zusammensetzung sehr ähnlich, wobei sowohl nationale als auch internationale Käufergruppen angesprochen werden. Zwei-Personen-Haushalte ohne Kinder und Familien bilden die Hauptzielgruppe. Senioren zählen mit etwas geringeren Anteilen ebenfalls zu den Zielgruppen. Unter Zuhilfenahme der sogenannten „Sinus-Milieus“ ist es möglich, diese Zielgruppen näher zu definieren.

Sinus-Milieus

Sinus-Milieus liefern ein wirklichkeitstreuendes Bild der real existierenden Vielfalt der Gesellschaft, indem sie Orientierungen, Werte, Lebensziele, Stil und Einstellungen und ihre soziale Lage vor dem Hintergrund des soziokulturellen Wandels beschreiben. Sinus-Milieus helfen ergänzend zu den sozioökonomischen Rahmenbedingungen die Lebenswelten der Menschen zu verstehen und Zielgruppen besser zu beschreiben.

Als Zielgruppen für die beschriebenen hochwertigen, homogenen Quartiere kommen grundsätzlich die Milieus der Ober- und oberen Mittelschicht infrage. Zu ihnen zählen das „Liberal-intellektuelle“ Milieu, das Milieu der „Performer“ und als größte Gruppe das „Konservativ-etablierte Milieu“.

Liberal-Intellektuelle

Angehörige des liberal-intellektuellen Milieus gelten als aufgeklärte Bildungselite. Sie werden charakterisiert durch eine liberale Grundhaltung (auch in ökonomischer Hinsicht) mit postmateriellen Wurzeln und einer kritischen Weltsicht. Wichtig sind ihnen Werte wie Toleranz, Emanzipation und Ganzheitlichkeit. Selbstbestimmung und Selbstentfaltung prägt ihre Lebensentwürfe, sie sind kosmopolitisch und sehr interessiert an Kunst und Kultur. Zum liberal-intellektuellen Milieu gehören ca. 7 % der deutschen Wohnbevölkerung.

Performer

Das Milieu der Performer lässt sich beschreiben als effizienzorientierte Leistungselite mit dem Leitmotiv „Leistung aus Leidenschaft“. Ihr Selbstverständnis ist geprägt durch global-ökonomische Erwägungen, sie haben eine kompetitive Grundhaltung und gelten als Networker und Multitasker. Performer zählen zur Konsum- und Stilavantgarde und sind sehr technik- und IT-affin. Trotz einer Grundorientierung der Performer zu Multioptionalität, Beschleunigung und Pragmatismus zeichnen sie sich durch zunehmende Etablierungstendenzen aus. 8 % der deutschen Wohnbevölkerung können als „Performer“ bezeichnet werden.

Konservativ-Etablierte

Das konservativ-etablierte Milieu als Hauptzielgruppe besteht aus dem klassischen Bürgertum. Sie verfügen über eine Erfolgsethik, haben Standesbewusstsein, einen Führungsanspruch und sie übernehmen gesellschaftliche Verantwortung. Für sie zählt Exklusivität ebenso wie eine „Entre-Nous-Abgrenzung“. Das konservativ-etablierte Milieu gehört zu den Millieus, die Traditionen bewahren möchten. Wichtig ist für sie der Lebensstandard, Status und Besitz unter dem Stichwort „Haben und Genießen“. Das konservativ-etablierte Milieu macht ca. 10 % der deutschen Wohnbevölkerung aus.

— Fazit —

Als letzter Baustein in der Argumentationskette erweist sich auch die Homogenität von Bewohnergruppen der Oberschicht als wertstabilisierend. Sie verfügen über hohe bis sehr hohe Einkommen, haben einen hohen Lebensstandard und sind zahlungsbereite Konsumenten.

Durch zielgruppengerechte Ausstattungsstandards und Preisstrukturen homogener Quartiere erfolgt die Ansprache der drei beschriebenen Milieus, die im Ergebnis zu Käufern bzw. Mietern der Immobilien werden. Diese Bewohnergruppen stabilisieren die Quartiere, werten das Umfeld zusätzlich auf. Homogene Quartiere mit den zugehörigen Zielgruppen bilden somit einen weiteren Faktor für eine positive und stabile Wertentwicklung von Immobilien.

Die Studie belegt in zehn Kapiteln klar, aus verschiedenen Blickwinkeln und wissenschaftlich belastbar, die sehr hohe Wertstabilität deutscher innerstädtischer Wohnimmobilien, sowohl in der Vergangenheit wie auch in absehbarer Zukunft. Dabei sind – aufeinander aufbauend – folgende Fakten von hoher Relevanz:

- 1 Deutsche Wohnimmobilien waren – auch über vergangene Krisenzeiten hinweg – deutlich wertstabiler und prosperierender als Gewerbeimmobilien. Gleichzeitig war in dem Investmentsegment die Wertdynamik in der zurückliegenden, langen Aufschwungsphase stärker als bei Gewerbeimmobilien. Das belegen die Marktdaten in einem Anlagezeitraum von mehr als 40 Jahren im bulwiengesa-Immobilienindex zwischen 1975 und 2016. Diese lange Reihe ist etwa auch entscheidend, wenn es um die künftig möglichen Wirkungen eines Zinsanstieges geht.
- 2 Noch enger als mit der Bevölkerungsentwicklung (siehe Punkt 3) ist die Wertstabilität deutscher Wohnungen mit der Regionalökonomie und der lokalen Beschäftigtenentwicklung verbunden. Einerseits weisen die Wohnungsmärkte von Städten mit gesunder Wirtschaftsentwicklung, anders als strukturschwächere Städte sowohl Einwohnerzuwachs wie auch einen kontinuierlichen Preisanstieg auf. Andererseits wirken sich die neuen Arbeitsformen aus der Digitalwirtschaft künftig besonders in den Innenstädten aus.
- 3 Das mögliche langfristige Problem einer überalterten, schrumpfenden Gesellschaft ist in Deutschland nach aktuellen Prognosen sehr unterschiedlich verteilt. Während die A-Städte, also die großen Metropolen, relativ gering betroffen sein dürften, sind viele ländliche Gebiete und strukturschwache Städte als Investmentstandorte langfristig kritischer zu bewerten. In den letzten, wie auch in den kommenden Jahren resultiert aus dem Zuzug in die Städte ein anhaltender Wohnungsbedarf.

- 4 Anhaltender Wohnungsbedarf und hohe Nachfrageüberhänge sind wegen der hohen Kosten sicherlich nicht allein auf innerstädtische Lagen beschränkt. Gesellschaftspolitisch ist vor allem auch der Bedarf nach preiswerten Wohnungen eine dringende gesellschaftliche Aufgabe. Dennoch weist die Studie ein überdurchschnittliches Interesse an Innenstadt-Wohnungen und, in den letzten Jahren, auch überdurchschnittliche Preissteigerungen nach.

Vor allem innerstädtische Lagen in A-Städten sind in der Short List von Investoren ein nicht beliebig vermehrbares und entsprechend strategisch gesuchtes Investmentprodukt.

Gestützt wird der chancenstarke Status von innerstädtischen deutschen Wohnimmobilien in den A-Städten auch stark von Leitlinien der Stadtentwicklungspolitik. Die gesetzlichen Reglementierungen für Wohnimmobilien in Deutschland versuchen, die hohen öffentlichen Investitionen in innerstädtische Infrastruktur, etwa für Verkehr, Soziales und Kultur, sozial auszugleichen. Zunächst begünstigen diese Investitionen Wert und Wertdynamik von städtischen Wohnungsbeständen erkennbar. Andererseits sind ein Mietrecht, das stark wachsende Mieteinnahmen bremst, ein gesetzlich unmittelbar anwendbarer Milieuschutz und zuletzt wirksam werdende Baulandmodelle in den Großstädten Maßnahmen, die auch gegen eine übermäßige Privilegierung innerstädtischer, attraktiver Wohnquartiere wirken können.

Die Synthese aus den Elementen sich teils ergänzender Bedingungen auf dem Immobilienmarkt und den stadtentwicklungspolitischen Parametern ist in der Studie deutlich erkennbar: Für deutsche Städte ist eine weitgehend gesicherte und sozial regulierte Wertentwicklung im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit ressourcenschonender Nachverdichtung und Nutzungsmischung ein von etlichen Faktoren gestützter Prozess. Besonders auch mit aktuellem Milieu- und Zielgruppenwachstum im höherwertigen Segment bleiben innerstädtische Lagen und Wohnungsbestände in deutschen Städten Garanten für überdurchschnittliche Wertstabilität.

Urheberrechtlicher Hinweis

Die in dieser Studie 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 Studie ist urheberrechtlich geschützt und bei der bulwiengesa 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 und nur mit Angabe der Originalquelle gestattet.

Die Daten, die den in Kapitel 1 gezeigten Grafiken unterliegen, sind bei bulwiengesa kostenpflichtig bzw. unterliegen dem Datenschutz von Kundenverträgen. Für die wissenschaftliche Arbeit auf der Basis dieser Grundlagenstudie können die Datenreihen excel-basiert auf Anforderung und mit näheren Angaben zum Forschungsprojekt zur Verfügung gestellt werden.

