

Grundlagenstudie

Wertstabilität deutscher Innenstadtlagen



	Aufgabenstellung und Auftraggeber	2
1	Deutsche Wohnimmobilien langfristig wertstabil	3
2	Steigende Wohnungsnachfrage in deutschen Städten	7
3	Beschäftigung wächst besonders in den Metropolen	11
4	Aktuelle Wohnungspreise und -mieten im Vergleich	14
5	Nachverdichtung prägt aktuelle Stadtentwicklung	21
6	Innenstadt, Stadtrand und ländlicher Raum	24
7	Stadtentwicklungspolitik und Einfluss politischer Regulierung .	28
8	Konflikte in der Stadt	33
9	Fallstudie: Luxus-Hotel als prägendes, wertsteigerndes Merkmal innerstädtischer Quartiere	37
10	Zielgruppen homogener Quartiere	43
11	Gesamtfazit	46

Aufgabenstellung und Auftraggeber



Die Immobilien Deutschlands haben mit ihrem Vermögenswert von schätzungsweise 12,4 Bio. Euro einen Anteil von drei Vierteln am Volksvermögen – mit steigender Tendenz in den letzten zwei Dekaden und vor allem in den vergangenen drei Jahren. Darin sind wiederum Wohnimmobilien zu fast 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.

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 ganzheitlich nebeneinander. Über weite Strecken kann sich bulwiengesa hier seiner kontinuierlich erhobenen Immobilienmarktdaten und -indizes bedienen, die unter anderem bei

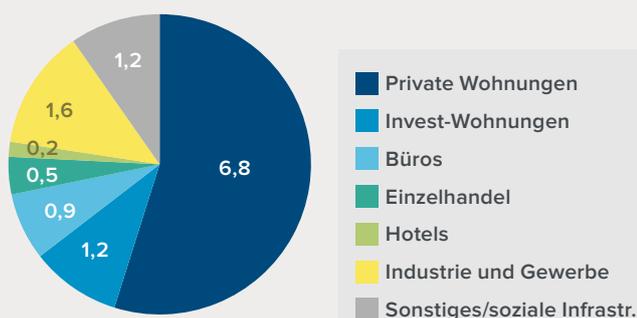
der Deutschen Bundesbank in deren Preisindizes und den volkswirtschaftlichen Beurteilungen Eingang finden. Der Einbezug von Qualitätsfaktoren des deutschen und europäischen Städtebaus in die Analyse ist gegenüber den „harten“ Marktdaten etwas indifferent, weil komplexer. In der vorliegenden Analyse werden 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.

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 mittelfristig absehbaren Ära von geringerem Wirtschaftswachstum und steigendem nationalen 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.

Marktwert des deutschen Immobilienbestandes nach Nutzungsgruppen 2018: ca. 12,4 Bio. Euro netto



Quelle: bulwiengesa auf Basis Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017

¹ Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung gif, BID, DV, Haus & Grund (2017): Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017

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 (10 Jahre) zur Immobilienkonjunktur verifiziert. Kommentiert werden diese Reihen im aktuellen Zins- und Marktumfeld.

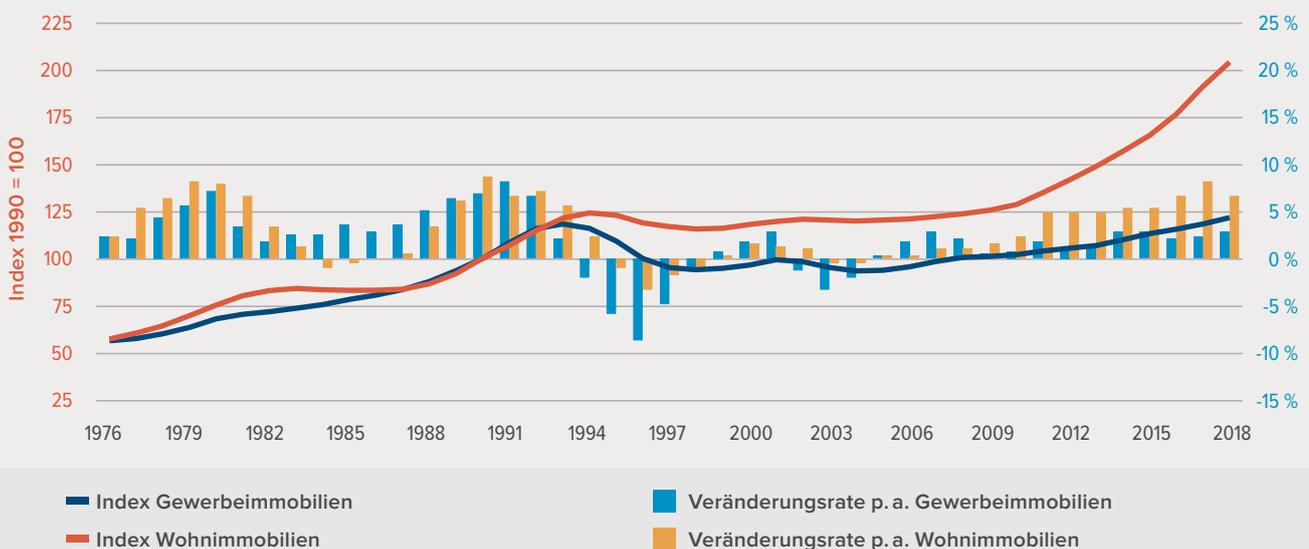
Längste positive Marktdynamik seit den 1970er-Jahren

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 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 Ertrags-

bulwiengesa-Immobilienindex für Wohn- und Gewerbeimmobilien in Deutschland 1976 bis 2018



Quelle: bulwiengesa AG

und Wertverlust sowohl zu Beginn der 90er Jahre als auch zu Beginn des neuen Millenniums ein. 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 14 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 heraustrugen. 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 42-Jahres-Zeitraum mit +566 % die Stadt München, gefolgt von Hamburg (+276 %). Düsseldorf entwickelte sich mit einem Plus von 250 % 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.

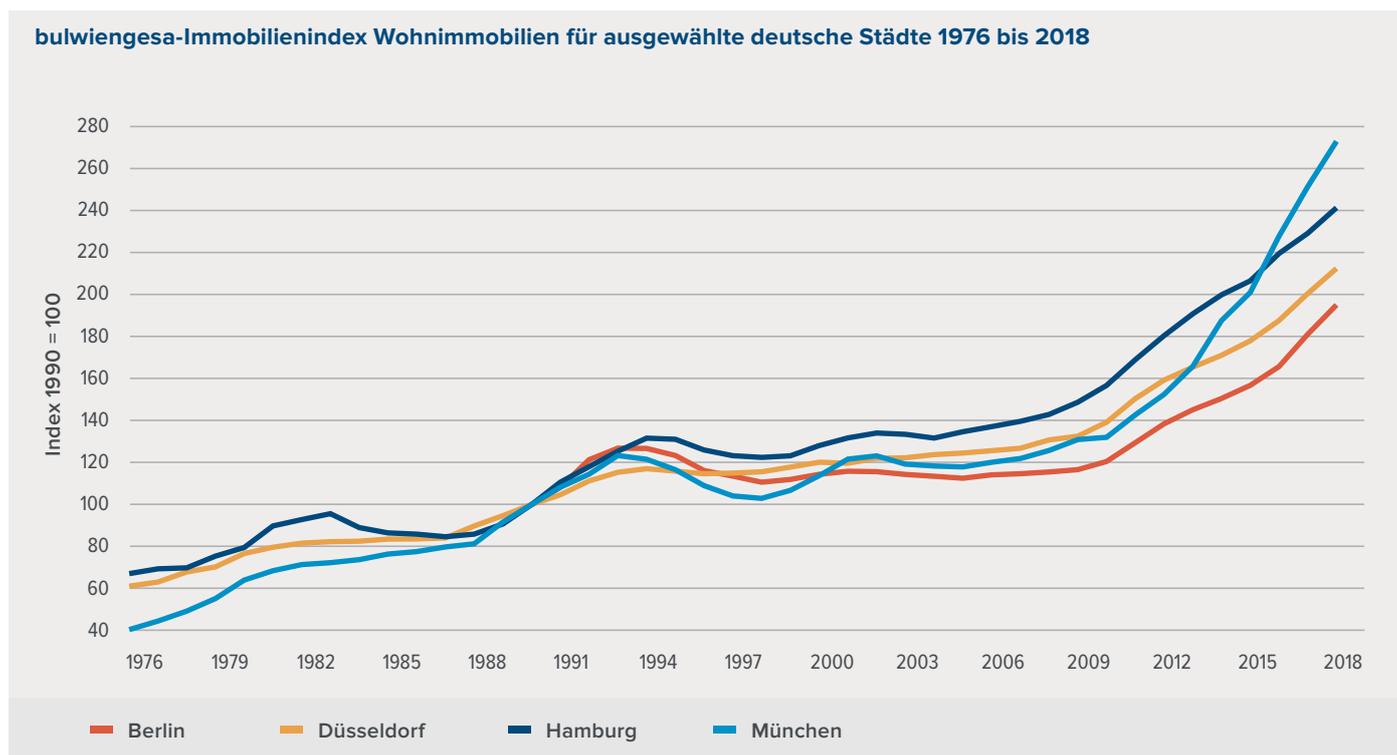
Aber auch die Schere zwischen den hier gezeigten A-Städten öffnet sich immer mehr. Im Jahr 2000 lag München noch fast gleich auf mit Berlin. Achtzehn Jahre später hat sich eine Spanne von 78 Punkten aufgetan. München erreichte einen neuen Rekordindexwert von fast 272 Punkten und überholte damit sogar Hamburg. 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 2019 und 2020 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:

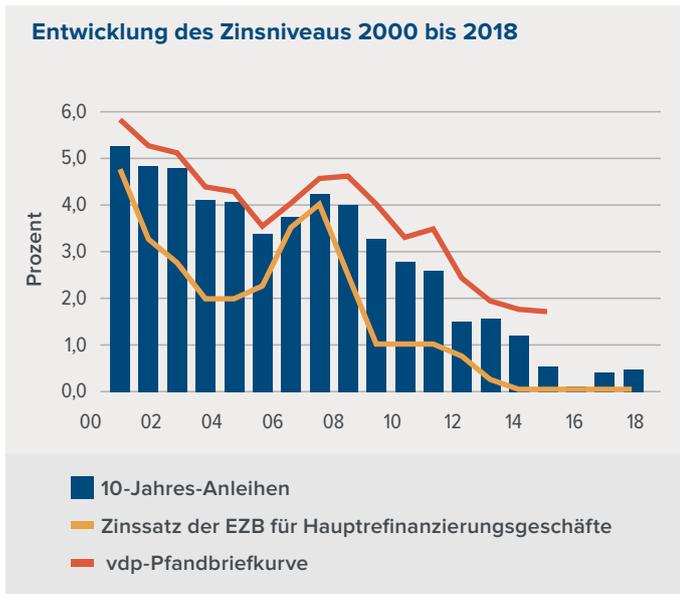
- ▶ Das regionalökonomische und volkswirtschaftliche Umfeld hat die Preise und Mieten der deutschen



Quelle: bulwiengesa AG, Berlin erst als Gesamtstadt nach deutscher Wiedervereinigung

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 (*nur bis 2015 vorhanden)
Stand: 11.03.2019

Mit einem behutsamen Zinsanstieg ist frühestens Ende nächsten Jahres zu rechnen. Ob 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. Mietendeckel und die Verschärfung der Mietpreisbremse seien als Stichworte genannt.

Die Deutsche Bundesbank geht neben weiteren Akteuren davon aus, dass es zu leichten Preiskorrekturen für Wohnimmobilien in den deutschen Großstädten kommen könnte. Sie sieht andererseits aber derzeit noch keine Anzeichen für eine bereits existierende Preisblase.

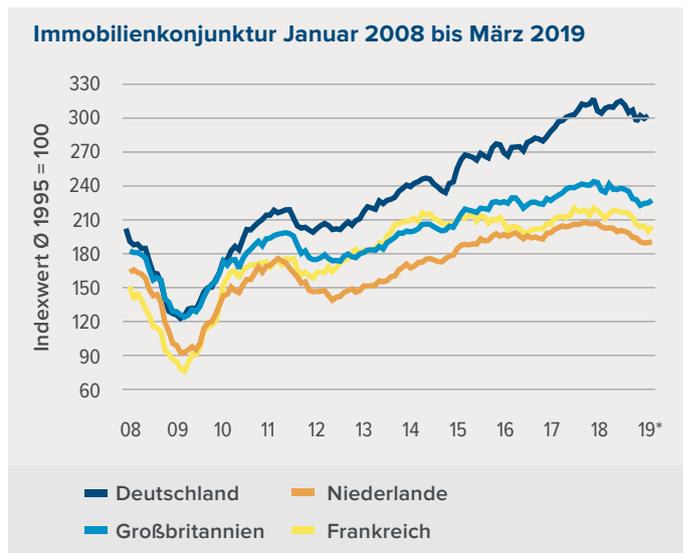
Wenig wahrscheinlich ist entsprechend den oben abgeleiteten Gesetzmäßigkeiten eine breite Wertkorrektur und ein Rückschlagpotenzial in einschneidender Größenordnung, wenn es nur zu einem mäßigen Zinsanstieg ohne einen gravierenden Einbruch der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit Deutschlands kommt. Die aktuellen Wachstumsprognosen zeigen eine Abkühlung auf etwa 1 Prozent aufgrund der weltweiten Krisen und des Handelsstreits der USA insbesondere mit China. Die expansive Finanzpolitik der EZB hilft die Folgen zu mindern. Der deutsche Arbeitsmarkt ist aber trotz leichter Dämpfer aktuell noch sehr stark.

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 sich der Niedergang der deutschen Immobilienkonjunktur im Jahre 2008 durch die Auswirkungen der US-Subprime-Krise bis zum Lehman-Konkurs und sich anschließender europäischen 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)



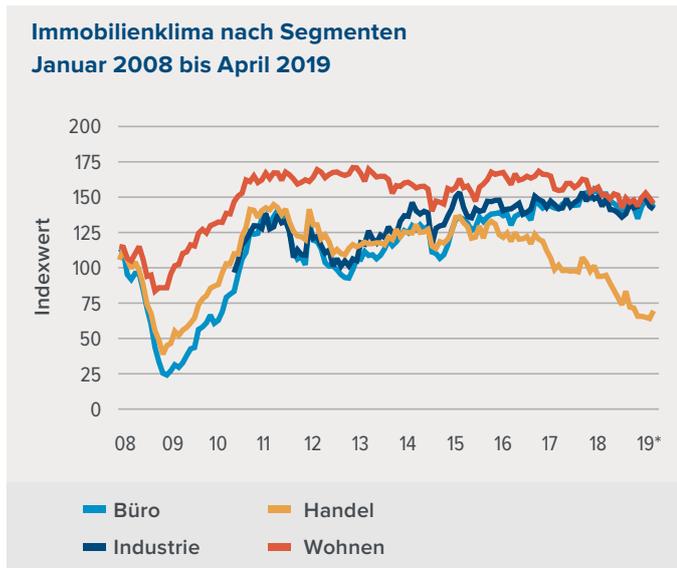
Quelle: bulwiengesa, Deutsche Hypo Real Estate Economy Index, *1. Quartal

Die deutsche Immobilienkonjunktur zeigt nach einem mehr als 10-jährigen Anstieg zuletzt leichte Erschöpfungstendenzen. Die Unsicherheit auch infolge immer höherer Preise wächst. Mit einem Wert knapp unter 300 Punkten ist das Niveau immer noch vergleichsweise hoch. Auch in den anderen europäischen Ländern ist ein leichtes Sinken des Indexes zu erkennen. Dies ist auch durch geopolitische Risiken bedingt. Eine Verunsicherung am Markt besteht unter anderem durch die neuerliche Einführung von Handelsschranken und Zöllen sowie dem Brexit. Auf langfristige Sicht sind die deutsche Wirtschaft und der Immobilienmarkt jedoch sehr stabil.

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



Quelle: bulwiengesa, Deutsche Hypo, *Jan.-April

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-Krisenjahren zusehends auch Gewerbeimmobilien wieder investmenttauglich erscheinen lassen. Insbesondere Büroimmobilien stehen zunehmend im Fokus von Investitionen. Der Handel kämpft indes mit einer starken Konkurrenz durch den E-Commerce und der zunehmenden Digitalisierung. Anfang des Jahres 2019 erreichte das Handelsklima einen Tiefstand seit dem Ende der Finanzkrise.

Sowohl die langen Reihen der deutschen Preis- und Mietentwicklung auf den deutschen Immobilienmärkten wie auch die differenzierteren, monatlichen Betrachtungen der vergangenen 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 Stressszenarien Vorteile von Wohnimmobilien gegenüber Gewerbeimmobilien nachgewiesen. Sowohl die schwer lastenden wirtschaftlichen Aufgaben nach der deutschen Wiedervereinigung als auch die Unsicherheit nach der Schulden- und Eurokrise 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

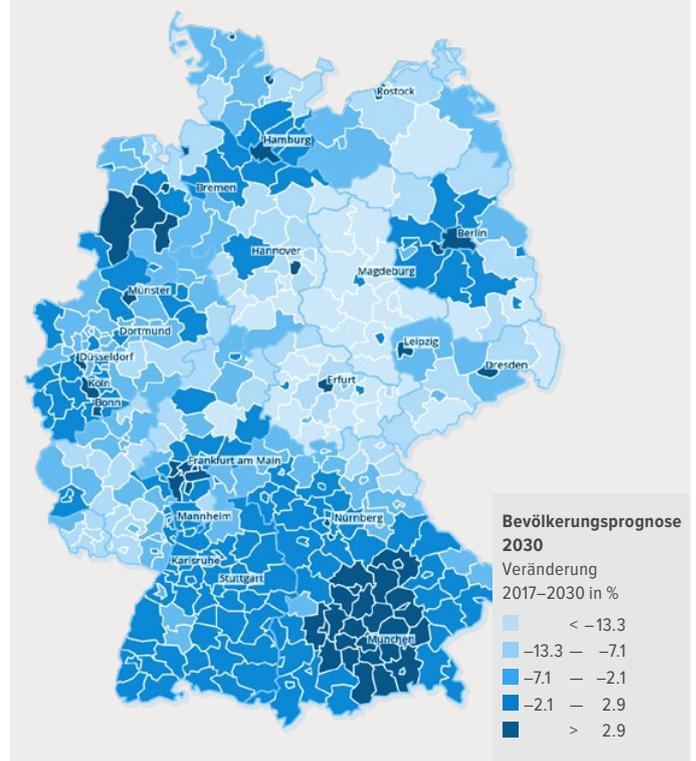
Als eine der größten Herausforderungen urbaner Zentren in Deutschland gehört aktuell die Bewältigung des Wohnraum Mangels infolge des Anstiegs der Einwohnerzahlen. Städtische Wohnstandorte erfahren in den vergangenen Jahren eine hohe Wertschätzung. Die Top-Standorte sind attraktiv für unterschiedlichste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

Während die Einwohnerzahl 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, Essen und Duisburg wird ein Einwohnerrückgang von über einem Prozent prognostiziert.

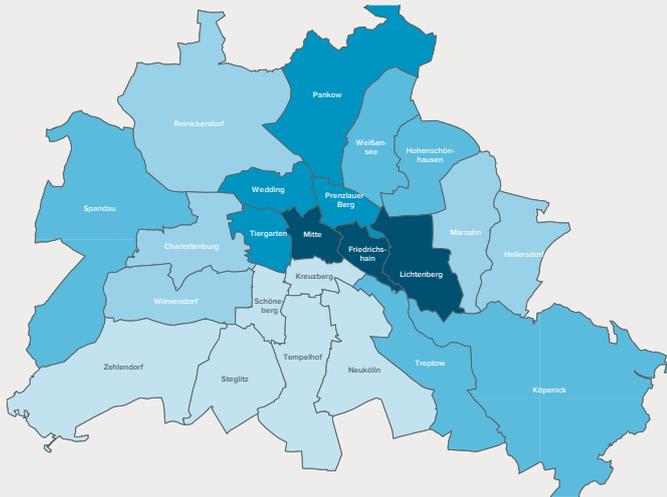
Ein deutlich differenzierteres Bild zeigt sich bei den Universitätsstädten. Während für Potsdam, Greifswald oder Gießen eine Einwohnerzunahme zwischen 8 und 12 % bis 2030 prognostiziert wird, erwarten Standorte mit Strukturschwäche dennoch eine rückläufige Einwohnerzahl.

13. Koordinierte Bevölkerungsprognose 2030



Quelle: bulwiengespa auf Basis von Daten des Stat. Bundesamtes

Einwohnerzuwachsgebiete am Beispiel Berlins



Einwohnerentwicklung Berlins 2009 bis 2018

- stark überdurchschnittlich
- überdurchschnittlich
- durchschnittlich
- unterdurchschnittlich
- stark unterdurchschnittlich

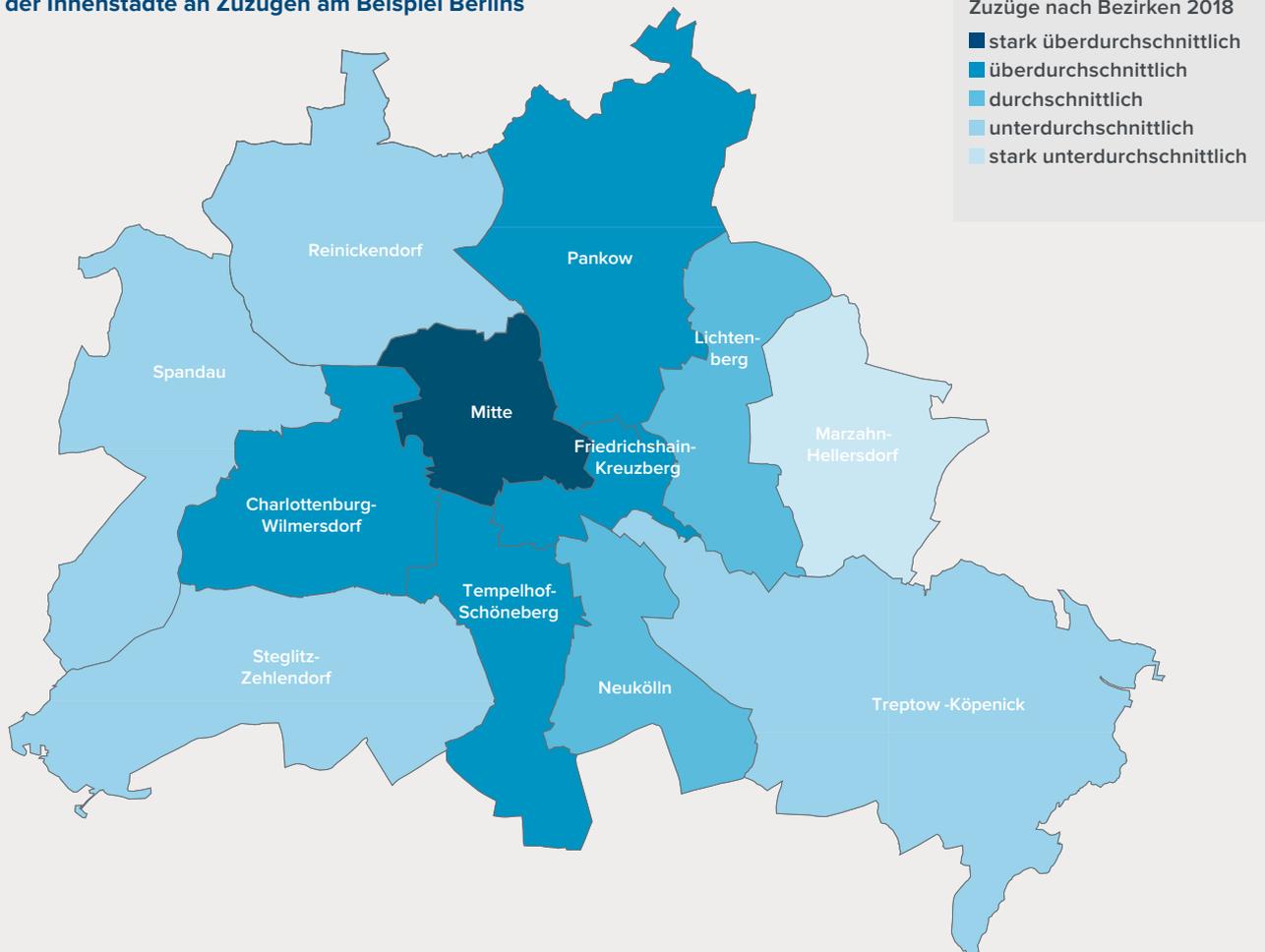
Quelle: bulwiengesa auf Basis von Daten des Statistischen Landesamtes Berlin-Brandenburg

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 besonders hoher 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.

Anteile der Innenstädte an Zuzügen am Beispiel Berlins



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

Altersstruktur und Lebensphasen Berlin-Mitte*

Altersgruppe	Veränderung 2009–2018 in %	
	Mitte	Berlin
0 bis unter 15	18,9	23,4
15 bis unter 25	3,0	-4,2
25 bis unter 65	22,8	11,8
65 Jahre und älter	5,0	10,4
Lebensphasen	Anteil in % 2018	
Junge Singles	8,2	9,2
Singles	23,7	28,5
Alleinstehende Senioren	22,3	16,4
Junge Paare	3,5	3,3
Paare	6,8	10,1
Ältere Paare	9,0	8,3
Junge Familien	7,4	5,2
Familien	17,2	17,2
Ältere Familien	1,8	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 auch künftig zu erwarten. Der Anteil der Altersgruppe der über 65-Jährigen an den Zuzügen ist hingegen entsprechend gering.

Anteil der Einpersonenhaushalte steigt

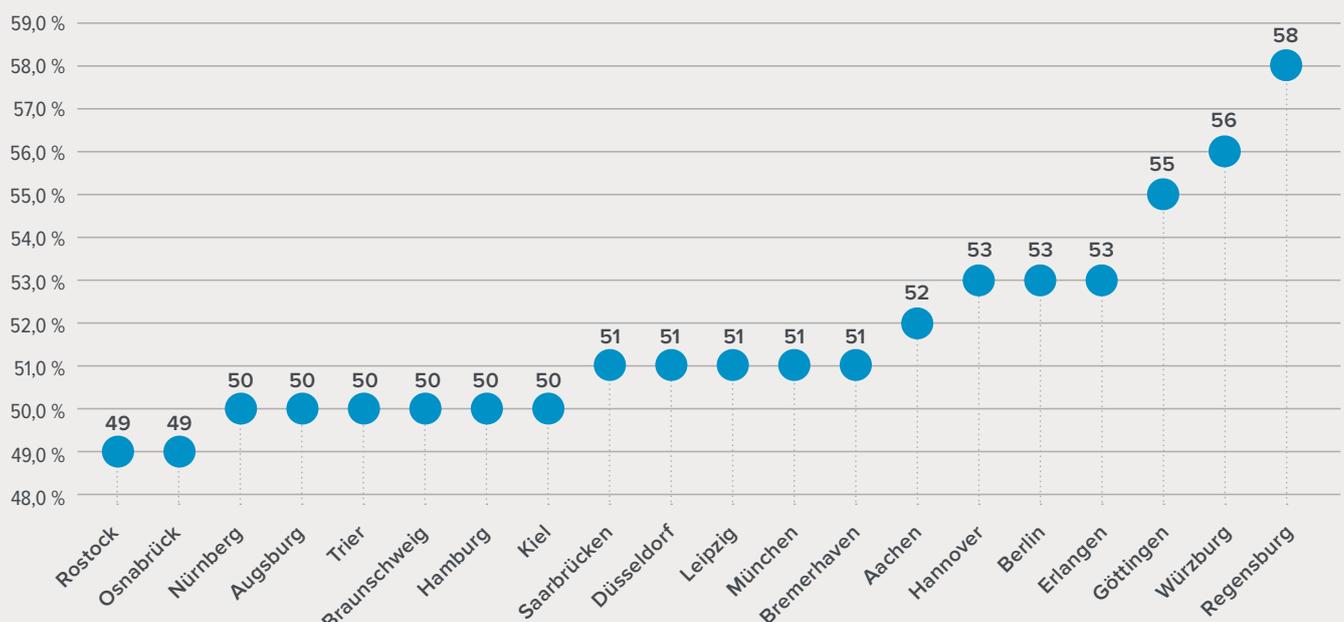
Durch die Singularisierung und den demografischen Wandel wird sich die Anzahl sowie der Anteil von Einpersonenhaushalten vor allem in Städten weiter erhöhen.

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 leben fast 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 Zugzugsregionen 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 2018*



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, stadtgesellschaftliche 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 in A- und B-Städten sind positiv

Das Bevölkerungswachstum geht mit einer positiven Beschäftigungsentwicklung einher und sie bedingen einander. Der Zuwachs an Arbeitsplätzen der vergangenen Jahre wurde durch einen tiefgreifenden Wandel der Wirtschaftsstruktur getragen. Dieser Trend wird sich auch in den kommenden Jahren mit hoher Dynamik in den A-Städten fortsetzen. Die Attraktivität der B-Städte und der Universitätsstädte sinkt im direkten Vergleich, sodass eine Stagnation der Beschäftigung erwartet wird.

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

Entwicklung SVP-Beschäftigte in ausgewählten Branchen

Branchen	Δ 2009–2018 prozentual		
	A-Städte	B-Städte	Unistädte
TMT	21,9	14,7	19,4
Sonstige Dienstleistungen	51,7	33,1	45,5
Beratungsdienstleist.	45,8	36,8	22,1
Gesundheit, Soziales	40,8	30,9	26,2
Erziehung, Bildung	51,8	34,5	40,7
Öffentliche Verwaltung	18,2	6,4	3,3
Groß- und Einzelhandel	0,6	-3,2	-1,0
Produzierendes Gewerbe	16,7	19,8	10,1

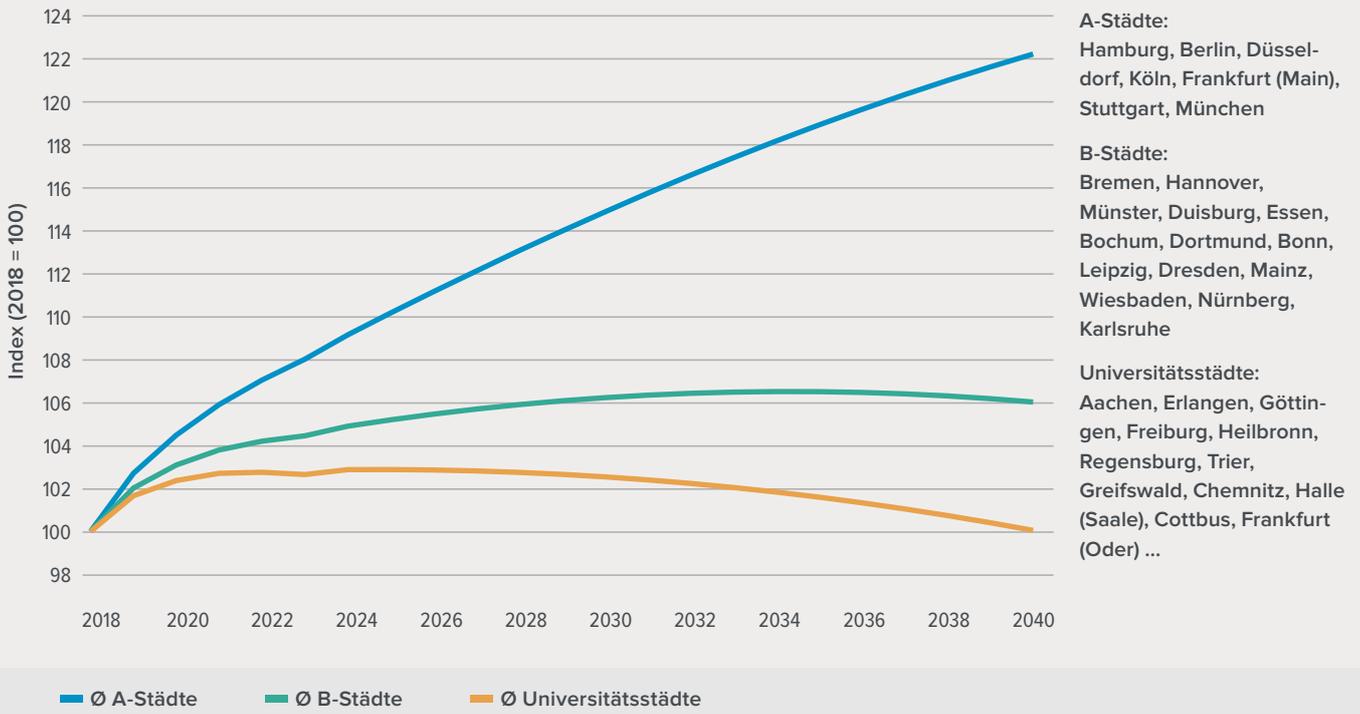
Quelle: bulwiengesa nach Bundesagentur für Arbeit

und moderne Informations- und Kommunikationstechnologien 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 Regionen 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 2018–2040



Quelle: bulwiengesa AG auf Basis Bundesagentur für Arbeit

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: DMS 2018). Dabei sind Start-ups Beschäftigungsmotoren und generieren neue Arbeitsplätze in der Stadt.

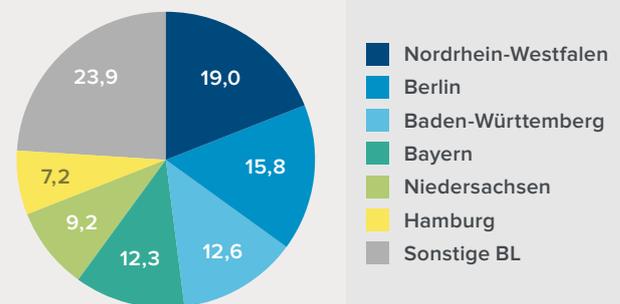
Die meisten Start-ups 2018 sind in Nordrhein-Westfalen, Berlin und Baden-Württemberg ansässig. Die Neugründungen von jungen Unternehmen vollziehen sich dabei häufig in den deutschen Großstädten und Metropolregionen. Neben Berlin sind die Metropolregion Rhein-Ruhr (11,2 %), Hamburg (7,2 %) sowie Stuttgart/Karlsruhe (6,1 %) die wichtigsten Zentren von Neugründungen.

Am Beispiel Berlins wird deutlich, dass die meisten Firmengründungen in den zentralen Innenstadtbezirken erfolgen. Besonders der Bezirk Mitte mit einem hohen Anteil (18 %) sowie Friedrichshain-Kreuzberg mit einem starken Wachstum (+16 %) stechen heraus. 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 –

Start-up-Unternehmen in Deutschland 2018



Quelle: Deutscher Startup-Monitor 2018

Firmengründungen Top-5-Bezirke Berlin

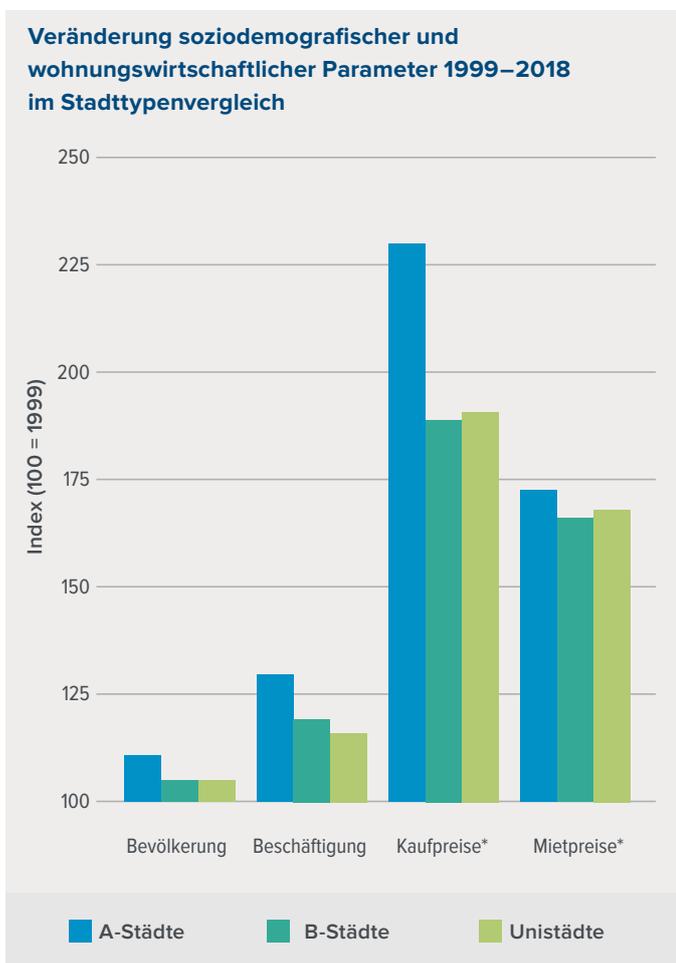
	Anzahl Neugründungen		Veränd. 09–18 in %	Anteil 2018 in %
	2009	2018		
Mitte	13.110	13.850	5,6	18,4
Fried.-Kreuzberg	7.485	8.669	15,8	12,8
Neukölln	7.997	8.493	6,2	10,3
Charl.-Wilmsd.	9.309	8.152	-12,4	10,0
Temp.-Schöneb.	7.044	7.568	7,4	8,6

Quelle: Statistisches Landesamt Berlin-Brandenburg

dies hat nicht nur Teile der Gesellschaft gewandelt, sondern 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.

Bevölkerungs- und Beschäftigungswachstum lassen Mieten und Kaufpreise steigen

Das positive Zukunftsbild wird durch den Zusammenhang von Bevölkerungs-, Beschäftigungs- sowie der Preisentwicklung über den 20-Jahres-Zeitraum zwischen 1999 und 2018 eindrucksvoll bestätigt.



Quelle: bulwiengesa AG, * Neubauwohnungen

In den Regionen, in denen Bevölkerung und Beschäftigung überproportional steigen, wuchsen auch die Kaufpreise und Mieten überdurchschnittlich an. Alle Städte kategorien entwickelten sich positiv, wobei die Dynamik in den A-Städten am stärksten war. Die Metropolen stehen zudem im Fokus nationaler und internationaler kleiner sowie großer Kapitalanleger, sodass die Kaufpreise überproportional stiegen.

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

— Fazit —

Die wirtschaftlichen Innovationen und Strukturen von deutschen Städten 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 bis 2040 wird stark in A-Städten, mäßig in den B-Städten und stagnierend in den Universitätsstädten sein.
- ▶ Überproportional war über einen Zeitraum von 20 Jahren das Miet- und vor allem Kaufpreiswachstum auf den Wohnungsmärkten analog zum Muster des Beschäftigungs- und Einwohnerwachstums stark in A-Städten und etwas geringer in den B-Städten und in den 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 1999 in den A-, B- und Universitätsstädten analysiert.

Boomende A-Städte ...

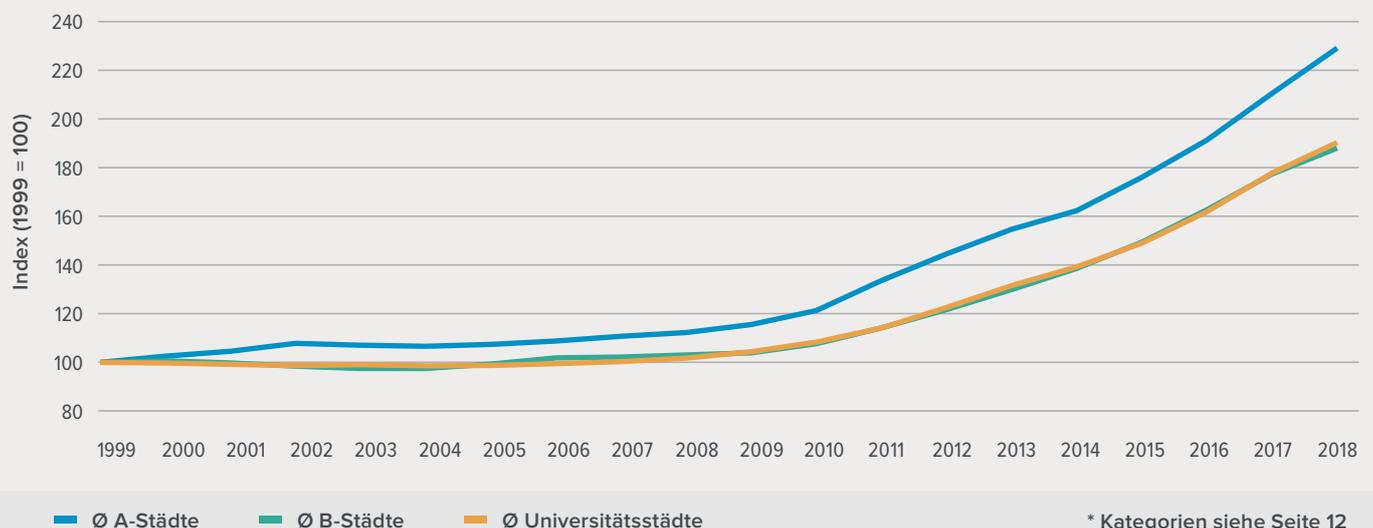
Nach den negativen Erfahrungen der 1990er Jahren mit staatlich subventionierten oder schlecht sanierten Wohnungen in

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 Euroraum. 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 1999–2018*



Quelle: bulwiengesa AG

Top- und Bottom-5-Standorte Kaufpreise			
Stadt	Städte-kategorie	Ø Kaufpreis in Euro/qm	Veränderung 1999–2018 in %
München	A	8.350	172,2
Stuttgart	A	6.300	137,0
Frankfurt (Main)	A	6.250	135,1
Hannover	B	4.300	133,6
Augsburg	Universität	5.000	127,4
Durchschnitt		4.009	93,0
Halle (Saale)	Universität	2.700	55,3
Greifswald	Universität	2.500	52,8
Chemnitz	Universität	2.500	48,2
Cottbus	Universität	2.350	43,6
Frankfurt (Oder)	Universität	2.400	42,2

Quelle: bulwiengesa AG

(Main), Hamburg, Köln, München und Stuttgart an. Bis 2018 nahmen durch gesteigerte Nachfrage die Kaufpreise für Neubau-Eigentumswohnungen hier um durchschnittlich 130 % zu. Die größte Preissteigerung war in diesem Zeitraum in München mit knapp 170 % zu verzeichnen.

Innerhalb der B-Städte entwickelten sich die Wohnungsmärkte sehr heterogen. Bei den Neubau-Kaufpreisen ist Hannover mit einer Zunahme der Kaufpreise um rund 134 % seit 1999 ein Top-Performer. In den deutschen Universitätsstädten Bremen, Leipzig, Münster, Nürnberg und Wiesbaden wurden Preissteigerungen über 100 % erzielt. Verzeichneten

ostdeutsche Universitätsstädte in der Vergangenheit noch Preisrückgänge, sind auch hier besonders in den vergangenen drei Jahren deutliche Anstiege zu beobachten.

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

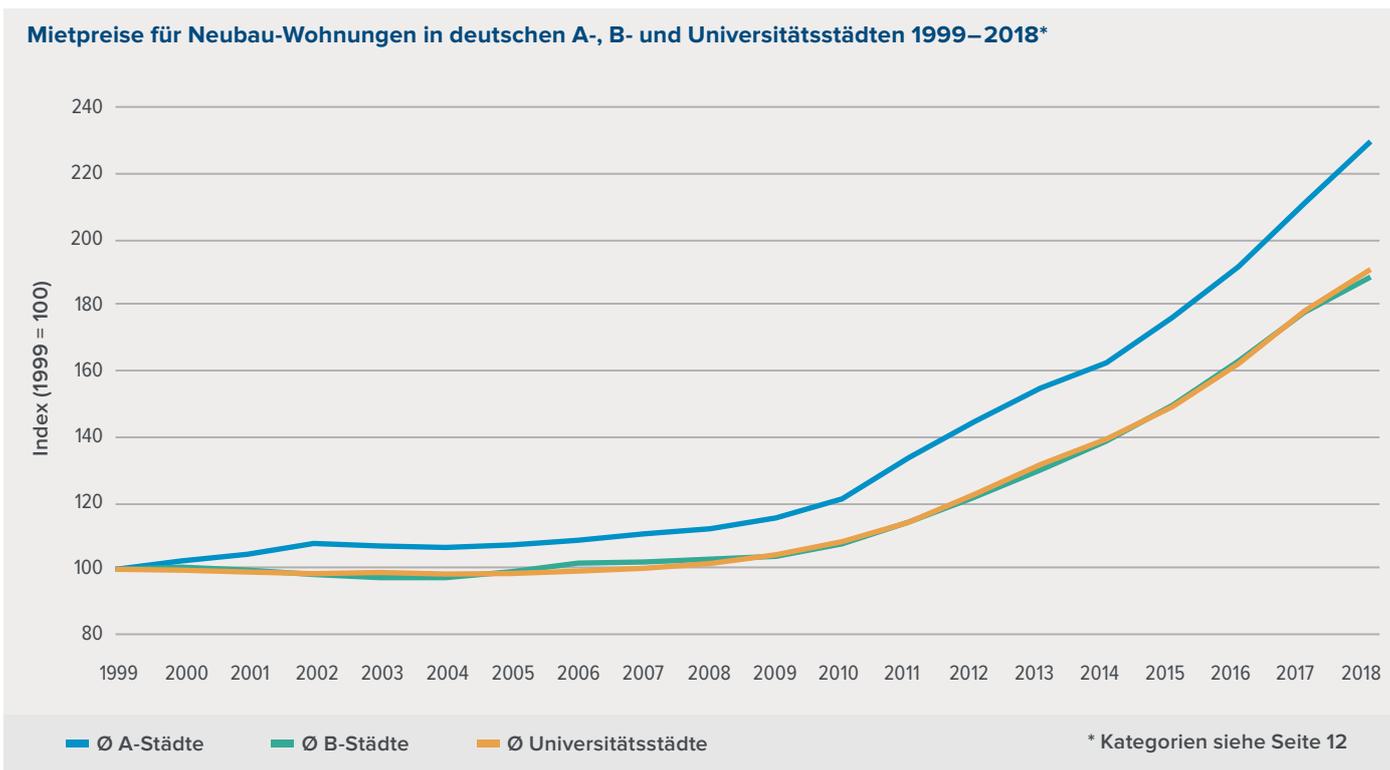
Das bereits hohe Preis- und auch Mietniveau in den A-Städten lässt die Marktakteure auf der Suche nach risikoadäquaten Investments immer häufiger auf kleinere Märkte ausweichen.

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 Würzburg und Heilbronn die Mietsteigerungen sogar oberhalb des durchschnittlichen Niveaus der A-Städte lagen, verzeichnete Wuppertal nur einen leichten Anstieg der Mietpreise seit 1999.

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 Würzburg, Heilbronn und Bamberg, in denen sich die Mietpreise im Neubau seit 1999 überdurchschnittlich positiv entwickelten. Das absolute Niveau der Mietpreise entspricht in einigen Universitätsstädten, wie etwa Konstanz, sogar dem absoluten Niveau der A-Städte.



Quelle: bulwiengesa AG

Top- und Bottom-5-Standorte Mietpreise			
Stadt	Städte-kategorie	Ø Mietpreis in Euro/qm	Veränderung 1999–2018 in %
Würzburg	Universität	12,30	118,9
Heilbronn	Universität	11,50	104,6
Bamberg	Universität	11,40	102,8
Erlangen	Universität	13,00	100,0
Konstanz	Universität	14,50	94,6
Durchschnitt		11,20	68,1
Halle (Saale)	Universität	8,70	41,7
Frankfurt (Oder)	Universität	8,40	40,0
Cottbus	Universität	8,30	37,2
Wuppertal	Universität	9,20	33,3
Potsdam	Universität	11,20	29,2

Quelle: bulwiengesa AG

Aber der Städtevergleich auf der Ebene der einzelnen Stadt zeigt auch, dass die Wertstabilität der Wohnungsmärkte nicht garantiert ist. In den ostdeutschen Universitätsstädten waren im Vergleich nur leichte Steigerungen seit 1999 zu beobachten. Gründe dafür liegen in der regionalen Wirtschaftsstruktur und Beschäftigungsverlusten (vgl. Kapitel 3). Die vergleichsweise geringeren Steigerungen in Potsdam sind aufgrund des bereits höheren Mietniveaus erklärbar.

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 erfolversprechende 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 Kaufpreinsniveaus 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

Kaufpreise im europäischen Vergleich			
	Ø Kaufpreise in Euro/qm*		Aufpreis Innen-/Außenstadt in %
	Innenstadt	Stadttrand	
London	15.520	8.800	76
München	9.938	6.850	45
Stockholm	8.790	5.130	71
Amsterdam	7.134	4.920	45
Frankfurt (Main)	6.690	4.210	59
Düsseldorf	6.600	3.900	69
Wien	6.350	3.830	66
Madrid	5.090	2.770	84
Hamburg	5.910	3.460	71
Stuttgart	5.940	4.250	40
Berlin	5.839	3.940	48
Köln	5.250	3.670	43

Quelle: Numbeo; * Kaufpreis für eine 3-Zimmer-Wohnung, Zirkawerte; Stand: Mai 2019

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.

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 28 und 64 %. Bei den Kaufpreisen ist der Unterschied deutlich größer und es müssen Aufpreise von mindestens 40 % für eine Wohnung in der

Mietpreise im europäischen Vergleich

	Ø Mietpreise in Euro*		Aufpreis Innen-/Außenstadt in %
	Innenstadt	Stadttrand	
London	3.750	2.280	64
Amsterdam	2.550	1.840	39
München	2.120	1.600	33
Stockholm	1.820	1.190	53
Frankfurt (Main)	1.790	1.280	40
Hamburg	1.770	1.240	43
Wien	1.700	1.170	45
Berlin	1.620	1.150	41
Madrid	1.590	1.090	46
Stuttgart	1.580	1.230	28
Düsseldorf	1.430	1.000	43
Köln	1.390	1.000	36

Quelle: Numbeo; * Monatliche Kaltmiete für eine 3-Zimmer-Wohnung, Zirka-Werte; Stand: Mai 2019

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 Anlagealternativen befördern Immobilieninvestments. Durch die förderale Gliederung in der Bundesrepublik profitieren auch Städte ohne Hauptstadtfunktion, da wirtschaftliche Stärken verteilt sind.

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.

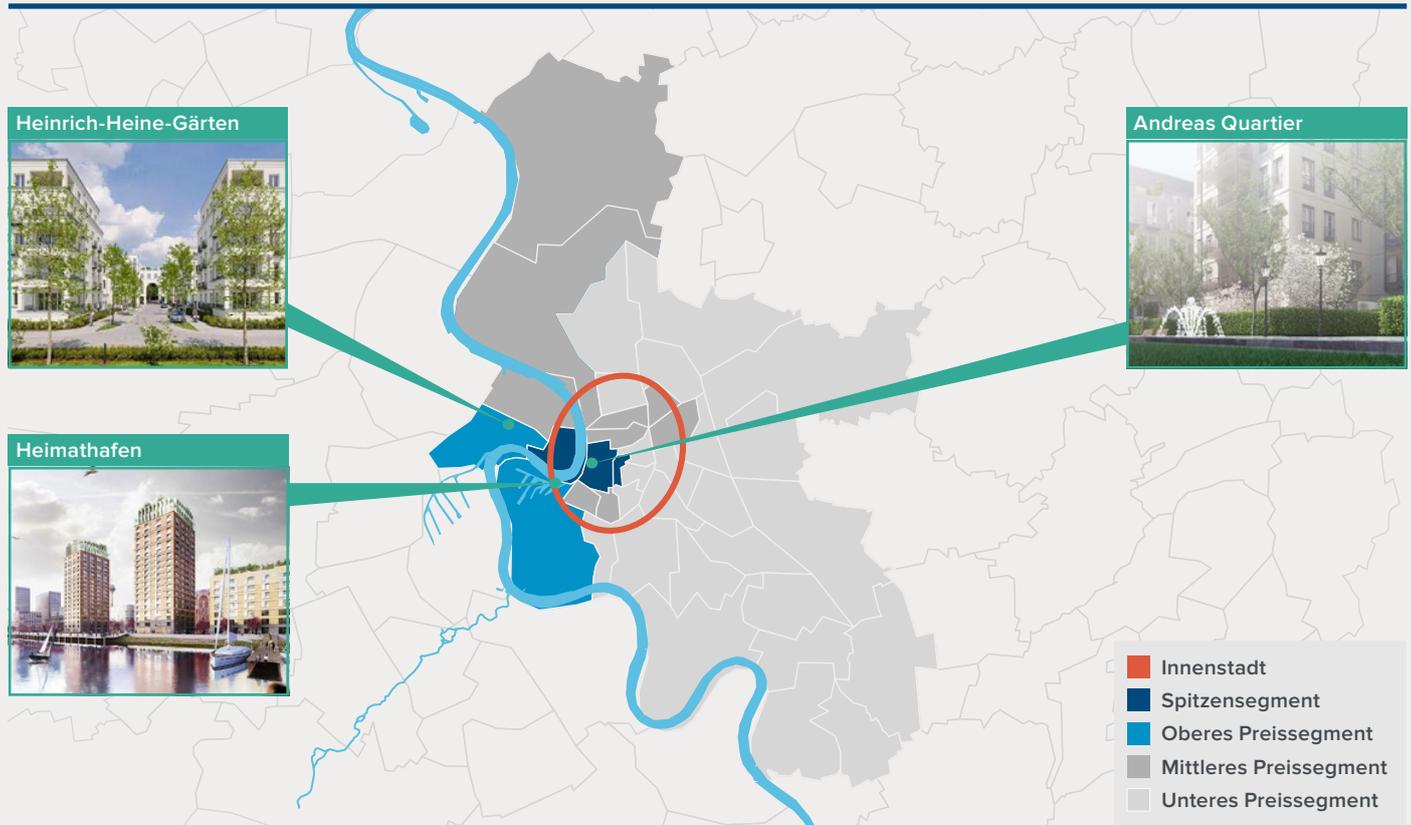
Die geringe Volatilität der Wertentwicklung auf den Wohnungsmärkten und die weitgehend parallele Entwicklung in den Stadttypen weisen erneut auf die Bedeutung der nationalen Wirtschaft als grundlegender Faktor auf die Werte von Wohnungsmärkten hin.

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.

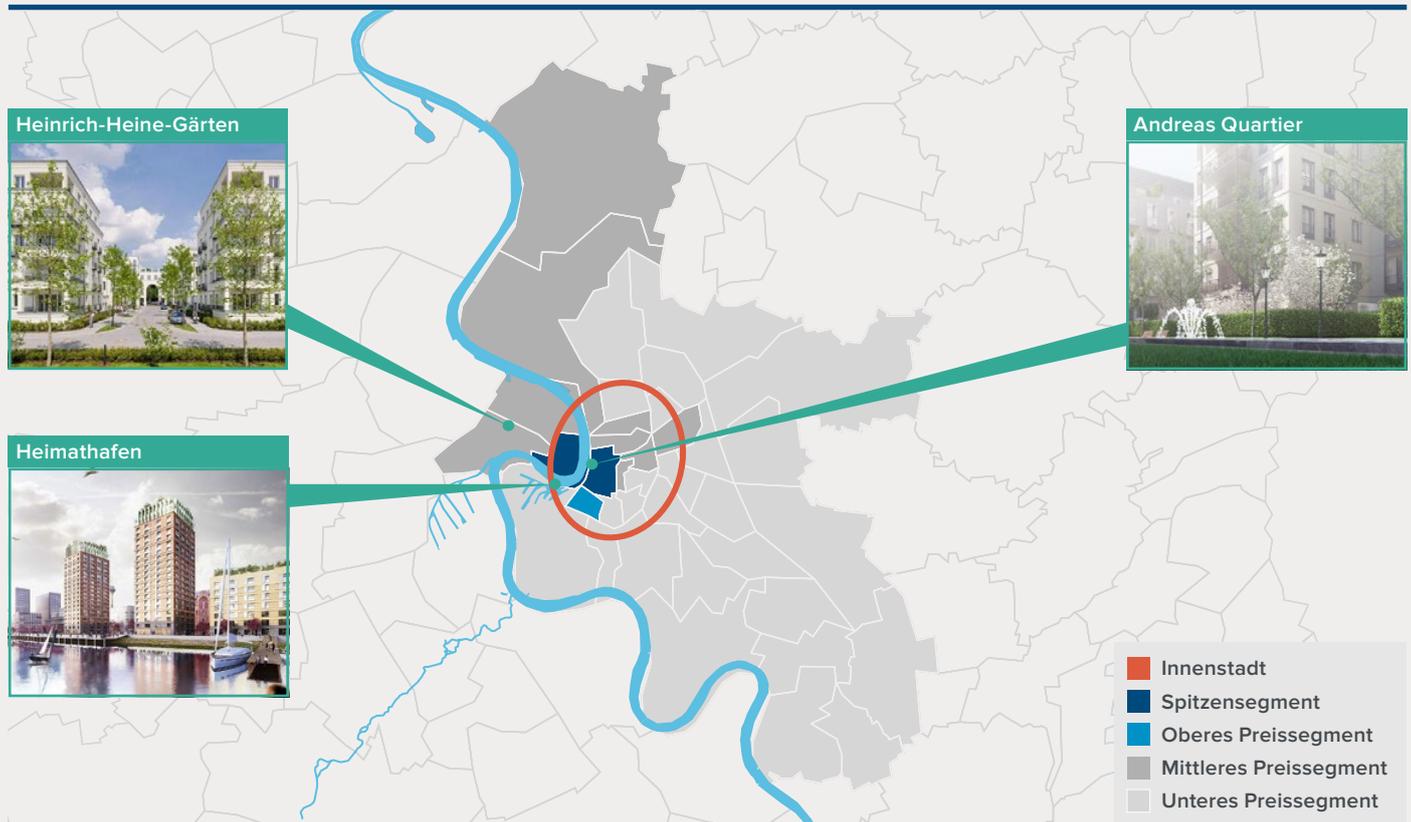
Detaillierte Darstellungen zu Kauf- und Mietpreisspreizungen in ausgewählten deutschen Großstädten im Jahr 2019 sind diesem Kapitel nachrichtlich beigelegt. Die nachfolgend dargestellten Wohnungsbauvorhaben sind aktuelle Projekte des Auftraggebers dieser Studie, FRANKONIA Eurobau AG.

Preis- und Mietgefüge Wohnimmobilienmarkt Stadtteile Düsseldorf 2019

Kaufpreisstruktur Eigentumswohnungen in Düsseldorf

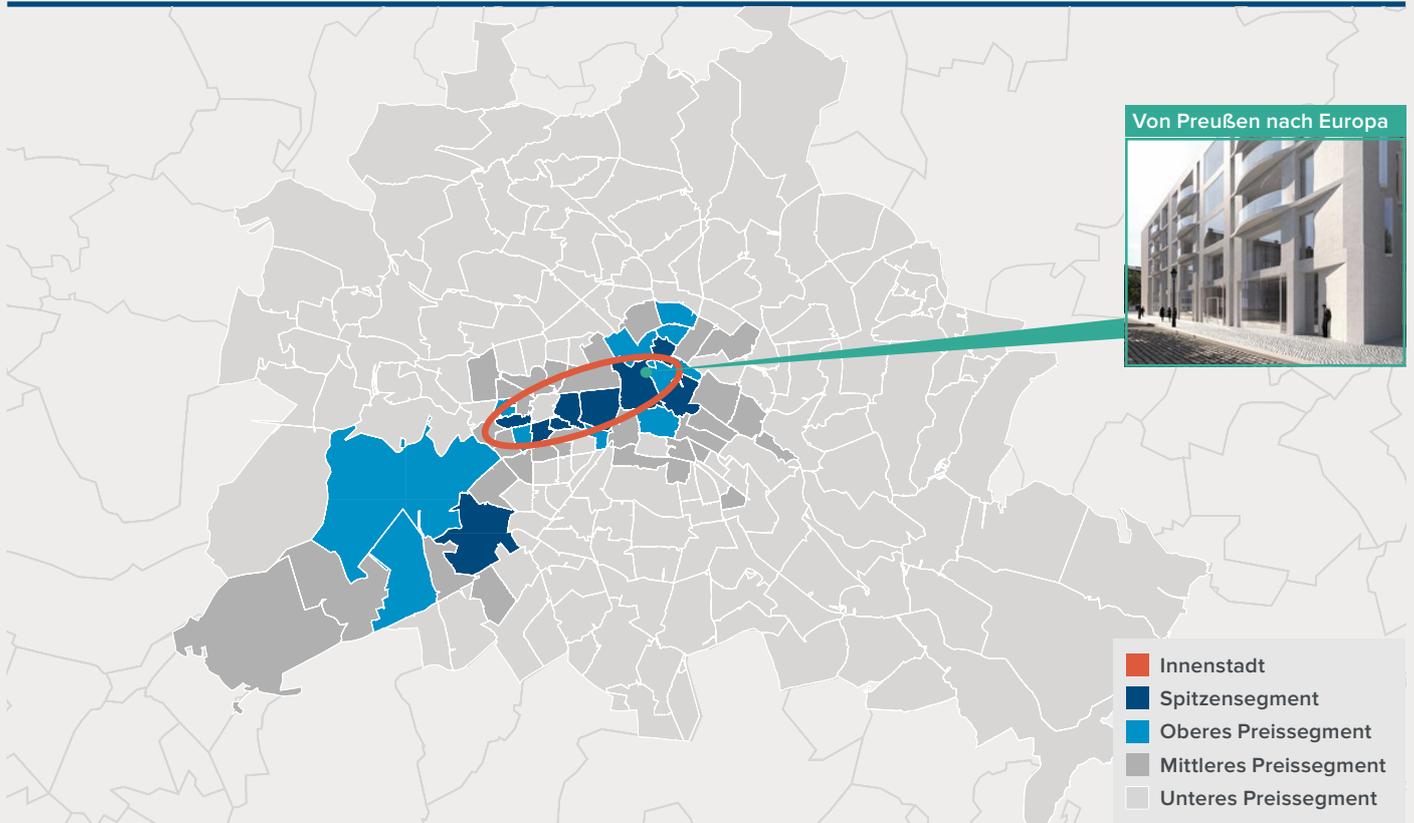


Mietpreisstruktur in Düsseldorf

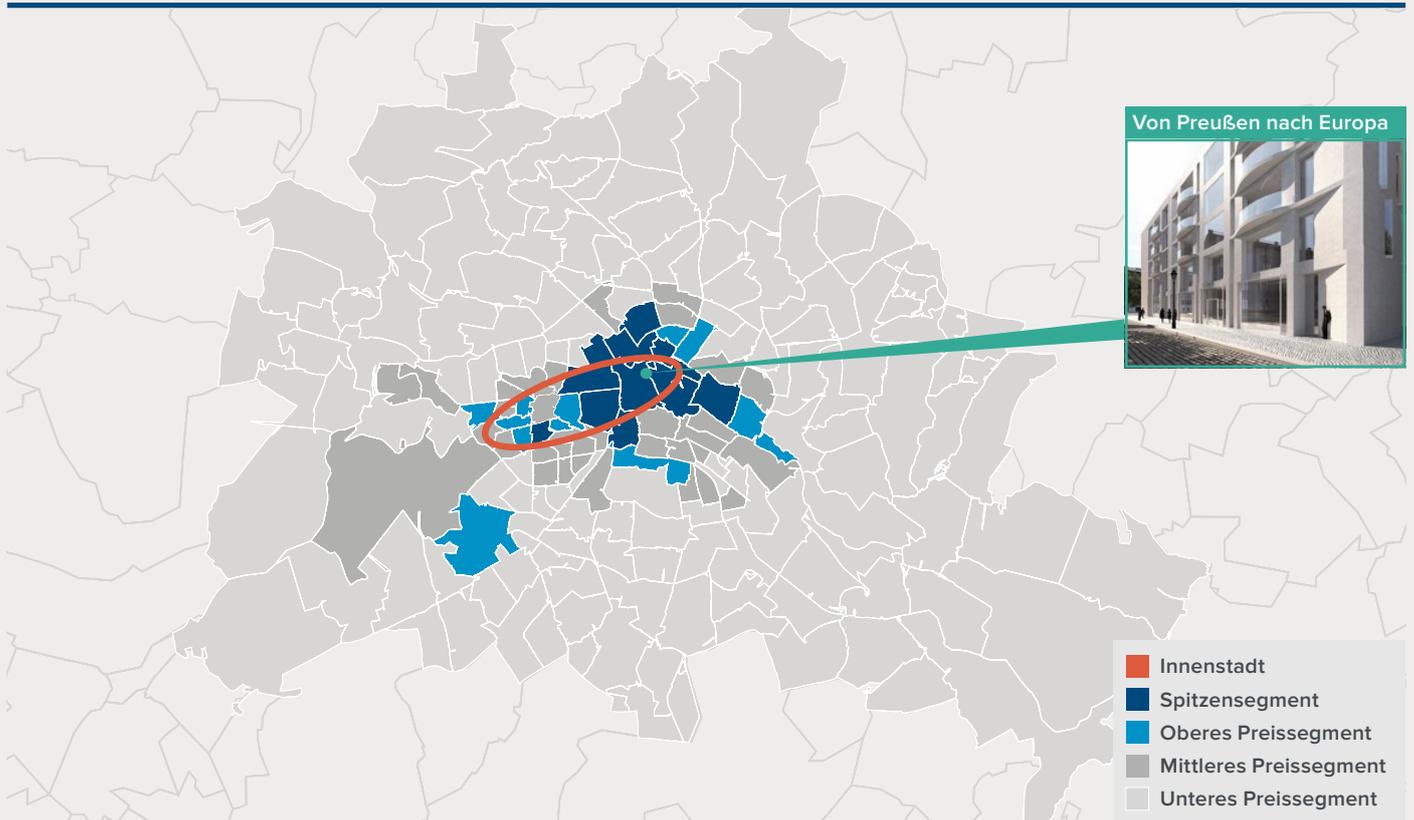


Preis- und Mietgefüge Wohnimmobilienmarkt Stadtteile Berlin 2019

Kaufpreisstruktur Eigentumswohnungen in Berlin

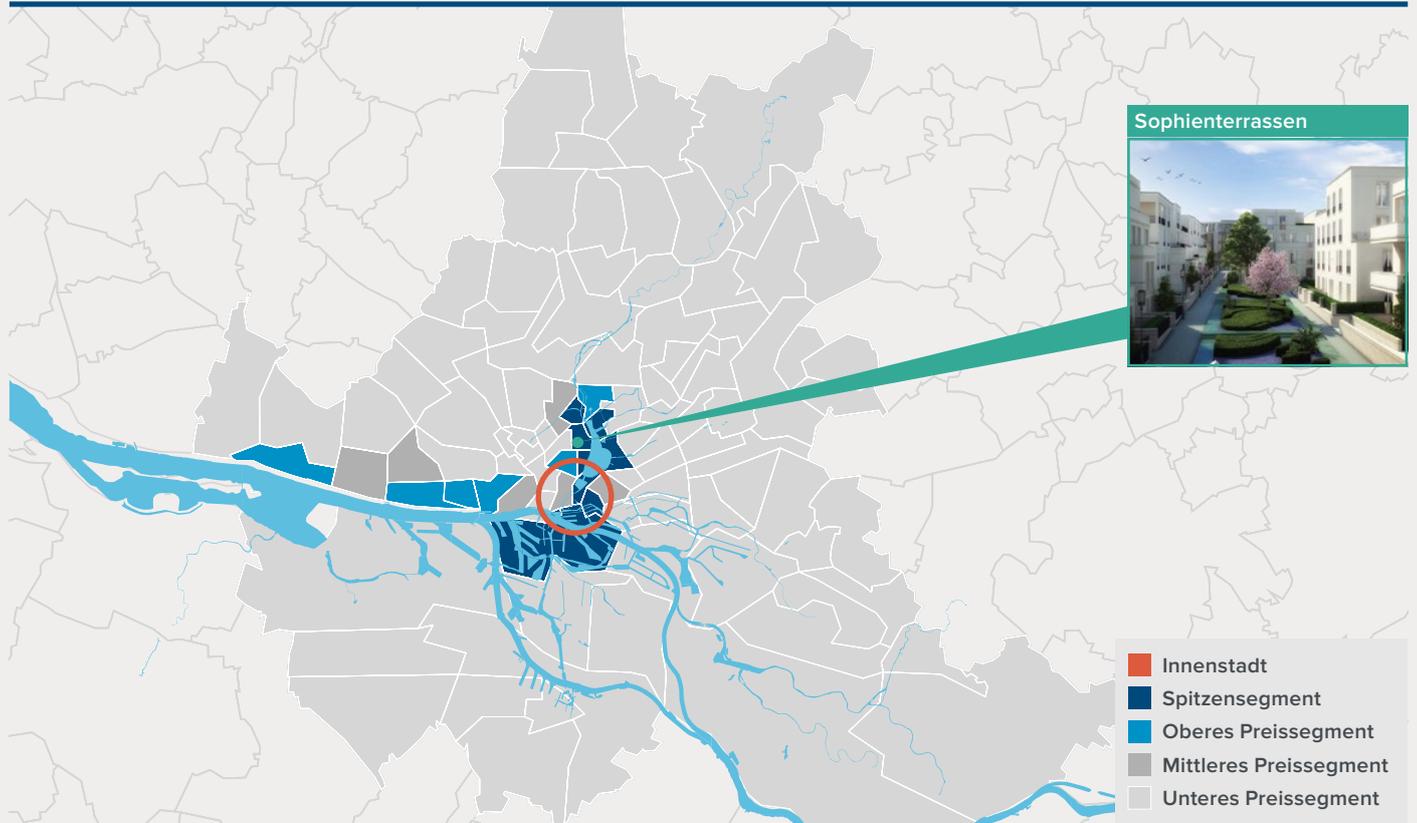


Mietpreisstruktur in Berlin

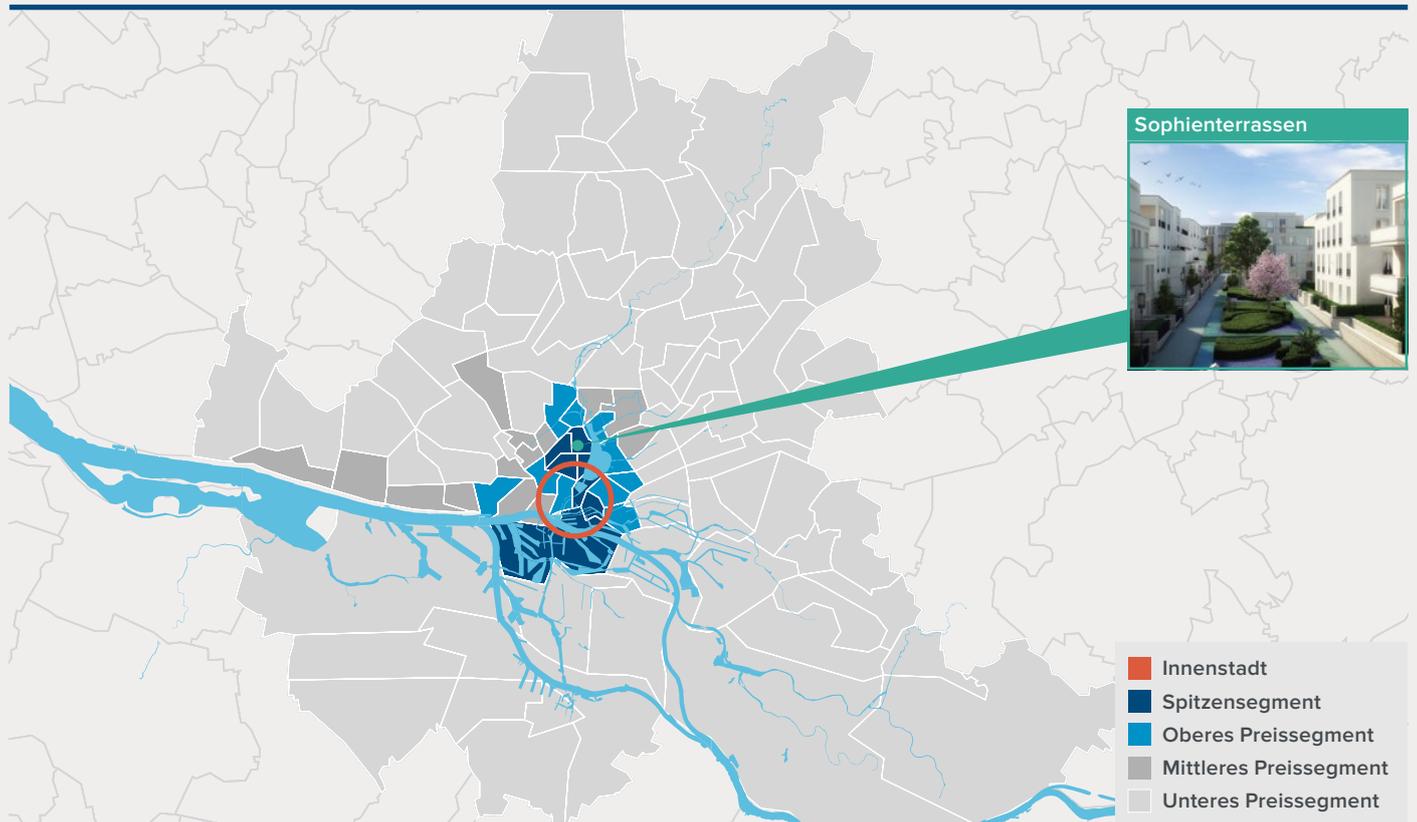


Preis- und Mietgefüge Wohnimmobilienmarkt Stadtteile Hamburg 2019

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.

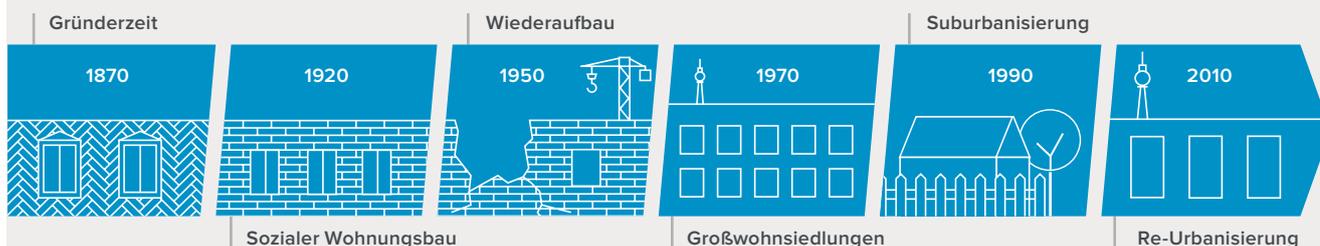
Im 16. bis 18. Jahrhundert erfolgten die ersten Stadterweiterungen. Es bildeten sich Neustädte im Anschluss an die mittelalterlichen Stadtkerne heraus.

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





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 AG

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



Quelle: bulwiengesa AG, 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 Wohnstandort zu Kita, Schule und Firma zur Vereinbarkeit von Beruf und Kind sind gewünscht.

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 AG

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 ein, also eine Verdrängung von „arm“ durch „reich“.

— 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.

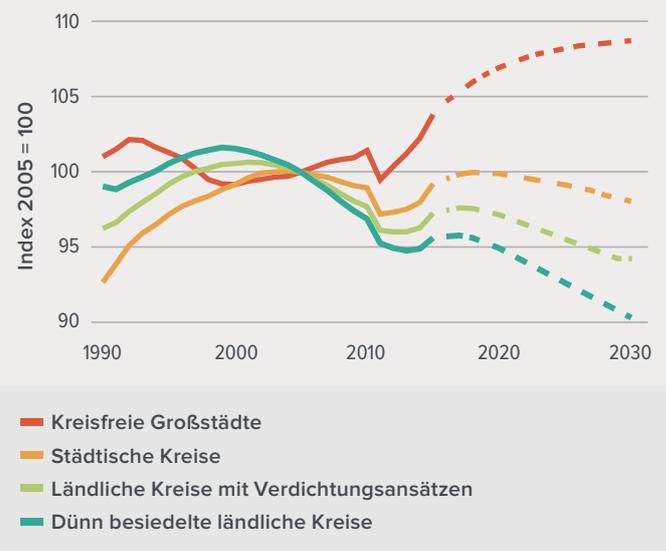
Heterogene Bevölkerungsentwicklung in Deutschland

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. 4 % gegenüber 2030 prognostiziert; in dünn besiedelten ländlichen Kreisen ist die Situation deutlich dramatischer. Hier wird von einem Bevölkerungsrückgang von ca. 21 % zwischen 2030 und 2060 ausgegangen. Für städtische Kreise und ländliche Kreise mit Verdichtungsansätzen wird ebenfalls ein deutlicher Bevölkerungsrückgang in dieser Periode vorausgesagt (-13 % bzw. -17 %).

Einwohnerentwicklung nach Siedlungstypen 1990–2030

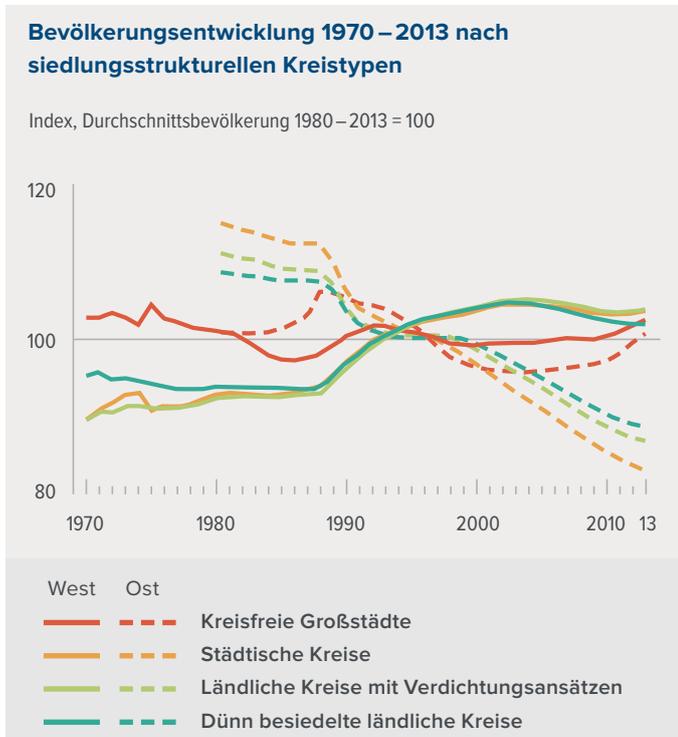


Quelle: bulwiengesa AG, ab 2017 Prognose

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.

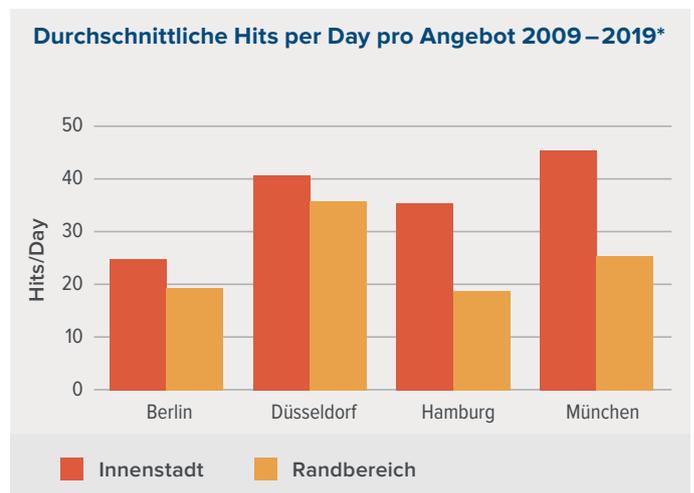
Methodik

Hierzu wurden insgesamt rd. 242.600 Angebotsdaten von Eigentumswohnungen aus den Städten Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München aus den Jahren 2009 bis 2019¹ 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 aufgerufen



Quelle: immobilienScout24.de * für 2019 nur 1. Quartal

werden. Durch eine Bereinigung der Seitenaufrufzahlen 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.

¹ für 2019 nur 1. Quartal

Dennoch ist auch allein das Informationsinteresse ein gut messbarer Hinweis auf das Cityrandgefälle im Zeitraum der letzten zehn Jahre.

Über die gesamte Zeitspanne sind im Durchschnitt höhere Nachfragerwerte für die Innenstadtlagen festzustellen. Einzige Ausnahme bildet hier aufgrund ihrer Struktur mit multiplen 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

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

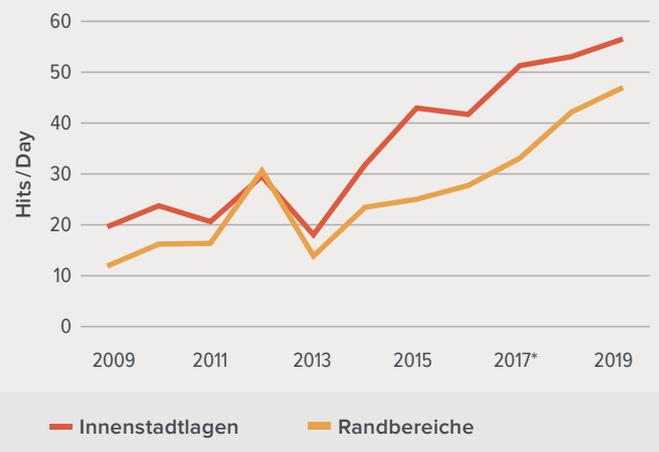
Ausgewertet wurden fast 103.000 Transaktionen von Düsseldorfer Eigentumswohnungen zwischen 1990 und 2018. Bezogen auf die Gesamtzahl der Transaktionen beträgt der Anteil der Kauffälle mit einem Kaufpreis über 800.000 Euro in den Jahren 1990 bis 2004 lediglich 0,16 % (2005–2018: Ø 2,9 %). Obwohl dies 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 entspre-

chen 800.000 Euro von 1991 im Jahr 2018 nur noch einem Kaufkraftgegenwert von ca. 474.400 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 Preisen 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:

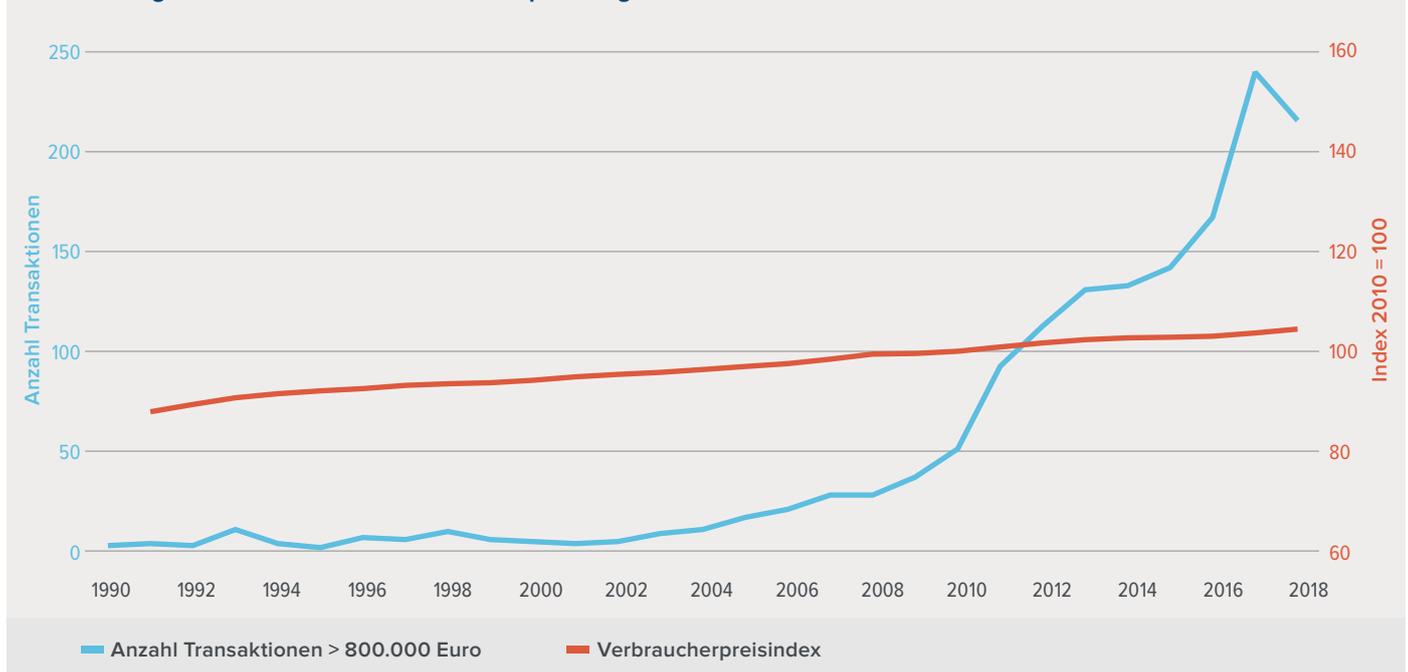
- ▶ Qualität von Ausblicken
- ▶ Ruhige, ästhetische Fassadengestaltung
- ▶ Hochwertige Materialien im Innenausbau
- ▶ Gärtnerische Qualität im Außenbereich etc.

Durchschnittliche Hits per Day für Angebote über 800.000 Euro in Berlin, Düsseldorf, Hamburg und München 2009 – 2019*



Quelle: immobilien Scout24.de * für 2019 nur 1. Quartal

Entwicklung der ETW-Transaktionen mit Kaufpreisen größer als 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 2019 (1. Quartal) beträgt für Immobilien mit Preisen höher als 800.000 Euro ca. 35 Hits per Day. Für Immobilien im gleichen Preissegment in den Randbereichen der Stadt ergibt sich im Durchschnitt nur ein Wert von ca. 26 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.

— Fazit —

Die Attraktivität und damit Wertstabilität von Immobilien, gerade in Innenstadtbereichen, lässt sich auch über differenzierte 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 im Internet der letzten zehn 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

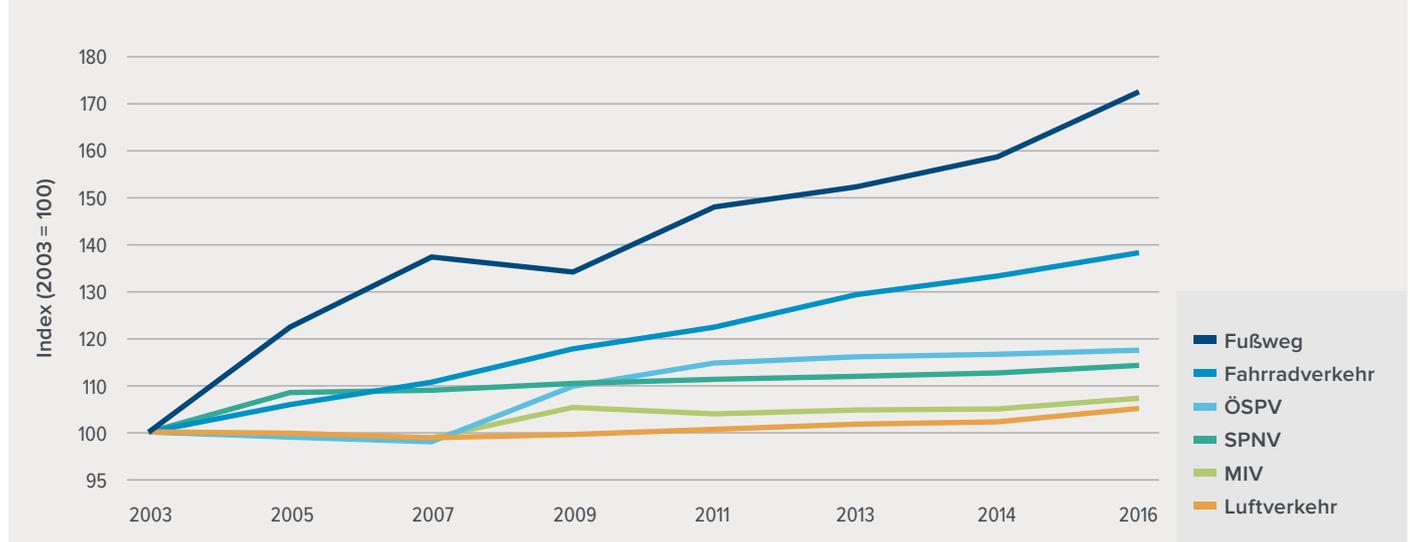
Gemeinden und Städte haben unter anderem über die Festlegung von Sanierungs- oder Entwicklungsgebieten, die Schaffung von Baurecht und die Hoheit über die Baugenehmigungsverfahren sehr starken Einfluss auf die Immobilienmarktentwicklung. Die Regelungen sollen dem Allgemeinwohl zugutekommen und eine geordnete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

Entwicklung steuern. Nutzungskonflikte und die Übervorteilung von einzelnen Interessengruppen 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 2003–2016



Quelle: bulwiengesa AG nach Verkehr in Zahlen 2018/2019 BMVI

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 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 Gemeinbedarfs-einrichtungen. Letztere beinhalten das wichtige Gebiet Bildung und Gesundheit. Investitionen in soziale Infrastrukturen haben eine besondere Relevanz und werden beispielsweise 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.

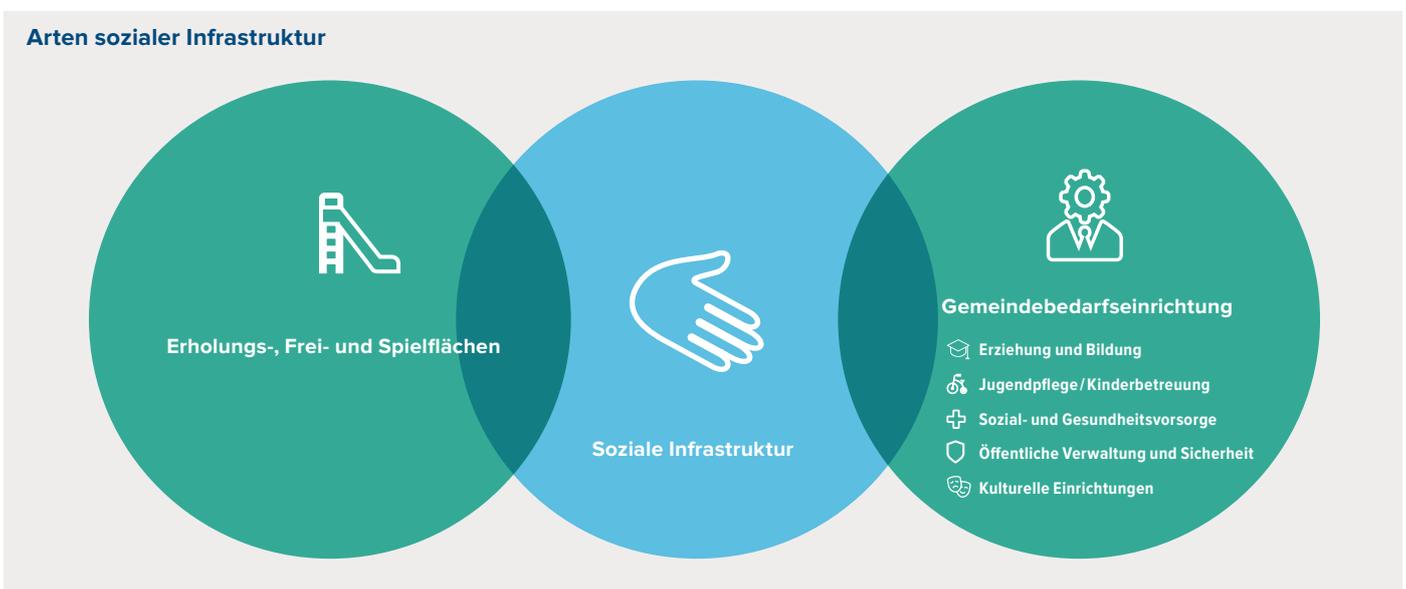
Nicht vorhandene Bildungs- und Betreuungseinrichtungen sowie fehlende Begegnungsräume verstärken diese Wahrnehmung und erschweren die soziale Integration von Bewohnern. Zudem werden dadurch vor allem Familien, die besonders auf soziale Angebote angewiesen sind, zum Um-/Wegzug bewogen. Ziehen weitere 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 Jahre beruhte der städtische Kulturbetrieb auf der Hochkultur mit Theatern, Opern und



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

Museen. Kultureinrichtungen dienen 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 angelockt. 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.

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. 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 wie größere Sanierungen sind von der Genehmigungspflicht betroffen. Bei Modernisierungen müssen Voraussetzungen und Auflagen erfüllt werden, reine Luxussanierungen 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.



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

Milieuschutz im Überblick



Quelle: bulwiengesa AG

Hohe Regelungstiefe bei Wohnimmobilien

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

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 Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete beschränkt. Neubauten und Erstvermietung nach umfassender Sanierung sind von der Regelung ausgenommen.

Zum Januar 2019 wurde eine Verschärfung der Mietpreisbremse beschlossen, welche die Mieter noch stärker schützen und die Transparenz durch eine Auskunftspflicht erhöhen soll. Auch die Modernisierungumlage wurde reduziert und eine Kappungsgrenze für die Modernisierungskosten eingeführt.

In Berlin ist aktuell sogar die Einführung eines Mietendeckels geplant, sodass die Mieten fünf Jahre nicht erhöht werden dürfen. Zusammenfassend verstärkt sich die Regulierung deutlich und Entscheidungsspielräume von Investoren werden geringer.

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.

Gewerbemietter bei größeren Projekten sind zur Schaffung einer Nutzungsmischung sehr wichtig und erhöhen die Attrak-

Mögliche Formen der Mieterhöhung bei frei finanzierten 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 b 1, 3, 4, 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 8 %*	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 b: 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: bulwiengesa AG, vgl. BGB, Stand Mai 2019, *die Umlage wurde zum Januar 2019 von 11% auf 8% gesenkt

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 Kautionsfrei verhandelbar?	nein	ja
Gibt es eine Umsatzsteueroption?	nein	ja

Quelle: bulwiengesa AG

ktivität 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 eigenem 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 frei finanzierte 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 selbstgenutztem 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. Zum September 2018 wurde das Baukindergeld eingeführt. Diese staatliche Förderung soll Familien mit Kindern bei der Bildung von selbstgenutzten Wohneigentum unterstützen. Pro Kind kann über einen Zeitraum von zehn Jahren ein jährlicher Zuschuss von 1.200 Euro für den Haus- oder Wohnungsbau beantragt werden.

Mit der Einführung des Eigenheimrentengesetzes („Wohn-Riester“) wird selbstgenutztes Wohneigentum durch die Integration in die steuerlich geförderte Altersvorsorge mittels Zulaagen 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 Prozent wohnt knapp über die Hälfte der Deutschen im Eigentum. Der EU-Durchschnitt liegt bei 70,1 Prozent, 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 Miileuschutz 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 durch temporäre 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

Durchmischung eines Viertels zur Vermeidung von Problem-
kiezen sind wichtig.

Ebenso kann durch eine besondere Gestaltung von
Gebäuden und Infrastrukturen eine städtebauliche Kriminal-
prävention betrieben werden. Gut einsehbare Räume und
ausreichende Beleuchtung sowie die Pflege und ansprechen-
de Gestaltung der Umgebung können das subjektive Sicher-
heitsgefühl stärken.

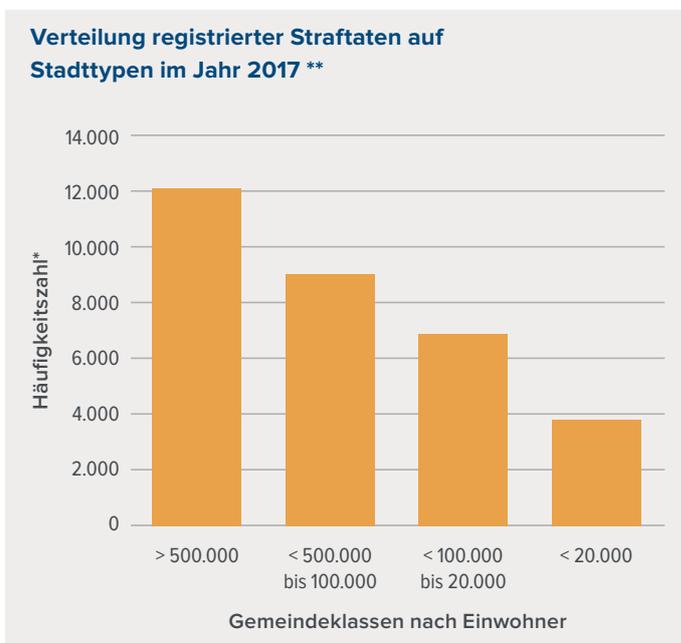
Attraktive Nutzungsmischung vs. Sicherheit

Eine starke Nutzungsmischung war nicht immer ein Leitbild
im deutschen Städtebau. Besonders das in der Nachkriegs-
zeit 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
erhöhten MIV-Aufkommen.

Durch die vermehrt als attraktiv empfundene Vermi-
schung von Nutzungen kommt es ständig zu Konfliktsituati-
onen. 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



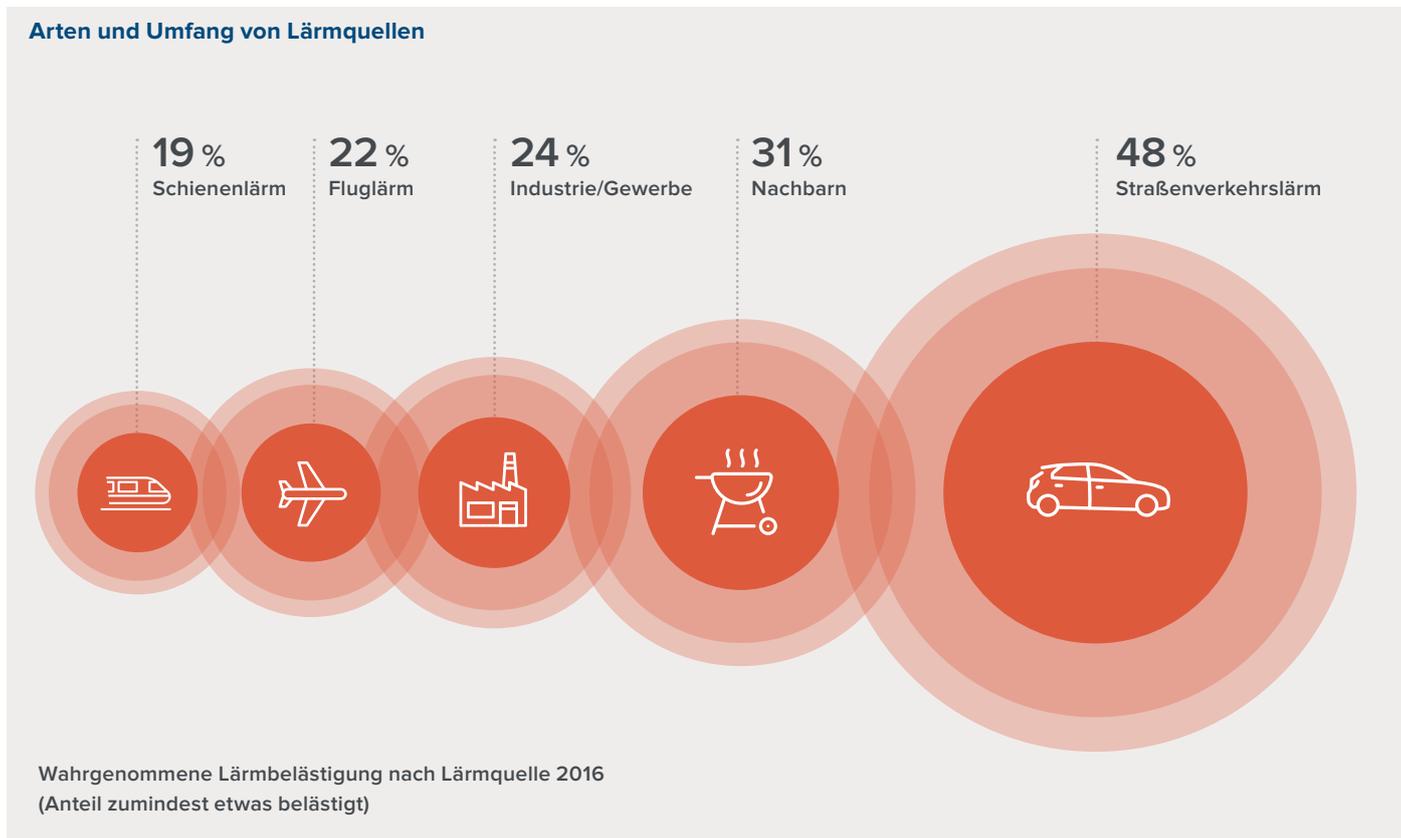
Quelle: PKS Bundeskriminalamt, Berichtsjahr 2017

* Fälle pro 100.000 Einwohner

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

einem absoluten Ausschlusskriterium bei der städtischen
Immobilienwahl, wird Lärm von rund 40 Prozent der Men-
schen als erstes genannt (ImmobilienScout24 und interhyp,
Stimmungsbarometer 2015).

Rund 20% aller 2.030 Befragten einer Studie zum Umwelt-
bewusstsein 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.



Quelle: bulwiengesa AG, nach BMUB (2017): Umweltbewusstsein in Deutschland 2016, N= 2.030, CAPI-Befragung, Summe der
Angaben „äußerst gestört oder belästigt“, „stark gestört oder belästigt“, „mittelmäßig gestört oder belästigt“

FRANKONIA-Projekt „Lenbach Gärten“ in München als Beispiel für ein modernes Innenstadtquartier



Über die Hälfte der Befragten empfinden den Straßenverkehr als die störendste Lärmquelle, gefolgt von Nachbarschaftslärm (48 %). Knapp 24 % fühlen sich durch Industrie- und Gewerbelärm und 22 % durch Fluglärm belästigt.

In gemischten Quartieren wird der Industrie- und Gewerbelärm weniger belastend als der Nachbarschaftslärm empfunden. Dem lästigen Straßenverkehrslärm wird heutzutage am ehesten durch Tempolimit, Verkehrsberuhigungsmaßnahmen und „Flüsterasphalt“ entgegengewirkt.

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, in dem 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 durchgemischten 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 Einwohnerzahl 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 Fallstudie: Luxus-Hotel als prägendes, wertsteigerndes Merkmal innerstädtischer Quartiere



Dieses Kapitel zeigt anhand eines Beispiels das wertsteigernde, identitätsstiftende Zusammenwirken eines Luxus-hotels im Stadtquartier für die weiteren Nutzungen Wohnen, Einzelhandel oder Büro.

Erfolg ist ein Mix aus richtigem Produkt am richtigen Standort für die richtige Zielgruppe

Die Bedeutung von Immobilienmarketing ist in den vergangenen Jahren stetig gewachsen. Während früher allein über „Lage, Lage, Lage“ verkauft wurde, ersannen Projektentwickler vor rund 20 Jahren erstmalig Namen für ihre Vorhaben.

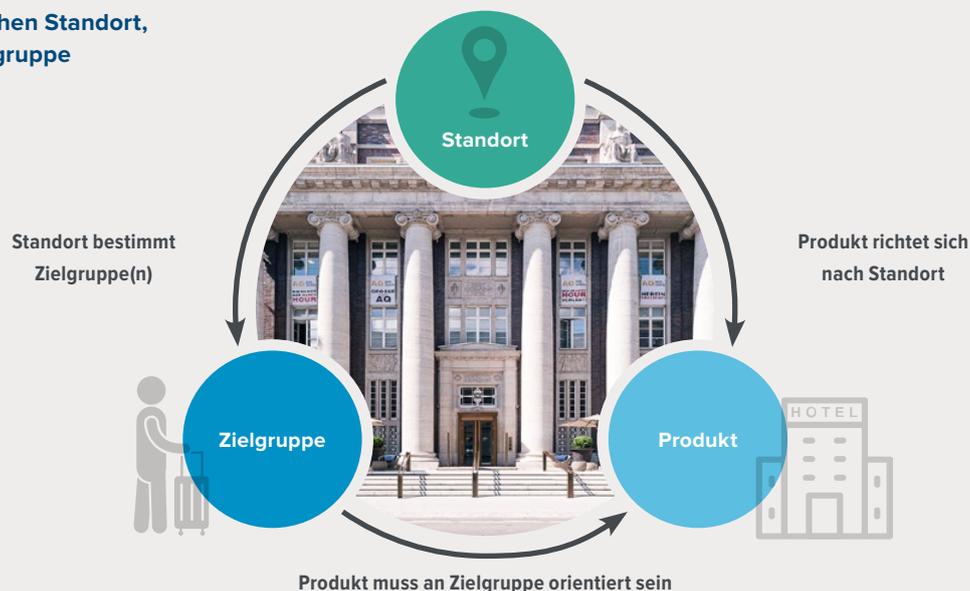
So wurden nunmehr regelmäßig „Höfe“, „Gärten“, „Quartiere“, „Ensembles“ oder „Palais“ entwickelt.

Die Markennamen halfen in Exposés und Zeitungsanzeigen zur Herausbildung eines Alleinstellungsmerkmals. Durch die Etablierung des Internets wurden Exposés digital. Homepages wurden erstellt, ImmobilienScout24 intensiv als Vertriebskanal genutzt.

Seit rund fünf Jahren werden von Immobilienentwicklern auch Social-Media-Kanäle wie Facebook oder Twitter bespielt. Es werden Kampagnen aufgesetzt, wobei entweder das Projekt oder der Entwickler im Fokus stehen.

Die Social-Media-Kanäle dienen dabei als Marketingplattform und verweisen für mehr Informationen jeweils auf

Interaktion zwischen Standort, Produkt und Zielgruppe



Quelle: eigene Darstellung, Foto: FRANKONIA Eurobau

die Homepage des Unternehmens bzw. auf die Seite zum Projekt. Dieses Multi-Channel-Marketing ist ein strategischer Ansatz, um potenzielle Kunden über mehrere unterschiedliche Kanäle zu erreichen.

Die Zielgruppenansprache wird damit verbreitert, wobei Produkt und Standort sowie der Preis weiterhin korrespondieren müssen. Ein komplettes Aufweichen des Zielgruppenfokus, beispielsweise durch den Verkauf an nicht miteinander harmonisierende Käufergruppen, würde die Wertschätzung für die Immobilie mindern. Fingerspitzengefühl und Menschenkenntnis des Vertriebes spielen diesbezüglich eine wichtige Rolle.

Die Verkäuferinnen und Verkäufer sind auch in der Produktentwicklung wichtig. Welche Ausstattungsmerkmale und Qualitäten den Käufern wichtig sind, kann der Vertrieb am besten beantworten. Für den Projektentwickler ist dabei entscheidend zu erfahren, für welche Produktmerkmale eine erhöhte Zahlungsbereitschaft besteht. Ggf. wird so ermittelt, dass die lichte Raumhöhe mehr geschätzt wird als ein Kamin. Ersteres kann ohne größere Mehrkosten einfach realisiert werden.

Übergreifend ist jedoch der Standort der entscheidende, produkt- und preisprägende Faktor. Innenstadtlagen sind dabei deutlich teurer als Standorte im Speckgürtel, da sie nicht duplizierbar sind.

Ein Blick auf den Berliner Dom und das neue Stadtschloss wie im FRANKONIA-Eurobau-Projekt „Schinkelplatz“ gibt es nur einmal auf der Welt. Die Endprodukte in der City sind dadurch meist ein Vielfaches teurer als die Entwicklungen in der Peripherie einer Stadt.

Wie aus etwas Hochwertigem etwas Außergewöhnliches wird

Im Luxussegment müssen neben den beschriebenen „harten“ Fakten auch die Softfacts stimmen, zu denen Image, Bekanntheit und ergänzender Service zählt. Gehobene Hotels, die in Quartiere integriert sind, bieten diese Eigenschaften und färben positiv auf andere Nutzungssegmente ab.



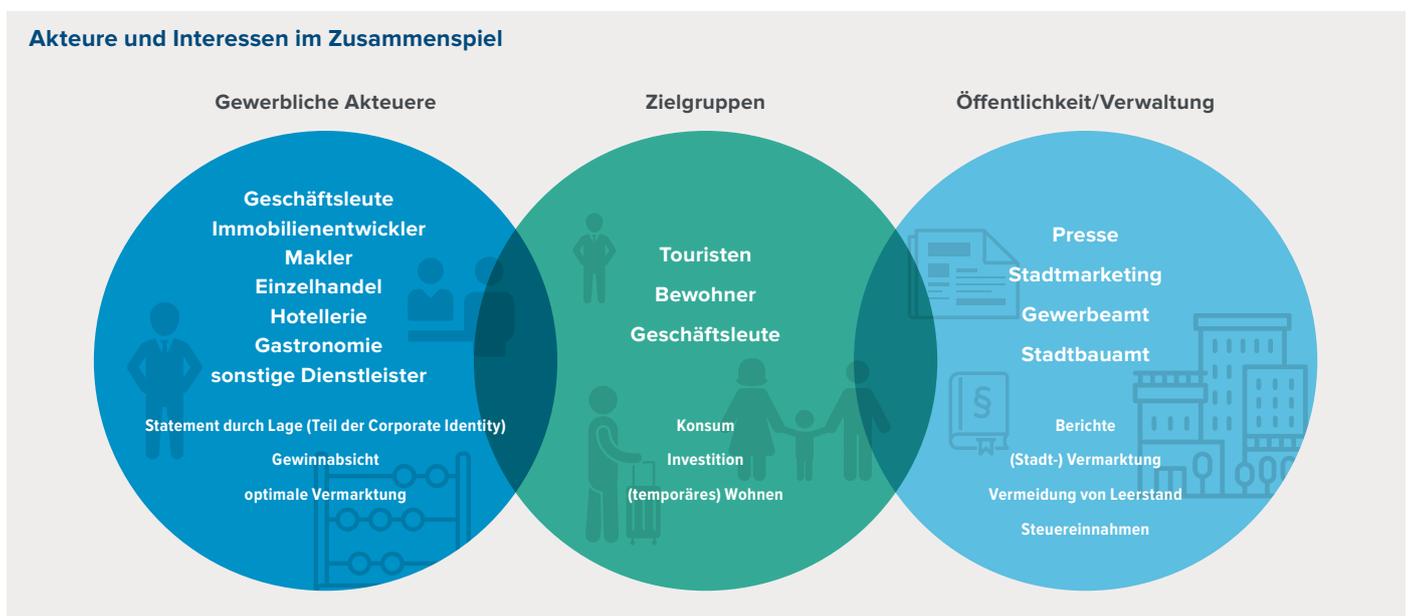
Bild: eigene Aufnahme

„The sky is the limit“ ist gerade im Luxussegment ein oftmals verinnerlichter Leitsatz. Kein Wunsch erscheint zu außergewöhnlich zu sein. Um dies zu gewährleisten, müssen alle Beteiligten eine harmonisierte Handlungsstrategie verfolgen. Das Verhalten der Akteure entspricht den Gepflogenheiten der vordefinierten Zielgruppen. Das Erscheinungsbild des Hotels trägt zur unverwechselbaren Markenbildung des Quartiers bei, sodass dieses sich von seiner Umgebung qualitativ absetzen kann.

Bei der Kooperation mit einem Luxushotel ist es von enormer Wichtigkeit, die Gemeinsamkeiten im Auftreten und in der Kommunikation gegenüber den Zielgruppen hervorzuheben. Die Etablierung eines Wir-Gefühls mit einer einhergehenden höheren Leistungsbereitschaft und eine konsequente Abgrenzung zu „gewöhnlichen“ Anbietern können zu einer vorteilhaften (Neu-)Definition des Standortes und des Immobilienproduktes führen.

Luxus definiert sich dadurch, dass er knapp und somit nicht für jeden Menschen verfügbar ist. Mit der Eingrenzung der Zielgruppe auf ein finanzkräftiges Milieu ist zu überlegen, wie und über welche Kanäle mit ihnen zu kommunizieren ist.

An dieser Stelle wird auf Kapitel 10 hingewiesen, welches sich mit der Zielgruppendefinition anhand der Sinus-Milieus befasst.



Quelle: Schrape 2012 (eigene Darstellung und Interpretation).



Hyatt House Düsseldorf im Andreas Quartier

Bild: FRANKONIA Eurobau AG

Imagebildung durch Wiedererkennung

Eine verlässliche, nachhaltige Kundenbindung kann entstehen, wenn man Bekanntes in Form einer etablierten Dienstleistung mit einem besonderen Erlebnis und vielen positiven Erinnerungen verknüpft. Dies können renommierte Luxushotels wie das Hyatt im Düsseldorfer Andreas Quartier oder das The Charles Hotel in den Münchner Lenbach-Gärten bieten.

Fallbeispiel Goldenes Quartier Wien

Das Goldene Quartier im 1. Wiener Bezirk, nahe des Stephansdoms gelegen, ist ein althehrwürdiges Gebäudeensemble. Das Projekt wurde von der SIGNA Prime Selection AG entwickelt und 2014 fertiggestellt.

Das Goldene Quartier besticht primär durch Luxusshopping entlang der Herrngasse und Bognergasse, hochwertigen Büroflächen, dem dort angesiedelten Park Hyatt Hotel und zwölf sehr begehrten Eigentumswohnungen. Ergänzt wird das Areal durch qualitativ hochwertige Restaurants und Cafés.

Das Goldene Quartier bildet aus zwei abgeschlossenen Einheiten mit innenliegenden Höfen eine gelungene Gesamtkomposition in der Wiener Altstadt. Es gehört zu den hochwertigsten Mixed-Use-Arealen in ganz Österreich und ist mit der zentralen Lage ein Beispiel für eine besonders hochwertige Projektentwicklung.

Die Gestaltung der Außenfassade mit den markanten, repräsentativen Gebäudeeingängen sorgen im Hyatt für eine einladende Atmosphäre. Fachkundiges Personal ist mit der Erbringung von Dienstleistungen betraut und gewährleistet dies auch dauerhaft.

Das im Hyatt integrierte Arany-Spa bietet einen beliebten Wellnessbereich mit verschiedenen Saunen und hochwertigen Fitnessgeräten. Der Concierge-Service und eine luxuriöse Lounge für die Hotelgäste und Bewohner des Goldenen Quartiers runden das Gesamtbild ab.

Außergewöhnliche Produkt- und Objektqualität

Durch die Beteiligung zweier Architekturbüros, die den klassischen Stil des Umfeldes aufgegriffen haben, entstand eine harmonische und doch lebendige Vielfalt innerhalb des Quartiers. Die Verwendung hochwertiger Materialien und exklusiv angefertigter Ausstattungsdetails in hochwertiger Qualität verleihen den Gebäuden große Attraktivität. Einzelne künstlerische Elemente werten zudem die Außenanlagen weiter auf.



Goldenes Quartier Bognergasse/Tuchlauben

Bild: SIGNA/Gregor Titze

Hohe Standortqualität im 1. Wiener Bezirk

Der 1. Wiener Bezirk wird überwiegend durch ein gehobenes Einzelhandelsangebot in den Erdgeschossen und exklusive Work Spaces in den Obergeschossen geprägt. Oft wird in den Ober- und Dachgeschossen gewohnt.

Die UNO-City entlang der alten Donau und der Hauptbahnhof sind in maximal 20 Minuten mit dem Pkw oder öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar. Der in fußläufiger Entfernung gelegene Volksgarten und der Burggarten bieten einen hohen Freizeitwert.

Spitzenpreise erzielbar

Die Preise für die Wohnungen im Goldenen Quartier begannen bei 20.000 Euro/qm und reichten bis 31.000 Euro/qm. Zum Vertriebszeitpunkt markierte das Projekt den Spitzenpreis.

Der 1. Bezirk ist traditionell der teuerste in Wien und Preise für Eigentumswohnungen haben sich überdurchschnittlich dynamisch entwickelt. Sie lagen im Juni 2019 bei durchschnittlich etwa 13.300 Euro/qm. Die Spitzenwerte generiert aktuell das Palais Schottenring mit Quadratmeter-Kaufpreisen von bis zu 41.000 Euro.

Zielgruppen des Goldenen Quartiers

Das Goldene Quartier fügt sich perfekt in das Gesamtbild der Wiener Altstadt ein. Die Wohnnutzung in der Nachbarschaft

spricht homogene Zielgruppen an. Im 1. Bezirk beträgt das Jahresnettoeinkommen etwa 33.000 Euro, was 157 Prozent des Wiener Durchschnittseinkommens entspricht. Auch der Akademikergrad mit 47 % und der Motorisierungsgrad liegen weit über dem gesamtstädtischen Durchschnitt.

Das Goldene Quartier spricht durch das Angebot an Luxus-Flagshipstores das finanzstarke Publikum an. Nicht nur die Bewohner der Nachbarschaft sind die Zielgruppe, sondern auch zahlungswillige Touristen sollen vom Sortiment angesprochen werden. Das Schlendern in den verkehrsberuhigten Gassen und das Zelebrieren der Wiener Kaffeehaus-Kultur sind dabei essenzieller Bestandteil des Lebensgefühls. Kunst und Kultur in öffentlich zugänglichen Räumen runden das Arrangement ab.

Die hohe Kunst der zielgenauen Kommunikation

Die zentrale Kommunikationsplattform des Goldenen Quartiers ist der eigene Webauftritt, der nach eingehender visueller Analyse mit klar zu assoziierenden Farben und Formen ausgestattet ist. Zum Webauftritt gehört auch der weitere Zugang zu den Seiten der Gastronomie, den Work Spaces und des Park Hyatt Hotels. Geworben wird mit „Shopping deluxe“. Redaktionelle Beiträge ergänzen die Werbebotschaften mit themenrelevanten Tipps.

Neben der deutschen Version des Webauftritts können weitere Sprachen zur Anzeige der Informationen ausgewählt werden: Arabisch, Russisch, Englisch und Mandarin. Dabei will man der eigens ausgerufenen internationalen Ausrich-

The image shows a screenshot of the Instagram profile for 'goldenesquartier'. The profile picture is a black diamond with 'GOLDENES QUARTIER VIENNA' written inside. The bio reads: 'Stylish - exclusive - cosmopolitan. Goldenes Quartier is Vienna's first address for premium shopping in the historical city centre.' Below the bio is the website 'GoldenesQuartier.com'. There are six category icons: FOOD, FASHION, LIFESTYLE, IMPRESSI..., EVENTS, and LIVE ACTS. The post grid shows three posts: a clothing display, a woman in a floral dress, and a building facade.

Bild: Instagram

Galleria Vittorio Emanuele II



Bild: Sara Bafaro

tung gerecht werden. Die Social-Media-Kanäle auf Facebook, Instagram und YouTube sind darauf ausgerichtet, das lokale Luxusshopping verstärkt in den Vordergrund zu rücken. Ergänzt werden die genannten Kommunikationskanäle durch Pressemitteilungen und ein eigenes digitales Magazin, welches sehr viel Wert auf Hochglanzbeiträge legt.

Hohe Wertstabilität und Bekanntheit garantiert

Das Goldene Quartier befindet sich im 1. Wiener Bezirk, der sich durch seine Lage in unmittelbarer Nähe zum Stephansdom und die Bebauungsstruktur mit hauptsächlich sehr gut erhaltenen, sanierten oder modernisierten Altbauten auszeichnet. Insbesondere die historische Altstadt mit den zahlreichen repräsentativen Gassen zählt zu den gefragtesten Adressen in Österreich.

Das Goldene Quartier bietet eine hohe Produkt- und Objektqualität einhergehend mit einem positiven, exklusiven Image an einem schwer duplizierbaren Standort. Das Goldene Quartier erfüllt damit die Voraussetzungen für Immobilien, denen eine dauerhafte Wertstabilität und positive Wertentwicklung vorausgesagt wird.

Weitere europäische Beispiele

Neben dem Goldenen Quartier in Wien gibt es weitere Beispiele in Europa, die ein in sich abgeschlossenes homogenes Quartier mit einem Luxushotel zum Leitmotiv haben. Die

Canary Wharf in London und die Galleria Vittorio Emanuele II im Mailänder Zentrum sollen hier als Beispiele dienen.

Galleria Vittorio Emanuele II

Die Galleria Vittorio Emanuele II ist eine prestigeträchtige Passage in Sichtweite zum Mailänder Dom. Sie profitiert ähnlich wie das Goldene Quartier von einer außerordentlich exklusiven Lage. Die Galleria Vittorio Emanuele II ist ein innerstädtisches Quartier, das optimal auf die Bedürfnisse der finanzstarken Kundschaft ausgerichtet ist. Darin integriert sind zahlreiche Restaurants und Cafés.

Das Premium-Stadtquartier ist bekannt für seine Luxus-Flagshipstores, bietet jedoch auch exklusive Wohnungen, repräsentative Büros, drei Premium-Hotels sowie hochklassige Gastronomie. Die Hotels sprechen dabei ein sehr designbewusstes Klientel an. Auch in diesem Fall ist das Park Hyatt Hotel mit einem Standort in der historischen Innenstadt vertreten. Die Zusatzangebote für das Quartier bestehen aus einem Concierge-Service und einem Spa-Bereich, der im Park Hyatt Hotel integriert ist.

Canary Wharf London

Die Canary Wharf ist ein Projektstandort in den Docklands Londons, der sich von einem lange Zeit gemiedenen Gebiet zu einer der gefragtesten Adressen der Hauptstadt Großbritanniens entwickelt hat.



Bild: Pixabay

Das Quartier ist ergänzend zu der Wohnfunktion vor allem ein Büro-, Einzelhandels- und Hotelstandort. Die international agierende Marriott Hotel-Kette hat einen ihrer hochwertigsten Standorte im Quartier. Zahlreiche hochwertige gastronomische Angebote runden das örtliche Angebot ab.

Einen hohen Aufenthaltswert bieten die Wasserflächen mit angeschlossenen Bootsanlegestellen in und um den Standort herum sowie ein kleiner Park direkt an der Metro-Station Canary Wharf.

Die Standortqualität ist durch die Lage in den Docklands sehr hoch. Der London City Airport und die Londoner City mit zahlreichen Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten sind gut mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und örtlichen Radwegen zu erreichen. Ein weiterer Vorteil, den Bewohner und Touristen gleichermaßen genießen können, ist die Aussicht auf die sich wandelnde Skyline der Docklands.

Leitmotiv „Homogene Quartiere“

Zentrale, innerstädtische Standorte müssen meist durch Um- und Ergänzungsbauten komplett neu entwickelt werden. Es gilt möglichst viel historische Bausubstanz zu erhalten und durch eine Sanierung in ein zukunftsorientiertes, modernes Design zu verwandeln. Dies erfolgte bei den Beispielen Canary Wharf oder Goldenes Quartier und ist typisch für die FRANKONIA Eurobau.

Die Sophienterrassen in Hamburg entstanden auf einem ehemaligen Kasernenareal, das Andreas Quartier in Düsseldorf ist ein ehemaliges Land- und Amtsgerichtsgebäude und das neueste Projekt winwin wird auf einem alten Düsseldorfer Hafensareal entwickelt.

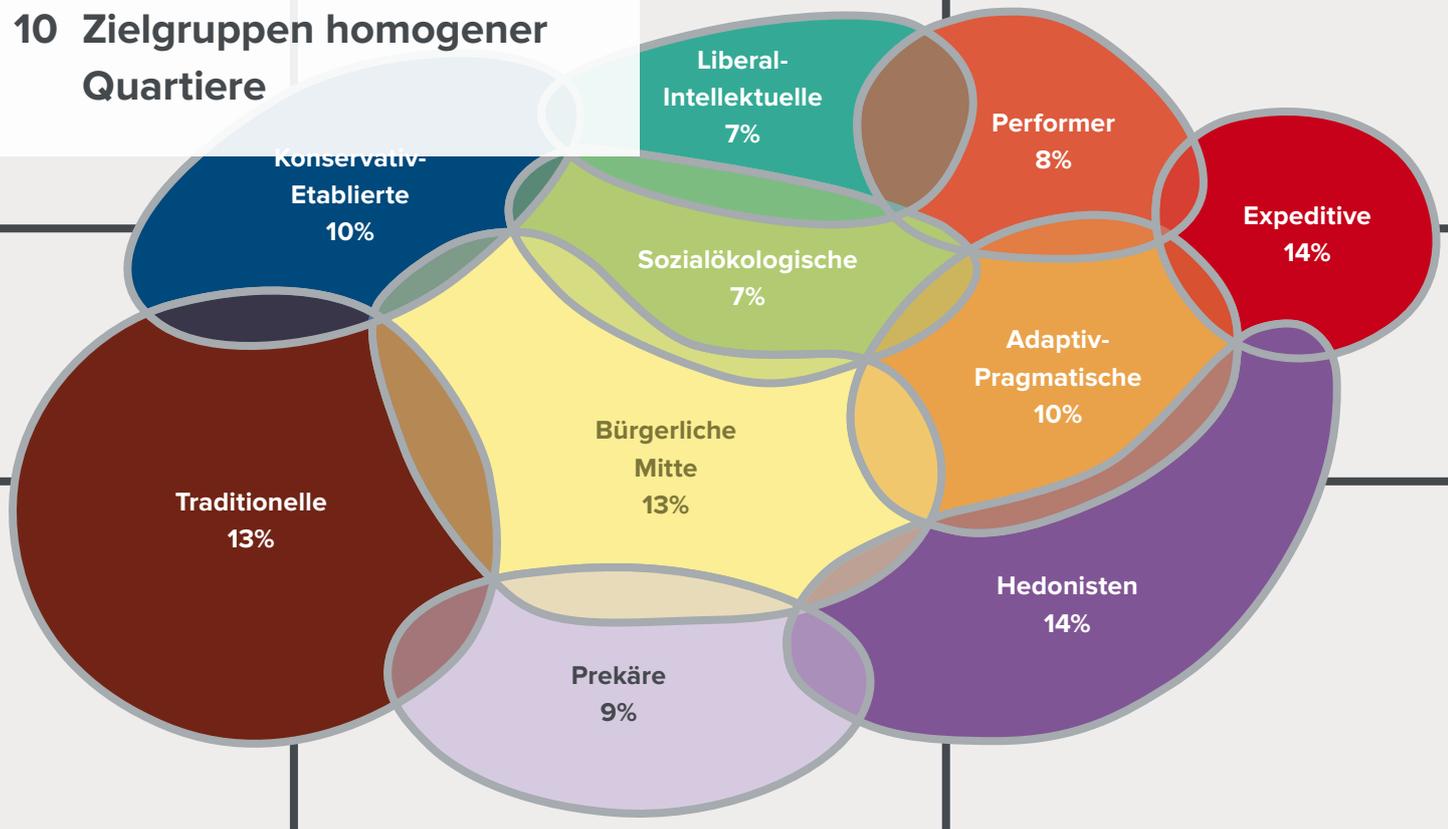
In den vorgestellten Beispielen entstanden durch innenliegende und/oder nach innen ausgerichtete Gebäude eigene Mikrolagen, die sich von ihrem Umfeld abheben. Innerhalb der Quartiere wird eine ruhige, abgeschirmte Lage garantiert. Es kann damit eine eigene, höherwertige Objekt- und Quartiersqualität geschaffen werden. Auf diese Weise können andere Zielgruppen angesprochen sowie höhere Preise und eine nachhaltige Wertstabilität erzielt werden.

— Fazit —

Vor dem in den vorangegangenen Kapiteln erläuterten Hintergrund der sozioökonomischen Rahmenbedingungen und der wichtigen Lageparameter für besonders wertstabile Wohnimmobilien unterstreichen die vorgestellten Projekte die relevanten Rahmenbedingungen.

Vor allem am Beispiel des Goldenen Quartiers wird dargestellt, wie vor allem die zentrale Lage in der Wiener Altstadt, das Ansprechen ausgewählter Zielgruppen, objektspezifische und zur Lagequalität passende Bau- und Gestaltungsmerkmale die Voraussetzungen für eine dauerhafte Wertstabilität und positive Wertentwicklung einer Immobilien sind.

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 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 Andreas Quartier 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. 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

Andreas Quartier

Das Andreas Quartier wurde im dritten Quartal 2017 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 Quadratmeter (MW). Das Andreas Quartier 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 Einkaufstraße befindet sich nur ca. 500 m entfernt. In unmittelbarer Umgebung sind zahlreiche Restaurants und Cafés anzutreffen. Im Andreas Quartier wird als Zusatzangebot ein Concierge-Service angeboten.



Bild: FRANKONIA Eurobau AG



Bild: FRANKONIA Eurobau AG

Leitmotiv „Homogene Quartiere“

Die Sophienterrassen, die Lenbach Gärten und das Andreas Quartier sind alle als homogene Quartiere angelegt. Die 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 wirklichkeitsgetreues 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 Milieus, 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 These der vorliegenden Grundlagenstudie, wonach innerstädtische Wohnungsbestände auf dem deutschen Immobilienmarkt in Vergangenheit und Zukunft die höchste relative Wertstabilität aufweisen (werden), ist in den Grundzügen der vorangegangenen Argumentation bestätigt worden. Dabei verlief die Argumentation – wissenschaftlich valide – nach dem Muster von These, Antithese und Synthese.

Die langen Zeitreihen zu Immobilienpreisen und -mieten der deutschen Großstädte (aktuell insgesamt 127 Städte) im bulwiengesa-Immobilienindex zeigen einerseits langfristig dynamischere Entwicklungen von Wohn- gegenüber Gewerbeimmobilien. Andererseits können am Verlauf der langen Indexreihen Abhängigkeiten von der volkswirtschaftlichen Kraft im Allgemeinen wie auch von regionalwirtschaftlichen Unterschieden im Speziellen gezeigt werden.

Auch künftig ist die Beschäftigtenentwicklung in einer Stadt und einer Metropolregion einer der wichtigsten Faktoren für einen langfristigen Werterhalt und -zuwachs ihrer innerstädtischen Wohnimmobilien. In Metropolen wie Berlin oder Hamburg siedeln sich Start-ups an. In München bringen die Headquarter internationaler Unternehmen (noch) mehr qualifizierte und gut bezahlte Arbeitskräfte in die Stadt. Der Seitenblick auf Gewerbeimmobilien – in Wachstumsstädten sind auch Preissteigerungen von Gewerbegrundstücken und bei Büromieten in zentralen Lagen zu beobachten – belegt ebenfalls die positive wirtschaftliche Entwicklung. Mit der wirtschaftlichen Dynamik gehen Einwohnerzuwachs und Wohnungsnachfrage einher.

Gestützt wird die vorteilhafte Entwicklung der letzten 40 Jahre in den letzten zehn Jahren und wohl auch perspektivisch von gesellschaftlichen Veränderungen. Unbestritten ist: Die Lebensstile haben sich verändert, Doppelverdienerhaushalte sind die Regel. Das Häuschen im Grünen ist für viele unattraktiv. Die „Stadt der kurzen Wege“ ist zum Leitbild einer zeitgemäßen Stadtentwicklung geworden.

Dass Wohnungen im Zentrum wertstabil sind, zeigt auch die Preisdifferenz zwischen Innen- und Außenstadt. Käufer für eine Dreizimmerwohnung im Zentrum zahlen deutlich mehr als für eine Wohnung am Stadtrand. Der Kaufpreisunterschied beträgt in deutschen Großstädten wie Düsseldorf + 69 % oder in Hamburg (+ 71 %).

Soweit die These. Die Studie setzt sich aber auch mit den Faktoren auseinander, die der sehr starken innerstädtischen Wohnungsnachfrage in deutschen Städten und der damit einhergehenden Wertdynamik entgegensteht. Die Antithese lautet: Mehrere Faktoren stehen einer weiteren Wertentwicklung innerstädtischer Wohnungsbestände entgegen.

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 gegen eine übermäßige Privilegierung innerstädtischer, attraktiver Wohnquartiere wirkt.

Und gerade Innenstädte sind nicht zuletzt ein fragiles soziales Gebilde. Schlechtes Klima, Lärm, eine hohe Kriminalität, der partielle Mangel an Infrastrukturen, Grünanlagen oder kulturellen Einrichtungen können sich massiv auf die Lebensqualität auswirken und damit letztlich auch auf die Wertentwicklung. Ohne ein entsprechendes städtisches Konfliktmanagement haben sich immer wieder auch Brüche in einer zunächst stabilen Wertentwicklung ergeben – weniger allerdings in Deutschland – als etwa in US-Städten oder globalen Großmetropolen.

Die Synthese aus den beiden sich gegenüberstehenden Positionen ist für deutsche Städte eine weitgehend gesicherte und sozial regulierte Wertentwicklung im Zuge einer nachhaltigen Stadtentwicklung mit ressourcenschonender Nachverdichtung und Nutzungsmischung. Innenstadtlagen, das hat die Studie gezeigt, bleiben attraktiv und sind stark nachgefragt. Gerade auch mit aktuellem Milieu- und Zielgruppenwachstum im höherwertigen Segment bleiben sie in deutschen Städten Garanten für überdurchschnittliche Wertstabilität.

V.i.S.D.P.

bulwiengesa AG

Herausgeber

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
www.bulwiengesa.de

Auftraggeber

FRANKONIA Eurobau AG
Hübeck 5
41334 Nettetal

Inhalte

bulwiengesa AG
Wallstraße 61
10179 Berlin
www.bulwiengesa.de

Konzept, Gestaltung, Satz

Büro Dawallu
Büro für Gestaltung
Kopenhagener Straße 76
10437 Berlin

Redaktionsschluss

August 2019

Wir bitten um Ihr Verständnis, dass wir aus Gründen der Lesefreundlichkeit in dieser Studie auf die explizite Nennung der jeweiligen weiblichen Form verzichtet haben.

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.

