

© PATRIZIA Immobilien AG

Der PATRIZIA Wohninvestment-Kompass Deutschland stellt eine Zusammenfassung relevanter Einflussfaktoren auf beispielhaften deutschen Wohninvestmentmärkten dar. Regelmäßig werden in diesem Forum aktuelle Markteinschätzungen und qualitative Beobachtungen veröffentlicht.

Quellen: Primärdaten Research PATRIZIA Immobilien AG (Angebots- und Transaktionsdatenbank mit mehr als 3400 Investmentangeboten ab 1. Mio. p. a., regionale Presse), Bundesagentur für Arbeit, Bertelsmann Stiftung, Empirica, Bundesbank.

Kontakt: research@patrizia.ag

* Ab Baujahr 2000, gute/ sehr gute Lage, moderner Standard.

** Bei Bond-Yield Gap wird die Differenz einer Rendite für ein Mehrfamilienhaus (in guter bis sehr guter Lage bei gutem Objektzustand) und der Rendite der 10-jährigen Staatsanleihe zu Grunde gelegt.

Der PATRIZIA Wohninvestment-Kompass

Ostdeutschland als Investmentchance

In Gesamtdeutschland dominieren die westdeutschen Metropolregionen hinsichtlich der Mietmärkte den Markt für Wohnimmobilien. Nach wie vor steht München mit einer Durchschnittsmiete von rund 12,50 €/m² und einem durchschnittlichen Kaufpreis für Eigentumswohnungen von ca. 3.850 €/m² an der Spitze der deutschen Großstädte. Weitere Top-Standorte sind Frankfurt (11,50 €/m², 2.900 €/m²), Hamburg (11,50 €/m², 3.000 €/m²) und Düsseldorf (10,50 €/m², 2.550 €/m²). Insgesamt zeigt die Mietentwicklung an diesen Standorten eine steigende Tendenz, wobei Berlin zwischen Q1 2009 und Q4 2010 die größte Steigerung aufweist.

Das Investment in Wohnimmobilien fokussiert sich hauptsächlich auf die Top-Standorte Deutschlands, weshalb dort auch die Kaufpreise am stärksten steigen und die Renditen zurückgehen. Ostdeutschland bleibt bei Investmentstrategien fast immer außen vor, da die neuen Bundesländer im Allgemeinen den Ruf von wirtschaftlicher Schwäche und negativer Bevölkerungsentwicklung haben und preislich nicht mit den westdeutschen Standorten Schritt halten können. Zudem sind die Nachwirkungen des steuerlichen Booms der 90er Jahre, in dessen Folge sich viele Investoren verspekuliert haben, noch in vielen Köpfen präsent, so dass eine psychologische Barriere besteht. Dabei nimmt Berlin eine Sonderrolle ein, da sich die Stadt weder zu Ost- noch zu Westdeutschland zuordnen lässt. Bis zur Wende war Berlin eine geteilte Stadt – auf der einen Seite die Hauptstadt der DDR auf der anderen Seite zur Bundesrepublik gehörig. Mit dem Fall der Mauer setzte ein interessanter Verschmelzungsprozess ein, der bis heute nicht abgeschlossen ist.

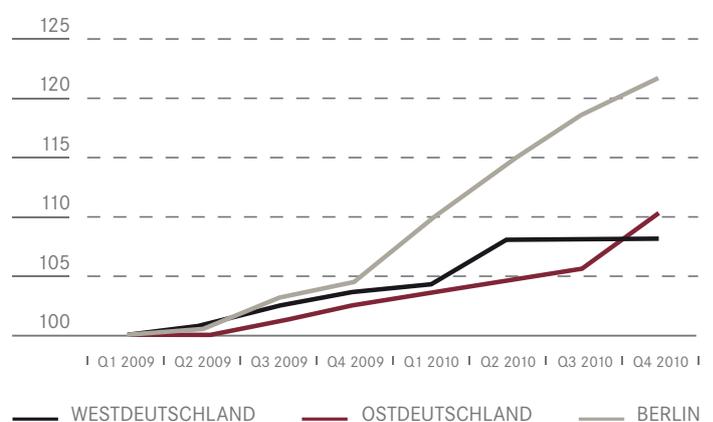
Die PATRIZIA hat einige ostdeutsche Städte analysiert und dabei verschiedene Faktoren, die für Investments entscheidend sind, untersucht. Dabei handelt es sich um Potsdam, Jena, Erfurt, Dresden, Weimar und Leipzig. Schaut man sich die indizierte Mietentwicklung der vergangenen zwei Jahre im Vergleich zu den westdeutschen Großstädten an (s. Graphik), wird deutlich, dass diese fast auf dem gleichen Niveau verlaufen. Das Mietsteigerungspotenzial ist in beiden Landesteilen ähnlich hoch. Der Unterschied besteht lediglich darin, dass die Mieten in Westdeutschland ein höheres Niveau aufweisen. Berlin hat wie oben bereits beschrieben eine Sonderrolle und steht weit über diesem Niveau.

Wichtig für die Indikation der Nachfrage nach Wohnraum, ist der Faktor der demographischen Entwicklung. Für die von PATRIZIA analysierten ostdeutschen Städte wird ein gewichtetes durchschnittliches Bevölkerungswachstum von rund 4,2% bis 2025 prognostiziert und für die westdeutschen Top-Standorte von rund 5,3%.

Ein weiterer Indikator für die Wohnraumnachfrage ist der Bedarf an neuen Wohnungen. Demnach benötigt Potsdam in den Jahren 2008 bis 2025 15.649 neue Wohnungen, Jena 8.493, Erfurt 15.047, Dresden 40.476 und Leipzig 37.521. Die Nachfrage nach Wohnungen besteht also selbst in den Städten, die eine negative Bevölkerungsprognose aufweisen, wie Weimar und Jena. Somit ist das Leerstandsrisiko nicht wesentlich höher als in Westdeutschland.

Die untersuchten Faktoren zeigen also, dass es auch in Ostdeutschland Potenziale für ein Investment in Wohnimmobilien gibt. Im Zweifelsfall sollten Investoren aufgrund der schlechteren wirtschaftlichen Position der neuen Bundesländer noch genauer prüfen, welches Objekt in welcher Lage für ein Investment in Frage kommt. Gerade auch vor dem Hintergrund, dass sich Stadtstrukturen verändern und zentrumsnahe Stadtteile an Beliebtheit gewinnen. Das Fazit lautet also: Ostdeutschland kann Investmentchancen bieten und sollte für Investoren mit in den Fokus rücken. Zumal auch die westdeutschen Märkte nicht über ein unbegrenztes Angebot verfügen.

MIETENTWICKLUNG DER TOP 6 STANDORTE IN WEST- UND OSTDEUTSCHLAND SOWIE BERLIN INDEXIERT (Q1 2009 = 100)



Quelle: PAT Research, Empirica

Disclaimer: Die Inhalte dieser Publikation sind keine Grundlage für Investitionsentscheidungen. Getroffene Prognosen oder Erwartungen sind mit Risiken verbunden. Die zukünftigen Entwicklungen können daher wesentlich von den geäußerten Erwartungen abweichen. Wir übernehmen keine Haftung für Verluste, Kosten oder Schäden, die aus der Verwendung der veröffentlichten Informationen resultieren. Es können keine Ansprüche aus Investitionsentscheidungen, die alleine auf Grundlage der dargestellten Informationen getroffen werden, gestellt werden.