

LÜBECK
BIELEFELD
BRAUNSCHWEIG
KASSEL ERFURT
HEILBRONN
NÜRNBERG ROSTOCK
KIEL KARLSRUHE
AUGSBURG
MAGDEBURG
DRESDEN BOCHUM
DUISBURG LEIPZIG
DORTMUND
WUPPERTAL POTSDAM
HALLE SAALE
JENA AACHEN
REGENSBURG
HANNOVER

Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien
Investitionschancen in deutschen Mittelstädten

Investitionschancen in deutschen Mittelstädten

Wohn-, Büro- und Einzelhandelsimmobilien

1

Inhaltsverzeichnis

Editorial	5
Vorwort Prof. Dr. Tobias Just , Wissenschaftlicher Leiter der IREIBS Immobilienakademie und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg	6
Management Summary	8
1 Problemstellung	10
2 Auswahl der Städte	11
3 Wüest & Partner Gemeinderating	12
3.1 Aufbau des Ratings	12
3.2 Ergebnisse des Gemeinderatings „Wohnen“	14
3.3 Ergebnisse des Gemeinderatings „Büro“	16
3.4 Ergebnisse des Gemeinderatings „Einzelhandel“	18
4 Rendite-Risiko-Profile	20
4.1 Methodik	21
4.2 Wohnen	22
4.3 Büro	27
4.4 Einzelhandel	32
4.5 Renditen	38
5 Fazit	40
6 Quellenverzeichnis	42

Editorial

Eine wesentliche Stärke Deutschlands im Vergleich zu vielen anderen Wirtschaftsstandorten ist seine dezentrale Struktur mit einer Vielzahl von Zentren mit unterschiedlichen wirtschaftlichen Schwerpunkten. Der Anteil des mittelständisch geprägten produzierenden und verarbeitenden Gewerbes ist dabei traditionell hoch. Nicht zuletzt dieser Umstand sorgte dafür, dass sich die Wirtschaft in Deutschland trotz des krisenhaften europäischen Umfeldes bislang sehr robust zeigt.

Das gilt vor allem für die Städte, die traditionell nicht so sehr in der Aufmerksamkeit professioneller nationaler und internationaler Investoren stehen. Abgesehen von den sieben sogenannten A-Standorten, den Metropolen Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt, Stuttgart und München gibt es in Deutschland 73 weitere Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. In ihnen leben ca. 16 Millionen Menschen – rund ein Fünftel der deutschen Bevölkerung.

Aus Investorensicht sind diese Mittelstädte, die sogenannten B- und C-Standorte, äußerst spannend. Viele von Ihnen haben in den letzten Jahren gezeigt, dass sie eine eigene tragfähige Wirtschaftsstruktur besitzen, vereinzelt zeigten sich diese Städte sogar unempfindlicher gegenüber Konjunkturschwankungen als einige der seit Jahrzehnten etablierten wirtschaftlichen Ballungsräume.

Was für die Konjunktur gilt, gilt mit zeitlicher Verzögerung ebenso für die Immobilienmärkte. Während die Renditen in den A-Städte durch die immer stärkere Konkurrenz um die besten Objekte weiter zurückgehen, halten die Märkte der B- und C-Städte weiterhin eine Reihe positiver Überraschungen für Immobilieninvestoren bereit. Eine wichtige Voraussetzung, diese Chancen zu erkennen und mit einem kalkulierbaren Risiko auch zu nutzen, bildet eine ausreichende Transparenz der Märkte.

Die vorliegende Studie von TLG IMMOBILIEN und Wüest & Partner analysiert die Immobilienmärkte von 25 exemplarisch ausgewählten B- und C-Standorten im gesamten Bundesgebiet. Wir möchten dadurch



Niclas Karoff

Jochen-Konrad Fromme

einen Beitrag dazu leisten, gerade für diese kleineren Investitionsstandorte die Informationstransparenz zu erhöhen und das Interesse für diese vielfältigen und spannenden Märkte zu wecken, welche sonst häufig nicht so sehr im Mittelpunkt der Aufmerksamkeit stehen. Für die Aufbereitung der Daten, die komplexe Analyse und konstruktive Zusammenarbeit bei der Erstellung der Studie möchten wir uns bei Wüest & Partner ausdrücklich bedanken.

Ein Ergebnis vorweg: Der Abstand zwischen den großen Metropolen und den kleineren Großstädten wird geringer. Und auch die mitunter vorhandenen Trennlinien zwischen Nord- und Süddeutschland oder West- und Ostdeutschland lösen sich zunehmend auf. Investitionschancen in deutschen Mittelstädten hängen damit primär nicht von ihrer geografischen Lage, sondern von den jeweiligen wirtschaftlichen Besonderheiten vor Ort ab.

Berlin, im Mai 2012

Jochen-Konrad Fromme
Geschäftsführer
TLG IMMOBILIEN GmbH
TLG WOHNEN GmbH

Niclas Karoff
Geschäftsführer
TLG IMMOBILIEN GmbH
TLG WOHNEN GmbH

Vorwort

Auch B- und C-Städte können AAA-Chancen bieten

von Prof. Dr. Tobias Just



Prof. Dr. Tobias Just

Foto: IREIBS Thomas Plettenberg

Die Eurokrise hat tiefe Wunden im Vertrauen vieler Investoren hinterlassen. Auf der Suche nach Stabilität kehren sie Kapitalmarktprodukten den Rücken und entdecken die Immobilienanlage neu. Tatsächlich sprechen aktuell viele Gründe für solch eine Strategie, denn die Finanzierungszinsen sind niedrig, die Arbeitslosigkeit ist rückläufig und die geringe Bautätigkeit der letzten Jahre hat in vielen Städten zu einer Angebotsverknappung auf den Wohnungsmärkten geführt. Die Wohnungsmieten und -preise steigen vielerorts. Sehr häufig hört man jedoch, dass sich die Chancen des Aufschwungs auf die wenigen großen westdeutschen A-Städte

und Berlin beschränken würden, weil angeblich nur dort die Immobiliennachfrage langfristig gesichert ist und weil (nur) dort die Preise und Mieten nachhaltig Aufwärtspotenzial bieten. Tatsächlich lädt ja die Kategorisierung in A, B oder C-Städte zu dem Schluss ein, dass hiermit wie bei den Einstufungen der Rating-Agenturen Güteurteile verbunden wären. Dies ist jedoch in mehrfacher Hinsicht irreführend.

Zunächst sind B-Städte lediglich kleiner als A-Städte. Die Immobilienmärkte der B- und C-Städte sind folglich weniger liquide als jene in den großen A-Städten und die Datenverfügbarkeit ist schlechter; große Investitionsobjekte lassen sich selten finden. Hiermit sind Risiken in einem Abschwung verbunden, falls man gezwungen ist, ein Objekt kurzfristig verkaufen zu müssen. Doch genauso enthält die Illiquidität und geringere Transparenz für langfristig orientierte und markterfahrene Investoren auch Chancen, denn gerade dies verhindert, dass in Zeiten billigen Kredits große Investitionsgesellschaften mit viel Fremdkapital die Preise in die Höhe jagen. Insbesondere für die Büromärkte und für viele Wohnungsmärkte lässt sich zeigen, dass kleinere Städte wesentlich geringeren Preisschwankungen ausgesetzt sind als die großen Städte. Dass dies nur eingeschränkt für die ostdeutschen Städte in den ersten zehn Jahren nach der Wiedervereinigung gilt, liegt nicht an der zu geringen Größe und langfristig wohl auch nicht

daran, dass sie in Ostdeutschland liegen, sondern vor allem an der historisch besonderen Herausforderung und den damals damit verbundenen besonderen staatlichen Förderimpulsen für die Immobilienwirtschaft.

Jenseits der reinen Größeneinteilung verschleiert die Kategorisierung in A, B oder C-Städte in vielen Fällen mehr, als dass sie hilft, denn weder sind alle mittelgroßen Städte gleich noch sind es die Immobilien in einer mittelgroßen Stadt. Wer eine risikoarme Immobilie in der Innenstadt sucht, findet solche Objekte nicht nur in sechs großen westdeutschen Städten, sondern auch in den meisten der 100 nächstkleineren Städte.

Häufig ist es sinnvoller, die Städte nach ihrer Branchenstruktur oder ihrer Kernfunktion in der nationalen Arbeitsteilung einzuteilen als allein nach ihrer Größe. Universitätsstädte wie Heidelberg, Regensburg oder Karlsruhe sowie Landeshauptstädte wie Hannover, Mainz oder Dresden unterliegen geringen Marktschwankungen, weil ein großer Teil der Immobiliennachfrage aus den wenig schwankungsanfälligen Sektoren Bildung und öffentliche Verwaltung kommt. Bei den mittelgroßen Industriestädten lohnt darüber hinaus die Unterscheidung in Städte, die im Zuge des Strukturwandels verloren haben wie Gelsenkirchen, Saarbrücken oder Rostock, und jene, die ihre starke Industriestruktur erhalten konnten

wie Wolfsburg oder Ludwigshafen. Und dies berücksichtigt noch nicht einmal die sehr stabilen kleinen Märkte mit dem Firmensitz von „Hidden Champions“ im Maschinenbau oder der Elektrotechnik. Und um es ganz klar zu sagen: Viele ostdeutsche Städte haben ihr ökonomisches Wendemanöver erfolgreich absolviert und können nun genauso zu den stabilen mittelgroßen Städten Deutschlands gezählt werden wie ähnlich große westdeutsche Städte: Dresden, Leipzig oder Jena zählen hierzu.

Doch dies heißt im Umkehrschluss auch nicht, dass alle mittelgroßen Städte besonders wertbeständige Immobilien böten. Dies gilt natürlich nicht, denn überall dort, wo die Branchenstruktur erodiert und wo keine hochwertigen und dauerhaften Arbeitsverhältnisse angeboten werden können, ziehen junge Menschen fort. Das besondere Risiko von kleinen Märkten kann daher ihre starke Abhängigkeit von wenigen Unternehmen sein. Wenn eine mittelgroße Stadt Opfer vom Strukturwandel wird, kann sie diese Last nicht so leicht durch Stärken in einer anderen Branche kompensieren, wie dies in einer Metropolregion möglich ist. Doch diesem Risiko lässt sich durch eine gezielte Portfoliostrategie begegnen, und genaues Hinsehen lohnt gerade bei mittelgroßen Städten – und folglich auch bei diesem Bericht.

Der Autor ist Wissenschaftlicher Leiter der IREIBS Immobilienakademie und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg

Management Summary

Problemstellung

In Deutschland konzentrieren sich die meisten Immobilieninvestoren auf die A-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Die sogenannten B- und C-Städte werden in regelmäßig erscheinenden Marktpublikationen auch von großen Immobilienberatungsgesellschaften nicht oder nur am Rande behandelt.

Neben den Top-7-Standorten gibt es in Deutschland weitere 73 mittelgroße Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Ca. 16 Mio. Menschen leben in diesen B- und C-Städten, das entspricht rund 20% der Bevölkerung der Bundesrepublik. Sie sind bedeutende regionale Wirtschafts- und damit auch Immobilienstandorte. Die Kenntnis über ihre Immobilienmärkte ist relativ gering und die Datensammlung und -aufbereitung wegen der eingeschränkten Transparenz komplex. Die TLG IMMOBILIEN hat Wüest & Partner (W&P) beauftragt, 25 exemplarisch ausgewählte Städte dieser Größenordnung in allen Teilen der Bundesrepublik in Hinblick auf die Chancen und Risiken für Immobilieninvestitionen ausgewählter Nutzungsarten zu untersuchen.

Studie

In der vorliegenden Studie werden in zwei Stufen die statistischen und immobilienmarktbezogenen Daten der 25 ausgewählten Städte analysiert, ihre jeweiligen Stärken und Schwächen aufgezeigt und getrennt nach den Nutzungen Wohnen, Büro und Einzelhandel ausgewertet. Ziel ist die Ermittlung besonderer Voraussetzungen und ein Überblick über die Chancen und Risiken bei Immobilieninvestitionen.

Im ersten Schritt wird die Standortqualität der 25 ausgewählten Städte in Hinblick auf das Immobilien-Investitionsrisiko dargestellt. Ausgangspunkt ist das Wüest & Partner-Gemeinderating, in dem alle rund 12.000 Gemeinden Deutschlands erfasst sind. In das Rating fließen statistische Zahlen zu Demografie, Wirtschaft, Arbeitsmarkt, Erreichbarkeit

und Bautätigkeit ein. Die Großstädte im Süden der Republik liegen beim Gemeinderating regelmäßig auf den vorderen Rängen. Hierzu zählen Nürnberg, Karlsruhe und Regensburg. Aber auch verschiedene Städte in den ostdeutschen Ländern, wie Potsdam und Dresden erreichen regelmäßig gute Platzierungen. Auf den hinteren Plätzen finden sich neben Chemnitz und Halle/Saale auch Städte wie Duisburg und Wuppertal. Diese Reihenfolge spiegelt auch die Einschätzung vieler Marktteilnehmer wider.

Im zweiten Schritt werden immobilienmarktbezogene Daten erhoben und zu Rendite-Risiko-Profilen verdichtet. Diese Kennzahlen sind nicht im Gemeinderating erfasst, weil sie weder flächendeckend noch in vergleichbarer Güte vorhanden sind. Die Kennzahlen und die daraus entwickelten Rendite-Risiko-Profile geben einen vertieften Einblick in die jeweiligen Märkte und ergänzen das Gemeinderating.

Gesamtergebnis

Im Ergebnis ist bei den B- und C-Städten deutlich zwischen Investitionschancen und Investitionsrisiken zu unterscheiden. Weder die geografische Lage der Standorte noch deren wirtschaftliche Rahmenbedingungen lassen klare Tendenzen erkennen. Erst der Einbezug der Rendite zeigt den Standort aus der Investorenperspektive. Dabei bedeuten geringe Renditen grundsätzlich niedrige Risiken. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, dass die B- und C-Städte oftmals ein besseres Rendite-Risiko-Verhältnis als die A-Städte aufweisen, da sie entweder bei vergleichbaren Risiken höhere Renditen erzielen oder bei ähnlichen Renditen geringere Risiken aufweisen. Die detaillierte Untersuchung der B- und C-Standorte offenbart zusammengefasst interessante und teils überraschende Ergebnisse.

Ergebnisse nach Nutzungsart

Für die **Nutzungsart Wohnen** ergab die Studie für die untersuchten B- und C-Standorte ein sehr viel heterogeneres Bild als bei den A-Standorten.

Die Wohnkostenbelastung reicht von 17,8 % bis 28,3%. Im Schnitt müssen die Mieter 22,1 % ihrer Haushaltskaufkraft für die Warmmiete ausgeben. In den Top-7-Städten liegt der Durchschnittswert mit 25,3 % hingegen deutlich höher. Das Mietpotenzial ist oftmals an den kleineren Standorten höher. Bei der Analyse der Risiko-Rendite-Profile fällt auf, dass bei einer Reihe von Städten ungeachtet eines vergleichbaren Risikoprofils deutlich unterschiedliche Renditen erzielt werden. Diese schwanken zwischen 6,1 % (Regensburg) und maximal 9,9 % (Halle/Salle bzw. Chemnitz). Das durchschnittliche Risiko liegt auf ähnlichem Niveau wie das der Top-7-Standorte. Das beste Risiko-Rendite-Verhältnis bei der Nutzungsart Wohnen wurde für Bielefeld festgestellt, gefolgt von Braunschweig, Aachen, Bochum, Kassel und Magdeburg. Das schlechteste Risiko-Rendite-Verhältnis erzielen Regensburg, Hannover, Lübeck und Potsdam. Hier ist die erzielbare Rendite im Vergleich zum ermittelten Risiko vergleichsweise gering. Weitere Ergebnisse siehe ab S. 22.

Auch für die **Nutzungsart Büro** ergab die Untersuchung, dass es in B- und C-Städten bei ähnlichen Risiken deutliche Renditeunterschiede gibt. Im Vergleich zu den A-Standorten sind die Renditen höher, da sich große Investoren vor allem auf die größeren und liquideren Märkte der A-Standorte konzentrieren und dort über den stärkeren Bieterwettbewerb die Renditen unter Druck setzen. Der Büroleerstand ist in den Top-7-Städten tendenziell höher als an den kleineren Standorten. B- und C-Standorte mit niedrigen Leerständen von unter 4 % sind Heilbronn, Aachen, Duisburg, Lübeck und Bielefeld. Das geringste Investitionsrisiko für Büroimmobilien besteht in Kassel, insbesondere wegen der geringen Mietbelastung, dem geringen Leerstand und den guten Zukunftsaussichten. Erfurt nimmt den letzten Platz unter den untersuchten Städten ein. Hier ist trotz guter Zukunftsaussichten die Produktivität gering und der Leerstand (noch) hoch. Weitere Ergebnisse siehe ab S. 27.

Die **Nutzungsart Einzelhandel** zeigt in den untersuchten B- und C-Städten ebenfalls hohe Renditeunterschiede von teils über drei Prozentpunkten bei vergleichbaren Risiken. Die Einzelhandelsflächen pro Kopf variieren ebenfalls stark zwischen 0,96 m² (Duisburg) und 3,40 m² pro Kopf (Augsburg). Die Spitzenmieten in 1a-Lagen beginnen bei 40 EUR/m² (Magdeburg) und erreichen bis zu 210 EUR/m² (Dortmund, Hannover). Die hochpreisigen Standorte erreichen das Niveau der Top-7-Städte. Das geringste Investitionsrisiko besteht für die Nutzungsart Einzelhandel in Dortmund. Hier ist die bereinigte Einzelhandelsfläche pro Kopf sehr gering und die Spitzenmiete ist bei einer adäquaten Rendite hoch. Rostock erreicht durch eine hohe Durchschnittsrendite von 8,5 % ein attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis, das im Vergleich der 25 Städte im oberen Drittel liegt, während sich die südlich gelegenen Zentren Nürnberg und Augsburg durch ihren hohen Bestand an Einzelhandelsfläche pro Kopf im unteren Mittelfeld der Rendite-Risiko-Profile wiederfinden. Weitere Ergebnisse siehe ab S. 32.

Die in dieser Studie entwickelten Kennzahlen und Rendite-Risiko-Profile stellen keinesfalls einen Anspruch auf Vollständigkeit oder die absolute Wahrheit dar. Vielmehr sind sie als Anregung zu verstehen, auf einen ersten Eindruck einen „zweiten Blick“ zu wagen, landläufige Meinungen zu hinterfragen und die verborgenen Qualitäten der Standorte zu entdecken.

1 Ausgangslage und Problemstellung

Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sind die größten Immobilienstandorte in Deutschland, für die sich auch die meisten Investoren interessieren. Von der Immobilienwirtschaft werden diese Städte als A-Standorte bezeichnet. Große Immobilienberatungsgesellschaften berichten regelmäßig über Marktentwicklungen an diesen Top-7-Städten. Die sogenannten B- und C-Städte werden in regelmäßig erscheinenden Marktpublikationen nicht oder nur am Rande behandelt, und sowohl bei Investoren als auch bei Immobilienfachleuten bestehen gegenüber diesen Standorten häufig Vorurteile. Neben den sieben Top-Standorten gibt es in Deutschland noch weitere 73 Städte mit mehr als 100.000 Einwohnern. Dort leben insgesamt ca. 16 Mio. Einwohner und damit ca. 20% der Bevölkerung der Bundesrepublik (ca. 81,8 Mio.). Sie sind bedeutende regionale Wirtschafts- und damit auch Immobilienstandorte.

Die Kenntnis über die B- und C-Städte ist vielfach gering, allerdings ist die Datensammlung und -aufbereitung wegen der eingeschränkten Transparenz ausgesprochen aufwändig und komplex. In der vorliegenden Studie werden 25 ausgewählte Städte in allen Teilen der Bundesrepublik in Bezug auf ihre statistischen und immobilienmarktbezogenen Daten analysiert, ihre jeweiligen Stärken und Schwächen aufgezeigt und für die Nutzungen Wohnen, Büro und Einzelhandel gegenübergestellt. Die Studie gibt einen Überblick über die Chancen und Risiken bei Investitionen in den B- und C-Städten und enthält Anregungen zur Analyse dieser Standorte.

Zunächst werden für die ausgewählten Städte die Wertungen des Wüest & Partner-Gemeinderatings dargestellt. Das Gemeinderating erfasst alle rund 12.000 Gemeinden Deutschlands. Im Gemeinderating wird die Standortqualität im Sinne eines Immobilien-Investitionsrisikos dargestellt. Basis sind statistische Zahlen zu Demografie, zur Wirtschaft und zum Arbeitsmarkt, zur Erreichbarkeit sowie zur Bautätigkeit. Diese statistischen Zahlen werden pro Gemeinde zu Ratingkennzahlen zwischen 1,0 und 5,0 für die Segmente Wohnen, Büro und

Einzelhandel verdichtet. Hieraus ergibt sich ein Rating, welches generelle Chancen und Risiken des jeweiligen Marktes aus Sicht eines (professionellen) Immobilieninvestors beschreibt.

Da das Rating auf flächendeckend verfügbaren und vor allem vergleichbaren Zahlen aufbaut, können Informationen, die nicht flächendeckend verfügbar sind, nicht einbezogen werden. Daher wird zusätzlich zum Rating ein ergänzender Blick auf die Immobilienmärkte der ausgewählten Städte gerichtet. Hierbei werden verschiedene Immobilienkennzahlen ausgewertet und zu Chancen-Risiko-Profilen für die jeweiligen Teilmärkte verdichtet. Aus diesem vertiefenden Blick ergeben sich Detailkenntnisse, die das Gemeinderating ergänzen und zu interessanten Ergebnissen führen. Während eine Stadt z.B. ein generell gutes Immobilien-Investitionsrisiko aufweist, kann bei näherer Betrachtung jedoch in Teilmärkten das Potential bereits ausgeschöpft sein. Das Investitionsrisiko ist weiterhin gering, aber die Chancen sind es ggf. auch. Dies gilt umso mehr im direkten Vergleich mit anderen Städten. Die Chancen-Risiko-Profile zeigen insoweit auf, dass eine ergänzende Betrachtung von Standorten in jedem Fall sinnvoll ist.

2 Auswahl der Städte

Für die Klassifikation als A-, B- oder C-Stadt gibt es keine einheitlichen Kriterien. Als Konsens gilt in der Immobilienwirtschaft, dass die Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München die Top-5-Standorte in Deutschland sind. Köln und Stuttgart folgen, so dass diese insgesamt sieben Städte als A-Städte gelten.

Ob die 73 anderen deutschen Großstädte B- oder C-Standorte sind, wird unterschiedlich gesehen. Bonn, Bremen, Dortmund, Dresden, Erfurt, Essen, Hannover, Leipzig, Nürnberg und Wiesbaden sind gemeinhin als B-Standorte anerkannt. Aber bereits

hier sind die Einschätzungen auch in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung abweichend: Im Informationsdienst für immobilienwirtschaftliche Daten Riwis-online werden z.B. Dresden und Leipzig zu den A-Städten im Segment Einzelhandel gezählt und Essen gilt als A-Stadt im Segment Wohnen.

Für die vorliegende Studie wird nicht zwischen B- und C-Standorten unterschieden. Auswahlkriterien waren eine Repräsentativität für die jeweilige Region und eine ungefähre Gleichverteilung der Städte über die Bundesrepublik. Im Einzelnen wurden die folgenden Städte für die Studie ausgewählt:

Region	Bundesland	Stadt	Einwohner
Nord	Schleswig-Holstein	Kiel	239.526
Nord	Schleswig-Holstein	Lübeck	210.232
Nord	Niedersachsen	Hannover	522.686
Nord	Niedersachsen	Braunschweig	248.867
Ost	Mecklenburg-Vorpommern	Rostock	202.735
Ost	Brandenburg	Potsdam	156.906
Ost	Sachsen	Chemnitz	243.248
Ost	Sachsen	Dresden	523.058
Ost	Sachsen	Leipzig	522.883
Ost	Sachsen-Anhalt	Halle/Saale	232.963
Ost	Sachsen-Anhalt	Magdeburg	231.525
Ost	Thüringen	Erfurt	204.994
Ost	Thüringen	Jena	105.129
Süd	Bayern	Nürnberg	505.664
Süd	Bayern	Augsburg	264.708
Süd	Bayern	Regensburg	135.520
Süd	Baden-Württemberg	Karlsruhe	294.761
Süd	Baden-Württemberg	Heilbronn	122.879
West	NRW	Dortmund	580.444
West	NRW	Duisburg	489.559
West	NRW	Bochum	374.737
West	NRW	Wuppertal	349.721
West	NRW	Bielefeld	323.270
West	NRW	Aachen	259.030
West	Hessen	Kassel	195.530
Gesamt	11 von 13 Flächenländern	25 Städte	7.540.575

Liste ausgewählter Städte für die Analyse

3 Wüest & Partner Gemeinderating

Der Ausgangspunkt für die Analyse ist das Gemeinderating von Wüest & Partner (W&P). Dieses ermittelt für jede der ca. 12.000 Gemeinden in Deutschland die Immobilien-Investitionsrisiken bei den Nutzungsarten Wohnen, Büro und Einzelhandel. Das Gemeinderating gibt Auskunft über die Standortqualität, die sich aus der Demographie, Erreichbarkeit und dem Arbeitsmarkt ergibt. Zusätzlich beschreibt es den lokalen Immobilienmarkt, zum Beispiel un-

ter Berücksichtigung der Bautätigkeit. Die Ratings erfolgen aus der Perspektive der (institutionellen) Investoren. Diese Sichtweise kann, muss aber nicht mit derjenigen aller Nachfrager, beispielsweise der Mieter oder Wohnungssuchenden, übereinstimmen.

Niedrige Mietpreise werden beispielsweise von den Nachfragern als positiv eingeschätzt, während die Eigentümer möglichst hohe Preise anstreben.

3.1 Aufbau des Ratings

Von den Basisdaten zu den Punkten

Die Basisdaten enthalten verschiedenste Einheiten wie z. B. „Millionen Personen“, Scorings in Risikoratings, Mieten in EUR/m²/Monat, oder auch Variablen, bei denen es nur eine 1 und eine 0 gibt (Großstadt ja oder nein). Bei jeder Variable werden 0 bis 100 Punkte vergeben. Die Verteilung der Punkte erfolgt in der Regel analog zur Verteilung der Originaldaten. Das heißt, wenn die Originalwerte normalverteilt sind, so erfolgt auch die Punktevergabe zwischen 0 und 100.

Folgende Kategorien und Gewichtungen wurden je nach Nutzungsart angesetzt:

Für jede Kategorie wurden Daten zu verschiedenen Variablen erhoben und in der jeweiligen Kategorie gewichtet zu einem Gesamtwert zusammengefasst. Es sind je Kategorie bis zu sieben Variablen in das Rating eingeflossen.

Ergebniscontrolling

Die Rohdaten wurden einer Eingangskontrolle unterzogen, um Fehler zu eliminieren. Das Rating selbst wird laufenden Stresstests unterzogen. Dazu werden die Standorte, deren Punktzahl hinterfragt werden soll, durch massive Verschiebung in den Gewichten bewusst nach oben oder unten geschoben. Ist eine deutliche Verschiebung eines Standortes nicht möglich bzw. nur bei sehr extremen Gewichtungen, ist der Standort im Grundsatz richtig platziert.

Datenvollständigkeit

Variablen, bei denen für eine große Zahl an Standorten keine Daten zur Verfügung stehen, wurden nicht integriert. Dazu gehören durchaus wichtige Variablen wie Büroflächenleerstand und Bestand an Büroflächen. Beide Variablen sind jedoch für nur sehr wenige Standorte verfügbar. Fehlen die Daten nur für wenige Standorte, so werden entweder sinnvolle Schätzungen eingesetzt oder es wird im Sinne einer „Bestrafung“ ein tiefer Wert eingesetzt (Minimaler Wert oder 10 % oder 30 %-Quantil).

Kategorie	Wohnen	Büro	Einzelhandel
Demografie	30,0%	25,0%	16,0%
Arbeitsmarkt	9,0%	25,5%	10,3%
Tourismus			13,3%
Leerstand	5,0%		
Zentralität	12,0%	20,0%	12,3%
Gemeindetyp	7,0%	2,0%	2,2%
Mieten	11,0%	5,0%	2,2%
Volkswirtschaft	2,0%	11,5%	8,3%
Steuern	3,0%	4,0%	0,7%
Bautätigkeit	14,0%	4,0%	3,1%
Kaufkraft	7,0%	3,0%	31,6%
Total	100,0%	100,0%	100,0%

Kategorien und Gewichtungen im
W&P Gemeinderating

Datenqualität

Die Daten stammen aus diversen offiziellen Quellen, wie dem Statistischen Bundesamt, den Statistikämtern der Länder, dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung sowie privaten Organisationen, Maklern und eigenen Recherchen. Fehler in einzelnen Daten sind nicht auszuschließen. Um den Effekt auf das Rating klein zu halten, wurden möglichst viele und auch teilweise redundante Variablen verwendet.

Gewichtungen

Für die Gewichtungen gibt es keine wissenschaftlichen Grundlagen. Die Gewichtungen wurden nach bestem Wissen und Gewissen vergeben und auf ihre Plausibilität überprüft und angepasst.

Interpretation der Punkte und Noten

Die Ergebnisse des Ratings sind zum einen eine Punktzahl als Summe der gewichteten Einzelpunkte aus jeder Variable. Geringe Unterschiede in der Punktzahl führen zu unterschiedlichen Rängen, die jedoch keine wesentliche Differenz zwischen den Standorten bedeuten müssen. Aus der Punkteverteilung wiederum wird eine Note pro Standort ermittelt, welche die Standorte stärker gruppiert. Die Noten sind eine Übersetzung der Punktzahlen in ein standardisiertes System 1.0 bis 5.0. Die Verteilung der Noten (d.h. wie viele bekommen eine 1.0 und wie viele eine 5.0) lässt sich durch verschiedene Methoden herbeiführen:

Normalverteilung

In diesem Fall erzielen nur wenige Standorte eine 1.0 (Bestnote). Gleiches gilt für die schlechteste Note 5.0. Die meisten Standorte liegen im Bereich 2.5 bis 3.5. Der Vorteil ist, dass dies eine der bekanntesten Verteilungen ist und der Originalverteilung der Punkte am nächsten kommt. Der Nachteil ist, dass die Mehrheit der Standorte sich in der Mitte befindet und eventuell zu wenig differenziert ist.

Linksschiefe Verteilung

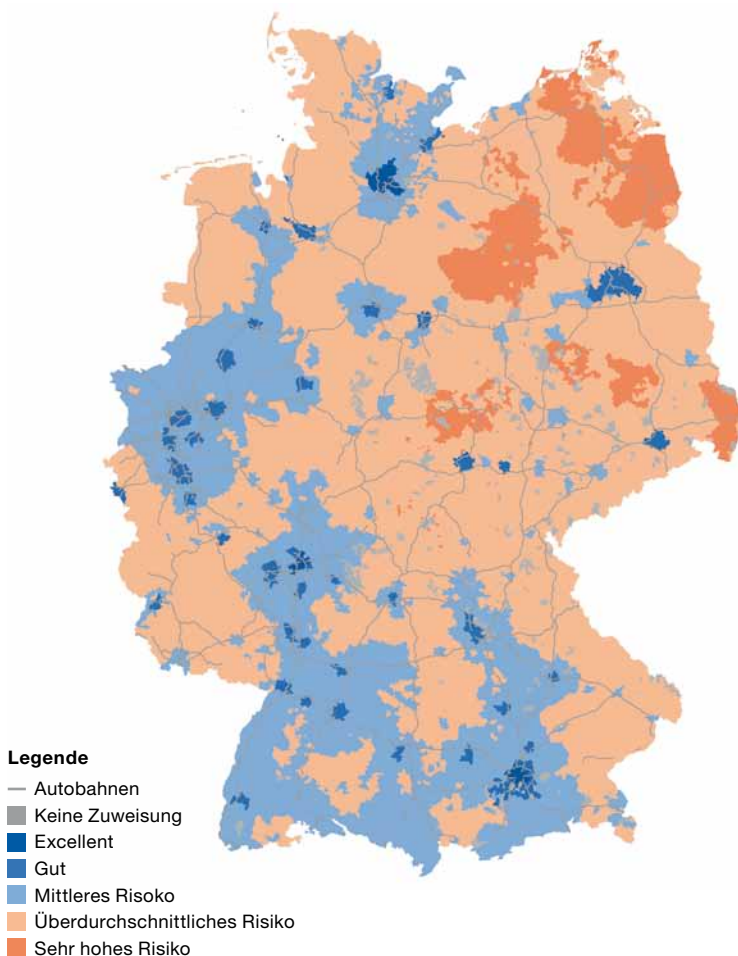
Bei der linksschiefen Verteilung gibt es nur wenige Topstandorte, aber auch relativ wenige mittelmäßige. Eine Vielzahl der Standorte wird als schlecht oder sehr schlecht klassifiziert. Der Vorteil dieser Verteilung ist, dass sie die Präferenzen der Investoren am stärksten spiegelt, da diese sich auf eher wenige Standorte konzentrieren. Ihr Nachteil liegt darin, dass diese Verteilung nicht die Verteilung der Punkte spiegelt und daher scharfe Übergänge von der einen zur anderen Note aufweist, obwohl die Punktzahl nahezu identisch ist.

Die publizierte Notenverteilung entspricht der effektiven Punkteverteilung und ist damit annähernd eine Normalverteilung.

Mit der oben beschriebenen Vorgehensweise wurde ein Rating für sämtliche Gemeinden Deutschlands je Nutzungsart erstellt. Dieses Rating gibt für jede der ca. 12.000 Gemeinden in Deutschland eine Einordnung hinsichtlich des Investitionsrisikos in den Nutzungsarten Wohnen, Büro und Einzelhandel wieder.

3.2 Ergebnisse des Gemeinderatings „Wohnen“

Das W&P Gemeinderating ergibt folgende Risikoverteilung im Bereich Mietwohnungen für die mehr als 12.000 Gemeinden in Deutschland:



Ausgehend von diesem Rating wurden die entsprechenden Daten für die ausgewählten Städte extrahiert und eine Note je Nutzungsart im Verhältnis der 25 Städte untereinander abgeleitet. Die Tabelle auf der folgenden Seite enthält für jede Stadt die Note im Gesamtrating und die Note bei einer Bewertung der 25 Städte untereinander.

Regensburg erhält unter den ausgewählten Städten die höchste Bewertung. Duisburg erhält die nied-

rigste Bewertung und erzielt damit in der Nutzungsart Wohnen das höchste Investitionsrisiko unter den 25 Städten. Im Mittelfeld befinden sich Städte wie Dresden, Jena und Hannover.

Vier der insgesamt zehn Kategorien werden nachfolgend näher betrachtet, um den Aufbau des Ratings und die Stärken und Schwächen der jeweiligen Standorte besser zu verstehen:

Bevölkerung

Für den Wohnungsmarkt einer Stadt sind die Bevölkerung und deren Entwicklung entscheidend. Diese Kategorie erhält daher im Gesamtrating eine starke Gewichtung. Positive Bevölkerungsentwicklungen der vergangenen fünf Jahre und deutlich positive Prognosen für die Zukunft weisen auf Standorte mit geringen Nachfragerisiken hin. Potsdam wird hier am höchsten bewertet. Im Vergleich schneiden die meisten Städte im Ruhrgebiet und im Osten Deutschlands deutlich schlechter ab. Vor allem die negativen Bevölkerungsprognosen erhöhen das Risiko. Diese Standorte haben große Teile ihrer Wirtschaftskraft und ihres Arbeitsplatzangebotes verloren, so dass diese Städte nicht nur mit den natürlichen Bevölkerungsrückgängen kämpfen müssen, sondern auch verstärkt Wanderungsverluste hinnehmen müssen. Diese Effekte spiegeln sich in den stark negativen Bevölkerungsprognosen wider.¹

Arbeitsmarkt

Die Teilwerte für den Arbeitsmarkt sind ähnlich verteilt wie die Ergebnisse des Gesamtratings und der Kategorie Bevölkerung. Städte wie Karlsruhe und Heilbronn erhalten die höchsten Noten unter den ausgewählten 25 Städten. Hervorzuheben sind auch die Städte Jena und Bochum, die im Gesamtrating in der zweiten Hälfte platziert sind. Bei der Kategorie Arbeitsmarkt sind sie jedoch im Mittelfeld. Die verhältnismäßig geringe Arbeitslosenquote und die deutlich rückläufige Entwicklung der Arbeitslosenquote wirken sich positiv auf die Standorte aus.

Zukünftiges Leerstandsrisiko

In der Kategorie zukünftiges Leerstandsrisiko schneiden vor allem die Städte schlechter ab, die aktuell eine Überversorgung aufweisen und eine negative Bevölkerungsprognose erwarten. Zahlreiche Städte sind sich dieses möglichen Problems bewusst und entwickeln bereits heute Gegenmaßnahmen und passen das Wohnungsangebot sukzessive der Nachfrage an.

Wohnungsmarkt

In der Kategorie Wohnungsmarkt können vor allem die ostdeutschen Städte punkten. Hier wirkt sich der für Investoren interessante hohe Anteil an Wohnungen in Mehrfamilienhäusern positiv aus. Die Kategorie Mietpreise (Wohnungsmarkt) zeigt

deutlich, dass vor allem die Städte im Süden für Investoren attraktiv sind. Im Gegensatz zu vielen Städten im Westen und Osten Deutschlands sind dort die Mieten in den letzten Jahren auf breiter Front gestiegen. Außerdem ist das absolute Mietniveau in diesen Städten deutlich höher als in Städten wie Duisburg, Wuppertal oder Magdeburg. Es ist jedoch zu berücksichtigen, dass die Miethöhe in Verbindung mit dem Einkommen noch eine weitere Kennzahl darstellt, die nicht im Rating, sondern in Kapitel 4.2 abgebildet wird. Hier ergeben sich z. T. entgegengesetzte Auswirkungen, weil die hohen Mieten im Süden Deutschlands auch eine relativ hohe Mietbelastung und damit ein eingeschränktes Mieterhöhungspotenzial bedeuten.

Für das Wohnrating der ausgewählte Städte ergeben sich folgende Ergebnisse:

Stadt	Note Gesamtrating	Note Top 25	Bevölkerung	Arbeitsmarkt	zukünftiges Leerstandsrisiko	Wohnungsmarkt
Regensburg	1,7	1,0	1,1	1,1	2,3	2,4
Heilbronn	1,9	1,7	2,0	1,0	3,7	4,9
Karlsruhe	1,9	1,8	1,5	1,0	2,3	2,9
Nürnberg	2,0	2,0	1,8	1,6	2,3	2,6
Potsdam	2,0	2,2	1,0	2,0	3,7	1,8
Augsburg	2,1	2,6	1,7	1,2	5,0	2,5
Dresden	2,2	2,9	1,4	2,9	3,7	1,4
Kiel	2,3	3,2	2,4	3,4	3,7	2,7
Hannover	2,3	3,2	2,3	2,2	3,7	5,0
Braunschweig	2,4	3,4	2,8	2,7	5,0	3,1
Jena	2,4	3,5	3,1	1,9	5,0	2,4
Dortmund	2,4	3,5	2,8	4,3	1,0	3,1
Lübeck	2,4	3,6	2,8	4,1	5,0	4,5
Erfurt	2,5	3,7	2,8	3,4	5,0	2,3
Wuppertal	2,5	3,7	3,4	4,0	2,3	2,6
Aachen	2,5	3,8	2,5	3,1	5,0	3,3
Bochum	2,5	3,9	3,3	2,6	3,7	2,9
Bielefeld	2,5	4,0	2,8	2,7	3,7	4,9
Rostock	2,5	4,0	3,2	4,4	3,7	1,0
Leipzig	2,5	4,0	2,0	5,0	5,0	1,0
Kassel	2,6	4,1	2,9	4,1	5,0	3,3
Magdeburg	2,6	4,3	3,1	4,0	5,0	2,1
Halle/Saale	2,7	4,6	4,2	4,4	5,0	1,4
Chemnitz	2,7	4,6	4,2	3,8	5,0	1,6
Duisburg	2,8	5,0	5,0	4,3	2,3	3,1

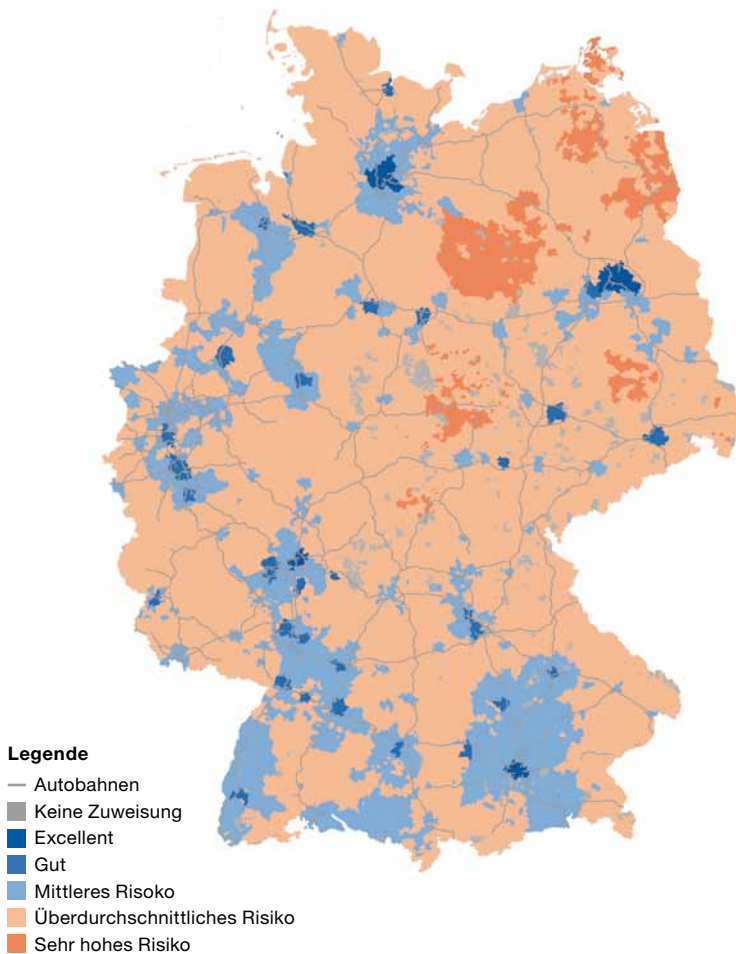
Ergebnisse des W&P Gemeinderatings Wohnen für ausgewählte Städte

Quelle: eigene Darstellung

1 Für einige Städte war die tatsächliche Bevölkerungsentwicklung der letzten Jahre deutlich besser als prognostiziert. Insofern unterliegen die Bevölkerungsprognosen einem Wandel, der auch in den regelmäßigen Updates des Gemeinderatings berücksichtigt wird.

3.3 Ergebnisse des Gemeinderatings „Büro“

Insgesamt ergibt sich gemäß W&P Gemeinderating Büro folgende Risikoverteilung für die mehr als 12.000 Gemeinden Deutschland:



Die Tabelle auf der folgenden Seite enthält für jede Stadt die Note im Gesamtrating und die Note bei einer Bewertung der 25 Städte untereinander.

Im Bürorating erhalten Regensburg und Karlsruhe unter den ausgewählten 25 Standorten die höchste Bewertungen, dicht gefolgt von Potsdam und Nürnberg. Aber auch Augsburg, Heilbronn und Dresden sind Standorte mit einem geringen Investitionsrisiko bei Büroimmobilien. Die Schlusslichter sind Wuppertal, Duisburg, Halle/Saale und Chemnitz, alle mit

einem vergleichsweise hohen Investitionsrisiko.

Eine nähere Betrachtung von drei der insgesamt neun Kategorien verdeutlicht den Aufbau des Ratings und zeigt die Stärken und Schwächen der Standorte:

Volkswirtschaft

Städte wie Jena erzielen in der Kategorie Volkswirtschaft positive Bewertungen. Sie haben eine hohe Dienstleistungsquote mit weiterem Entwicklungspotenzial und auch die Entwicklung der Wertschöpfung im Dienstleistungssektor ist deutlich positiv. Städte wie Wuppertal mit einer geringen Dienstleistungsquote, einer negativen Entwicklung der Dienstleistungsquote und geringer Entwicklung in der Wertschöpfung mit Dienstleistungen schneiden schlechter ab. Ein weiteres Kriterium ist das Pendlersaldo. Hannover weist unter den betrachteten Städten das höchste Pendlersaldo auf, Wuppertal ist hingegen für Arbeitskräfte wenig attraktiv und hat das geringste Pendlersaldo unter den untersuchten Städten.

Steuern

In der Teilkategorie Steuern kann Hannover die höchste Punktzahl erzielen. Grund hierfür sind die hohen Gewerbesteuereinnahmen und der hohe Grundbetrag Grundsteuer B. Die hohen Steuereinnahmen sind ein Indiz für eine Vielzahl von Gewerbeansiedlungen, was wiederum für eine starke Wirtschaftsleistung spricht. Dadurch erhöht sich auch indirekt die Nachfrage an Büro- und Gewerbefläche. Geringe Steuereinnahmen erzielen hingegen Potsdam oder Jena.

Bautätigkeit

Für das Teilkriterium Bautätigkeit erreichen Städte wie Potsdam und Jena positive Bewertungen. Die Entwicklung der Neubautätigkeit von Nichtwohnflächen ist positiv und auch die neugebauten Nichtwohnflächen je Einwohner sind vergleichsweise gut. In Städten wie Halle/Saale, Chemnitz oder Duisburg ist die Bautätigkeit verhältnismäßig gering.

Für das Bürorating ergeben sich folgende Ergebnisse:

Stadt	Note Gesamtrating	Note Top 25	Volkswirtschaft	Steuern	Bautätigkeit
Regensburg	2,0	1,2	1,3	4,3	3,7
Karlsruhe	2,0	1,4	1,7	3,2	2,6
Potsdam	2,1	1,6	1,0	5,0	1,2
Nürnberg	2,2	1,0	1,5	1,9	5,0
Augsburg	2,2	2,4	3,0	3,9	5,0
Heilbronn	2,3	2,9	2,3	4,6	3,1
Dresden	2,3	2,0	2,3	3,3	4,6
Leipzig	2,4	2,8	2,4	3,4	3,8
Kiel	2,5	2,8	2,3	4,1	5,0
Hannover	2,4	2,7	2,6	1,0	5,0
Jena	2,5	3,1	2,5	5,0	1,0
Braunschweig	2,5	3,0	2,6	3,9	5,0
Kassel	2,5	3,3	2,0	4,1	3,0
Erfurt	2,5	3,3	3,3	4,7	3,5
Magdeburg	2,6	4,0	2,8	4,5	3,4
Rostock	2,6	4,1	2,7	4,8	3,5
Lübeck	2,6	2,7	2,9	4,6	2,4
Dortmund	2,6	3,0	3,3	2,7	5,0
Bielefeld	2,7	3,2	3,3	3,5	3,4
Bochum	2,7	3,5	4,3	3,6	2,6
Aachen	2,8	3,5	5,0	4,1	2,2
Wuppertal	2,8	4,2	4,9	3,8	3,6
Chemnitz	2,8	4,6	3,5	4,6	5,0
Halle/Saale	2,9	4,7	3,8	4,9	5,0
Duisburg	3,0	5,0	4,2	3,5	4,9

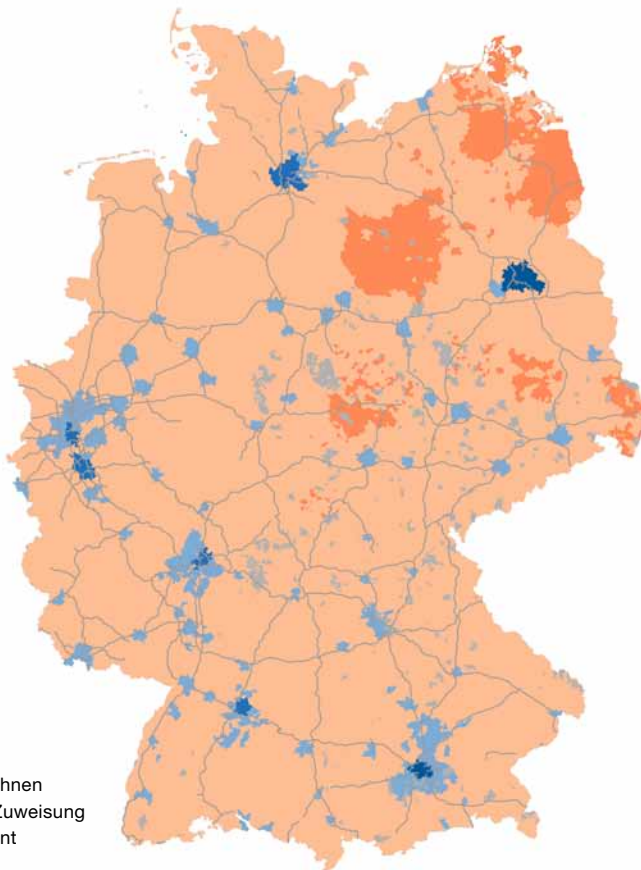
Ergebnisse des W & P Gemeinderatings Büro für ausgewählte Städte

Quelle: eigene Darstellung

3.4 Ergebnisse des Gemeinderatings „Einzelhandel“

Das W&P Gemeinderating Einzelhandel ergibt folgende Risikoverteilung für die mehr als 12.000 Gemeinden in Deutschland:

Drei der insgesamt zehn Kategorien werden näher betrachtet, um den Aufbau des Ratings und die Stärken und Schwächen der jeweiligen Standorte besser zu verstehen:



Legende

- Autobahnen
- Keine Zuweisung
- Excellent
- Gut
- Mittleres Risiko
- Überdurchschnittliches Risiko
- Sehr hohes Risiko

Zentralität

Für die Ermittlung der Zentralität wurden die Fahrzeiten zur Autobahn, zum Bahnhof, zum Flughafen, zum nächsten Mittelzentrum und zum nächsten Oberzentrum berücksichtigt. Generell liegen die ausgewählten Städte im Rating der 12.000 Gemeinden enger beieinander als die Ratingnoten vermuten lassen. Lübeck steht an der Spitze, weil die Fahrzeit aus dem Zentrum zur Autobahn die kürzeste ist und der nächste Flughafen aus dem Zentrum ebenfalls sehr schnell erreichbar ist. Heilbronn erhält vor allem deswegen eine schlechte Bewertung, weil ein Fernbahnhof fehlt.

Kaufkraft

In der Kategorie Kaufkraft fließen die Kriterien Durchschnittseinkommen, Veränderung des Durchschnittseinkommens, Kaufkraft der Haushalte in der Gemeinde, Kaufkraft der Haushalte Regional, Kaufkraft pro Person, Kaufkraft pro Tausend und Kaufkraft insgesamt pro Gemeinde ein. In dieser Kategorie erzielen Nürnberg, Hannover und Dortmund durch die hohe Kaufkraft pro Kopf und die Kaufkraft pro Gemeinde insgesamt die höchsten Punktwerte.

Tourismus

Der Tourismus erzeugt Kaufkraftströme, die für Einzelhandelsinvestitionen bedeutend sind. Er wird deshalb im Bereich Einzelhandel besonders gewichtet. Berücksichtigt werden die Ankünfte (Touristen), die Anzahl der Hotelbetriebe, die Anzahl der Hotelbetten, die Besucherübernachtungen pro Einwohner und die Besucherübernachtungen insgesamt. Dresden erzielt hier als Unesco-Weltkulturerbe-Stadt die höchste Punktzahl. Dahinter liegen Nürnberg (Tourismus und Messe) und Hannover

Die Tabelle auf der folgenden Seite enthält für jede Stadt die Note im Gesamtrating und die Note bei einer Bewertung der 25 Städte untereinander.

Auch bei der Nutzungsart Einzelhandel liegt Nürnberg vorne, dicht gefolgt von Karlsruhe und Dresden. Die hinteren Plätze und damit verbundene höhere Risiken bei Einzelhandelsinvestitionen nehmen Magdeburg, Halle/Saale und Chemnitz ein.

(Messe). Leipzig und Rostock sind ebenfalls touristisch attraktiv und belegen in dieser Kategorie vordere Plätze. Städte wie Heilbronn, Halle/Saale und Duisburg belegen die letzten Plätze in der Kategorie Tourismus. Heilbronn kann durch die hohe Kaufkraft jedoch den am Standort eher zweitrangigen Tourismus (und auch die schlechte Zentralität) im Gesamtrating ausgleichen.

Für das Einzelhandelsrating ergeben sich folgende Ergebnisse:

Stadt	Note Gesamtrating	Note Top 25	Zentralität	Kaufkraft	Tourismus
Nürnberg	2,6	1,0	1,6	3,2	2,0
Karlsruhe	2,8	1,8	1,9	3,0	4,0
Dresden	2,8	1,9	2,2	4,1	1,0
Regensburg	2,8	2,0	2,3	3,6	4,4
Potsdam	3,0	2,4	2,4	4,3	4,3
Hannover	2,9	2,5	3,6	3,2	2,5
Augsburg	2,9	2,5	3,0	3,8	4,6
Dortmund	2,9	2,8	1,9	3,5	4,1
Leipzig	3,0	2,9	2,4	4,4	2,8
Lübeck	3,0	3,0	1,0	3,9	3,6
Heilbronn	2,9	3,3	5,0	1,0	5,0
Braunschweig	3,0	3,3	2,0	3,8	4,6
Bielefeld	3,0	3,3	2,4	3,1	4,4
Aachen	3,1	3,4	1,7	3,8	4,2
Bochum	3,0	3,4	1,8	3,6	4,6
Kiel	3,1	3,4	2,0	4,4	4,6
Kassel	3,1	3,6	2,9	4,0	4,1
Erfurt	3,1	3,7	2,0	4,8	4,3
Wuppertal	3,1	3,7	1,7	2,9	4,7
Duisburg	3,2	4,1	1,2	4,0	4,7
Jena	3,2	4,1	2,2	4,9	5,0
Rostock	3,2	4,3	3,5	4,8	3,3
Magdeburg	3,3	4,5	3,2	4,7	4,6
Chemnitz	3,3	4,9	2,6	4,2	4,6
Halle/Saale	3,3	5,0	1,6	5,0	4,9

Ergebnisse des W&P Gemeinderatings Einzelhandel für ausgewählte Standorte

Quelle: eigene Darstellung

4 Rendite-Risiko-Profile

Ergänzend zum Gemeinderating von Wüest & Partner wurden immobilienmarktbezogene Daten erhoben und zu Chancen-Risiko-Profilen verdichtet. Diese Kennzahlen sind u. a. deswegen nicht in das Gemeinderating eingegangen, weil sie nicht flächendeckend und vor allem nicht in vergleichbarer Güte vorhanden sind. (Trotz intensiven Researches konnten auch hier verwendete Kennzahlen vereinzelt nicht erhoben werden.) Da die Kennzahlen und die daraus entwickelten Rendite-Risiko-Profile jedoch einen deutlich detaillierteren Blick auf die jeweiligen Märkte zulassen, ist ihre Bedeutung für die Analyse der Märkte wesentlich. Sie ergänzen das Gemeinderating in idealer Weise.

Zur Vermeidung von aus der Wiedervereinigungseuphorie resultierenden Verzerrungen insbesondere bei den ostdeutschen Städten wurden nicht die (vorhandenen) Zeitreihen ab 1990, sondern durchgängig die letzten 10 Jahre von 2002 bis 2011 betrachtet. Dieser Zeitraum umfasst zwei Zyklen: den Auf- und Abschwung der Dot.com-Ära bis zur Rezession in den Jahren 2003 und 2004, den überwiegend durch internationale Investoren initiierten Aufschwung von 2005 bis 2007 und den erneuten Abschwung infolge der Sub-Prime- und Finanzkrise mit (bisher) weicher Landung. Durch die Wahl des Betrachtungszeitraumes entstehen ggf. Verzerrungen, die aber für alle betrachteten Städte gleich gelten und dadurch wieder nivelliert werden.

Die hier erstellten Kennzahlen entsprechen nicht der einzig möglichen Betrachtungsweise. Es lassen sich diverse andere Kennzahlen bilden, die unter Umständen zu anderen Ergebnissen führen. Die hier verwandten Kennzahlen bilden jedoch Kernbereiche ab und sind für die jeweiligen Marktsegmente entscheidend. Ein Problem waren die unterschiedlichen Quellen der Ausgangsdaten und sich daraus ergebenden widersprüchlichen Kennzahlen (siehe z. B. niedrige Flächenproduktivität Büro in München und Stuttgart). Soweit möglich, werden diese Widersprüche aufgelöst. Wenn dies nicht möglich ist, wird auf sie hingewiesen.

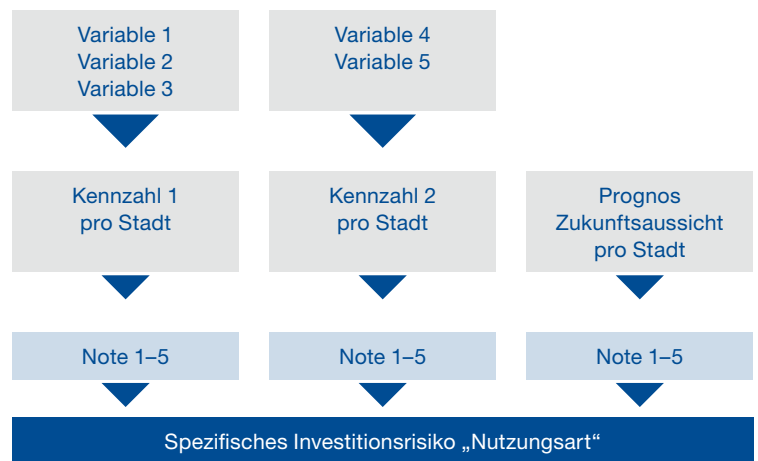
4.1 Methodik

Für die Analyse werden kombinierte relative Kennzahlen verwendet. Entscheidend für die Ableitung dieser Kennzahlen ist, dass allein der Vergleich von Bestands- oder periodischen Kennzahlen wenig über die Chancen-Risiko-Gewichtung in einzelnen Städten aussagt. So ist die Mietentwicklung der Vergangenheit kein zuverlässiger Indikator für die zukünftige Mietentwicklung. Z. T. mussten aus unserer Sicht vertretbare inhaltliche Vereinfachungen vorgenommen werden, um die Vergleichbarkeit der Kennzahlen zu gewährleisten. Weiterhin mussten die benötigten Daten für alle oder zumindest die ganz überwiegende Zahl der einbezogenen Städte vorliegen.

Für die Kennzahlen gilt ebenso wie für das Rating: Es wurden Kennzahlen für den gesamten Makrostandort verwendet. In einzelnen Mikrolagen können die Verhältnisse und damit die Kennzahlen erheblich abweichen. Das gilt vor allem für den Einzelhandel. Insbesondere Innenstadtlagen können sich deutlich besser darstellen, als sich aus dem Blick auf die gesamte Stadt ergibt.

Aus den gebildeten Kennzahlen wurde im zweiten Schritt ein spezifisches Risiko für das jeweilige Segment ermittelt. Die Kennzahlen wurden unter den 25 Städten zueinander ins Verhältnis gesetzt und in Abhängigkeit der Ausprägung mit Noten von 1,0 (sehr gut) bis 5,0 (sehr schlecht) versehen. Außerdem wurde für jedes Segment die Zukunftsaussicht der jeweiligen Stadt gemäß Prognos Zukunftsatlas 2010 hinzugezogen, um den Chancen-Risiko-Mix für die jeweilige Stadt zu berücksichtigen.

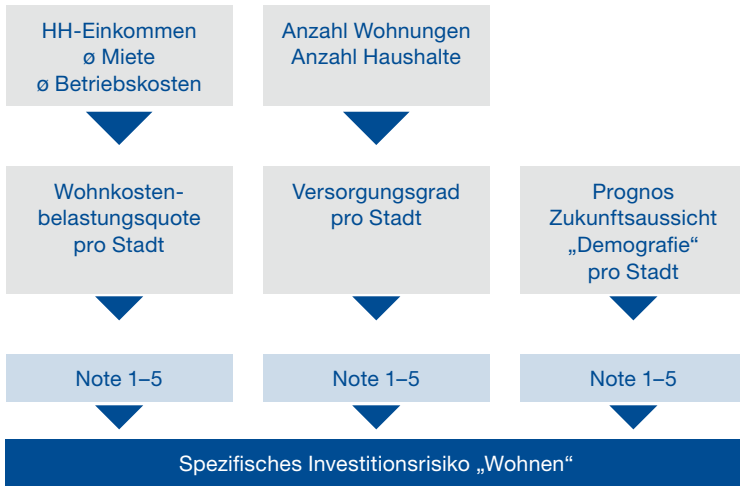
Für jede Stadt ergibt sich in jedem Segment ein spezifisches Investitionsrisiko, welches ebenfalls mit Noten von 1,0 bis 5,0 bewertet wird. Als Bezugsgröße wurden nur die ausgewählten 25 Städte herangezogen und nicht – wie im Wüest & Partner-Gemeinderating – alle 12.000 Gemeinden. Ein Risiko von 5,0 gilt also lediglich innerhalb der Gruppe der 25 Städte als hoch, während die Situation verglichen mit der Gesamtheit der 12.000 Gemeinden durchaus noch als gut gelten kann.



Ermittlung des spezifischen Investitionsrisikos

Quelle: eigene Darstellung

4.2 Wohnen



Quelle: Wüest & Partner

Drei Kennzahlen wurden für die Nutzungsart „Wohnen“ (Mietwohnungen) errechnet und in dieser Studie verwandt:

- Wohnkostenbelastung der Haushalte in Prozent
- Versorgungsgrad der Märkte als Zahl der Wohnungen pro Haushalte
- spezifisches Investitionsrisiko Wohnen

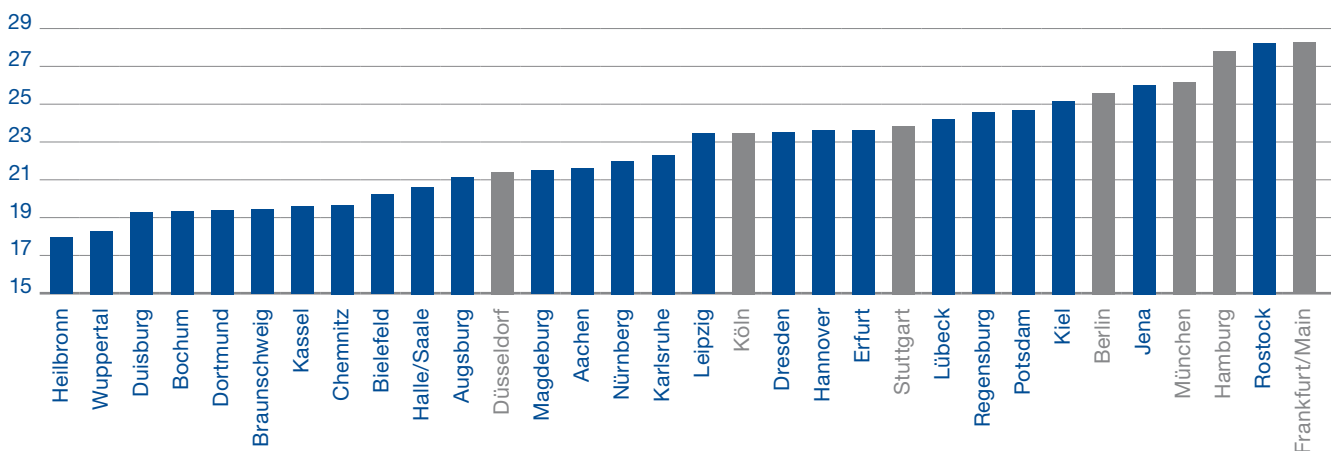
Die Ableitung des spezifischen Investitionsrisikos Wohnen erfolgte entsprechend dem nebenstehenden Schema.

Die **Wohnkostenbelastungsquote** zeigt, wie sehr die Haushalte durch die Mietzahlungen belastet werden. Eine niedrige Quote weist auf ein relatives

Mieterhöhungspotenzial hin, eine eher hohe Quote zeigt eine überdurchschnittliche Belastung der Haushalte mit geringem Spielraum für weitere Mieterhöhungen. Die Wohnkostenbelastungsquote wird aus dem Haushaltseinkommen² und dem Durchschnittswert³ der Mietangebote in der Stadt ermittelt. Zur Nettokaltmiete werden einheitlich warme Betriebskosten von 2,50 EUR/m² (wenn nicht anders angegeben sind Mieten und Kosten als monatliche Beträge gemeint) und eine durchschnittliche Wohnungsgröße von 70 m² unterstellt.

Für die 25 Städte ergaben sich so Wohnkostenbelastungsquoten von 17,8% (Heilbronn) bis 28,3% (Rostock). Der Mittelwert beträgt 22,1%. Die einzelnen Werte zeigt folgende Grafik. Zum Vergleich: In den Top-7- Standorten liegen die Wohnkostenbelastungsquoten zwischen 21,5% (Düsseldorf) und 28,3% (Frankfurt/Main), im Mittel bei 25,3% (In dieser und den folgenden Grafiken sind die Top-7- Standorte in grau markiert, sie gehen zudem nicht in die Wertung ein.)

Prozent

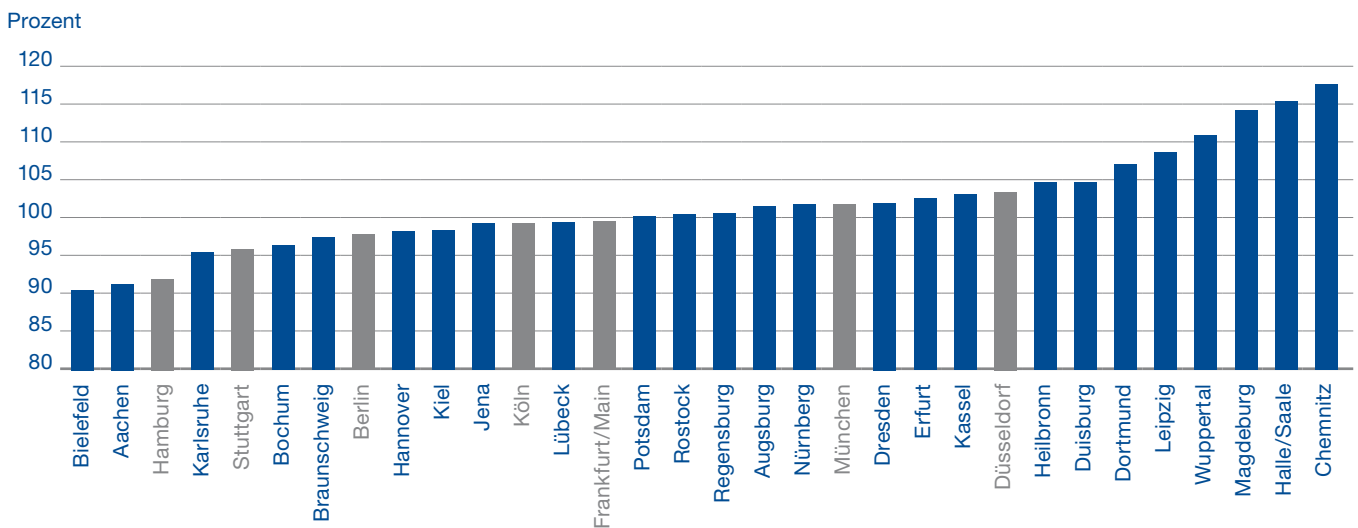


Wohnkostenbelastungsquote ausgewählter Städte

Quelle: eigene Darstellung

Es zeigt sich, dass es tendenziell ein Gefälle von Süd-West nach Nord-Ost gibt. Im linken Teil der Grafik befinden sich überwiegend Städte im Westen, in der Mitte überwiegt der Süden und rechts sind, mit Ausnahme von Regensburg und den Top-7-Städten, ausschließlich Städte im Norden und Osten der Bundesrepublik vertreten. Offensichtlich sind hierfür im Westen die tendenziell niedrigen Mieten bei durchschnittlichen Einkommen ursächlich. Im Süden werden die höheren Mieten durch die größere Kaufkraft kompensiert, während im Norden und Osten (Ausnahmen: Braunschweig, Chemnitz, Halle/Saale und Magdeburg) bereits relativ hohe Mieten auf niedrige Einkommen treffen. Diese räumliche Tendenz gilt nicht für die A-Städte.

Das Marktgleichgewicht wird insbesondere durch den **Versorgungsgrad** der jeweiligen Märkte mit Wohnungen gekennzeichnet. Hierzu wurde die Anzahl der Wohnungen⁴ mit der Anzahl der Haushalte⁵ ins Verhältnis gesetzt. Die Spanne reicht von einem deutlichen Nachfrageüberhang mit einem Versorgungsgrad von 91 % (Aachen und Bielefeld) bis zu einem deutlichen Überangebot mit 118 % (Chemnitz). Die entsprechende Verteilung zeigt die folgende Grafik.



Versorgungsgrad ausgewählter Städte

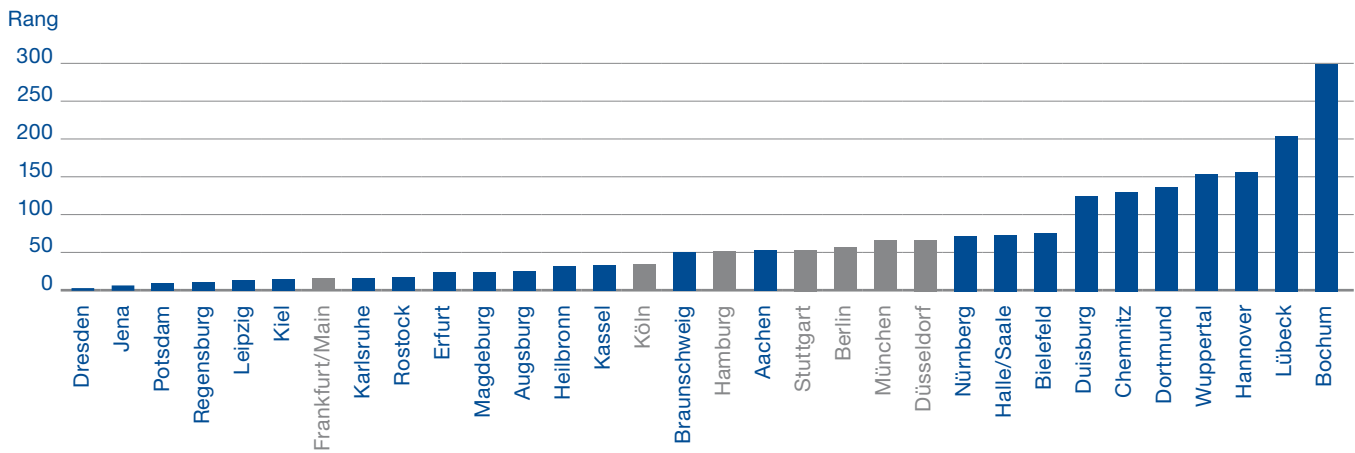
Quelle: eigene Darstellung

Angebot und Wohnkostenbelastungsquote korrelieren nicht zwingend miteinander. Braunschweig weist beispielsweise trotz eines Nachfrageüberhangs eine unterdurchschnittliche Wohnkostenbelastungsquote auf. Städte mit einem deutlichen Überangebot wie Wuppertal, Halle/Saale und Chemnitz haben wiederum die zu erwartenden unterdurchschnittlichen Wohnkostenbelastungsquoten.

Um in diese Momentaufnahme auch den Aspekt der Zukunftserwartung einzubeziehen, wurde der **Prognos Zukunftsatlas 2010** herangezogen. Dem Segment Wohnen wurde der jeweilige Rang aus dem Teilbereich „**Demografie**“ zugeordnet, da die Bevölkerungsentwicklung die für den Wohnungsmarkt relevante Größe darstellt.

2 Quelle: GfK
 3 Eigene Berechnungen, Quellen: IDN Immodaten, BulwienGesa
 4 Quelle: Destatis
 5 Quelle: GfK

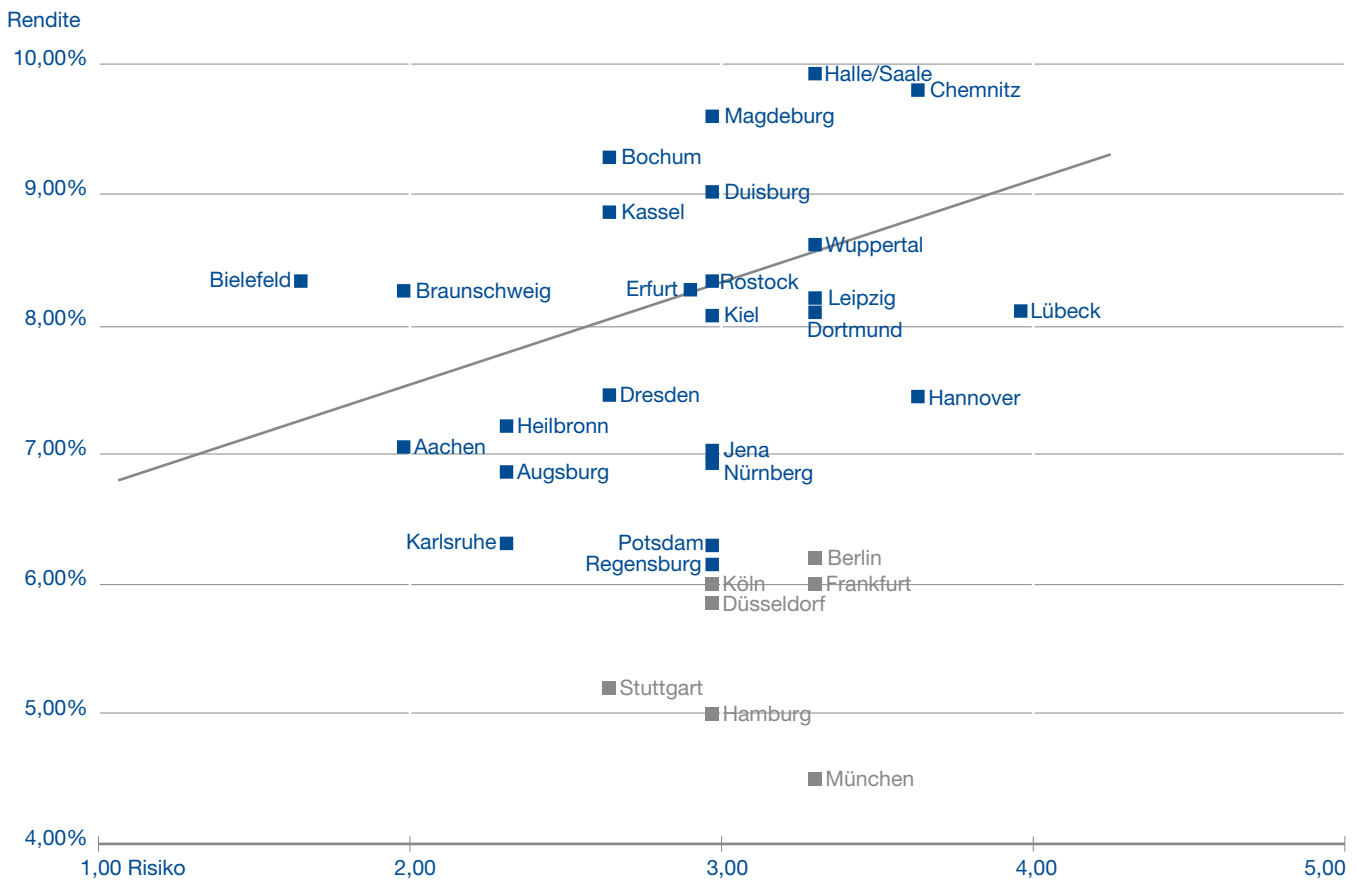
Die Zukunftsprognose (je kleiner der Wert, desto höhere Chancen) stellt sich für die betrachteten Städte wie folgt dar:



Prognos Zukunftsatlas 2010, Demografie, ausgewählte Städte

Quelle: eigene Darstellung

Die drei einzelnen Kennzahlen wurden bei gleicher Gewichtung zum spezifischen Investitionsrisiko Wohnen zusammengefasst. Dieses wurde den in den jeweiligen Märkten erzielbaren Durchschnittsrenditen⁶ gegenübergestellt:



Risiko-Rendite-Profil Wohnen ausgewählter Städte

Quelle: eigene Darstellung; eigene Erhebung; IDN Immodaten, RC Analytics, BulwienGesa

Selbst bei vergleichbarem spezifischen Risiko fallen die Renditen, die den vom Markt antizipierten Risiken entsprechen, deutlich auseinander. So wird das vergleichbare Risiko von 3,0 für die Städte Regensburg, Potsdam, Nürnberg, Kiel, Erfurt und Duisburg vom Markt mit Renditen von 6,1 % (Regensburg) bis 9,5 % (Magdeburg) eingeschätzt. Das heißt, dass das Marktrisiko in Regensburg deutlich geringer eingeschätzt wird als in Kiel, Erfurt und vor allem Magdeburg. Zum Vergleich wurden die Ergebnisse der Top-7-Standorte ebenfalls in der Grafik (siehe Seite 24) abgebildet. In Hinblick auf die ermittelten Kennzahlen weisen die Top-7-Städte ein ähnliches Risiko auf wie die analysierten B- und C-Städte, dies jedoch bei deutlich geringeren Renditen. Die Kaufpreise in München liegen z. B. deutlich über den Preisen in Städten mit vergleichbaren Risiken. Das Mietniveau hat jedoch bereits ein sehr hohes Level erreicht, so dass ähnlich hohe Mietanstiege wie in den vergangenen Jahren durch die bereits hohe Wohnkostenbelastung behindert werden können. Es muss dabei jedoch berücksichtigt werden, dass die Märkte der Top-7-Städte deutlich größer und liquider sind und dadurch eine höhere Nachfrage und aufgrund des Nachfragedrucks entsprechend geringere Renditen aufweisen. Gemäß den gewählten Kennzahlen weisen B- und C-Städte bei gleichen Renditen wie A-Städte ein geringeres Risiko oder bei vergleichbaren Risiken deutlich höhere Renditen als die A-Städte auf. Das Rendite-Risiko-Profil ist in den B- und C-Städten somit besser.

Stadt	Wohnkosten	Versorgung	Demografie	Investitionsrisiko	Ø Rendite	Risiko-Rendite-Ranking
Bielefeld	+	++	+	1,65	8,3%	1
Braunschweig	+	+	+	1,98	8,3%	2
Aachen	+/-	++	+	1,98	7,1%	3
Bochum	+	+	-	2,64	9,3%	4
Kassel	+	-	+	2,64	8,9%	5
Magdeburg	+/-	--	++	2,97	9,6%	6
Heilbronn	++	-	+	2,31	7,2%	7
Duisburg	+	-	+/-	2,97	9,0%	8
Halle/Saale	+/-	--	+	3,30	9,9%	9
Augsburg	+/-	+/-	++	2,31	6,9%	10
Dresden	-	+/-	++	2,64	7,5%	11
Rostock	--	+/-	++	2,97	8,3%	12
Erfurt	-	-	++	2,90	8,3%	13
Kiel	--	+/-	++	2,97	8,1%	14
Karlsruhe	-	+	++	2,31	6,3%	15
Chemnitz	+	--	-	3,63	9,9%	16
Wuppertal	++	--	-	3,30	8,6%	17
Dortmund	+	-	-	3,30	8,1%	18
Leipzig	-	--	++	3,30	8,2%	19
Jena	--	+/-	++	2,97	7,0%	20
Nürnberg	-	+/-	+	2,97	6,9%	21
Potsdam	--	+/-	++	2,97	6,3%	22
Lübeck	--	+/-	-	3,96	8,1%	23
Hannover	-	+/-	-	3,63	7,4%	24
Regensburg	--	+/-	++	2,97	6,1%	25

Legende

Wohnkosten

- ++ sehr geringe Belastung
- + geringe Belastung
- +/- durchschnittliche Belastung
- überdurchschnittliche Belastung
- hohe Belastung

Versorgung

- ++ deutliche Unterversorgung
- + Unterversorgung
- +/- ausgeglichen
- Überversorgung
- deutliche Überversorgung

Demografie

- ++ sehr gute Chancen
- + gute Chancen
- +/- ausgeglichen
- Risiko
- hohes Risiko

Ergebnisübersicht Wohnen

Quelle: eigene Darstellung

Insofern stellt sich die Frage, inwieweit sich die Risiken in den Renditen und dem jeweiligen Rendite-Risiko-Profil widerspiegeln. Hierzu wurde anhand der sich aus den Daten (nur B- und C-Städte) ergebenden vereinfachten Trendlinie⁷ der Abstand der jeweiligen Rendite zur für das jeweilige Risiko mittleren Rendite ermittelt. Eine höhere Rendite stellt dabei bei vergleichbarem Risiko ein besseres Rendite-Risiko-Verhältnis dar.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick

- Wohnkostenbelastungsquoten in den betrachteten B- und C-Städten zwischen 17,8% (Heilbronn) und 28,3% (Rostock), im Durchschnitt bei 22,1%
- Dagegen liegt der Durchschnitt der Wohnkostenbelastungsquote in den Top-7 bei 25,3%
- Verglichen zu den Top-Standorten gibt es im Sinne der Wohnkostenbelastung höhere Mietpotenziale in den B- und C-Städten
- Versorgungsgrad von einem deutlichen Nachfrageüberhang bei einem Quotienten Wohnungen zu Haushalten von 91% (Aachen und Bielefeld) bis zu einem deutlichen Überangebot mit einem Quotienten von 118% (Chemnitz)
- Wohnungsangebot und Wohnkostenbelastungsquote korrelieren nicht zwingend
- Risiko-Rendite-Profile: bei vergleichbarem spezifischen Risiko deutliches Auseinanderfallen der Renditen und damit der vom Markt antizipierten Risiken
- höhere Risiken werden durch höhere Renditen ausgeglichen
- ähnliches Risiko der Top-7-Städte bei den ermittelten Kennzahlen wie die analysierten B- und C-Städte, jedoch deutlich geringere Renditen; vor allem für München erscheint fraglich, ob die geringen Renditen und damit hohe Kaufpreise wirklich angemessen sind

Zusammenfassend ergibt sich unter den analysierten 25 Städten das beste Risiko-Rendite-Verhältnis bei der Nutzungsart Wohnen für Bielefeld und das schlechteste für Regensburg. Die Tabelle auf Seite 25 zeigt den Zusammenhang auf. In Bielefeld führen eine geringe Wohnkostenbelastung, eine deutliche Unterversorgung mit Wohnraum und gute Zukunftschancen im Bereich Demografie zu einem geringen Investitionsrisiko. Alle Zeichen deuten auf einen hohen und noch steigenden Wohnungsbedarf bei aktuell geringen Mieten. Die Chance für zukünftige Mietsteigerungen scheint hoch. Gleichzeitig werden in der Stadt vergleichsweise hohe Renditen erzielt.

Demgegenüber hat Regensburg aufgrund seiner wirtschaftlichen und demografischen Situation zwar das beste Ranking im Gemeinderating, zeigt aber auch schon eine sehr hohe Mietbelastung der Haushalte bei ausgeglichenem Markt. Die bereits hohen Mieten behindern ein weiteres

Mietwachstum, fördern aber auch den Neubau und damit den Wettbewerb unter den Anbietern. Außerdem sind die Kaufpreise bereits vergleichsweise hoch und die Renditen entsprechend gering. Somit ist der Standort zwar im Sinne eines Investitionsrisikos positiv einzuschätzen, das Rendite-Risiko-Profil erscheint verglichen mit den anderen 24 Städten jedoch schlechter. Ostdeutsche Städte befinden sich überwiegend im Mittelfeld, da ihre z. T. höheren Risiken durch die hohen Renditen kompensiert werden. So erzielt z. B. Chemnitz bei einem zu Lübeck vergleichbaren (relativen) Risiko eine hohe Rendite von 9,6%. Ähnlich verhält es sich bei Magdeburg und Halle/Saale, wo ein ebenfalls relativ hohes Risiko durch die überdurchschnittlich hohen Renditen kompensiert wird. Investitionen in Wohnimmobilien erreichen dort ein vergleichbares Rendite-Risiko-Verhältnis wie z. B. in Augsburg, Kiel und Karlsruhe.

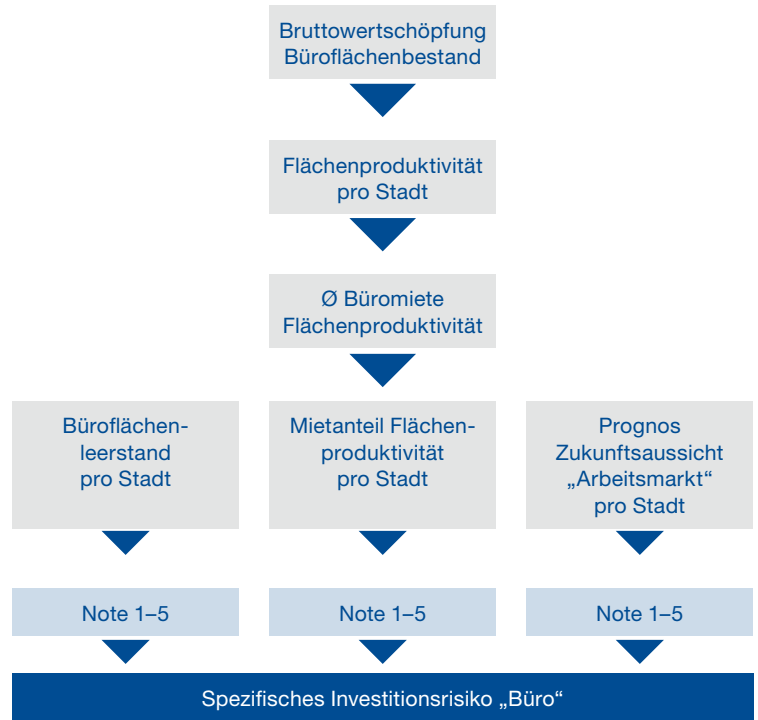
4.3 Büro

Im Einzelnen wurden folgende Kennzahlen für die Nutzungsart „Büro“ errechnet und in dieser Studie verwandt:

- Leerstand
- Flächenproduktivität
- Mietanteil an der Flächenproduktivität
- spezifisches Investitionsrisiko Büro

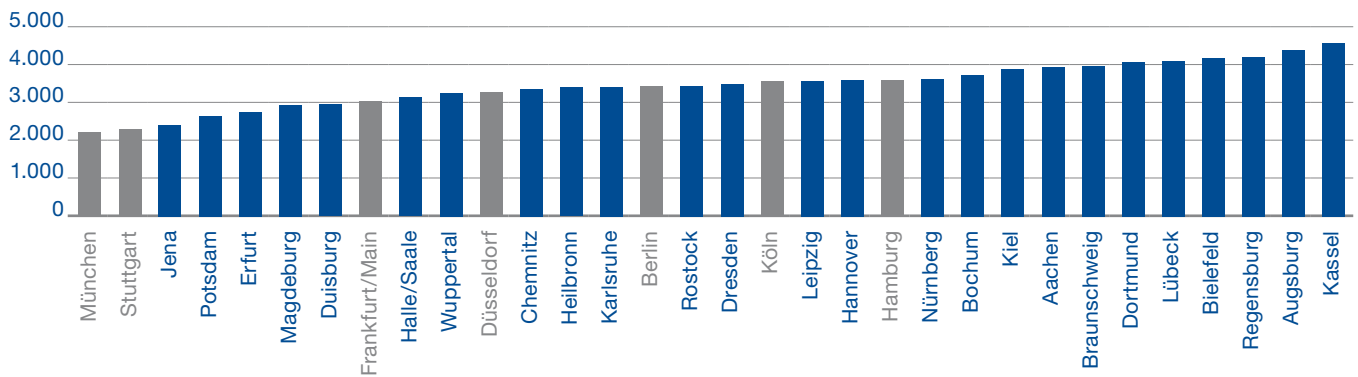
Die Ableitung des spezifischen Investitionsrisikos Büro erfolgt entsprechend dem Schema.

Da die reine Miethöhe wenig über den Anteil der Miete an der Wertschöpfung und damit die wirtschaftliche Tragbarkeit durch die Mieter aussagt, wurde zunächst die Flächenproduktivität von Büroflächen untersucht. Hierzu wurden die Kennzahlen Bruttowertschöpfung⁸ für die Bereiche Finanzierung, Vermietung und Unternehmensdienstleistungen (im Folgenden „BWS“) sowie öffentliche und private Dienstleister dem jeweiligen (vermieteten) Bestand von Büroflächen⁹ gegenübergestellt.



Quelle: Wüest & Partner

EUR/m²/Jahr



Flächenproduktivität je vermietete Büroflächen ausgewählter Standorte

Quelle: eigene Darstellung

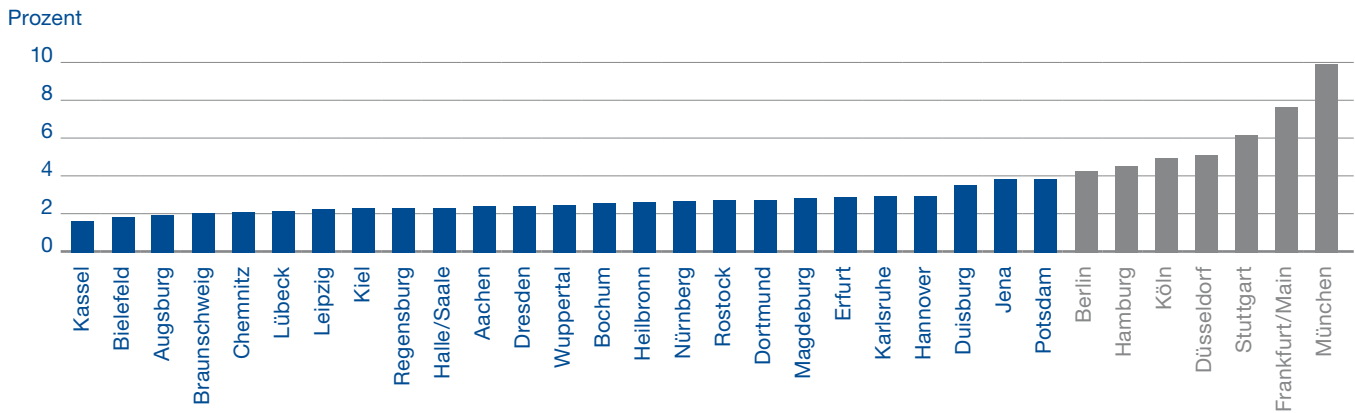
Anmerkung: Die geringe Flächenproduktivität in München und Stuttgart erscheint nicht plausibel, aber anhand der vorliegenden Daten ist der mögliche Fehler nicht erkennbar.

⁷ Die Trendlinie ist im statistischem Sinn nicht belastbar, weil das Bestimmtheitsmaß nicht ausreichend ist. Sie zeigt aber eine gewisse Tendenz, wie sich Risiko und Rendite zueinander verhalten.

⁸ Quelle: Destatis

⁹ Quellen: Industrie und Handelskammern (IHK) der jeweiligen Städte, BulwienGesa

Zur Ermittlung des **Mietanteils an der Flächenproduktivität** wurden im nächsten Schritt die durchschnittlichen Büromieten¹⁰ zur Flächenproduktivität ins Verhältnis gesetzt:

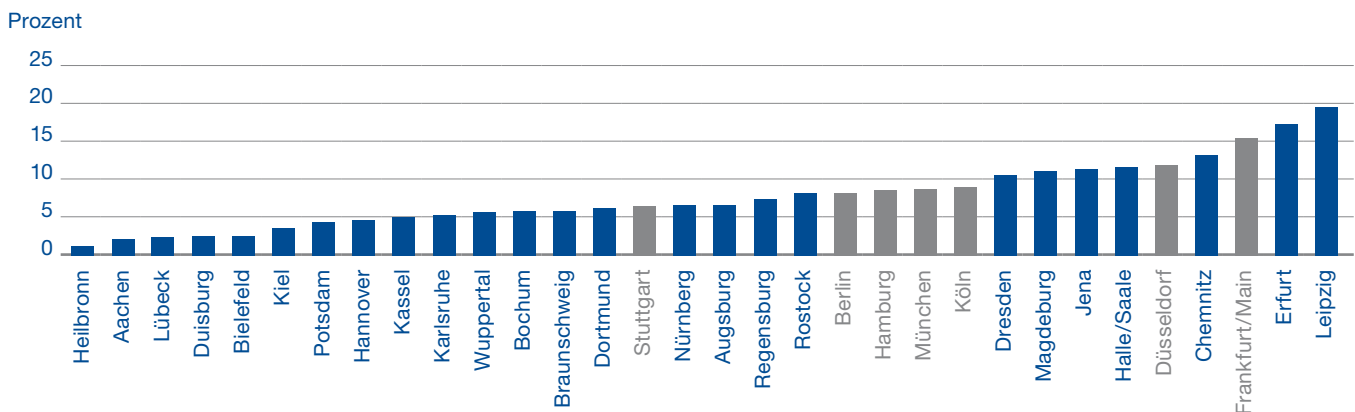


Mietanteil an der Flächenproduktivität ausgewählter Standorte

Quelle: eigene Darstellung

Es überrascht nicht, dass die Mietbelastung bezogen auf die Flächenproduktivität in den Top-7-Standorten deutlich höher ist, als in den untersuchten Städten. Während in den Bürohochburgen neben der Produktivität auch Aspekte wie Repräsentation, Attrahierung von Mitarbeitern und Image wichtig sind und dabei die Höhe der Miete eine untergeordnete Rolle spielt, wird in den B- und C-Städten die Miethöhe als entscheidendes Wirtschaftlichkeitskriterium wahrgenommen. Hier haben Städte wie Potsdam und Duisburg bei relativ geringer Flächenproduktivität und entsprechend hoher Mietbelastung durch die Nähe zu imageträchtigeren Standorten komparative Nachteile. Generell lässt sich jedoch feststellen, dass kostenbewusste Büronutzer tendenziell B- und C-Städte (oder die Randbereiche der Top-7 Standorte) bevorzugen müssten, da hier die Mietbelastung deutlich geringer ist.

Ebenfalls entscheidend für die Einschätzung eines Büromarktes sind die **Leerstände**¹¹. Die Situation stellt sich wie folgt dar:

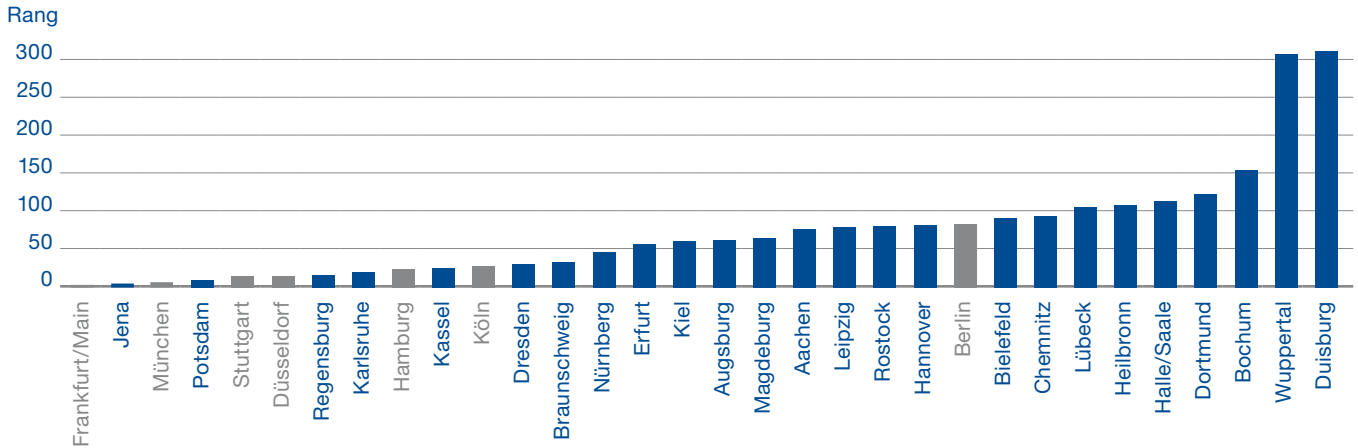


Büroflächenleerstände ausgewählter Städte

Quelle: eigene Darstellung

Der Büroleerstand ist in den TOP-Standorten tendenziell höher als in den untersuchten B- und C-Städten. B- und C-Städte mit vergleichbaren oder höheren Leerständen befinden sich ausschließlich in Ostdeutschland. Hier zeigt sich offensichtlich noch das Ergebnis der Euphorie nach der Wiedervereinigung, als in den ostdeutschen Ländern ein Überangebot von Büroflächen geschaffen wurde. Lediglich Potsdam hat mit um die 5% einen deutlich geringeren Leerstand als die A-Städte.

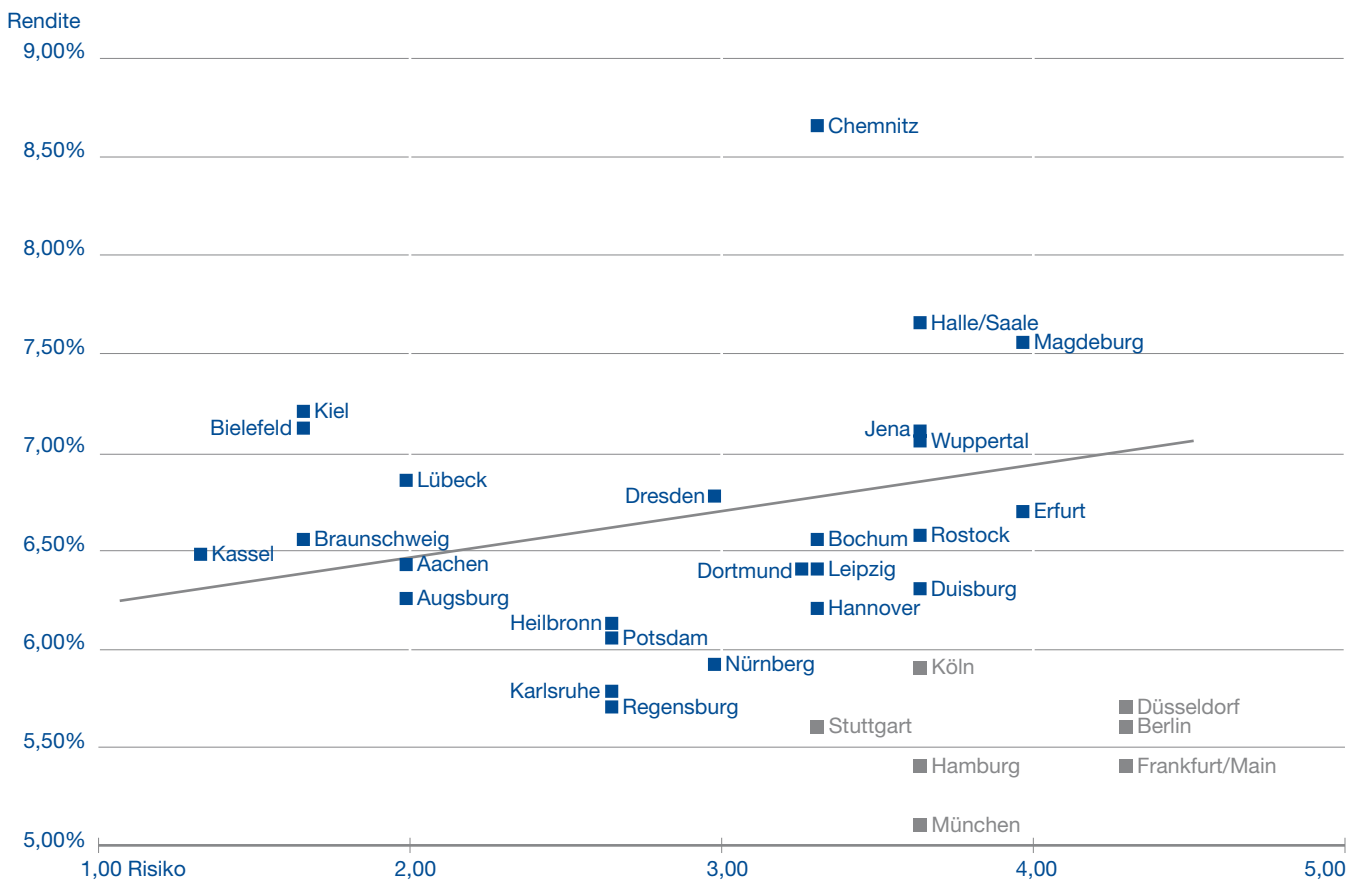
Auch für das Segment Büro wird als Ergänzung zur aktuellen Situation der **Prognos Zukunftsatlas 2010** zur Beurteilung der Zukunftsaussichten herangezogen. Für das Segment Büro wurde der Rang aus dem Teilbereich **Arbeitsmarkt** herangezogen. Die jeweiligen Ränge werden in der folgenden Grafik wiedergegeben:



Prognos Zukunftsatlas, Teilbereich Arbeitsmarkt, ausgewählte Städte

Quelle: eigene Darstellung

Die vorgenannten Kennzahlen wurden hier ähnlich wie im Segment Wohnen mit Noten von 1,0 bis 5,0 versehen. Für die einzelnen Städte wurde ein spezifisches Investitionsrisiko Büro ermittelt und mit den durchschnittlichen Renditen¹² ins Verhältnis gesetzt:



Risiko-Rendite-Profil Büro ausgewählter Städte

Quelle: eigene Darstellung

10 Quelle: eigene Berechnung, IDN Immodaten, BulwienGesa
 11 Quelle: Industrie- und Handelskammer der jeweiligen Städte, BulwienGesa
 12 Quelle: eigene Erhebung, IDN Immodaten, RC Analytics, BulwienGesa

Ähnlich wie im Segment Wohnen fallen die Renditen trotz vergleichbarer Risiken deutlich auseinander. Ostdeutsche Standorte sind bei den höheren Risiken deutlich überrepräsentiert. Zum Vergleich wurden die Ergebnisse der Top-7-Standorte ebenfalls in der Grafik abgebildet. In Hinblick auf die ermittelten Kennzahlen weisen sie wegen eines höheren Mietanteils je Flächenproduktivität und aufgrund des höheren Leerstandes ein ähnliches bzw. sogar höheres Risiko auf als die analysierten B- und C-Städte. Die geringeren Renditen und höheren Risiken werden dort allerdings durch die deutlich größeren und liquideren Märkte und das sehr positive Image bei Investoren relativiert. Zusätzlich suchen vor allem institutionelle Investoren großvolumige Objekte, die die B- und C-Städte oftmals nicht bieten können oder dort ein hohes Klumpenrisiko darstellen. Der Vergleich gilt also auch nur für eine marktadäquate Größe der Objekte. Es zeigt sich aber auch hier, dass es B- und C-Städte mit ähnlich niedrigeren Renditen wie in Top-Standorten, aber geringeren Risiken bzw. mit vergleichbaren Risiken, dann aber deutlich höheren Renditen gibt. Das Rendite-Risiko-Profil ist in beiden Fällen in den B- und C-Städten besser als in den A-Städten.

Stadt	Leerstand	Mietanteil	Arbeitsmarkt	Investitionsrisiko	Ø Rendite	Risiko-Rendite-Ranking
Kassel	+	++	++	1,32	6,5%	1
Kiel	++	+	+	1,65	7,2%	2
Bielefeld	++	++	+/-	1,65	7,1%	3
Braunschweig	+/-	++	++	1,65	6,6%	4
Lübeck	++	+	+/-	1,98	6,9%	5
Aachen	++	+/-	+	1,98	6,4%	6
Augsburg	+/-	++	+	1,98	6,3%	7
Chemnitz	--	+	+/-	3,30	8,7%	8
Heilbronn	++	-	+/-	2,64	6,1%	9
Potsdam	+	--	++	2,64	6,1%	10
Dresden	--	+/-	++	2,97	6,8%	11
Karlsruhe	+	--	++	2,64	5,8%	12
Regensburg	-	+/-	++	2,64	5,7%	13
Halle/Saale	--	+/-	+/-	3,63	7,7%	14
Nürnberg	+/-	-	+	2,97	5,9%	15
Bochum	+/-	+/-	-	3,30	6,6%	16
Jena	--	--	++	3,63	7,1%	17
Dortmund	+/-	-	+/-	3,25	6,4%	18
Leipzig	--	+	+/-	3,30	6,4%	19
Wuppertal	+/-	+/-	--	3,63	7,1%	20
Hannover	+	--	+/-	3,30	6,2%	21
Magdeburg	--	--	+	3,96	7,6%	22
Rostock	-	-	+/-	3,63	6,6%	23
Duisburg	++	--	--	3,63	6,3%	24
Erfurt	--	--	+	3,96	6,7%	25

Legende

Leerstand	
++	sehr gering
+	gering
+/-	durchschnittlich
-	überdurchschnittlich
--	hoch
Mietanteil	
++	sehr gering
+	gering
+/-	durchschnittlich
-	überdurchschnittlich
--	hoch
Arbeitsmarkt	
++	sehr gute Chancen
+	gute Chancen
+/-	ausgeglichen
-	Risiko
--	hohes Risiko

Ergebnisübersicht Büro

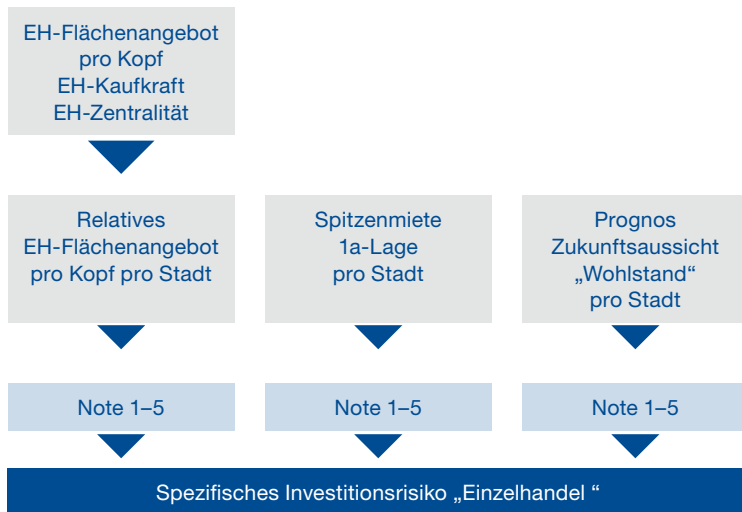
Quelle: eigene Auswertung

Um auch hier eine Vergleichbarkeit der vorhandenen Risiko-Rendite-Verhältnisse unter den untersuchten Städten zu ermöglichen, werden die Renditen den jeweiligen Risiken gegenübergestellt. Wegen der geringeren Spreizung der Renditen haben die Rendite-Risiko-Verhältnisse keinen so deutlichen Einfluss auf die Reihenfolge, wie im Segment Wohnen. Das geringste Investitionsrisiko für Büroimmobilien in den B- und C-Städten besteht in Kassel wegen der geringen Mietbelastung, dem geringem Leerstand und den guten Zukunftsaussichten. Erfurt nimmt den letzten Platz unter den untersuchten Städten ein. Hier ist trotz guter Zukunftsaussichten die Produktivität gering und der Leerstand hoch. In der Gruppe der betrachteten Städte weisen unter den ostdeutschen Städten Dresden und Potsdam ein mittleres Risiko auf. Chemnitz zeigt mit vergleichsweise hohen Renditen ein gutes Rendite-Risiko-Verhältnis und liegt nach den betrachteten Kennzahlen sogar noch vor Dresden und Potsdam.

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick

- die Mietbelastung bezogen auf die Büro-Flächenproduktivität ist in den Top-7-Standorten deutlich höher als in den untersuchten Städten
 - kostenbewusste Büronutzer müssten tendenziell B- und C-Städte (oder die Randbereiche der Top-7-Standorte) bevorzugen, da die Mietbelastung deutlich geringer ist
 - der Büroleerstand in den Top-7-Standorten ist tendenziell höher als in den untersuchten B- und C-Städten; B- und C-Städte mit vergleichbaren Leerständen befinden sich ausschließlich in Ostdeutschland
 - trotz vergleichbarer Risiken deutliche Abweichungen bei den Renditen
 - höhere Risiken an ostdeutschen Standorten
 - wenig Großobjekte an B- und C-Standorten wegen geringer Marktgröße und Klumpenrisiko; Konzentration von großen und institutionellen Investoren auf Metropolen ist verständlich und führt wegen stärkerem Bieterwettbewerb zu geringen Renditen
-

4.4 Einzelhandel



Quelle: Wüest & Partner

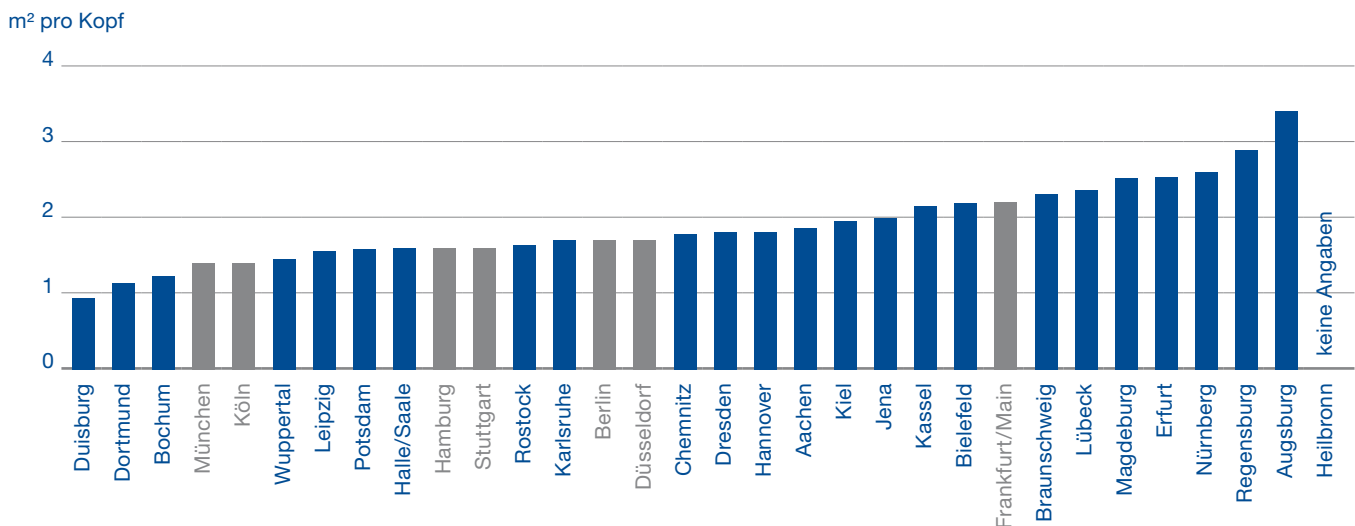
Im Einzelnen wurden folgende Kennzahlen für die Nutzungsart „Einzelhandel“ errechnet und in dieser Studie verwandt:

- Relatives EH-Flächenangebot pro Kopf
- Spitzenmiete 1a-Lage
- Spezifisches Investitionsrisiko Einzelhandel

Die Ableitung des spezifischen Investitionsrisikos Einzelhandel erfolgte nach nebenstehenden Schema.

Ein wesentliches Risiko im Einzelhandel ist ein Überangebot von Flächen bei geringer Kaufkraft und fehlender Zentralität. Daher wird im Segment Einzelhandel das Flächenangebot in der jeweiligen Stadt der einzelhandelsspezifischen Kaufkraft und der jeweiligen Einzelhandelszentralität gegenübergestellt. Heilbronn wird hier nicht näher betrachtet, da keine Kennziffer zur Einzelhandelsfläche pro Kopf vorlag.

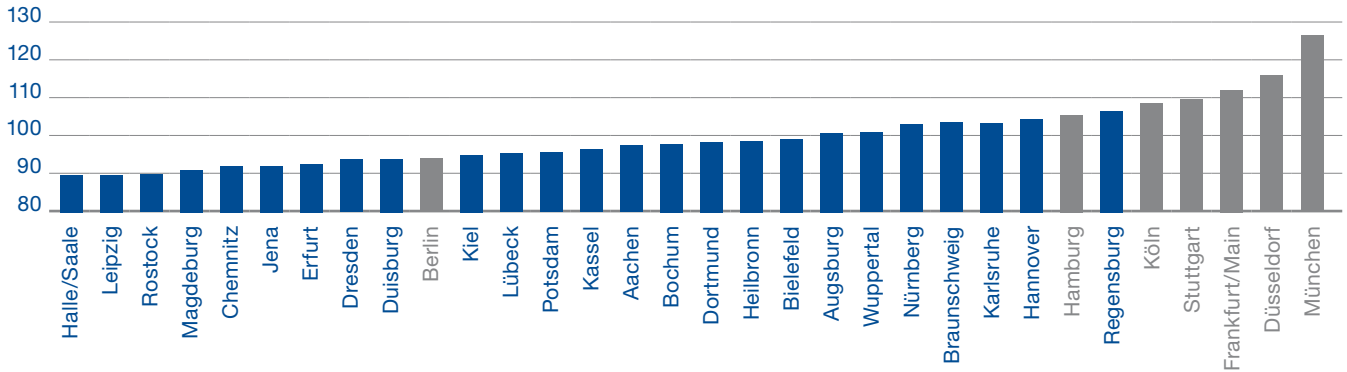
In den betrachteten Städten variieren die **Einzelhandelsflächen pro Kopf**¹³ erheblich. Sie liegen in einer Spanne von 0,96 m² pro Kopf (Duisburg) bis 3,40 m² pro Kopf (Augsburg):



Einzelhandelsflächen pro Kopf ausgewählter Städte

Quelle: eigene Darstellung

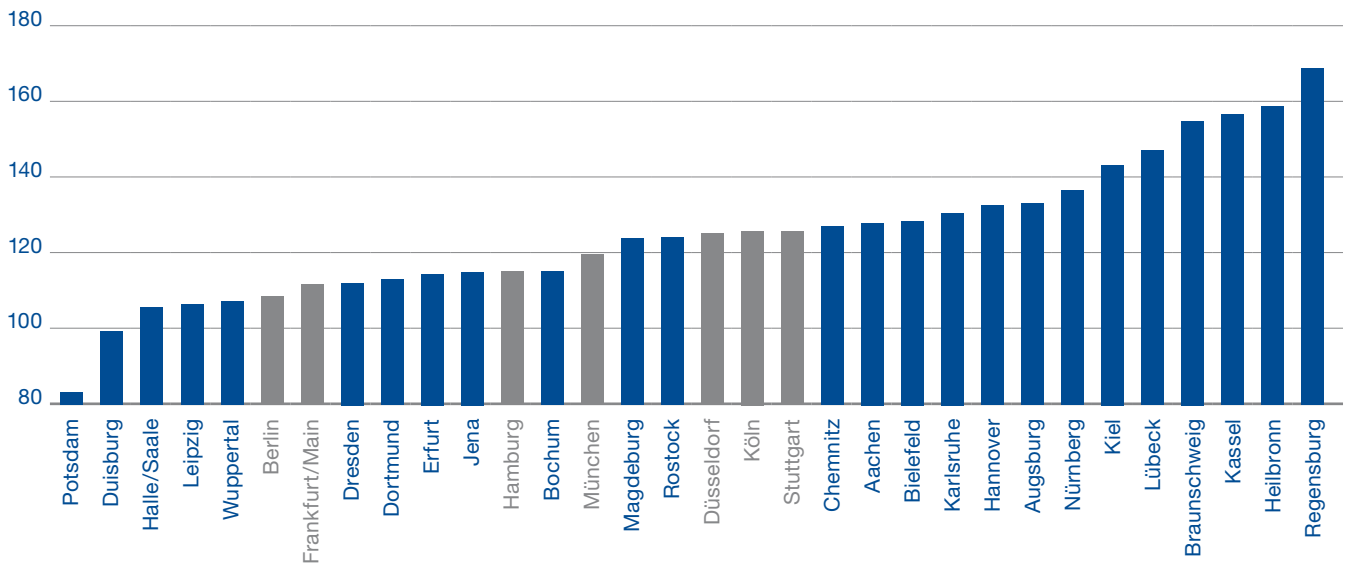
Die Spanne der **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern**¹⁴ reicht von 89,5 (Halle/Saale) bis 106,4 (Regensburg):



Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern ausgewählter Städte

Quelle: eigene Darstellung

Die Spanne der **Zentralitätskennziffern**¹⁵ reicht von 83 (Potsdam) bis 168,5 (Regensburg):



Zentralitätskennziffern ausgewählter Städte

Quelle: eigene Darstellung

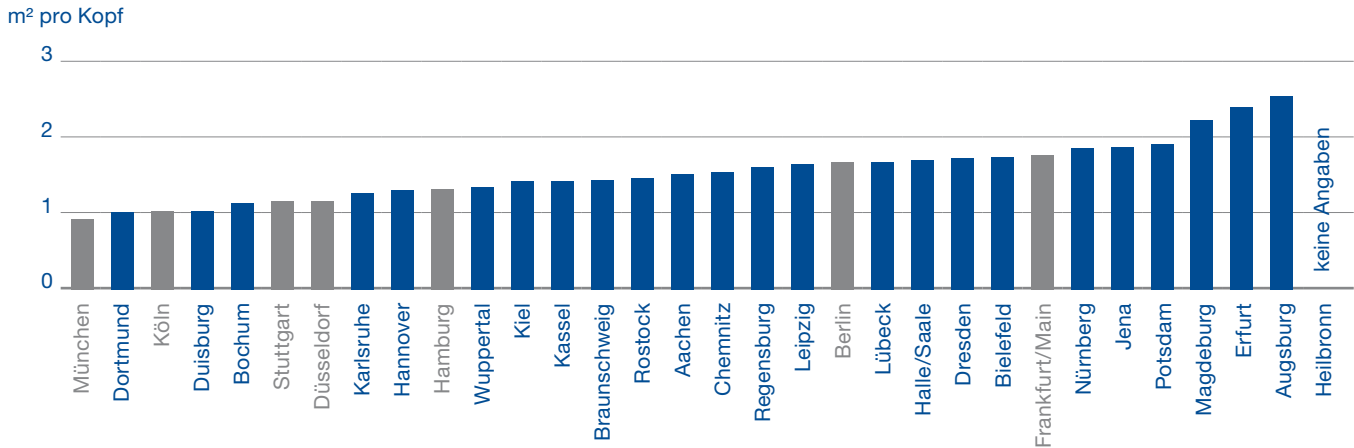
Potsdam und Duisburg leiden unter einem Kaufkraftabfluss. In beiden Städten ist das auf die zahlreichen Angebote im unmittelbaren Umland (Potsdam: Berlin sowie verschiedene Fachmarkt- und Outletcenter; Duisburg: CentrO in Oberhausen) zurückzuführen. Während Duisburg aber mit 0,9 m² pro Kopf auch wenig Einzelhandelsfläche aufweist, zeigt Potsdam mit 1,58 einen mittleren Wert.

13 Quelle: Einzelhandelsberichte der Industrie- und Handelskammer der jeweiligen Städte

14 Quelle: Industrie- und Handelskammer der jeweiligen Städte

15 Quelle: Industrie- und Handelskammer der jeweiligen Städte

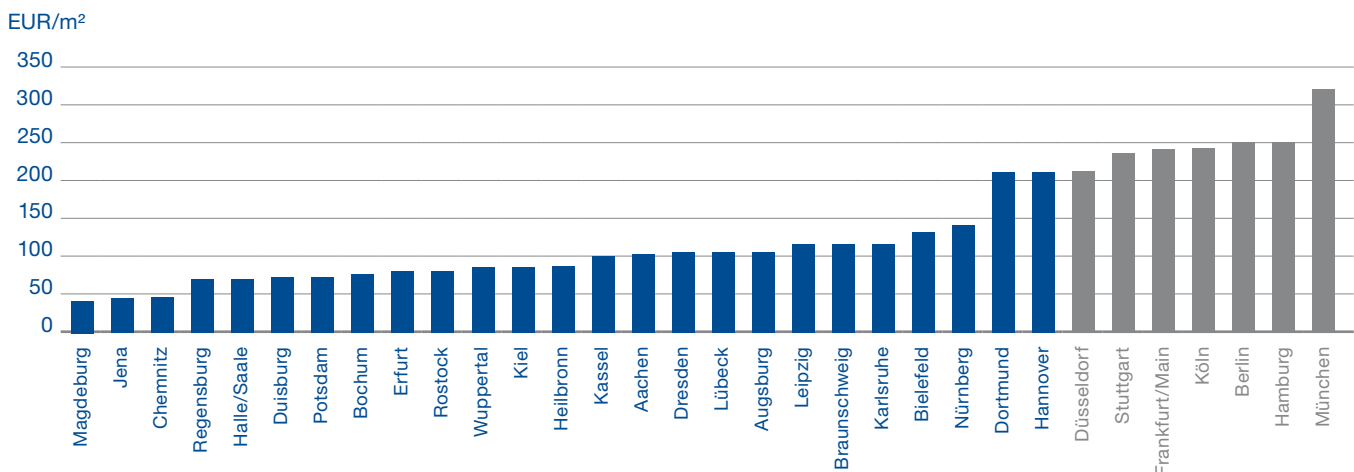
Um die Einzelhandelsfläche pro Kopf vergleichbar zu machen, wurden die jeweiligen Angaben durch die Zentralitätskennziffer und die einzelhandelsrelevante Kaufkraft dividiert. Die so erhaltene **spezifische Einzelhandelsfläche pro Einwohner** ist ein Vergleichsmaßstab, in dem über die Kaufkraft und die Zentralität implizit die potenziellen Umsätze pro m² Einzelhandelsfläche erfasst werden. Die um die Zentralität und Kaufkraftkennziffer bereinigten Einzelhandelsflächen zeigen eine engere Spanne von 1,02 bis 2,55 m² pro Einwohner:



Bereinigte Einzelhandelsfläche pro Einwohner

Quelle: eigene Darstellung

Einzelhandelsmieten sind sehr stark lageabhängig und variieren je nach Ladengröße und -zuschnitt deutlich. Durchschnittsmieten über die gesamten Stadtgebiete sind nicht verfügbar oder nur bedingt verlässlich. Aus den **Mieten in 1a-Lagen** lassen sich jedoch Aussagen zur Attraktivität ableiten, die der Einzelhandel den entsprechenden Städten beimisst. Die Miethöhe¹⁶ in 1a-Lagen für Geschäfte zwischen 60 und 120 m² wird entsprechend ebenfalls zur Ermittlung des spezifischen Investitionsrisikos herangezogen. Die Spreizung der Spitzenmieten reicht von 40 EUR/m² (Magdeburg) bis 210 EUR/m² (Dortmund, Hannover), wobei die Spitzenplätze bereits die Mieten der Top-Standorte erreichen.

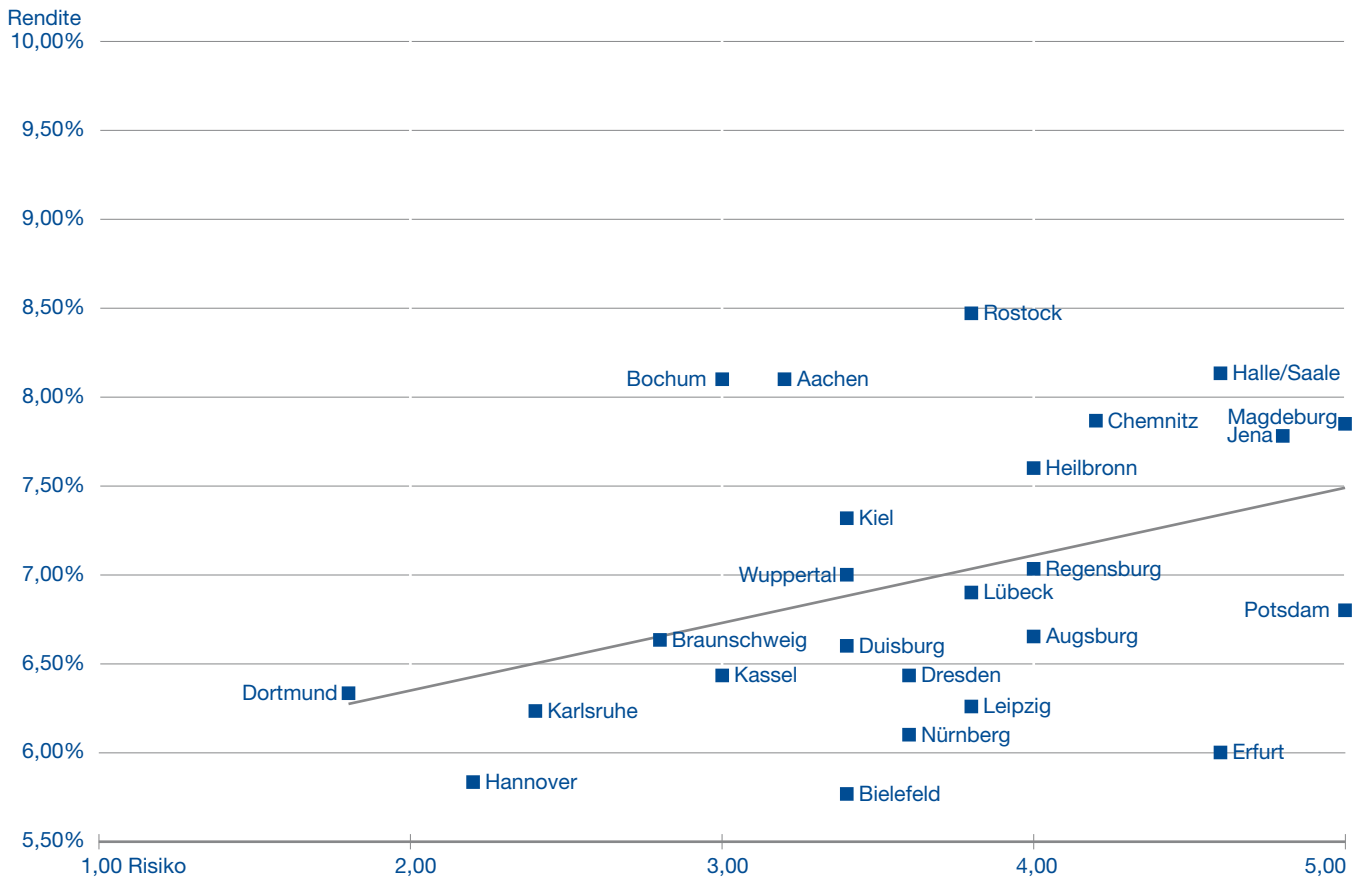


Spitzenmieten 1a-Lagen ausgewählter Städte

Quelle: eigene Darstellung

Zur Berücksichtigung der Zukunftsaussichten wird ebenfalls der **Prognos Zukunftsatlas** herangezogen, insbesondere der Teilbereich **Wohlstand**. Interessanterweise werden für fast alle betrachteten Städte Werte von über 300 angegeben (von maximal 412), offensichtlich eine Folge des zunehmenden Zuzugs ärmerer Schichten in die Großstädte und des Wegzugs wohlhabender Bevölkerungsteile in die Umlandgemeinden. Da dieser Trend u. E. nicht so deutlich ist, wie er im Prognos Zukunftsatlas abgebildet wird, wird in diesem Fall die Zukunftsprognose untergewichtet.

Im Ergebnis ist folgende Risikoverteilung zu beobachten:



Risiko-Rendite-Profil Einzelhandel ausgewählter Städte

Quelle: eigene Darstellung

Die wichtigsten Ergebnisse im Überblick

- die Einzelhandelsflächen pro Kopf variieren stark zwischen 0,96 m² pro Kopf (Duisburg) und 3,40 m² (Augsburg)
- die spezifische Einzelhandelsfläche zeigt eine engere Spanne von 1,02 bis 2,55 m² pro Einwohner
- die Spitzenmieten in 1a-Lagen reichen von 40 EUR/m² (Magdeburg) bis 210 EUR/m² (Dortmund, Hannover), wobei die Spitzenplätze bereits die Mieten der Top-Standorte erreichen
- beim Risiko-Rendite-Profil zeigt sich auch im Segment Einzelhandel eine bemerkenswerte Spreizung der Renditen
- bei vergleichbaren Risiken liegen die Renditen zwischen 6,2 % (Bielefeld) und 9,4 % (Rostock)

Wie bereits in den Segmenten Wohnen und Büro zeigt sich auch hier eine bemerkenswerte Spreizung der Renditen¹⁷. Bei vergleichbarem Risiko liegen die Renditen beispielsweise in Bielefeld bei 6,2 % und in Rostock bei rd. 9,4 %. In der nachfolgenden Tabelle wird wieder das Risiko-Rendite-Profil der ausgewählten Städte dargestellt. Es zeigt sich, dass die Stadt Dortmund aufgrund der sehr geringen bereinigten Einzelhandelsfläche pro Kopf und der hohen Spitzenmiete bei einer adäquaten Rendite das geringste Investitionsrisiko aufweist. Rostock ist unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten interessant, weil bei einer mittleren Einzelhandelsfläche pro Einwohner eine vergleichsweise hohe Rendite erzielt wird. Ähnliches gilt u. a. für Aachen und Chemnitz. Dagegen weisen Potsdam und Erfurt bei verhältnismäßig hoher Einzelhandelsfläche pro Kopf und eher geringer Attraktivität bereits ein hohes Preisniveau bzw. eine geringe Rendite auf, was zu einem schlechten Risiko-Rendite-Verhältnis führt.

wahner eine vergleichsweise hohe Rendite erzielt wird. Ähnliches gilt u. a. für Aachen und Chemnitz. Dagegen weisen Potsdam und Erfurt bei verhältnismäßig hoher Einzelhandelsfläche pro Kopf und eher geringer Attraktivität bereits ein hohes Preisniveau bzw. eine geringe Rendite auf, was zu einem schlechten Risiko-Rendite-Verhältnis führt.

Stadt	bereinigte EH-Fläche pro Kopf	Spitzenmiete	Wohlstand	Investitionsrisiko	Ø Rendite	Risiko-Rendite-Ranking
Dortmund	++	++	--	1,80	6,3%	1
Hannover	+	++	--	2,20	5,8%	2
Karlsruhe	++	+/-	-	2,40	6,2%	3
Bochum	++	-	--	3,00	8,1%	4
Braunschweig	+	+/-	-	2,80	6,6%	5
Kassel	+	+/-	--	3,00	6,4%	6
Rostock	+/-	-	--	3,80	8,5%	7
Kiel	+	-	--	3,40	7,3%	8
Aachen	+/-	+/-	-	3,20	8,1%	9
Wuppertal	+	-	--	3,40	7,0%	10
Duisburg	++	--	--	3,40	6,6%	11
Chemnitz	+/-	--	--	4,20	7,9%	12
Lübeck	-	+/-	--	3,80	6,9%	13
Dresden	-	+/-	-	3,60	6,4%	14
Regensburg	+/-	--	-	4,00	7,0%	15
Bielefeld	-	+	--	3,40	5,8%	16
Nürnberg	--	+	-	3,60	6,1%	17
Halle/Saale	-	--	--	4,60	8,1%	18
Augsburg	--	+/-	-	4,00	6,7%	19
Leipzig	-	+/-	--	3,80	6,3%	20
Heilbronn	-	-	-	4,00	7,6%	21
Jena	--	--	-	4,80	7,8%	22
Magdeburg	--	--	--	5,00	7,8%	23
Potsdam	--	--	--	5,00	6,8%	24
Erfurt	--	-	--	4,60	6,0%	25

Legende

bereinigte EH-Fläche pro Kopf	
++	sehr gering
+	gering
+/-	durchschnittlich
-	hoch
--	sehr hoch
Spitzenmiete	
++	sehr hoch
+	hoch
+/-	durchschnittlich
-	gering
--	sehr gering
Wohlstand	
++	sehr gute Chancen
+	gute Chancen
+/-	ausgeglichen
-	Risiko
--	hohes Risiko

Ergebnisübersicht Einzelhandel

Quelle: eigene Auswertung

17 Quelle: eigene Erhebung, IDN Immodaten, RC Analytics, BulwienGesa

4.5 Renditen

Die Analyse der erzielbaren Nettoanfangsrenditen¹⁸ in den untersuchten Städten zeigt für die Nutzungsarten Wohnen und Büro, die hier exemplarisch betrachtet werden sollen, ein differenziertes Bild.

Stadt	Rendite Wohnen	Stadt	Rendite Büro
Regensburg	6,1%	Regensburg	5,7%
Potsdam	6,3%	Karlsruhe	5,8%
Karlsruhe	6,3%	Nürnberg	5,9%
Augsburg	6,9%	Potsdam	6,1%
Nürnberg	6,9%	Heilbronn	6,1%
Jena	7,0%	Hannover	6,2%
Aachen	7,1%	Augsburg	6,3%
Heilbronn	7,2%	Duisburg	6,3%
Hannover	7,4%	Dortmund	6,4%
Dresden	7,5%	Leipzig	6,4%
Kiel	8,1%	Aachen	6,4%
Dortmund	8,1%	Kassel	6,5%
Lübeck	8,1%	Braunschweig	6,6%
Leipzig	8,2%	Bochum	6,6%
Braunschweig	8,3%	Rostock	6,6%
Erfurt	8,3%	Erfurt	6,7%
Bielefeld	8,3%	Dresden	6,8%
Rostock	8,3%	Lübeck	6,9%
Wuppertal	8,6%	Wuppertal	7,1%
Kassel	8,9%	Jena	7,1%
Duisburg	9,0%	Bielefeld	7,1%
Bochum	9,3%	Kiel	7,2%
Magdeburg	9,6%	Magdeburg	7,6%
Chemnitz	9,9%	Halle/Saale	7,7%
Halle/Saale	9,9%	Chemnitz	8,7%
Minimum	6,1%	Minimum	5,7%
Mittelwert	8,0%	Mittelwert	6,7%
Maximum	9,9%	Maximum	8,7%

Für die Nutzungsart Wohnen reichen die Renditen von 6,1 % in Regensburg bis 9,9 % in Chemnitz. Die Spanne liegt bei 3,4 Prozentpunkten und spiegelt so die unterschiedlich hohen Standortrisiken deutlich in den erzielbaren Renditen wider. Der Mittelwert aller Werte liegt bei 8,0%.

Die Renditen für Büroinvestitionen zeigen ein ähnliches Bild. Die Spanne der Renditen liegt zwischen 5,7 %, ebenfalls in Regensburg, und 8,7 % in Chemnitz. Dies zeigt deutlich, dass die Schwächen, die ein Standort wie Chemnitz aufweist, durch entsprechend hohe Renditen ausgeglichen werden und der Standort dadurch für risikoaffinere Investoren durchaus attraktiv sein kann. Der Mittelwert der Nettoanfangsrenditen für Büroobjekte in guten Lagen in den B- und C-Städten liegt mit 6,7 % jedoch deutlich tiefer als für die Nutzungsart Wohnen. Das ist deshalb bemerkenswert, weil der Nutzungsart Wohnen in der Regel ein geringeres Risiko beigegeben wird, als der Nutzungsart Büro.

Bei den angegebenen Renditen handelt es sich um Durchschnittswerte. Es ist durchaus möglich, dass für hochwertige Objekte in einer optimalen Mikrolage und mit einem sehr guten Vermietungsstand auch in Städten wie Chemnitz, Duisburg oder Halle/Saale höhere Preise gezahlt werden und damit geringere Renditen zu erzielen sind, als hier angegeben. Beispielsweise wurde im September 2011 in Leipzig ein Büroobjekt zu einer Rendite von 6,0 % veräußert.

Übersicht Nettoanfangsrendite Wohnen
bzw. Büro für ausgewählte Städte

Quelle: Eigene Auswertung

Die Analyse der durchschnittlich erzielbaren Nettoanfangsrenditen für Wohn- und Büroinvestitionen in den A-Städten zeigt ein deutlich homogeneres Bild.

Die Renditen schwanken für die Nutzungsart Wohnen lediglich zwischen 4,5 % und 6,0 %. Der Mittelwert liegt mit 5,5 % deutlich unter den erzielbaren durchschnittlichen Renditen in B- und C-Standorten.

Die Nettoanfangsrenditen für Objekte der Nutzungsart Büro variieren an den A-Standorten lediglich um 80 Basispunkte. Der Mittelwert liegt bei 5,5 % und damit um mehr als 100 Basispunkte unter dem Mittelwert der Renditen in den untersuchten B- und C-Standorten. Somit wird deutlich, dass an B- und C-Standorten im Durchschnitt höhere Renditen erzielt werden können – bei zum Teil vergleichbaren Risiken. Höhere Risiken an den B- und C-Standorten werden durch adäquat höhere Renditen kompensiert. Daher erscheinen B- und C-Standorte als durchaus attraktive Alternative zu den etablierten A-Standorten. Investitionsvoraussetzung ist in jedem Fall eine intensive Beschäftigung mit den jeweiligen Marktgegebenheiten, nicht zuletzt wegen der eingeschränkten Verfügbarkeit von verlässlichen Daten. Darüber hinaus gilt vor allem für den Bürosektor die eingeschränkte Verfügbarkeit von großvolumigen Objekten als limitierendes Kriterium für großvolumige Investitionen in B- und C-Städten. Entsprechend geringer ist die Nachfrage von institutionellen Großinvestoren und damit der Wettbewerb um gute Objekte, was sich in den geringen Renditen widerspiegelt.

Stadt	Rendite Wohnen	Stadt	Rendite Büro
Berlin	6,0%	Berlin	5,6%
Köln	6,0%	Köln	5,9%
Düsseldorf	5,9%	Düsseldorf	5,7%
Frankfurt	6,0%	Frankfurt	5,4%
Hamburg	5,0%	Hamburg	5,4%
München	4,5%	München	5,1%
Stuttgart	5,2%	Stuttgart	5,6%
Minimum	4,5%	Minimum	5,1%
Mittelwert	5,5%	Mittelwert	5,5%
Maximum	6,0%	Maximum	5,9%

Übersicht Nettoanfangsrendite Wohnen bzw. Büro der Top-7-Städte

Quelle: Eigene Auswertung

5 Fazit

Im Rahmen der Studie wurden 25 ausgewählte B- und C-Städte sowohl in Bezug auf ihr Immobilien-Investitionsrisiko gemäß Wüest & Partner-Gemeinderating als auch ihre spezifischen Rendite-Risiko-Profile anhand von Kennzahlen analysiert. Im Gemeinderating, welches generelle Investitionsrisiken auf Basis überregional verfügbarer Daten auswertet, liegen vor allem die Großstädte im Süden der Republik regelmäßig auf den vorderen Rängen der hier untersuchten Städte. Hierzu zählen Nürnberg, Karlsruhe und Regensburg. Aber auch Städte in den ostdeutschen Ländern erreichen hier regelmäßig gute Platzierungen, wie z.B. Potsdam und Dresden. Auf den hinteren Plätzen finden sich neben Chemnitz und Halle/Saale auch Städte wie Duisburg und Wuppertal. Diese Reihenfolge überrascht nicht, spiegelt sie doch auch die Einschätzung vieler Marktteilnehmer wider.

Rendite-Risiko-Profile

In einem zweiten Schritt wurden immobilienmarktbezogene Daten, die flächendeckend nicht vorliegenden, ausgewertet und ihm Rahmen von Kennzahlen zu Rendite-Risiko-Profilen verdichtet. Diese Rendite-Risiko-Profile wurden insbesondere zwischen den betrachteten 25 Städten verglichen, aber auch in ein Verhältnis zu den A-Städten gesetzt. Hierbei zeigt sich, dass es B- und C-Städte gibt (insbesondere wieder die südlichen Städte Nürnberg, Regensburg und Karlsruhe), die sowohl in der Rendite und auch in den Risiken mit A-Städten vergleichbar sind. Ganz überwiegend weisen B- und C-Städte allerdings ein besseres Rendite-Risiko-Verhältnis als die A-Städte auf, da sie entweder bei vergleichbaren Risiken höhere Renditen erzielen oder bei ähnlichen Renditen geringere Risiken aufweisen. Um diese Chancen zu erkennen bedarf es jedoch intensiver Recherchebemühungen und detaillierter Analysen, die für die meisten Städte und Teilmärkte nicht auf Abruf verfügbar sind. Entscheidende Gründe für die bisherige Präferenz großer institutioneller Investoren für die A-Städte sind offensichtlich neben deren absoluter Größe und damit Verfügbarkeit von Investitionsobjekten so-

wie Liquidität nicht zuletzt auch die deutlich höhere Transparenz.

Die hier untersuchten Städte zeigen in einigen Teilmärkten Stärken, in anderen Schwächen, wobei häufig Schwächen durch überdurchschnittliche Renditen in den jeweiligen Märkten kompensiert werden. Insofern hat sich im Rendite-Risiko-Profil regelmäßig auch eine andere Reihenfolge ergeben, als sie nach dem reinen Investitionsrisiko zu erwarten war. So bleibt z.B. Regensburg im Ergebnis der Kennzahlenanalyse weiterhin ein sehr guter Standort für das Segment Mietwohnungen, allerdings mit hohen Mieten und geringen Renditen, die weitere Preissteigerungen unwahrscheinlicher erscheinen lassen als für andere Standorte. Daher ist Regensburg unter Rendite-Risiko-Gesichtspunkten der Standort mit dem geringsten Potential unter den untersuchten Städten.

Es kann dahingestellt bleiben, ob die höheren Renditen in einigen ost- und westdeutschen Städten angemessen sind oder ggf. eine (unbegründete) Vorsicht der Investoren an den jeweiligen Standorten widerspiegeln. Es zeigt sich, dass ein detaillierter Blick auf die jeweiligen Märkte zu interessanten und z. T. überraschenden Ergebnissen führen kann. Die hier entwickelten Kennzahlen und Rendite-Risiko-Profile erheben keinesfalls einen Anspruch auf Vollständigkeit dar. Vielmehr sind sie als Anregung zu verstehen, auf einen ersten Eindruck einen „zweiten Blick“ zu wagen, landläufige Meinungen zu hinterfragen und die verborgenen Qualitäten der Standorte zu entdecken.

Regionale Marktkenntnisse

Im Ergebnis dieser Studie bieten die untersuchten B- und C-Städte für ortskundige Investoren interessante Investitionsmöglichkeiten. Jedoch gilt für alle Investitionsstandorte, dass sowohl die Mikrolage, der jeweilige Teilmarkt als auch das Investitionsobjekt sehr genau analysiert werden müssen. Hierbei sind regionale Marktkenntnisse und ggf. Partner vor Ort unverzichtbar.

6 Quellenverzeichnis

Karten: eigene Darstellung, Kartengrundlage: GfK Geomarketing 30608

Bevölkerung: Statistik lokal: Daten für Gemeinden, kreisfreie Städte und Kreise Deutschlands, Ausgabe 2011; Datenstand: 2009

Bevölkerungsentwicklung: INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Ausgabe 2011; Datenstand: 2004–2009

Bevölkerungsprognose INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Ausgabe 2011; Datenstand: 2009–2025

Wanderungsaldo je 1.000 EW Eigene Berechnung, Grundlage Statistik lokal: Daten für Gemeinden, kreisfreie Städte und Kreise Deutschlands, Ausgabe 2011; Datenstand: 2009

Wohnbauquote 2009 Eigene Berechnung, Grundlage Statistik lokal: Daten für Gemeinden, kreisfreie Städte und Kreise Deutschlands, Ausgabe 2011; Datenstand: 2009

WE-Anteil in MFH INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für bau-, Stadt- und Raumforschung, Ausgabe 2011; Datenstand: 2009

Pendler saldo je 1.000 SV-Beschäftigte am Arbeitsort: INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Ausgabe 2011; Datenstand: 2004–2009

Arbeitslosenquote 1/12: Arbeit in Zahlen, Länderbericht, Bundesagentur für Arbeit/Statistik, Datenstand: Januar 2012

Beschäftigte am Arbeitsort: INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Ausgabe 2011; Datenstand: 2009
BWS tertiärer Sektor je EUR Millionen

Studierende je 1.000 Einwohner: INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Ausgabe 2011; Datenstand: 2009

Dienstleistungsquote: INKAR – Indikatoren und Karten zur Raum- und Stadtentwicklung, Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung, Ausgabe 2011; Datenstand: 2009

Kaufkraft pro Einwohner Index: Gesellschaft für Konsumforschung; Datenstand: 2011

EH-relevante Kaufkraftkennziffer: Gesellschaft für Konsumforschung, Datenstand: 2010; Industrie und Handelskammer der jeweilige Gemeinde, Datenstand: 2010

Einzelhandelszentralität: Gesellschaft für Konsumforschung, Datenstand: 2010; Industrie und Handelskammer der jeweilige Gemeinde, Datenstand: 2010

EH-Fläche pro Einwohner in m²: Industrie und Handelskammer der jeweilige Gemeinde, Datenstand: 2010

Miete EUR/m² Brockhoff 2012: Einzelhandelsmietspiegel 2012, Läden zwischen 60 und 120 m², Brockhoff & Partner Immobilien GmbH; Datenstand: 2012

Mieten und -entwicklung 2007–2011: eigene Berechnung; Datenquellen: eigene Erhebungen, Plötz, IVD, BulwienGesa

Renditen: Nettoanfangsrendite pro Jahr (Cashflow vor Capex/Preis). Eigene Berechnung; Datenquellen: eigene Erhebungen, BulwienGesa, IVG

Impressum

Herausgeber

TLG IMMOBILIEN GmbH
Unternehmenskommunikation
Hausvogteiplatz 12
10117 Berlin
Telefon: +49 30/2470-6075
Telefax: +49 30/2470-6085
E-Mail: tlg.presse@tlg.de
www.tlg.de

Analyse & Research

Wüest & Partner Immobilienberatung GmbH
Neue Schönhauser Straße 20
D-10178 Berlin
Telefon: +49 30/2576 087-0
Telefax: +49 30/2576 087-29
E-Mail: berlin@wuestundpartner.com

Projektmanagement & Redaktion

RUECKERCONSULT GmbH
Wallstraße 16
D-10179 Berlin
Telefon: +49 30/2844 987 3
Telefax: +49 30/2844 987 99
post@rueckerconsult.de

Grafik & Layout

Weinert & Partner Werbeagentur GmbH
Sabinensteig 2
13053 Berlin
www.weinert-wa.com

Datenbasis 04/2012

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der enthaltenen Informationen wird keine Haftung übernommen.

Copyright:

4/2012 © TLG IMMOBILIEN GmbH, Berlin

Das Werk (einschließlich Tabellen, Grafiken) ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwendung ohne Zustimmung des Herausgebers ist unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmung sowie Speicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

TLG IMMOBILIEN

**Die Nr. 1 für Immobilien in Ostdeutschland:
Büro. Einzelhandel. Gewerbe. Wohnen.**

TLG IMMOBILIEN GmbH

Hausvogteiplatz 12

10117 Berlin

Telefon: +49 30/2470-50

Telefax: +49 30/2470-7337

www.tlg.de