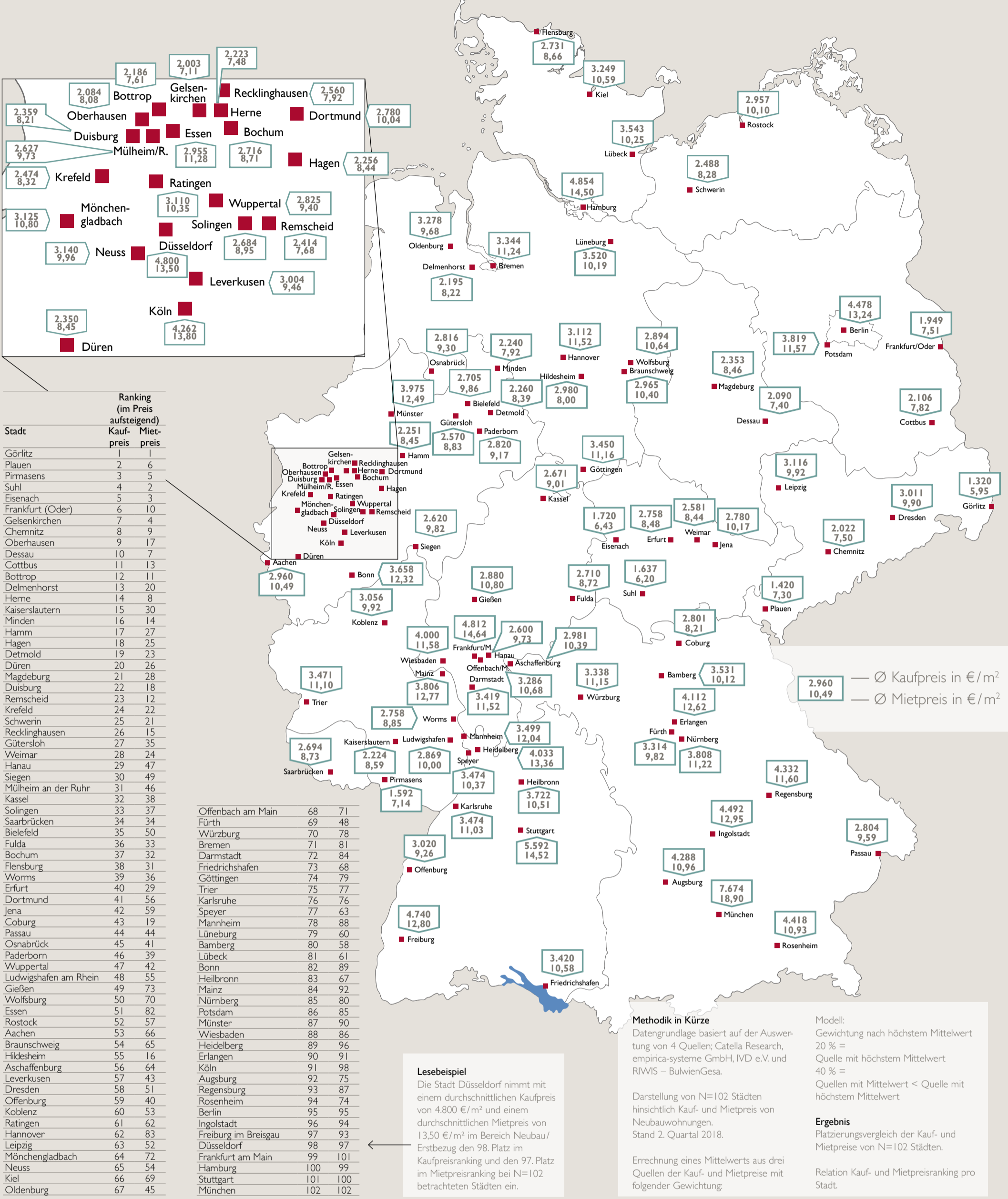


Kauf- und Mietpreisranking Wohnen Deutschland 2018

CATELLA

Die Entwicklung an den deutschen Wohnungsmärkten verläuft weiterhin unter insgesamt positiven Vorzeichen. Kaufpreise und in der Abfolge Mietpreise steigen weiter. Klar ist, dass sich in dieser Entwicklung nicht nur die sehr gute wirtschaftliche Gemengelage und eine hohe Urbanisierungsquote, sondern auch das nur träge verlaufende Neubauangebot widerspiegelt. Das Ranking der 102 Standorte stellt deshalb eine Vergleichsübersicht der Preisniveaus in Deutschland für Neubauwohnungen dar. In der Analyse wird erstmals dem Faktor „Entfernung zur Kernstadt“ Rechnung getragen. Ergebnis: Die Kostenvorteile außerhalb der Ballungszentren sind weiterhin gegeben, es existieren deutliche Kaufpreisdifferenzen welche stark durch Verkehrsanbindungen geprägt werden.

Abb. 1: Kauf- und Mietpreisranking für Neubauwohnungen 2018



Angewandte Methodik des Kauf- und Mietpreisrankings für Neubauwohnungen in Deutschland 2018

Abb. 1: Kauf- und Mietpreisranking für Neubauwohnungen 2018

Die Datenbasis lieferten am Markt verfügbare und methodisch verifizierbare Auswertungen von 4 Quellen: Catella Research, empirica-systeme GmbH, IVD Research und RIWIS – BulwienGesa. Die Kauf- und Mietpreise beziehen sich ausschließlich auf das Segment Neubau/Erstbezug, ohne weitere Lage- und Qualitätsabgrenzungen. Die ausgewiesenen Preise sind somit durchschnittliche Kauf- bzw. Mietpreise im Bereich Neubau/Erstbezug. Aus den Kauf- und Mietpreisen der drei Quellen wurde jeweils ein Mittelwert errechnet, um eine Beurteilung über die Abweichung der einzelnen Quellen untereinander zu erlangen. Die Datenbasis mit dem höchsten Mittelwert bezogen auf die N=102 Städte erhielt dabei die niedrigste Gewichtung von 20 %, den weiteren Quellen kam eine Gewichtung von 40 % zu, wodurch einzelne stark abweichende Miet- und Kaufpreise abgefangen werden konnten. Der Vorteil in der Erschließung eines Rankings nach absoluten Kennziffern und in diesem Sinne einer relationalen Betrachtungsweise ([Angebots-] Kaufpreis in €/m² und [Angebots-] Mietpreis in €/m²) liegt in der direkten Vergleichbarkeit von Städten einer Nation oder Region auf Basis quantifizierbarer Marktdaten. Zusätzlich können durch den Platzierungsvergleich von Kaufpreis und Mietpreis pro Stadt Aussagen über mögliche Renditechancen abgeleitet und Potenzialstandorte für Investoren identifiziert werden. Es entsteht ein bundesweites Gesamtbild, bei dem nicht nur die klassischen Top-7 (A-Standorte) mit absoluten Zahlen quantifiziert werden, sondern auch die B-, C- und D-Standorte am Investitionsradar dargestellt werden und damit – je nach Risikoklassifikation des Investors – Investitionschancen aufzeigen. Gerade in der Kategorie B/C erwartet Catella Research in den kommenden Quartalen eine stark anziehende Investitionstätigkeit.

Abb. 2: Der Faktor Entfernung – räumliche Distanz zur Kernstadt als Einflussfaktor für den Kaufpreis

Die Frage, wie weit Kernstädte wie München, Hamburg, Düsseldorf oder Stuttgart eine immobilienwirtschaftliche Strahlkraft auf die sie umgebende Region haben, wird in der Heatmap in Abb. 2 beleuchtet. Als Kernstädte dienen dabei die vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung definierten Oberzentren deutscher Agglomerationsräume. Aufgrund ihrer Größe und ihrer politischen, kulturellen, wirtschaftlichen und administrativen Leitfunktion innerhalb einer Region wird ihnen eine bedeutsame Einflussnahme auf die Immobilienwirtschaft unterstellt. Die Basis der Wirkung einer Kernstadt auf die umliegenden Städte bildet dabei die Entfernung (Zeitbasis), die in der Heatmap im Sinne einer zeitlichen Distanz in PKW-Minuten angegeben, und letztlich mit dem durchschnittlichen Kaufpreis in €/m² pro Stadt in Relation gesetzt wird. Dem Indikator ÖPNV-Struktur wird in einer folgenden Untersuchung Rechnung getragen. Die Kernstadt und ihre umliegenden Subzentren umgebend, wurde die metropolregionale Landschaft als räumliche Abgrenzung in die Heatmap aufgenommen, da gerade die Metropolregionen wirtschaftliche und infrastrukturelle Entwicklungen impulsieren und somit im direkten

Einflussbereich immobilienwirtschaftlicher Entwicklungen stehen. Die insgesamt 13 Kernstädte und Metropolregionen werden dabei farblich und mit Kreisen dargestellt, wobei der jeweiligen Kernstadt der Metropolregion jeweils der größte Kreis zukommt. Gerade im Wirkungsgefüge zwischen Pendlerströmen und ETW-Kaufpreisen lassen sich hierbei Aussagen herausfiltern.

Abb. 3: Der Kostenvorteil als Messwert regionaler ETW-Kaufpreisdifferenzen

Anhand der Kostengünstigkeitsberechnung* lassen sich gerade bei einer räumlichen Betrachtung von Märkten schnell sowohl Disparitäten als auch Gemeinsamkeiten zu einer Bezugsgröße darstellen. In diesem Sinne wurden die Metropolregionen und ihre Kernstädte als geografische Bezugsgröße festgelegt und mit den umliegenden Städten auf Kaufpreisebene verglichen**. Hieraus folgt für jede der 102 Städte ein negativer oder positiver Prozentsatz, der das Verhältnis der jeweiligen Stadt zum durchschnittlichen Kaufpreis der Kernstadt darstellt. Auch lassen sich hierdurch Städte herausfiltern, deren Kaufpreistrukturen jenen der anderen Städte der Metropolregion widersprechen. Gründe hierfür sind stets individueller Natur.

* Kostengünstigkeit – als umgangssprachliches Synonym für den Kostenvorteil: In diesem Bezug die Bezeichnung für den Kaufpreisvorteil einer Stadt gegenüber der Bezugsgröße (Hier: Kernstadt).

** Vereinzelt Städte wie z.B. Münster oder Friedrichshafen können faktisch keiner Metropolregion zugeordnet werden und wurden daher der geografisch am nächsten liegenden Metropolregion zugeteilt.

Abb. 4: Die Korrelation von Entfernung und Kostenvorteil

Veranschaulichung eines bestehenden Zusammenhangs zwischen der Entfernung und der Kostengünstigkeit.

Catella ist ein führender Spezialist im Immobilieninvestment, Fondsmanagement und Banking mit Aktivitäten in 14 Ländern. Die Gruppe generiert Umsätze von ca. EUR 200 Millionen und verwaltet Vermögen im Wert von EUR 16 Milliarden. Catella ist ein börsennotiertes Unternehmen an der Nasdaq Stockholm im MidCapSegment

Ihre Ansprechpartner:

Dr. Thomas Beyerle
thomas.beyerle@catella.de

Andreas Slupik
andreas.slupik@catella.de

Mehr dazu auf catella.com.

Janis Deeken
janis.deeken@catella.de

Stand: August 2018
Kontakt: research@catella.de
Quelle: Catella Research 2018

Die Entfernung von der Wohn- zur Arbeitsstätte ist für Kommunen, Gebietskörperschaften aber auch für Immobilieninvestoren eine wichtige planerische und marktregulierende Komponente. Kaufpreisgradienten zwischen der Kernstadt und dem Umland verlaufen traditionell mit abnehmender Richtung. Infrastrukturell ist eine funktionierende ÖPNV-Struktur bzw. ein gut ausgebautes Straßennetz immer wichtiger bei der Wohnortwahl. Gerade der Kaufpreisanstieg in den Kernstädten lässt diese Funktion deutlich zutage treten. Für Investoren bedeutet dies vor allem die Identifikation von sogenannten unterbewerteten Standorten am Rande der Agglomerationsräume. Kostenvorteile wachsen bei gleichzeitigem Anstieg der Pendelzeiträume.

Abb. 2: Der Faktor Entfernung – räumliche Distanz zur Kernstadt als Einflussfaktor für den Kaufpreis

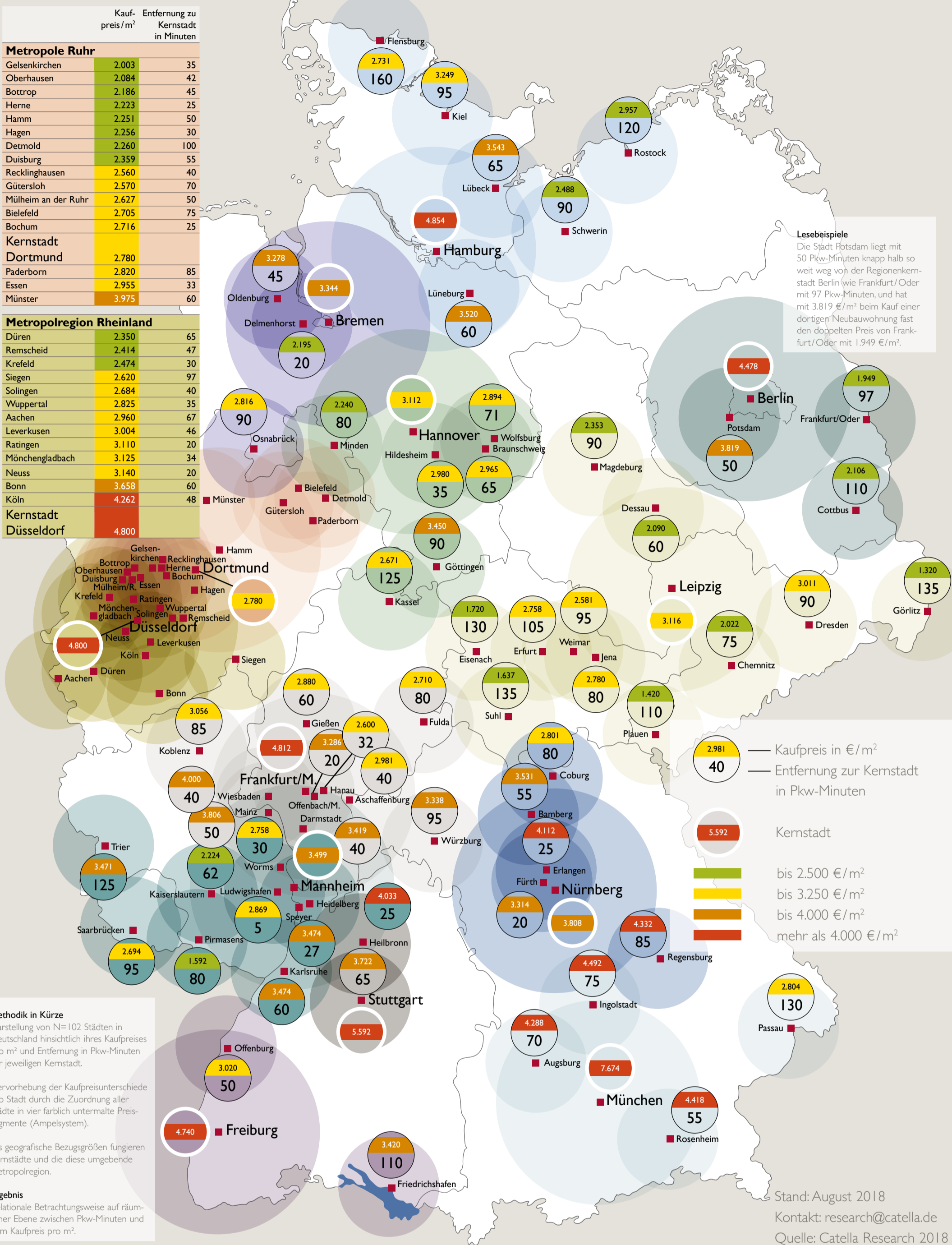


Abb. 3: Der Kostenvorteil als Messwert regionaler ETW-Kaufpreisdiskrepanzen

