

empirica

Forschung und Beratung

Kurfürstendamm 234

10719 Berlin

DER WOHNUNGSMARKT IST LILA

Wo kann man heutzutage noch investieren?

Dr. Reiner Braun

Januar 2012

empirica paper Nr. 202

<http://www.empirica-institut.de/kufa/empi202rb.pdf>

Der Wohnungsmarkt ist LILA

Früher war es einfach: allerorten stieg die Wohnungsnachfrage und die Devise „Lage, Lage, Lage“ gab ausreichend Orientierung, wo zu investieren war. Heute redet man vom demographischen Wandel, von Alterung und von der Flucht in die Stadt. Die Bevölkerung schrumpft, es fehlen die Kinder. Wo kann man in solchen Zeiten noch investieren? Die Antwort scheint kompliziert: Nein, es sind nicht immer (nur) die üblichen Verdächtigen wie „München, Stuttgart oder Hamburg“. Es gibt (auch) versteckte Perlen. Und nein, es sind nicht pauschal die Großstädte. Es gibt auch schrumpfende Städte. Und noch mal nein, es sind nicht nur die westdeutschen Märkte. Auch der Osten bietet Chancen.

Auf der Suche nach den LILA-Lagen

Und doch gibt es eine einfache Antwort: Investieren lohnt, wo die Nachfrage steigt. Und weil es fast überall mehr Sterbefälle als Geburten gibt, steigt die Nachfrage vor allem dort, wo es die Menschen hinzieht.¹ Wer einen Job sucht, der zieht dorthin, wo die Arbeitsplätze sind. Wer ungebunden ist, der zieht dorthin, wo es lebenswert ist. Wer den Kompromiss sucht, der bleibt auf Tuchfühlung im gut angebondenen Umland. Gute Lagen sind demnach LILA:

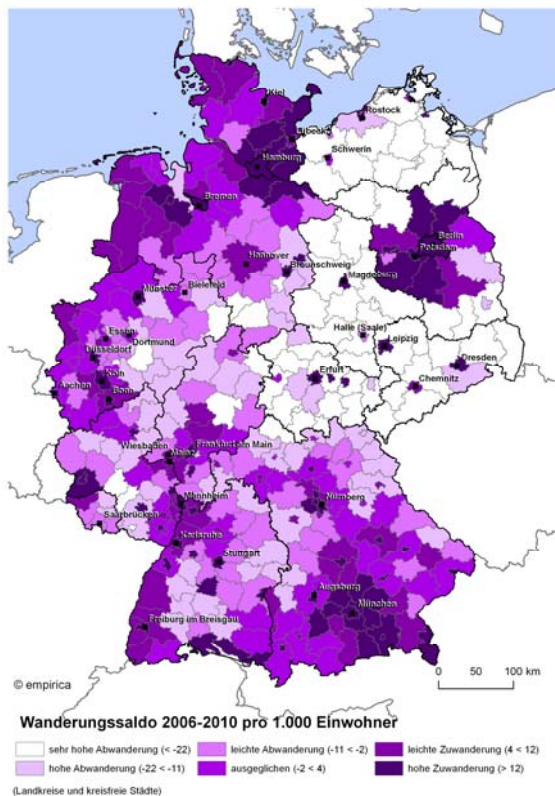
L – I – L – A = Landschaft – Infrastruktur – Lebensqualität – Arbeit.

¹ Weitere regionale Effekte sind die Verkleinerung der Haushalte, die Steigerung der Zweitwohnungsquote oder eine Verlagerung der Wohnungsnachfrage von Geschosswohnungen hin zu einfamilienhausähnlichen Wohnformen (vgl. SIMONS, H, BABA, L., BRAUN, R., HEISING, P., HEYN, T. UND PFEIFFER, U., „Deutschland bis 2040: Langfristige Trends und ihre Bedeutung für den Immobilienmarkt“, empirica-Studie im Auftrag der Bayerischen Landesbank, München 2009).

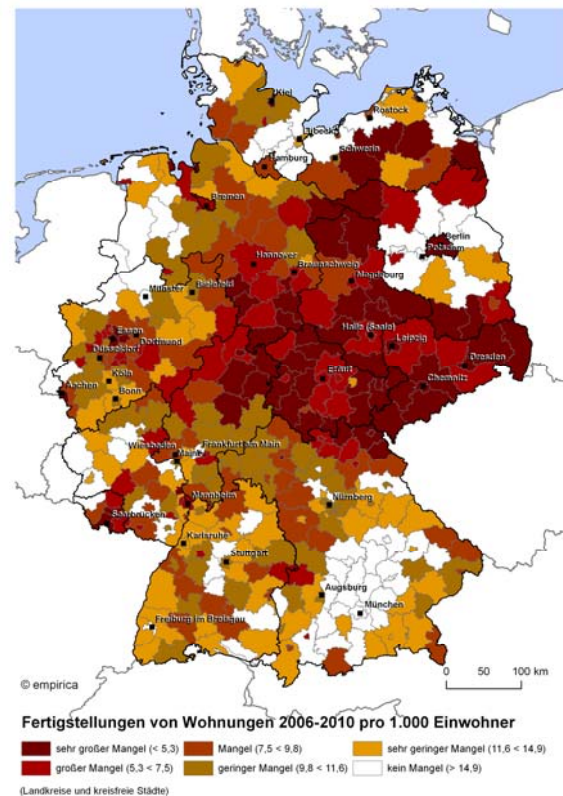
Investitionen lohnen, wo es schön ist (Landschaft = Berge, Wälder und Seen), wo man gut hinkommt (Infrastruktur = ICE, Autobahn und Breitbandkabel), wo etwas geboten ist (Lebensqualität = Kunst, Kultur und Lebensart) und wo man Arbeit findet. Wo das ist, zeigen die Wanderungsströme (vgl. linke Karte). Und die zeigen, dass es an der Zeit ist, sich vom alten Ost-West-Bild und dem falschen Stadt-Land-Muster zu verabschieden. Es ist eben nicht nur der Westen und es sind nicht nur die Städte. Nein, auch im Osten, auf dem Land und in Kleinstädten gibt es gute LILA-Lagen!

Die LILA-Qs: Indikatoren für Quantitativen und Qualitativen Mangel

Quantitativer Mangel (hohe Zuwanderung)



Qualitativer Mangel (fehlender Neubau)



Quelle: eigene Berechnungen empirica auf Basis Destatis

Auf den Spuren des Mangels

Investoren können auf Qualität oder Quantität setzen. Wer den LILA-Lagen folgt, setzt auf Mengenwachstum. Aber für anspruchsvolle Investoren gibt es weitere Chancen. In vielen Schrumpfungsregionen wird kaum noch neu gebaut (vgl. rechte Karte). Dadurch versiegt eine wichtige Quelle zur automatischen Erneuerung des Bestandes. Im Ergebnis werden Wohnungen mit höherwertigen Qualitäten zur Mangelware. Das Angebot genügt nicht mehr den Anforderungen aller Nachfrager. Hier kann eine Qualitätsoffensive ansetzen. Anspruchsvolle Nischenprodukte für

Familien, Senioren oder Singles bieten auch auf schrumpfenden Märkten lohnende Investitionen – sei es im Neubau oder durch Aufwertung im Bestand. Aber Vorsicht: diese Strategie ist nur dem zu empfehlen, der den Markt und die Nachfrager gut kennt.

Die magischen LILA-Qs

Kombiniert man beide Faktoren, findet jeder Investor seinen Markt. Die LILA-Qs ordnen jeder Region (413 Landkreise und kreisfreie Städte) ein Maß für qualitativen und quantitativen Mangel zu. Der Nischeninvestor wählt daraus Abwanderungsregionen mit geringer Bautätigkeit (84 Regionen wie Osterode/Harz, Gelsenkirchen oder Gotha), wer versteckte Perlen sucht, konzentriert sich auf Zuwanderungsregionen mit wenig Neubau (22 Regionen wie Kiel, Kassel oder Magdeburg), wer sich's traut, setzt auf Regionen, die trotz Abwanderung hohe Fertigstellungszahlen aufweisen (15 „Ferien“-Regionen wie Olpe, Daun oder Rügen). Wer dagegen den Trend reiten will, lässt sich auch von hohen Fertigstellungszahlen in Zuwanderungsregionen nicht schrecken (85 Regionen wie Köln, München oder Jena). Und wer partout auf Nummer sicher geht, entscheidet sich für eine der 207 Regionen mit mittlerem Wachstum und mittlerer Bautätigkeit wie Düsseldorf, Stuttgart, Rostock oder Halle.

Und was bringt die Zukunft?

Die vergangenen Wanderungssalden zeigen nur den *bisherigen* Trend und geringe Fertigstellungen sind ein gewichtiger, aber eben nur einer von vielen Indikatoren für einen Mangel an gehobenen Wohnungsqualitäten. Welche und wie viele Neubauprojekte *derzeit* auf den Markt kommen, zeigt deshalb die empirica-Projektdatenbank. Wie hoch die *künftige* Nachfrage nach Geschosswohnungen oder Einfamilienhäusern ausfällt und wie viel qualitative Zusatznachfrage *künftig* dazu kommt, das zeigen die Nachfrageprognosen aus der empirica-Regionaldatenbank. Welche Nachfrager keine passenden Objekte finden und wie die präferierten Objekte aussehen müssen, das beantwortet ein empirica-Standortgutachten.