

MEDIENMITTEILUNG

Frankfurt am Main, 03. November 2020

Wohnungsmarkt Westdeutschland:
Attraktive Investmentchancen bei durchschnittlichen Bruttoanfangsrenditen von etwa fünf Prozent

- Studie von Wüest Partner Deutschland zu westdeutschen Wohnungsmärkten untersucht 20 Städte, darunter Frankfurt, Köln und Düsseldorf, hinsichtlich Demographie, Wirtschaft, Bauaktivität sowie Miet-, Eigentumswohnungs- und Wohninvestmentmarkt
- Baufertigstellungen bleiben weiter hinter dem Bedarf zurück
- Kaufpreise für ETW steigen dreimal so stark wie Mieten
- Kassel, Koblenz und Ludwigshafen am Rhein mit günstigem Risiko-Rendite-Profil
- Investoren mit Marktkenntnis im Vorteil bei Investments in B- und C-Standorten

Frankfurt, 03. November 2020 – Der westdeutsche Wohnungsmarkt bietet auch außerhalb der Metropolen an Rhein und Ruhr unter Risiko-Rendite-Gesichtspunkten attraktive Investitionsmöglichkeiten für Wohnimmobilieninvestoren. Ein Corona-Effekt bei der Preisentwicklung zeichnet sich bisher nicht ab. Die Tendenz steigender Mieten und Preise setzt sich im ersten Halbjahr 2020 weiter fort. Vor dem Hintergrund des geringen Leerstands und des starken Nachfrageüberhangs sind eine Vielzahl an Wohnimmobilienmärkten westdeutscher Städte zunehmend als angespannt zu beurteilen. Das sind die zentralen Ergebnisse der Studie «Westdeutsche Wohnungsmärkte: Daten & Perspektiven 2020» von Wüest Partner Deutschland, die das Immobilienberatungsunternehmen im Rahmen einer Online-Presskonferenz zusammen dem Investmenthaus Barton Group vorgestellt hat.

Baufertigstellungen weiter hinter dem Bedarf

Zwar legt die Wohnungsbautätigkeit in den 20 untersuchten Städten weiter zu, dennoch liegt sie weiterhin unter dem regionalen Wohnungsbedarf. Nur

in Fulda, Saarbrücken und Bochum übertreffen die Baufertigstellungszahlen den prognostizierten Neubaubedarf. Am größten ist das Neubaudefizit in Hanau: Hier erreichen die Fertigstellungszahlen nur 34,3 Prozent des Bedarfs. Es folgen Wiesbaden mit 37,6 Prozent und Köln mit 41,1 Prozent. Der Fokus der Bautätigkeit in allen untersuchten Städten liegt auf Mehrfamilienhäusern, in welchen drei von vier neuen Wohnungen entstehen.

Keine Einflüsse auf Mieten und Kaufpreise durch Corona-Krise

Andreas Pörschke, Geschäftsführer und designierter Partner von Wüest Partner Deutschland, stellt bisher keinen Einfluss der COVID-19-Pandemie auf den Wohnungsmarkt fest: «Die Tendenz steigender Mieten und Kaufpreise setzte sich auch bis Mitte des Jahres weiter fort. Die ohnehin bestehende Angebotsknappheit an Wohnraum wird durch eine verhaltene Neubauaktivität und die anhaltende Urbanisierung weiter verschärft. Die Dynamik der Preisentwicklung ist jedoch lokal sehr unterschiedlich ausgeprägt.» Den höchsten Median-Mietpreis verzeichnet Frankfurt mit 16,14 Euro je Quadratmeter, das niedrigste Mietniveau weist Essen mit 7,35 Euro je Quadratmeter auf.

«Das Wohnsegment bietet insbesondere im unteren und mittleren Mietsektor eine zuverlässige und stabile Ertragsbasis und bleibt eine attraktive Investmentkategorie», sagt Dominik Barton, Geschäftsführender Gesellschafter der Barton Group. Aufgrund des aktuellen Niedrigzinsumfeldes, der anhaltend hohen Nachfrage und unzureichender Fertigstellungszahlen gehen wir trotz der COVID-19-Pandemie weiterhin von einem stabilen Mietniveau aus.»

Im Zehnjahresvergleich blickt Fulda mit einer Steigerung der Median-Miete um 80 Prozent auf den mit Abstand größten prozentualen Mietpreisanstieg zurück. Gleichwohl liegt die Stadt mit einer absoluten Median-Miete von 9,13 Euro pro Quadratmeter unterhalb des mittleren Mietpreinsniveaus der untersuchten Städte von 9,85 Euro je Quadratmeter. Eine deutliche Mietsteigerung oberhalb der 50 Prozentmarke weisen aber auch Koblenz (61,4%), Kassel (58,8%), Köln (55,6%), Ludwigshafen am Rhein (55,3%) und Frankfurt am Main (54,4%) auf.

Kaufpreise für Wohneigentum steigen fast dreimal so stark wie Mieten

Bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen kann eine deutlich höhere Dynamik als bei der Entwicklung der Mieten festgestellt werden. Im Durchschnitt stiegen die Median-Kaufpreise westdeutscher Städte innerhalb der vergangenen zehn Jahre mit einem Plus von 122 Prozent beinahe dreimal so stark wie die Median-Mieten mit 48 Prozent.

Die höchsten Neubau-Kaufpreise für Eigentumswohnungen verzeichnen Frankfurt (7.542 Euro/qm) und Düsseldorf (6.973 Euro/qm), am günstigsten sind Ludwigshafen (3.204 Euro/qm) und Dortmund (3.265 Euro/qm). Der Median-Kaufpreis für Bestandsbauten, die vor 2010 fertiggestellt wurden, ist ebenfalls in Frankfurt am höchsten (5.087 Euro/qm), gefolgt von Münster (4.200 Euro/qm). Am unteren Ende rangieren Bochum (1.500 Euro/qm), Dortmund (1.636 Euro/qm) und Saarbrücken (1.652 Euro/qm).

Wohninvestments an B- und C-Standorten: Investoren mit Marktkenntnis im Vorteil

«Das stabile wirtschaftliche Umfeld am westdeutschen Wohnungsmarkt bietet eine gesunde Basis, um gerade in B- und C-Städten zu investieren», kommentiert Dominik Barton die Studienergebnisse aus der Investorenperspektive. Als voll integriertes Investmenthaus verfolgen wir den aktiven Asset Management Ansatz, um entsprechende Wertschöpfungspotentiale heben zu können. Unsere Strategie leiten wir dogmatisch davon ab, ob wir in Metropolen, deren Umland oder direkt in Schwarmstädte oder in ländlicheren Regionen investieren wollen. Unser breiter und tiefer bundesweiter Marktzugang ermöglicht dementsprechende Objektinvestitionen. Je herausfordernder der Standort ist, desto wichtiger ist ein aktives Asset Management.»

Attraktive Investmentchancen in Kassel, Koblenz und Ludwigshafen am Rhein

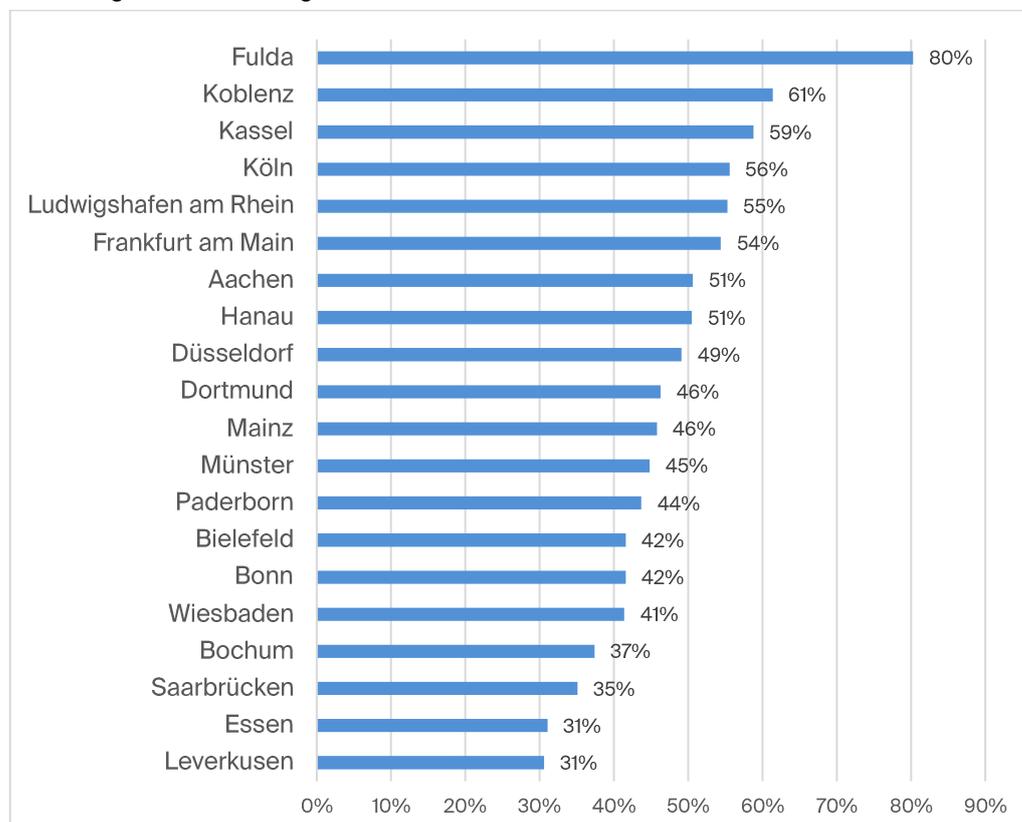
Die laut der Analyse von Wüest Partner Deutschland sichersten Investmentstandorte befinden sich in Frankfurt, Münster, Wiesbaden, Düsseldorf und Köln – bei entsprechend niedrigen Durchschnittsrenditen mit einer Spanne von 3,2 Prozent bis 4,3 Prozent. Andreas Pörschke sagt: «In bestimmten B- und C-Städten lassen sich höhere Bruttoanfangsrenditen erzielen, die jedoch zugleich mit einem höheren Markt- und Standortrisiko einhergehen. Über ein attraktives Rendite-Risiko-Verhältnis verfügen zum

Beispiel Kassel, Koblenz sowie Ludwigshafen am Rhein.» Ein eher ungünstiges Verhältnis von Risiko zu Rendite weisen Aachen, Bielefeld und Saarbrücken auf.

Ausblick 2021

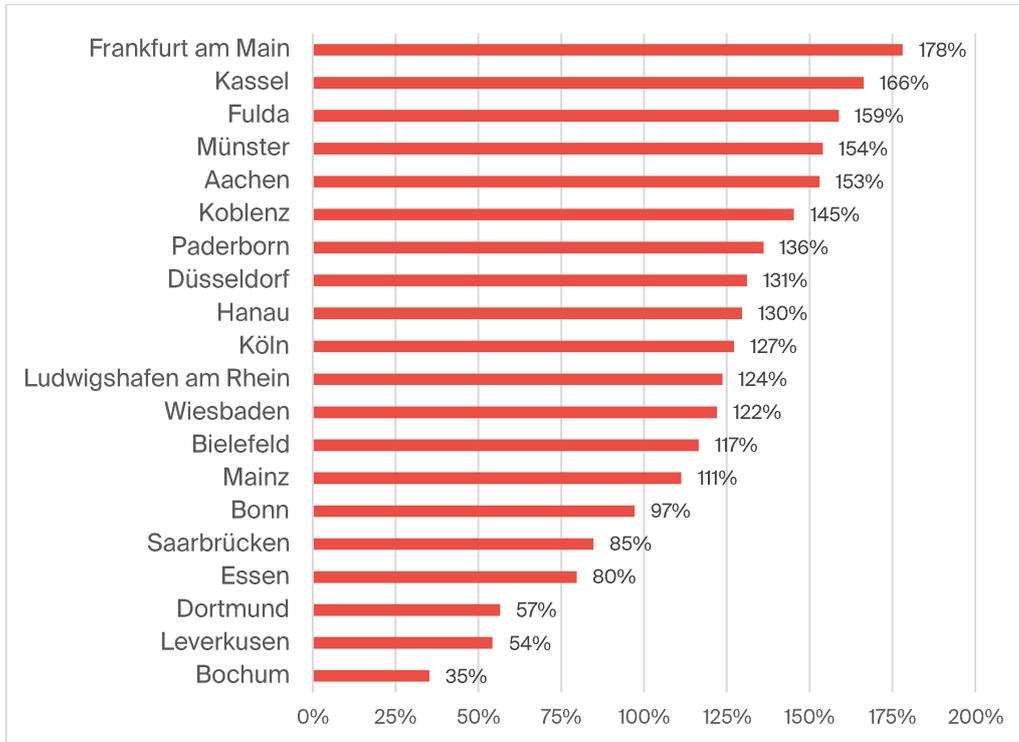
Es bleibt abzuwarten welche Auswirkungen die Corona-Pandemie mittelfristig auf den Wohnimmobilienmarkt haben wird. Dominik Barton sieht den Wohnimmobilienmarkt in stabiler Verfassung: «Der anhaltende Bedarfsüberhang und die Tatsache, dass Wohnen ein Grundbedürfnis ist, lassen Wohninvestments auch künftig attraktiv erscheinen.» Andreas Pörschke ergänzt: «Derzeit gehen wir beim Gros der untersuchten Städte von einer stabilen Entwicklung der Mieten und Kaufpreise aus.»

Abbildung 1: Δ Median-Angebotsmiete seit 10 Jahren in %



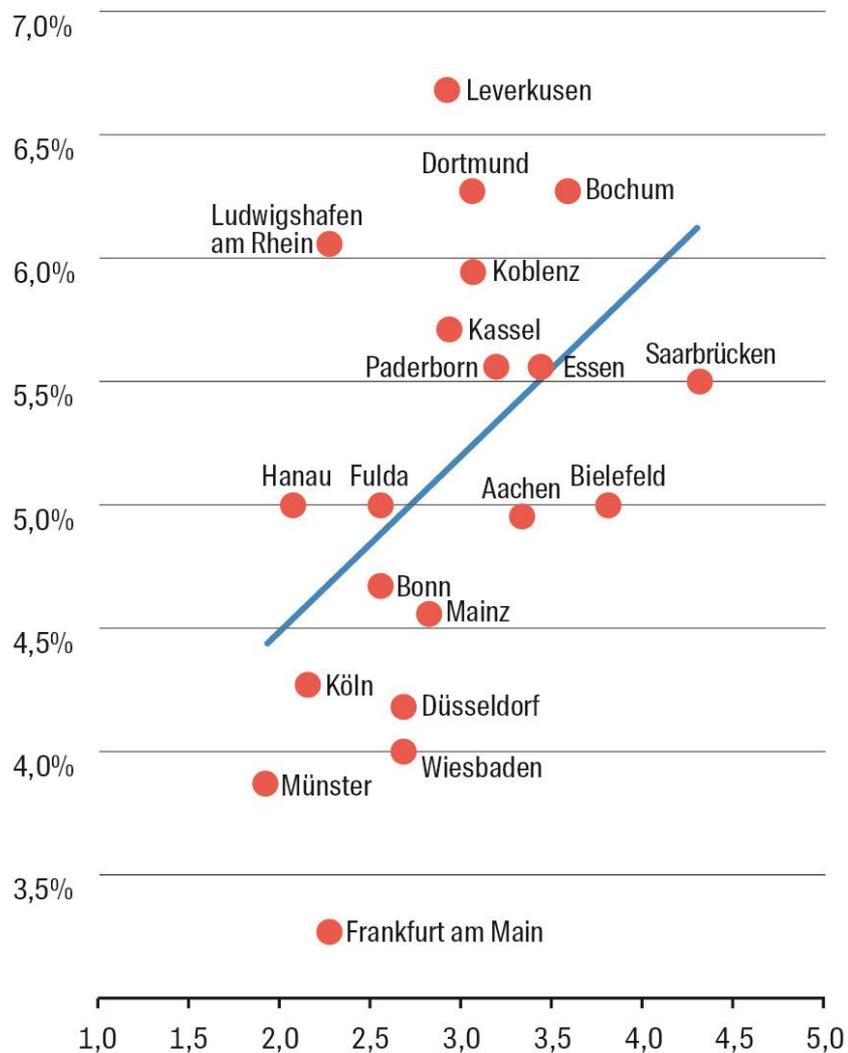
Quelle: Wüest Partner Deutschland 2020 auf Basis von Angebotspreisen lt. IDN Immodaten

Abbildung 2: Δ Median-Kaufpreise seit 10 Jahren in %



Quelle: Wüest Partner Deutschland 2020 auf Basis von Angebotspreisen lt. IDN Immodaten

Abbildung 3: Risiko-Rendite-Profil der untersuchten Städte Westdeutschlands (Ø Brutto-Rendite)



Quelle: Wüest Partner Deutschland 2020.

Das Risiko ist auf der X-Achse abgebildet, die durchschnittlichen Bruttorenditen auf der Y-Achse. In die Analyse sind Faktoren hinsichtlich der Markt- und Nachfragestabilität, der Bedingungen rund um Konsum, Einkommen und Arbeit sowie der Mieten und Preise eingeflossen.

Die vollständige Studie steht inklusive umfassendem Datenmaterial als interaktives PDF-Dokument unter folgendem Link kostenlos zur Verfügung:

<https://www.wuestpartner.com/de/publikationen>

Über die Barton Group

Die Barton Group ist ein vollintegriertes bundesweit tätiges Immobilien-Investmenthaus mit Sitz in Bonn. Der Investmentfokus liegt auf Wohnimmobilien und gemischt genutzten Wohn- und Geschäftshäusern. Aktuell betreut die Barton Group ein Immobilienvermögen von über 420 Mio. Euro. Kaufmännische Tugenden und ein langfristiger Entscheidungshorizont sind für die in dritter Generation unternehmerisch tätige Familie Barton ganz entscheidende Erfolgsfaktoren. Weitere Informationen finden Sie unter www.barton-group.de.

Über Wüest Partner Deutschland

Wüest Partner Deutschland wurde als Tochtergesellschaft der Schweizer Wüest Partner AG 2007 gegründet und verfügt über Standorte in Frankfurt am Main, Berlin, Hamburg, München und Düsseldorf. Im Fokus der Geschäftstätigkeit von Wüest Partner in Deutschland stehen die Bewertung von Immobilienportfolien und Einzelobjekten. Hierzu zählen Ankaufs- und laufende Bewertung durch Marktwert-, Beleihungswert- und Fair-Value-Ermittlungen nach deutschen und internationalen Methoden. Darüber hinaus fokussiert sich Wüest Partner auf die unabhängige Investorenberatung in vielfältigen Fragestellungen, wie u.a. Nachhaltigkeit und Strategie, die Immobilienmarktanalyse und die Entwicklung von innovativen Applikationen für Markt-, Standort- und Portfolioanalyse sowie Bewertung.

Wüest Partner beschäftigt in Deutschland und der Schweiz insgesamt über 200 Mitarbeiter und steht nicht zuletzt dank seiner Unabhängigkeit seit der Gründung 1985 für höchste Qualität. Die Konzentration auf Beratungsleistungen gewährleistet professionelle und neutrale Ergebnisse.

Weitere Informationen unter: www.wuestpartner.com/de

Pressekontakt

Barton Group

c/o RUECKERCONSULT GmbH

Christof Hardebusch

Pantaleonswall 27

50676 Köln

Tel.: +49 (0)221 292956-33

E-Mail: barton@rueckerconsult.de

Pressekontakt Wüest Partner Deutschland

RUECKERCONSULT GmbH

Susanne Franz

Wallstraße 16

10179 Berlin

T +49 30 284498764

franz@rueckerconsult.de

Kontakt Wüest Partner Deutschland

W&P Immobilienberatung GmbH

Bockenheimer Landstraße 98-100

60323 Frankfurt am Main

T +49 69 2193 888-0

frankfurt@wuestpartner.com