

Investitionschancen in Großen Mittelstädten 2018

Carolin Wandzik, Dr. Flemming Giesel und Wladimir Müller

GEWOS Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung GmbH

Ulrike Biermann

Georg Consulting

Immobilienwirtschaft | Regionalökonomie

Erschienen in:

Frühjahrgutachten Immobilienwirtschaft 2018
des Rates der Immobilienweisen

Prof. Dr. Dr. h.c. Lars Feld

Andreas Schulten (bulwiengesa)

Sebastian Müller (GfK)

Prof. Dr. Harald Simons (empirica)

Das Wichtigste in Kürze

In den letzten Jahren haben sich die Immobilienmärkte in Deutschland dynamisch entwickelt, was sich in stetig steigenden Umsätzen und Preisen niederschlägt. Die Marktdynamik war dabei in deutschen Metropolen und Großstädten besonders stark ausgeprägt. Aufgrund der zunehmenden Preissteigerungen – insbesondere für Bauland – werden Immobilieninvestitionen in diesen Städten jedoch immer unrentabler. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Frage, an welchen Standorten in Zukunft noch attraktive Renditen erzielt werden können.

Abseits der Großstädte bieten auch viele Mittelstädte Chancen für erfolgreiche Investments. Im Rahmen dieses Beitrags wurden zunächst die wesentlichen demografischen, wirtschaftlichen und wohnungsmarktrelevanten Faktoren aller deutschen Mittelstädte mit mindestens 50.000 Einwohnern untersucht. Für zehn dieser Großen Mittelstädte, die die beste Entwicklungsdynamik aufweisen, wurden die Investitionschancen für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien näher analysiert.

Dazu gehören die Universitätsstädte Konstanz, Tübingen, Flensburg, Fulda und Bayreuth, in denen der Zuzug jüngerer Bildungswanderer den Wegzug von Familienhaushalten ins Umland mehr als kompensiert und die Städte folglich wachsen lässt. Die Städte Norderstedt, Meerbusch und Speyer hingegen profitieren von ihrer Lage in jeweils einer entwicklungsstarken Metropolregion insbesondere durch den Zuzug von Familien. Rheine und Nordhorn haben demgegenüber eine Ankerfunktion für ihr Umland in einer prosperierenden Region.

Hinsichtlich des Wohnungsmarktes weisen die näher untersuchten Mittelstädte – mit Ausnahme von Konstanz – attraktive Investitions- und Renditechancen auf. Die Nettoanfangsrendite, die ein Investor bei dem Erwerb einer Eigentumswohnung zu Vermietungszwecken realisieren kann, liegt in den Mittelstädten (ohne Konstanz) zwischen 3,1% und 4,3%. In den sieben A-Städten kann lediglich eine Nettoanfangsrendite von durchschnittlich 2,8% erzielt werden. Die für jede Stadt erstellte Haushaltsprognose bis zum Jahr 2030 zeigt, dass in allen ausgewählten Mittelstädten die Wohnungsnachfrage auch zukünftig zunimmt und zu einem erheblichen Neubaubedarf führt. Aufgrund der hohen Nettoanfangsrenditen und des hohen Neubaubedarfs im Segment der Mehrfamilienhäuser ragen vor allem Flensburg und Fulda als besonders interessante Investitionsstandorte heraus.

Die Untersuchung der Märkte für Wirtschaftsimmobilien in den Mittelstädten zeigt ein sehr differenziertes Bild. Hinsichtlich der Einzelhandelsmärkte profitieren zum Beispiel Konstanz und Flensburg stark vom Grenzhandel, während der Einzelhandel in Meerbusch und Norderstedt aufgrund der Lage im suburbanen Raum (Düsseldorf bzw. Hamburg) eher schwach ausgeprägt ist. Die Städte, die als Zentrum für eine Region fungieren (zum Beispiel Nordhorn, Fulda, Bayreuth und Speyer), weisen hohe Einzelhandelsumsätze und eine hohe Einzelhandelszentralität auf. Das Transaktionsgeschehen in den untersuchten Städten ist insgesamt gering und schwerpunktmäßig auf (Wohn- und) Geschäftshäuser konzentriert. Die Mieten sind erwartungsgemäß stark abhängig von Lage und Ausstattung der Einzelhandelsflächen. Positive Investitionschancen für Einzelhandelsimmobilien werden vor allem für die Mittelstädte Speyer, Konstanz, Flensburg, Nordhorn und Fulda gesehen.

Ein Trend zur Dienstleistungs- und Wissensökonomie mit positiven Effekten für die Büroimmobilienmärkte lässt sich auch für die untersuchten Mittelstädte feststellen. Die Büroimmobilienmärkte der untersuchten Städte zeichnen sich jedoch aufgrund der überschaubaren Größenordnung der Wirtschaftsstandorte durch relativ geringe Vermietungsumsätze aus. Das Investitionsgeschehen ist ebenfalls überschaubar und auf Geschäftshäuser mit Büro- und Praxisflächen fokussiert. Die Büromärkte Meerbusch und Norderstedt sind Teil des Büromarktes Düsseldorfs bzw. Hamburgs und profitieren vor allem von der Nähe zu den Airports der Metropolen. Aufgrund des relativ niedrigen Mietniveaus lassen sich attraktive Rendite-Risiko-Beziehungen für Projektentwicklungen in den betrachteten Städten nur in den Top-Lagen und/oder durch Objektentwicklungen mit einem hohen Nutzungswert realisieren. Besonders positive Investitionsmöglichkeiten werden in Konstanz, Tübingen, Flensburg und Norderstedt gesehen.

Die Hotelmärkte in den untersuchten Städten haben unterschiedliche Ausgangssituationen. Konstanz, Fulda, Bayreuth und Speyer sind touristisch etablierte Städte und weisen dementsprechend relativ hohe Übernachtungszahlen und Potenziale auf. Norderstedt kann vom boomenden Hamburger Hotelmarkt profitieren, während die Hotelmärkte in anderen Städten vor allem durch die Übernachtungsnachfrage aus dem endogenen Unternehmensbesatz geprägt sind. In diesen Städten liegt die Zahl der Übernachtungen unter 50.000 im Jahr (zum Beispiel Nordhorn und Rheine). Der durchschnittliche Zimmererlös (RevPAR) erreicht teilweise den Bundesdurchschnitt von rund 64,00 Euro (Norderstedt, Flensburg und Tübingen); in Konstanz wird sogar ein deutlich überdurchschnittlicher Zimmererlös erzielt. Die Chancen für Investments auf dem Hotelmarkt der untersuchten Mittelstädte ergeben sich in aller Regel durch eine angebotsorientierte Nachfrageentwicklung. Besonders positive Investitionsmöglichkeiten werden für die Städte Konstanz, Tübingen, Flensburg, Norderstedt und Bayreuth gesehen.

Die Analyse verdeutlicht, dass Große Mittelstädte unter der Voraussetzung einer dynamischen Bevölkerungs- und Wirtschaftsentwicklung attraktive Investitionsmöglichkeiten bieten können. Insbesondere Universitätsstädte, Städte in wirtschaftsstarken Metropolregionen sowie Ankerstädte kommen hierbei als Standorte infrage.