

## WO SIND WOHNIMMOBILIENINVESTMENTS BESONDERS NACHHALTIG?

DEUTLICHE STANDORTUNTERSCHIEDE BEI  
DYNAMIK, STABILITÄT UND RISIKO

RESEARCHBERICHT  
DEZEMBER 2019



## Wo sind Wohnimmobilieninvestments besonders nachhaltig?

### Deutliche Standortunterschiede bei Dynamik, Stabilität und Risiko

Vermietete Wohnimmobilien stehen seit vielen Jahren im Fokus privater und institutioneller Investoren. Dabei besteht ein großes Interesse an einer stabilen, gut planbaren und nachhaltigen Kapitalanlage. Über nunmehr zehn Jahre stiegen die Wohnungsmieten in fast allen Standorten stetig an. Immobilienwerte und Kaufpreise folgten der Entwicklung der Mieten oder stiegen häufig sogar noch stärker. Die immobilienmarktbezogenen Preise haben sich somit in den vergangenen Jahren in fast allen Segmenten erhöht. Mengen- bzw. flächenbezogen wurden früher vorhandene Leerstände gerade in größeren Städten weitgehend abgebaut. Mittlerweile kann man hier eine Flächenverknappung feststellen.

Aus regionalökonomischer und sozialpolitischer Sicht werden Fragen zur ausreichenden Verfügbarkeit und weiteren Verteuerung diskutiert. Wohnungspolitische Eingriffe und die nachlassende Dynamik im aktuellen Konjunkturzyklus führen bei Investoren und Banken zu wachsenden Risiken bei relativ geringen Renditen. Die Fokussierung auf sozioökonomisch nachhaltige, preislich stabile und somit risikoärmere Standorte wird wichtiger. Entscheidend sind standortbezogene Parameter auf die Nachfrage und Preisentwicklung wie Dynamik, Stabilität und strukturelle Einflussgrößen. Diese Studie analysiert dazu verschiedene primäre, sekundäre und tertiäre Standorte für Investitionen in den deutschen Wohnungsmarkt.





## Inhalt

<b>01</b>   Übertragende Performance der Wohnimmobilienmärkte in den letzten zehn Jahren .....	4
<b>02</b>   Differenzierte Entwicklung in den einzelnen Clustern .....	5
Hohe Bandbreite der Mieten über alle Standorte .....	6
Primäre Investitionsstandorte (Top 7) .....	6
Sekundäre Investitionsstandorte ( $\geq 200.00$ Einwohner, ohne Top 7) .....	7
Tertiäre Investitionsstandorte ( $< 200.000$ Einwohner) .....	8
<b>03</b>   Dynamik des marktbezogenen Umfelds vs. Entwicklung der Mieten .....	9
Lässt sich ein Zusammenhang von Mieten- und Einwohnerentwicklung zeigen? .....	10
Zeigt sich Mietentwicklung an der Wirtschaftskraft? .....	15
Steigen mit der Beschäftigung auch die Mieten? .....	18
Folgen die Mieten der Lohnentwicklung? .....	21
<b>04</b>   Strukturelle Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten .....	25
Wirtschaft & Arbeitsmarkt:	
Wo wird der Markt durch ein starkes Umfeld unterstützt? .....	26
Angebot & Nachfrage:	
Wo wird Wohnraum weiter gesucht und ist entsprechend knapp? .....	28
<b>05</b>   Nachhaltigkeit von Wohnimmobilienmärkten .....	31
Teilranking Wirtschaft & Arbeitsmarkt .....	32
Teilranking Angebot & Nachfrage .....	35
Gesamtranking Matrix & Aggregation .....	37
<b>06</b>   Fazit .....	42

## 1. Übertroffene Performance der Wohnimmobilienmärkte in den letzten zehn Jahren

Vermietete Wohnimmobilien stehen seit vielen Jahren im Fokus privater und institutioneller Investoren aus dem In- und Ausland. Dabei besteht ein großes Interesse an stabilen, gut planbaren und nachhaltigen Kapitalanlagen. Märkte mit langfristig steigenden und stabilen Mieten sind gesucht. Der deutsche Wohnungsmarkt ist dementsprechend attraktiv. Über nunmehr zehn Jahre stiegen die Wohnungsmieten in fast allen Standorten stetig an. Dies gilt nicht nur für den Neubau, sondern auch für den Bestand. Die Preisentwicklung beider Segmente lag in den letzten Jahren weit über der allgemeinen Teuerungsrate (VPI). Die Neubaumieten zeigen dabei einen leichten Vorsprung vor dem Bestand, der aber weniger deutlich ist als erwartet (Abb. 1). Immobilienwerte und Kaufpreise folgten der Entwicklung der Mieten und überragten diese in ihrem prozentualen Anstieg oft. Grund hierfür war eine anhaltende „Yield Compression“, welche typisch für euphorische bzw. knappheitsgetriebene Marktphasen ist. Die dahinterstehenden Bewertungsrenditen wur-

den stark vom allgemeinen Kapitalmarkt getrieben. Sinkende Zinsen und damit einhergehende Renditeabschläge spielten faktisch bei allen Anlagen eine Rolle. Kapital aus dem nationalen und internationalen Umfeld strömte auf der Suche nach stabilen Anlagemöglichkeiten verstärkt auf den deutschen Immobilienmarkt, insbesondere den Wohnungsmarkt. Durch die starke Nachfrage (Kapital) und ein gleichzeitig begrenztes Angebot (Immobilienbestand, Neubau) erhöhen sich die Preise allein schon knappheitsgetrieben. Dies war in den vergangenen Jahren über zahlreiche Segmente des Immobilienmarktes zu beobachten. Eine Marktvergrößerung (Mengen- bzw. Flächenausweitung) ist zwar wohnungspolitisch gewünscht, faktisch aber schwierig umsetzbar. Nicht nur der Faktor Zeit spielt dabei eine Rolle, auch bebaubare Flächen und Baukapazitäten sind eng begrenzt.

Im Mittelpunkt der Diskussion stehen meist die Mieten. Für Investoren und Mieter ist neben der Höhe auch die Veränderungsrate



Abb. 1: Entwicklung Indizes Wohnungsmieten und Verbraucherpreise - Basisjahr 2000, Deutschland  
Quellen: BulwienGesa AG, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnung und Darstellung

(Dynamik) interessant. Beide Komponenten bilden wichtige Kalkulationsgrundlagen für die Prognose von entsprechenden Zahlungen und Erträgen. Neben dieser Liquiditäts- und Ertragsbetrachtung sind Mieten ein zentraler Baustein in der Kalkulation von Marktwerten und Kaufpreisen, also von Werteffekten.

Wohnungsmieten ergeben sich nicht autonom, sondern werden auch von vorgelagerten sozioökonomischen Nachfragefaktoren wie Bevölkerung, Kaufkraft, Beschäftigung usw. getrieben. Sie sind gerade im Bereich der Neuvermietung teils konjunkturabhängig und können zyklischen Schwankungen unterliegen. Je nach wirtschaftlicher Entwicklung können Mieten damit auch stagnieren oder sich negativ entwickeln. In der Entwicklung seit 2000 fällt auf, dass die Mietanstiege in den einzelnen Jahren sehr unterschiedlich ausfielen. Insbesondere in konjunkturellen Hochphasen – wie etwa seit 2009 – fallen die Zuwachsraten oft deutlich höher als die allgemeine Preissteigerung (VPI) aus. Berechnet man die inflationsbereinigten Realwerte, so zeigen sich jedoch in einigen Zeiträumen, wie beispielsweise in den wirtschaftlich schwachen Jahren von Anfang bis Mitte der 2000er, auch Phasen mit negativem Ergebnis.

Nach dem überdurchschnittlichen Mieten-Anstieg in der aktuellen Marktphase, die seit nunmehr 10 Jahren anhält, werden Investoren vorsichtiger. Fraglich ist, in welchen Märkten das erreichte Niveau nachhaltig ist und wo eventuell Rückschlaggefahren bei den bisher erzielten oder projektbezogen kalkulierten Mieten bestehen. Dies geschieht nicht zuletzt vor dem Hintergrund, dass der Anstieg der Mieten regional stark unterschiedlich ausfiel (z. B. über 5 Jahre: +35,41 % in Augsburg ge-

genüber lediglich +0,22 % in Jena) und teils auch Märkte erfasste, die früher nicht primär im Fokus von Investoren standen (oft kleinere Städte bzw. sogenannte B-/C-/D-Standorte). Da auch dort die Renditen gesunken sind, bietet das aktuelle Niveau oft nur noch wenige Reserven zur Kompensation markttypischer Risiken wie Mietrückgängen, Leerstand oder Kostenanstiegen.

Ein Rückschlagrisiko ist insbesondere in Märkten anzunehmen, die zuletzt stark angestiegen sind, ohne dass dies fundamental, etwa durch Einkommen oder demographische Faktoren, getragen wird. Auch sind Märkte kritisch, in denen bei vorgelagerten Faktoren bestimmte Negativentwicklungen wahrscheinlich sind (z. B. Arbeitslosigkeit, Wohnraumüberangebot). Andere Städte werden dagegen von weiterem Wachstum profitieren oder sich zumindest stabil verhalten.

Die Nachhaltigkeit bzw. das Potenzial und Risiko einzelner Cluster und Städte ist nicht direkt messbar. Jedoch gibt es Indikatoren in den Bereichen Immobilienmarkt, Bautätigkeit, Demografie und Wirtschaft, die für eher positive, neutrale oder negative Aussichten sprechen. In dieser Studie werden verschiedene Einflussfaktoren für 60 deutsche Städte untersucht. Dies erfolgt zum einen individuell auf Ebene der Städte und zum anderen zusammengefasst für das jeweilige Cluster. Die hier verwendeten Cluster ergeben sich aus der Marktgröße und der entsprechend unterschiedlichen Relevanz für Investoren. Hierbei werden primäre (Top 7-Märkte), sekundäre (Städte ab 200.000 Einwohner, ohne Top 7) und tertiäre (kleinere Städte mit weniger als 200.000 Einwohnern) Investitionsstandorte unterschieden.

## 2. Differenzierte Entwicklung in den einzelnen Clustern

Institutionelle Investments fokussieren sich klassischerweise auf wachstumsstarke und liquide Standorte. In Deutschland sind dies meist die Top 7-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a. M., Hamburg, Köln, Mün-

chen und Stuttgart. Während bei Gewerbeimmobilien die generelle Verfügbarkeit, Vermietbarkeit und Veräußerbarkeit einzelner Immobilien eine solche Eingrenzung der Zielmärkte rechtfertigt, steht bei den kleinteilige-

ren Wohnungsinvestitionen meist die Frage von Nachfrageanstieg (Einwohner, Haushalte) und standortspezifischen Fundamentaldaten (Kaufkraft, Beschäftigung, Wirtschaftskraft) im Mittelpunkt. Gerade das Bevölkerungswachstum konzentrierte sich zuletzt stark auf die genannten Großstädte.

In den letzten Jahren rückten jedoch zunehmend auch kleinere Städte in den Fokus von Investoren, zuerst im Umfeld der Top 7, später auch in der weiteren Fläche. Interessant ist, inwiefern sich deren Kennzahlen von den Top 7 und vom gesamtdeutschen Trend abheben. Dies wird im Folgenden näher beleuchtet.

### Hohe Bandbreite der Mieten über alle Standorte

Die Wohnungsmieten sind zwar bundesweit in der Breite des Marktes gestiegen, die pro-

zentualen Anstiege fielen jedoch sehr unterschiedlich aus. Eine Übersicht der Wachstumsraten in den letzten fünf Jahren zeigt die nachfolgende Grafik. Die Bandbreite reicht dabei von +40,5 % in Berlin bis zum nahezu unveränderten Standort Jena.

Ob solche Unterschiede aus der sehr unterschiedlichen Größe der Städte resultieren, wäre zu untersuchen. Für die drei nach Größenklassen gebildeten Cluster werden daher die jeweiligen Mittelwerte des Mietenanstiegs berechnet. Dabei zeigt sich, dass die primären Investitionsstandorte mit +25,1 % über fünf Jahre tatsächlich den höchsten Zuwachs zeigen. Die kleineren, tertiären Standorte bilden das Schlusslicht. Diese liegen mit +17,9 % leicht hinter den sekundären Standorten mit einer Entwicklung von +19,4 %. Die jeweiligen Mieten werden hinsichtlich Höhe und Dynamik nachfolgend weiter differenziert.

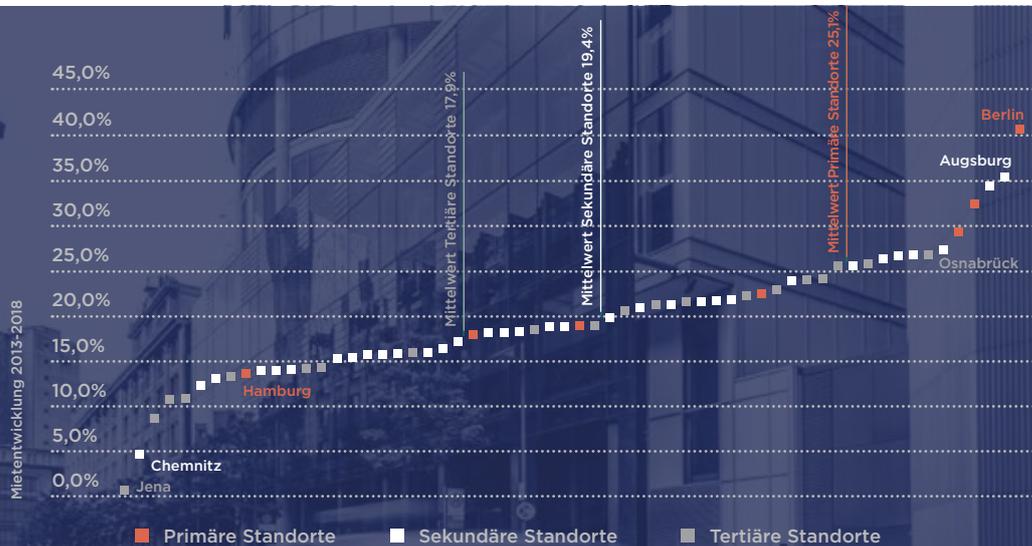


Abb. 2: Mietentwicklung von 2013 bis 2018 (Änderungsrate) – 60 deutsche Städte, Clusterung nach primären, sekundären, tertiären Investitionsstandorten  
Quelle: F+B GmbH; eigene Berechnung und Darstellung

### Primäre Investitionsstandorte (Top 7)

Die primären Investitionsstandorte, hier als Top 7, liegen sowohl bei der durchschnitt-

lichen Höhe als auch bei der Dynamik der Mieten vorn. Aktuell liegt die Wohnungsmiete nach dem Mittelwert aller sieben Städte bei etwas über 12,00 EUR/m<sup>2</sup>.

Allein seit dem Vorjahr stiegen die Wohnungsmieten im Mittel um knapp 4,3 %. Mittelfristig seit 2013 betrug das Wachstum im Schnitt über 25 %, was einem jährlichen Anstieg (geometrisches Mittel) von 4,5 % entspricht. Auch längerfristig ist hier ein kontinuierliches Wachstum zu beobachten. Seit 2008 legten die Mieten um gut 50 % insgesamt bzw. um 4,1 % p.a. zu.

Dabei bestehen zwischen den einzelnen Städten im Cluster durchaus Unterschiede. Die Bandbreite der Mieten beträgt zwischen der teuersten (München) und der günstigsten Stadt (Düsseldorf) aktuell 6,97 EUR/m<sup>2</sup>. Auch die Anstiegsraten fallen unterschiedlich

aus. In Hamburg stiegen die Mieten von 2013 bis 2018 um knapp 14 % (2,6 % p.a.), während es in Berlin 40,5 % (7,0 % p.a.) waren. Die Bundeshauptstadt zeigt zudem in jedem der betrachteten Zeiträume den höchsten prozentualen Mietanstieg. Im längerfristigen Vergleich seit 2008 beträgt der Abstand des Mietwachstums zum Schlusslicht dieses Zeitraums (Köln) fast 50 Prozentpunkte – Mieten in Berlin wuchsen von 2008 bis 2018 jährlich mit einer doppelt so hohen Rate wie in der Rheinmetropole. Dagegen führt München durchweg unangefochten das Ranking des Mietniveaus an, allein seit 2013 stieg hier die Miete um 4,17 EUR/m<sup>2</sup>.

PRIMÄR (top7)	MIETHÖHE				MIETWACHSTUM		
	2008	2013	2017	2018	2008-2018	2013-2018	2017-2018
Mittelwert	8,10 €/m <sup>2</sup>	9,67 €/m <sup>2</sup>	11,60 €/m <sup>2</sup>	12,09 €/m <sup>2</sup>	ges. +50,33 % (+3,98 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +4,11 % (+0,40 €/m <sup>2</sup> )	ges. +25,13 % (+2,42 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +4,55 % (+0,48 €/m <sup>2</sup> )	p.a. +4,28 % (+0,49 €/m <sup>2</sup> )
Max	München 10,93 €/m <sup>2</sup>	München 12,90 €/m <sup>2</sup>	München 16,37 €/m <sup>2</sup>	München 17,07 €/m <sup>2</sup>	Berlin ges. +85,42 % (+4,71 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +6,37 % (+0,47 €/m <sup>2</sup> )	Berlin ges. +40,47 % (+2,95 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +7,03 % (+0,59 €/m <sup>2</sup> )	Berlin p.a. +8,40 % (+0,79 €/m <sup>2</sup> )
Min	Berlin 5,52 €/m <sup>2</sup>	Berlin 7,28 €/m <sup>2</sup>	Berlin 9,44 €/m <sup>2</sup>	Düsseld. 10,10 €/m <sup>2</sup>	Köln ges. +36,17 % (+2,83 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +3,14 % (+0,28 €/m <sup>2</sup> )	Hamburg ges. +13,89 % (+1,35 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +2,64 % (+0,27 €/m <sup>2</sup> )	Düsseldorf p.a. -2,34 % (-0,24 €/m <sup>2</sup> )
Max-Min	5,41 €/m <sup>2</sup>	5,62 €/m <sup>2</sup>	6,93 €/m <sup>2</sup>	6,97 €/m <sup>2</sup>	49,25 %P p.a. 3,23 %P	26,57 %P p.a. 4,40 %P	p.a. 10,74 %P

Abb. 3: Entwicklung Wohnungsmieten - Primäre Investitionsstandorte (Top 7), verschiedene Zeiträume  
Quelle: F+B GmbH; eigene Berechnung

### Sekundäre Investitionsstandorte (>= 200.00 Einwohner, ohne Top 7)

Die sekundären Investitionsstandorte unterscheiden sich deutlich von den Top 7. Das durchschnittliche Mietenniveau ist mit aktuell 7,72 EUR/m<sup>2</sup> um 4,37 EUR/m<sup>2</sup> niedriger. In Chemnitz, dem günstigsten Standort des Clusters, beträgt die Miete nur knapp 30 % von München.

Im Wachstumsvergleich sind unterschiedliche Phasen zu unterscheiden. Im längerfristigen Mittel von 2008 bis 2018 liegen die sekun-

dären Standorte mit circa 19 Prozentpunkten deutlich hinter den Top 7. Im Kurzfristvergleich ist dagegen kaum noch ein Unterschied vorhanden (4,3 % im primären, 3,9% im sekundären Cluster). Bei einer Differenz von nur 0,4 Prozentpunkten ist also von einer ähnlichen Dynamik auszugehen.

Das sekundäre Cluster ist recht heterogen, die Städte zeigen teils große Unterschiede. Der Abstand zwischen dem teuersten Standort Freiburg i. B., das mit 11,64 EUR/m<sup>2</sup> eine höhere Miete als einige Top 7-Städte hat, und dem günstigsten Chemnitz beträgt 6,69 EUR/m<sup>2</sup>.

Die Wachstumsunterschiede fallen höher aus als in den Top 7. Im Zehn- und Fünfjahreszeitraum liegt Augsburg jeweils an der Spitze und Chemnitz am Ende des Clusters. Die resultierenden Bandbreiten des Wachstums sind mit 51 (10 Jahre) bzw. 31 (5 Jahre) Prozentpunkten noch etwas höher als im primären Cluster. Insgesamt sind die untersuchten 33 Städte des sekundären Clusters wenig homogen. Einigen Städten mit deutlichem Mietpreisanstieg stehen andere Städte mit eher ver-

haltenem Wachstum, fast einer Stagnation, gegenüber. Positiv fallen Augsburg, Hannover, Braunschweig und Kassel auf. Hier sind die Mieten seit 2008 um über 50 % gestiegen. Dagegen haben neben dem Schlusslicht Chemnitz auch westdeutsche Städte wie Mönchengladbach, Oberhausen und Wuppertal Wachstumsraten von lediglich ca. 15 % oder weniger. Unterschiedliche Fundamentaldaten spielen sicher eine Rolle, dies wird an späterer Stelle noch untersucht.

SEKUNDÄR (>=200T EW, o. Top7)	MIETHÖHE				MIETWACHSTUM		
	2008	2013	2017	2018	2008-2018	2013-2018	2017-2018
Mittelwert	5,84 €/m <sup>2</sup>	6,45 €/m <sup>2</sup>	7,42 €/m <sup>2</sup>	7,72 €/m <sup>2</sup>	ges. +31,55 % (+1,88 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +2,74 % (+0,19 €/m <sup>2</sup> )	ges. +19,43 % (+1,26 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +3,59 % (+0,25 €/m <sup>2</sup> )	p.a. +3,90 % (+0,29 €/m <sup>2</sup> )
Max	Mainz 8,16 €/m <sup>2</sup>	Freib. i.B. 9,96 €/m <sup>2</sup>	Freib. i.B. 11,49 €/m <sup>2</sup>	Freib. i.B. 11,64 €/m <sup>2</sup>	Augsburg ges. +57,52 % (+3,68 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +4,65 % (+0,37 €/m <sup>2</sup> )	Augsburg ges. +35,41 % (+2,63 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +6,25 % (+0,53 €/m <sup>2</sup> )	Hannover p.a. +8,78 % (+0,72 €/m <sup>2</sup> )
Min	Chemnitz 4,65 €/m <sup>2</sup>	Chemnitz 4,75 €/m <sup>2</sup>	Chemnitz 4,93 €/m <sup>2</sup>	Chemnitz 4,95 €/m <sup>2</sup>	Chemnitz ges. +6,43 % (+0,30 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +0,63 % (+0,03 €/m <sup>2</sup> )	Chemnitz ges. +4,21 % (+0,20 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +0,83 % (+0,04 €/m <sup>2</sup> )	Chemnitz p.a. +0,35 % (+0,02 €/m <sup>2</sup> )
Max-Min	3,51 €/m <sup>2</sup>	5,21 €/m <sup>2</sup>	6,56 €/m <sup>2</sup>	6,69 €/m <sup>2</sup>	51,09 %P p.a. 4,02 %P	31,19 %P p.a. 5,42 %P	p.a. 8,43 %P

Abb. 4: Entwicklung Wohnungsmieten - Sekundäre Investitionsstandorte (Städte über 200T Einwohner, ohne Top 7), verschiedene Zeiträume

Quelle: F+B GmbH; eigene Berechnung

### Tertiäre Investitionsstandorte (< 200.000 Einwohner)

Bei Investoren nicht immer im Fokus, gleichwohl interessant, sind die tertiären Standorte. In dieser Untersuchung werden dazu 20 Städte mit weniger als 200.000 Einwohnern erfasst.

Ein relativ hohes Mietpreinsniveau zeigen Heidelberg (höchste Miete), Ingolstadt, Ulm, Darmstadt, Regensburg, Offenbach a. M., Erlangen und Würzburg. Mietpreise auch oberhalb der 10-Euro-Marke sind hier realistisch.

Beim Mietwachstum wechseln die Spitzenreiter je nach Zeithorizont. Über 10 Jahre liegt Wolfsburg mit + 60,8 % (+4,9 % p.a.) vorn. Über 5 Jah-

re stieg Osnabrück mit +26,6 % (+4,8 % p.a.) am stärksten. Auf Jahresbasis führt Heidelberg. Eine Mietsteigerung von 1,22 EUR/m<sup>2</sup> entspricht einem Zuwachs von 12 % und fällt damit höher aus als bei den Spitzenreitern der beiden anderen Cluster, Berlin und Hannover. Neben Heidelberg zeigten vor allem Osnabrück und Ulm mit jeweils über 8 % Zuwachs im zurückliegenden Jahr eine außerordentliche Mietenentwicklung. Saarbrücken ist der einzige Standort des Clusters, bei dem im Vorjahresvergleich ein Rückgang der Mieten festzustellen ist. Neben Saarbrücken und Jena, das in den anderen beiden Zeiträumen jeweils die schwächste Dynamik vorzuweisen hat, waren über die betrachteten Zeiträume bei-

spielsweise auch Cottbus, Leverkusen und Schwerin eher von moderaten Mietzuwächsen gekennzeichnete Standorte. In Jena, wo die Mieten seit 2013 mehr oder weniger stagnierten, zeigte sich zumindest im letzten Jahr wieder etwas mehr Dynamik (+4,3 %).

Im Mittel über alle Standorte im Cluster ergibt sich über zehn Jahre eine etwas höhere, über

fünf eine etwas geringere Dynamik im Vergleich zu den sekundären Standorten. Kurzfristig war der durchschnittliche Zuwachs im tertiären Cluster jedoch höher als in den beiden anderen Clustern. Im Gros zeigt sich das tertiäre Cluster in seiner Entwicklung homogener als das sekundäre. Auch hier ist es interessant, welche potenziellen Einflussgrößen die Mietentwicklung treiben.

TERTIÄR (<200T EW)	MIETHÖHE				MIETWACHSTUM		
	2008	2013	2017	2018	2008-2018	2013-2018	2017-2018
Mittelwert	6,48 €/m <sup>2</sup>	7,40 €/m <sup>2</sup>	8,35 €/m <sup>2</sup>	8,74 €/m <sup>2</sup>	ges. +34,84 % (+2,26 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +3,00 % (+0,23 €/m <sup>2</sup> )	ges. +17,90 % (+1,34 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +3,59 % (+0,25 €/m <sup>2</sup> )	p.a. +4,43 % (+0,39 €/m <sup>2</sup> )
Max	Heidelb. 8,91 €/m <sup>2</sup>	Heidelb. 9,38 €/m <sup>2</sup>	Ingolst. 10,79 €/m <sup>2</sup>	Heidelb. 11,29 €/m <sup>2</sup>	Wolfsburg ges.+60,81 % (+3,23 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +4,87 % (+0,32 €/m <sup>2</sup> )	Osnabrück ges.+26,65 % (+1,63 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +4,84 % (+0,33 €/m <sup>2</sup> )	Heidelberg p.a. +12,07 % (+1,22 €/m <sup>2</sup> )
Min	Cottbus 4,74 €/m <sup>2</sup>	Cottbus 5,00 €/m <sup>2</sup>	Cottbus 5,66 €/m <sup>2</sup>	Cottbus 5,73 €/m <sup>2</sup>	Jena ges. +18,77 % (+1,28 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +1,74 % (+0,13 €/m <sup>2</sup> )	Jena ges. +0,22 % (+0,02 €/m <sup>2</sup> ) p.a. +0,04 % (+0,00 €/m <sup>2</sup> )	Saarbrücken p.a. -0,60 % (-0,04 €/m <sup>2</sup> )
Max-Min	4,17 €/m <sup>2</sup>	4,38 €/m <sup>2</sup>	5,13 €/m <sup>2</sup>	5,56 €/m <sup>2</sup>	42,04 %P p.a. 3,13 %P	26,43 %P p.a. 4,79 %P	p.a. 12,67 %P

Abb. 5: Entwicklung Wohnungsmieten - Tertiäre Investitionsstandorte (ausgewählte Städte unter 200T Einwohner), verschiedene Zeiträume

Quelle: F+B GmbH; eigene Berechnung

### 3. Dynamik des marktbezogenen Umfelds vs. Entwicklung der Mieten

Aus regionalökonomischer und sozialpolitischer Sicht werden Fragen zur ausreichenden Verfügbarkeit und weiteren Verteuerung von Wohnraum breit und mitunter kontrovers diskutiert. Aber auch Investoren und Kapitalgeber sehen die Anstiege keinesfalls nur positiv. Wohnungspolitische Eingriffe - mit diversen Restriktionen für Preise, Ausstattungen, Vertragsparameter usw. - werden zunehmend spürbar, das mögliche Ende des aktuellen Konjunkturzyklus führt zu wachsenden Risiken bei gleichzeitig stagnierender Rendite. Die Fokussierung auf sozioökonomisch nachhaltige, preislich stabile und somit risikoärmere Standorte wird wichtiger. Entscheidend

sind standortbezogene Parameter auf die Nachfrage und das Angebot, aus denen Aussagen zur Stabilität des lokalen Wohnungsmarktes abzuleiten sind.

Wohnungsmieten entstehen nicht zufällig, ebenso wenig verhalten sich die entsprechenden Vermietungsmärkte autark. Preise (Mieten, Kaufpreise) und Mengen (Flächen, Wohnungen) sind vielmehr abhängig von Angebot und Nachfrage. Beide Größen wiederum hängen von vorgelagerten Faktoren ab. Zu nennen sind hier vor allem sozioökonomische Parameter der Bevölkerungs- und Einkommensentwicklung und die allgemeine wirtschaftliche Lage (z. B. Arbeitsmarkt,

Branchenstruktur). Interessant ist, ob sich Einflussfaktoren im Zeitverlauf sowie in den Clustern konstant oder unterschiedlich entwickeln (Dynamik, Homogenität), sich die Einflussfaktoren parallel zu den Mieten verändern (Änderungsraten, Time Lags) und ob Zusammenhänge deutlich oder nur abgeschwächt erkennbar sind (Korrelation).

### Lässt sich ein Zusammenhang von Mieten- und Einwohnerentwicklung zeigen?

Die Einwohnerentwicklung ist – in Verbindung mit anderen nachfragebezogenen Faktoren wie Haushaltsgröße und Kaufkraft – der wesentliche Treiber der Wohnungsmärkte. Selbst bei geringem Einkommen (z. B. Studenten, Erwerbslose) sorgt Bevölkerungswachstum regelmäßig dafür, dass das für Mietzahlungen insgesamt verfügbare Budget am Standort steigt. Dies ist nicht zuletzt durch staatliche Unterstützungen einkommensschwacher Zielgruppen (z. B. Wohngeld) und private

Transferzahlungen (z. B. Familie) zu erklären. Damit führt jeder Einwohnerzuwachs letztendlich zu einer Änderung der Wohnungsnachfrage – und dies sowohl bezogen auf Fläche bzw. Anzahl als auch Zahlungsbereitschaft bzw. -fähigkeit.

Mengen- bzw. flächenbezogen wurden Leerstände gerade in den größeren Städten weitgehend abgebaut, Vermietungsreserven sind hier kaum noch vorhanden. Auch in der gesamtdeutschen Aggregation zeigen sich Verknappungstendenzen. Zwar gibt es schon längerfristig einen natürlichen Bevölkerungsrückgang (mehr Sterbefälle als Geburten), die starke Zuwanderung aus dem Ausland hat dies aber in den Jahren seit 2011 überkompensiert. Der laufende Wohnungsbau, der durchaus zu einem jährlichen Bestandszuwachs führt, kann den Mehrbedarf kaum ausgleichen. Dies liegt u. a. an der regionalen Verteilung der Bautätigkeit und dem anhaltenden Trend zu kleineren Haushalten.



Abb. 6: Entwicklung Indizes Wohnungsmieten (Veränderung zum Vorjahr, Basisjahr jeweils 2000) sowie Wohnungsbestand (Wachstum zum Vorjahr), jährlicher Wanderungssaldo und natürliche Bevölkerungsbewegung (Saldo für 2018 vorläufiges Ergebnis) – Deutschland  
Quellen: BulwienGesa AG, Statistisches Bundesamt; eigene Berechnung und Darstellung

Ausgehend vom gesamtdeutschen Wert (Abb. 6) wird im Folgenden wieder die spezifische Auswahl von 60 deutschen Städten betrachtet. Auf Cluster- und Stadt-Ebene zeigt die Analyse, dass das Einwohnerwachstum nicht grundsätzlich auf die Top 7 beschränkt ist. Zwar zeigt Frankfurt a. M. eine hohe Dynamik (+7,4 % in fünf Jahren), noch stärker wuchsen aber auch sekundäre und tertiäre Städte wie Leipzig (+10,6 %) und Potsdam (+10,3 %). Auf der anderen Seite gibt es zwar keine Bevölkerungsrückgänge bei den hier betrachteten Städten, jedoch zeigt eine Vielzahl sekundärer und tertiärer Standorte eine deutlich geringere Bevölkerungszunahme als der in den letzten fünf Jahren am geringsten gewachsene Top 7-Standort Düsseldorf.

Städte wie Braunschweig (Cluster sekundärer Standorte) und Cottbus (Cluster tertiärer Standorte) wuchsen um lediglich 0,4 bzw. 0,6 %. Auch der jeweilige Mittelwert der Cluster unterscheidet sich. Am höchsten ist er – wohl erwartungsgemäß – bei den primären Investitionsstandorten. Einen anhaltenden Trend bei der Bevölkerungsentwicklung und begrenzte Neubauoptionen angenommen, wäre hier das Risiko leerstehender Wohnungen wohl am geringsten. Der Mittelwert des tertiären Investitionsclusters liegt mit 4,8 % Bevölkerungswachstum allerdings nur einen halben Prozentpunkt hinter dem der Top 7 und übersteigt zugleich den Mittelwert der größeren sekundären Investitionsmärkte um 1,5 Prozentpunkte (Abb. 7).

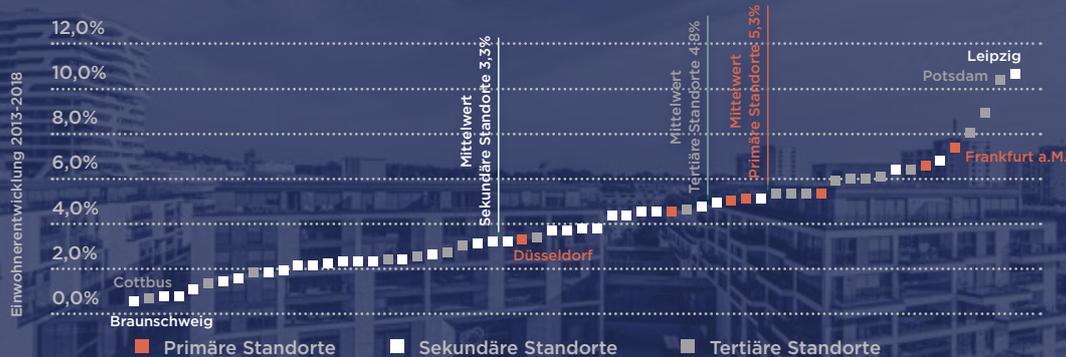


Abb. 7: Einwohnerentwicklung von 2013 bis 2018 (Änderungsrate) – 60 deutsche Städte, Clusterung nach primären, sekundären, tertiären Investitionsstandorten

Quelle: Stadt Saarbrücken, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Interessant ist der Vergleich von Einwohneranstieg und der Teuerung der Mieten in den einzelnen Clustern (Abb. 8). Die längerfristige Zeitreihe ab 2005 zeigt in allen drei Clustern einen Bevölkerungsanstieg. Dieser fiel nicht nur absolut, sondern auch prozentual in den primären Standorten am höchsten aus. Aber auch in den sekundären und tertiären Clustern gab es Zuwächse.

In der parallelen Betrachtung der Mieten zeigt sich, dass deren Steigerungsraten erheblich

über denen der Bevölkerungszahlen liegen. So stieg von 2005-2018 die Bevölkerung in den primären Standorten durchschnittlich um 10,1 %, im gleichen Zeitraum stiegen die Mieten um ca. 54 %. Selbst real (inflationbereinigt) ergibt sich ein Anstieg um ca. 34 %. In den anderen Clustern verhält es sich ähnlich, wenn auch auf etwas niedrigerem Niveau. So stiegen in den sekundären Standorten die Einwohnerzahlen im Schnitt um 3,4 %, während die Mieten um 33,3 % (real knapp 13 %) zu-

legten. In den tertiären Standorten errechnen sich Kennzahlen von 6,1 % durchschnittlicher Bevölkerungszunahme zu einer Mietsteigerung von 39,9 % im Mittel (real knapp 20 %). Bildet man aus beiden Wachstumsraten eine Relation im Sinne „Änderungsrate Miete zu Änderungsrate Einwohner“, so steigt auch dieser Index in allen Clustern deutlich. Steigende Indexwerte stehen hier für eine Entwicklung, die bei den Mieten prozentual hö-

her ausfällt als bei den Einwohnerzahlen. Fast immer liegt dieser Index bei den primären Standorten vorn, was für eine zunehmende Verknappung mit entsprechenden Preisanstiegen spricht. Hintergrund kann der anhaltende Trend hin zu großstädtischen Wohnformen sein, Verknappungen und steigende Preise zeigen sich also besonders im Cluster mit den größten Standorten.

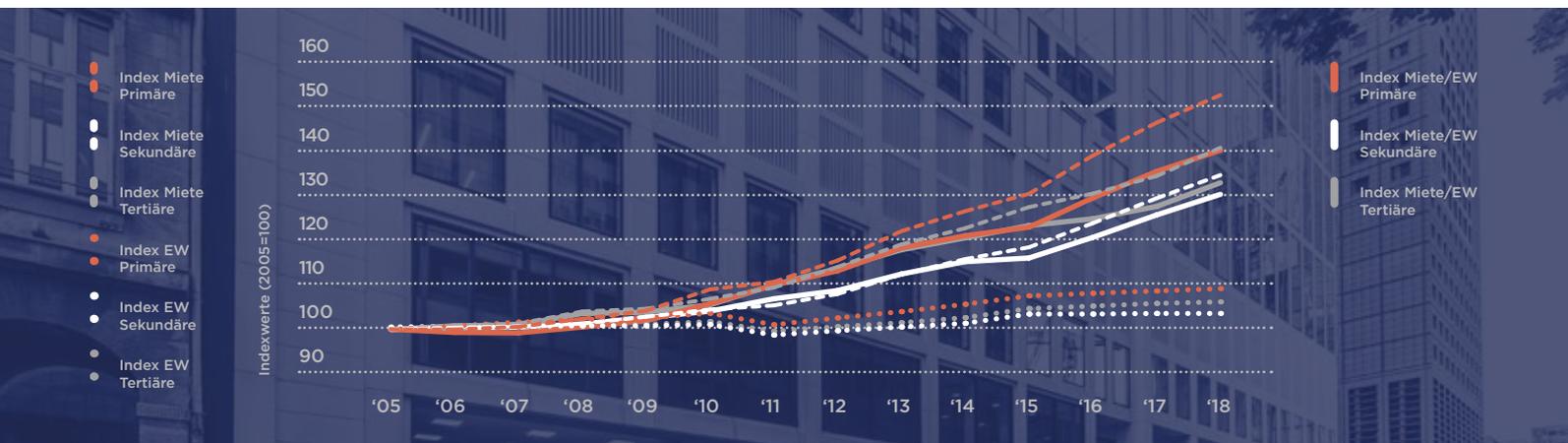


Abb. 8: Überblick Entwicklung Einwohner und Mieten – Indizes (2005=100), Clusterung nach primären, sekundären, tertiären Investitionsstandorten  
Quelle: F+B GmbH, Stadt Saarbrücken, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung und Darstellung

Aber auch innerhalb der jeweiligen Cluster ergeben sich durchaus Unterschiede. Dies gilt sowohl für unterschiedliche Zeiträume als auch zwischen den einzelnen Städten, wie Abb. 9 zeigt.

Deutlich wird der Einwohneranstieg speziell in den größten Städten. Im primären Segment stieg die Einwohnerzahl seit 2008 im Mittel aller Städte um fast 8 %, wobei hier das stärkste Wachstum in Frankfurt a. M. mit über 13 % festzustellen war. Dies entspricht einem jährlichen Anstieg von 1,25 % (berechnet als geometrisches Mittel). Durchschnittlich nahm die Bevölkerung der Top 7 von 2008 bis 2018 um 0,76 % p. a. zu. Davon unterscheiden sich das sekundäre und tertiäre Cluster. Hier lag der jährliche Bevölkerungsanstieg seit 2008 bei 0,30 % bzw. 0,53 %.

Auffällig ist eine zunehmende Dynamik der Einwohnerentwicklung gerade in den letzten fünf

Jahren. Bezogen auf das Mittel aller Städte fällt der Unterschied in allen Segmenten deutlich aus (primäre Standorte: 1,04 % zu 0,76 %, sekundäre Standorte: 0,66 % zu 0,30 %, tertiäre Standorte: 0,94 % zu 0,53 %; jeweils als Anstieg p.a. 2013-2018 zu 2008-2018). Eine Rolle spielen hierbei neben der Binnenwanderung vor allem Zuzügler aus dem Ausland, die typischerweise (größere) Städte als neuen Wohnort wählen. In den drei Segmenten fallen in dieser mittelfristigen Perspektive Städte wie Frankfurt a. M., Leipzig und Potsdam mit einem starken Wachstum auf. Dagegen sind bezogen auf das jeweilige Cluster beispielsweise Düsseldorf, Braunschweig, Oberhausen und Cottbus mit eher unterdurchschnittlichem Einwohnerwachstum zu sehen. Dies muss nicht gegen die Qualität der Stadt sprechen, sondern kann auch durch die bereits hohe Auslastung begründet sein, die weitere Zuzüge erschwert (z. B. Düsseldorf).

PRIMÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG EINWOHNER		
	2008-2018	2013-2018	2017-2018
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +7,88 % (+96.462) p.a. +0,76 % (+9.646)	ges. +5,33 % (+76.549) p.a. +1,04 % (+15.310)	p.a. +0,64 % (+10.421)
<b>Stadt Max</b>	Frankfurt a. M.: ges. +13,27 % (+88.218) p.a. +1,25 % (+8.822)	Frankfurt a. M.: ges. +7,37 % (+51.706) p.a. +1,43 % (+10.341)	München: p.a. +1,06 % (+15.469)
<b>Stadt Min</b>	Hamburg: ges. +3,90 % (+69.079) p.a. +0,38 % (+6.908)	Düsseldorf: ges. +3,44 % (+20.608) p.a. +0,68 % (+4.122)	Düsseldorf: p.a. +0,33 % (+2.014)
<b>Max-Min</b>	9,37 %P p.a. 0,87 %P	3,93 %P p.a. 0,75 %P	p.a. 0,74 %P
<b>Korr. EW in t zu Miete</b>	-0,212	0,173	0,433
<b>Korr. EW in t-1 zu Miete</b>	-0,220	0,153	0,141
<b>Korr. EW in t-2 zu Miete</b>	-0,227	0,419	0,868*

SEKUNDÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG EINWOHNER		
	2008-2018	2013-2018	2017-2018
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +3,18 % (+10.572) p.a. +0,30 % (+1.057)	ges. +3,34 % (+11.299) p.a. +0,66 % (+2.260)	p.a. +0,27 % (+977)
<b>Stadt Max</b>	Münster: ges. +14,77 % (+40.444) p.a. 1,39 % (+4.044)	Leipzig: ges. +10,59 % (+56.295) p.a. 2,03 % (+11.259)	Leipzig: p.a. +1,01 % (+5.877)
<b>Stadt Min</b>	Aachen: ges. -4,59 % (-11.889) p.a. -0,47 % (-1.189)	Braunschweig: ges. +0,43 % (+1.065) p.a. +0,09 % (+213)	Oberhausen: p.a. -0,28 % (-593)
<b>Max-Min</b>	ges. 19,35 %P p.a. 1,86 %P	ges. 10,16 %P p.a. 1,95 %P	p.a. 1,29 %P
<b>Korr. EW in t zu Miete</b>	0,418*	0,121	0,232
<b>Korr. EW in t-1 zu Miete</b>	0,357*	0,180	-0,006
<b>Korr. EW in t-2 zu Miete</b>	0,375*	0,246	0,156

TERTIÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG EINWOHNER		
	2008-2018	2013-2018	2017-2018
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +5,56 % (+7.437) p.a. +0,53 % (+744)	ges. +4,82 % (+6.550) p.a. +0,94 % (+1.310)	p.a. +0,54 % (+786)
<b>Stadt Max</b>	Potsdam: ges. +16,42 % (+25.123) p.a. +1,53 % (+2.512)	Potsdam: ges. +10,29 % (+16.621) p.a. +1,98 % (+3.324)	Offenbach a. M.: p.a. +1,65 % (+2.086)
<b>Stadt Min</b>	Würzburg: ges. -4,21 % (-5.621) p.a. -0,43 % (-562)	Cottbus: ges. +0,63 % (+624) p.a. +0,12 % (+125)	Cottbus: p.a. -0,81 % (-817)
<b>Max-Min</b>	ges. 20,63 %P p.a. 1,96 %P	ges. 9,67 %P p.a. 1,85 %P	p.a. 2,46 %P
<b>Korr. EW in t zu Miete</b>	0,149	0,488*	0,234
<b>Korr. EW in t-1 zu Miete</b>	0,119	0,450*	0,296
<b>Korr. EW in t-2 zu Miete</b>	0,130	0,523*	0,546*

\*statistisch signifikante Korrelation zum 5%-Niveau

Abb. 9: Überblick Entwicklung Einwohner - Clusterung nach primären, sekundären, tertiären Investitionsstandorten, verschiedene Zeiträume; Wachstumsraten p. a. als geometrisches Mittel, absolutes Wachstum p. a. als arithmetisches Mittel; beste/schlechteste Stadt im Cluster jeweils auf Basis des prozentualen Wachstums im Zeitraum  
Quellen: F+B GmbH, Stadt Saarbrücken, Statistische Ämter des Bundes und der Länder; eigene Berechnung

Der Zusammenhang von Einwohnerzahlen und Mietenniveau bzw. entsprechender Wachstumsraten ist inhaltlich plausibel. Darüber hinaus kann er auch statistisch mittels Korrelation untersucht werden. Da Wirkungen auch erst zeitversetzt eintreten können, empfiehlt sich auch ein Test entsprechender Verschiebungen (Time Lags). Neben zeitlich gleichlaufenden Reihen von Einwohnerzuwachs und Mietenanstieg können die Einwohnerdaten auch mit einem Vorlauf von mehreren Jahren zur entsprechenden Mietreihe analysiert werden (hier berücksichtigt mit Vorlauf von einem und zwei Jahren). Die Ergebnisse fallen über die betrachteten Cluster und Zeiträume uneinheitlich aus. Höhere Korrelationskoeffizienten und statistisch signifikante Ergebnisse (5%-Niveau) zeigen sich in den gleich- und vorlaufenden Zeitreihen des sekundären Clusters (Zeitraum 2008-2018). Hier scheinen die Mietpreisänderungen

durchaus mit den Einwohnerentwicklungen der vergangenen zehn Jahre im Zusammenhang zu stehen. Analog verhält es sich in der Fünfjahresbetrachtung im tertiären Cluster, wo sich ebenfalls durchweg signifikante und teils auch hohe positive Korrelationskoeffizienten ergeben, die sich theoretisch begründen lassen (gleichgerichtete Entwicklung von Einwohner und Mieten). Jedoch zeigen andere Zeiträume sowie auch das primäre Cluster (mit Ausnahme der zwei Jahre vorlaufenden Reihe in der Betrachtung 2017-2018) keine signifikanten Ergebnisse. Teilweise überraschen auch einige negative Koeffizienten wie in der Zehnjahresbetrachtung der Top 7, was statistischen Effekten geschuldet ist (sehr hohe Mietzuwächse bei vergleichsweise moderatem Bevölkerungszuwachs, geringe Zahl an Datenpaaren). Grundsätzlich widerlegt dies allerdings nicht den angenommenen Wirkungszusammenhang zwischen Einwohner- und Mietenwachstum.

Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass ein statistischer Zusammenhang von Einwohnerwachstum und Mietenanstieg partiell festzustellen ist, dieser Effekt jedoch nicht immer eindeutig ausgeprägt ist und letztlich auch nicht zu dominieren scheint. Neben der Tatsache, dass Korrelationen nicht mit Kausalitäten gleichzusetzen sind, sind grundsätzlich weitere, simultan (und möglicherweise stärker) wirkende Einflussfaktoren zu vermuten. Neben den Bevölkerungszahlen dürften vor allem auch sozioökonomische Größen wie Einkommen und Beschäftigung und somit die allgemeine Wirtschaftsentwicklung einer Region eine Rolle spielen.

#### **Zeigt sich Mietentwicklung an der Wirtschaftskraft?**

Die Wirtschaftskraft einer Region kann neben der Einwohnerentwicklung ein weiterer starker Einflussfaktor auf das Mietenniveau sein. Die wirtschaftliche Dynamik in den Clustern bzw. Standorten lässt sich beispielsweise über die in einem Jahr erzeugten Waren und Dienstleistungen messen (BIP bzw. BIP-Veränderung). Realistischer einschätzbar und vergleichbar wird dieser Wert durch Bezug auf die Einwohnerzahl (BIP/Kopf). Bei einer Verbesserung dieser Zahl ist auch eine höhere Kaufkraft und damit eine Wirkung auf das Mietenniveau wahrscheinlich (vorbehaltlich weiterer Effekte wie Lohnanteil, Steuern, Inflation).

In Abb. 10 ist der Verlauf der Entwicklungen von BIP/Kopf sowie der Mieten in den drei Clustern der primären, sekundären und tertiären Standorte gegenübergestellt. Im Vergleich der clusterübergreifenden Entwicklung der Pro-Kopf-Wirtschaftsleistung wird deutlich, dass diese bis 2007 sehr einheitlich verlief. Die primären Märkte waren dann durch die 2008 einsetzende Finanz- und Wirtschaftskrise am stärksten negativ betroffen.

Am Ende der Datenreihe liegt der Indexwert des tertiären Clusters über 20 Punkte (144,4 zu 123,5) höher als im Cluster der Top 7 und knapp 16 Punkte über dem der sekundären Standorte. Nach der wirtschaftlichen Talfahrt in 2009 setzte der konjunkturelle Aufschwung im tertiären Cluster deutlich stärker als in den anderen beiden ein. So waren insbesondere die Jahre 2010 und 2011 sowie das Jahr 2016 von starkem Wachstum geprägt. Der Mietenindex entwickelte sich stärker als im sekundären Cluster, blieb aber dennoch hinter dem sehr hohen Wachstum der wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit zurück.

Im sekundären Cluster ist die Entwicklung beider Indizes bis 2017 ähnlich. In den Top 7-Märkten dagegen liegt der Mietenanstieg deutlich über dem Anstieg des BIP/Kopf. Insbesondere seit 2012/2013 lief das Mietenwachstum dem Wirtschaftswachstum weit voraus. Dies spricht dafür, dass der spezifische Einfluss der Wirtschaftsleistung nicht allein zur Erklärung der Mieten heranzuziehen ist. Vielmehr ist von weiteren, starken Wirkungsfaktoren auszugehen.



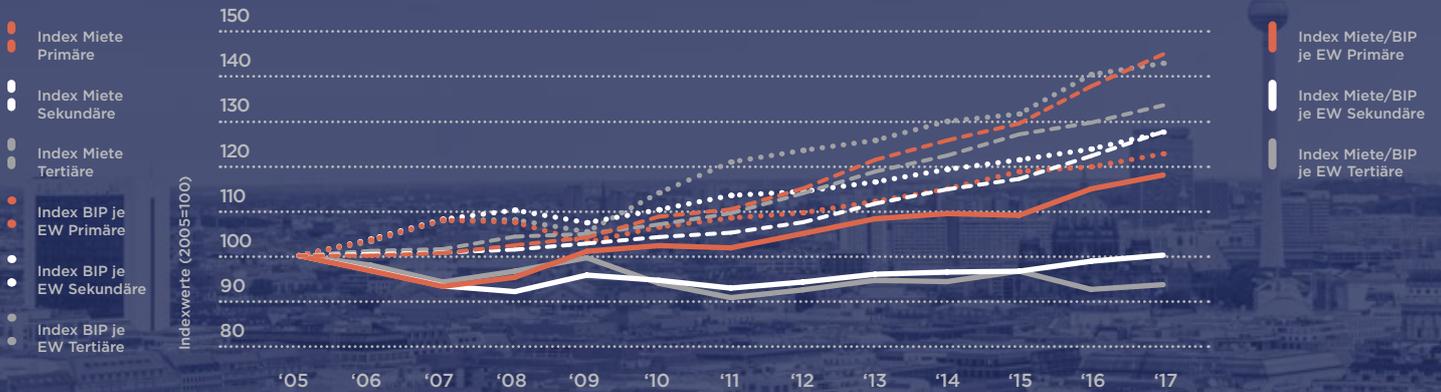


Abb. 10: Überblick Entwicklung BIP je Einwohner und Mieten - Indizes (2005=100); Clusterung nach primären, sekundären, tertiären Investitionsstandorten

Quelle: F+B GmbH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (VGRdL); eigene Berechnung und Darstellung

Die grafische und tabellarische Darstellung (Abb. 10, Abb. 11) zeigen eine doch recht unterschiedlich ausgeprägte Dynamik der wirtschaftlichen Entwicklung. Im Zehnjahreszeitraum nimmt das BIP/Kopf im tertiären Cluster um 30 % zu – dies sind mehr als zehn Prozentpunkte über den Mittelwerten der primären und sekundären Standorte. In der Fünfjahresbetrachtung (ab 2012) zeigen sich die tertiären Standorte noch immer mit der höchsten Zuwachsrate, wenngleich der Vorsprung deutlich geringer ausfällt. In der Kurzfristbetrachtung liegen alle Cluster fast auf etwa demselben Niveau.

Heruntergebrochen auf die Stadtebene zeigt insbesondere das tertiäre Cluster heterogene Entwicklungen. Der Unterschied zwischen dem nach dem Wachstum stärksten (Wolfsburg) und schwächsten Standort (Offenbach a. M.) beträgt über 85 Prozentpunkte. Beim Cluster-Schlusslicht zeigt sich, dass auch in einer konjunkturell guten Phase, eine schrumpfende Wirtschaftsleistung je Einwohner möglich ist. Im Fünfjahreszeitraum trennen die beiden Städte knapp 36 Prozentpunkte. Auf Jahresbasis ist dies jeweils eine Differenz von mehr als sechs Prozentpunkten.

Im Cluster der Top 7-Städte nimmt Frankfurt a. M. in allen Perioden den letzten Rang ein, bei al-

lerdings dennoch positiven Veränderungsrate und einem hohen Ausgangsniveau. Über zehn Jahre ist Berlin der wachstumsstärkste Standort, bei kürzerer Rückschau führt München. Im Cluster der Sekundärstandorte fallen vor allem nord- und ostdeutsche Städte positiv auf, wohingegen Standorte in Nordrhein-Westfalen meist hintere Plätze belegen.

Statistische Analysen zum Zusammenhang von Mieten und BIP ergeben keine signifikanten Korrelationen. Zwar zeigen insbesondere die Top 7 hohe Korrelationskoeffizienten, allerdings basieren diese auf wenigen Datenpaare und sind nicht als signifikant zu werten (zum 5%-Niveau). In den beiden anderen Clustern sind die Koeffizienten kleiner, teils auch negativ und ebenfalls nicht signifikant. In der gewählten Testumgebung kann die Relevanz der Wirtschaftsleistung (als Veränderungsrate pro Kopf) für die Mietentwicklungen somit nicht statistisch nachgewiesen werden. Jedoch bleibt zu vermuten, dass mehrere Parameter der wirtschaftlichen Entwicklung im Zusammenhang wirken und somit als Parameterbündel für Erklärungen und Prognosen von Mieten wesentlich sind. Zu nennen wären hier beispielsweise Arbeitsmarktindikatoren sowie weitere Kennziffern der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung.

PRIMÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG BIP JE EINWOHNER (NOMINAL, IN EUR)		
	2007-2017	2012-2017	2016-2017
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +16,58 % (+8.789) p.a. +1,52 % (+879)	ges. +13,36 % (+7.801) p.a. +2,53 % (+1.560)	p.a. +2,57 % (+1.737)
<b>Stadt Max</b>	Berlin: ges. +33,88 % (+9.834) p.a. +2,96 % (+983)	München: ges. +18,79 % (+12.467) p.a. +3,50 % (+2.493)	München: p.a. +5,06 % (+3.793)
<b>Stadt Min</b>	Frankfurt a. M.: ges. +3,54 % (+3.178) p.a. +0,35 % (+318)	Frankfurt a. M.: ges. +5,33 % (+4.706) p.a. +1,04 % (+941)	Frankfurt a. M.: p.a. +0,90 % (827)
<b>Max-Min</b>	ges. 30,34 %P p.a. 2,61 %P	ges. 13,47 %P p.a. 2,46 %P	p.a. 4,16 %P
<b>Korr. BIP in t zu Miete</b>	0,726	0,475	0,184
<b>Korr. BIP in t-1 zu Miete</b>	0,610	0,369	0,569
<b>Korr. BIP in t-2 zu Miete</b>	0,398	0,384	0,106

SEKUNDÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG BIP JE EINWOHNER (NOMINAL, IN EUR)		
	2008-2018	2013-2018	2017-2018
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +19,73 % (+7.058) p.a. +1,80 % (+706)	ges. +12,03 % (+4.809) p.a. +2,28 % (+962)	p.a. +3,04 % (+1.353)
<b>Stadt Max</b>	Lübeck: ges. +35,01 % (+10.515) p.a. +3,05 % (+1.052)	Dresden: ges. +21,46 % (+6.915) p.a. +3,97 % (+1.383)	Rostock: p.a. +7,72 % (+2.679)
<b>Stadt Min</b>	Münster: ges. -0,36 % (-203) p.a. -0,04 % (-20)	Gelsenkirchen: ges. +1,31 % (+328) p.a. +0,26 % (+76)	Oberhausen: p.a. -2,11 % (-575)
<b>Max-Min</b>	ges. 35,37 %P p.a. 3,08 %P	ges. 20,16 %P p.a. 3,71 %P	p.a. 9,83 %P
<b>Korr. BIP in t zu Miete</b>	0,019	0,201	0,129
<b>Korr. BIP in t-1 zu Miete</b>	-0,074	0,229	-0,161
<b>Korr. BIP in t-2 zu Miete</b>	-0,169	0,138	-0,039

TERTIÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG BIP JE EINWOHNER (NOMINAL, IN EUR)		
	2007-2017	2012-2017	2016-2017
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +29,63 % (+17.183) p.a. +2,54 % (+1.718)	ges. +14,88 % (+9.507) p.a. +2,78 % (+1.901)	p.a. +2,75 % (+1.239)
<b>Stadt Max</b>	Wolfsburg: ges. +83,17 % (+78.299) p.a. +6,24 % (+7.830)	Wolfsburg: ges. +34,30 % (+44.039) p.a. +6,08 % (+8.808)	Ingolstadt: p.a. +8,37 % (+7.007)
<b>Stadt Min</b>	Offenbach a. M.: ges. -2,58 % (-975) p.a. -0,26 % (-98)	Offenbach a. M.: ges. -1,57 % (-587) p.a. -0,32 % (-117)	Wolfsburg: p.a. -4,44 % (-8.017)
<b>Max-Min</b>	ges. 85,76 %P p.a. 6,50 %P	ges. 35,87 %P p.a. 6,39 %P	p.a. 12,81 %P
<b>Korr. BIP in t zu Miete</b>	0,095	0,298	0,218
<b>Korr. BIP in t-1 zu Miete</b>	0,197	0,247	-0,018
<b>Korr. BIP in t-2 zu Miete</b>	0,153	-0,030	-0,007

Abb. 11: Überblick Entwicklung BIP je Einwohner – Clusterung nach primären, sekundären, tertiären Investitionsstandorten, verschiedene Zeiträume; Wachstumsraten p. a. als geometrisches Mittel, absolutes Wachstum p. a. als arithmetisches Mittel; beste/schlechteste Stadt im Cluster jeweils auf Basis des prozentualen Wachstums im Zeitraum; aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit ohne Aachen und Saarbrücken

Quellen: F+B GmbH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (VGRdL); eigene Berechnung

### Steigen mit der Beschäftigung auch die Mieten?

Eine wichtige Kennzahl bei der Bewertung sozioökonomischer Strukturen einer Stadt ist die Beschäftigung. Da der Fokus dieser Studie auf der Einschätzung der Stabilität lokaler Mietwohnungsmärkte liegt, wird die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung hier nach dem Wohnortprinzip betrachtet. Die auf das Jahr 2006 bezogenen Indexreihen in Abb. 12 zeigen neben den bereits bekannten Miet- auch erhebliche Beschäftigungszuwächse in den Clustern an. Am stärksten verlief der Beschäftigungsaufbau im primären Cluster, das am Ende einen Indexwert von 139,2 aufweist. Danach folgt das tertiäre Cluster mit 134,4 vor

den sekundären Standorten mit 130,7. Dabei lag der Zuwachs im tertiären Cluster bis 2013 sogar noch über dem der Top 7-Standorte. Seither ist die Dynamik der Top 7 den übrigen Städten jedoch enteilt. Mit einem Indexwert von 109,7 liegen die Top 7 auch in der Relation von Miet- zu Beschäftigungsanstieg vorn. Die deutliche Zunahme sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse wurde vom Mietpreisanstieg deutlich übertroffen. Die sekundären (101,4) und tertiären Standorte (102,9) zeigen dagegen fast ausgeglichene Entwicklungen auf. Erst in den letzten zwei bis drei Jahren übertrafen die Indizes der Mieten jene der Beschäftigung, zuvor war dies teils umgekehrt.

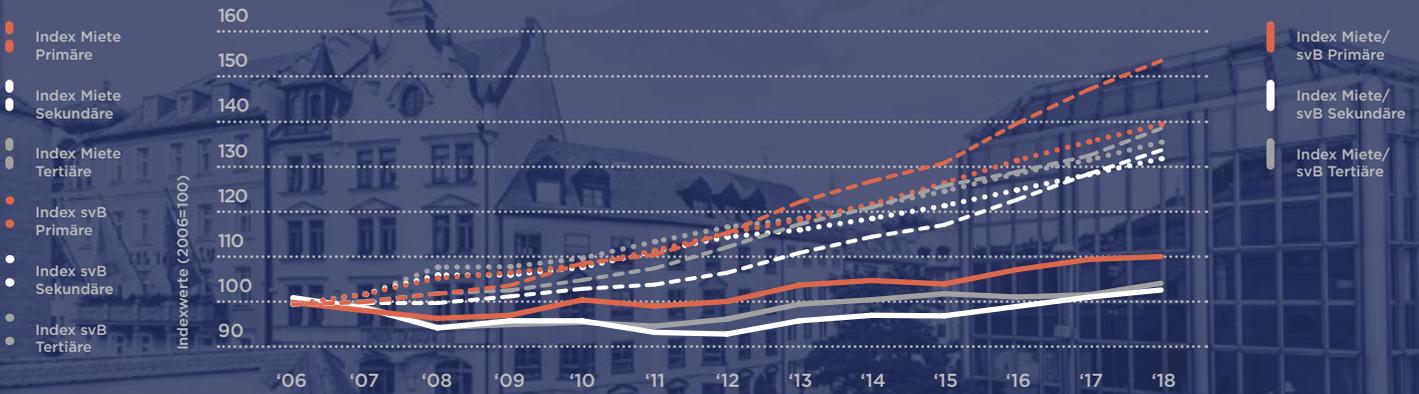


Abb. 12: Überblick Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Wohnort (Stand jeweils 30.06. d. J.) und Mieten - Indizes (2006=100); Clusterung nach primären, sekundären, tertiären Investitionsstandorten  
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, F+B GmbH; eigene Berechnung und Darstellung

Nach der weiteren statistischen Auswertung (Abb. 13) dominieren die primären Standorte bei den Wachstumsraten in allen drei Zeiträumen. Das tertiäre Cluster liegt in der Zehn- und Fünfjahresbetrachtung leicht vor dem sekundären. Das größte Beschäftigungsplus der Top 7 zeigt Berlin. Die Bundeshauptstadt hatte dabei über die betrachteten Zeiträume ein relativ konstantes jährliches Wachstum zwischen 3,1 und 3,8 Prozent. Über 350.000 sozialversicherungspflichtige Beschäftigungsverhältnisse (Wohnortbetrachtung) kamen seit 2008 hinzu. Düsseldorf und Köln teilen sich in diesem Cluster die hinteren Plätze. Dennoch wuchs auch hier die Beschäftigung jährlich um mindestens 2,18 %.

Im Cluster der sekundären Standorte zeigt Leipzig in der länger- und mittelfristigen Betrachtung das größte Beschäftigungsplus. Mit einem Zuwachs von über 73.000 seit 2008 führt Leipzig nicht nur das eigene Cluster in diesem Zeitraum deutlich vor Dresden (+48.541) und Nürnberg (+46.723) an, sondern liegt auch vor den Top 7-Städten Düsseldorf sowie Stuttgart und nur knapp hinter Frankfurt a. M. (+76.285). In der Kurzfristbetrachtung zeigte allerdings Aachen einen - zumindest prozentual - noch kräftigeren Beschäftigungsaufbau im sekundären

Cluster. Mit Oberhausen (10 Jahre), Chemnitz (5 Jahre) und Lübeck (1 Jahr) stehen jeweils andere Standorte am unteren Ende des Beschäftigungsrankings. Gleichwohl stieg über alle 33 Städte des Clusters die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im Stichtagsvergleich von 2017 auf 2018 um mindestens 1.028 an.

Im tertiären Cluster liegt Cottbus in allen zeitlichen Betrachtungen am Ende. Seit 2008 wuchs die Zahl sozialversicherungspflichtig Beschäftigter hier nur um knapp 8 %. In Regensburg, das in diesem Zeitraum das Cluster anführt, stieg die Beschäftigung dagegen um über 41 % an. Insgesamt präsentiert sich dieses Cluster in der Beschäftigungsentwicklung am heterogensten. Die Spannweiten der jeweils höchsten und niedrigsten Beschäftigungsanstiege sind hier in allen drei Zeiträumen am größten. Vor allem in der Fünfjahresbetrachtung seit 2013 weicht das tertiäre Cluster mit 20,97 Prozentpunkten Wachstumsunterschied zwischen Offenbach a. M. und Cottbus deutlich von den beiden anderen ab. Neben Cottbus gestaltete sich der Zuwachs sozialversicherungspflichtiger Beschäftigungsverhältnisse am Wohnort vor allem in den beiden noch etwas kleineren Standorten Kaiserslautern und Schwerin äußerst verhalten.

PRIMÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG SV-BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT		
	2008-2018	2013-2018	2017-2018
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +30,36 % (+137.012) p.a. +2,68 % (+13.701)	ges. +17,13 % (+86.175) p.a. +3,21 % (+17.235)	p.a. +2,91 % (+16.568)
<b>Stadt Max</b>	Berlin: ges. +35,76 % (+353.000) p.a. +3,10 % (+35.300)	Berlin: ges. +20,58 % (+228.690) p.a. +3,81 % (+45.738)	Berlin: p.a. +3,37 % (+43.692)
<b>Stadt Min</b>	Düsseldorf: ges. +24,12 % (+47.737) p.a. +2,18 % (+4.774)	Köln: ges. +13,95 % (+50.924) p.a. +2,65 % (+10.185)	Düsseldorf: p.a. +2,43 % (5.820)
<b>Max-Min</b>	ges. 11,64 %P p.a. 0,92 %P	ges. 6,63 %P p.a. 1,17 %P	p.a. 0,94 %P
<b>Korr. svB in t zu Miete</b>	0,742	0,705	0,596
<b>Korr. svB in t-1 zu Miete</b>	0,703	0,584	0,497
<b>Korr. svB in t-2 zu Miete</b>	0,589	0,565	-0,359

SEKUNDÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG SV-BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT		
	2008-2018	2013-2018	2017-2018
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +22,84 % (+23.578) p.a. +2,06 % (+2.358)	ges. +12,69 % (+14.403) p.a. +2,41 % (+2.881)	p.a. +2,52 % (+3.171)
<b>Stadt Max</b>	Leipzig: ges. +45,09 % (+73.163) p.a. 3,79 % (+7.316)	Leipzig: ges. +21,44 % (+41.565) p.a. 3,96 % (+8.313)	Aachen: p.a. +4,11 % (+3.516)
<b>Stadt Min</b>	Oberhausen: ges. +12,21 % (+8.086) p.a. +1,16 % (+809)	Chemnitz: ges. +8,02 % (+6.861) p.a. +1,55 % (+1.372)	Lübeck: p.a. +1,32 % (+1.028)
<b>Max-Min</b>	ges. 32,88 %P p.a. 2,63 %P	ges. 13,42 %P p.a. 2,41 %P	p.a. 2,79 %P
<b>Korr. svB in t zu Miete</b>	0,667*	0,556*	-0,179
<b>Korr. svB in t-1 zu Miete</b>	0,702*	0,587*	0,047
<b>Korr. svB in t-2 zu Miete</b>	0,702*	0,682*	0,242

TERTIÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG SV-BESCHÄFTIGTE AM WOHNORT		
	2008-2018	2013-2018	2017-2018
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +24,10 % (+10.667) p.a. +2,16 % (+1.067)	ges. +13,41 % (+6.522) p.a. +2,53 % (+1.304)	p.a. +2,45 % (+1.345)
<b>Stadt Max</b>	Regensburg: ges. +41,09 % (+18.747) p.a. +3,50 % (+1.875)	Offenbach a. M.: ges. +26,10 % (+10.956) p.a. +4,75 % (+2.191)	Offenbach a. M.: p.a. +3,64 % (+1.860)
<b>Stadt Min</b>	Cottbus: ges. +7,95 % (+2.730) p.a. +0,77 % (+273)	Cottbus: ges. +5,12 % (+1.805) p.a. +1,00 % (+361)	Cottbus: p.a. 0,74 % (+272)
<b>Max-Min</b>	ges. 33,13 %P p.a. 2,73 %P	ges. 20,97 %P p.a. 3,74 %P	p.a. 2,90 %P
<b>Korr. svB in t zu Miete</b>	0,512*	0,602*	0,510*
<b>Korr. svB in t-1 zu Miete</b>	0,606*	0,633*	0,524*
<b>Korr. svB in t-2 zu Miete</b>	0,622*	0,609*	0,658*

\*statistisch signifikante Korrelation zum 5%-Niveau

Abb. 13: Überblick Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort (Stand jeweils 30.06. d. J.) – Clusterung nach primären, sekundären, tertiären Investitionsstandorten, verschiedene Zeiträume; Wachstumsraten p. a. als geometrisches Mittel, absolutes Wachstum p. a. als arithmetisches Mittel; beste/schlechteste Stadt im Cluster jeweils auf Basis des prozentualen Wachstums im Zeitraum  
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, F+B GmbH; eigene Berechnung

Die Korrelationsanalyse liefert bei dieser Kennzahl vielfach signifikante Ergebnisse. Zwar zeigt sich im primären Cluster wieder das Bild hoher, aber nicht statistisch signifikanter Koeffizienten. Der Zusammenhang von Beschäftigungs- und Mietenentwicklung wird aber im tertiären Cluster über alle Zeiträume und zeitlichen Verläufe (gleich- und vorlaufende Reihen) zum betrachteten Signifikanzniveau (5%) bestätigt. Die Korrelationskoeffizienten nehmen hier zudem sehr hohe Werte an, die darauf schließen lassen, dass die Entwicklung sozialversicherungspflichtig Beschäftigter am Wohnort durchaus einen (gleichgerichteten) Effekt auf die Mieten am Standort hat. Für das Cluster der sekundären Standorte ergibt sich ein ähnliches Ergebnis im Zehn- und Fünfjahreszeitraum. Lediglich in der kurzfristigen Betrachtung lässt sich kein (statistischer) Zusammenhang ausfindig machen. Für die Einschätzung der weiteren Mietpreis-

dynamik kann ein Blick auf die Beschäftigungsentwicklung daher hilfreich sein. Hierbei bestehen natürlich teils längere Kausalketten über Lohneffekte, Kaufkraft und Wohnungsnachfrage.

#### Folgen die Mieten der Lohnentwicklung?

Die Beschäftigung beeinflusst Löhne und Gehälter. Kennzahlen aus diesem Bereich können mit der Mietpreisdynamik verglichen werden. Dazu wurde auf die aktuellen Daten zu Bruttolöhnen und -gehältern je Arbeitnehmer der amtlichen Statistik zurückgegriffen. Die Entwicklung der Bruttolöhne und -gehälter seit 2005 erfolgte über die Cluster relativ einheitlich. Lediglich in 2010 zeigen die primären Märkte einen zusätzlichen Sprung, der sich aber später wieder an die übrigen Cluster angleicht. Die berechneten Lohnindizes

enden 2017 zwischen 123,3 (sekundäre Standorte) und 125,7 (tertiäre Standorte) relativ nah beieinander. Das Mietwachstum ist dagegen stärker differenziert. Damit verschieben sich auch die daraus berechneten Relationen.

Vor allem in den in den Top 7-Märkten, die einen Indexstand von 118,1 erreichen, scheinen sich die Mietpreise vom Lohnwachstum entkoppelt zu haben.

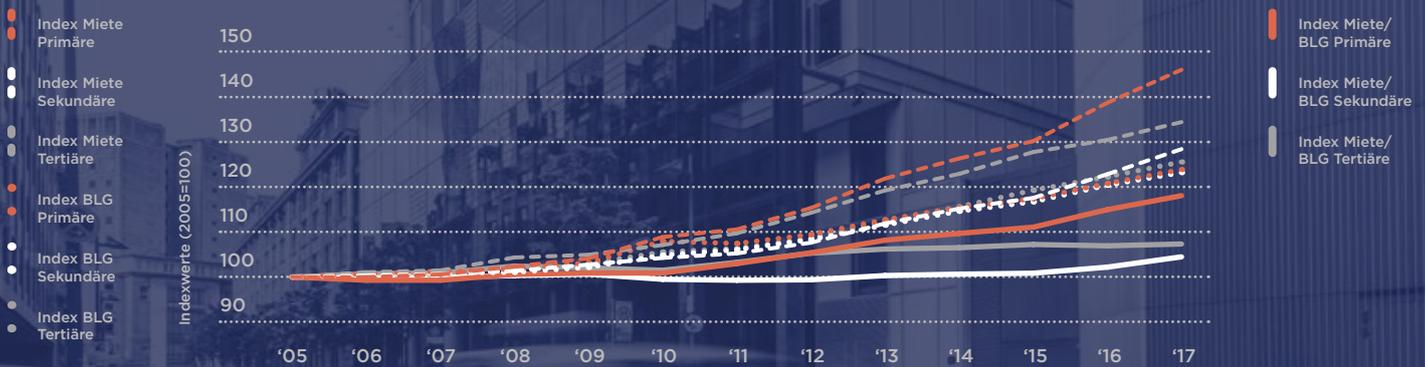


Abb. 14: Überblick Entwicklung Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer und Mieten - Indizes (2005=100); Clusterung nach primären, sekundären, tertiären Investitionsstandorten  
Quellen: F+B GmbH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (VGRdL); eigene Berechnung und Darstellung

Bei den jeweils berechneten Kennzahlen liegen die Clustermittelwerte in den drei Zeiträumen eng beieinander. Größere Unterschiede ergeben sich erst innerhalb der Cluster. Frankfurt a. M. belegt in den Top 7 langfristig den Spitzenplatz, mittelfristig jedoch den letzten Rang. Das Wachstum der Bruttolöhne und -gehälter von über 9.600 EUR entstand überwiegend vor 2012. Andere Städte zeigten sich in den Folgejahren dynamischer. In Stuttgart verdienten Arbeitnehmer seit 2012 jährlich ca. 2,8 % zusätzlich. In Berlin legten Löhne und Gehälter in der Kurzfristbetrachtung um über 4,5 % zu.

Den höchsten Anstieg auf Jahresbasis im sekundären Cluster zeigte mit knapp 6,2 % Halle (Saale), in Bochum ergab sich dagegen sogar ein kleines Minus. In den anderen Zeiträumen lagen Chemnitz und Magdeburg vorn, wo-

hingegen Mainz jeweils den letzten Rang des Clusters belegte.

Im tertiären Cluster hatte Wolfsburg mittel- und längerfristig die jeweils höchsten Zuwächse. Absolut gesehen verdienten Arbeitnehmer nach zehn Jahren fünfstellige Beträge zusätzlich. Einen ähnlichen Trend zeigte die zweite Automobilstadt Ingolstadt (+13.874 EUR von 2007-2017, +10.183 EUR von 2012-2017). Trotz eines Plus von immerhin 4.169 EUR je Arbeitnehmer (2007-2017) liegt Würzburg auf dem letzten Rang innerhalb des Clusters und im Vergleich aller einbezogenen Städte (hinter Lübeck mit +4.592 EUR und Bochum mit +4.694 EUR). Kurzfristig zeigte Cottbus (im Abschnitt zur Beschäftigung noch schwach) mit gut 4,6 % das deutlichste Lohnplus der tertiären Städte, was dem Zehnfachen des letztplatzierten Leverkusens entspricht.

PRIMÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG BRUTTOLÖHNE & -GEHÄLTER JE ARBEITNEHMER (IN EUR)		
	2007-2017	2012-2017	2016-2017
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +22,39 % (+7.338) p.a. +2,04 % (+734)	ges. +13,30 % (+4.673) p.a. +2,53 % (+935)	p.a. +2,63 % (+1.007)
<b>Stadt Max</b>	Frankfurt a. M.: ges. +28,33 % (+9.625) p.a. +2,53 % (+963)	Stuttgart: ges. +14,83 % (+5.506) p.a. +2,80 % (+1.101)	Berlin: p.a. +4,56 % (+1.428)
<b>Stadt Min</b>	Köln: ges. +16,91 % (+5.493) p.a. +1,57 % (+549)	Frankfurt a. M.: ges. +10,35 % (+4.088) p.a. +1,99 % (+818)	Düsseldorf: p.a. +1,38 % (568)
<b>Max-Min</b>	ges. 11,42 %P p.a. 0,95 %P	ges. 4,48 %P p.a. 0,82 %P	p.a. 3,17 %P
<b>Korr. BLG in t zu Miete</b>	0,198	0,280	0,519
<b>Korr. BLG in t-1 zu Miete</b>	-0,140	0,100	0,359
<b>Korr. BLG in t-2 zu Miete</b>	-0,104	-0,241	-0,636

SEKUNDÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG BRUTTOLÖHNE & -GEHÄLTER JE ARBEITNEHMER (IN EUR)		
	2007-2017	2012-2017	2016-2017
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +22,70 % (+6.028) p.a. +2,06 % (+603)	ges. +14,00 % (+4.009) p.a. +2,65 % (+802)	p.a. +2,43 % (+770)
<b>Stadt Max</b>	Chemnitz: ges. +38,33 % (+8.209) p.a. +3,30 % (+821)	Magdeburg: ges. +20,88 % (+4.879) p.a. +3,87 % (+976)	Halle (Saale): p.a. +6,19 % (+1.656)
<b>Stadt Min</b>	Mainz: ges. +15,81 % (+4.809) p.a. +1,48 % (+481)	Mainz: ges. +9,32 % (+3.003) p.a. +1,80 % (+601)	Bochum: p.a. -0,05 % (-17)
<b>Max-Min</b>	ges. 22,52 %P p.a. 1,82 %P	ges. 11,56 %P p.a. 2,07 %P	p.a. 6,24 %P
<b>Korr. BLG in t zu Miete</b>	-0,229	-0,141	-0,199
<b>Korr. BLG in t-1 zu Miete</b>	-0,391*	-0,243	-0,047
<b>Korr. BLG in t-2 zu Miete</b>	-0,383*	-0,291	0,041



TERTIÄRE STANDORTE	ENTWICKLUNG BRUTTOLÖHNE & -GEHÄLTER JE ARBEITNEHMER (IN EUR)		
	2007-2017	2012-2017	2016-2017
<b>Cluster Mittelwert</b>	ges. +24,64 % (+7.255) p.a. +2,21 % (+726)	ges. +15,51 % (+4.905) p.a. +2,91 % (+981)	p.a. +2,72 % (+940)
<b>Stadt Max</b>	Wolfsburg: ges. +40,98 % (+15.033) p.a. +3,49 % (+1.503)	Wolfsburg: ges. +28,71 % (+11.536) p.a. +5,18 % (+2.307)	Cottbus: p.a. +4,63 % (+1.244)
<b>Stadt Min</b>	Würzburg: ges. +15,59 % (+4.169) p.a. +1,46 % (+417)	Erlangen: ges. +7,15 % (+3.020) p.a. +1,39 % (+604)	Leverkusen: p.a. +0,46 % (+186)
<b>Max-Min</b>	ges. 25,39 %P p.a. 2,03 %P	ges. 21,56 %P p.a. 3,79 %P	p.a. 4,18 %P
<b>Korr. BLG in t zu Miete</b>	-0,100	0,268	-0,119
<b>Korr. BLG in t-1 zu Miete</b>	-0,053	-0,170	-0,158
<b>Korr. BLG in t-2 zu Miete</b>	-0,015	0,226	-0,577*

\*statistisch signifikante Korrelation zum 5%-Niveau

Abb. 15: Überblick Entwicklung Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer – Clusterung nach primären, sekundären, tertiären Investitionsstandorten, verschiedene Zeiträume; Wachstumsraten p. a. als geometrisches Mittel, absolutes Wachstum p. a. als arithmetisches Mittel; beste/schlechteste Stadt im Cluster jeweils auf Basis des prozentualen Wachstums im Zeitraum; aufgrund mangelnder Datenverfügbarkeit ohne Aachen und Saarbrücken

Quellen: F+B GmbH, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (VGRdL); eigene Berechnung

Die betrachteten Datenreihen zeigen kaum signifikante Korrelationen. Die Vorzeichen der Koeffizienten wechseln häufiger und lassen sich in diesem Sinne kaum interpretieren. Allenfalls das sekundäre Cluster mit der ein und zwei Jahre vorlaufenden langfristigen Lohnreihe ergibt statistisch signifikante Ergebnisse, jedoch wider Erwarten mit negativem Vorzeichen. Hier trafen jedoch über vie-

le Jahre hohe Lohnsprünge (z. B. Chemnitz, Halle (Saale), Magdeburg, Leipzig, Dresden) auf noch moderates Mietwachstum. Vermutlich entstehen die Effekte bei den Mieten erst mit weiterer Zeitverzögerung, wofür weitere Daten und neue Berechnungen notwendig wären. Insgesamt bleibt die Entwicklung der Löhne, Gehälter und Einkommen wichtig für die Einschätzung regionaler Wohnungsmärkte.

#### 4. Strukturelle Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten

Von den langfristigen Trends und Entwicklungen ausgehend werden nun die daraus resultierenden Ist-Kennzahlen und Strukturdaten verglichen. Abgebildet werden verschiedene demografische, sozioökonomische und immobilienmarktbezogene Größen, die

Stabilität und Risiko des Immobilienmarktes beeinflussen. Nach der vorherigen Clusterbetrachtung konkretisiert sich nun die Analyseebene auf die einzelnen Städte. Hierbei ergeben sich verschiedene Ranglisten. Wo fallweise unterschiedliche Perspektiven mög-

lich sind, etwa bei Angebotsreserven, erfolgt die Kennzahlenbewertung aus der Sicht von Investoren und Finanzierern. Für die einzelnen Kennzahlen werden ihre oberen und unteren Ausprägungen, Spannweiten und Mittelwerte berechnet. Die Indikatoren werden den Bereichen „Wirtschaft & Arbeitsmarkt“ (Markt-umfeld) und „Angebot & Nachfrage“ (Markt i.e.S.) zugeordnet.

### **Wirtschaft & Arbeitsmarkt:**

#### **Wo wird der Markt durch ein starkes Umfeld unterstützt?**

Wichtige Kennzahlenbereiche des sozioökonomischen Marktumfeldes sind die Beschäftigung, die Kaufkraft, das Ausbildungsniveau und auch über Pendlerströme abgebildete Stadt-Land-Beziehungen.

Die Pro-Kopf-Kaufkraft ist ein vielfach eingesetzter Indikator für das regionale Einkommensniveau. Absatzpotenziale lassen sich damit einschätzen und vergleichbar machen. Eine höhere Kaufkraft ist entsprechend als positiv zu werten. Unter den 60 Städten führt München das Ranking mit 31.667 EUR an. Danach folgt mit einem Abstand von über 3.700 EUR Erlangen. Mit Düsseldorf, Frankfurt a. M. und Stuttgart befinden sich drei weitere Top 7-Standorte unter den ersten Zehn. Am Ende des Rankings findet sich Gelsenkirchen mit 18.503 EUR, also gut 13.000 EUR weniger als in München. Auch in Halle (Saale) und Duisburg liegt der Wert unter der 20.000 Euro-Marke. In kaufkraftschwachen Standorten sind höhere Mieten seltener erzielbar, auch Leerstände und Mietausfälle werden häufiger auftreten. Die Budgets der Haushalte, die schon zum aktuellen Status knapp bemessen sind, bieten bei wirtschaftlichen Schwierigkeiten kaum Reserven. Ein interessanter Indikator für den Wirtschaftsstandort ist der Pendlersaldo. Ein positiver Pendlersaldo (Einpendler übersteigen Zahl der Auspendler) spricht für einen attraktiven Arbeitsmarkt. Gleichzeitig kann er ein Indiz für einen angespannten innerstädtischen Wohnungsmarkt sein. Einpendler bieten in diesem Sinne weiteres Potenzial für Zuzüge. Bezogen auf 1.000 Einwohner führt

die VW-Stadt Wolfsburg das Ranking dieser Kennzahl deutlich an. Auf 1.000 Einwohner kommen netto 554 Einpendler (Saldo unter Berücksichtigung der Auspendler). Unter den Top 7 haben nur Frankfurt a. M., Düsseldorf und Stuttgart Werte über dem Mittel der 60 Standorte. Typisch sind hier eher starke Industriestandorte wie Ingolstadt oder Städte mit einem wirtschaftlich schwachen Umland wie Saarbrücken und Koblenz. Eher als Wohnstandorte mit wenig lokaler Beschäftigung sind Offenbach a. M., Oberhausen, Gelsenkirchen und Wuppertal zu sehen. Hier sind die Pendlersalden sogar negativ. Durch die Beziehungen innerhalb von Verdichtungs-räumen (z. B. Ruhrgebiet, Rhein/Main) kann in diesen Städten gleichwohl ein gewisser Bedarf an Wohnraum bestehen, jedoch bestehen grundsätzlich Abwanderungsrisiken bei freien Wohnungen am Arbeitsort. Auch Größeneffekte können bei dieser Kennzahl eine Rolle spielen. Beispielsweise zeigt Berlin einen relativ geringen Wert (37,5), was aber tendenziell längeren Wegen und einem dünn besiedelten Umland geschuldet ist.

Für qualitative Einschätzungen ist der Anteil von Beschäftigten mit komplexer Tätigkeit interessant. Ein entsprechender Indikator wird von der Bundesagentur für Arbeit ausgewiesen. Dieser basiert auf der Einteilung des beruflichen Anforderungsniveaus in Helfer, Fachkraft, Spezialist und Experte. Der Indikator berechnet die Relation von Spezialisten und Experten zu allen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten nach dem Wohnortprinzip. Ein höherer Anteil an Beschäftigten mit komplexer Tätigkeit ist für den Markt grundsätzlich positiv zu sehen. Die Tätigkeit findet oft in speziellen und damit weniger durch Technik substituierbaren Bereichen statt. Neben der Beschäftigungssicherheit bzw. -flexibilität kann eine höhere Entlohnung angenommen werden. Die Stabilität des Standorts wird dadurch insgesamt gefördert. Das führende Heidelberg liegt hier mit einer Relation von 47,9 % fast 17 Prozentpunkte über dem Mittelwert aller 60 Städte (31,2 %). Auch München, Erlangen, Jena und Darmstadt haben eine Quote von mehr als 40 %. Dagegen

ist in Gelsenkirchen und Duisburg nicht einmal jeder fünfte Beschäftigte einem Spezialisten- oder Expertenprofil zuzuordnen. Auch in weiteren Standorten wie Oberhausen, Mönchengladbach, Wuppertal und Krefeld wird die Beschäftigungsstruktur stark von Helfern und Fachkräften dominiert.

Ergänzend zur eben genannten Relation können die Erwerbspersonen ohne Berufsausbildung herangezogen werden. Erwerbspersonen ohne Ausbildung sind eher von Arbeitslosigkeit bedroht und verbleiben länger in diesem Status. Von den wirtschaftlichen Folgen ist letztlich auch der lokale Wohnungsmarkt betroffen. Positive Werte haben insbesondere Städte in den neuen Bundesländern, am besten liegt Chemnitz mit lediglich 7,8 %. Die in diesem Sinne besseren Standorte liegen mindestens sieben Prozentpunkte unter dem Schnitt aller 60 Städte. Besonders negative Werte findet man in Offenbach a. M. und Duisburg, wo mehr als ein Viertel der Erwerbspersonen keine abgeschlossene Berufsausbildung hat. Insbesondere die Standorte, die bei Ausbildungsniveau und dem Anteil komplexer Beschäftigung negativ herausstechen, weisen eine fragile Einkommensstruktur mit höheren Risiken hinsichtlich Arbeitslosigkeit und damit mittelbar auch den Wohnungsmarkt auf. Zu nennen wären hier vor allem Duisburg, Gelsenkirchen, Krefeld, Mönchengladbach,

Ludwigshafen am Rhein, Offenbach a. M. und Wuppertal.

Weitere Indikatoren des Arbeitsmarktes und – zumindest mittelbar – des Einkommens sind der Anteil der Langzeitarbeitslosen sowie die Beschäftigungsquote. Beim Anteil der Langzeitarbeitslosen präsentieren sich vor allem einige bayrische Standorte (u. a. Regensburg, Ingolstadt, München, Nürnberg) sowie Ulm gut (mit niedriger Quote). Auch Leipzig und Berlin finden sich hier noch unter den Top 10. Ungünstige Werte liefern Oberhausen (Hälfte der Arbeitslosen ein Jahr und länger arbeitslos), Krefeld, Bremen, Duisburg, Gelsenkirchen und Bielefeld. Gelsenkirchen und Duisburg liegen auch bei der Beschäftigung unter den zehn schlechtesten Städten. An der negativen Spitze findet sich hier – eigentlich unerwartet – Heidelberg mit lediglich 45,2 % (mögliche Sondereffekte wie Studenten- und Beamtenzahlen außerhalb des sozialversicherungspflichtigen Personenkreises, geringe Frauenbeschäftigungsquote). Dagegen gehen in Ingolstadt, München und Wolfsburg rund zwei Drittel der Bewohner im Alter von 15 bis 64 einer sozialversicherungspflichtigen Beschäftigung nach. Auch Dresden, Nürnberg, Leipzig und das bei anderen Kennzahlen eher ungünstig erscheinende Offenbach a. M. zeigen Beschäftigungsquoten von über 60 %.

KAUFKRAFT PRO KOPF (2018)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
München	31.667 €	Gelsenkirchen	18.503 €
Erlangen	27.933 €	Halle (Saale)	19.277 €
Düsseldorf	27.656 €	Duisburg	19.408 €
Ingolstadt	26.651 €	Leipzig	20.108 €
Frankfurt a. M.	26.624 €	Rostock	20.380 €
Stuttgart	26.605 €	Oberhausen	20.418 €
Ulm	26.600 €	Magdeburg	20.548 €
Wolfsburg	26.195 €	Kaiserslautern	20.600 €
Bonn	26.189 €	Kiel	20.792 €
Regensburg	25.864 €	Schwerin	20.797 €
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>23.089 €</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>13.164 €</b>

PENDLERSALDO JE TSD. EINWOHNER (2018)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
Wolfsburg	554,0	Offenbach a. M.	-41,6
Regensburg	397,7	Oberhausen	-41,0
Erlangen	388,8	Gelsenkirchen	-10,0
Frankfurt a. M.	368,8	Wuppertal	-0,1
Ulm	333,1	Duisburg	4,8
Ingolstadt	330,2	Bochum	7,4
Würzburg	304,2	Leverkusen	9,6
Koblenz	289,1	Mönchengladbach	10,3
Düsseldorf	280,0	Berlin	37,5
Saarbrücken	269,0	Halle (Saale)	41,8
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>150,7</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>595,6</b>

ANTEIL DER BESCHÄFTIGTEN MIT KOMPLEXER TÄTIGKEIT (2018)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
Heidelberg	47,9%	Gelsenkirchen	17,7%
München	43,7%	Duisburg	19,4%
Erlangen	43,4%	Ludwigshafen a. Rhein	20,6%
Jena	42,7%	Oberhausen	20,7%
Darmstadt	40,8%	Mönchengladbach	21,1%
Stuttgart	39,9%	Offenbach a. M.	21,5%
Mainz	39,4%	Wuppertal	22,9%
Bonn	38,9%	Krefeld	23,6%
Karlsruhe	38,2%	Leverkusen	24,1%
Düsseldorf	37,5%	Lübeck	24,5%
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>31,2%</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>30,2%P.</b>

ANTEIL DER ERWERBSPERSONEN OHNE BERUFSAUSBILDUNG (2017)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
Chemnitz	7,8%	Offenbach a. M.	28,9%
Cottbus	8,6%	Duisburg	25,3%
Erfurt	8,8%	Gelsenkirchen	24,2%
Dresden	8,9%	Wuppertal	24,0%
Jena	9,4%	Ludwigshafen a. Rhein	22,9%
Potsdam	9,5%	Kaiserslautern	22,5%
Schwerin	9,5%	Krefeld	22,4%
Leipzig	10,2%	Mönchengladbach	22,2%
Rostock	10,5%	Bielefeld	22,0%
Magdeburg	10,6%	Essen	21,7%
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>17,6%</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>21,1%P.</b>

ANTEIL LANGZEITARBEITSLÖSE AN ARBEITSLOSEN INS. (2018)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
Regensburg	19,2%	Oberhausen	50,2%
Ulm	20,9%	Krefeld	47,7%
Ingolstadt	25,1%	Bremen	44,7%
München	25,3%	Duisburg	44,3%
Nürnberg	25,5%	Gelsenkirchen	44,1%
Augsburg	25,8%	Bielefeld	44,0%
Würzburg	26,4%	Köln	43,6%
Karlsruhe	26,8%	Bochum	42,4%
Leipzig	27,0%	Offenbach a. M.	42,4%
Berlin	27,4%	Mönchengladbach	42,1%
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>34,8%</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>31,0%P.</b>

BESCHÄFTIGUNGSQUOTE (2018)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
Ingolstadt	67,0%	Heidelberg	45,2%
München	65,7%	Gelsenkirchen	48,8%
Wolfsburg	65,0%	Freiburg i. B.	50,6%
Dresden	63,7%	Duisburg	52,1%
Nürnberg	63,1%	Kiel	52,1%
Chemnitz	62,0%	Münster	52,4%
Erlangen	61,3%	Bonn	52,6%
Offenb. a.M.	61,2%	Essen	52,8%
Leipzig	61,1%	Kaiserslautern	53,0%
Magdeburg	61,1%	Bochum	53,1%
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>57,2%</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>21,8%P.</b>

Abb. 16: Überblick Indikatoren Wirtschaft & Arbeitsmarkt – Darstellung jeweils zehn beste und schlechteste Städte  
 Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Thomas Daily (auf Basis von MB Research), Statistische Ämter des Bundes und der Länder (VGRdL); eigene Berechnung

### Angebot & Nachfrage: Wo wird Wohnraum weiter gesucht und ist entsprechend knapp?

Neben umfeldbezogenen Strukturparametern ist die Lage auf dem Wohnungsmarkt i. e. S. zu betrachten. Die relevanten Indikatoren beziehen sich auf Angebot und Nachfrage – jeweils hinsichtlich Quantität (Bewohner, Wohnun-

gen) und Qualität (Struktur). Als erster struktureller Nachfrageindikator dient der Anteil der unter 30-Jährigen an der Gesamtbevölkerung. Ein höherer Anteil kann als Anzeichen für einen attraktiven Wohnstandort gesehen werden, da mit jüngeren Alterskohorten eine höhere Dynamik (Zuwanderungstendenz) verbunden ist. Jüngere Bevölkerungsschich-

ten bieten zudem Potenzial für den lokalen Arbeitsmarkt und sind hinsichtlich ihres Einkommens entwicklungsfähig. Wenig verwunderlich sind unter den oberen 10 Städten des Rankings typische Studentenstädte wie Aachen, Heidelberg oder Münster vertreten. Auf der anderen Seite finden sich mit Cottbus und Schwerin Standorte aus eher strukturschwachen Regionen, aus denen jüngere Menschen aufgrund fehlender Beschäftigungsperspektive oft abwandern. Mit Wolfsburg ist jedoch auch ein eigentlich starker Standort des produzierenden Gewerbes unter den schlechtesten Städten vertreten.

Der Wanderungssaldo (Differenz Zu- und Fortzug) ist ein weiterer Nachfrageindikator. Da es sich um eine Stromgröße handelt, die entsprechend stark schwanken kann, wurde ein Mittelwert der Jahre 2015 bis 2017 betrachtet. Ein hoher positiver Wanderungssaldo spricht für die Attraktivität der Stadt. Leipzig führt bei dieser Kennzahl mit einem Saldo von 21,2 je 1.000 Einwohner knapp vor Potsdam mit 21,0. Auch die beiden niedersächsischen Städte Osnabrück und Oldenburg sowie die Landeshauptstadt Mecklenburg-Vorpommerns, Schwerin, zeigten über den Zeitraum von 2015 bis 2017 deutlich hohe Nettozuzüge. Etwas überraschend finden sich die Top 7-Standorte München und Düsseldorf bei den unteren 10. Braunschweig ist der in dieser Betrachtung schlechteste Standort mit einem allerdings immer noch positiven Saldo von 0,9.

Die Baufertigstellungen von Wohnungen in Wohn- und Nichtwohngebäuden, wiederum als Mittelwert von 2015 bis 2017, sind eine

wichtige Angebotskennziffer. Die entsprechende Bautätigkeit muss neben Bestandsabgängen auch neue Nachfrage ausgleichen. Eine hohe Bautätigkeit schafft einen höheren verfügbaren Bestand und bremst damit tendenziell die Mietentwicklung. Aus Investorensicht ist eine sehr hohe Bautätigkeit und Angebotsausweitung eher ungünstig für stabile Vermietungsergebnisse. Der Mittelwert über alle 60 Städte umfasst jährlich 3,3 neue Wohnungen je 1.000 Einwohner. Weit unter diesem Wert liegen Wuppertal, Duisburg und Bochum mit rund einer neu geschaffenen Wohnung, weit darüber dagegen Oldenburg, Potsdam und Regensburg. Ingolstadt liegt mit durchschnittlich 9,3 Fertigstellungen pro Jahr an der Spitze. Von den Top 7-Standorten finden sich Frankfurt a. M. und München unter den zehn Städten mit der dynamischsten Bautätigkeit.

Auf der Angebotsseite ist neben der Bestandsveränderung durch Abriss und Bauen der Status quo der Wohnraumversorgung wichtig. Definiert wird eine Wohnraumversorgungsquote als Quotient von Wohnungsbestand zur Anzahl der privaten Haushalte. Eine Quote von 100 % entspräche rechnerisch einem ausgeglichenen Markt. Dies klammert natürlich qualitative Nachfragemerkmale wie Größe der Wohnung, Lage und Ausstattung aus. Auch werden statistische Besonderheiten der Haushaltsberechnung ausgeblendet (Heimplätze als Nicht-Haushalt, Studenten-WGs als mehrere eigenständige Haushalte pro Wohnung). Auch Reserven für zuzugswillige Haushalte sind bei einer 100%-Relation nicht mehr ge-



geben. In Hamburg deutet diese Kennzahl auf einen angespannten Wohnungsmarkt. Bei einem Wert von 93,7 % stehen weit weniger Wohnungen zur Verfügung als Haushalte vorhanden sind. Auch in der Bundeshauptstadt ist die Quote mit 94,2 % niedrig. Dagegen dürfte in Chemnitz, Regensburg, Halle (Saale) und Duisburg ausreichend Wohnraum zur Verfügung stehen. Der Durchschnitt aller 60 analysierten Städte liegt mit 99,2 % noch unter 100 %, was im Schnitt für fehlende Wohnungen in den für die Studie ausgewählten Städten spricht.

Die Leerstandsquote korrespondiert mit der zuvor betrachteten Relation. Stabile Vermietungsperspektiven haben demnach Städte mit einer geringeren Wohnraumversorgung und einem geringen Leerstand. Dies gilt beispielsweise für Hamburg mit einem Leerstand von nur 0,5 %. Auch Karlsruhe, Darmstadt und Stuttgart sind in dieser Situation. München weist einen kaum mehr sichtbaren Leerstand von 0,2 % auf, zwei Prozentpunkte weniger als im Mittel aller 60 Städte (2,2 %). Unter den zehn Städten mit den höchsten Leerstandsquoten finden sich einige ostdeutsche Städte. Schwerin und Chemnitz haben über 8 % Leerstand. Gleichzeitiges Auftreten hoher Wohnraumversorgungsquote und hoher Leerstände spricht für einen eher schwierigen Mietwoh-

nungsmarkt (so beispielsweise in Chemnitz: höchste Versorgungsquote, zweithöchster Leerstand, niedrigstes Mietniveau). Auch Halle (Saale), Magdeburg sowie die nordrhein-westfälischen Städte Krefeld, Duisburg und Gelsenkirchen weisen relativ hohe Leerstände auf.

Eine Relativierung des Mietniveaus ist über die Miet-Kaufkraft-Relation möglich. Die Jahresmiete für eine statistische Pro-Kopf-Wohnfläche von 46,5 m<sup>2</sup> wird dazu ins Verhältnis zur Pro-Kopf-Kaufkraft gesetzt. Geringe Kennzahlenwerte sprechen für eine gute Tragfähigkeit der Mieten und ggf. auch Erhöhungspotenziale. Im Mittel aller 60 Städte beläuft sich diese Relation auf 20,5 %. Chemnitz liegt hier mit lediglich 13,2 % am günstigsten, weshalb in der sächsischen Großstadt bei einer entsprechenden Angebotsbereinigung auch höhere Mieten tragfähig wären. Am anderen Ende des Rankings findet sich erwartungsgemäß München. Die bayrische Landeshauptstadt weist zwar die mit Abstand höchste Kaufkraft pro Kopf aller hier betrachteten Städte auf. Jedoch führt München auch im Mietniveau sehr deutlich an. Mit Stuttgart, Frankfurt a. M. und Berlin sind drei weitere Top 7-Städte in der Rangfolge „Untere 10“ vertreten. Zwischen München und den genannten Städten schiebt sich noch Freiburg i. B., wo die Miet-Kaufkraft-Relation pro Kopf 28,7 % beträgt.

BEVÖLKERUNGSANTEIL U30 (2017)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
Aachen	39,8%	Cottbus	27,7%
Heidelberg	38,5%	Chemnitz	27,8%
Freiburg i. B.	38,1%	Schwerin	28,1%
Darmstadt	37,8%	Oberhausen	29,8%
Münster	37,6%	Lübeck	30,3%
Osnabrück	36,5%	Wolfsburg	30,4%
Erlangen	36,5%	Leverkusen	30,5%
Würzburg	36,4%	Erfurt	30,5%
Mainz	36,2%	Krefeld	30,5%
Kiel	35,9%	Rostock	30,7%
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>33,2%</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>12,1%P.</b>

WANDERUNGSSALDO JE TSD. EINWOHNER (Mittelwert 2015-2017)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
Leipzig	21,2	Braunschweig	0,9
Potsdam	21,0	München	2,4
Regensburg	18,1	Wiesbaden	2,6
Schwerin	16,6	Wolfsburg	3,3
Osnabrück	16,0	Bielefeld	3,5
Karlsruhe	14,8	Aachen	5,0
Erlangen	13,9	Dortmund	5,3
Augsburg	13,8	Leverkusen	5,7
Oldenburg	12,9	Düsseldorf	6,1
Darmstadt	12,4	Kiel	6,3
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>9,6</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>20,3</b>

BAUFERTIGSTELLUNGEN JE TSD. EINWOHNER (Mittelwert 2015-2017)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
Wuppertal	0,9	Ingolstadt	9,3
Duisburg	0,9	Regensburg	8,9
Bochum	1,0	Potsdam	8,6
Gelsenkirchen	1,3	Oldenburg	7,5
Krefeld	1,3	Frankfurt a. M.	6,2
Chemnitz	1,3	Erlangen	6,0
Braunschweig	1,5	Jena	5,4
Essen	1,6	Würzburg	5,4
Saarbrücken	1,6	Offenbach a. M.	5,3
Leverkusen	1,7	München	5,1
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>3,3</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>8,4</b>

WOHNRAUMVERSORGUNGSQUOTE (2017)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
Hamburg	93,7%	Chemnitz	108,3%
Kiel	93,9%	Regensburg	105,0%
Berlin	94,2%	Halle (Saale)	104,4%
Karlsruhe	94,7%	Duisburg	104,1%
Heidelberg	94,8%	Wuppertal	102,9%
Bremen	95,0%	Gelsenkirchen	102,6%
Stuttgart	95,0%	Ludwigshafen a. R.	102,5%
Darmstadt	95,4%	Krefeld	102,4%
Saarbrücken	95,5%	Mönchengladbach	102,4%
Augsburg	95,7%	Magdeburg	102,4%
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>99,2%</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>14,6%P.</b>

LEERSTANDSQUOTE (2017)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
München	0,2%	Schwerin	8,6%
Frankfurt a. M.	0,4%	Chemnitz	8,5%
Münster	0,4%	Halle (Saale)	7,6%
Freiburg i. B.	0,4%	Krefeld	5,7%
Hamburg	0,5%	Magdeburg	5,2%
Darmstadt	0,5%	Gelsenkirchen	4,7%
Ingolstadt	0,5%	Duisburg	4,4%
Stuttgart	0,6%	Kaiserslautern	4,1%
Karlsruhe	0,6%	Oberhausen	3,9%
Erlangen	0,6%	Cottbus	3,8%
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>2,2%</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>8,4%P.</b>

MIET-KAUFKRAFT-RELATION PRO KOPF (2018)			
OBERE 10		UNTERE 10	
Stadt	Wert	Stadt	Wert
Chemnitz	13,2%	München	30,1%
Cottbus	15,3%	Freiburg i. B.	28,7%
Wuppertal	15,6%	Stuttgart	26,8%
Magdeburg	16,0%	Frankfurt a. M.	26,6%
Krefeld	16,2%	Berlin	26,5%
Mönchengladb.	16,4%	Offenbach a. M.	26,4%
Oberhausen	16,5%	Heidelberg	26,3%
Halle (Saale)	16,7%	Augsburg	25,1%
Essen	16,8%	Mainz	24,7%
Schwerin	16,8%	Darmstadt	24,6%
<b>Mittelwert alle Städte</b>	<b>20,5%</b>	<b>Max-Min alle Städte</b>	<b>16,8%P.</b>

Abb. 17: Überblick Indikatoren Angebot & Nachfrage – Darstellung jeweils zehn beste und schlechteste Städte  
 Quellen: F+B GmbH, MB-Research, Stadt Hannover, Stadt Saarbrücken, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Thomas Daily  
 (auf Basis von CBRE-empirica-Leerstandsindex, MB Research, TD Marktbefragung); eigene Berechnung

## 5. Nachhaltigkeit von Wohnimmobilienmärkten

Wohnimmobilienmärkte können als relativ stabil und Investitionen als nachhaltig eingeschätzt werden, wenn wesentliche Kennzahlen zum Markt und dessen Umfeld positiv ausfallen. Dies schließt übergreifende, ins-

besondere konjunkturbedingte Risiken nicht aus. Entsprechende gut positionierte Standorte werden jedoch tendenziell weniger krisenanfällig sein bzw. sich schneller wieder stabilisieren.

Für eine Gesamtbewertung werden für die 60 Städte zwei Teilrankings gebildet, zum einen für „Wirtschaft & Arbeitsmarkt“ (Marktumfeld) und zum anderen für „Angebot & Nachfrage“ (Markt i.e.S.). In beiden Teilrankings werden je zehn Indikatoren betrachtet.

Je nach Kennzahlenausprägung werden die Indikatoren einer der drei Klassen zugeordnet: positive (+), negative (-) und neutrale Ausprägung. Die (ohne weitere Gewichtung) zusammengefasste Punktevergabe (rechnerisch aus +1; 0; -1) bildet die Basis für das Ranking. Ob ein Indikator jeweils positiv, negativ oder neutral bewertet wird, hängt von Schwellenwerten ab. Genutzt werden hierfür die oberen und unteren Quartile des jeweiligen Samples. Der Interquartilsbereich (mittlere 50 %) wird neutral bewertet. Beispiel Kaufkraft: Der Schwellenwert für eine positive Bewertung der Kaufkraft pro Kopf liegt bei 24.761 EUR (oberes Quartil der 60 Städte). Bei einem gleichen oder höheren Wert erhält der Standort ein „+“ (bzw. +1 Punkt). Bis zu einem unteren Schwellenwert von 21.199 EUR wird ein „-“ (bzw. -1 Punkt) vergeben. Werte dazwischen erhalten eine „0“. Beim Anteil der Langzeitarbeitslosen verhält es sich umgekehrt, da ein geringer Anteil als positiv anzusehen ist. Ein „+1“ wird hier demnach bis zum Schwellenwert von 30,1 % vergeben, ein „-1“ ab Werten von 40,2 %. Dazwischen liegende Ausprägungen dieses Indikators werden wiederum mit einer neutralen Bewertung (0) versehen. Die Bewertung ist in diesem Sinne dynamisch, sie orientiert sich in relativer Weise am jeweiligen Untersuchungssample.

#### **Teilranking Wirtschaft & Arbeitsmarkt**

Im Teilranking Wirtschaft & Arbeitsmarkt werden aus Kapitel 4 verwendet: Kaufkraft pro Kopf, Pendlersaldo je 1.000 Einwohner, Anteile der Beschäftigten mit komplexer Tätigkeit, Erwerbspersonen ohne Berufsausbildung, Langzeitarbeitslose und Beschäftigungsquote. Von den dynamischen Kennzahlen aus Kapitel 3 werden genutzt: Beschäftigungsdynamik (Zeitraum von 2013 bis 2018), Entwicklung der Bruttolöhne und -gehälter je

Arbeitnehmer (2012-2017). Zusätzlich wird die aktuelle Arbeitslosenquote (Berichtsmonat Juli 2019) einbezogen.

Zudem wird auch der Anteil des Produzierenden Gewerbes an der Bruttowertschöpfung insgesamt (als monetäre Relation in EUR) betrachtet, um die Bedeutung bzw. Abhängigkeit der lokalen Wirtschaftsstruktur im Hinblick auf das Produzierende Gewerbe abzubilden. Hier erfolgt die Bewertung etwas differenzierter. Grundsätzlich ist eine starke Industrie am Standort kein Negativfaktor, da daraus meist zahlreiche Arbeitsplätze und höhere Einkommen resultieren. Dennoch wird für Anteile ab dem Quartil-Schwellenwert von 29,2 % eine negative Bewertung vergeben, da die Stadt relativ stark abhängig von der ansässigen Industrie ist. Das produzierende Gewerbe ist sehr konjunktur reagibel und bei einem wirtschaftlichen Abschwung meist zuerst und stärker vom Abwärtstrend betroffen. Andererseits kann eine positive Bewertung nicht für die Standorte ohne nennenswerten Industrieanteil erfolgen. Als positiv soll gelten, wenn Städte zwischen beiden Schwellenwerten liegen und einen ausgewogenen Branchenmix aufweisen. Eine neutrale Bewertung erhalten Standorte mit hohem Dienstleistungsanteil (Anteil des produzierenden Gewerbes unter 16,7 %).

Die Zusammenfassung der zehn Indikatoren ergibt mit München und Ulm zwei Spitzenreiter mit jeweils sieben Punkten. Auf dem zweiten Rang folgt Ingolstadt mit sechs Punkten vor Braunschweig und Frankfurt a. M. mit jeweils fünf Punkten. Die beiden Spitzenreiter zeigen jeweils sieben positiv und drei neutral bewertete Indikatoren. Keiner der Indikatoren zu Wirtschaft und Arbeitsmarkt ist negativ. Bei Ingolstadt gibt es dann in der Rangfolge die erste Negativbewertung für den hohen Anteil des produzierenden Gewerbes.

Fast alle Top 7-Städte weisen positive Gesamtwerte auf (München +7, Frankfurt a. M. +5, Stuttgart +4, Düsseldorf +3, Hamburg +3, Berlin +1). Eine Ausnahme bildet Köln. Die Rheinmetropole zeigt in keiner der zehn Kategorien vorteilhafte Werte, die arbeitsmarkt-

bezogenen Indikatoren Langzeitarbeitslose und Erwerbspersonen ohne Berufsausbildung sind sogar negativ. Der Bundeshauptstadt Berlin wird lediglich aufgrund des naturgemäß geringen Pendlersaldos je 1.000 Einwohner ein Punkt abgezogen. Positiv wirken die starke Beschäftigungsdynamik seit 2013 sowie der geringe Anteil Langzeitarbeitsloser.

Ebenfalls hohe Gesamtpunktzahlen erreichen Leipzig, Freiburg i. B., Wolfsburg, Regensburg, Dresden und Karlsruhe, wobei die beiden letztgenannten zudem bei keinem Indikator negativ beurteilt werden.

Am unteren Ende des Rankings finden sich vermehrt Standorte aus Nordrhein-Westfalen. Am

schlechtesten schneiden mit jeweils sieben Minuspunkten Gelsenkirchen und Krefeld ab, wobei in Gelsenkirchen zumindest die Wirtschaftsstruktur einen Pluspunkt erhält. Mit jeweils nur einem Minuspunkt weniger sind Duisburg und Oberhausen ebenfalls als risikoreich zu sehen.

Im Mittelwert der Cluster zeigen die primären Investitionsstandorte mit einem Wert von 3,0 das beste Ergebnis. Die Top 7-Märkte haben demnach gute Wirtschafts- und Arbeitsmarktstrukturen, was die Stabilität der Mietwohnungsmärkte fördert. Die tertiären Standorte (1,0) liegen im Mittel noch vor den sekundären (-0,8). Auf individueller Ebene sind die Ergebnisse aber sehr heterogen, so dass nicht generell vom Cluster auf die Stadt geschlossen werden kann.

	Kaufkraft/EW (2018)	Beschäftigungsdynamik (2013-2018)	Anteil Langzeitarbeitslose (2018)	Beschäftigungsquote (2018)	Arbeitslosenquote (07/2019)	Anteil Erwerbspersonen ohne Berufsausbildung (2017)	Anteil Beschäftigte mit komplexer Tätigkeit (2018)	Pendlersaldo je 1000 EW (2018)	Dynamik Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer (2012-2017)	Anteil Produzierendes Gewerbe an Bruttowertschöpfung (2017)	SCORING WIRTSCHAFT & ARBEITSMARKT
SCHWELLENWERT +	24,761 €	15,5%	30,1%	60,3%	5,1%	14,7%	36,5%	211,4	16,2%	16,7-29,1%	
SCHWELLENWERT -	21,199 €	10,6%	40,2%	54,0%	8,3%	21,1%	26,9%	68,0	11,9%	29,2%	
München	+	+	+	+	+	0	+	0	0	+	7
Ulm	+	+	+	+	+	0	0	+	0	+	7
Ingolstadt	+	0	+	+	+	+	0	+	+	-	6
Braunschweig	+	-	0	+	+	+	0	0	+	+	5
Frankfurt a. M.	+	+	0	0	+	0	+	+	-	+	5
Dresden	0	0	0	+	0	+	+	0	0	+	4
Freiburg i. B.	0	+	+	-	+	0	+	0	0	+	4
Karlsruhe	0	0	+	0	+	0	+	0	0	+	4
Leipzig	-	+	+	+	0	+	0	-	+	+	4
Regensburg	+	+	+	0	+	0	0	+	0	-	4
Stuttgart	+	+	0	0	+	0	+	+	0	-	4
Wolfsburg	+	-	0	+	+	+	0	+	+	-	4
Düsseldorf	+	0	0	0	0	0	+	+	0	0	3
Erfurt	-	0	+	+	0	+	0	0	+	0	3
Hamburg	+	0	+	0	0	0	0	0	0	+	3
Heidelberg	0	+	0	-	+	0	+	+	-	+	3
Nürnberg	0	0	+	+	0	0	0	0	0	+	3
Potsdam	0	0	0	+	0	+	0	0	+	0	3
Würzburg	0	+	+	0	+	0	0	+	-	0	3



REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

Augsburg	0	+	+	0	+	0	0	0	0	-	<b>2</b>
Chemnitz	-	-	0	+	0	+	0	0	+	+	<b>2</b>
Darmstadt	+	+	0	0	0	-	+	+	0	-	<b>2</b>
Erlangen	+	-	0	+	+	0	+	+	-	-	<b>2</b>
Aachen	0	+	0*	0*	0	0*	0*	0	0*	0*	<b>1</b>
Berlin	0	+	+	0	0	0	0	-	0	0	<b>1</b>
Hannover	0	0	0*	0*	0	0*	0*	+	-	+	<b>1</b>
Mainz	+	0	0	0	0	0	+	0	-	0	<b>1</b>
Osnabrück	0	0	0	0	0	0	0	0	0	+	<b>1</b>
Cottbus	-	-	0	0	0	+	0	0	+	0	<b>0</b>
Jena	-	-	0	0	0	+	+	0	+	-	<b>0</b>
Kassel	0	0	0	-	0	0	0	0	0	+	<b>0</b>
Koblenz	0	0	0	-	0	0	0	+	0	0	<b>0</b>
Lübeck	0	0	0	0	0	0	-	0	0	+	<b>0</b>
Magdeburg	-	-	0	+	-	+	0	-	+	+	<b>0</b>
Mannheim	0	+	0	0	0	0	0	0	0	-	<b>0</b>
Münster	0	0	0	-	+	0	+	0	-	0	<b>0</b>
Oldenburg	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	<b>0</b>
Saarbrücken	0	0	0*	0*	-	0*	0*	+	0*	0*	<b>0</b>
Schwerin	-	-	+	0	-	+	-	0	+	+	<b>0</b>
Wiesbaden	+	0	-	0	0	0	0	0	-	+	<b>0</b>
Bonn	+	0	-	-	0	0	+	0	-	0	<b>-1</b>
Kiel	-	0	0	-	0	0	0	0	0	+	<b>-1</b>
Rostock	-	-	0	0	0	+	0	-	0	+	<b>-1</b>
Halle (Saale)	-	-	0	0	-	+	0	-	+	0	<b>-2</b>
Köln	0	0	-	0	0	-	0	0	0	0	<b>-2</b>
Ludwigshafen am Rhein	0	0	0	0	-	-	-	+	+	-	<b>-2</b>
Bielefeld	0	0	-	0	0	-	-	0	-	+	<b>-3</b>
Dortmund	0	0	-	-	-	-	-	-	+	+	<b>-4</b>
Essen	0	0	-	-	-	-	0	0	-	+	<b>-4</b>
Leverkusen	0	-	0	0	0	0	-	-	0	-	<b>-4</b>
Offenbach a. M.	-	+	-	+	-	-	-	-	-	+	<b>-4</b>
Wuppertal	0	0	0	0	0	-	-	-	0	-	<b>-4</b>
Bochum	0	-	-	-	-	0	0	-	0	0	<b>-5</b>
Bremen	0	0	-	-	-	-	0	0	0	-	<b>-5</b>
Kaiserslautern	-	-	0	-	-	-	-	0	0	+	<b>-5</b>
Mönchengladbach	0	0	-	0	-	-	-	-	-	+	<b>-5</b>
Duisburg	-	0	-	-	-	-	-	-	0	+	<b>-6</b>
Oberhausen	-	-	-	-	-	0	-	-	0	+	<b>-6</b>
Gelsenkirchen	-	-	-	-	-	-	-	-	0	+	<b>-7</b>
Krefeld	0	0	-	0	-	-	-	-	-	-	<b>-7</b>

\* Aufgrund fehlender Daten mit neutraler Bewertung (0)

Abb. 18: Übersicht Teilranking Wirtschaft & Arbeitsmarkt – Diverse Indikatoren, Schwellenwerte auf Basis der oberen und unteren Quartile des Samples

Quellen: Bundesagentur für Arbeit, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (VGRdL), Thomas Daily (auf Basis von MB Research); eigene Berechnung

### Teilranking Angebot & Nachfrage

Das zweite Teilranking zu „Angebot & Nachfrage“ (Markt i.e.S.) beinhaltet Indikatoren zu Einwohnerentwicklung (seit 2013), Wanderungssaldo, Baufertigstellungen, Wohnraumversorgung, Leerstand, Miet-Kaufkraft-Relation und Bevölkerungsstruktur (unter 30-Jährige, über 59-Jährige). Dabei werden Baufertigstellungen und Wohnungsbaugenehmigungen (je 1.000 Einwohner) als Indikator der Bautätigkeit genutzt und entsprechend der Angebotsknappheit beurteilt (niedrigere Fertigstellungs- und Genehmigungszahl somit positiv). Als Nachfrageindikator dient u. a. die natürliche Bevölkerungsbewegung (Geburten-/Sterbeüberschuss). Dabei steht ein höherer Wert für tendenziell höhere Nachfrage und wird somit positiv bewertet. Die Bevölkerungsstruktur ist differenzierter zu bewerten. Beim Anteil der über 59-Jährigen führt die Überschreitung des Schwellenwertes (Anteil von 27,7 %) zu einem Minuspunkt, da bei erfolgtem oder bevorstehendem Renteneintritt von verringerter Kaufkraft ausgegangen wird und mit zunehmendem Alter das Mortalitätsrisiko zunimmt. Auch Umzüge mit entsprechender Neuvermietung werden seltener (nachlassende Marktdynamik). Grundsätzlich sind solche Bewertungssysteme immer diskutabel und offen für weitere Optimierungen. Gegenläufige, hier noch nicht näher untersuchte Effekte könnten aus spezifischen Kaufkraftverteilungen (U30 geringer als Ü59?) oder dem Interesse an einer längeren Mietvertragslaufzeit (Weniger Fluktuation bei älteren Bewohnern?) resultieren. Die in dieser Studie erfolgten Bewertungen sind Abb. 19 zu entnehmen.

Insgesamt fällt die Spannweite zwischen dem höchsten Punktwert (+5) und dem niedrigsten (-5) deutlich geringer aus als im Teilranking Wirtschaft & Arbeitsmarkt (+7 und -7). Die Ranking-Positionen wechseln zwischen den beiden Teilrankings. Ulm, im anderen Teilranking noch führend, liegt mit +2 zumindest noch im oberen Drittel. Das im Wirtschafts- und Arbeitsmarktranking ebenfalls führende München ist hier allerdings mit insgesamt -1

deutlich schlechter bewertet. Zwar wirkt sich der sehr geringe Leerstand positiv aus, jedoch fallen eine hohe Bautätigkeit (Fertigstellungen, Genehmigungen) sowie die Miet-Kaufkraft-Relation negativ ins Gewicht. Weitere Städte, die im ersten Teilranking Wirtschaft und Arbeitsmarkt vorn lagen, zeigen ebenfalls schlechtere Resultate (Ingolstadt 0, Dresden -2). Der geringe Wanderungssaldo sowie eine hohe Bautätigkeit machen sich negativ bemerkbar.

Den Spitzenplatz nimmt Heidelberg ein. Auch hier sind nicht alle Indikatoren positiv, das Verhältnis von Miete zu Kaufkraft ist hier ebenfalls nachteilig. Allerdings wird dies durch sechs positive Indikatoren überkompensiert (u. a. Wohnraumversorgungsquote, Einwohnerentwicklung, Leerstandsquote). Auch Darmstadt und das auch im anderen Teilranking überzeugende Karlsruhe sind mit jeweils +4 sehr gut bewertet. Als beste Top 7-Städte präsentieren sich Berlin und Stuttgart (jeweils +3). In beiden Standorten sind die Angebots-Nachfrage-Strukturen überwiegend vorteilhaft. Köln kann zumindest ein leicht positives Ergebnis (+1) vorweisen. Der schlechteste Top 7-Standort ist Düsseldorf (-2), wo der eher niedrige Wanderungssaldo je 1.000 Einwohner sowie der vergleichsweise geringe Anteil an unter 30-Jährigen auffällt.

Cottbus nimmt im marktbezogenen Teilranking den letzten Platz ein (-5). Zumindest das Miet-Kaufkraft-Verhältnis ist in der brandenburgischen Stadt günstig, mögliche Mietsteigerungen wären durch die Nutzer bezahlbar. Sechs negative Indikatoren (darunter Einwohnerentwicklung seit 2013, Geburtensaldo, Wohnraumversorgungsquote) sprechen jedoch deutlich gegen Investments in den Cottbuser Wohnungsmarkt. Mit vier Minuspunkten weit hinten liegen auch Lübeck und Wolfsburg. Wolfsburg zeigt nicht einen positiv beurteilten Indikator und fällt u. a. aufgrund der nachteiligen Altersstruktur (geringer Anteil U30, hoher Anteil Ü59) zurück. Die Dynamik der Bevölkerungsentwicklung seit 2013 ist in der VW-Stadt gering. Lübeck bietet mit der Wohnraumversorgung zumindest einen positiven Indikator.

Auch in diesem Teilranking führen auf Clusterebene die primären Standorte (Mittelwert 1,1) vor dem tertiären Cluster (Mittelwert 0,1)

sowie den sekundären Investitionsstandorten, die wiederum im Mittel einen negativen Wert aufweisen (-0,2).

	Einwohnerentwicklung (2015-2018)	Wanderungssaldo je 1.000 EW (Mittelwert 2015-2017)	Geburten-/Sterbeüberschuss je 1.000 EW (Mittelwert 2015-2017)	Anteil Bevölkerung U30 (2017)	Anteil Bevölkerung U59 (2017)	Fertigstellungen je 1.000 EW (Mittelwert 2015-2017)	Wohnraumversorgungsquote (2017)	Leerstandsquote (2017)	Miet-Kaufkraft-Relation pro Kopf (2018)	Genehmigungen je 1.000 EW (Mittelwert 2015-2017)	SCORING ANGEBOT & NACHFRAGE
SCHWELLENWERT +	5,4%	11,3	1,5	35,1%	23,6%	1,9	96,7%	0,9%	17,9%	2,6	
SCHWELLENWERT -	2,4%	7,2	-2,3	31,5%	27,7%	4,4	101,3%	3,2%	22,8%	5,4	
Heidelberg	+	0	+	+	+	0	+	+	-	0	5
Darmstadt	+	+	0	+	+	-	+	+	-	0	4
Karlsruhe	0	+	0	+	0	0	+	+	-	+	4
Augsburg	+	+	0	0	0	0	+	+	-	0	3
Berlin	+	+	+	0	0	0	+	+	-	-	3
Erlangen	+	+	0	+	+	-	0	+	0	-	3
Freiburg i. B.	0	0	+	+	+	0	0	+	-	0	3
Mainz	+	0	0	+	+	0	0	+	-	0	3
Münster	0	0	+	+	+	-	0	+	0	0	3
Osnabrück	0	+	0	+	0	0	+	0	0	0	3
Stuttgart	0	0	+	0	+	0	+	+	-	0	3
Frankfurt a. M.	+	0	+	0	+	-	+	+	-	-	2
Hamburg	+	0	+	0	+	-	+	+	-	-	2
Kiel	0	-	0	+	0	0	+	0	0	+	2
Potsdam	+	+	+	0	0	-	0	+	0	-	2
Regensburg	+	+	0	+	+	-	-	+	0	-	2
Ulm	+	+	0	+	0	0	0	0	0	-	2
Wuppertal	0	0	0	0	0	+	-	0	+	+	2
Bonn	0	0	+	+	+	-	0	0	0	-	1
Braunschweig	-	-	0	0	0	+	+	0	0	+	1
Bremen	0	0	0	0	0	0	+	0	0	0	1
Hannover	0	-	0	0	0	+	0	0	0	+	1
Köln	0	0	+	0	+	0	0	0	-	0	1
Leipzig	+	+	0	0	0	0	-	-	+	0	1
Nürnberg	0	0	0	0	0	0	0	+	0	0	1
Offenbach a. M.	+	0	+	0	+	-	+	0	-	-	1
Aachen	-	-	0	+	+	0	0	0	0	0	0
Duisburg	0	0	-	0	0	+	-	-	+	+	0
Erfurt	0	+	0	-	-	+	0	0	0	0	0
Halle (Saale)	0	+	-	0	-	+	-	-	+	+	0
Ingolstadt	+	0	+	0	0	-	0	+	-	-	0

Kassel	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Koblenz	0	0	0	0	0	+	0	-	0	0	0
Ludwigshafen am Rhein	+	0	0	0	0	0	-	0	0	0	0
Mannheim	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Saarbrücken	0	0	-	0	-	+	+	-	0	+	0
Bochum	-	0	-	-	-	+	0	0	+	+	-1
Leverkusen	-	-	0	-	-	+	0	0	+	+	-1
München	0	-	+	0	+	-	0	+	-	-	-1
Oldenburg	0	+	0	0	0	-	-	+	0	-	-1
Wiesbaden	-	-	+	0	0	0	0	0	0	0	-1
Bielefeld	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	-2
Dortmund	-	-	0	0	0	0	0	0	0	0	-2
Dresden	0	-	+	0	0	-	0	0	0	-	-2
Düsseldorf	0	-	0	-	0	0	0	0	0	0	-2
Essen	-	0	-	-	-	+	0	-	+	+	-2
Gelsenkirchen	-	-	-	0	0	+	-	-	+	+	-2
Jena	0	0	0	0	0	-	0	0	0	-	-2
Kaiserslautern	0	0	-	+	0	0	-	-	0	0	-2
Rostock	0	0	0	-	-	0	0	0	0	0	-2
Schwerin	0	+	-	-	-	0	0	-	+	0	-2
Chemnitz	-	0	-	-	-	+	-	-	+	+	-3
Krefeld	-	0	-	-	-	+	-	-	+	+	-3
Magdeburg	0	+	-	-	-	0	-	-	+	0	-3
Mönchengladbach	0	0	-	-	0	0	-	-	+	0	-3
Oberhausen	-	-	-	-	-	+	0	-	+	+	-3
Würzburg	0	0	0	+	0	-	-	0	-	-	-3
Lübeck	-	-	-	-	-	0	+	0	0	0	-4
Wolfsburg	-	-	0	-	-	0	0	0*	0	0	-4
Cottbus	-	0	-	-	-	0	-	-	+	0	-5

\*Wolfsburg: Leerstandsquote abweichend zu übrigen Städten aus 2016

Abb. 19: Übersicht Teilranking Angebot & Nachfrage – Diverse Indikatoren, Schwellenwerte auf Basis der oberen und unteren Quartile des Samples

Quellen: F+B GmbH, MB Research, Statistische Ämter des Bundes und der Länder, Stadt Hannover, Stadt Saarbrücken, Thomas Daily (auf Basis von CBRE-empirica-Leerstandsindex, MB Research, TD Marktbefragung); eigene Berechnung

### Gesamtranking Matrix & Aggregation

In der grafischen Zusammenführung beider Teilrankings ergibt sich eine Ergebnismatrix (Abb. 20). Standorte, die im rechten oberen Quadranten zu finden sind, weisen in beiden Teilrankings positive Gesamtwertungen auf. Umgekehrt verhält es sich im linken unteren Quadranten.

Insgesamt wären Investments in die rechts oben befindlichen Standorte als weitgehend

stabil und nachhaltig einzuschätzen. Dies trifft beispielsweise auf die Top 7-Standorte Hamburg, Berlin, Frankfurt a. M. und Stuttgart zu. Köln (Teilranking Wirtschaft & Arbeit) sowie Düsseldorf (Teilranking Angebot & Nachfrage) zeigen sich hier etwas risikoreicher mit jeweils einer negativen Gesamtwertung. Auch München bewegt sich nicht im Quadranten der stabilsten Standorte, zeigt allerdings (mit Ulm) den höchsten Wert im Ranking Wirtschaft & Arbeitsmarkt und liegt mit lediglich

einem Minuspunkt in der Angebots-Nachfrage-Bewertung noch auf nahezu neutralem Niveau. Unter den sekundären Standorten zeigen sich vor allem Karlsruhe (zweimal Bewertung von +4), Leipzig, Freiburg i. B. sowie auch Augsburg als Städte, in denen Investments im Mietwohnungsmarkt mit wenig Risiko einhergehen. Unter den kleineren, tertiären Standorten stechen vor allem Ulm, Heidelberg und Regensburg hervor, die sich gemäß dieser Analyse als ausgesprochen „sichere Häfen“ für die Anlegerseite darstellen. Daneben erscheinen auch Potsdam, Darmstadt, Ingolstadt, Erlangen und Osnabrück als investitionsfähige Märkte. Dagegen finden sich im linken unteren Bereich der Matrix Standorte, in denen Investitionen in die dortigen Mietwohnungsmärkte grundsätzlich eher risikobehaftet erscheinen. Sowohl die Indikatoren der Angebots- und Nachfrageseite als auch fundamentale Kennzahlen der lokalen Wirtschaftsstruktur und Arbeitsmärkte sprechen nach dieser Auswertung für volatile Marktbedingungen, die für (risikoaverse) Anleger eher uninteressant sein dürften. Hierzu zählen beispielsweise die Standorte Krefeld, Gelsenkirchen, Oberhausen und Mönchengladbach. Vor allem auch weitere Ruhrgebietsstädte (z. B. Bochum, Dortmund) zeigen in beiden Teilrankings negative Gesamtwertungen. Die übrigen Bereiche der Matrix sind demnach differenzierter zu betrachten, da sich

hier positive und negative Bewertungen finden lassen. Mit Mannheim, Saarbrücken, Kassel und Koblenz finden sich gleich vier Städte am neutralen Punkt der Matrix (0,0) wieder. Hier scheinen richtungsweisende Aussagen zu Stabilität oder Risiko kaum möglich. Nachhaltige Investments dürften hier – und in anderen Standorten mit nahezu neutraler Bewertung – überwiegend nicht durch die Makroperspektive der Märkte begründet sein, sondern im Einzelfall vom entsprechenden Objekt und einer spezifischen Mikroanalyse abhängen.

Die beiden Teilrankings können alternativ auch zu einem Gesamtranking aggregiert werden. Dies erfolgt ohne weitere Gewichtung. Das Ergebnis ist in Abb. 21 dargestellt. Ganz oben findet sich ein tertiärer Standort. Mit neun Punkten führt Ulm das Ranking an, was sich vor allem auf die sieben Punkte im Teilranking Wirtschaft & Arbeitsmarkt stützt. Es folgen weitere baden-württembergische Standorte mit Karlsruhe (jeweils vier Pluspunkte in beiden Teilrankings) und Heidelberg (Spitzenreiter im Teilranking Angebot & Nachfrage) sowie Freiburg i. B. und Stuttgart. Dieselbe Punktzahl wie die beiden letztgenannten Städte erhält Frankfurt a. M. (+7). München, das im Teilranking Wirtschaft & Arbeitsmarkt führend ist, liegt bei insgesamt sechs Punkten gleichauf mit den bayrischen tertiären Standorten Regensburg und Ingolstadt sowie auch Darmstadt und Braunschweig. Dabei



punktet Darmstadt im Teilranking Angebot & Nachfrage während Braunschweig im Teilranking Wirtschaft & Arbeitsmarkt stark ist. Die nach dieser Analyse erfolgreichsten östlichen Standorte sind Potsdam und Leipzig mit jeweils fünf Punkten. Berlin liegt mit einer Gesamtpunktzahl von vier Zählern im oberen Drittel der 60 Standorte.

Das untere Ende des Rankings wird auch in der Aggregation mehrheitlich von Städten aus Nordrhein-Westfalen eingenommen. Die letzten vier Plätze gehen an Krefeld, Gelsenkirchen, Oberhausen und Mönchengladbach. Daneben liegen u. a. mit Bochum, Dortmund, Essen und Duisburg weitere Städte des einwohnerstärksten Bundeslandes im tief negativen Bereich. Kaiserslautern, Cottbus, Bremen

und Lübeck sind weitere eher ungünstige Standorte, die bei Investitionsinteresse einer sehr genauen Einzelanalyse bedürfen.

Auf der Clusterebene zeigen sich die Top 7 (primäre Investitionsstandorte) im Mittelwert ihrer Gesamtpunkte (4,1) als nachhaltige, für erfolgreiche Investitionen stehende Märkte. Stuttgart und Frankfurt a. M. liegen im Cluster vorn, Köln hinten. Das tertiäre Cluster folgt mit einem Mittelwert von 1,1. Hier führt Ulm vor Heidelberg. Kaiserslautern nimmt mit sieben Minuspunkten den letzten Rang der tertiären Standorte ein. Im sekundären Cluster mit einem Mittelwert von -1,0 gibt es eine größere Bandbreite mit Karlsruhe an der Spitze und Krefeld auf dem letzten Rang. Zwischen beiden Standorten liegen ganze 18 Punkte.

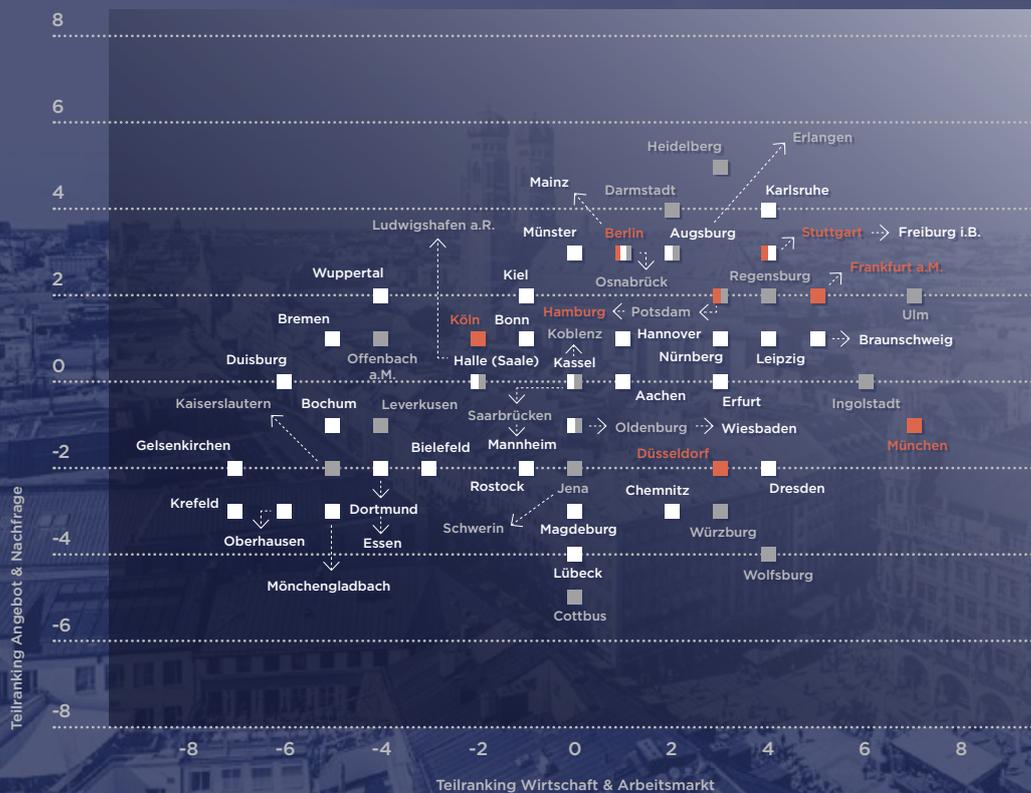


Abb. 20: Matrix Wertung Teilrankings - 60 ausgewählte Standorte  
Quellen: Bundesagentur für Arbeit, F+B GmbH, MB Research, Stadt Hannover, Stadt Saarbrücken, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (VGRdL), Thomas Daily (auf Basis von CBRE-empirica-Leerstandsindex, MB Research, TD Marktbefragung); eigene Berechnung und Darstellung



Abb. 21: Übersicht Gesamtwertung – 60 ausgewählte Standorte  
 Quellen: Bundesagentur für Arbeit, F+B GmbH, MB Research, Stadt Hannover, Stadt Saarbrücken, Statistische Ämter des Bundes und der Länder (VGRDL), Thomas Daily (auf Basis von CBRE-empirica-Leerstandsindex, MB Research, TD Marktbefragung);  
 eigene Berechnung und Darstellung



## 6. Fazit

Die bislang gute Performance von Wohnimmobilieninvestments basiert neben Bewertungseffekten zu großen Teilen auf dem Anstieg der Marktmieten. Sofern dieser fundamental begründet ist, insbesondere durch Indikatoren aus den Bereichen „Wirtschaft & Arbeitsmarkt“ (Marktumfeld) und „Angebot & Nachfrage“ (Markt i.e.S.), kann von einer nachhaltigen Entwicklung ausgegangen werden. Dabei gibt es große standortspezifische Unterschiede. Die vorliegende Studie zeigt ein entsprechend breites Spektrum von wirtschaftlich, sozio-ökonomisch und marktbezogen sehr starken bis hin zu eher schwachen Standorten.

Nach den analysierten Indikatoren untermauern die Top-7-Standorte ihre Stellung als nachhaltige Investitionsstandorte. Entsprechende Nachweise lassen sich auf Cluster- und zumeist auch auf Stadtebene erbringen. Stuttgart, Frankfurt a. M. und München stellen sich besonders positiv dar. Auch Berlin und Hamburg liegen im oberen Drittel der 60 untersuchten Standorte. Düsseldorf und Köln fallen im internen Vergleich der sieben primären Investitionsstandorte etwas ab.

Einige kleinere Standorte sind zusätzlich interessant. Das Gesamtranking wird von Ulm angeführt. Auch Heidelberg, Regensburg, Ingolstadt und Darmstadt zeigen gute Kennzahlen. Als stabil bzw. dynamisch wachsend sind neben süddeutschen Standorten wie Karlsruhe, Freiburg i. B. und Augsburg auch einige ostdeutsche Städte wie Potsdam, Leipzig und Erfurt zu sehen. Die sekundären und

tertiären Städte-Cluster sind dabei aber recht heterogen. Ein völlig anderes Bild zeichnen beispielsweise Kaiserslautern, Mönchengladbach, Oberhausen, Gelsenkirchen und Krefeld.

In volatilen Märkten kann sich eine zweigleisige Investitionsstrategie als erfolgreich erweisen. Ein Wohnungsportfolio über die großen Top-7-Standorte ist vermutlich immer als Basis-Investment geeignet. Für weitere Stabilität und mehr Wachstum können ausgewählte sekundäre und tertiäre Städte sorgen. Diese sollten überwiegend positive Kennzahlenwerte zeigen und bestenfalls einzigartige, von den Top 7 differenzierte Strukturen und Merkmale aufweisen. Anhaltspunkte hierfür sind führende Industrie- und Dienstleistungsunternehmen, eine junge und wachsende Bevölkerung, eine Anbindung an überregionale Verkehrsnetze sowie ein stabiler Arbeitsmarkt.

Aufbauend auf dieser an statistischen Kennziffern orientierten Vergleichsstudie können Investoren und Analysten eigene Gewichtungen und neue Indikatoren einbringen. Das gezeigte Instrumentarium der Bewertung, des Vergleichs und der Entscheidungsunterstützung lässt sich somit individualisieren und stetig verbessern. Gleichwohl ersetzt die Betrachtung auf Standortebeine nicht die individuelle Einzelfallbetrachtung. Auch in vorerst ungünstig erscheinenden Städten können spezifische Investitionen wirtschaftlich sein. Das Research muss dementsprechend nicht nur kontinuierlich, sondern auch mehrstufig erfolgen.





REAL EXPERTS.  
REAL VALUES.

## Autor



PROF. DR. STEFFEN METZNER MRICS  
*Head of Research, Empira Gruppe*

## Kontakt

Empira Gruppe  
Baarerstrasse 135  
6300 Zug  
Schweiz

Tel. +41 41 728 75 75  
Fax +41 41 728 75 79

[www.empira.ch](http://www.empira.ch)

Empira Asset Management GmbH  
Martin-Luther-Ring 12  
04109 Leipzig  
Deutschland

Tel. +49 341 98 97 83 0  
Mail [sm@empira-am.de](mailto:sm@empira-am.de)

Stand Dezember 2019  
Haftungsausschluss: Alle Angaben ohne Gewähr. Änderungen bleiben vorbehalten.

Weitere Researchberichte stehen online auf der Website der Empira Gruppe unter [www.empira.ch](http://www.empira.ch) zum Download zur Verfügung.

