

# FONDS

*professionell*



## MARKT & STRATEGIE

- » Im Kreuzverhör: Templeton Growth
- » Biodiversität als Anlagethema
- » Trotz der Dax der Flaute?
- » Top- und Flopfonds
- » Laufzeitfonds

## ALLIANZ GI

„Ohne unseren Mutterkonzern wären wir pleitegegangen“

## PRIVATE BANKING

Institute aus der Schweiz und Liechtenstein im Angriffsmodus

# » Finanzwissen ins Wohnzimmer bringen«

Bundesministerin Bettina Stark-Watzinger will die Finanzbildung fördern. Dabei sind auch Anlageberater gefragt: Ein 15 Seiten starkes Spezial.

## MORGENFUND

Die Baustellen der neuen Fondsplattform

## RECRUITING

Wie Banken um den Nachwuchs buhlen

## VERSICHERUNG

Makler klagen über schlechten Service

## WOHNEN

Sechs Städte im Check aus Investorensicht



Freiburg ist eine Universitäts- und Studentenstadt. Münster auch. In Freiburg liegen die Preise für Wohnimmobilien aber um 30 Prozent höher. FONDS professionell auf Spurensuche in den Regionen.

# Wohnen nach **Regionen**

Der **Wohnungsmarkt** schlägt Kapriolen: Die Nachfrage steigt – und die Preise sinken. FONDS professionell analysiert exemplarisch vielfältige und wechselseitig wirkende regionale Einflussgrößen.

**E**s herrscht Untergangsstimmung im Wohnungsbau. Nicht nur die Finanzierungskosten sind gestiegen, auch die Kosten für Baumaterial und die Energie, es zu verarbeiten, sind so drastisch gestiegen, dass die Branche ächzt. „Die Zahlen belegen, dass der Wohnungsbau ins Bodenlose abzustürzen droht“, konstatiert Andreas Mattner, Präsident des ZIA, dem Spitzenverband der deutschen Immobilienwirtschaft.

Die Nachfrage ist allerdings ungebrochen hoch und steigt weiter. Dass die Preise für Wohnimmobilien zuletzt fielen, hat eher mit der zuvor herrschenden Übertreibung zu tun als damit, dass Wohnungen nennenswert an Wert verlieren würden. Das sind aber nur die großen Trends, die den bundesweiten Wohnungsmarkt gegenwärtig aus der Vogelperspektive prägen.

## Regionale Märkte

Denn in jeder Stadt und jeder Region stellen sich die konkreten Verhältnisse und

Entwicklungen anders dar. Um jeweils vor Ort wirksame Marktmechanismen beschreiben zu können, hat FONDS professionell zusammen mit dem Wohnungsmarktbeobachter Empirica Regio exemplarisch sechs deutsche Städte ausgewählt und das örtliche Zusammenspiel unterschiedlicher

**»Bevölkerungszuwachs, Mietpreisentwicklung und Leerstand sind stark korreliert.«**

Jan Grade, Empirica Regio

volks- und immobilienwirtschaftlicher Faktoren untersucht (siehe die Grafiken auf den Seiten 242 und 244).

„Bei den gegen das regionale BIP abgetragenen Kaufpreisen von Wohnimmobilien muss man bedenken, dass im dargestellten Zeitraum der Zinseffekt wesentli-

chen Einfluss genommen hat“, sagt Jan Grade, Geschäftsführer von Empirica Regio. Die lange Zeit sinkenden Zinsen hätten in allen größeren Städten Deutschlands für massiv steigende Kaufpreise gesorgt.

Außerdem, darauf macht der Kölner Anbieter von Immobilieninvestments Florian Bauer aufmerksam, muss man zwischen selbst genutztem Wohneigentum und vermieteten Immobilien unterscheiden. „Das sind zwei Paar Schuhe“, betont Bauer. Das bestätigt die gegenläufige Entwicklung der beiden Grafiken „Durchschnittsmiete“ und „Wohnimmobilienpreise“ für die Jahre 2022 und 2023. „Während die Kaufpreise in den betrachteten Jahren stärker durch die Zinsentwicklung getrieben waren, wurden die Mietpreise stärker durch die Entwicklung von Angebot und Nachfrage beeinflusst“, erläutert Grade.

## Berlin und Frankfurt

In Berlin und Frankfurt haben sich die Kaufpreise erheblich steiler nach oben entwickelt als die örtliche Wirtschaftskraft. Das scheint vor allem ein Effekt des Niedrigzinsens zu sein. Zieht man jedoch die Bevölkerungsentwicklung hinzu, zeigt sich deren Auswirkung auf die Nachfrage nach Wohnraum. „Berlin und Frankfurt sind



**Florian Bauer**, Bauer Immobilien: „Man muss zwischen selbst genutztem Wohneigentum und vermieteten Immobilien unterscheiden.“

Städte, bei denen ihr Metropolencharakter voll zur Geltung kam“, sagt Grade. Sie sind für Studenten und Berufseinsteiger gleichermaßen interessant wie für Zuwanderer aus der EU und außerhalb Europas. „Durch die Tech- und Start-up-Szene, die sich dort entwickelt hat, sind zahlreiche auch gut verdienende Arbeitnehmer nach Berlin gekommen“, sagt Helge Zahrnt, Research-Leiter beim Immobiliendienstleister Cushman & Wakefield.

„Frankfurt ist ein spezieller Fall, was die Kaufpreise betrifft“, ergänzt Grade. „Der massive Einbruch, den wir in diesem Jahr sehen, ist auch dem geschuldet, dass im Jahr zuvor einige sehr teure Neubauobjekte angeboten wurden. Da waren Objekte dabei, die 10.000 oder 12.000 Euro je Quadratmeter gekostet haben.“

Die Mainmetropole bleibt aber als europäischer Finanz- und Industriestandort im Zentrum der wohnwirtschaftlichen Aufmerksamkeit: „Frankfurt hat als starker Beschäftigungsmagnet seit zehn Jahren hohe Zuwanderungsraten. Das hat bis 2015 stark zugenommen und bleibt seitdem auf hohem Niveau“, betont Grade. „Bevölkerungszuwachs, Mietpreisentwick-

lung und Leerstand – diese drei Indikatoren sind stark miteinander korreliert, die Kaufpreise aber nur zum Teil.“ Diese Einschränkung vorzunehmen, ist wichtig, weil es auch Städte gibt, in denen die Kaufpreise ähnlich stark anzogen, die Bevölkerung aber vergleichsweise wenig zugenommen hat – in unserer Beispielauswahl etwa Koblenz und Rostock. „Aber für Metropolen ist eine hohe Korrelation zwischen diesen Indikatoren kennzeichnend.“

### Universitätsstädte

Münster ist eine typische Studentenstadt. Die Universität ist die fünftgrößte Deutschlands, etwa jeder sechste Bewohner der Stadt ist Student. „Münster ist einerseits relativ groß, hat aber andererseits bei der Bevölkerung, die älter als 25 Jahre alt ist, eine vergleichsweise starke Abwanderung – und zwar nicht ins Umland“, beschreibt Grade eine Besonderheit der NRW-Groß-

### »Der Wohnungsbau droht ins Bodenlose abzustürzen.«

**Andreas Mattner, ZIA**

stadt. „Es gibt Bildungswanderung in die Universitätsstädte, und es gibt Arbeitswanderung in die wirtschaftlich starken Metropolen“, beschreibt Zahrnt diesen Umstand.

In Freiburg kommt beides zusammen. Es gilt als Studentenstadt, ist nicht viel kleiner als Münster, hat aber nur halb so viele Studenten. „Schaut man sich in Freiburg die Kaufpreise und die Zuwanderung an, muss man im Vergleich zu Münster sagen, dass Freiburg eigentlich keine typische Universitätsstadt ist“, meint Grade. Generell sei der Arbeitsmarkt im südlichen Baden-Württemberg attraktiver, also wollten viele Akademiker nach ihrem Studium dorthin. „In Münster im nördlichen NRW ist das nicht so, da ist der Arbeitsmarkt, der die



**Jan Grade**, Empirica Regio: „In Frankfurt waren Objekte dabei, die 10.000 oder 12.000 Euro je Quadratmeter gekostet haben.“

Absolventen aufnehmen könnte, recht eingeschränkt“, diagnostiziert Grade.

### Beamtenstadt Koblenz

Koblenz hat auch eine Universität, wohnwirtschaftliche Attraktivität kommt der Stadt aber eher als wichtiger Bundeswehrstandort und Oberzentrum für den Norden von Rheinland-Pfalz zu. „In den Flächenbundesländern ist es in der Regel so, dass ohne Metropole im direkten Umfeld solche Städte wie Koblenz zu wichtigen Entwicklungskernen werden“, erläutert Grade.

Gleichwohl stehen sie nicht im Zentrum der Aufmerksamkeit, wenn nicht Logistik, Industrie oder Dienstleister eine besondere Magnetfunktion ausüben. Relativ gesehen hat sich das Preisniveau für Wohnungen in Koblenz ähnlich steil entwickelt wie in Frankfurt und Berlin. Im Gegensatz zu den anderen fünf Städten weist Koblenz aber eine über dem Bundesdurchschnitt liegende Kaufkraft auf. Das kann mit einer überdurchschnittlich hohen Beamtendichte zu tun haben. Koblenz war nicht nur lange Europas größte Garnisonsstadt, dort haben auch zahlreiche Bundes- und Landesbehörden ihren Sitz.

**Ostdeutschland**

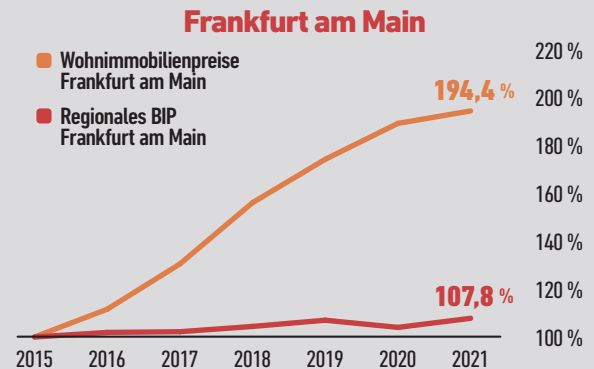
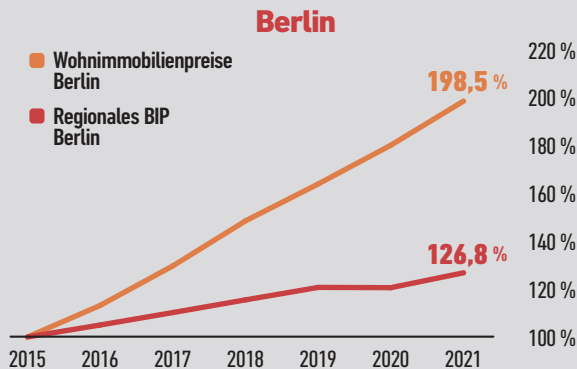
Rostock ist nach Potsdam das teuerste Pflaster in Ostdeutschland. „In ostdeut-

schen Städten ist es ein typisches Phänomen, dass der Leerstand trotz einer starken und weiter zunehmenden Nachfrage lange

noch hoch ist“, sagt Grade und verweist auf hohe Bestände an Plattenbauten und in den 1970ern und 1980ern entstandenen

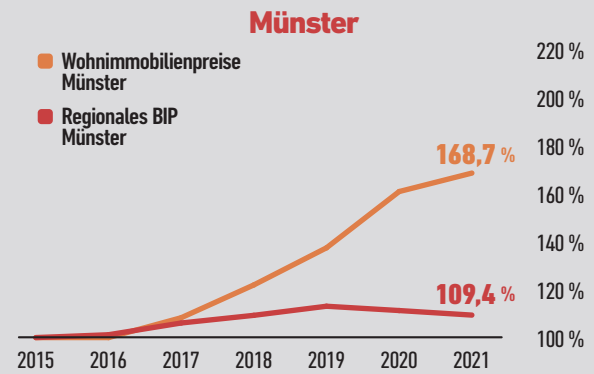
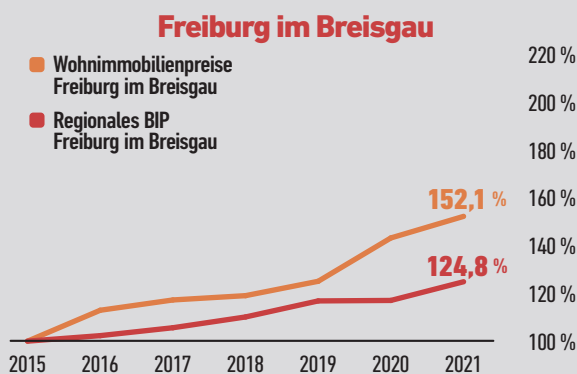
**Preis-Leistungs-Verhältnisse**

Entwicklung von regionaler Wirtschaftskraft und Wohnimmobilienpreisen (2015 = 100)



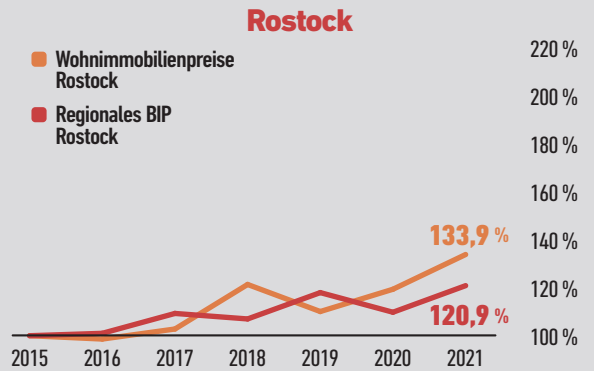
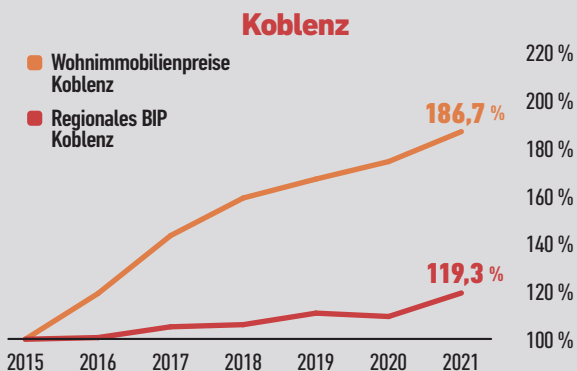
Für **Metropolen** ist kennzeichnend, dass die Indikatoren Bevölkerungszuwachs, Mietpreisentwicklung und Leerstand stark miteinander korrelieren. Hohe Zuwanderungsraten lassen die Mieten steigen, aber die Kaufkraft sinken. Die Entwicklung der Kaufpreise korreliert eher mit der Zinsentwicklung.

Quelle: Empirica Regio



**Universitätsstädte** kennzeichnet neben einem hohen Anteil von Studenten an der Einwohnerzahl, dass der Teil der Bevölkerung, der älter als 25 Jahre alt ist, vergleichsweise stark abwandert. Es gibt Bildungsmigration, und es gibt Arbeitsmigration. In Freiburg kommt beides zusammen.

Quelle: Empirica Regio



**Rostock** ist mit rund 210.000 Einwohner die bevölkerungsreichste Stadt Mecklenburg-Vorpommerns. Der Dienstleistungssektor und Unternehmen der Informationstechnologie gewinnen an Bedeutung. **Koblenz**, mit rund 115.000 Einwohnern etwas mehr als halb so groß, gilt als Beamtenstadt.

Quelle: Empirica Regio

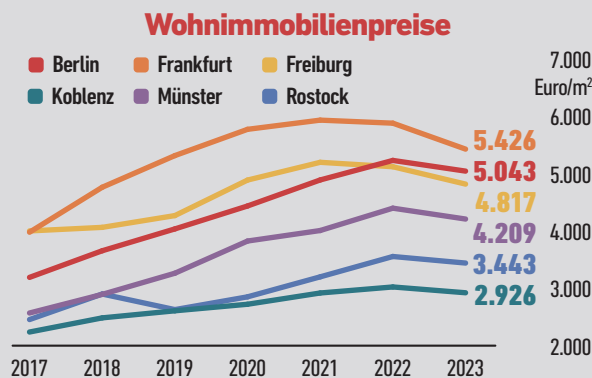
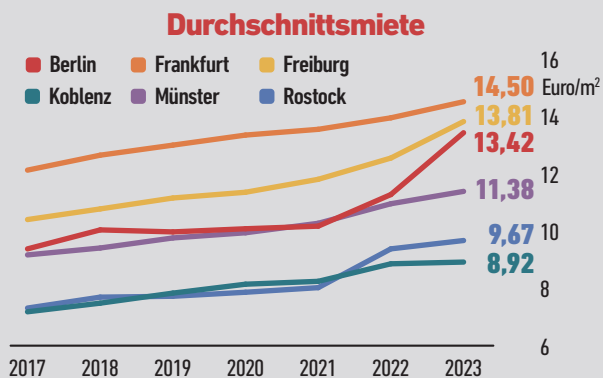
Mietskasernen am Stadtrand. Eine Leerstandsrate von fast drei Prozent mag im Vergleich zu den anderen hier vorgestellten

Städten zwar hoch erscheinen, aber Grade relativiert: „Drei Prozent marktaktiver Leerstand sind eigentlich schon als Fluktuations-

reserve erforderlich, damit Bewegung am Wohnungsmarkt herrscht und Umzüge funktionieren.“ **TILMAN WELTHER** **FP**

## Lob der Vielfalt

Regionale volks- und immobilienwirtschaftliche Einflussfaktoren

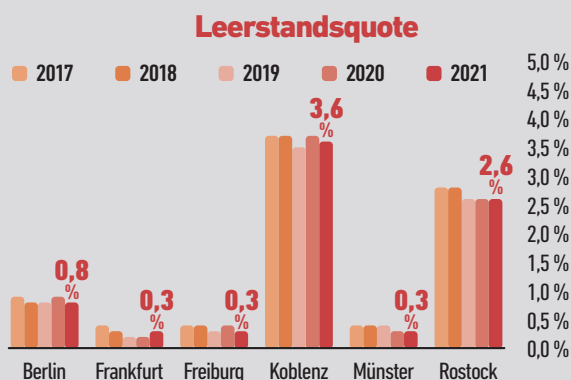


Während die Mietpreise stärker durch die Entwicklung von Angebot und Nachfrage vor Ort getrieben waren ...

Quelle: Empirica Regio

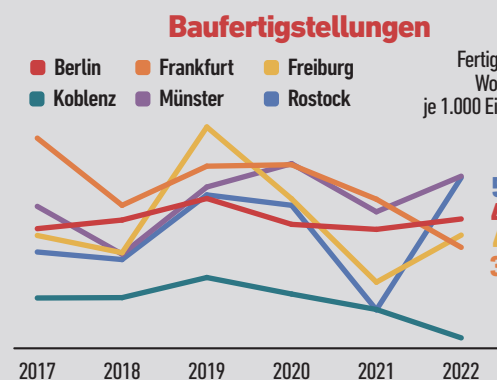
... wurde die Kaufpreisentwicklung in den betrachteten Jahren stärker durch die Zinsentwicklung beeinflusst.

Quelle: Empirica Regio



Dargestellt ist der „marktaktive Leerstand“, also ohne strukturellen Leerstand durch Bauruinen oder nicht vermietbare Wohnungen.

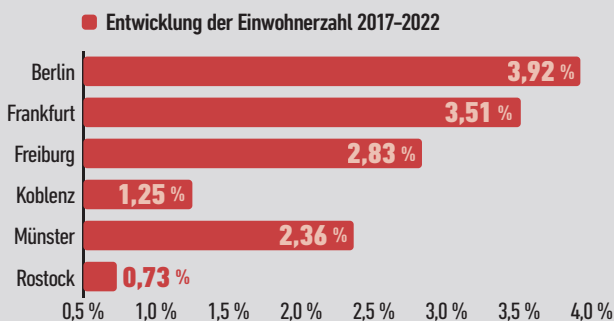
Quelle: CBRE-Empirica-Leerstandsindex



Weil sich Bauprojekte über mehrere Jahre hinziehen können, ist eine Betrachtung zu Jahresstichtagen mit Ungenauigkeiten behaftet.

Quelle: Empirica Regio

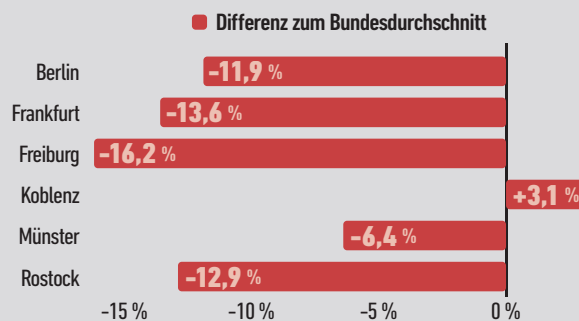
### Bevölkerungszuwachs



Die Bevölkerungsveränderung ist neben der Mieten- und der Leerstands-entwicklung der wichtigste wohnwirtschaftliche Indikator.

Quelle: Empirica Regio

### Kaufkraft



Das IW hat die regionalen Einkommen abzüglich der regionalen Lebenshaltungskosten ermittelt.

Quelle: Kaufkraftindex, Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW), 2023