



FinanzPartner AG
Unabhängige Bankkaufleute

Der Immobilienmarkt Deutschland

Die Finanzkrise hat einmal mehr gezeigt, dass es sinnvoll ist, neben risikoreichen Anlageklassen verstärkt krisensichere und langfristig wertbeständige Anlageformen zu berücksichtigen.



Immobilien sollten daher fester Bestandteil des Vermögensportfolios sein - sowohl zur Altersvorsorge als auch zur Vermögensbildung. Auch wenn häufig über den deutschen Wohnimmobilienmarkt gesprochen wird, so ist die Bezeichnung nicht ganz zutreffend, denn es handelt sich nicht um

einen, sondern um eine Vielzahl von durchaus sehr heterogenen Märkten. Die regional unterschiedlichen Dynamiken führen dazu, dass es Gewinner- und auch Verliererregionen gibt. Zu den Gewinnern auf den Wohnimmobilienmärkten zählen die meisten Großstädte in Deutschland. Hierbei handelt es sich überwiegend um wirtschaftlich erfolgreiche Regionen, die aufgrund ihres hohen Arbeitsplatzangebotes ein hohes Anziehungspotenzial haben.

Derzeit leben rund 82 Mio. Einwohner in Deutschland. Die gesamtdeutsche Einwohnerentwicklung ist seit 2002 rückläufig. Dieser Trend wird sich zukünftig fortsetzen. In Deutschland sterben mehr Menschen, als geboren werden. Der Wanderungssaldo, die Zahl der Einwanderer abzüglich der Auswanderer, kompensiert diese Entwicklung nicht mehr. Für 2020 werden vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung 81,1 Mio. Einwohner prognostiziert. Eine rückläufige Einwohnerentwicklung ist vor allem im Osten Deutschlands

aufgetreten. Abgesehen vom Großraum Berlin und von den größeren Städten Dresden, Leipzig, Jena ist in den vergangenen zehn Jahren im kompletten Osten die Bevölkerungszahl rückläufig gewesen. Im Westen der Republik ist ein großflächiger Bevölkerungsrückgang lediglich im nördlichen Hessen, südlichen Niedersachsen, im Ruhrgebiet, im Saarland, im nördlichen Bayern und in Teilen Frieslands zu beobachten. Aussagekräftiger als der Blick auf die Einwohnerstatistik sind für den Wohnungsbedarf die Prognosen der Haushaltszahlen. Diese Entwicklungen müssen nicht parallel zueinander verlaufen, sondern können sehr unterschiedlich ausfallen. In Deutschland geht die Tendenz seit einigen Jahrzehnten, vor allem in den Großstädten, zu kleineren Haushaltsgrößen. Denn gerade hier ist die Anzahl der Singlehaushalte am höchsten. Somit kann sich auch für Regionen mit sinkender Einwohnerzahl aufgrund wachsender Haushaltszahlen eine stabile Wohnungsnachfrage ergeben.

Trotz steigender Haushaltszahlen hat der Wohnungsneubau in den zurückliegenden Jahren immer mehr an Bedeutung verloren. 1995 erreichte der Wohnungsneubau in Deutschland mit knapp 524.700 neuen Wohnungen - einschließlich Wohnungen in Wohnheimen - seinen Höhepunkt nach der deutschen Wiedervereinigung. Seither sind die Neubaulzahlen bundesweit massiv eingebrochen. 2009 wurden nur noch rd. 136.500 neue Wohnungen fertig gestellt. Im Vergleich zu 1995 entspricht das einem Minus von 74,0%. In den alten Bundesländern ist es das niedrigste Niveau seit Bestehen der Bundesrepublik. Diese Entwicklung betrifft sowohl Ein- und Zweifamilienhäuser, als auch insbesondere das Marktsegment der Wohn- und Geschäftshäuser (Mehrfamilienhäuser).

Herausgeber :

SRQ FinanzPartner AG
Tautenzienstr. 7 b/c
10789 Berlin
Tel. 030- 856213-0

www.srq.de

Disclaimer: Die dargestellten Informationen wurden mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Sie beruhen auf Analysen und Marktberichten Dritter. Allein durch die Zusendung dieser Informationen kommt zwischen dem Nutzer und dem Anbieter kein Vertragsverhältnis zustande. Der Anbieter übernimmt keine Gewähr dafür, dass Inhalt, Richtigkeit und Vollständigkeit der dargestellten Informationen für die konkreten Bedürfnisse des Nutzers passend und richtig sind. Die Haftung des Anbieters für die falsche Verwendung der Inhalte ist ausgeschlossen. (Quelle: Engel&Völkers Marktbericht Deutschland 2011).



FinanzPartner AG
Unabhängige Bankkaufleute

Der Immobilienmarkt Deutschland

BERLIN

Mit rund 3,4 Mio. Einwohnern ist Berlin die bevölkerungsreichste Stadt Deutschlands. Die Hauptstadt bietet eine hohe Lebensqualität und eine vielfältige Kulturszene, die nicht nur von den Berlinern selbst, sondern 2009 auch von 8,3 Mio. Touristen geschätzt wurde. Auch als Wirtschaftsstandort steigt die Attraktivität Berlins. Aktuelle Studien zufolge sollen bis zum Jahr 2020 bis zu 500.000 neue Arbeitsplätze in der Hauptstadtregion entstehen. Da der Wohnungsneubau mittlerweile seit Jahren hinter einem beachtlichen Haushaltszahlenwachstum zurück-

bleibt, ist Wohnungsleerstand ein Thema der Vergangenheit. Mit 1.303 verkauften Wohn- und Geschäftshäusern war Berlin auch 2009 der bundesweit größte Markt für Anlageimmobilien. Dennoch gingen im Vergleich zum Jahr 2008 die Transaktionszahlen leicht um 7 % zurück. Primär lag das an der durch die Krise bedingten Zurückhaltung der institutionellen Investoren und Fonds aus dem In- und Ausland. Auch 2009 wurde der Markt durch private Anleger aus der Region dominiert. In 2010 zeichnete sich ein ähnliches Bild ab. Die Nachfrage der Anleger konzentriert sich derzeit auf Objekte mit Entwicklungspotenzial in guten und sehr guten Lagen.

FRANKFURT/MAIN

Mit rund 667.000 Einwohnern ist Frankfurt die fünftgrößte Stadt Deutschlands und Zentrum der Region Rhein-Main. Der Immobilienmarkt der Bankenmetropole wurde von der Finanz- und Wirtschaftskrise hart getroffen. Vor dem Hintergrund dieser Auswirkungen gab auch der Markt für Wohn- und Geschäftshäuser in Frankfurt

2009 ein ähnliches Bild ab wie im Jahr zuvor. So wurden zwar 420 Verkäufe gezählt (+1 %), allerdings ging das Umsatzvolumen im gleichen Zeitraum von 586 auf 510 Mio. EUR (-13 %) zurück. Aktuell stellt sich der Markt als deutlicher Verkäufermarkt dar. Einer sehr starken Nachfrage in sehr guten und guten Lagen steht kaum ein Angebot gegenüber. Der leicht rückläufige Durchschnittspreis von 2009 wird in diesem Jahr bereits wieder ausgeglichen werden, da der Nachfrageüberhang zu moderaten Preissteigerungen geführt hat. Die derzeitigen Renditen liegen noch auf dem Niveau des Vorjahres. Es ist aber mit fallenden Renditen in den sehr guten Lagen und steigenden Renditen in den einfachen Lagen zu rechnen.

POTSDAM

Potsdam ist mit 153.000 Einwohnern die größte Stadt Brandenburgs und ein attraktiver Wirtschafts- und Wohnstandort im Südwesten Berlins. In den zurückliegenden Jahren hat sich die Landeshauptstadt zu einem der wichtigsten bundesdeutschen Forschungszentren, besonders im Bereich der Biotechnologie, Geowissenschaften und Medienwissenschaften, entwickelt. Darüber hinaus haben sich in Potsdam vor allem auch viele forschungsnah kleine und mittelständische Unternehmen angesiedelt. Durch die Bevölkerungszuwächse ist die Nachfrage nach Wohnraum groß und die Leerstandszahlen sind dementsprechend gering. Potsdams Mieten zählen zu den höchsten in Ostdeutschland. Anziehende Mietpreise bei Neuvermietung sind in allen Lagen, vor allem aber in klassischen Mieterlagen wie der Brandenburger Vorstadt und Babelsberg feststellbar. Insbesondere reine Wohnhäuser erfreuen sich großer Beliebtheit und erzielen überdurchschnittliche Kaufpreise.



Herausgeber :

SRQ FinanzPartner AG
Tautenzienstr. 7 b/c
10789 Berlin

Tel. 030- 856213-0

www.srq.de