

# Pressemitteilung

## Neue Studie von bulwiengesa im Auftrag der d.i.i.

### **Wohninvestments: C-Städte mit attraktivstem Risiko-Rendite-Verhältnis**

- **C-Städte: hohe Renditen bei vergleichsweise geringem Risiko**
- **A-Städte: niedrigstes Marktrisiko bei geringsten Renditen**
- **Freiburg (Breisgau) bietet höchste Rendite bei niedrigstem Marktrisiko**
- **Augsburg und Offenbach (Main) mit höchster Rendite von 4,5 Prozent**

**Wiesbaden, 25.04.2019** – Investoren können vor allem in den deutschen C-Städten Augsburg, Offenbach (Main) und Darmstadt auf hohe Renditen bei verhältnismäßig geringem Marktrisiko treffen. Ähnliche Konditionen bieten etwa auch die B-Städte Karlsruhe und Nürnberg. A-Städte weisen hingegen das niedrigste Marktrisiko bei den geringsten Renditeaussichten auf. Das zeigt eine neue Studie von bulwiengesa, die von der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien in Auftrag gegeben wurde. In der Studie wurde untersucht, ob deutsche B- und C-Städte hinsichtlich ihres spezifischen Rendite-Risiko-Verhältnisses eine sinnvolle Investitionsalternative zu den A-Städten darstellen. Dafür wurden 43 Städte auf das bestehende Marktrisiko (anhand Scorings auf Kreisebene) und erwartbare Renditen (mittels szenariobasierter IRR-Berechnung) untersucht und die Ergebnisse gerankt.

„Aufgrund der aktuellen Marktsituation – geprägt von weiterhin günstigen Zinsen und einer erhöhten Nachfrage nach Wohnimmobilien – haben Miet- und Kaufpreise für Wohnimmobilien zuletzt neue Höchststände erreicht. Die Ergebnisse der Studie verdeutlichen, dass auch Standorte, die bislang eher im Schatten vieler Investoren standen, attraktive Konditionen bieten. Und teuer einkaufen bedeutet auch nicht immer großes Risiko“, sagt Frank Wojtalewicz, Geschäftsführer der d.i.i. „Um eine kluge Investitionsentscheidung treffen zu können, ist eine sehr gute Marktanalyse essenziell. Die vorliegende Studie bietet hierfür eine geeignete Entscheidungsgrundlage.“

### **A-Städte mit geringsten Marktrisiken, B-Städte mit höchsten**

Die deutschen A-Städte erzielen in der Risikoanalyse mit die höchsten Marktrisiko-Scores. Sie bieten somit ein sehr geringes Marktrisiko. So sind drei der vier Städte, die den maximalen Gesamtscore von 10 erreichen, die A-Städte München, Stuttgart und Frankfurt am Main.

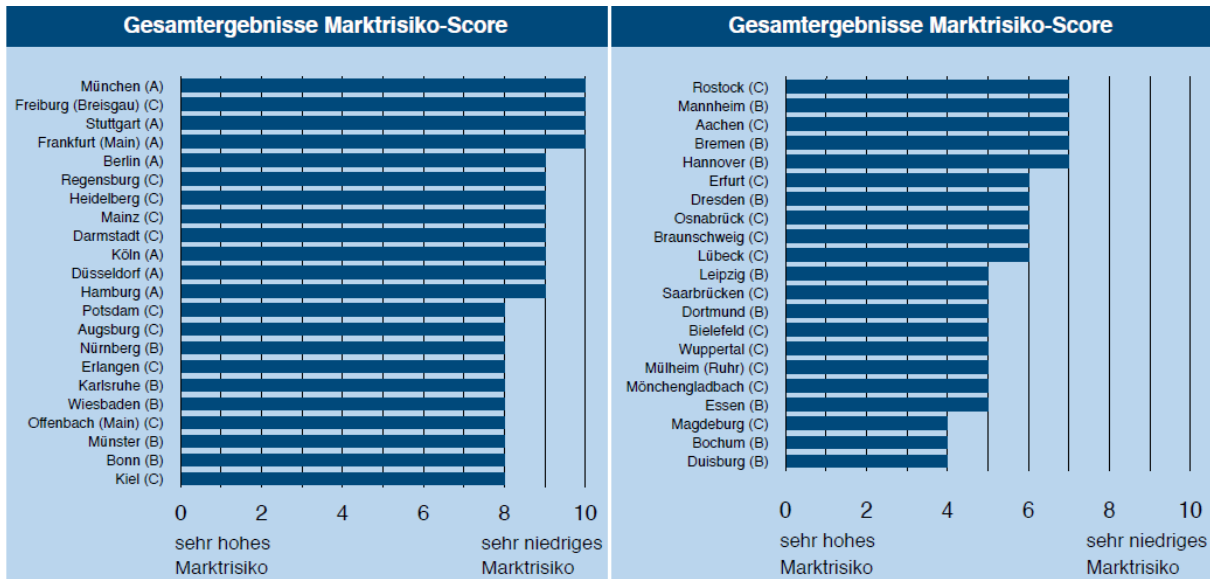
Die vierte Stadt mit dem geringsten Marktrisiko ist die C-Stadt Freiburg (Breisgau). „Es war zu erwarten, dass die deutschen A-Städte im Scoring sehr gut abschneiden. Sie verfügen über die höchste Wirtschaftskraft, umfangreiche Lebens- und Bildungsmöglichkeiten und erfahren ein stetiges Einwohnerwachstum. Freiburg überrascht auf den ersten Blick. Aber die Stadt erreicht insbesondere bei den Indikatoren Miete, Erreichbarkeit, Beschäftigte mit Hochschulabschluss, Fertigungsüberhang und Wohnungen je Haushalt Höchstwerte und liegt hinsichtlich der Investitionsrisiken auf dem Niveau der A-Städte“, erklärt Felix Embacher, Bereichsleiter für Masterplanungen und Sonderwohnformen, bulwiengesa AG.

Dicht gefolgt werden diese vier Spitzenreiter von den A-Städten Berlin, Köln, Düsseldorf und Hamburg sowie den C-Städten Regensburg, Heidelberg, Mainz und Darmstadt. Das höchste Marktrisiko unter den betrachteten Städten weisen die C-Stadt Magdeburg und die B-Städte Bochum und Duisburg auf. „In Magdeburg, Bochum und Duisburg sind vergleichsweise nur geringe Bestandsmieten zu erzielen. Zudem schneiden die wirtschaftlichen Werte im Vergleich schlechter ab – es herrscht eine hohe Arbeitslosigkeit und es gibt nur ein geringes verfügbares Einkommen“, ergänzt Embacher.

In Summe weisen B-Städte das höchste Marktrisiko auf, wobei der beste Score bei 8 (Nürnberg, Karlsruhe, Wiesbaden, Münster und Bonn) und der schlechteste Score bei 4 (Bochum und Duisburg) liegt. C-Städte weisen die größte Spreizung der Marktrisiken auf. Risikoärmste Stadt ist Freiburg, die mit dem größten Risiko ist Magdeburg (Score 4). Allerdings weist über die Hälfte der B- und C-Städte einen guten bis sehr guten Marktrisikoscore auf.

### **Süddeutsche Städte für risikoaverse Anleger geeignet, ostdeutsche Städte für Value-Add-Strategie**

Im geografischen Vergleich finden sich hohe Scoring-Werte insbesondere im süddeutschen Raum – dieser bietet also geeignete Investitionsvoraussetzungen für risikoaverse Anleger. Die Risikoanalyse zeigt auch, dass zwischen ost- und westdeutschen Städten weiterhin eine Diskrepanz besteht. So weisen ostdeutsche Städte in der Regel ein höheres Marktrisiko auf. Ausnahmen bilden Berlin (Score 9) und Potsdam (Score 8). „Ostdeutsche Städte weisen ein höheres Marktrisiko auf. Insbesondere für Investoren mit Value-Add-Strategie können sie aber eine echte Chance bieten“, kommentiert Wojtalewicz.

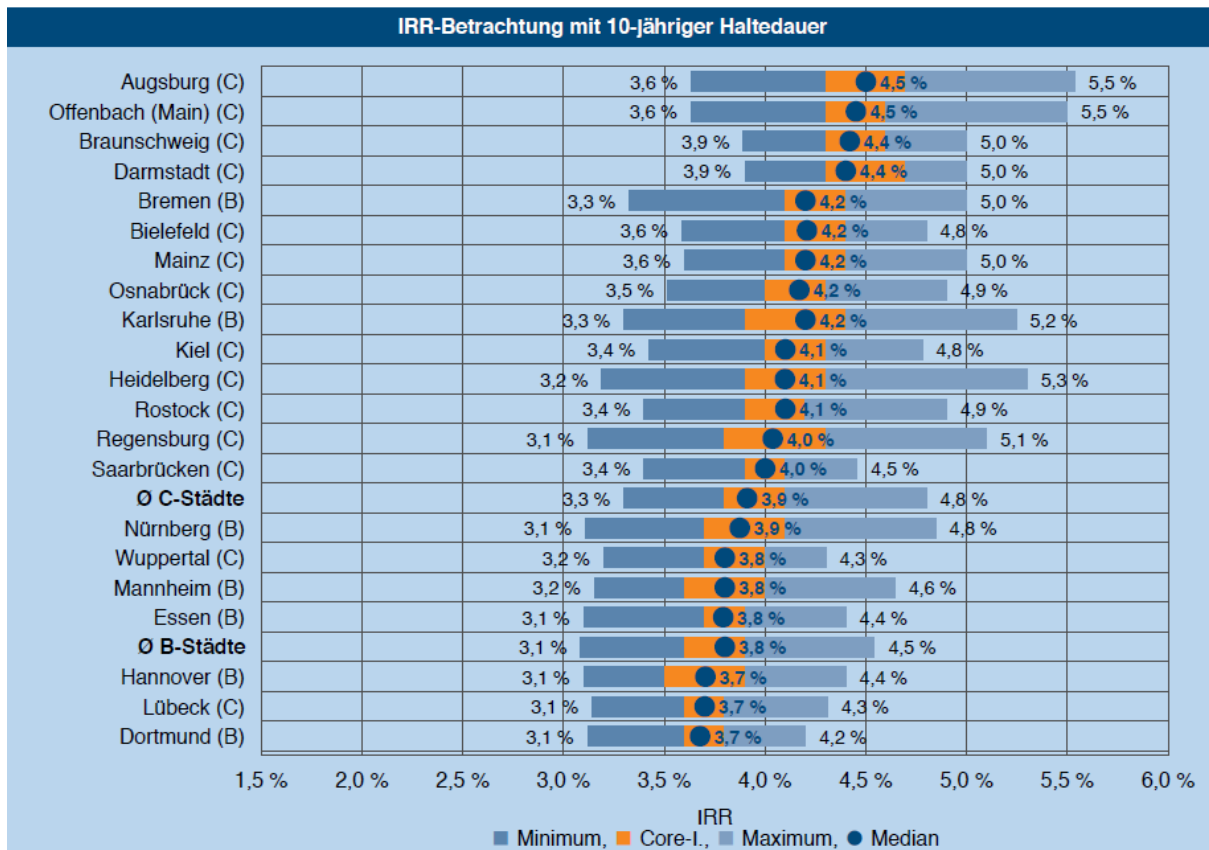


Quelle: bulwiengesa

### Augsburg und Offenbach mit höchster, Berlin mit niedrigster Rendite

Für die errechneten Renditen ist insbesondere das prognostizierte Mietwachstum ein ausschlaggebender Faktor. So verfügen die C-Städte Augsburg und Offenbach (Main) mit einem überdurchschnittlichen Mietwachstum über die höchste Rendite (beide 4,5 Prozent). Die B-Städte mit der höchsten Rendite sind Bremen und Karlsruhe (beide 4,2 Prozent). Unter den A-Städten kann in Stuttgart (3,5 Prozent) die höchste Rendite erzielt werden. Dies hängt mit dem überdurchschnittlich hohen prognostizierten Mietwachstum (2,3 Prozent) zusammen. Im Durchschnitt liegt das Mietwachstum der A-Städte bei lediglich 1,8 Prozent. Entsprechend liegen die erzielbaren Renditen in Hamburg bei 3,0 Prozent und in Berlin und Düsseldorf bei 2,9 Prozent.

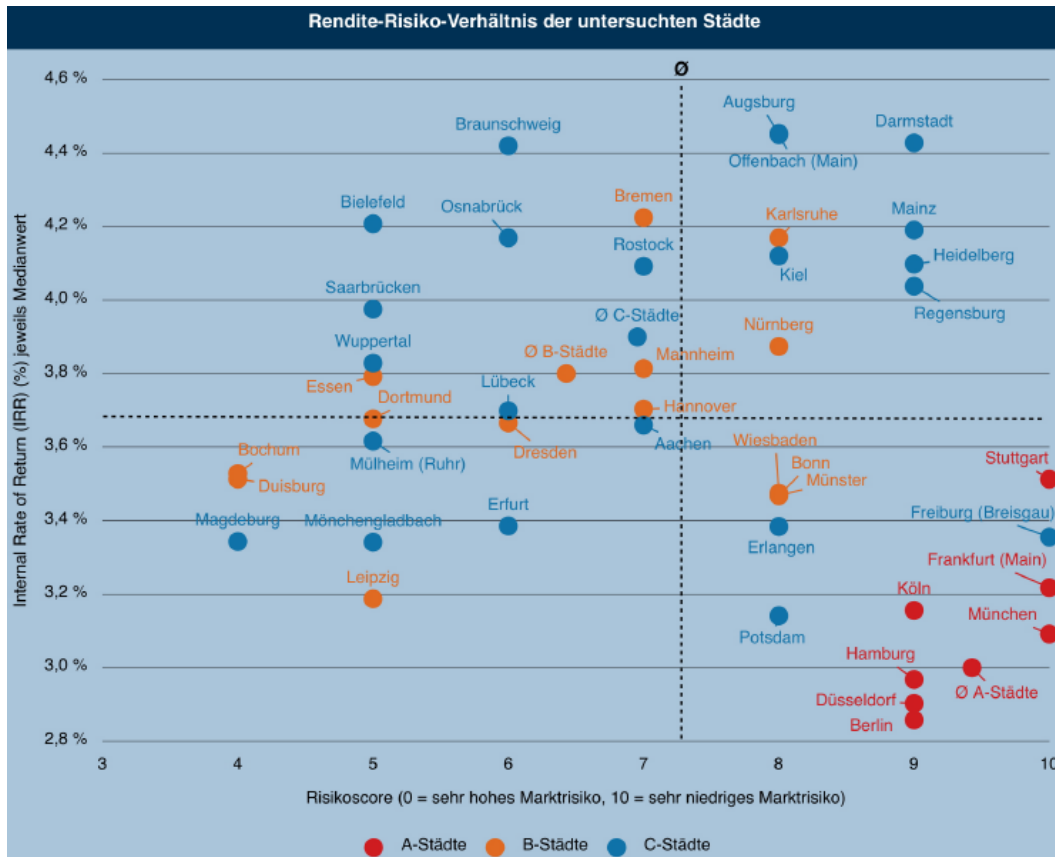
C-Städte weisen bei der Rendite die größte Spreizung auf. Die Performance-Erwartung schwankt zwischen 3,3 Prozent (Minimum) und 4,8 Prozent (Maximum). „Bei einer Investmententscheidung sollten daher insbesondere Städte mit nachhaltiger Bevölkerungsentwicklung im Fokus stehen“, rät Wojtalewicz. Generell können C-Städte im Mittel (3,9 Prozent) die höchste Verzinsung aufweisen, dicht gefolgt von B-Städten mit 3,8 Prozent. Hingegen bieten A-Städte die niedrigste Verzinsung (durchschnittlich 3 Prozent).



Quelle: bulwiengesa

### Rendite-Risiko-Verhältnis: Freiburg als heimliche A-Stadt

Die Auswertung der Risiko-Rendite-Verhältnisse ergibt ein differenziertes Bild. Die A-Städte weisen das geringste Marktrisiko, aber auch die geringste durchschnittliche Rendite (3 Prozent) auf. B- und C-Städte weisen höhere Risiken, aber auch höhere Renditeaussichten auf. Freiburg (Breisgau) sticht dabei mit einem sehr geringen Marktrisiko hervor, vergleichbar mit Stuttgart, Frankfurt (Main) und München. Auch die Rendite mit durchschnittlich 3,4 Prozent liegt im oberen Bereich von A-Städten (durchschnittlich 3 Prozent). „A-Städte überzeugen Investoren aufgrund ihres geringeren Risikos: Sicherheitsorientierte Investoren können dort nachhaltige Renditen auf einem niedrigen Niveau erzielen. Allerdings stellt Freiburg eine echte Alternative dar – die Stadt kann aufgrund ihres Rendite-Risiko-Profiles als heimliche A-Stadt verstanden werden“, sagt Wojtalewicz. Freiburg stellt somit einen beachtenswerten und mittlerweile auch etablierten Wohninvestitionsstandort dar.



Quelle: bulwiengesa

Die vollständige Studie erhalten Sie unter folgendem Link:

[http://www.dii.de/fileadmin/user\\_upload/Bilder\\_Inhaltsbereich/Presse/2019/bulwiengesa\\_Stu die Rendite-Risiko-Verhaeltnis\\_final-komprimiert.pdf](http://www.dii.de/fileadmin/user_upload/Bilder_Inhaltsbereich/Presse/2019/bulwiengesa_Stu die Rendite-Risiko-Verhaeltnis_final-komprimiert.pdf)

### Über die d.i.i. Gruppe

Die d.i.i. Gruppe wurde 2006 gegründet und ist ein integriertes Wohnungsunternehmen mit den Standbeinen Bestandsentwicklung und Neubau von Wohnimmobilien. Der Aufbau und das Management von Wohnimmobilienportfolios für institutionelle und private Investoren bilden das Kerngeschäft der d.i.i. Gruppe.

Mit etwa 160 Mitarbeitern in der Zentrale in Wiesbaden und an lokalen Standorten in den Metropolen verfügt das Unternehmen über eine ausgezeichnete Expertise der regionalen Investmentmärkte. Erworben werden bevorzugt Wohnimmobilien mit hohem Wertsteigerungspotenzial in B-Städten und ausgewählten Wohnlagen großer Metropolen in Deutschland. Inzwischen hat die d.i.i. Gruppe in mehr als 28 Standorte investiert, die Assets under Management haben aktuell ein Wert von ca. 1,8 Mrd. Euro.

Das firmeneigene Bau-, Projekt- und Asset-Management bedient alle relevanten Wertsteigerungshebel in der Durchführung umfassender Sanierungs- und/oder Baumaßnahmen. Die daraus entstehenden Kosteneinsparungen gibt die d.i.i. konsequent an ihre Käufer, Mieter und Kapitalanleger weiter. Anschließend werden die Wohnungen entweder im Bestand gehalten oder als Eigentumswohnungen an Mieter, Selbstnutzer und Kapitalanleger veräußert. In zahlreichen Objekten der d.i.i. Gruppe sind die Warmmieten nach der energetischen Sanierung nur geringfügig höher als vorher. Dazu trägt auch das aktive Nebenkostenmanagement bei.

**Pressekontakt**

Ann-Kathrin Evers  
PB3C GmbH  
Rankestraße 17  
10789 Berlin  
Tel.: +49 30 72 62 76 176  
Mobil: +49 160 25 84 216  
[evers@pb3c.com](mailto:evers@pb3c.com)  
[www.pb3c.com](http://www.pb3c.com)