

Pressemitteilung

„Priorisierung von Wohnimmobilienmärkten“

Neuer EMPIRA Researchbericht beleuchtet BIP-Einfluss auf das Mietpreisniveau in 80 deutschen Städten

Zug/Leipzig, 8. Dezember 2017 – Gerade in Zeiten volatiler Immobilienmärkte, die von starkem Wettbewerb geprägt sind, sind leistungsfähige Analysesysteme unverzichtbar, um auf Basis valider Daten zuverlässige Entscheidungen zu Investitionsstrategien oder Einzelinvestitionen treffen zu können. Mit ihrer eigenen Researchabteilung unter Leitung von Prof. Dr. Steffen Metzner MRICS verfügt die Empira Gruppe mit Hauptsitz in Zug über einen leistungsfähigen Fachbereich, der auf die gezielte Auswertung intern und extern erhobener Daten spezialisiert ist und aktuell personell weiter ausgebaut wird. Lahcen Knapp, Verwaltungsrat der Empira Gruppe: „Die Fachabteilung Research hat von jeher eine ganz besondere strategische Bedeutung für Empira. Dank ihr haben wir das Ohr am Puls des Markts, können Immobilienpotenziale und Trends rasch identifizieren, detailliert analysieren und mittels besonderer Ansätze auch in der Regel deutlich schneller aufgreifen als der Wettbewerb.“ Im jüngsten Researchbericht „Priorisierung von Wohnimmobilienmärkten – Nutzung von Kennzahlen und Zeitreihen im quantitativen Research“ erläutern die Analysten anhand eines Beispiels, wie Rangfolgen und Klassifizierungen mittels quantitativer Analysen dabei helfen können, rationale Entscheidungen zu treffen.

In der Case-Study haben die Experten für institutionelle Immobilieninvestments dabei besonderes Augenmerk auf den Einfluss des Pro-Kopf-BIP auf die erzielbaren Mieten in 80 deutschen Städten gelegt. Demnach korrelieren die ökonomische Stärke einer Stadt und das relative Mietniveau in Deutschland relativ linear, aber nicht ohne den einen oder anderen Ausreißer. Während einerseits die Top-BIP-Städte wie Frankfurt am Main, Stuttgart oder München erwartungsgemäß ein hohes Mietpreisniveau haben, überrascht andererseits, dass nicht jeder wirtschaftlich schwache Standort auch signifikant niedrigere Mieten nach sich zieht. Auffällig sind auch Ausreißer in bestimmten Konstellationen, z. B. bei kleineren Städten

mit Konzernzentralen, wie dies in Ingolstadt der Fall ist. Enorm hohe BIP-Werte stehen hier relativ gemäßigten Mieten gegenüber. Die Studie zeigt teils erhebliche Unterschiede in der Entwicklung der Relation von BIP pro Kopf zur Miete. So weisen Standorte wie Ingolstadt (+35 %), Dessau-Roßlau (+29 %), Kaiserslautern (+20 %) oder Jena (+15 %) über zehn Jahre zweistellige Wachstumsraten auf. „Aus dem generellen wirtschaftlichen Wachstum sowie den geänderten Relationen zwischen BIP und Mieten können Überhitzungserscheinungen, Rückstände und Potenziale abgeleitet werden. Insbesondere für Städte, die ein Anwachsen der BIP-Miete-Relation aufweisen, kann angenommen werden, dass ein gewisses Aufholpotenzial der Mietpreise vorliegt. Mithin wäre die Schlussfolgerung, dass ebenjene Standorte, in denen der Anstieg der Mietpreise nicht mit dem Wirtschaftswachstum Schritt halten konnte, besonders in den Fokus von Investoren rücken sollten. Eine dynamische Betrachtung von Kennzahlen und tiefgehende Analysen von Parametern und Strukturen sind hier jedoch unerlässlich“, so Steffen Metzner. Dies sind Faktoren, die bei der Bewertung der Rendite-Risiko-Profile und der Trends besonders beachtet werden müssen und Investoren interessante Chancen bieten.

Wachstumsraten im Vergleich: Leipzig und Jena performen

So bietet die Analyse der Immobilienmarktperformance mithilfe des BIP besondere Prognose- und Vergleichsmöglichkeiten im Mittel- und Langfristbereich. Denn das beste Rendite-Risiko-Profil weisen nicht zwingend Märkte auf, die besonders groß, bekannt oder intensiv bearbeitet sind, wie dies bei den klassischen Zielmärkten privater und institutioneller Investoren der Fall ist. So zeigen Bayern, Baden-Württemberg und auch Sachsen im Langfristvergleich starke Wachstumsraten auf. Städte wie Leipzig und Jena stehen im Vergleich zu ihrem Bundesland sogar noch besser da – und das obwohl sie bislang nicht zu den Top 50 der Städte mit den höchsten BIP pro Einwohner gehören. So könnten ostdeutsche Städte, darunter z. B. auch Dessau-Roßlau, für Anleger besonders interessante Märkte sein.

Der Researchbericht „Priorisierung von Wohnimmobilienmärkten – Nutzung von Kennzahlen und Zeitreihen im quantitativen Research“ ist ab sofort verfügbar und steht auf der Website der Empira Gruppe unter www.empira.ch zum Download bereit.

Pressekontakt
Deutscher Pressestern®
www.deutscher-pressestern.de

Nicola Rossi
E-Mail: n.rossi@public-star.de
Tel.: +49 611 39539-13

Bierstadter Str. 9 a
65189 Wiesbaden

Benno Adelhardt
E-Mail: b.adelhardt@public-star.de
Tel.: +49 611 39539-20