



# Future Locations – Wohnlagen mit Perspektive

Eine Studie von Wealthcap und bulwiengesa





# Future Locations– Wohnlagen mit Perspektive

Eine Untersuchung zur Zukunftsfähigkeit von Wohnlagen

---

Die Zukunftsfähigkeit von Immobilieninvestments hängt von vielen Faktoren ab.

Nach der Grundlagenarbeit zur Stadt der Zukunft geht der Blick von Wealthcap nun eine Ebene tiefer – gemeinsam mit einem Expertenteam des Immobilienspezialisten bulwiengesa AG wurden die Standorte der Zukunft, Mikrolagen mit besonderer Zukunftsperspektive, unter die Lupe genommen.

Die Kriterien einer zukunftsstarken Lage sind so vielfältig wie ihre Bewohner. Individuelle Interessen erschweren die Identifikation eines gemeinsamen Sets an Merkmalen, die besonders erfolversprechend sind, und einer eindeutigen Struktur.

Die vorliegende Studie kombiniert auf einzigartige Weise Makrolagen deutscher Städte mit Mikrolagen, den Quartieren und Stadtvierteln innerhalb urbaner Zentren, in einem eigens entwickelten Scoring-Tool. Das Ergebnis ist die DNA zukunftsstarker und robuster Wohnlagen.

30 Städte und 30 Stadtteile sind Gegenstand der quantitativen Untersuchung.

Auf dieser Basis kommt das **Wealthcap Scoring** in fünf ausgewählten Thesen und Praxisbeispielen zum Einsatz. Verifiziert werden die Thesen gemeinsam mit Experten aus dem Bereich der Wohnimmobilien.

Abschließend werden die Praxisbeispiele durch eine Investorenperspektive gemäß der Philosophie „Future Invest“ ergänzt, um besonders bedeutsame Faktoren für institutionelle Investoren zu beleuchten.

---





# Inhaltsverzeichnis

---

Die Vorworte – die erste Untersuchung von Wohnlagen nach Makro- und Mikrokriterien	6
Die zentralen Erkenntnisse – gesammelte Anforderungen an Wohnlagen der Zukunft	8
Die Wohnlagen der Zukunft – was echte Zukunftsperspektive ausmacht	10
Die Kriterien – welche Eigenschaften Wohnlagen wirklich zukunftsstark machen	12
Das Wealthcap Scoring – Datenbasis und Methodik	14
Die Praxisbeispiele – fünf Thesen zu zukunftsstarken Wohnlagen	17
Das Fazit – was zukunftsstarke, nachhaltig wettbewerbsfähige Wohnlagen auszeichnet	39
Die Details – die Scoring-Ergebnisse im Einzelnen	40
Die Publikationen – Researchveröffentlichungen von Wealthcap	44
Impressum und ergänzende Hinweise	45

# Die Vorworte – die erste Untersuchung von Wohnlagen nach Makro- und Mikrokriterien

---



*Liebe Leserin, lieber Leser,*

die Mikrolage bestimmt viele Kauf-, Miet- oder Investitionsentscheidungen – egal, ob es sich um Wohnungen, Büros, Fachmarktcenter oder Logistikhallen handelt. Hier helfen Daten immer besser, Mikrolagen zu analysieren. Dadurch können Standortpotenziale besser eingeschätzt und Portfolios optimiert werden.

Moderne Wohnräume werden immer professioneller vermarktet und auf die Bedürfnisse der Zielgruppe zugeschnitten. „Drinnen“ gelingt dies tatsächlich schon sehr gut: durch individuelle Designs und repräsentative Architektur, moderne Schnitte oder Flächennutzungskonzepte und smarte Technologien. Und vor der Haustür? Wie ist die Verkehrsanbindung? Wie freundlich und lebenswert ist das Umfeld? Wer sind die Nachbarn, sowohl privat wie geschäftlich? Kurz: Wie gut oder schlecht ist die Lagequalität? Denn im Gegensatz zu Ausstattung, Einrichtung und Vermarktung einer Wohnung ist der Einfluss auf die Nachbarschaft nur indirekt und mittelbar möglich – und entsprechende Maßnahmen sind zudem teuer und langwierig.

In der Immobilienforschung gibt es nach wie vor keine einheitliche Definition von Mikrolagen (von Makrolagen übrigens auch nicht). Klar ist, dass die Anforderungen an die Mikrolage und deren Bewertung je nach Nutzer enorm variieren.

Bis dato gibt es kaum Analysen, die ermitteln, wie groß beispielsweise der Ertragseffekt bestimmter Nutzungen in bester ÖPNV-Erreichbarkeit ist. Genauso schwierig ist der Mehrwert einer Top-Wohnlage gegenüber einer mittleren Wohnlage quantifizierbar. Bei der Analyse der Mikrolagen ist es darum unabdingbar, aus Nutzersicht (vom Entwickler über den Investor bis hin zum Mieter) die verschiedensten Kernfragen zu beantworten, die eine zielführende Beurteilung ermöglichen. Hier geht es darum, das passende Produkt für den Standort zu finden, die nachhaltige Perspektive einzuschätzen und die Zielgruppenansprache abzustimmen.

Der in der vorliegenden Studie gewählte Ansatz, ein Makroscoring um Mikrolagekriterien zu ergänzen, ist ein erster Schritt, eine bessere Objektivität und Nachvollziehbarkeit für die Beurteilung von Mikrolagen zu erhalten. Genauso wichtig – und das zeigt die Studie ebenfalls – ist der detaillierte Blick auf die Lage und hinter die Scores.

Im Sinne von Conrad Hilton – „Lage, Lage, Lage“ – wünsche ich Ihnen eine interessante Standortbestimmung.

Dr. Heike Piasecki  
Niederlassungsleiterin München, bulwiengesa AG





*Liebe Leserin, lieber Leser,*

die Entwicklung von Investmentstrategien mit besonderer Zukunftsperspektive ist der zentrale Daseinszweck von Wealthcap. Mit unserem Ansatz „Future Invest“ verfolgen wir eine klare Philosophie: Wir sind ein langfristig denkender und vorausschauend handelnder Real Asset und Investment Manager. Das bedeutet für uns, dass wir sämtliche Märkte insbesondere auf ihre nachhaltige Zukunftsfähigkeit untersuchen. Voraussetzung dafür ist eine ausgewiesene Trendexpertise mit besonderem Gespür für gesellschaftliche und wirtschaftliche Veränderungen. Die Auswirkungen dieser großen Trends auf unser Geschäftsmodell stehen im Zentrum unserer Untersuchungen.

Die vorliegende Studie schließt an unsere Grundlagenforschung zur Zukunftsfähigkeit von Städten „DNA des Erfolges. Stadt der Zukunft 2040. Investorenchance München.“ an. Mit „Future Locations – Wohnlagen mit Perspektive“ gehen wir eine Ebene tiefer und begeben uns auf die Suche nach den wesentlichen Kriterien für die Zukunftsfähigkeit von Standorten am Beispiel von Wohnlagen in Deutschland. Was unsere Untersuchung einzigartig macht, ist das eigens entwickelte **Wealthcap Scoring**. Es berücksichtigt nicht nur die Makrokriterien, die die Zukunftsfähigkeit einer gesamten Stadt eruieren. Erstmals kombinieren wir diese Erkenntnisse mit Mikrokriterien, die sich auf einen einzelnen Standort, ein in sich geschlossenes Stadtviertel oder Quartier beziehen.

Die besondere Herausforderung dabei liegt in der Auswahl des Kriteriensets auf der Mikroebene. Wohnen ist sehr individuell, die Anforderungen der Menschen variieren je nach Lebensmodell, Alter und Vorlieben. Wir sind überzeugt, dass dennoch übergreifende Kriterien existieren, die eine Wohnlage nachhaltig erfolgreich machen. Unser Ansatz zielt dabei weniger auf den höchstmöglichen Kauf- oder Mietpreis an einem Standort, sondern auf die langfristige Zukunftsperspektive der Wohnlage. Dies beinhaltet zum Beispiel Punkte wie eine soziale und verkehrstechnische Infrastruktur, den Anteil an Grünflächen in der Umgebung und Preisentwicklungen am Standort.

Unser Partner bulwiengesa unterstützte uns dabei nicht nur mit wertvollem Datenmaterial, sondern auch mit umfangreichem Expertenwissen zum Wohnimmobilienmarkt. Den Kern der Untersuchung bilden fünf Praxisbeispiele mit fünf Makro- und Mikrolagen in ganz Deutschland. Wealthcap aktivierte dafür erneut sein Netzwerk: zur Kommentierung der auf Basis des Scorings entwickelten Thesen. Abgerundet werden die Kapitel stets durch unsere Investorenperspektive, in der wir die Ansprüche institutioneller Investoren an Wohnimmobilieninvestments herausarbeiten.

Ich wünsche Ihnen eine spannende und informative Lektüre.

Gabriele Volz  
Geschäftsführerin Wealthcap

# Die zentralen Erkenntnisse – gesammelte Anforderungen an Wohnlagen der Zukunft

---

## 1

### **Wohnen ist und bleibt individuell**

Die Anforderungen an Wohnimmobilien unterscheiden sich wie die Menschen, die in ihnen leben. Gemeinsame Grundvoraussetzungen für zukunftsstarke Wohnlagen lassen sich aber herausarbeiten.

---

## 2

### **„Makro“ und „Mikro“, aber top-down**

Makrokriterien und Mikrokriterien müssen bei der Zukunftsfähigkeit einer Wohnlage berücksichtigt werden. Zunächst zählt aber die Makroperspektive, denn nur ein wirtschaftlich intakter Standort weckt grundsätzlich Interesse und schafft damit Zugang. Erst anschließend kommen unmittelbar die direkte Umgebung betreffende Faktoren zum Tragen.

---

## 3

### **Grundbedürfnisse zuerst**

Der tägliche Bedarf muss gedeckt werden. Harte Faktoren wie Lebensmittelversorgung, soziale Infrastruktur wie etwa die schulische Erstbildung und eine gute Verkehrsanbindung bleiben auch in Zeiten von Digitalisierung zentral bei der Standortwahl.





## 4

### **Nachhaltige Zukunftsfähigkeit überdauert kurzfristige Trends**

In-Viertel in den großen Metropolen erfreuen sich oftmals nur vergleichsweise kurzfristiger Beliebtheit. Gentrifizierung zerstört häufig die Vielfalt eines Stadtteils und macht ihn langfristig für Bewohner und damit auch für Investoren unattraktiver.

---

## 5

### **Große Namen sind zweitrangig**

Kleinere Städte können locker mit den großen mithalten. Hat bei Gewerbeimmobilien die Größe einer Stadt noch starke Bedeutung, zeigt unser Scoring, dass viele D-Städte genauso gut oder besser abschneiden als große Metropolen.

---

## 6

### **„Makro“ vs. „Makro“, „Mikro“ vs. „Mikro“?**

Makrolagen können durchaus untereinander verglichen werden, auch wenn jede Stadt über eine eigene DNA verfügt. Mikrolagen sind nur innerhalb des Standortes vergleichbar, unser Scoring spiegelt dies durch entsprechende Wertekategorien wider.



# Die Wohnlagen der Zukunft – was echte Zukunftsperspektive ausmacht

---

## **Welche Trends beeinflussen das Wohnen von morgen?**

Megatrends wie Digitalisierung, zunehmende Urbanisierung, demografischer Wandel oder sich veränderndes Mobilitätsverhalten prägen das Bild unserer Städte – mit mittelbaren und unmittelbaren Auswirkungen auf Wohnimmobilien und deren Zukunftsfähigkeit.

## **Wie und wo werden wir in Zukunft wohnen?**

Diese Frage muss sich jeder langfristig orientierte Kapitalanleger stellen, der über eine Investition in Wohnimmobilien nachdenkt. Denn die Antwort gibt zugleich Auskunft darüber, welche Wohnobjekte auch in zehn oder 20 Jahren noch nachgefragt sein werden. Nur zukunftsfähige Immobilien werden langfristig wettbewerbsfähig sein – und bilden damit die beste Grundlage für einen nachhaltigen Werterhalt und eine stabile Mietrendite durch die Kapitalanlage.

## **Was zeichnet zukunftsstarke Wohnlagen aus?**

Zahlreiche Faktoren beeinflussen die Zukunftsfähigkeit einer Wohnimmobilie, das wichtigste Kriterium bei der Bewertung von Wohnimmobilien ist seit jeher die Lage. Sie steht im Mittelpunkt der nachfolgenden Untersuchung. Doch die Immobilienlage ist keine feste Größe. Unter einer guten Wohnlage versteht jeder etwas anderes. Zudem verändern sich die Präferenzen der Menschen im Laufe der Zeit. Dabei sind weder die einzelnen Städte noch die jeweiligen Stadtteile gleichermaßen beliebt. Wohnen ist und bleibt individuell, Grundvoraussetzungen für zukunftsstarke Wohnlagen lassen sich aber herausarbeiten. Zukunftsstarkes Investieren in Wohnimmobilien bedeutet immer auch nachhaltige, erschwingliche Wohnlagen zu identifizieren und nicht nur die aktuell höchstmögliche Rendite zu erzielen oder kurzfristigen Markttrends zu folgen.

## **Wie wurden Wohnlagen mit Perspektive identifiziert?**

In Zusammenarbeit mit der bulwiengesa AG haben wir für die vorliegende Studie wesentliche Kriterien für zukunftsstarke Wohnlagen ermittelt. In einem zweiten Schritt wurden ausgewählte Wohnlagen mit Hilfe unseres eigens dafür entwickelten **Wealthcap Scorings** auf ihre Zukunftsperspektive untersucht. Gespräche mit Experten aus Wirtschaft, Wissenschaft und Stadtentwicklung ergänzen die gemeinsame Analyse und bewerten die Ergebnisse mit unabhängiger Stimme. Thesen und

Praxisbeispiele untermauern unsere Einschätzung zu zukunftsstarken Wohnlagen. Unsere Investorenperspektive, die die wichtigsten Aspekte für Wohnimmobilieninvestoren zusammenfasst, rundet den Themenkomplex ab.

## **Was unterscheidet die Studie von anderen Untersuchungen?**

Das Besondere liegt, neben der standardisierten Einschätzung zur Makrolage, in der ebenbürtigen Bewertung ausgewählter Mikrolagekriterien. Gerade in der oft vernachlässigten Einschätzung von Mikrolagen liegt für vorausschauende Investoren, die sich nicht vom Ruf einer gesamten Stadt blenden oder auch abschrecken lassen, erhebliches Potenzial. Ziel dieser Untersuchung soll es nicht sein, eine tiefgreifende Investmentanalyse auf Objekt- und Portfolioebene zu ersetzen. Vielmehr kann sie den Ausgangspunkt für eine weiterführende Analyse darstellen – und eine Anregung zur Diskussion darüber bieten, was ein Wohninvestment auszeichnet, das über die kurzfristige Rendite aus Wert- und Mietpreisentwicklung hinaus wirklich nachhaltig, robust auch in schwächeren Marktphasen („Resilienz“) und zukunftsstark ist.

## **Wieso hat Wealthcap gemeinsam mit bulwiengesa die Untersuchung durchgeführt?**

Trendexpertise und die mit unabhängigen Experten analysierten Auswirkungen auf Investmentmärkte sind eine zentrale Verpflichtung für Wealthcap. Als Real Asset und Investment Manager gibt Wealthcap ein Performanceversprechen über einen längeren Zeithorizont. Bei der Wahl unserer Studienpartner setzen wir auf exzellente Datenqualität. Gemeinsam mit dem Immobilienspezialisten bulwiengesa sorgen wir für eine fundierte Mikrolagenkompetenz in unseren Praxisbeispielen. Mit der vorliegenden Studie wird der Anspruch untermauert, als professioneller Investor vorausschauend und vorangehend zu agieren. Orientiert an der DNA des Erfolges folgt nun ein konkreter Blick auf Wohnlagen mit Perspektive – anhand einer detaillierten Analyse der wohnspezifischen Kriterien.





# Die Kriterien – welche Eigenschaften Wohnlagen wirklich zukunftsstark machen

---

Zukunftsstark zu investieren bedeutet, nachhaltige Wohnlagen mit Perspektive zu identifizieren, anstatt lediglich auf die aktuell höchstmögliche Rendite abzielen. Um eine realistische Einschätzung zur Zukunftsstärke einer Wohnlage zu gewinnen, ist ein möglichst ganzheitliches Abbild der aktuellen Lage, vor allem aber der perspektivischen Weiterentwicklung des Standortes notwendig – Letzteres vor dem Hintergrund langfristiger und nachhaltiger Megatrends.

Die Kriterien wurden deshalb so gewählt, dass sie das Zukunftspotenzial eines Standortes so aussagekräftig und umfassend wie möglich abbilden. Im Mittelpunkt der Betrachtung steht dabei „Wohnen für die breite Masse“, also eine möglichst große Zielgruppe, die Wohnraum nachhaltig nachfragt und bezahlen kann.



## Auswahlkriterien Makroebene

---



Demografische Faktoren wie **Einwohnerzahlenentwicklung und Altersstruktur** sind langfristig gut prognostizierbare Größen und bilden die Grundlage für die gesellschaftliche Entwicklung einer Stadt. Vor allem die Entwicklung der Einwohnerzahl dient dabei auch als Barometer für die Attraktivität eines urbanen Zentrums. Ging die Sogwirkung einer Stadt vor einigen Jahrzehnten hauptsächlich von der Wirtschaftsstärke und dem damit verbundenen Angebot an Arbeitsplätzen aus, ist dieses Kriterium inzwischen ein wichtiger Faktor unter vielen. Eine zukunftsstarke Lage zeichnet sich durch wachsende Einwohnerzahlen und damit eine steigende Nachfrage nach Wohnraum sowie eine ausgewogene Altersstruktur aus.



**Wirtschaftskraft, Beschäftigung und Innovationskraft** sind wichtige Indikatoren für die ökonomische Entwicklung am Standort. Die Innovationskraft lässt zudem Schlüsse darüber zu, wie wettbewerbsfähig die lokale Wirtschaft mittel- und langfristig sein wird. Eine starke wirtschaftliche Entwicklung und ein attraktiver Arbeitsmarkt sind entscheidende Treiber für Stabilität und Zuwachs der Bevölkerung und damit die langfristige Performance auf den Immobilienmärkten.



**Erschwinglichkeit** und **Sicherheit** sind wohnspezifische Faktoren, die entscheidend zur Attraktivität der Standorte für weite Teile der Mittelschicht beitragen. Damit sind sie von hoher Relevanz für die größte Nutzerzielgruppe des Mietwohnungsmarktes.



**Nachhaltige Wohnungsnachfrage, Mietsteigerungspotenzial und Kaufpreisentwicklung** sind demgegenüber investitorientierte Kenngrößen. Sie leiten sich direkt aus der Attraktivität, der Wirtschafts- sowie der Einwohnerzahlenentwicklung am Standort ab. Kapitalanleger streben mit ihren Immobilieninvestments einen stabilen und möglichst steigenden Cashflow und eine Wertsteigerung bei einem möglichst überschaubaren Risiko – hier: Leerstand – an. Je begehrt sich die Mikro- und die Makrolage darstellen, desto eher werden sich diese drei Kriterien in die von Investoren gewünschte Richtung entwickeln.



## Auswahlkriterien Mikroebene

---



Die **Attraktivität einer Wohnlage** hängt als aggregierte Kennzahl von zahlreichen Subfaktoren ab. Wie setzt sich die Bevölkerung des Stadtteils zusammen? Wie ist das Stadtviertel räumlich in seine Umgebung und Nachbarquartiere eingebettet? Existiert ein attraktives Umland? Nicht zuletzt zeichnen sich Wohnlagen auch durch ihre Reputation aus; eine Adresse kann auch ein Statussymbol darstellen.



Die **Verkehrsanbindung** ist ein elementares Entscheidungskriterium bei Mikrolagen. Je nachdem, ob es sich um eine eher periphere Lage oder eine innerstädtische Mikrolage handelt, stehen der motorisierte Individualverkehr, der öffentliche Personennahverkehr (ÖPNV) oder die Fahrrad- oder gar fußläufige Erreichbarkeit wichtiger Orientierungspunkte stärker im Fokus. Bei den in dieser Kurzstudie untersuchten innerstädtischen Mikrolagen liegt der Schwerpunkt auf der ÖPNV-Anbindung.



**Schulische Erstbildung, der Versorgungsgrad mit Lebensmitteln** sowie die Faktoren **Gastronomie und Grünflächen** haben auf Ebene der Mikrolage eine sehr hohe Relevanz für die Nutzerzielgruppen und wirken sich damit nicht zuletzt auf die nachhaltige Wohnungsnachfrage auch auf der Makroebene aus. Die möglichst fußläufige Erreichbarkeit eines

breiten Lebensmittel- und sonstigen Einzelhandelsangebots, ein vielfältiges gastronomisches Angebot, die Qualität von Schulen und Kindergärten, Arztpraxen und ähnlichen sozialen Infrastruktureinrichtungen sowie die Nähe zu Parks und Erholungsflächen sind entscheidende Faktoren für die Beliebtheit eines Stadtteils und ziehen nicht zuletzt junge Menschen an, die ihrem Stadtviertel auch in späteren Lebensabschnitten häufig treu bleiben – und deshalb die Weichen für eine zukunfts- und wettbewerbsfähige Entwicklung stellen.



**Neubauprojekte** zeigen Entwicklungspotenziale auf. Analog zur Makrolage sind zukunftsstarke Mikrolagen durch wachsende Einwohnerzahlen geprägt, die eine steigende Nachfrage nach Wohnraum mit sich bringen. Die Anzahl von Neubauprojekten dient als guter Indikator für ein lebendiges, sich entwickelndes Stadtviertel.



**Die Miet- und die Kaufpreisentwicklung** sind auch auf der Mikroebene wichtige investmentorientierte Kenngrößen. Sie können mit Blick auf Renditepotenziale entscheidend sein. Eingebettet in das Preisniveau des jeweiligen Makrostandorts, kann eine gut ausgewählte Mikrolage mit Potenzial bei den Mieten und mit einem moderaten Kaufpreisniveau ein wichtiger Renditetreiber im Wohnimmobilieninvestment sein.



# Das Wealthcap Scoring – Datenbasis und Methodik

---

Die quantitative Basis für die Analyse bildet unser **Wealthcap Scoring**, das Makro- und Mikroaspekte anhand eines standardisierten, eigens dafür entwickelten Tools zur Ersteinschätzung von Wohnlagen miteinander kombiniert. Für die Analyse wurden Daten von 30 deutschen Städten („Makrolagen“) und 30 Stadtteilen gemäß KGS 12<sup>1</sup> („Mikrolagen“) gesammelt, untersucht und bewertet. Hierbei wurde auf eine ausgewogene geografische Verteilung sowie die Einbeziehung von Wohnlagen aus allen Städteclustern<sup>2</sup> geachtet, um eine möglichst realistische Abbildung des Gesamtmarktes zu erzielen. Bezüglich der Wohnlagen unterscheiden wir zwischen Makrolage- und Mikrolagekriterien.



## Die Makrolagekriterien

Mit dem Begriff Makrolage wird die Stadt, in der sich eine Wohnimmobilie befindet, als Ganzes in den Fokus genommen. Zur Beurteilung der Zukunftsfähigkeit einer Makrolage werden unter anderem wirtschaftliche und soziodemografische Rahmenbedingungen, aber auch Aspekte wie Sicherheit und Erschwinglichkeit, eine nachhaltige Wohnungsnachfrage sowie Potenziale bei Mieten und Kaufpreisen untersucht.

- 
1. Wirtschaftskraft
  2. Sicherheit
  3. Erschwinglichkeit
  4. Beschäftigung
  5. Einwohnerwachstum
  6. Nachhaltige Wohnungsnachfrage
  7. Mietsteigerungspotenzial
  8. Kaufpreisentwicklung
  9. Demografie
  10. Innovationskraft
- 



## Die Mikrolagekriterien

Bei der Beurteilung der Mikrolage konzentriert sich die Analyse auf das unmittelbare Umfeld des Wohnobjekts. Die vorliegende Studie versteht darunter das Stadtviertel, in dem eine Immobilie liegt, definiert gemäß KGS 12.<sup>1</sup>

- 
1. Attraktivität der Wohnlage als aggregierte Kennzahl (übergewichtet)<sup>3</sup>
  2. ÖPNV-Anbindung
  3. Schulische Erstbildung
  4. Lebensmittelversorgung
  5. Gastronomieangebot
  6. Anteil Grün- und Erholungsflächen
  7. Mietpreisentwicklung
  8. Kaufpreisentwicklung
  9. Neubauprojekte
- 

<sup>1</sup> Geodaten können gemäß der Kreis-Gemeinde-Schlüsselnummer (KGS) feinräumig gegliedert werden. Diese dient der Aufteilung amtlicher Gebiete und umfasst mehrere Ebenen. Darunter befindet sich auch der KGS 12-Schlüssel, der den statistischen Bezirk beschreibt.

<sup>2</sup> A-, B-, C-, D-Städte gemäß RIWIS-Klassifizierung.

<sup>3</sup> Inkl. der Subkriterien Fernumzugsvolumen, Räumliche Einbettung, Bauliche Struktur, Bevölkerungszusammensetzung, Statusvariablen (Milieu, Typologie, Zahlungsindex).

Quelle Makrolagekriterien: RIWIS bulwiengesa, außer Sicherheit und Innovationskraft. Quelle Sicherheit: Statistik über Wohnungseinbrüche des BKA auf <https://www.financescout24.de>; Quelle Innovationskraft: eigene Berechnungen, auf Grundlage von Daten des IW.

Für das Wohnlagen-Scoring haben wir gemeinsam mit bulwiengesa Kriterien identifiziert – zehn Makro- und neun Mikrolagekriterien –, die in besonderem Maße zur Zukunftsstärke von Wohnimmobilienlagen beitragen. Einige der Kriterien zeigen eine Bestandsaufnahme, wie etwa Sicherheit oder Erschwinglichkeit. Andere sind stark zukunftsorientiert, wie die Prognosen zu Einwohnerzahlenentwicklung und nachhaltiger Wohnungsnachfrage. Jedes der Kriterien wird anschließend mittels definierter Werteklassen auf einer Punkteskala von eins bis fünf bewertet, wobei eins den niedrigsten Wert und fünf den höchsten Wert darstellt.

Die Einzelergebnisse werden aggregiert und ergeben in Summe jeweils einen Score für die ausgewählte Makro- und Mikrolage. Die Mikrovariable „Attraktivität der Wohnlage“ wird im Modell übergewichtet, da sie sich aus verschiedenen Subkriterien

zusammensetzt. Alle anderen Variablen fließen gleichgewichtet in das Scoring ein. Details zu den Berechnungen finden sich im Anhang der Studie.

Natürlich lassen sich anhand des Scorings, insbesondere auf der Ebene der Mikrolage, nur schwer allgemeingültige Aussagen über die Qualität eines Objektes und seiner Lage treffen. Auch können Mikrolagen nur innerhalb einer Stadt sinnvoll analysiert werden, diesem Aspekt trägt das Scoring-Modell Rechnung. Es kommt immer auf die individuellen Anforderungen von Mietern und Investoren an. Gerade bei Wohnimmobilien verfügt jede Lage über spezifische Stärken und Schwächen. Diese aufzuzeigen und mittels Scoring-Tool für eine Ersteinschätzung systematisch und in standardisierter Form zugänglich zu machen, ist das Ziel unserer Analyse.



## MAKROSCORE



10 Bewertungskriterien für  
MAKROLAGE



## MIKROSCORE



9 Bewertungskriterien\* für  
MIKROLAGE



\*Die Mikrovariable „Attraktivität der Wohnlage“ wird im Modell übergewichtet, da sie sich aus verschiedenen Subkriterien zusammensetzt.  
Quelle: eigene Darstellung.







Die Praxisbeispiele –  
fünf Thesen zu zukunftsstarken Wohnlagen

# #1

## Zukunftsstarke Wohnlagen stellen die Bedürfnisse der Menschen in den Mittelpunkt

---

In den erfolgreichen Ballungszentren des 21. Jahrhunderts steht immer mehr der Mensch im Mittelpunkt aller Betrachtungen und Anforderungen. Die Lebensmodelle sind vielfältiger geworden und wollen abgebildet werden. Wir stellen uns die Fragen: Wie sehr verändern die Menschen ihr Umfeld und welche Anforderungen werden sie morgen an ihre Umgebung haben? Wie können Anreize zum Umzug in eine andere Stadt oder einen anderen Stadtteil vermieden oder gefördert werden?

Eine zukunftsstarke Wohnlage zeichnet sich durch eine starke Nutzerorientierung aus, sie passt sich den Anforderungen ihrer Nutzerzielgruppe an oder bildet vielfältige Ansprüche an einen Standort ab. Für Wohnimmobilieninvestoren stellen sich die Fragen: Was ist die passende Wohnlage für die jeweilige Zielgruppe und warum? Welche Anforderungen stellen die Nutzer? Schon heute sind die Anforderungen gerade auf der Mikroebene vielfältiger denn je. Ein besonders vielfältiger Standort kann besonders flexibel die Bedürfnisse unterschiedlicher Schichten, Milieus und Altersgruppen in sich vereinen.

---

### Praxisbeispiel Freiburg-Vauban

Freiburg ist laut Umfragen<sup>1</sup> eine der beliebtesten Städte Deutschlands und weckt schon deshalb zunehmend das Interesse institutioneller Investoren. In puncto Makrolage überzeugt Freiburg wegen einer Vielzahl an positiven Kriterien wie Demografie und Einwohnerwachstum. Die Stadt vereint attraktive natürliche und ökonomische Bedingungen mit einer starken Infrastruktur.

Im **Wealthcap Scoring** erhält die Stadt mit einem Makroscore von 33 Punkten einen mittleren Wert. Freiburg punktet mit Top-Bewertungen bei Einwohnerwachstum und nachhaltiger Wohnungsnachfrage (jeweils fünf Punkte), die Erschwinglichkeit ist mit einem Anteil von rund 32 % am Haushaltseinkommen gering und erzielt lediglich einen Punkt. Die Wirtschaftskraft der Studentenstadt, gemessen am 5-Jahres-BIP-Wachstum insgesamt, liegt bei 18,6 % und erreicht damit drei Punkte im Makroscoring.

<sup>1</sup> Quelle: Wealthcap und Fraunhofer IAO, DNA des Erfolges. Stadt der Zukunft 2040. Investorenchance München.





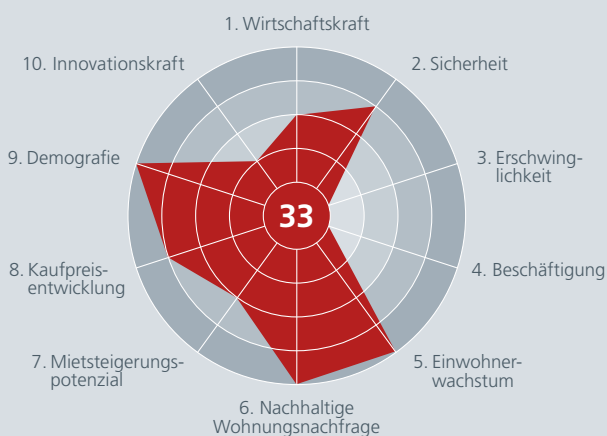
Auf Ebene der Mikrolage ist Freiburg-Vauban ein gutes Beispiel dafür, wie Wünsche und Ansprüche der Menschen vor Ort an einen ökologisch geprägten Stadtteil angenommen werden. Dies zeigt sich in der Analyse vorherrschender Milieus, allen voran des sozialökologischen Milieus. Charakteristisch für dieses Milieu sind unter anderem:

- eine konsumkritische und -bewusste Einstellung sowie eine normative Vorstellung vom „richtigen“ Leben
- eine leichte Überrepräsentation von Frauen
- eine hohe Formalbildung (1/3 mit Abitur und Studium)
- der höchste Anteil an Teilzeitbeschäftigten und nicht mehr Berufstätigen
- qualifizierte Angestellte, höhere Beamte, Selbständige, Freiberufler
- die Verfügung über mittlere bis gehobene Einkommen

Die Angehörigen des sozialökologischen Milieus schätzen verkehrsarme Gegenden, die zudem einen Bezug zur Natur herstellen. Bevorzugte Wohnlage sind der Stadtrand und der Innenstadtrand, an dem sie ein breites Spektrum an Wohntypen finden, darunter auch Einfamilienhäuser.



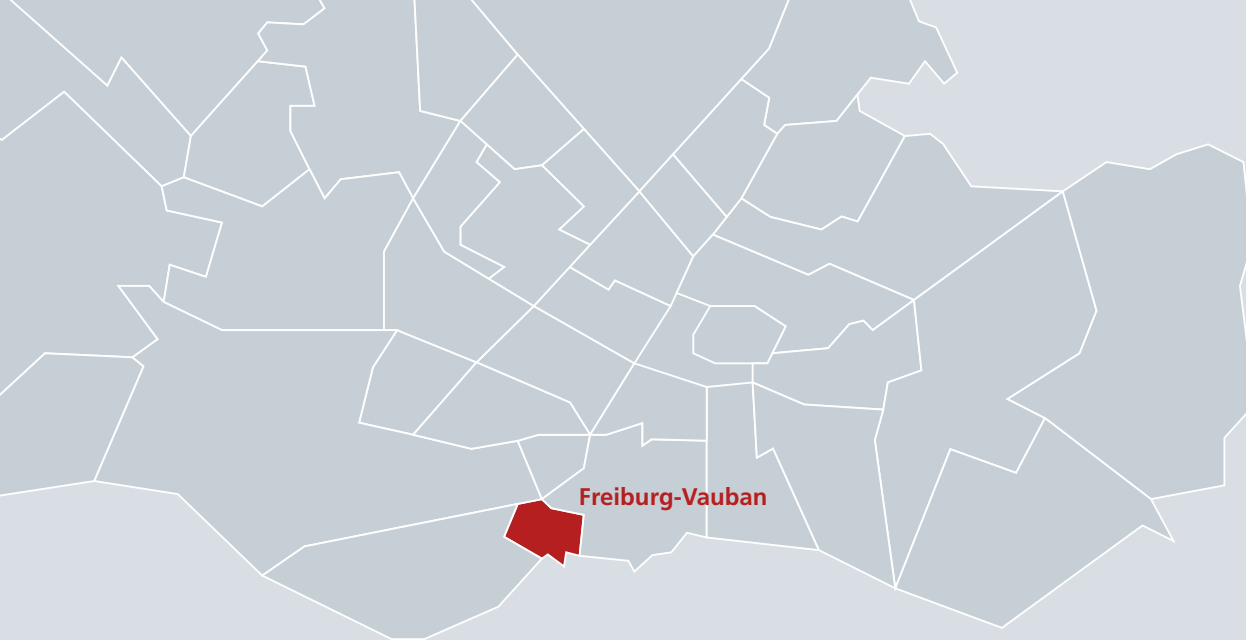
## Makroscoring Freiburg



## Mikroscoring Freiburg-Vauban



\*Die Mikrovariable „Attraktivität der Wohnlage“ wird im Modell übergewichtet, da sie sich aus verschiedenen Subkriterien zusammensetzt. Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten von RIWIS bulwiengesa und Weitere (s. Seite 14).



Freiburg-Vauban kam in der Vergangenheit vergleichsweise geringe Aufmerksamkeit zu. Zuletzt hat sich das geändert. Der Neubau des innenstadtnahen Quartiers mit zahlreichen „Öko-Häusern“ begann bereits in den 1990er Jahren. Mittlerweile leben dort gut 5.500 Einwohner, darunter viele Familien. Heute ist der Stadtteil über die deutschen Grenzen hinaus für sein alternatives Image bekannt und kann als „jung, bunt, unkonventionell“ beschrieben werden. Für den gesamten Stadtteil ist eine Niedrigenergiebauweise verpflichtend. Eine umweltbewusste Haltung und viele vegetarische Restaurants stehen für ein nachhaltigeres Leben. Die Wohnlage gilt als insgesamt attraktiv. Der Versorgungsgrad mit Lebensmitteln gilt als durchaus gut, das Gastronomieangebot hinkt dem Bedarf insgesamt noch etwas hinterher.<sup>1</sup> Einen sehr guten Wert erreicht Vauban bei den Grün- und Erholungsflächen (4 Punkte). Im Wohnlagen-Mikroscoring erreicht Freiburg-Vauban 25 Punkte und liegt damit im Mittelfeld.

Vauban ist es gelungen, die Standortanforderungen der Sozialökologen als vorherrschendes Milieu zu erfüllen. Hinzu kommt die erfolgreiche Umsetzung wegweisender Projekte wie etwa der Bau des ersten Mehrfamilienhauses in Passivbauweise in Deutschland. Nachhaltiges Bauen ist weiter willkommen und bietet langfristig denkenden Investoren günstige Voraussetzungen für stabile Mieteinkünfte und Wertsteigerung.



*„Damit aus einem Investment ein zukunftsfähiges Investment wird, lohnt sich der Blick nach vorn: Welche Entwicklung nimmt das Stadtviertel? Gibt es strukturelle Veränderungen der Nachfrage nach Wohnraum? Je mehr Attraktivität für die Menschen am unmittelbaren Standort, umso stärker ist auch die Anziehung und damit der Wettbewerb um Wohnraum.“*

*Christiane Varga, Mitglied im Thinktank des Zukunftsinstituts*



*„Die Wahl der Wohnlage ist essentiell für den Erfolg eines Investments. Zukunftsstark investieren bedeutet, auf resiliente Wohnlagen zu setzen, die sich unabhängig von kurzfristigen Marktschwankungen robust und nachhaltig entwickeln.“*

*Julian Schnurrer, Head of Product Management und Marketing bei Wealthcap*

<sup>1</sup> Mikroscoring Gastronomieangebot = 2 Punkte.  
Bildnachweis Christiane Varga: Martin Joppen Photographie

# Fazit #1

## Future Invest – die Investorenperspektive

---

Nur Standorte, die Bedürfnisse an Leben und Arbeiten auch morgen möglichst flexibel abbilden, bieten besonders zukunftsstarke Investitionschancen. Sie werden auch übermorgen von nachhaltig zahlungskräftigen Stadtbewohnern gefragt sein.

---



## #2

# Nachhaltige Erfolgsfaktoren zeichnen zukunftsstarke Wohnlagen aus, nicht kurzfristige Trends

---

Wenn über Zukunftsfähigkeit von Immobilien gesprochen wird, ist häufig von den angesagten Trendvierteln die Rede. Sie ziehen insbesondere den zahlungskräftigen Teil der Bevölkerung an. Entsteht ein solches Viertel neu, wird oftmals von „Gentrifizierung“ gesprochen. Eine negativ assoziierte Entwicklung, die alte und gewachsene Strukturen ablöst und häufig die Vielfalt eines Stadtviertels einschränkt. Dies wiederum kann den Stadtteil auf Dauer unattraktiver werden lassen. Das Trendviertel wird abgelöst. Doch gibt es auch langfristige und nachhaltig wirksame Erfolgsfaktoren? Wir sagen: ja.

Ein Erfolgsfaktor ist die Infrastruktur. Die Wahl des richtigen Standortes hängt unter anderem davon ab, wie gut er mit öffentlichen Verkehrsmitteln, aber auch via Individualverkehr erreichbar ist. Hinzu kommen der Versorgungsgrad und die soziale Infrastruktur wie etwa die schulische Erstbildung: Sie waren nicht nur in der Vergangenheit entscheidend, sie werden auch in Zukunft eine Lage nachhaltig prägen, da sie die besagten Grundbedürfnisse der Menschen abdecken. Grundbedürfnisse wollen auch in Zukunft als Erstes befriedigt werden, weshalb „harte“ Standortfaktoren nach wie vor die Grundlage für die Wohnungsnachfrage bilden werden. Erst dann werden die sogenannten „weichen“ Standortfaktoren berücksichtigt, etwa das Image eines Stadtteils.

Erfolgsfaktoren zukunftsstarker Wohnlagen stehen für eine nachhaltige Entwicklung und sind unabhängig von kurzfristigen Trends. So kann eine kontinuierlich positive Entwicklung eines Standorts wahrscheinlicher prognostiziert werden.

### **Erfolgsfaktoren zukunftsstarker Wohnlagen**

- „Harte“ Wohnlagefaktoren, z.B. ÖPNV-Anbindung, Versorgungsgrad Lebensmittel, soziale Infrastruktur, z.B. schulische Erstbildung
- „Weiche“ Lagefaktoren, z.B. Image

---

## Praxisbeispiel München-Harthof

München gilt als besonders zukunftsfähig. Die Menschen dort verfügen aufgrund einer hohen Universitäts- und Hightech-Dichte über einen überdurchschnittlichen Bildungsgrad. Die Großstadt gilt als sicher, verfügt über eine hohe Wirtschaftskraft und eine nachhaltige Wohnungsnachfrage. Die entsprechenden Variablen erreichen jeweils fünf Punkte im Makroscoring.

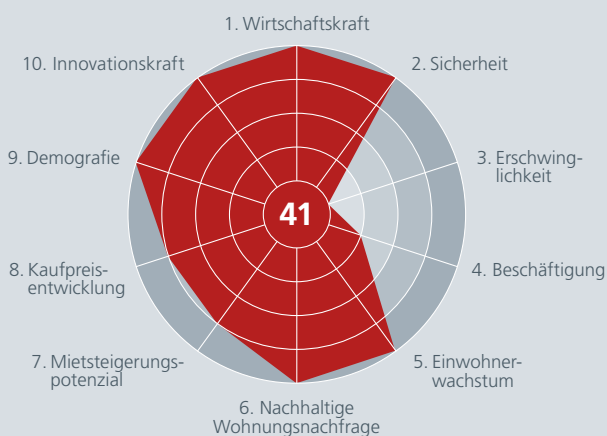


Als Makrostandort kommt München damit auf eine insgesamt sehr hohe Bewertung von 41 Punkten. Durch einzelne Faktoren wie hohe Lebenshaltungskosten und ein hohes Mietniveau ist die Stadt jedoch nicht für alle sozialen Milieus gleichermaßen attraktiv. Mit einem Mietkostenanteil von rund 31 % am Haushaltseinkommen erzielt München lediglich einen Punkt in Bezug auf die Erschwinglichkeit der Stadt.

Gerade in den eher teuren Metropolen gilt es, jene Mikrostandorte zu betrachten, die bisher überregional nicht so nachgefragt sind wie die Trendviertel Haidhausen und Schwabing und gleichzeitig die Erfolgsfaktoren zukunftsstarker Wohnlagen aufweisen. Ein Beispiel ist das im Norden liegende Viertel Harthof. Harthof steht aktuell bei einem Wert von 28 Punkten und es ist aufgrund laufender städtepolitischer Verbesserungen noch ausreichend Entwicklungspotenzial vorhanden. Schon heute gelten die citynahe Wohnlage und eine gute schulische Erstbildung als Pluspunkte. Das zieht auch Umzügler aus der Ferne an. Die ÖPNV-Anbindung ist noch ausbaufähig. Institutionelle Investoren, die auf der Suche nach Zukunftsvierteln sind, könnten mit Harthof einen geeigneten Standort finden, denn auch die Kaufpreise sind längst nicht so stark gestiegen wie in den Trendvierteln Münchens.



### Makroscoring München



### Mikroscoring München-Harthof



\*Die Mikrovariable „Attraktivität der Wohnlage“ wird im Modell übergewichtet, da sie sich aus verschiedenen Subkriterien zusammensetzt. Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten von RIWIS bulwiengesellschaft und Weitere (s. Seite 14).





*„Bevor wir ein Investment in Betracht ziehen, schauen wir neben den Makrodaten besonders genau auf die Mikrokriterien, die auf eine positive Zukunftsentwicklung hindeuten. Wir lassen uns nicht von aktuellen positiven Tendenzen leiten, bilden also nicht nur den Status quo ab. Unser Anspruch ist es, die langfristigen Veränderungen in unseren Investitionsstrategien bestmöglich zu antizipieren.“*

*Joachim Mur, Leiter Investment & Transaktions Management Real Estate, Wealthcap*

Erfolgsfaktoren wie Bevölkerungs- und Wirtschaftswachstum, die zunächst den Münchner Süden stärkten, beginnen nun auch, nördlich von Schwabing-West zu greifen. Freie Bauflächen bieten Chancen für ergänzende Wohn- und Bürobauten in einem modernen Mischgebiet. So sind die Grundbedürfnisse in München-Harthof gesichert. Freie Flächen bieten zusätzliche Entwicklungspotenziale. Bei einer näheren Betrachtung fallen jedoch soziale Unterschiede in der Bevölkerung auf. Auf der einen Seite existieren gut situierte Einfamilienhausgebiete, denen große Wohnblocks mit sozial schwachen Bevölkerungsschichten entgegenstehen. So bietet Harthof die besagte solide Grundlage für einen zukunftsfähigen Standort, auch durch die Nähe zu BMW, die bei weiteren Personalaufstockungen potenzielle Nachfrager in das Umfeld des Standortes lockt. Es sollte aber, um die Zukunftsfähigkeit des Standortes weiter auszubauen, Wert auf eine wirkungsvolle Koordination der möglichen Spannungen zwischen den Zielgruppen gelegt werden.



*„Eines unserer Ziele als Landeshauptstadt ist es, durchmischte Stadtviertel zu fördern, die die Vielfalt einer Stadt abbilden. Stadtviertel, die sich nur bestimmte Schichten leisten können, verarmen am Ende durch Eintönigkeit und eingeschränkte Versorgung.“*

*Prof. Dr. Elisabeth Merk, Stadtbaurätin München*



München-Harthof

## Fazit #2

# Future Invest – die Investorenperspektive

---

Eine zukunftsfähige Wohnlage muss nicht zwingend einem Trendviertel angehören. Sie ist auch in einfachen oder durchschnittlichen Stadtbezirken zu finden – und zwar dann, wenn sie Versorgung und Anbindung bestmöglich gewährleistet. Der Erfolgsfaktor Infrastruktur ist damit unabhängig von kurzfristigen Trends. Gerade Lagen in einfacheren Stadtbezirken können einer breiten Zielgruppe nachhaltigen Wohnraum bieten und punkten mit moderateren Kaufpreisen.

---



## #3

# „Der Mix macht's“ – zukunftsstarke Wohnlagen müssen Makro- und Mikrokriterien berücksichtigen

---

Was ist zukunftsfähiger? Die Basis-Mikrolage in Top-Makrolage oder umgekehrt? „Makro“ geht nicht ohne „Mikro“. Doch kann eine Mikrolage allein funktionieren? Wenn das Quartier an Bedeutung gewinnt, können dann die Stadt und der urbane Raum, in denen es liegt, vernachlässigt werden?

Unsere Untersuchungen ergeben: Es ist der Mix, der ausschlaggebend für die Wahl der Wohnlage ist. Den Mix zu vernachlässigen hieße, dass eine Mikrolage im Fokus der Standortfindung bei Nachfragern stünde und die Bedeutung des Makrostandortes negiert würde. Es muss also durchaus von einem „Top-down-Prinzip“ gesprochen werden. Ein intakter, wirtschaftlich stabiler Makrostandort mit vielfältigen Angeboten weckt das grundsätzliche Interesse. Anschließend folgen Mikrokriterien, die das unmittelbare Wohnen im Alltag beeinflussen, wie eine gute Lebensmittelversorgung, ÖPNV-Anbindung usw. Besonders deutlich wird dieser Zusammenhang am Beispiel der Motivation für einen Ortswechsel.

## Motivation für einen Ortswechsel

1. Optimierung des Privatlebens > Partnerschaften, familiäre Gründe
2. Optimierung von Freizeit und Lebensqualität > Work-Life-Balance
3. Optimierung der beruflichen Möglichkeiten > Jobwechsel
4. Optimierung der Ausbildungsmöglichkeiten > Studium/Ausbildung

Prinzipiell gibt der Makrostandort im Falle der Kriterien „Work-Life-Balance“, „Jobwechsel“ sowie „Studium/Ausbildung“ die Tendenz vor. Diese Indikatoren sind alle mit dem Makrostandort und nicht mit dem Mikrostandort verknüpft. Ein Mikrostandort gibt seltener den Ausschlag zum Beispiel für die Arbeitsplatzwahl. Dennoch kann es auch an einem schwächeren Makrostandort attraktive Wohnlagen für Immobilieninvestments geben, wie das nachfolgende Praxisbeispiel verdeutlicht.



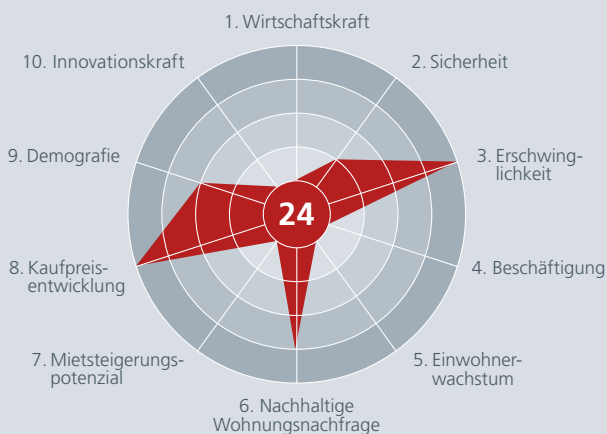
## Praxisbeispiel Gelsenkirchen-Buer

Gelsenkirchen gilt als schwacher Makrostandort in Deutschland. Auch im **Wealthcap Scoring** wurden lediglich 24 Punkte erreicht. Gerade die Variablen Wirtschaftskraft, Beschäftigung und Innovationskraft als wichtige Indikatoren für die ökonomische Entwicklung sind mit jeweils einem Punkt gering ausgeprägt. Auch die Bevölkerungsprognose ist verhalten, bis 2030 wird für Gelsenkirchen ein moderater Einwohnerrückgang um 4,1% erwartet. Der Strukturwandel von der Montanindustrie hin zu einer Wissens- und Dienstleistungsgesellschaft scheint noch nicht abgeschlossen.

Die Mikrolage Buer, im nördlichen Teil Gelsenkirchens gelegen, verfügt über eine bemerkenswerte Häufung gehobener Wohnlagen. Sie verfügt über kleinstädtischen, teilweise ländlichen Charakter, umgeben von kleineren Waldgebieten, Ackerland sowie Grün- und Parkanlagen. Der direkte Anschluss an die Natur ist einer der großen Pluspunkte (5 Punkte beim Kriterium Grün- und Erholungsflächen im Mikroscoreing), was aber der schnellen Erreichbarkeit der Innenstadt nicht entgegensteht. Die ÖPNV-Anbindung ist mit 4 Punkten überdurchschnittlich gut.



### Makroscoreing Gelsenkirchen



### Mikroscoreing Gelsenkirchen-Buer



\*Die Mikrovariable „Attraktivität der Wohnlage“ wird im Modell übergewichtet, da sie sich aus verschiedenen Subkriterien zusammensetzt. Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten von RIWIS bulwiengesa und Weitere (s. Seite 14).



### Gelsenkirchen-Buer

Von Geschosswohnungsbau, vorzugsweise im Zentrum, bis hin zu Einfamilienhäusern sind die Wohnformen vielfältig. Viele jüngere Paare und Familien wohnen im Stadtteil. Die Gastronomie ist stark ausgeprägt, eine nahe gelegene Versorgung mit Lebensmitteln ist sichergestellt. Mit einem Mikroscoreing von 33 Punkten liegt Buer im oberen Mittelfeld und kann als durchaus attraktive Mikrolage für Investoren bezeichnet werden.

Somit ist Buer ein gutes Beispiel für einen funktionierenden Mikrostandort in einem eher schwachen Makrostandort. Der Stadtteil gilt als eine der besten Wohnlagen Gelsenkirchens. Und es gibt durchaus noch Potenzial: In einem 10-Jahres-Plan hat die Stadt Gelsenkirchen die weitere Aufwertung des Stadtteils Buer festgeschrieben. Ein eigens zu installierender City-Manager soll die Vernetzung der Stadtverwaltung mit Geschäftstreibenden, Eigentümern und Investoren weiter stärken. Dabei geht es nicht nur um städtebauliche Maßnahmen, sondern auch um weitergehende Handlungsfelder wie Veranstaltungsmanagement, Marketing und Werbung für die Buersche Innenstadt, Mobilität und Erreichbarkeit sowie Sicherheit und Ordnung.



*„Urbane Zentren aus der zweiten und dritten Reihe bieten interessante Chancen, wenn der Mikrostandort passt. Auch wenn Städte auf den ersten Blick weniger attraktiv erscheinen, existieren oft attraktive Mikrolagen mit tollen Immobilien und lohnender Perspektive.“*

*Andre Schmöller, Geschäftsführer der Domicil Real Estate GmbH*



*„Viele Städte profitieren von ihrer wirtschaftlichen Stärke, die sie per se zum Anziehungspunkt für Menschen macht. Wohnlagen in den großen deutschen Metropolen wurden für Investoren aufgrund sehr hoher Preise zunehmend unattraktiv. Ist die Makrolage schwach, kommen nur ausgewählte Mikrolagen für ein Investment in Frage. Diese zu ermitteln und ihre langfristige Zukunftsstärke einzuschätzen ist unsere Mission.“*

*Michael Stüber, Head of Asset Management und Real Estate Services bei Wealthcap*



## Fazit #3

### Future Invest – die Investorenperspektive

---

Ein Mix aus Makro- und Mikrokriterien stärkt die nachhaltige Perspektive eines Standorts. Die Standortpotenziale hängen von beiden Kriteriensets ab. Gerade bei starken Makrostandorten werden Mikrokriterien zunehmend vernachlässigt. Wer die Bedeutung beider Seiten kennt und beurteilen kann, sichert sich höhere Renditechancen und eine höhere Robustheit seines Investments bei wirtschaftlichen Abschwüngen.

---



## #4

# Deutsche D-Städte spielen beim Thema Wohnen in der A-Liga

Die Kategorien A-, B-, C- und D-Stadt sind in der Immobilienbranche allseits beliebte Einteilungen für Deutschlands urbane Zentren. Gerade die A-Städte, alle sieben sind Metropolen, stehen dabei stets im Fokus.

Für Investoren in Wohnimmobilien, die langfristig, d. h. mit einem Zeithorizont von zehn Jahren und mehr, investieren, stellt sich bei jeder Investitionsentscheidung die Frage: Kommen nur A-Städte in Betracht? Oder bieten kleinere Standorte ebenso attraktive Zukunftschancen?

## Die vier Klassen deutscher Städte<sup>1</sup>

- **A-Städte:** wichtigste deutsche Zentren mit nationaler und z. T. internationaler Bedeutung. In allen Segmenten große, funktionsfähige Märkte.
- **B-Städte:** Großstädte mit nationaler und regionaler Bedeutung.
- **C-Städte:** wichtige deutsche Städte mit regionaler und eingeschränkt nationaler Bedeutung, mit besonderer Ausstrahlung auf die umgebende Region.
- **D-Städte:** kleine, regional fokussierte Standorte mit zentraler Funktion für ihr direktes Umland; geringeres Marktvolumen und geringerer Umsatz.

Die Antwort hierauf ist klar: Kleinere Städte können locker mit den großen mithalten. Hat bei Gewerbeimmobilien die Größe einer Stadt noch starke Bedeutung, beispielsweise für Büroimmobilienkomplexe, lässt sich dieser Schluss für Wohnimmobilien nicht ziehen.

Im **Wealthcap Scoring** zeichnen sich viele kleinere Standorte durch sehr starkes Makro- und Mikroscoring aus. Sie verfügen über wirtschaftliche und wissenschaftliche Stärke und sind somit attraktiv für eine breite und oftmals junge Schicht. Dazu entwickeln sie sich in der Regel dynamischer als vergleichsweise saturierte Großstädte. Ein Effekt, der sich, wie unser Scoring zeigt, regionenunabhängig beobachten lässt.

<sup>1</sup> A-, B-, C- D-Städte gemäß RIWIS-Klassifizierung.

<sup>2</sup> Quelle: Fraunhofer IAO mit Zahlen des Statistischen Bundesamtes.



## Praxisbeispiel Jena-Zentrum

Die Stadt Jena überzeugt in unserem Scoring mit starken Werten. Im Makroscoring erzielt Jena mit 39 Punkten insgesamt Bestwerte u.a. bei Wirtschaftskraft, Sicherheit und Innovationskraft. Mit einer Einwohnerzahl von etwas über 100.000 gehört sie in das Cluster der kleinen D-Städte. Die Universitätsstadt zählt zu den sogenannten Schwarmstädten, die im Altersbereich zwischen 20 und 34 Jahren einen starken Zuzug aufweisen. Mit einem Wachstum von 27,5 % in dieser Alterskohorte gehört Jena mit Abstand zur Spitze der deutschen Zuzugsstädte.<sup>1</sup>

Die Top-Mikrolage Jena-Zentrum (42 Punkte) besteht klassisch aus dem historischen Kern der Stadt und ist von guten bis sehr guten Wohnlagen geprägt. Aber auch jüngere, stadtbildprägende Gebäude, wie zum Beispiel der Jentower, formen neben alteingessenen Institutionen wie den Gebäuden der Friedrich-Schiller-Universität den Mikrostandort. Naturgemäß kann der Stadtteil zudem einen hohen infrastrukturellen Versorgungsgrad aufweisen. Gerade bei wichtigen Indikatoren wie der ÖPNV-Anbindung erzielt Jena-Zentrum absolute Bestwerte.



### Makroscoring Jena



### Mikroscoring Jena-Zentrum



<sup>1</sup> Quelle: Wealthcap und Fraunhofer, DNA des Erfolges. Stadt der Zukunft 2040. Investorenchance München.

\*Die Mikrovariable „Attraktivität der Wohnlage“ wird im Modell übergewichtet, da sie sich aus verschiedenen Subkriterien zusammensetzt.

Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten von RIWIS bulwiengesa und Weitere (s. Seite 14).

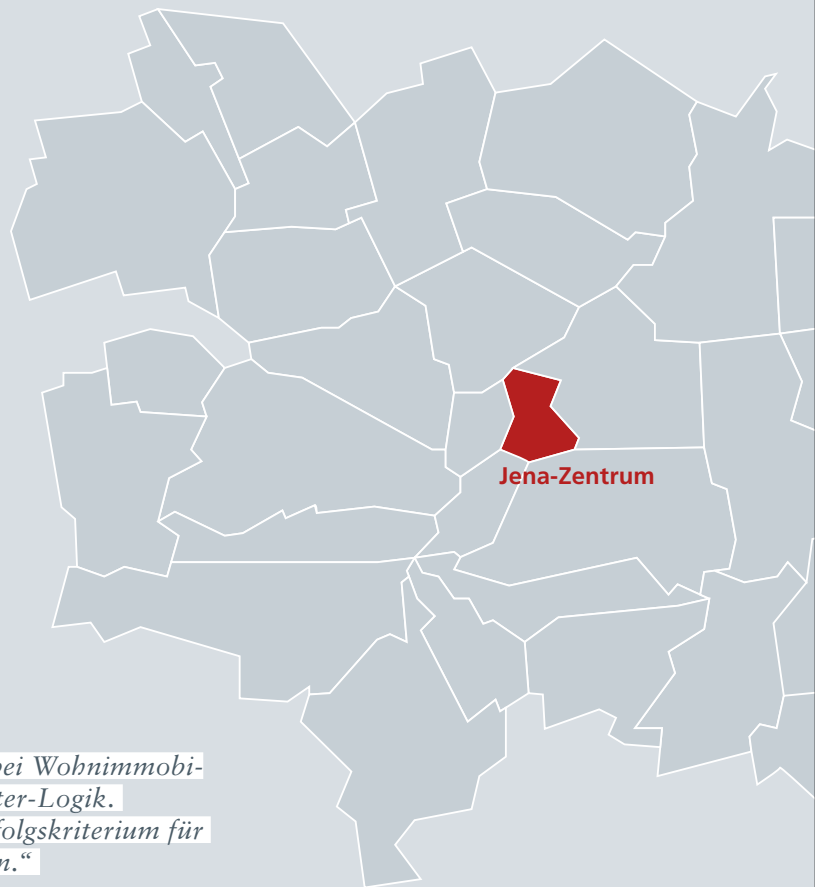


*„Das Praxisbeispiel Jena zeigt, dass zukunftsstarke Wohnlagen auch abseits der großen Metropolen zu finden sind. Im Management unserer Fonds setzen wir bei der Standortwahl bewusst auf wirtschaftliche und demografische Erfolgsfaktoren, unabhängig von der Größe einer Stadt. Mit planbar starken Assets im Portfolio werden wir unserem Performanceversprechen gegenüber unseren Investoren am besten gerecht.“*

*Gilbert Horst, Head of Portfolio Management Real Estate bei Wealthcap*

Eine Möglichkeit zur weiteren Attraktivitätssteigerung besteht in der Reorganisation vieler Gebäude im Zusammenhang mit einer Zentralisierung der Universitätsflächen. Diese frei werdenden Areale stellen ein zusätzliches Potenzial für weiteren Wohnraum und somit für die Weiterentwicklung des bereits heute sehr attraktiven Stadtteils dar. Dies kann der Mikrolage einen weiteren Qualitätsschub verleihen.

Die Top-Werte des Jenaer Stadtteils Zentrum unterstreichen die Zukunftsfähigkeit dieses Standorts, obwohl der Makrostandort als D-Stadt nicht im absoluten Fokus steht. Es gilt jedoch, dem hohen Anteil der jungen Bevölkerung und damit auch der dadurch entstehenden natürlichen Fluktuation eine Zielgruppendifferenzierung entgegenzusetzen, womit Kontinuität, Langlebigkeit und auch Zukunftsfähigkeit in einem Mikrostandort etabliert werden können.



*„Viele Marktteilnehmer denken auch bei Wohnimmobilien in der gängigen ABCD-Städtecluster-Logik. Die Größe einer Stadt ist aber kein Erfolgskriterium für die Attraktivität ihrer Wohnimmobilien.“*

*Dr. Heike Piasecki, Niederlassungsleiterin München, bulwiengesa AG*

## Fazit #4

### Future Invest – die Investorenperspektive

---

Viele D-Städte schneiden im **Wealthcap Scoring** genauso gut ab wie große Metropolen. Sind die entscheidenden Indikatoren positiv, bestehen Chancen auf eine Aufwertung des Stadtviertels – und für Investoren besteht die Möglichkeit, von vergleichsweise günstigen Einstiegspreisen kleinerer Städte zu profitieren.

---





## #5

# Diversifizierte Wirtschaftsstärke und Innovation bei bezahlbarem Wohnraum – resilient und erfolgreich

---

Deutsche Metropolen mit internationaler Bekanntheit gelten als Marke für besondere Stärken. Berlin ist die Start-up-Hochburg, München die Stadt der DAX-Konzerne. Die Handelsstadt Hamburg mit ihrem Hafen ist verkehrsgünstig gelegen als Drehscheibe zwischen den Kontinenten. Doch häufig sind die Riesen anfällig gegenüber wirtschaftlichen Einbrüchen einzelner Branchen. Die Nachhaltigkeit schneller Aufwertungen auch an den Wohnungsmärkten bleibt begrenzt aussagekräftig für die langfristige Zukunftsperspektive. Zudem geht gerade in den Top 7 für breite Teile der Bevölkerung stückweise Lebensqualität verloren. Stetig steigende Mieten treiben Familien aus der Mittelschicht an die finanzielle Belastungsgrenze. Extreme Nachverdichtungen bringen die Infrastruktur zum Erliegen und machen Viertel und Quartiere unattraktiver im täglichen Leben. Allgemeingültige Dilemmata erfolgreicher Städte? Nicht unbedingt.

Viele erfolgreiche Makrostandorte kommen Investoren nicht als Erstes in den Sinn. Dabei haben sie sich häufig über viele Jahre stark entwickelt und sind aufgrund einer guten Branchendiversifizierung wirtschaftlich robust, damit weniger anfällig gegenüber wirtschaftlichen Rückschlägen. Eine stetig positive Bevölkerungs- und Beschäftigungsentwicklung ist die Folge – mit Maß und Mitte, so dass Infrastruktur, ansässige Unternehmen und Wohnungsmarkt organisch mitwachsen können. So schaffen es vermeintlich unattraktivere deutsche Städte im **Wealthcap Scoring** auf Spitzenplätze und sollten damit verstärkt in den Blick der Investoren rücken.

---

## Praxisbeispiel Hannover-Linden-Nord

Die Landeshauptstadt Hannover verfügt über eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur und zeichnet sich durch ein breites Spektrum dynamischer Branchen aus. Im Gesundheits- und Sozialwesen, im verarbeitenden Gewerbe und im Handel arbeiten die meisten Beschäftigten. Positiv hervorstechendes Merkmal ist neben dem Arbeitsmarkt das stetige Einwohnerwachstum und die damit einhergehende nachhaltige Wohnungsnachfrage. Alle drei Variablen erzielen jeweils fünf Punkte in unserem Makro-Scoring. Insgesamt erreicht Hannover 41 Punkte und liegt damit im Spitzenfeld. Gleichzeitig ist Hannover renommierter Universitätsstandort. Die hohe Anzahl der Anmeldung neuer Patente untermauert die Innovationsstärke. Auch große Namen gehören zum Wirtschaftsstandort: So produziert VW in Hannover-Stöcken seine Nutzfahrzeuge.

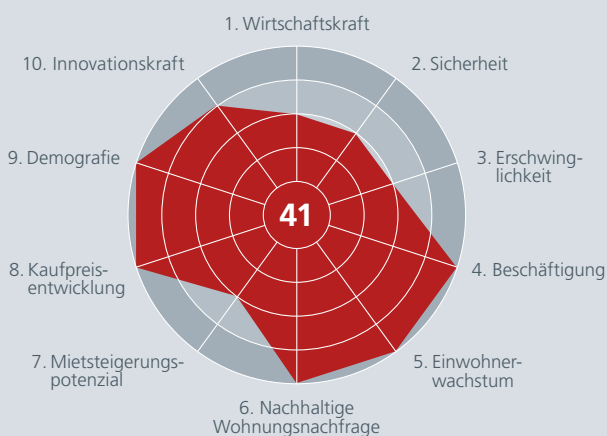


Die Landeshauptstadt von Niedersachsen ist zudem international bekannter Messestandort. Ihre verkehrsgünstige Lage im Zentrum Europas sorgt für eine sehr gute Erreichbarkeit. Die „Hannover-Messe“ ist zur Marke geworden – sie ist die weltweit führende Ausstellung der Industrie. Aber auch die CeBIT, die größte Messe für Informationstechnik, lockt Gäste aus aller Welt und unterstreicht den Wert zukunftsorientierter Technologien am Standort.

Besonders begehrte Stadtteile waren bisher die List – mit der Lister Meile –, die Südstadt und das Wohnviertel Zoo. Allerdings ist das Zooviertel mittlerweile auch die teuerste Lage, so dass Hannoveraner dort bereits ausweichen. Ein interessanter Mikrostandort ist Hannover-Linden-Nord. Er befindet sich in unmittelbarer Nähe zu den Flüssen Leine und Ihme und ist nur wenige Kilometer vom Stadtkern entfernt. Viele Klinkerbauten entstanden nach dem Zweiten Weltkrieg und prägen aktuell Teile des Viertels. Alte Miethäuser mischen sich mit Neuem. Auf dem früheren Hanomag-Gelände stehen heute hochwertige Eigentumswohnungen mit Loft.



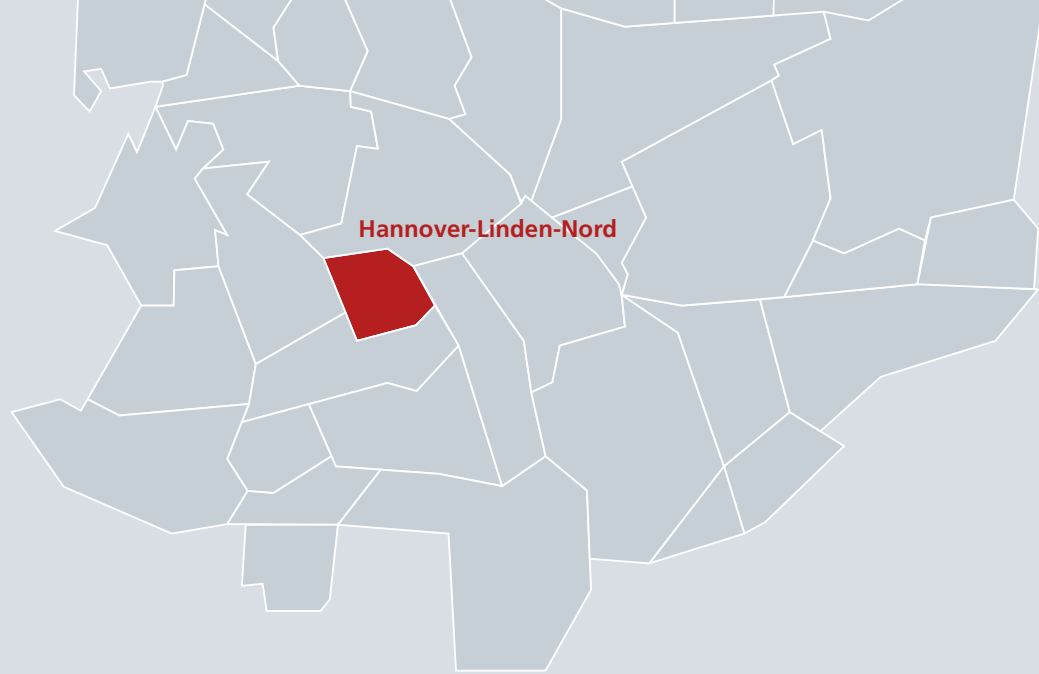
### Makroscoreing Hannover



### Mikroscoreing Hannover-Linden-Nord



\*Die Mikrovariable „Attraktivität der Wohnlage“ wird im Modell übergewichtet, da sie sich aus verschiedenen Subkriterien zusammensetzt.  
Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Daten von RIWIS bulwiengesa und Weitere (s. Seite 14).



Das zeigt, welch rasche Wende der Stadtteil in den vergangenen zehn Jahren genommen hat: (noch) erschwinglich und modern, aber nachts ist es – trotz quirliger Kneipen und Restaurants –, recht ruhig. Das Mikroscoreing zeigt eine hohe Attraktivität des Stadtteils insbesondere bei der schulischen Erstbildung und dem Gastronomieangebot. Insgesamt erreicht Hannover-Linden-Nord 25 Punkte im **Wealthcap Scoring**. Durch mehrere – teils marode – Altbauten ergeben sich komplexe Möglichkeiten zur Neugestaltung einzelner Ensembles. Ein gutes Potenzial zur Weiterentwicklung der Mikrolage.



*„Mit mehr als einem Fünftel der Wirtschaftskraft ist der Wirtschaftsraum Hannover der entscheidende Motor für Innovation und Wachstum in Niedersachsen. Gleichzeitig bietet die Stadt eine hohe Lebensqualität und erschwinglichen Wohnraum. Erfolgskriterien, die Hannover in den nächsten Jahren noch stärker in den Fokus rücken sollten.“*

*Sabine Tegtmeyer-Dette, Landeshauptstadt Hannover, Erste Stadträtin und Wirtschafts- und Umweltdezernentin*



*„Hannover ist bei vielen Investoren nicht auf dem Zettel. Dabei besticht es als Messe- und Wirtschaftsmetropole mit kurzen Wegen, hoher Branchenvielfalt und durchaus bezahlbarem Wohnraum.“*

*Sebastian Zehrer, Leiter Research Wealthcap*

## Fazit #5

# Future Invest – die Investorenperspektive

---

Attraktivität erschließt sich oft auf den zweiten Blick. Schaffen es Metropolen aufgrund stetiger Verdichtung nicht mehr, die Lebensqualität flächendeckend hoch zu halten, kann Hannover das Paradoxon idealer Wohnlagen in vielen Mikrolagen auflösen. Bezahlbarer Wohnraum an einem wirtschaftlich starken Standort. Dabei ist es aufgrund seiner stetigen positiven wirtschaftlichen Entwicklung gerade für langfristig orientierte Investoren interessant.

---







# Das Fazit – was zukunftsstarke, nachhaltig wettbewerbsfähige Wohnlagen auszeichnet

---

Die Antwort auf die Frage, was zukunftsstarke Wohnlagen auszeichnet, ist komplex und lässt sich nicht pauschal oder gar vollständig für alle Wohnimmobilien zwischen Sylt und Oberstdorf beantworten. Mit der vorliegenden Studie haben wir dennoch nach Gemeinsamkeiten gesucht, die zukunftsfähige und langfristig rentable Wohnlagen auszeichnen, und diese Erfolgskriterien genauer untersucht.

Dabei haben wir zehn Makrolage- und neun Mikrolagekriterien mit besonders großem Einfluss auf die Zukunftsfähigkeit von Wohnimmobilien identifiziert. Mit unserem eigens entwickelten **Wealthcap Scoring** wurden diese Makro- und Mikrofaktoren bewertet.

Dabei treten teils überraschende Erkenntnisse zutage, die in griffigen Thesen anhand fünf konkreter Praxisbeispiele sowohl am oberen als auch am unteren Ende der gegenwärtigen Beliebtheitskala von Makro- und Mikrostandorten beispielhaft erläutert werden:

- Zukunftsstarke Wohnlagen stellen die Bedürfnisse der Menschen in den Mittelpunkt (Praxisbeispiel: Freiburg-Vauban)
- Nachhaltige Erfolgsfaktoren zeichnen zukunftsstarke Wohnlagen aus, nicht kurzfristige Trends (Praxisbeispiel: München-Harthof)
- „Der Mix macht’s“ – zukunftsstarke Wohnlagen müssen Makro- und Mikro Kriterien berücksichtigen (Praxisbeispiel: Gelsenkirchen-Buer)

- Deutsche D-Städte spielen beim Thema Wohnen in der A-Liga (Praxisbeispiel: Jena-Zentrum)
- Diversifizierte Wirtschaftsstärke und Innovation bei bezahlbarem Wohnraum – resilient und erfolgreich (Praxisbeispiel: Hannover-Linden-Nord)

Ein standardisiertes Analyseinstrument wie das **Wealthcap Scoring** kann nur aus der Vogelperspektive auf die mehr oder weniger zukunftsfähigen Mikro- und Makrolagen blicken. Für eine Einschätzung der Zukunftsfähigkeit eines Investments ist darüber hinaus die genaue und detailgetreue Betrachtung jedes einzelnen Objekts unerlässlich.

Nichtsdestotrotz kann die Studie und ihr Scoring Investoren eine erste und wichtige Indikation geben, welche Makro- und Mikrolagen sich aus langfristiger Investorenperspektive am ehesten als zukunftsfähig erweisen dürften und auf welche Kriterien mit besonderer Aufmerksamkeit geachtet werden sollte. Wohnimmobilien sind und bleiben ein begehrtes Investmentziel, das in den Portfolios langfristig orientierter institutioneller Kapitalanleger weiterhin starkes Gewicht finden wird. Angesichts der in bestimmten Teilmärkten stark gestiegenen Preisniveaus kommt es jedoch mehr denn je darauf an, selektiv zu investieren und dabei langfristig zukunftsfähige von kurzfristigen, rein spekulativen Investments zu unterscheiden.

Dazu mag die vorliegende Studie hilfreiche Anhalts- und Orientierungspunkte bieten. Aus der Perspektive langfristig orientierter Investoren lassen sich somit auch Ansätze für eigene Anlagestrategien ableiten.



# Die Details – die Scoring-Ergebnisse im Einzelnen

---



## Makrolagen-Scoring

---

### A-Städte

---

Berlin	35
Hamburg	32
Düsseldorf	38
Frankfurt am Main	36
Köln	38
München (Praxisbeispiel)	41
Stuttgart	38

### B-Städte

---

Dortmund	33
Dresden	38
Essen	31
Hannover (Praxisbeispiel)	41
Karlsruhe	37
Leipzig	37
Nürnberg	42

### C-Städte

---

Aachen	31
Augsburg	37
Freiburg (Praxisbeispiel)	33
Heidelberg	35
Mainz	33
Regensburg	38
Kiel	34
Rostock	34

### D-Städte

---

Leverkusen	27
Jena (Praxisbeispiel)	39
Passau	33
Gelsenkirchen (Praxisbeispiel)	24
Rosenheim	39
Wolfsburg	24
Ulm	38
Würzburg	36





## Mikrolagen-Scoring

### Freiburg #1

Vauban (Praxisbeispiel)	25
Haslach-Gartenstadt	30
Hochdorf	22
Munzingen	20
Altstadt-Mitte	37
Oberau	33

### München #2

Harthof (Praxisbeispiel)	28
Südliche Auffahrtsallee	27
Pariser Platz	35
Graggenau, Bezirk 3	39
Brunnbach	21
Harlaching, Bezirk 4	20

### Gelsenkirchen #3

Buer (Praxisbeispiel)	33
Schalke-Nord	16
Resse	29
Scholven	23
Neustadt	33
Altstadt	41

### Jena #4

Zentrum (Praxisbeispiel)	42
Nord	35
Winzerla	25
Weningenjena	38
Cospeda	26
Zwätzen	29

### Hannover #5

Linden-Nord (Praxisbeispiel)	25
Isernhagen-Süd	23
Marienwerder	25
Vahrenheide-Ost	27
Marktkirche	40
Bödekerstraße	28



# Die Details – die Scoring-Ergebnisse im Einzelnen



## Ergebnisse im Detail für die Makrowohnlage, Beispiel München

	Variable	Messung	Zeitraum	Einheit	Wert Standort	Vergleichswert <sup>1</sup>	Score
1.	Wirtschaftskraft	Veränderung BIP insgesamt in Mio. EUR	2010–2015	%	27,3	–	5
2.	Sicherheit	Einbruchsfälle je 100.000 Einwohner	2016	Punkte	84,0	–	5
3.	Erschwinglichkeit	Anteil Mietkosten am Einkommen	2017	%	31,3	20,3	1
4.	Beschäftigung	Veränderung Arbeitslosenquote	2012–2017	Prozent-Punkte	–0,7	–1,1	2
5.	Einwohnerwachstum	Prognose Einwohnerwachstum bis 2030	2016–2030	%	9,4	–1,3	5
6.	Nachhaltige Wohnungsnachfrage	Deckung des zusätzlichen Wohnungsbedarfs bis 2035	Prognose bis 2035	Punkte	55,9	–	5
7.	Mietsteigerungspotenzial	Prognose Wohnungsmieten Bestand (EUR/qm) bis 2022 p. a. im Vgl. zur 10-Jahres-Historie	2018–2022, 2007–2017 für Vergleichswert	%	2,9	4,5	4
8.	Kaufpreisentwicklung	Prognose Kaufpreise Eigentumswohnungen (EUR/qm) bis 2022 p. a. im Vgl. zur 10-Jahres-Historie	2018–2022, 2007–2017 für Vergleichswert	%	2,1	9,5	4
9.	Demografie	Anteil Einwohner im erwerbsfähigen Alter (15–64 J.) im Vgl. zum Bundesdurchschnitt	2016	%	69,5	65,9	5
10.	Innovationskraft	Patentanmeldungen je 100.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte	2016	Punkte	664,4	–	5

Gesamt

**41**

<sup>1</sup> Vergleichswert: Bundesdurchschnitt, außer 7., 8. - diese jeweils auf Makroebene in der untersuchten Stadt.



## Ergebnisse im Detail für die Mikrowohnlage, Beispiel München-Harthof

	Variable	Messung	Zeitraum	Einheit	Wert Standort	Score
1.	Attraktivität der Wohnlage, aggregierte Kennzahl	Subkriterien: Fernzugsvolumen, räumliche Einbettung, bauliche Struktur, Bevölkerungszusammensetzung, Statusvariablen (Milieus, Typologie, Zahlungsindex)	2018	Punkte	101,5	4
2.	ÖPNV-Anbindung <sup>1</sup>	Anzahl ÖPNV-Verbindungen im Baublock, Umkreis von 500 m, Gewichtung je Verkehrsmittel	2018	Punkte	13,3	1
3.	Schulische Erstbildung	Anzahl Grundschulen im Baublock, Umkreis von 500 m	2018	Punkte	21,6	4
4.	Lebensmittelversorgung	Summe VKF in qm, im Baublock, Umkreis von 500 m	2018	Punkte	1.633,2	2
5.	Gastronomieangebot	Anzahl Gastronomieeinrichtungen im Baublock, Umkreis von 500 m	2018	Punkte	3,5	2
6.	Grün- und Erholungsflächen	Anteil in % Grün- und Erholungsflächen	2018	%	7	3
7.	Mietpreisentwicklung	Entwicklung der Wohnungsmieten Bestand (EUR/qm), 2018 vs. 2016	2016-2018	%	47,9	5
8.	Kaufpreisentwicklung	Entwicklung der Angebotspreise Bestand (EUR/qm), 2018 vs. 2016	2016-2018	%	31,5	3
9.	Neubauprojekte	Anzahl Wohneinheiten in Planung und im Bau	2018	Anzahl	38,0	4

Gesamt

28

<sup>1</sup> ÖPNV: öffentlicher Personennahverkehr.

# Die Publikationen – Researchveröffentlichungen von Wealthcap

---

**DNA des Erfolges. Stadt der Zukunft 2040. Investorenchance München.**



---

Was macht München und andere Städte erfolgreich und zukunftsfähig? Damit befasst sich die Wealthcap Studie „DNA des Erfolges. Stadt der Zukunft 2040. Investorenchance München.“, die wir gemeinsam mit der Fraunhofer-Gesellschaft erstellt haben. Unser Ziel ist es, das Erfolgsrezept der Stadt der Zukunft zu „entschlüsseln“. Basis dafür sind der Morgenstadt City-Index der Fraunhofer-Gesellschaft mit seinen vier Dimensionen Innovation, Lebensqualität, Resilienz und Umweltverantwortung sowie spannende Expertenmeinungen aus Forschung, Politik und Wirtschaft.

Weitere Publikationen finden Sie unter [expertise.wealthcap.com](https://www.expertise.wealthcap.com)

# Impressum und ergänzende Hinweise

---

Der Einfachheit halber verwenden wir in der vorliegenden Studie „Future Locations – Wohnlagen mit Perspektive“ das generische Maskulinum. Selbstverständlich meinen wir damit immer beide Geschlechter.

## **Herausgeberin**

Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

## **Autoren**

Saskia Feil, Sebastian Zehrer, Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH  
Dr. Heike Piasecki, bulwiengesa AG

## **Studienpartner**

Die in dieser Studie enthaltenen Informationen basieren auf den Daten und dem Informationsmaterial der bulwiengesa AG, ihrer Partner und der Einschätzung von Branchenexperten. Interpretiert und bewertet werden die Ergebnisse vor dem Hintergrund der Erfahrungen der befragten Studienpartner.

## **Layout**

TATIN Design Enterprises, Basel

## **Haftungsausschluss**

Alle Angaben wurden sorgfältig recherchiert und zusammengestellt. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit des Inhalts sowie für zwischenzeitliche Änderungen übernehmen die Herausgeber keine Gewähr. Alle Rechte vorbehalten, auch die der fotomechanischen Wiedergabe und der Speicherung in elektronischen Medien.

Stand: Oktober 2018







**Wealthcap Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH**

Am Tucherpark 16  
80538 München

Telefon +49 89 678 205 500  
E-Mail [info@wealthcap.com](mailto:info@wealthcap.com)

[www.wealthcap.com](http://www.wealthcap.com)



**bulwiengesa AG**

Nymphenburger Str. 5  
80335 München

Telefon +49 89 23 23 76 0  
E-Mail [info@bulwiengesa.de](mailto:info@bulwiengesa.de)

[www.bulwiengesa.de](http://www.bulwiengesa.de)

