

Wo soll die Immobilie liegen?

Der richtige Standort ist einer der wichtigsten Faktoren einer erfolgreichen Immobilieninvestition. Eine gründliche Recherche hilft bei der Konzentration auf aussichtsreiche Lagen.

Da sie „immobil“ ist, sind die drei wichtigsten Entscheidungsfaktoren für eine Immobilie die Lage, die Lage und nochmals die Lage. So abgedroschen dieser Satz ist, so richtig ist er immer noch. Die Lage einer Immobilie ist nicht veränderbar, der Zustand oder die Ausstattung lassen sich hingegen meist durch entsprechende Ausbau- und Renovierungsmaßnahmen verbessern. Für Kapitalanleger ist entscheidend, die Immobilie zu einem Preis vermietet zu bekommen, der zumindest eine angemessene Rendite einbringt. Der Standort sollte daher so attraktiv sein, dass dort aktuell und zukünftig ausreichend solvente Mieter eine Wohnung suchen werden.

Der Makrostandort

Kapitalanleger müssen sich daher zunächst Gedanken über den gewünschten Makrostandort der Immobilie machen. Der Makrostandort ist das großräumige Verflechtungsbereich (Stadt, Gemeinde, Region). Dabei sollten sie auf verschiedene Faktoren achten:

► Bevölkerungsstruktur und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

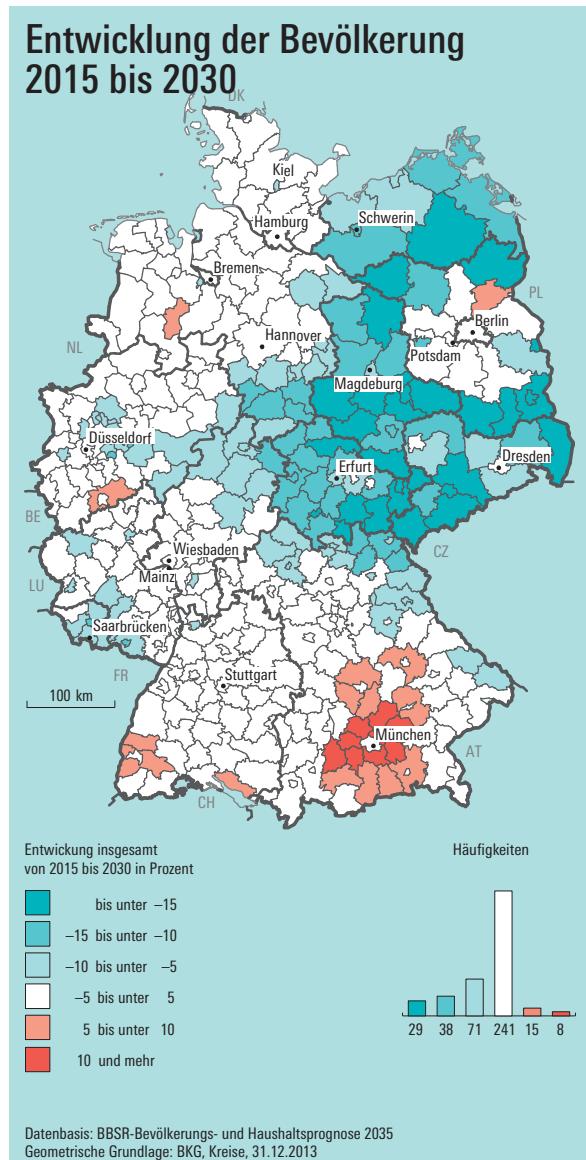
In Gegenden, in denen (auch) zukünftig viele Menschen leben wollen, werden vermutlich weiterhin Wohnungen gesucht sein. Das lässt stabile oder steigende Mietpreise erwarten. Denn diese werden von Angebot und Nachfrage bestimmt. In zunehmend „verlassenen“ Gegenden kann man kaum steigende Mieten durchsetzen, da potenzielle Mieter dort viele günstige Wohnungen zur Auswahl haben. In Deutschland nimmt die Bevölkerung ab, und immer mehr Menschen zieht es in die Großstädte. Das führt in strukturschwachen Räu-

men zu einer sinkenden Nachfrage nach Wohnraum.

Regelmäßig erscheinende Studien wie zum Beispiel vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung geben Prognosen über die Entwicklung der Bevölkerung, der Zahl der Haushalte und des Wohnungsmarkts in den Regionen Deutschlands. Flexiblere Anleger, die nicht nur in der Nähe ihres Wohnortes nach Immobilien suchen, finden hier eine erste Orientierung, wo es erfolgversprechend sein könnte, genauer zu suchen. Häufig sind wachsende Städte sowie Universitätsstädte, die viele Studenten mit Wohnraum versorgen müssen, interessante Makrostandorte. Besonders gefährdet, immer größere Abwanderungen

Gut zu wissen

Beobachten Sie den Markt. Ein gutes Gefühl für Angebot und Nachfrage in bestimmten Orten bekommen Sie, wenn Sie bei Immobilienportalen wie immobilienscout24.de oder immowelt.de sogenannte Suchagenten einrichten, mit denen Sie sich über genau definierte Objektangebote informieren lassen. Beobachten Sie eine Weile, wie lange Vermietungsangebote für Immobilien mit bestimmten Ausstattungsmerkmalen online sind und wie viele vergleichbare Konkurrenzangebote es am Ort gibt. Zu welchem Preis werden Mietobjekte (erfolgreich) angeboten?



verkraften zu müssen, sind – bis auf wenige Ausnahmen wie Leipzig oder Dresden – vor allem Orte in den neuen Bundesländern. Selbst wenn hier die Kaufpreise wesentlich günstiger sind als in den meisten Regionen der alten Bundesländer, müssen Anleger immer daran denken, dass eine leerstehende Wohnung keine Erträge einbringt.

Gründe für das Boomen mancher Regionen sind vor allem wirtschaftliche Rahmenbedingungen. Die wichtigsten Faktoren sind hier die Arbeitsmarktsituation und die Wirtschaftskraft. Florierende Unternehmen in einer Region ziehen Arbeitskräfte an und sorgen für Wohlstand, denn sie zahlen Gewerbesteuer, und die Menschen, die dort beschäftigt sind, kurbeln den Konsum an. So schneiden häufig Städte, in denen große Automobilhersteller produzieren, sehr gut bei Regionenrankings ab, die beispielsweise das Institut der Deutschen Wirtschaft Köln einmal im Jahr erstellt (www.iwkoeln.de). Ländliche Räume, die wirtschaftlich auf einem hohen Niveau sind, eine gute Verkehrsanbindung zu nahegelegenen Wirtschaftszentren und Hochschulen bieten, weisen mitunter ein attraktiveres Preis-Leistungsverhältnis bei Immobilien auf als teilweise schon sehr hoch bewertete Metropolen.

Indikatoren für die gegenwärtige und zukünftige Kauf- und Mietkraft bestimmter Regionen sind auch die Alters-, Haushalts- und Einkommensstruktur dieser Standorte. Finanzzeitschriften und Zeitungen informieren regelmäßig über solche Themen.

► Infrastruktur

Wichtig ist auch die Infrastruktur einer Region. Auch die schönste und günstigste Wohnung wird sich nur schlecht vermieten lassen, wenn Mieter zu viel Zeit aufwenden müssten, um jeden Tag benötigte Leistungen in Anspruch nehmen zu können. Bei der Beurteilung der Infrastruktur ist besonders wichtig:

► **Verkehrsanbindung:** Liegt eine Wohnung auf dem Land oder weiter weg von Arbeitsstätten, ist es für Pendler wichtig, dass sie gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden oder die Autobahn schnell erreichbar ist. Aber auch in der Großstadt macht es einen Unterschied, ob die U-Bahn-Station um die Ecke liegt oder man erst einen längeren Fußmarsch dafür einplanen muss.

► **Einkaufsmöglichkeiten:** Nicht nur ältere Menschen wollen möglichst nicht erst

weit fahren müssen, um den nächsten Supermarkt zu erreichen.

- ▶ **Schulen und Kindergärten:** Weiterführende Schulen im gleichen Ort oder zumindest eine gute Anbindung an den Nahverkehr sammeln Pluspunkte bei potentiellen Mietern mit Kindern.
- ▶ **Sportstätten, Freizeit- und Erholungsmöglichkeiten:** Vor allem für Mieter mit Kindern ist es wichtig, dass sie nicht für jede Freizeitaktivität der Kinder weite Autofahrten auf sich nehmen müssen. Auch ein reges Vereinsleben oder kulturelle Einrichtungen steigern die Attraktivität eines Ortes.
- ▶ **Medizinische Versorgung:** Wie weit ist der nächste Hausarzt oder ein Krankenhaus für Notfälle entfernt?

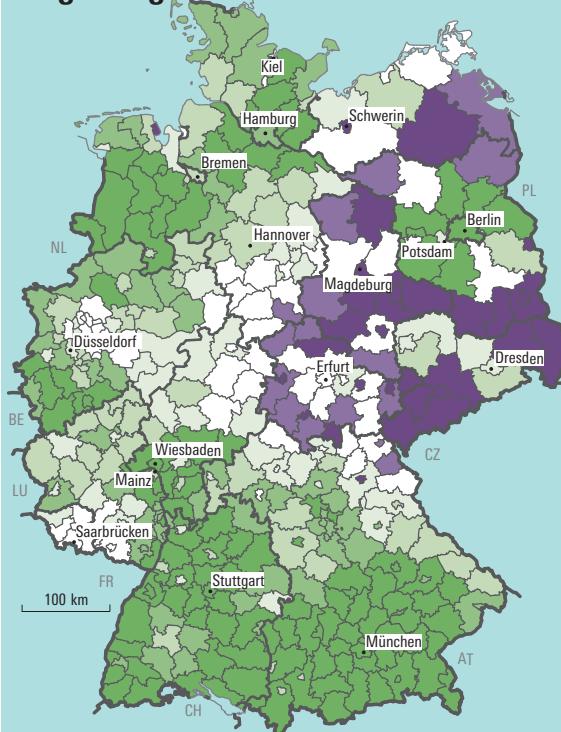
▶ Immobilienmarkt

Nicht zuletzt ist der Immobilienmarkt selbst am Makrostandort ein wichtiges Kriterium, um interessante Immobilien zum Vermieten zu finden. Wie ist das Verhältnis von Angebot und Nachfrage? Gibt es in der Region einen hohen Leerstand bei dem Immobilientyp, den Sie ins Auge gefasst haben (wie zum Beispiel Studentenappartement, 4-Zimmer-Wohnung, Reihenhaus)? Werden vielleicht eher gewerbliche Flächen oder 3-Zimmer-Wohnungen gesucht? Welche Anforderungen müssen diese Immobilien erfüllen? Ist das Preisniveau zum Kauf von Immobilien noch attraktiv? Wenn die Kaufpreise so hoch sind, dass mit den erzielbaren Mieten keine ausreichende Rendite möglich ist, sollte die Wahl besser auf eine andere Regionen fallen.

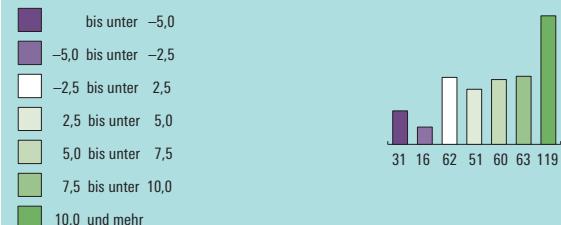
▶ Weiche Faktoren

Neben diesen „harten“ Merkmalen können „weiche“ Faktoren wichtig sein, um interessante Makrostandorte herauszufiltern. So haben manche Orte und Gegenden ein gutes Image hinsichtlich der Einwohnermentalität wie zum Beispiel das Rheinland. Auch Berge, Seen, Wälder oder das Meer in der Nähe sorgen dafür, dass eine Region für Mieter attraktiv ist.

Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2015 bis 2030



Entwicklung der Wohnflächennachfrage insgesamt 2015 bis 2030 in Prozent



Datenbasis: BBSR-Wohnungsmarktprognose 2030
Geometrische Grundlage: BKG, Kreise, 31.12.2013

Für eine hohe Lebensqualität spricht zum Beispiel ein geringerer Prozentsatz an Straftaten je 100 000 Einwohner als in anderen Regionen.

Den Makrostandort prüfen

Anleger haben heutzutage vielfältige Möglichkeiten, um festzustellen, ob ein Makrostandort eine sogenannte „Lila“-Lage ist, also eine, wo