von Hagen Ernst, stellvertretender Leiter des Bereichs
Research & Portfoliomanagement bei der DJE Kapital AG

IMMOBILIENSEKTOR WEITERHIN FÜR ANLEGER ATTRAKTIV

- **Weiterer Preisanstieg bei Wohnimmobilien**
- **Angebotsknappheit bei Wohnungen trotz Fokus auf Neubaugenehmigungen**

Pullach im Isartal, 19. Februar 2018 – Experten prognostizieren schon seit geraumer Zeit immer wieder eine Blase am Markt für deutsche Wohnimmobilien. Die Bundesbank warnt zudem regelmäßig vor einer Überhitzung im Immobiliensektor. Gerade in Großstädten sei das Kaufpreisniveau um bis zu 30 Prozent zu hoch. Auch im letzten Jahr sind die Preise wieder angestiegen. Wohnungsknappheit und das anhaltend niedrige Zinsniveau sind hierfür die Hauptreiber.

Immobilienpreise steigen weiter

Besonders groß ist derzeit die Wohnungsknappheit in Frankfurt – die sich durch Zuzug aufgrund des Brexits möglicherweise noch einmal verschärfen könnte. Aber auch in Berlin zeigt sich ein rasanter Anstieg des Zuzugs, wohingegen die Mietpreise im Verhältnis zu anderen Großstädten noch als moderat zu bezeichnen sind. Dementsprechend war hier der Anstieg der Kaufpreise am größten. Laut IMX (Immobilienindex von ImmoScout für die Entwicklung der Angebotskaufpreise) stiegen die Kaufpreise für Bestandsimmobilien 2017 um 13,4 Prozent in Frankfurt bzw. um 20,5 Prozent in Berlin. In München sind die Kaufpreise je nach Lage mit mittlerweile über 6.000 Euro pro Quadratmeter für Bestandsimmobilien am höchsten innerhalb Deutschlands. Die Mietrenditen sind hier hingegen bundesweit am niedrigsten.

Innerhalb der letzten zehn Jahre haben sich die Kaufpreise in München zwar mehr als verdoppelt, jedoch sind sie zuvor auch jahrelang nicht gestiegen. Im internationalen Vergleich sind sie mit Blick auf das Verhältnis der Mietkosten zum Einkommen jedoch nicht überhöht. Darüber hinaus liegt die Mietrendite immer noch im Schnitt bei 3 Prozent und ist somit deutlich höher als aktuelle Finanzierungskosten auf 10 Jahre von ca. 1,5 Prozent. In manch anderen Metropolen wie etwa New York sieht es ganz anders aus. Die Mietrenditen sind dort mittlerweile deutlich niedriger als die Zinskosten. Das ist eher besorgniserregend und spricht für eine Blasenbildung.

Neubaugenehmigungen lösen Angebotsknappheit bei Wohnungen nicht
Politiker betonen immer wieder, dass die Schaffung von Wohnraum oberste Priorität hat. Wenn man sich die Neubaugenehmigungen jedoch genauer ansieht, sind sie laut Statistischem Bundesamt in der Zeit von Januar bis November 2017 (Dezemberzahlen liegen noch nicht vor) um 7,8 Prozent auf 313.658 gefallen. Das dürfte kaum ausreichen, um dem Bedarf durch Zuzug gerecht zu werden. So wurden im Rekordjahr 2015 1,1 Millionen Zugezogene in Deutschland verzeichnet, 2016 waren es 750.000 Menschen. Die Zahlen für 2017 liegen aktuell noch nicht vor, dürften sich aber auf anhaltend hohem Niveau bewegen. Die Wohnungsknappheit kann somit aktuell nicht wirklich gelöst werden.

In Berlin etwa sind laut Amt für Statistik Berlin-Brandenburg 2016 gerade einmal 13.659 neue Wohnungen gebaut worden. Dem steht ein jährlicher Zuzug von ca. 50.000 seit 2011 gegenüber. Das zeigt, dass die Wohnungsnot in Berlin aktuell eher größer als kleiner wird. Es ist daher wenig verwunderlich, dass gerade die Hauptstadt in den letzten Jahren einen starken Kauf - und Mietpreisanstieg verzeichnete. Schließlich ist das Angebots- und Nachfrageverhältnis neben dem Zinsniveau die entscheidende Determinante für die Entwicklung der Kaufpreise und Mieten. Solange die Zinsen nicht spürbar steigen, dürften die Immobilienpreise auch nicht fallen. Im Rahmen des Mietpreiswachstums könnten sie vielleicht sogar moderat ansteigen.

Unser Fazit
Die Börsen reagieren zum Teil überempfindlich auf Zinsanstiege. Nach den jünst leicht gestiegen Zinsen sind deutsche Wohnimmobilien-Aktien zum Teil stark gefallen und notieren aktuell teilweise deutlich unter ihrem Buchwert (Nettovermögenswert). Auf Grund der anhaltenden Wohnungsknappheit in Deutschland ist es allerdings unwahrscheinlich, dass die Kaufpreise in naher Zukunft fallen. Das bietet aktuell gute Einstiegsgelegenheiten für Investoren. Die Gewinn- und Dividendenperspektiven sind unverändert gut. Die DJE Kapital AG ist daher auch weiterhin in Immobilien investiert.

Über die Dr. Jens Ehrhardt Gruppe
Die DJE Kapital AG ist seit über 40 Jahren als unabhängige Vermögensverwaltung am Kapitalmarkt aktiv. Das Unternehmen aus Pullach bei München verwaltet mit ca. 100 Mitarbeitern (davon rund 20 Fondsmanager und Analysten) aktuell rund 12 Milliarden Euro (Stand: 31.01.2018) in den Bereichen individuelle Vermögensverwaltung, institutionelles Asset Management sowie Publikumsfonds. Vorstandsvorsitzender ist Dr. Jens Ehrhardt, sein

Stellvertreter Dr. Jan Ehrhardt. Kern des Anlageprozesses und aller Investmententscheidungen ist die FMM-Methode (fundamental, monetär, markttechnisch), welche auf dem hauseigenen, unabhängigen Research basiert. Der Anspruch der DJE Kapital AG ist, ihren Kunden weitsichtige Kapitalmarktexpertise in allen Marktphasen zu bieten.

Unternehmenskontakt
Simone Ausfelder
+49 (0)89 790453-661
simone.ausfelder@dje.de

Pressekontakt
Instinctif Partners
Dr. Ina Kolanowski // Sophie Horrion
+49 (0)69 133 896-14 // +49 (0)221 4 20 75-11
ina.kolanowski@instinctif.com // sophie.horrion@instinctif.com