

KAPITALMÄRKTE UND KAPITALANLAGEN

Die Börse im Blick: So wird investiert.

Home > Themen > Kapitalmärkte und Kapitalanlagen > Immobilien: großer Reiz trotz hoher Preise

Autor: **Andreas Görler** (<https://www.dia-vorsorge.de/ueber-uns/autoren#authorid130>)

Datum: 17.1.2020

Immobilien: großer Reiz trotz hoher Preise

Da für den Großteil der Privatanleger, aber auch für größere institutionelle Anleger Aktien immer noch keine übergeordnete Rolle spielen und die Renditen auf dem Anleihemarkt niedrig bleiben werden, ist die Nachfrage am deutschen Immobilienmarkt immer noch hoch.

So dürfen Versicherungen und Pensionskassen aufgrund gesetzlicher Vorgaben nur begrenzt in Aktien investieren. Da das Angebot in guten Lagen, aber insbesondere in Großstädten nur sehr langsam erhöht werden kann, ist kaum von einer deutlichen Preisreduktion auszugehen. Das betrifft Kaufpreise ebenso wie Mieten.

(https://www.dia-vorsorge.de/wp-content/uploads/2013/10/2013-10-28_DIA-Studie_Wohnimmobilien_zur_Altersvorsorge_Titelfoto.jpg)Kaufen Privatinvestoren eine einzelne Wohnung oder ein kleineres Mietshaus, ist das Risikoprofil oft höher, als manch Anleger mit einer Immobilie verbindet. Meist ist es dann das einzige Investment, das auch noch größtenteils finanziert wird. Muss eine Wohnung oder nur ein Badezimmer saniert werden, kann das dazu führen, dass die gesamte Rendite für ein oder zwei Jahre weg ist. Die aktuellen Mietrenditen von unter vier Prozent reichen dann nicht zur Kompensation. Auch Mietausfälle wirken sich überproportional stark aus, obwohl das aktuell wohl eine geringere Rolle spielen dürfte.

Home Bias kostet nicht nur bei Aktien Geld

Störend wirkt sich auch die Neigung aus, dass die meisten Anleger gern in der Heimatstadt Immobilien kaufen, am liebsten noch in der Nähe des eigenen Wohnbezirks. Emotionalität schadet aber meist der Rendite. Die höchsten Mietrenditen gibt es derzeit in Ostdeutschland oder in Nordrhein-Westfalen, beispielsweise in Duisburg, Wuppertal und Chemnitz. Durch die



niedrigen durchschnittlichen Kaufpreise von 950 bis 1.150 Euro pro Quadratmeter kommt man dort auf Renditen von 6,50 bis 6,70 Prozent.

Knappes Angebot an den Topstandorten

Bei gewerblich genutzten Immobilien kann man dies auch an der Anzahl der relevanten Transaktionen ablesen. In den sieben Topstandorten in Deutschland (Hamburg, Berlin, Frankfurt, Düsseldorf, München, Köln und Stuttgart) wurden ca. 14 Prozent weniger Umsätze getätigt als im entsprechenden Vorjahreszeitraum. An allen genannten Standorten ist das Angebot zu knapp und nicht beliebig erweiterbar. Bautätigkeit ist zwar vorhanden, macht aber nur ca. ein Prozent des vorhandenen Bestandes aus. Außerdem müssen potentielle Verkäufer, die eher konservativ eingestellt sind, anschließend überlegen, was sie mit dem Geld anfangen. Häufig finden sie dann keine Alternativen. Neue Objekte sind bereits vor der Fertigstellung zu 30 Prozent vermietet. Das führt letztlich auch zu weiter fallenden Renditen, die mittlerweile bei knapp drei Prozent liegen. Im Vergleich zu Staatsanleihen, die negativ rentieren, ist das aber immer noch ein enormer Renditevorsprung.

Mieten bleiben auch im gewerblichen Segment hoch

Im dritten Quartal 2019 sind Büromieten in den genannten Großstädten im Durchschnitt um knapp sieben Prozent gestiegen. Man kann zwar erwarten, dass der Anstieg im nächsten Jahr nicht so hoch ausfällt, allerdings ist das auch gar nicht notwendig, um weiterhin attraktive Erträge zu erzielen. Unterstützend wirkt hier ebenfalls das niedrige Zinsniveau, diesmal auf der Kreditseite. Die niedrigen Darlehenszinssätze bewirken noch einen Hebeleffekt auf die Gesamtperformance. Darüber hinaus sind die Mieten in Deutschland im internationalen Vergleich immer noch niedrig.

Fazit: Um beim deutschen Immobilienmarkt von einer Blase auszugehen, müssten die stark gestiegenen Preise von einem deutlich höheren Zinsniveau begleitet werden. Außerdem müsste auch die Nachfrage deutlich sinken. Für beide Szenarien gibt es keine Anzeichen, obwohl Einheimischen die aktuellen Kaufpreise und Mieten schon sehr hoch vorkommen und trotz niedriger Zinsen oft nicht finanzierbar sind, weil das Lohnwachstum nicht Schritt gehalten hat.

Markt bleibt trotz drohenden Mietendeckel interessant

Was für Mieter und private Käufer eher negativ ist, können institutionelle Käufer mit spezialisierten Partnern und großem Investitionsvolumen weiter als positiv empfinden. Zwar gibt es derzeit im privaten und kleinteiligen Segment Irritationen durch den diskutierten Mietendeckel, wodurch der Markt für vermietete Einzelobjekte stagniert, für große, insbesondere internationale Investoren bleiben dieser Markt aber interessant und die Preise damit hoch.

Privatpersonen sollten sich die Anschaffung einer fremdgenutzten Immobilie sehr gut überlegen, da hier meist Darlehenssummen von ca. 70 Prozent des Kaufpreises anstehen und auch noch die Kosten für Makler, Grunderwerbssteuer und Notar anfallen. Das macht in Berlin schon mal 15 Prozent des Kaufpreises aus. Die niedrigen Zinsen sollten Privatkäufer zudem nicht zu extrem langen Darlehenslaufzeiten verleiten.

Immobilienaktien als Alternative

Geht es nur um die Rendite und ist die Affinität für Immobilien hoch, ist ein Wertpapierdepot mit Immobilienaktien für Privatanleger die bessere Wahl. Die Dividendenrendite liegt über der aktuellen Mietrendite im privaten Immobiliensektor. Die Aktien sind liquide. Anleger können sie jederzeit verkaufen. Da bei Immobilien wie bei Aktien eine langfristige Haltedauer unterstellt werden kann, spielen die Kursschwankungen der Immobilienaktien eine untergeordnete Rolle.

(<https://www.dia-vorsorge.de/wp-content/uploads/2017/07/Andreas-Görler.jpg>) *Gastautor Andreas Görler ist Senior-Wealth-Manager bei der Wellinvest Pruschke & Kalm GmbH. Weitere Beiträge von ihm und anderen Vermögensverwaltern finden Sie auf www.v-check.de (<http://www.v-check.de>).*

