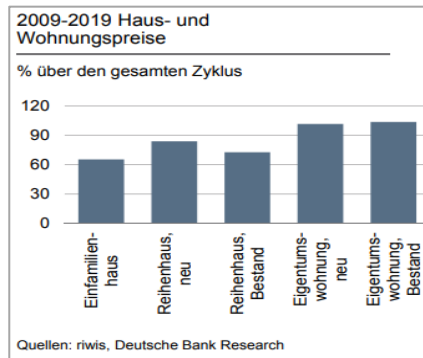
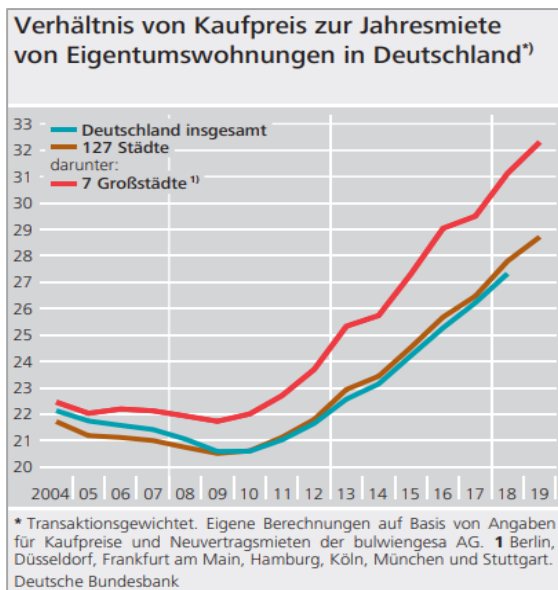


Immobilienpreisentwicklung in Deutschland

Die letzten 15 Jahre waren die besten aller Zeiten für deutsche Immobilienbesitzer. Das war nicht immer so. Inflationsbereinigt sind Wohnimmobilienpreise nach Berechnungen des IVD (Immobilienverband Deutschland) von 1972 bis 1992 nicht gestiegen. Ab 1993 bis 2009 sind die Preise im Bundesdurchschnitt kaufkraftbereinigt sogar gefallen.



Gottfried Urban
Geschäftsführer
Dipl. Bankbetriebswirt



Das **Chartbild der Woche** zeigt die Entwicklung der Kaufpreise für Eigentumswohnungen in Deutschland im Verhältnis zum Mietertrag. Die zweite Graphik zeigt die absolute Preisentwicklung verschiedener Wohnimmobilien seit 2009 (Bundesschnitt). Eigentumswohnungen haben sich 100 % verteuert. Quelle: Bundesbankbericht, März 2020/Deutsche Bank, April 2020.

Der Kaufpreis einer Anlageimmobilie in den großen Städten Deutschlands lag 2019 im Schnitt bei dem 32-fachen der Jahresmiete. In München ist der Faktor noch höher. Münchner Immobilienpreise für Eigentumswohnungen stiegen seit 2009 um über 170 % (60 – 80 qm, höherwertige Ausstattung, ohne Miete, Quelle: empirca-Preisdatenbank), im Bundesdurchschnitt um 100 %. Bis 2009 lag der Faktor für die sieben größten Städte beim 22-fachen der Neuvertragsmieten. Die Bewertung liegt damit um ca. 50 % über dem Langfristschnitt. Trotz Nullzinspolitik wird die Luft dünner.

Realistisch betrachtet lässt sich mit Wohneigentum für die nächsten Jahre nur Geld verdienen, wenn die Mieten weiter steigen und die Finanzierungskosten niedrig bleiben. Doch das allein reicht nicht. Kalkuliert man das Mietausfallrisiko und je nach Alter und Zustand der Immobilie etwa ein bis zwei Prozent jährlichen Erhaltungsaufwand hinzu, bleibt oft in der Kalkulation nicht mehr viel übrig. Zudem wird der demographische Wandel der nächsten Jahre die Immobiliennachfrage beeinflussen. Politische Einflüsse und der Standortfaktor sind ebenfalls wenig kalkulierbar. Wer beim Kauf schon an die Wertsteigerung denkt, der muss zudem erst die Transaktionskosten (Makler, Notar, Steuern und sonstige Nebenkosten) verdienen.

Immobilienanleger müssen langfristig denken, denn man legt sich für Standort und Nutzungsart fest, mit meist hohen Beträgen, die kreditfinanziert sind. Und die Corona-Krise beschleunigt Veränderungsprozesse. Die Digitalisierung der Arbeits- und Konsumwelt beeinflusst weniger den Wohnimmobilienmarkt, könnte jedoch die Nachfrage für Büro und Handel langfristig belasten.

Informativ: Der Kaufpreisfaktor von DAX-Unternehmen betrug 2019 das 14-fache des durchschn. Jahresgewinnes. Auch hier belastet Corona die Ergebnisse. Über Branchen und Regionen gestreut kann man Zug um Zug in Aktien einsteigen, was beim Immobilienmarkt nicht wirklich funktioniert.



Glossar:

Bulwiengesa AG ist in Kontinentaleuropa eines der großen unabhängigen Analyseunternehmen der Immobilienbranche

IVD ist der Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e. V.

Der Kaufpreisfaktor gibt bei Immobilien den Vervielfacher der Jahresmieteinnahme an, der für die Feststellung des Kaufpreises üblich ist.

Wichtige Hinweise:

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf die persönlichen Kenntnisse und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Aufklärung über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbedokumentes entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im [Impressum](#) der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement (www.urban-kollegen.de).

Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement

**Josef-Neumeier-Str. 2
84503 Altötting**

**Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0
Fax: +49 (0)8671 / 9690-11**

**info@urban-kollegen.de
www.urban-kollegen.de**