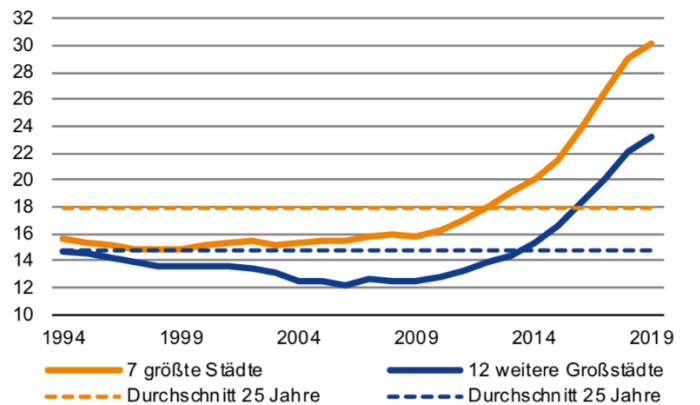


## Blasenbildung bei Mehrfamilienhäusern in Deutschland?

Das Prädikat „risikoarm“ gilt auch für Immobilien nicht mehr.

KAUFPREIS MEHRFAMILIENHAUS IN RELATION ZUR JAHRESMIETE



Quelle: bulwiengesa, DZ BANK

Basis: 19 deutsche Großstädte



**Gottfried Urban**  
Geschäftsführer  
Dipl. Bankbetriebswirt

Das **Chartbild der Woche** zeigt die Entwicklung der Kaufpreise für Mehrfamilienhäuser in Deutschland in den sieben größten und den zwölf nächstgrößeren Städten im Verhältnis zum Mietertrag (1994–2019). Quelle: Bundesbankbericht, März 2020 und Deutsche Bank, April 2020.

**Mehrfamilienhäuser werden gerne von vermögenden Kapitalanlegern oder Kapitalsammelstellen erworben.** Noch nie sind Wohnimmobilienpreise in Deutschland innerhalb von zehn Jahren so stark gestiegen und die Nachfrage bleibt hoch. Der Kaufpreis eines Mehrfamilienhauses liegt um etwa 50% über dem Langfristschnitt (1994–2019). Eine extreme Blasenbildung beginnt bei einer 100%igen Bewertung über dem Langfristschnitt. Aktuell ist der Immobilienmarkt überbewertet, bis zur Preisblase ist noch Luft nach oben. Der Grund liegt im niedrigen Zinsniveau und dem daraus resultierenden Anlagenotstand. Außerdem sorgen die Kinder der geburtenstarken Jahrgänge für eine vorübergehend größere Wohnnachfrage. Trotz Nullzinspolitik wird die Luft aber 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 beeinflusst der demographische Wandel der nächsten Jahre die Immobiliennachfrage. Auch politische Einflüsse und der Standortfaktor sind wenig kalkulierbar. Wer beim Kauf schon an die Wertsteigerung denkt, darf die Transaktionskosten (Makler, Notar, Steuern) nicht vergessen. **Wegen des demographischen Wandels, politischer Risiken und Umweltauflagen könnten für Vermieter schwierigere Zeiten anbrechen.** Immobilienanleger legen sich langfristig auf den Standort und die Nutzungsart mit hohem Betrag fest, die häufig kreditfinanziert sind. Corona-bedingte Veränderungsprozesse wie die Digitalisierung der Arbeits- und Konsumwelt beeinflussen den Wohnimmobilienmarkt zwar weniger, könnten die Nachfrage nach Büro und Handel aber langfristig belasten.

Informativ: Der Kaufpreisfaktor von DAX-Unternehmen betrug 2019 das 14-fache des durchschnittlichen Jahresgewinnes. Auch hier belastet Corona die Ergebnisse. Im Gegensatz zum Immobilieninvestment kann man aber über Branchen und Regionen gestreut und 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

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](http://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**