

Der Boom geht (mal wieder) in die Verlängerung

Angesichts steigender Preise denken viele über den Kauf einer Immobilie nach. Die wichtigsten Trends und Alternativen, wie Anleger auch ohne Eigenheim vom Aufschwung am Immobilienmarkt profitieren können.

3 min Lesezeit

Trend 1: Teuer, noch teurer, Großstädte

Nein, ist es nicht neu, dass die Preise für Wohnungen und Häuser in deutschen Großstädten steigen. Dass der Boom aber in einem solchen Tempo weitergeht, verwundert selbst so manche Experten. Am eindrucksvollsten zeigt sich das bei den Preisen für Eigentumswohnungen in den sogenannten A-Städten München, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf, Stuttgart, Berlin und Hamburg.

Denn 2018 sind die Preise häufig sogar noch stärker gestiegen als im Jahr zuvor. In Berlin waren es plus 15, in Frankfurt plus 13 Prozent. Wer eine Durchschnittswohnung – also kein Neubau und keine Top-Lage – kaufen will, zahlt in München mittlerweile 6390 Euro pro Quadratmeter und in Frankfurt 4350 Euro. In Berlin kommt man noch unter 3500 Euro weg. Das zeigt das Frühjahrsgutachten 2019 des Verbands Zentraler Immobilien Ausschuss (ZIA).^[1]

Trend 2: Flucht in den Speckgürtel

Die galoppierenden Preise in den Städten zeigen Wirkung: Besonders Familien, die mehr Platz benötigen,

Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS International GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

sind nicht länger bereit, die hohen Wohnkosten in der Stadt zu schultern und ziehen immer häufiger ins Umland. „Die neue Stadtfucht“ nennt es das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln.^[2] Besonders deutlich lasse sich diese Entwicklung in dicht bebauten Städten wie München oder Stuttgart beobachten, so die Experten.

Von diesem Trend profitieren die Speckgürtel der Großstädte – vorausgesetzt, sie verfügen über eine gute Infrastruktur, beispielsweise eine Anbindung mit dem öffentlichen Nahverkehr an die Stadt und Breitband-Internet. Andere ländlich Regionen stehen dagegen weiterhin auf der Verliererseite.

Trend 3: Klein(-stadt), aber oho!

Apropos Familien: Auch alleinstehende Häuser sind gefragt. Und wo sind die Preise am stärksten gestiegen? Ausnahmsweise ist es nicht München, sondern das 40 Kilometer entfernte Freising. Dort haben sich Eigentumswohnungen laut IW Köln zwischen 2013 und 2018 um 93 Prozent verteuert^[3]. Spitzenreiter im Norden Deutschlands ist Wolfsburg mit einem Anstieg um 63 Prozent. Auf dieselbe Wertsteigerung kommen Häuser in Köln (rechtsrheinisch). Auch Ratingen, Kassel und Trier sind unter den Top-5 im Westen der Republik. Im Osten liegt Berlin vorn, gefolgt von Regionen in Brandenburg.

Trend 4: Katerstimmung nach der Party?

Warum setzt sich der Boom am Wohnimmobilienmarkt in diesem Tempo fort? Dafür gibt es gleich mehrere Gründe: „Dank Zuwanderung und eines sich weiter verbessernden Arbeitsmarktes werden Preise und Mieten im Wohnungsmarkt weiter steigen“, sagt Jochen Möbert von Deutsche Bank Research. „Angesichts niedriger Zinsen dürfte auch die Bereitschaft, die aktuellen Preise zu finanzieren, bestehen bleiben.“ Erst kürzlich hatte die Europäische Zentralbank verkündet, dass die Zinsen in der Eurozone auf absehbare Zeit niedrig bleiben werden.^[4]

Hinzu kommt der schiere Wohnungsmangel: Die Großstädte wachsen rasant. Berlin hat in zwischen 2011 und 2017 rund 47.500 Einwohner hinzugewonnen – pro Jahr. In Hamburg waren es 18.700 und in München 15.200 pro Jahr.^[5] „Das sind historische Dimensionen“, sagt Ralph Henger vom IW Köln. Um den Bedarf zu decken, müssten deutschlandweit 350.000 Wohnungen jährlich gebaut werden. Laut Deutsche Bank Research dürfte es noch bis zum Jahr 2022 dauern, bis das Ziel erreicht wird.^[6]

Für das laufende Jahr erwarten die Experten zwar weiterhin einen Anstieg der Preise, jedoch nicht mehr in dem Tempo der Vorjahre. „Einige Städte und Regionen dürften bereits übersteuert sein. Mit den von uns unterstellten weiteren Preissteigerungen droht, wenn der Zyklus bis zum Jahr 2022 oder länger läuft, zunehmend eine Hauspreisblase“, warnt Möbert.

Trend 5: Auch Büros sind gefragt

In vielen Metropolen werden auch die Büroimmobilien knapp. Mittlerweile herrscht in 35 Städten in Deutschland mit einer Leerstandsrate von 3 Prozent oder weniger – also quasi Vollvermietung.^[7] „Die Situation in den Städten mit sehr geringen Angebotsvolumen dürfte sich 2019 noch stärker zuspitzen“, sagt Andreas Schulten vom Marktforschungsunternehmen Bulwiengesa. „An einigen Standorten müssen Unternehmensabwanderungen in Kauf genommen werden.“

Zudem gerät Deutschland zunehmend in den Fokus internationaler Investoren. Mit München, Berlin, Frankfurt und Hamburg sind erstmals vier deutsche Städte in den Top-30 Anlagezielen vertreten, zeigt eine Auswertung des Beratungsunternehmens Jones Lang LaSalle.^[8]

Fazit für Anleger: Es müssen nicht immer die eigenen vier Wände sein

Der Boom am deutschen Immobilienmarkt geht also in die Verlängerung. Das weckt Begehrlichkeiten. „Angesichts dieser Preisentwicklung wollen sich viel mehr Menschen eine Wohnung oder ein Haus kaufen“, sagt IW-Ökonom Michael Voigtländer. „Doch in den meisten Fällen dürfte das Startkapital fehlen.“

Zudem gehört der Kauf einer Immobilie bei den meisten Menschen zu den größten Investitionen in ihrem Leben. Experten nennen das ein hohes Klumpenrisiko. Man könnte auch sagen: Immobilienkäufer legen häufig alle Eier in einen Korb. Sollte der Wert des Hauses doch einmal fallen, steht viel Kapital auf dem Spiel. Doch es gibt auch andere Wege, vom Aufschwung am Immobilienmarkt zu profitieren.

Beispielsweise über offene Immobilienfonds. Erfahrene Fondsmanager suchen auf der ganzen Welt oder in Europa nach attraktiven Investmentzielen und verteilen so mögliche Risiken auf ein breites Immobilienportfolio.

1. https://www.zia-deutschland.de/fileadmin/Redaktion/Pressemitteilungen/Downloads/Fruehjahrgutachten_2019_-_Kurzfassung.pdf
2. <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/ralph-henger-christian-oberst-immer-mehr-menschen-verlassen-die-grossstaedte-wegen-wohnungsknappheit-419693.html>
3. <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/michael-voigtlaender-starke-preiszuwaechse-auch-abseits-der-metropolen-422481.html>
4. <https://www.ecb.europa.eu/press/pr/date/2019/html/ecb.mp190307-7d8a9d2665.en.html>
5. <https://www.iwkoeln.de/studien/iw-kurzberichte/beitrag/ralph-henger-christian-oberst-immer-mehr-menschen-verlassen-die-grossstaedte-wegen-wohnungsknappheit-419693.html>
6. https://www.dbresearch.de/PROD/RPS_DE-PROD/PROD000000000488866/Ausblick_auf_den_deutschen_Immobilienmarkt_2019.pdf
7. <https://www.zia-deutschland.de/pressemeldung/fruehjahrgutachten-2019-staedten-droht-abwanderung-von-unternehmen/>
8. <https://www.jill.de/en/trends-and-insights/investor/why-germanys-cities-are-catching-the-eye-of-foreign-investors>

Weitere DWS Webseiten:

DWS Group<<http://www.dws.com>>

Real Estate Investment Management
<<https://realestate.dws.com/>>

Xtrackers ETFs<https://etf.dws.com>

DWS auf Social Media



Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS International GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können. Wertentwicklungen der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DWS International GmbH, Stand: 08.04.2019