

Wohnimmobilien - Drei Gründe, warum der Boom anhalten dürfte

Das Hoch auf dem Wohnungsmarkt könnte noch länger halten. Entscheidende Treiber sind die Urbanisierung, eine wachsende Zahl von Singlehaushalten sowie neue Wohnformen. Wie Anleger davon profitieren könnten.

- Der Trend zur Urbanisation ist in Europa ungebrochen: Die Nachfrage nach städtischem Wohnraum dürfte weiter stark wachsen.
- In den Metropolregionen werden die Preise und Mieten für Wohnimmobilien wohl auch in Zukunft weiter steigen.
- Demografischer Faktor: Mit dem zunehmenden Anteil an Singles und Senioren wächst die Zahl der Einpersonenhaushalte.

5 Minuten Lesezeit

Wo einst Züge über die Gleisanlagen rollten, Arbeiter Güter umluden und Dieselloks betankten, reihen sich heute mehrgeschossige Häuser um einen frisch angelegten Park: Aus einem Ort der Arbeit ist ein Ort des Wohnens geworden. Hamburgs „Mitte Altona“, die auf dem Gelände eines ehemaligen Güterbahnhofs wächst, ist eines der Vorzeigeprojekte der Hansestadt. Bis zu 3500 Wohnungen entstehen im Herzen der Stadt.



Begehrter Wohnraum, der wie in vielen Metropolen knapp ist – und für steigende Preise sorgt. Diese lagen für Wohnimmobilien in Deutschland im dritten Quartal 2019 durchschnittlich um 4,9 Prozent höher als im Vorjahreszeitraum. Besonders stark verteuerten sich Eigentumswohnungen und Häuser in urbaner Lage: In den sieben größten deutschen Städten kletterten zuletzt die Preise dafür binnen Jahresfrist um 9 beziehungsweise 7,5 Prozent.^[1] Gleichzeitig klaffen Angebot und Bedarf an neuem Wohnraum in Deutschland weiter auseinander. So sind 2018 bundesweit rund 286.000 Wohnimmobilien fertiggestellt worden, lediglich 0,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Damit bleibt der Bau deutlich hinter der politischen Zielvorgabe von jährlich 375.000 Wohnungen zurück.^[2] Der Aufwärtsdruck bei den Preisen sollte daher anhalten. Anleger können von diesem Boom über Immobilienfonds, die aktuell verstärkt auf Wohnobjekte setzen, profitieren.

Diversifiziert in europäische Immobilien investieren

Der Immobilienfonds "grundbesitz europa" investiert in europäische Immobilien mit dem Ziel einer langfristigen attraktiven Wertsteigerung.



Um wie viel Prozent liegen die Kaufpreise für Wohnimmobilien in Berlin über dem Bundes-durchschnitt?

Um rund 15 Prozent

Um rund 30 Prozent

Um rund 50 Prozent

Quelle: Deloitte. [Property Index 2019](https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/deloitte-property-index-2019.html)

<<https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/deloitte-property-index-2019.html>>

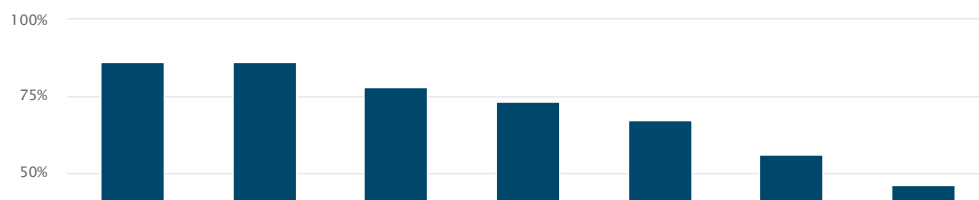
, Stand: Juli 2019

Urbane Anziehungskraft

„Der Trend zur Urbanisierung hält an, die Bevölkerung in den Städten wächst. Die Zuwanderung sorgt weiter für eine steigende Nachfrage nach städtischem Wohnraum“, erklärt Taskin Mutlu, Immobilienfondsmanager bei der DWS. Für das Jahr 2035 prognostizieren Demografie-Experten gegenüber heute beispielsweise 11 Prozent mehr Berliner, für Leipzig sogar ein Einwohnerplus von 16 Prozent.^[3]

Hoher Bedarf an Wohnraum

In den sieben größten Städten Deutschlands sind seit 2016 nicht genügend neue Wohnungen fertiggestellt worden, um die starke Nachfrage zu befriedigen.



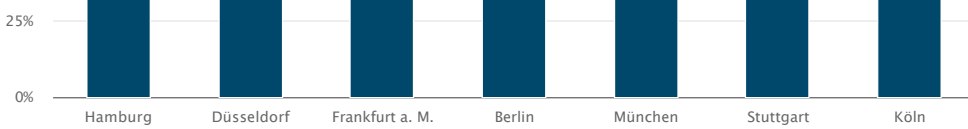
Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der DWS International GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.

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 [simuliert oder tatsächlich realisiert] sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DWS International GmbH 2019. Stand: 31.01.2020

CRC 073352 (01/2020) (1.24)



■ Anteil der jährlichen Baufertigstellungen 2016–2018 (gemessen am jährlichen Bedarf 2016–2020)

Institut der deutschen Wirtschaft, IW-Report 28/2019

genügend
neue
Wohnungen
fertiggestellt
worden,
um
die
starke
Nachfrage
zu
befriedigen.
The
chart
has
1
X
axis
displaying
categories.
die
Range:
7
categories.
The
range
interesting
profitieren
von
displaying
values.
Range:
0
Ein
von
im
View
as
data
table.

80 %

„Die Zahl der Neubauten bleibt in vielen Städten weit hinter dem Bedarf der Zuzügler zurück.“ Diese Lücke wird nicht so schnell geschlossen werden. Das hat laut Mutlu mehrere Gründe: eine konservative Baulandschaftung, steigende Baukosten und der Fachkräftemangel im Baugewerbe. Aber auch Grundstücksspekulationen, die neue Bebauungen verzögern, langwierige Baugenehmigungen und die verschärften energetischen Anforderungen sind Hemmnisse. Als Konsequenz erwartet Mutlu, dass Miet- und Kaufpreise mittelfristig weiter steigen dürften. Und nicht nur in Deutschland wachsen die Metropolen, auch europaweit zieht es die Menschen in die Ballungszentren. Im Jahr 2050 sollen laut EU-Statistikbehörde Eurostat mehr als 80 Prozent der europäischen Bevölkerung in Städten leben.^[4]

der Europäer dürften 2050 in
Städten leben.
Urban Europe - statistics on cities,
The towns and suburbs - executive
summary

Die auseinanderklaffenden Kaufpreise von Stadt- und Landobjekten spiegeln die Attraktivität der Metropolen wider. So übersteigen die Immobilienpreise in deutschen Städten den Bundesdurchschnitt um die Hälfte. München verzeichnet mit 130 Prozent den höchsten deutschen Wert. Ein Blick ins europäische Ausland zeigt ein noch extremeres Bild. Die Preise in London liegen um 198 Prozent, in Paris und Lissabon sogar um 220 Prozent über dem landesweiten Durchschnitt.^[5]

Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklung auf den Wohnimmobilienmärkten sind gegenwärtig in Deutschland insbesondere die Niederlande, Spanien, Irland und die nordeuropäischen Länder interessant“, berichtet Mutlu. Vom starken Nachfrageüberhang im Zentrum der europäischen Metropolen profitieren zunehmend auch der Stadtrand und das nähere regionale Umfeld. So steigt die Zahl der Haushalte beispielsweise im Hinterland von Danzig und Amsterdam stark – aber etwa auch zum Beispiel im um München rund 70 Kilometer entfernten Landshut.^[6]

Singles und Senioren treiben die Nachfrage

Ein demografischer Faktor, der die Nachfrage nach Wohneinheiten stark befeuert, ist die wachsende Zahl der Singles und Senioren. Seit 1991 hat der Anteil der Einpersonenhaushalte in Deutschland um fast die Hälfte zugenommen.^[7] Damit wächst auch die beanspruchte Wohnfläche pro Person. Diese lag hierzulande im Jahr 2018 bei 46,7 Quadratmetern, zehn Jahre zuvor waren es lediglich 42,2 Quadratmeter – ein Plus von fast elf Prozent.^[8] Hinzu kommen aktuelle Trends wie etwa Co-Living

</informieren/themen/sachwerte-immobilien/studenten-immobilien/>. Bei der modernen WG-Variante werden einzelne Zimmer einer Wohnung vermietet, schick möbliert, technisch gut ausgestattet und somit angepasst an die Bedürfnisse wachsender Pendlerströme. Auch das Segment der Studentenapartments </informieren/themen/sachwerte-immobilien/studenten-immobilien/> boomt: Denn immer mehr Studierende brauchen immer mehr Unterkünfte. In beiden neuen Wohnformen sind es oft Investmentfonds, die die Liegenschaften erwerben und dann an die Betreiber als Nutzer langfristig vermieten.

Der Blick ins europäische Ausland, wo die Mietniveaus gerade in Metropolen deutlich über denen von Deutschland liegen, gibt einen weiteren Hinweis darauf, wie sich der deutsche Markt in Zukunft entwickeln könnte. Dazu Fondsmanager Mutlu: „Angesichts des europäischen Mietumfeldes zeichnet sich eine weiter steigende Mietpreisentwicklung in deutschen Städten ab – gute Aussichten also für Investoren.“

Weitere Themen

Was Infrastruktur-Aktien für Anleger interessant macht

Eisenbahnen, Glasfasernetze, Mobilfunkmasten – die Nachfrage nach Infrastruktur steigt weltweit. Das eröffnet Anlegern Chancen, selbst in wirtschaftlich schwierigen Zeiten.

Sachwerte / Immobilien

Immobilien und andere Sachwerte haben sich über Jahrzehnte hinweg als solide Anlage bewährt. Wer von den steigenden Immobilienpreisen profitieren will, ist mit einem offenen Immobilienfonds gut bedient.

Kein Like, sondern ein Muss

Altersvorsorge spielt bei Instagram und Co. noch keine große Rolle. Warum es aber gerade für die Generation Y wichtig wäre, dort mehr zum Thema zu erfahren.

1. [Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/12/PD19_509_61262.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/12/PD19_509_61262.html), Stand: Dezember 2019
2. [Quelle: https://www.bauindustrie.de/presse/presseinformationen/bauindustrie-zu-den-wohnungsfertigstellungen-2018/](https://www.bauindustrie.de/presse/presseinformationen/bauindustrie-zu-den-wohnungsfertigstellungen-2018/), Stand: Mai 2019
3. [Quelle: https://www.berlin-institut.org/newsletter/anzeige.html?tx_news_pi1%5Bnews%5D=203&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=064895afd263246bda1345a4a83e15df](https://www.berlin-institut.org/newsletter/anzeige.html?tx_news_pi1%5Bnews%5D=203&tx_news_pi1%5Bcontroller%5D=News&tx_news_pi1%5Baction%5D=detail&cHash=064895afd263246bda1345a4a83e15df), Stand: April 2019
4. [Quelle: https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Urban_Europe_statistics_on_cities_towns_and_suburbs_-_executive_summary](https://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/Urban_Europe_statistics_on_cities_towns_and_suburbs_-_executive_summary) /1 "City_and_urban_developments", Stand: November 2018
5. [Quelle: https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/deloitte-property-index-2019.html](https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/deloitte-property-index-2019.html) <<https://www2.deloitte.com/de/de/pages/real-estate/articles/deloitte-property-index-2019.html>>, Stand: Juli 2019
6. [Quelle: Oxford Economics 2019](#)
7. [Quelle: https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_272_122.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2019/07/PD19_272_122.html), Stand: Juli 2019
8. [Quelle: https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/](https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/) <<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/36495/umfrage/wohnflaeche-je-einwohner-in-deutschland-von-1989-bis-2004/>>, Stand: Januar 2020

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.

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 [simuliert oder tatsächlich realisiert] sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DWS International GmbH 2019. Stand: 31.01.2020

CRC 073352 (01/2020) (1.24)

Wertentwicklungen der Vergangenheit [simuliert oder tatsächlich realisiert] sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DWS International GmbH 2019. Stand: 31.01.2020

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 [simuliert oder tatsächlich realisiert] sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DWS International GmbH 2019. Stand: 31.01.2020

CRC 073352 (01/2020) (1.24)