

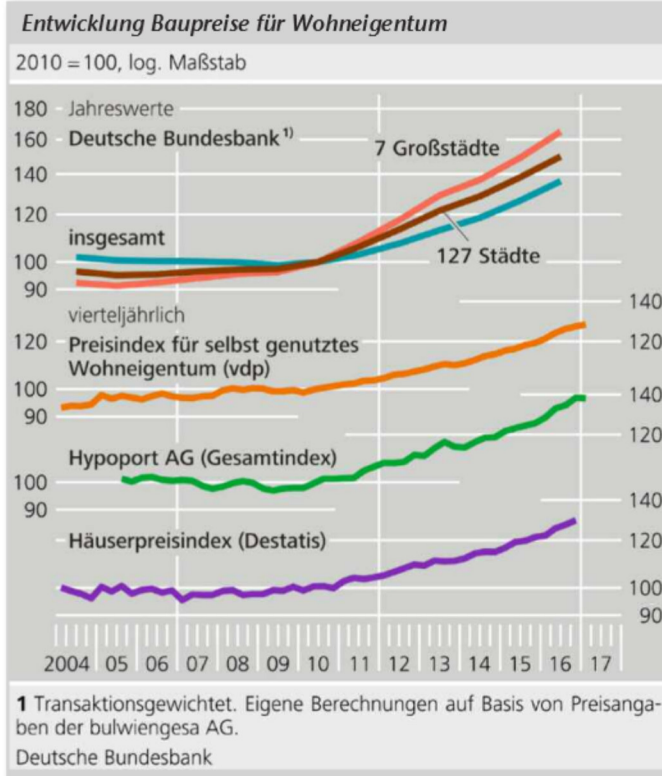
## Ist der Immobilienmarkt heiß gelaufen?

Von Dirk Eberhardinger

Die deutschen Anleger bevorzugen gerne vermeintlich schwankungsarme Anlagen. Bei den Gläubigeranlagen ist das Sparbuch beziehungsweise das Tagesgeld Spitzenreiter (über vier Billionen Euro). Auch die Niedrig- und Negativzinsen haben hier bei vielen Sparern noch nicht für eine Trendwende sorgen können. Als Sachwert ist die Immobilie des Deutschen liebstes Anlagenkind (Wohnbau circa 4,2 Billionen Euro), weit vor dem glänzenden Edelmetall Gold (circa 8.700 Tonnen, Wert derzeit etwas über 300 Milliarden Euro). Viele Anleger sehen in der Immobilie die optimale Altersvorsorge. Rund 43 Prozent beträgt die Eigenheimquote in Deutschland. Durch das günstige Zinsumfeld können derzeit deutlich höhere Darlehen finanziert werden, als noch vor fünf oder zehn Jahren. Die Nachfrageseite im Baugewerbe stieg dadurch und folgerichtig auch der Umsatz (siehe Grafik unten links).

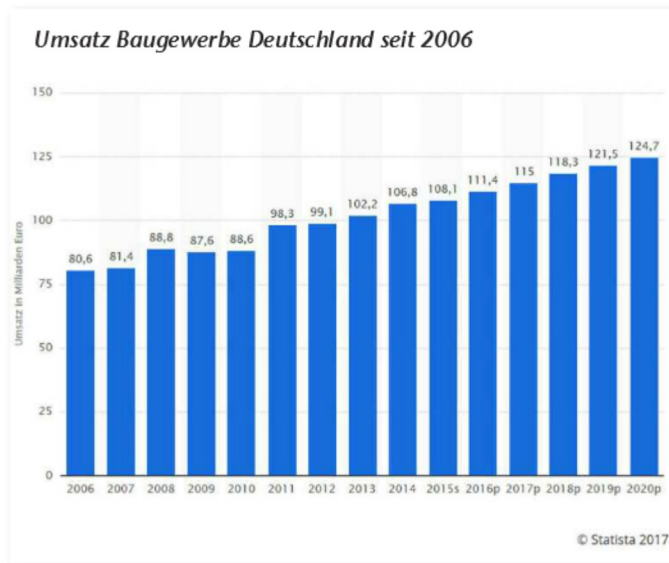
Durch die steigende Nachfrage sind die durchschnittlichen Baupreise für Wohneigentum – vor allem in den letzten fünf Jahren – ebenfalls gestiegen (siehe Grafik oben rechts).

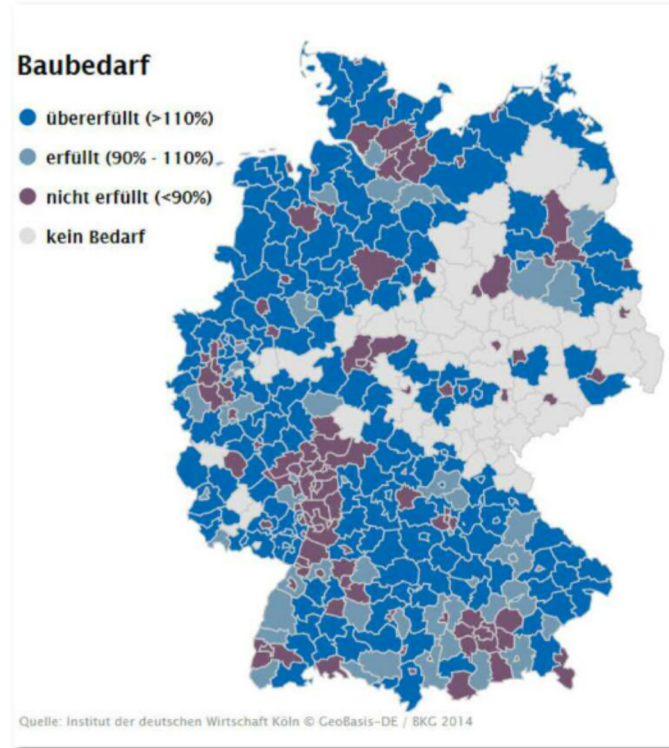
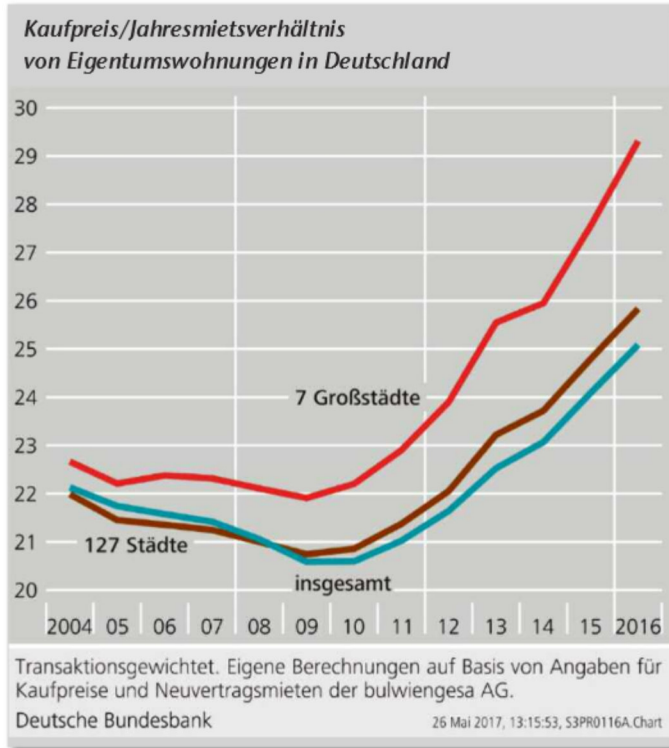
Trotz dieser steigenden Nachfrage zeigen aber die Baufertigstellungen nicht wirklich nach oben. Das Niveau in den letzten Jahren war nahezu konstant.



Zumindest hier gibt es also keine Anzeichen für eine Übertreibung. Im Gegenteil, langfristig betrachtet sind die Baufertigstellungen sogar deutlich niedriger als zu Beginn der Jahrtausendwende (siehe Grafik unten rechts).

Was die Mietpreise betrifft, geht es seit dem Jahr 2012 relativ steil nach oben. Allerdings ist in den Jahren zuvor (2004 bis 2011) nicht wirklich viel passiert. Ein gewisser Nachholbedarf war durchaus zu erwarten (siehe Grafik auf der nächsten Seite oben links). >>





**Folgendes bleibt festzuhalten:**

1. Von einer Immobilienblase kann in Deutschland noch keine Rede sein. Allerdings zeichnet es sich ab, dass die Immobilie als Renditeobjekt die größten Preissteigerungen wohl hinter sich hat. Die steigenden Baupreise können nicht 1:1 auf die Mieter umgelegt werden – auch nicht in den Ballungsräumen. Dadurch wird die Mietrendite auf ein Niveau um die Inflationsrate fallen und das ohne Berücksichtigung von Leerständen oder Instandhaltungsinvestitionen.

2. Man muss genau differenzieren und selektiv vorgehen. Auf dem Land wird am Bedarf vorbei gebaut. Dies wird dazu führen, dass der ein oder andere Häuslebauer seine Investition nicht in vollem Umfang wieder zurückbekommen wird. In den Ballungszentren fehlen teilweise immer noch Wohnungen. Über ganz Deutschland verteilt ist der Bedarf an Wohnungen aber erfüllt oder sogar übererfüllt (siehe Grafik oben rechts).

3. Es bleibt die große Unbekannte zu berücksichtigen: Stichwort Zuwanderung. Deutschland selbst schrumpft. Daher stellt sich die Frage, wie viele Einwanderer in den nächsten Jahren zu uns kommen werden und ob diese ein entsprechendes Einkommen erzielen können, um auch langfristig nicht nur für eine quantitative, sondern auch für eine qualitative Nachfrage des Wohnraums zu sorgen.

*Dirk Eberhardinger,*  
*Senior Portfolio Manager*  
**GLOGGER & PARTNER Vermögensverwaltung**  
[www.vermoegensverwaltung-europa.com](http://www.vermoegensverwaltung-europa.com)



4. Die Immobilie als Sachwert unter Berücksichtigung aller Parameter hat weiterhin ihre Berechtigung und ist noch nicht heiß gelaufen. Allerdings gilt auch hier der Leitsatz: Der Gewinn liegt im Einkauf. □



Bitte schicken Sie uns Ihre Briefmarken.  
Sie schaffen damit sinnvolle Arbeit  
für behinderte Menschen.

Briefmarkenstelle Bethel · Quellenhofweg 25 · 33617 Bielefeld  
[www.briefmarken-fuer-bethel.de](http://www.briefmarken-fuer-bethel.de)