Deutsche Bank Studie 'Wohnimmobilien 2015': weiter hohe Nachfrage, unverändert keine Blase

Deutsche Bank Studie "Wohnimmobilien 2015": weiter hohe Nachfrage, unverändert keine Blase

Moderat steigende Preise in intaktem Marktumfeld / Demografischer Wandel führt zu hohem Modernisierungsbedarf / Studie von Universität Regensburg und Deutscher Bank
Dank eines intakten Marktumfelds, attraktiver Mietrenditen und steigender Preise bleiben deutsche Wohnimmobilen für private Käufer und institutionelle Anleger unverändert interessant. Das geht aus der Studie "Wohnimmobilien 2015" des Instituts für Immobilienwirtschaft der Universität Regensburg (IREBS) im Auftrag der Deutschen Bank hervor. Die Gefahr einer nationalen Übertreibung sehen die Autoren der Studie weiterhin nicht, sie warnen aber vor Überhitzungstendenzen in regionalen Teilmärkten. Schon 2014 war die Nachfrage nach deutschen Wohnimmobilien rege: Die Hauspreise kletterten dem Analyseunternehmen bulwiengesa zufolge inflationsbereinigt um durchschnittlich 4,5%. Wohnungsmieten im Bestand stiegen um 2,8% und für Neubauten um 3,3%. Die Mietrenditen im Bestand betrugen 4,8% und 3,8% bei Neubauwohnungen. Interessant: Erstmals fiel der Preisanstieg in kleineren B-Städten 2014 stärker aus als in A-Städten.
Optimistischer Blick auf 2015
Prof. Dr. Tobias Just, Universität Regensburg, blickt zuversichtlich auf die weitere Entwicklung auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt: "Zusätzliche gute Gründe für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien liefern die niedrigen Zinsen, eine hohe Zuwanderung sowie der Mangel an Alternativen für konservativ ausgerichtete Anleger." Jochen Möbert, Immobilienexperte bei Deutsche Bank Research, erwartet, dass die Preise für deutsche Wohnimmobilien auch im neuen Jahr zulegen: "2015 könnte der Preis von Einfamilienhäusern und Bestandswohnungen im Schnitt um 3,0% und von Neubauwohnungen um 4,0% steigen." Mögliche Risiken für den deutschen Wohnimmobilienmarkt sieht er in steigenden Zinsen, einem Rückgang der Zuwanderung, der Zunahme spekulativer Immobilienanlagen und einer Mieterschutzpolitik, die drohe, Immobilien als Anlageklasse für Investoren unattraktiver zu machen. "2015 dürften diese Risiken aber noch nicht ins Haus stehen", so Just und Möbert, "wir gehen daher davon aus, dass die Wohnungspreise bei weiterhin reger Bautätigkeit moderat steigen."
  Grafik 1 "Prognose Hauspreise 2015"
Mietrenditen übersteigen Bundesanleihen
Die Mietrenditen lagen 2014 bei 4,8% im Bestand und 3,8% bei Neubauwohnungen. "Angesichts der sehr niedrigen Kapitalmarktzinsen bleiben die Renditeabstände zu Bundesanleihen äußerst attraktiv", so Möbert. Selbst in A-Städten wie Hamburg oder München liegen die Mietrenditen für Neubauwohnungen aktuell nur geringfügig unterhalb des langjährigen Mittelwertes. Die Erschwinglichkeit von Wohnraum entwickelt sich regional unterschiedlich, bleibt aber erhalten: Im Schnitt liegt das Verhältnis der Hauspreise zum Einkommen rund 10% unter dem langfristigen Durchschnittswert.
Die weiterhin sehr niedrigen Bauzinsen erleichtern zudem die Finanzierung von Wohnimmobilien. Eva Grunwald, Leiterin Baufinanzierung der Deutschen Bank, erwartet für 2015 keinen wesentlichen Anstieg der Hypothekenzinsen: "Erfahrungsgemäß orientieren sich die langfristigen Bauzinsen grob an der Verzinsung deutscher Staatsanleihen. Die Rendite zehnjähriger Bundesanleihen sollte zum Jahresende 2015 mit 0,9% weiterhin extrem niedrig ausfallen. Dies spricht dafür, dass die Bauzinsen für Kunden günstig bleiben dürften."
  Grafik 2 "Entwicklung Mietrenditen"
Deutschland: im Sanierungsstau, vor Erbschaftswelle
Einen Schwerpunkt legt die Studie auch auf das Megathema demografische Entwicklung sowie die Vererbung von Wohnimmobilien. Danach werden in Deutschland bis 2020 jährlich Immobilien im Wert von rund 100 Mrd. Euro vererbt, davon entfallen etwa 60% auf Wohnimmobilien. Konservativ gerechnet könnten bis 2060 Wohnimmobilien im Wert von rund 2,7 Bil. Euro an die nächste Generation weitergegeben werden. Neben der erwarteten Erbschaftswelle wird auch das Thema alternde Gesellschaft den Immobilienmarkt mehr und mehr prägen. "Es gibt schon jetzt einen erheblichen Modernisierungs- und Sanierungsbedarf. Denn von den aktuell gut 8 Mio. reinen Seniorenhaushalten in Deutschland wohnt mehr als die Hälfte in Wohnungen, die vor mindestens vier Jahrzehnten gebaut wurden. Nur 5% aller Seniorenwohnungen sind derzeit barrierefrei", sagt Grunwald. Just betont: "Eine frühzeitige, altersgerechte Sanierung ist notwendig, damit ältere Menschen möglichst lange in ihren eigenen vier Wänden wohnen bleiben können. In vielen Fällen ist eine Umbaumaßnahme im Bestand überdies günstiger als die Unterbringung im Pflegeheim." Allein für den akuten Bedarf an barrierearmen Wohnungen sind den Erstellern der Studie zufolge Investitionen von rund 40 Mrd. Euro erforderlich. Für die aktuell pflegebedürftigen Menschen bestehe ein Bedarf von mindestens 750.000 solcher Wohnungen.
Über die Studie
Die Studie "Wohnimmobilien 2015: Marktausblick und Implikationen der demografischen Entwicklung für Immobilienerbschaften" wurde unter Leitung von Prof. Dr. Tobias Just (International Real Estate Business School der Universität Regensburg, IREBS) im Auftrag der Deutschen Bank erstellt.

Weitere Informationen erhalten Sie bei:
Deutsche Bank AG
Presseabteilung
Hanswolf Hohn
Tel: 069 / 910 84752
E-Mail: hanswolf.hohn@db.com
Doris Nabbefeld
Tel: 069 / 910 31070
E-Mail: doris.nabbefeld@db.com
<img src="http://www.pressrelations.de/new/pmcounter.cfm?n_pinr_=586882" width="1" height="1">

Pressekontakt

Deutsche Bank AG

60486 Frankfurt am Main

hanswolf.hohn@db.com

Firmenkontakt

Deutsche Bank AG

60486 Frankfurt am Main

hanswolf.hohn@db.com

Die Deutsche Bank ist mit 1500 Niederlassungen in Deutschland sowie Filialnetzen in Italien, Spanien und Belgien die größte Bank in Euroland. 1999 war für uns ein erfolgreiches Geschäftsjahr: Der Jahresüberschuss betrug 2,6 Mrd Euro. Mit der Übernahme von Bankers Trust, der Etablierung der Deutschen Bank 24 und der Tochtergesellschaft European Transaction Bank haben wir für Bewegung im Bankensektor gesorgt.Die Deutsche Bank bietet als Multispezialbank eine breite Palette moderner Bankdienstleistungen an. Dazu gehören der Zahlungsverkehr, das Kreditgeschäft sowie die Geld- und Vermögensanlage. Das Online Banking ist mittlerweile zu einem festen Bestandteil geworden. Ein starkes Standbein bildet das Investment Banking, die Begleitung von Neuemissionen und die Beratung von Unternehmen in allen Aspekten der Unternehmensfinanzierung.Rund 93 000 Mitarbeiter betreuen weltweit in über 60 Ländern mehr als 9 Millionen Kunden. Europa ist dabei unser Heimatmarkt. Zufriedene Kunden und motivierte Mitarbeiter sind die

wichtigste Voraussetzung, damit die Deutsche Bank eine kontinuierliche Wertsteigerung erzielen kann.Wir haben das ehrgeizige Ziel, der beste Finanzdienstleister der Welt zu sein. Wir wollen die sich uns bietenden Chancen wie kein anderer in der Branche nutzen. Unsere einzigartige Breite an Erfahrungen und Fähigkeiten, unsere finanzielle Stärke und die Leistungen eines jeden Mitarbeiters dienen einem Ziel: Wir wollen für unsere Kunden, Aktionäre, Mitarbeiter und die Gesellschaft insgesamt einen deutlichen Mehrwert schaffen.Die Deutsche Bank AG ist die größte Bank weltweit. Das Unternehmen betreibt u.a. Privat- und Geschäftskundenbanking, Immobilienservice, Asset Management und Global Investment Banking. Die Deutsche Bank verfügt über ein Vermögen von über 1.600 Mrd. DEM.