



Tanka Group Research

Deutsche Wohnimmobilien : was ist zu erwarten ?

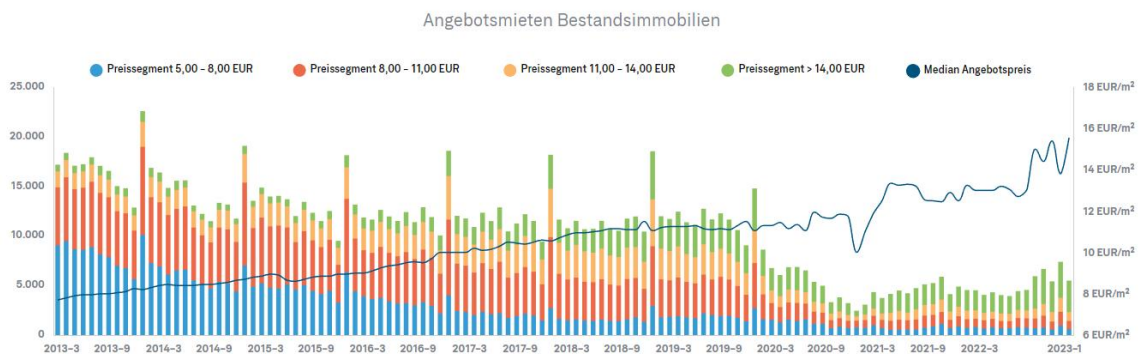
Laut einem Artikel im Handelsblatt vom Dezember 2022 stiegen die Bruttomieten zwischen September 2021 und September 2022 um 10,9%. Auch wenn diese Entwicklung teilweise auf die Energiekosten zurückzuführen ist, konnten die Nettomieten die hohe Inflation in diesem Zeitraum fast ausgleichen.

In den Großstädten Frankfurt (+1,4%), Stuttgart (+2,4%) und München (+3,5%) stiegen die Nettomieten nur wenig, in Leipzig (+7,8%) und Berlin (+8,3%) dagegen deutlich stärker.

In den weniger bevölkerten Regionen stiegen die Nettokaltmieten ebenfalls stark an, vor allem im Osten des Landes und in den am wenigsten bevölkerten Regionen (+9,1% in Brandenburg und +10,3% in Mecklenburg-Vorpommern).

Diese Entwicklung setzte sich in Q4 2022 und Q1 2023 fort, insbesondere in Berlin und in den Großstädten, aber nicht nur dort.

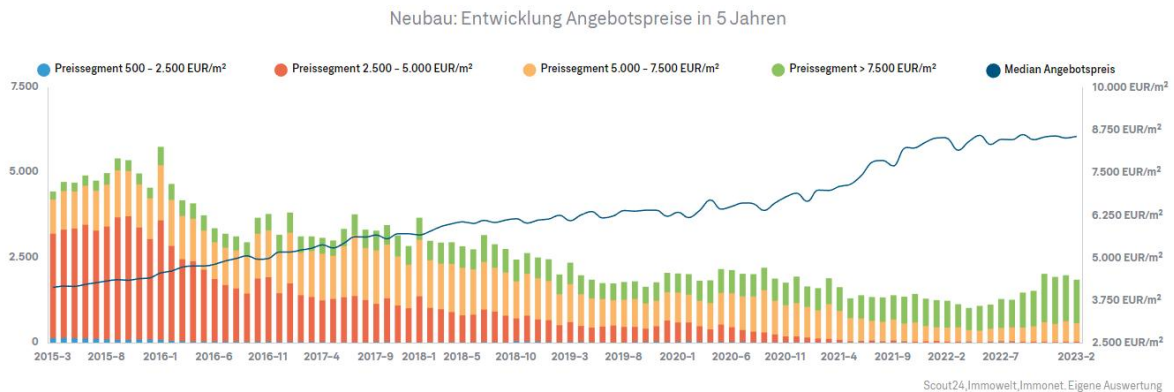
Berlin: Anzahl der Mietangebote insgesamt und nach Preissegmenten sowie Entwicklungen des Medianwerts der Angebotsmieten (Monat für Monat über 10 Jahre)



Quelle : <https://guthmann.estate/de/marktreport/berlin/>

Laut Guthmann Estate, Redakteur des Marktreports Berlin 2023, einem sehr umfassenden Dokument, das alle Zahlen und Trends in der Hauptstadt gründlich analysiert, fehlen derzeit allein in Berlin rund 100.000 Wohnungen.

Berlin: Entwicklung der Anzahl der zum Verkauf stehenden neuen Wohneinheiten insgesamt und nach Preissegmenten sowie Entwicklung der angebotenen Verkaufspreise (Monat für Monat über 10 Jahre).



Die Situation dürfte sich nicht verbessern, denn für 2023 wird der Baubedarf in Deutschland auf 400.000 neue Wohnungen geschätzt, während im besten Fall nur 245.000 gebaut werden.

In ganz Deutschland waren bestehende Wohnungen, die zu vernünftigen Preisen zur Miete angeboten werden, noch nie so gefragt wie heute.

Die deutsche Bevölkerung hat zum ersten Mal 84 Millionen Einwohner überschritten und wächst seit mehr als zehn Jahren unaufhörlich, entgegen den Analysen der meisten Demografen, die die Fähigkeit des Landes, Arbeitnehmer aus anderen Ländern, insbesondere aus Europa, anzuziehen, völlig vergessen hatten.

Derzeit liegen die den Kreditnehmern angebotenen Zinssätze im Durchschnitt bei rund 4 %. Der Anstieg der Löhne und Mieten und der leichte Rückgang der Hauspreise, der 2022 zu verzeichnen war (und sich wahrscheinlich im ersten Halbjahr 2023 fortsetzen wird), hat dafür gesorgt, dass die Renditen beim Kauf weiterhin akzeptabel sind.

Unseren Analysen zufolge werden wir jedoch, sobald die Zinssätze sinken, wieder mit anhaltenden Preissteigerungen rechnen müssen, wie in den letzten zehn Jahren.

Allerdings werden die Preisanstiege in Städten mit weniger als 200.000 oder sogar 100.000 Einwohnern wahrscheinlich stärker ausfallen. Wir erwarten nämlich, dass die Mieten in diesen Städten in naher Zukunft schneller steigen werden als in den größeren Städten. In vielen dieser Städte liegen die Immobilienpreise noch unter 1.500 €/m² und die Risikoprämie (Rendite - aktuelle Kreditzinsen) ist noch komfortabel. Wenn die Zinsen zurückgehen und die noch sehr günstigen Mieten weiter steigen, erwarten wir in den nächsten Jahren sehr nachhaltige Preisanstiege.