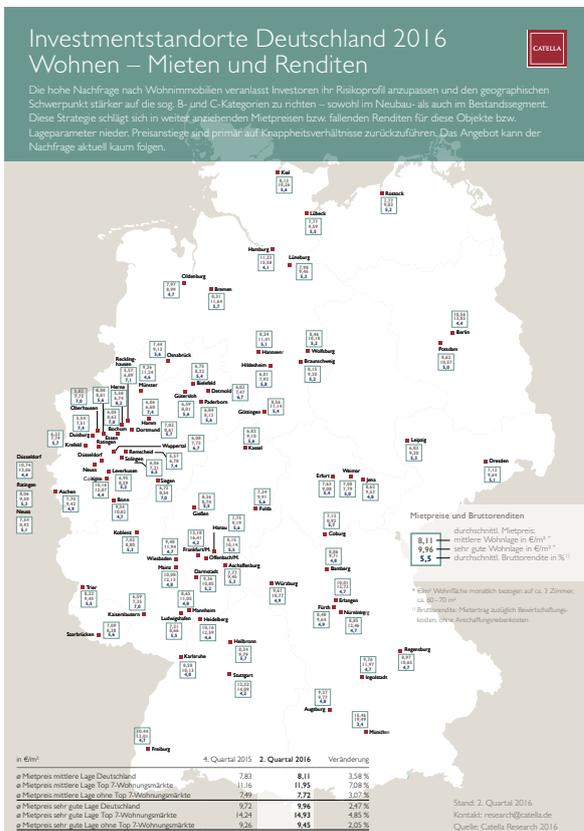


Führung / Kommunikation

Catella: Wohninvestments im Fokus von Investoren – steigende Mieten, fallende Renditen in Deutschland

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien veranlasst Investoren ihr Risiko-profil anzupassen und den geografischen Schwerpunkt stärker auf die sog. B- und C-Kategorien zu richten – sowohl im Neubau- als auch im Bestands-segment. Diese Strategie schlägt sich in weiter anziehenden Mietpreisen bzw. fallenden Renditen für diese Objekte bzw. Lageparameter nieder. Preisanstiege sind primär auf Knappheitsverhältnisse zurückzuführen. Das Angebot kann der Nachfrage aktuell kaum folgen.



Zwischen Januar und Juli 2016 sind die durchschnittlichen Mietpreise in Deutschland erneut gestiegen: um 2,47% in den sehr guten Lagen und noch stärker, um 3,58%, in den mittleren Lagen. Doch am stärksten fiel der Anstieg in den mittleren Lagen an den TOP 7- Wohnungsmärkten aus: 7,08% Steigerung konnte hier gemessen werden – in den sehr guten Lagen der TOP 7-Wohnungsmärkte waren es lediglich 4,85%. Die erlebte prozentuale Mietpreisentwicklung hat sich dabei gemäß Kapitalmarktphilosophie primär auf die mittleren Wohnlagen fokussiert, so die Interpretation der Ergebnisse durch die Catella Analysten.

Getrieben wird dieser Nachfrageüberhang in den Metropolregionen und in Standorten mit positivem Bevölkerungssaldo weiterhin durch Urbanisierungseffekte und die strukturell gute wirtschaftliche Basis in Deutschland. Zwischen Herne mit 8,2% und München mit 3,4% Bruttorendite bewegt sich denn auch die Spannbreite in der Rendite-Risiko-Analyse – der Durchschnittswert der 76 Standorte liegt bei 5,4%. Die höchsten Mietpreise lassen sich mit 19,49 €/m² in München erzielen, während Duisburg mit 5,54€/m² den geringsten Wert der untersuchten Standorte aufweist.

Auch staatliche Eingriffe haben den Mietpreis nicht gebremst

Catella Research erwartet auch in den kommenden zwei Quartalen im Durchschnitt weiter steigende Mieten. „Zwar ist der Wohnungsmarkt auch im laufenden Jahr im Fokus der Marktregulierung, doch bei nüchterner Analyse muss man zweierlei registrieren: Staatliche Eingriffe in die Mietpreisentwicklung haben bisher weder die Mietpreise grundsätzlich gebremst, noch haben Investoren sich messbar aus diesem vermeintlich unattraktiven Marktsegment zurückgezogen“, sagt Dr. Thomas Beyerle, Head of Group Research bei Catella.

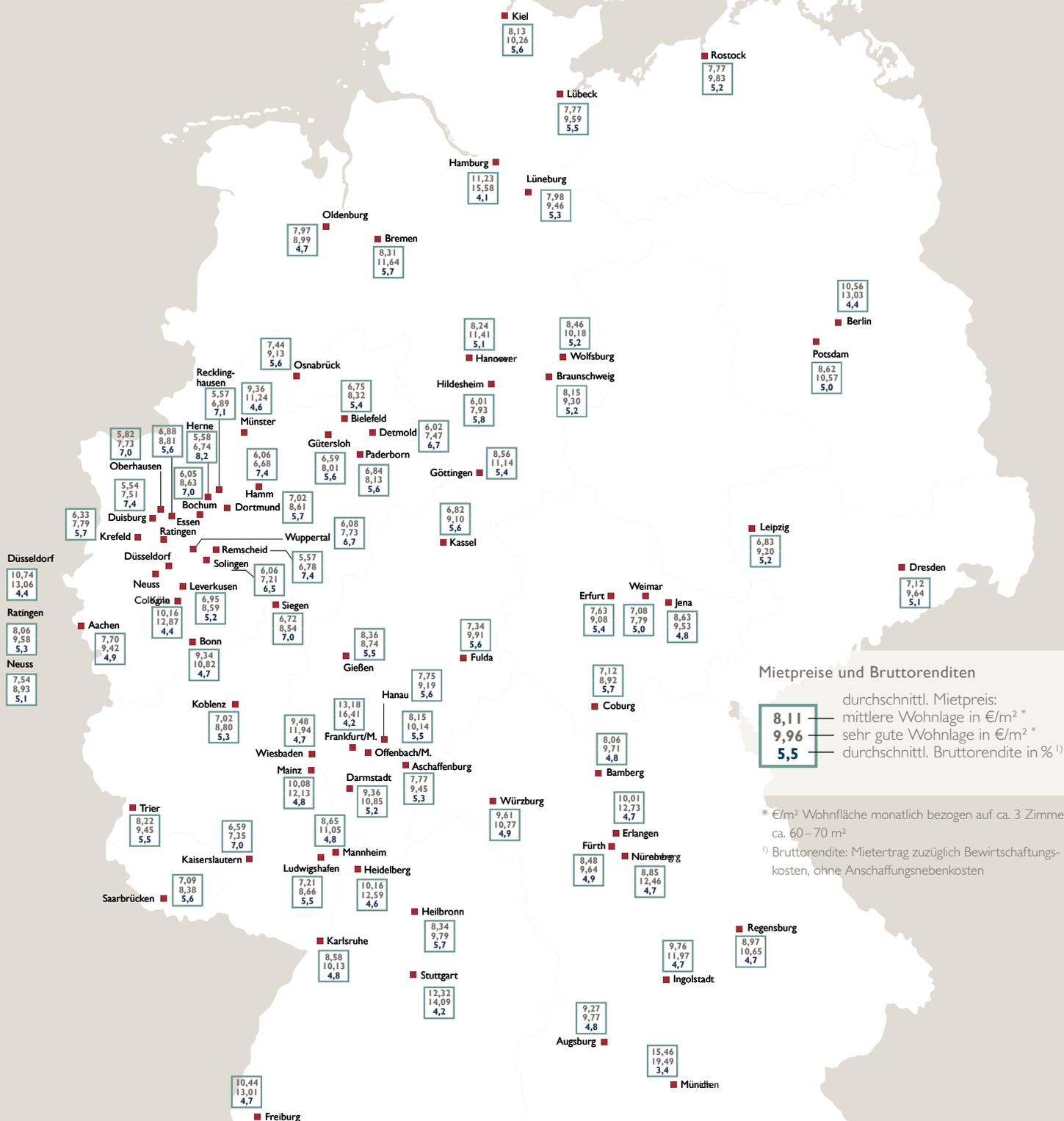
Ann Charlotte Svensson

Investmentstandorte Deutschland 2016

Wohnen – Mieten und Renditen

CATELLA

Die hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien veranlasst Investoren ihr Risikoprofil anzupassen und den geographischen Schwerpunkt stärker auf die sog. B- und C-Kategorien zu richten – sowohl im Neubau- als auch im Bestandssegment. Diese Strategie schlägt sich in weiter anziehenden Mietpreisen bzw. fallenden Renditen für diese Objekte bzw. Lageparameter nieder. Preisanstiege sind primär auf Knappheitsverhältnisse zurückzuführen. Das Angebot kann der Nachfrage aktuell kaum folgen.



in €/m ²	4. Quartal 2015	2. Quartal 2016	Veränderung
Ø Mietpreis mittlere Lage Deutschland	7,83	8,11	3,58 %
Ø Mietpreis mittlere Lage Top 7-Wohnungsmärkte	11,16	11,95	7,08 %
Ø Mietpreis mittlere Lage ohne Top 7-Wohnungsmärkte	7,49	7,72	3,07 %
Ø Mietpreis sehr gute Lage Deutschland	9,72	9,96	2,47 %
Ø Mietpreis sehr gute Lage Top 7-Wohnungsmärkte	14,24	14,93	4,85 %
Ø Mietpreis sehr gute Lage ohne Top 7-Wohnungsmärkte	9,26	9,45	2,05 %

Stand: 2. Quartal 2016

Kontakt: research@catella.de

Quelle: Catella Research 2016