

es-Kurzanalysen Nr. 2013-001



Ansprechpartner: Dipl.-Geogr. Sebastian Hein

Renditen für Eigentumswohnungen rückläufig

07.06.2013

Im vergangenen Jahr sind die durchschnittlichen Bruttoanfangsrenditen für Eigentumswohnungen bundesweit um rund 0,2 Prozentpunkte gefallen. Dies ergab eine Gegenüberstellung der Anbieterangaben von Renditeobjekten aus der empirica-systeme Marktdatenbank. Insgesamt wurden für die Auswertung rd. 60.000 Kapitalanlageobjekte ausgewertet.

Der anhaltende Investitionstrend in „Betongold“ sorgt dafür, dass Kaufpreise mittlerweile etwas schneller steigen als die Mieten. Der Trend ist weitgehend homogen und auch in den eher risikobehafteten ostdeutschen Großstädten zu erkennen.¹

Am stärksten fielen die Bruttoanfangsrenditen in Halle an der Saale mit über 1%-Punkt, gefolgt von den Städten Potsdam, Heilbronn, Münster, Bayreuth, Regensburg, Plauen, Heidelberg, Stuttgart, Braunschweig, Hamburg und Erfurt – mit Anpassungen von jeweils mehr als -0,5%-Punkte. Im Vergleich zu den Renditeentwicklungen von Investitionsalternativen immer noch moderate Anpassungen.

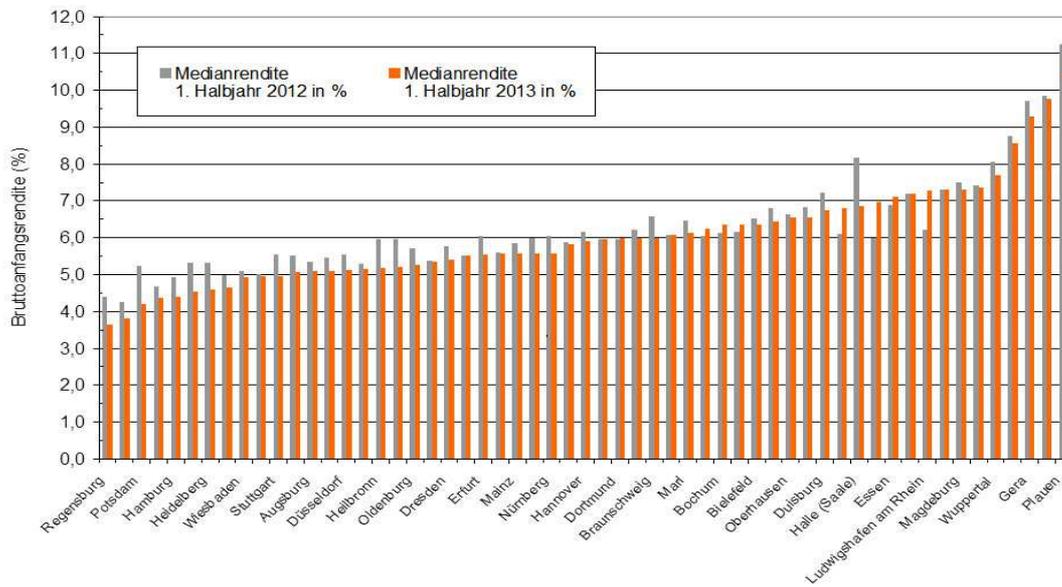
Die niedrigste durchschnittliche Bruttoanfangsrendite findet sich derzeit in Regensburg mit einem Medianwert von 3,65%, gefolgt von München mit 3,82% sowie den Städten Potsdam, Freiburg im Breisgau und der Hansestadt Hamburg mit jeweils unter 4,5%. Die höchsten Bruttoanfangsrenditen erzielen Anleger in den Städten Plauen, Zwickau und Gera mit aktuell über 8%. Hier ist aber auch mit einem höheren Investitionsrisiko zu rechnen. Unter den westdeutschen Städten führt Wuppertal mit durchschnittlich über 7% Rendite.

Die Blasenrhetoriker seien jedoch gewarnt: Der Trend rückläufiger Renditen entspricht derzeit der Marktnormalität. Denn die Kaufpreise steigen im Bundesdurchschnitt erst seit Beginn der jetzigen Dekade stärker als die Mieten und so kann von einer Überhitzung der Märkte oder gar einer Blasenbildung (noch) keine Rede sein (vgl. Abbildung 2).² Schlaue Anleger reagierten frühzeitig auf die guten Ertragsperspektiven, die das in Relation stärkere Mietpreiswachstum der Vergangenheit beschert hat. Die Trittbrettfahrer müssen sich heute mit etwas weniger abfinden als die Pioniere, das ist am Immobilienmarkt auch nicht anders als sonst wo.

1 Nur in einzelnen Städten (Mannheim, Pforzheim und Ludwigshafen) sind deutlichere Abweichungen vom Bundestrend erkennbar. Dies liegt neben anderen Faktoren auch an der veränderten qualitativen Zusammensetzung der Angebote als im Vergleichsjahr (häufiger kleinere Wohnungen, schlechtere Qualitäten etc.)

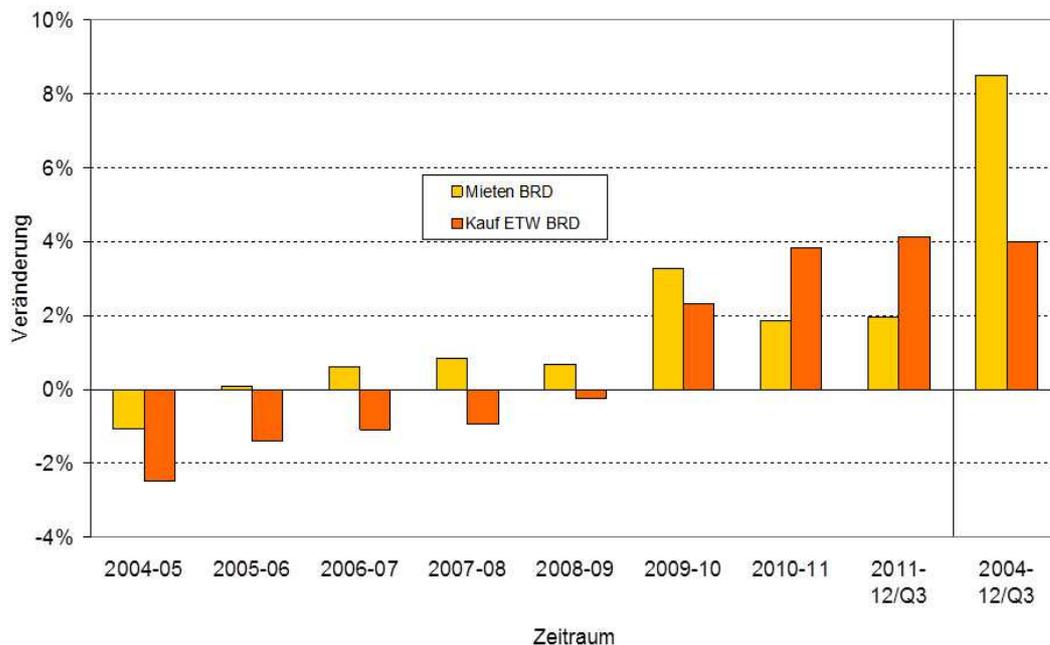
2 vgl. dazu auch: Braun, R.: Euroangst als Blasenpflaster! Muss man den Preisblasenteufel an die Wand malen? empirica paper Nr. 209, 2013

Abbildung 1: Durchschnittliche Bruttoanfangsrenditen im Zeitvergleich



Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank (2013)

Abbildung 2: Veränderung der Mieten und der Kaufpreise zwischen 2004 und 2012



Quelle: empirica ag

Tabelle 1: Durchschnittliche Bruttoanfangsrenditen im Vergleich

Gemeindename	Medianrendite 1. Halbjahr 2012 in %	Medianrendite 1. Halbjahr 2013 in %*	Veränderung (Prozentpunkte)	ausgewertete Fälle
Regensburg	4,41	3,65	-0,76	122
München	4,25	3,82	-0,43	1.154
Potsdam	5,24	4,20	-1,04	306
Freiburg im Breisgau	4,67	4,36	-0,31	148
Hamburg	4,92	4,41	-0,51	1.015
Münster	5,32	4,55	-0,77	210
Heidelberg	5,32	4,60	-0,72	128
Berlin	4,97	4,64	-0,33	7.077
Wiesbaden	5,09	4,92	-0,17	383
Frankfurt am Main	5,00	4,95	-0,05	817
Stuttgart	5,53	4,95	-0,58	547
Darmstadt	5,51	5,06	-0,45	129
Augsburg	5,35	5,09	-0,26	493
Karlsruhe	5,46	5,11	-0,35	186
Düsseldorf	5,53	5,12	-0,41	970
Aachen	5,28	5,14	-0,14	213
Heilbronn	5,97	5,18	-0,79	110
Bayreuth	5,97	5,20	-0,77	123
Oldenburg	5,71	5,27	-0,44	179
Bonn	5,38	5,34	-0,04	416
Dresden	5,78	5,40	-0,38	1.855
Fürth	5,52	5,50	-0,02	219
Erfurt	6,04	5,53	-0,51	296
Köln	5,61	5,57	-0,04	1.353
Mainz	5,86	5,57	-0,29	273
Mannheim	6,00	5,58	-0,42	349
Nürnberg	6,05	5,58	-0,47	509
Kiel	5,89	5,83	-0,06	215
Hannover	6,17	5,91	-0,26	458
Hanau	5,97	5,96	-0,01	179
Dortmund	5,96	6,00	0,04	781
Neuss	6,21	6,00	-0,21	236
Braunschweig	6,58	6,00	-0,58	160
Leverkusen	6,08	6,08	0,00	163
Marl	6,47	6,14	-0,33	131
Bergisch Gladbach	6,04	6,24	0,20	190
Bochum	6,12	6,35	0,23	435
Offenbach am Main	6,17	6,35	0,18	268
Bielefeld	6,51	6,35	-0,16	241
Bremen	6,80	6,44	-0,36	387
Oberhausen	6,62	6,55	-0,07	322
Leipzig	6,84	6,55	-0,29	2.936
Duisburg	7,21	6,75	-0,46	960
Pforzheim	6,09	6,80	0,71	191
Halle (Saale)	8,18	6,86	-1,32	344
Herne	5,99	6,98	0,99	275
Essen	6,88	7,10	0,22	948
Krefeld	7,20	7,18	-0,02	555
Ludwigshafen am Rhein	6,21	7,27	1,06	242
Lübeck	7,29	7,30	0,01	212
Magdeburg	7,50	7,30	-0,20	401
Mönchengladbach	7,42	7,36	-0,06	620
Wuppertal	8,05	7,70	-0,35	806
Chemnitz	8,76	8,56	-0,20	616
Gera	9,72	9,30	-0,42	214
Zwickau	9,84	9,76	-0,08	229
Plauen	11,25	10,50	-0,75	252
Deutschland insgesamt	5,78	5,57	-0,21	60.173

* berücksichtigt sind Daten bis 01.06.2013

Quelle: empirica-systeme Marktdatenbank (2013)

Unternehmen: empirica-systeme ist ein Tochterunternehmen der empirica ag. Das Unternehmen ist auf die Recherche und Verarbeitung von Immobilienmarktdaten spezialisiert. Darüber hinaus berät empirica-systeme in Fragen des technischen Projektmanagements und des Portfoliomanagements.

empirica-systeme Marktdatenbank: Die empirica-systeme Marktdatenbank ist eine Sammlung aus umfangreich recherchierten und aufgearbeiteten Immobilienmarktdaten.

empirica-systeme Renditekennziffern: Die empirica-systeme Marktdatenbank bietet Kennziffern über die Renditen für Wohn- und Gewerbeimmobilien. Die Kennziffern werden auf Ebene von Einzelobjekten ermittelt und weisen damit die tatsächlichen Miet/Kaufpreisrelationen einzelner Anlageobjekte aus. Erhältlich sind die Daten auf verschiedenen räumlichen Ebenen und für verschiedene Segmente des Immobilienmarktes. Neben Bruttoanfangsrenditen sind auch Vervielfältiger und teilweise auch Nettorenditen erhältlich. Bei Interesse oder Fragen kontaktieren Sie uns gerne [hier](#).