

Catella: Mieten und Kaufpreise auf den europäischen Wohnungsmärkten steigen, Renditen sinken

Fast überall in Europa zeigen die Wohnungsmärkte von Metropolen und regionalen Standorten beeindruckende Wachstumsraten. Mieten und Kaufpreise steigen, die Renditen sinken. In 19 Ländern wurde im ersten Halbjahr 2019 ein Transaktionsvolumen von 22,7 Mrd. EUR in Wohnimmobilien erzielt. Davon entfallen 30 % auf Deutschland, gefolgt von den Niederlanden mit einem Anteil von 21 %. Diese Zahlen stammen aus der neuen Untersuchung von Catella Research zum Wohnimmobilienmarkt in 59 Städten Europas.

Dr. Thomas Beyerle, Head of Research, Catella: „Noch nie seit Ende der 1970er Jahre war die Diskrepanz zwischen Mieten und Kaufpreisen in Europa so ausgeprägt. Urbanisierung, Verdichtung und Grundstückspreissteigerung gehen Hand in Hand. Gleichzeitig werden auch Entwicklungen sichtbar, welche die Verantwortlichen unter Druck setzen. Erschwingliches Wohnen soll geschaffen, das soziale Gleichgewicht sichergestellt und die ‚Stadt der kurzen Wege‘ als Antwort auf dramatisch veränderte Mobilitätsanforderungen geschaffen werden.“

Weitere Ergebnisse der Analyse:

- Die durchschnittliche Wohnungsmiete (alle Baujahre) der 59 untersuchten Städte liegt derzeit bei EUR 15,13 pro m².
- Die günstigsten Mietpreise finden sich in Riga (EUR 8,50 pro m²), die höchsten in Genf (EUR 28,50 pro m²).
- Der durchschnittliche Kaufpreis für eine Eigentumswohnung in Europa (alle Baujahre) beträgt derzeit EUR 4.594 pro m². Die Preise reichen von EUR 1.450 in Riga bis EUR 16.420 in London.
- Die durchschnittliche europäische Spitzenrendite für Mehrfamilienhäuser liegt derzeit bei 3,72 % und damit noch niedriger als für Büroimmobilien. Im Vergleich zur letzten Catella-Analyse im ersten Quartal 2018 sank die durchschnittliche Spitzenrendite somit um -25 Basispunkte.
- Die niedrigste Rendite der europäischen Wohnungsmärkte ist in Stockholm mit 1,75 % und Zürich mit 1,90 % zu finden, die höchste in den osteuropäischen Städten Riga (5,75 %) und Wroclaw (5,40 %).

Darüber hinaus hat Catella untersucht, wie stark der wirtschaftliche Einfluss auf die Wohnimmobilienpreise ist. In 15 Ländern erwirtschaftet die Hauptstadt das höchste BIP und folglich sind auch die Wohnimmobilienpreise dort am teuersten – mit Ausnahme von Österreich, Deutschland, Spanien und der Schweiz, wo die Wohnungspreise in der Hauptstadt nicht das höchste Niveau aufweisen.

Frankfurt am Main, 12. September 2019

Aus Investorensicht bietet der europäische Wohnungsmarkt ein ausgezeichnetes Diversifikationspotenzial mit einem ausgewogenen Risiko-/Renditeprofil, allerdings muss man auf regulatorische Marktinterventionen von Regierungen oder Behörden vorbereitet sein. Bis zum Ende des Jahres geht Catella von leicht sinkenden Renditen in Städten aus, die derzeit über dem europäischen Durchschnitt liegen.

Die Karte finden Sie zum Download hier:

<https://www.catella.com/de/deutschland/research>

Für weitere Informationen wenden Sie sich bitte an:

CATELLA
Prof. Dr. Thomas Beyerle
Head of Group Research
T +49 69 3101930 220
thomas.beyerle@catella.de