

PB3C News (2. KW)

XIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 08.01.2024

KOMMENTAR

Warum Investoren gerade jetzt Immobilien kaufen sollten



Jürgen Michael Schick FRICS

Michael Schick Immobilien

Die Zinswende hat die Preise für Häuser und Wohnungen fallen lassen. Doch in der Krise steckt auch eine lukrative Chance. Mit dem Abschwung am Immobilienmarkt bietet sich für Optimisten eine günstige Einstiegsgelegenheit.

So schnell wie 2020 war es noch nie bergab gegangen. Als in den ersten Monaten des Jahres mehr und mehr deutlich wurde, welche Auswirkungen das Coronavirus haben würde, rauschten die Börsen weltweit ab. Allein der deutsche Leitindex Dax gab von Mitte Februar bis Mitte März 2020 um rund 40 Prozent nach. Das hatte es noch nie gegeben – nicht beim Platzen der Dotcom-Blase 2000, nicht bei der Finanzkrise 2008.

Während sich bei vielen Anlegern blanke Panik breitmachte, sahen andere eine seltene Gelegenheit gekommen, Aktien günstig zu kaufen und nachzukaufen. Fragte man damals die Investoren, warum sie in den darniederliegenden Markt investierten, antworteten viele, man schaue eben nach vorn. Sie sollten recht behalten: Befeuert von milliardenschweren Konjunkturprogrammen folgte nach dem Corona-Absturz eine regelrechte Börsenrally.

Halb voll oder halb leer?

Gerade in der Krise kommt es stark auf den Blickwinkel an: Ist das Glas halb voll oder halb leer? Das gilt nicht nur für die Börse. Es gilt auch für den Immobilienmarkt. Häuser und Wohnungen gelten allgemein als solides und sicheres Investment. Dieser Ruf überdeckt aber ein wenig, dass auch der Immobilienmarkt in der Krise neue Chancen eröffnet. In den USA zum Beispiel sind Immobilienkrisen nicht nur unwillkommen, denn sie gehen stets mit Bewertungskorrekturen einher. Sicher, es gibt immer Eigentümer, die in einem solchen Moment leiden. Doch für andere entpuppt sich dieser Zyklus als lukrative Möglichkeit, um zu einem vernünftigen Preis Immobilien und Grundstücke zu kaufen.

In Deutschland hat sich der Immobilienmarkt in den vergangenen Jahren nicht gerade zyklisch verhalten. Ganz im Gegenteil: Es ging immer steil bergauf. Doch spätestens seit der Zinswende sehen manche Beobachter die Branche in einer Krise, auch befeuert von den Medien. Blickt man momentan auf den deutschen Immobilienmarkt, ist es auch leicht, pessimistisch zu sein, gerade angesichts der vorhandenen Neubaukrise. Optimisten aber schauen schon nach vorn, denn sie wissen: Irgendwann geht die Kurve auch bei den Immobilienpreisen wieder nach oben.

Von diesen Optimisten scheint es eine Menge zu geben: Befragt man private und gewerbliche Immobilieneigentümer sowie Investoren nach ihrer Markteinschätzung, ergibt sich ein gespaltenes Bild. Einerseits gibt es Sorgen und Verunsicherung, etwa in Bezug auf die aktuelle und zukünftige politische Regulatorik oder hinsichtlich weiter steigender Zinsen und weiter fallender Preise. Blickt man genauer auf die Investitionsmöglichkeiten im aktuellen Wohnimmobilienmarkt, gibt es andererseits nicht wenige, die schon jetzt wieder Chancen erkennen, wie eine im November durchgeführte Umfrage unter 2000 privaten und gewerblichen Investoren im November zeigt. Folglich plant ein guter Teil der Befragten, rund 38 Prozent, die sich abzeichnende Preisentwicklung für Zukäufe von Bestandsimmobilien zu nutzen.

Gute Argumente für Optimisten

Die Gelegenheit scheint also gut zu sein, denn mehr und mehr Argumente spielen momentan den Optimisten in die Hände: Die Zinsen dürften allmählich ihren Höhepunkt erreicht haben und sind zuletzt auch schon wieder unter die Marke von vier Prozent gefallen. Wenn die Notenbanken die Zinsen womöglich schon in diesem Jahr senken, dürfte die Nachfrage nach Immobilien wieder anziehen. Infolge der schwächeren Nachfrage rechnen Experten 2024 außerdem mit einem Rückgang der Baupreise. Zudem möchten Bund und Länder Bauordnungen und Baugenehmigungsprozesse verschlanken und stärker aufeinander abstimmen. Auch das könnte die Kosten drücken.

Gleichzeitig schließt sich die Schere zwischen Kaufpreisen und Mieten auffallend schnell. Während in den vergangenen Jahren die Preise für Mehrfamilienhäuser und Eigenheime kontinuierlich stiegen, stagnierten die Mietpreise. Diese Entwicklung hat sich zunehmend verlangsamt, auf manchen Märkten sogar umgekehrt. Dass Mehrfamilienhäuser für Käufer attraktiver geworden sind, zeigt sich auch an dem deutlichen Rückgang der Vervielfältiger. Diese Messzahl gibt an, wie viel Jahresmieten als Kaufpreis aufgebracht werden müssen. Lag der Vervielfältiger 2021 noch bei durchschnittlich 28,5 (in den Großstädten noch höher), wird für vermietete Immobilien heute nur noch das 18- bis 23-Fache der Jahresmiete verlangt. Kurzum: Weil Immobilien deutlich günstiger geworden sind, sind sie als Kapitalanlage attraktiver geworden.

Hinzu kommt: Die Nachfrage nach Wohnungen wird aufgrund der in Deutschland steigenden Bevölkerungszahlen nachhaltig und langfristig hoch bleiben: Für Investoren und Kapitalanleger sind das attraktive Aussichten, insbesondere in den großen Metropolen, die den Zuzug nach Deutschland und die stark steigende Wohnungsnachfrage am deutlichsten spüren werden.

In der Welt der Konjunkturzyklen kommt es auch immer auf den richtigen Zeitpunkt an, um später einmal sagen zu können, erfolgreich gewesen zu sein. Wer wird auf dem Immobilienmarkt ein gutes Geschäft machen? Sowohl die Fakten als auch die strukturellen Bedingungen insbesondere des Wohnimmobilienmarkts lassen stark vermuten, dass es die Optimisten sein werden, die es jetzt zu handeln wagen. Pessimisten hingegen dürften später hohe Preise zahlen, um am wieder florierenden Immobilienmarkt mitzumischen.

Dieser Artikel erschien am 02.01.2024 in der [WirtschaftsWoche](#).

Haben Sie Anmerkungen oder Fragen? Dann schreiben Sie an die Leiter unserer Redaktion [Jan Döhler](#) und [Kai Gutacker](#).

Die besten Silvester-Locations in Europa



Real I.S.

2023 war kein einfaches Jahr, besonders für Immobilieninvestoren. Zudem ist die Vorweihnachtszeit oft geprägt von Konsumstress (Geschenke einkaufen), Völlegefühl (Plätzchen und Glühwein) und allgemeiner Betriebsamkeit in der Arbeit (Jahresabschluss, letzte Rechnungen, Nachwehen der Weihnachtsfeier). Doch es gibt Lichtblicke: Nach Weihnachten kommt Silvester. Silvester zu Hause oder bei Freunden ist eine Option, aber unvergesslich bleibt, den Jahreswechsel in einer angesagten Stadt zu verbringen. Welche Locations empfehlenswert sind, lesen Sie auf der Website der [Real I.S. AG](#).

„Beschreiben Sie den Handel im Wandel“



Dr. Johannes B. Berentzen
BBE Handelsberatung

So lautete in meiner Studienzeit in Münster die offene Fragestellung in der Abschlussklausur der Handelsvorlesung meines geschätzten Doktorvaters Prof. Dr. Dieter Ahlert. Für die Hälfte aller vergebenen Punkte konnte man sich seitenweise über die Veränderungen der Handelslandschaft auslassen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Aktiv werden heißt: neue Lebensmittelpunkte schaffen und Beziehungen stärken



Bernd Lönner
Real I.S.

Zum Jahresende ist der Immobilienmarkt nochmals in stürmisches Fahrwasser geraten. Ich bin sicher, dass noch einige Zeit vergehen wird, bis sich die Folgen der jüngeren Ereignisse genauer abzeichnen werden. Ich bin aber genauso sicher, dass 2024 das Jahr des aktiven Asset-Managements sein wird. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Vielen Dank für den tollen Empfang



Gordon Gorski

Bayerische Hausbau Development

Mit großer Vorfreude habe ich Anfang der Woche meine neue Aufgabe als CEO der Bayerischen Hausbau Development übernommen. Mein Dank gilt an dieser Stelle allen Kolleginnen und Kollegen für die außergewöhnliche Leistung bei den vielfältigen Projekten im vergangenen Jahr. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Ein herzliches Willkommen an Aydin Karaduman...



IC Immobilien Gruppe

... der seit dem 1. Januar 2024 als Vorsitzender der Geschäftsführung der IC Immobilien Holding GmbH sowie als Geschäftsführer der IC Asset Management und IC Immobilien Service GmbH unsere Unternehmensgruppe verstärkt! Mit Aydin Karaduman tritt ein erfahrener Immobilienexperte an die Spitze der IC Immobilien Gruppe. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Deal-News: modernes Bürogebäude in Kassel



Deutsche Zinshaus Gesellschaft

Wir bleiben unserem Motto „Wir kaufen trotzdem!“ treu. Als weitere Akquisition konnten wir vorige Woche den Ankauf eines attraktiven Bürogebäudes in Kassel von einem internationalen Konzern beurkunden. Die Bürofläche von ca. 7.000 m² ist aktuell an mehrere bonitätsstarke Bestandsmieter vermietet und erstreckt sich über vier Vollgeschosse. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

PB3C News:

Verantwortlich: Holger Friedrichs. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des jeweiligen Autors und nicht die Meinung der Herausgeber wieder.

Copyright der PB3C News der Woche: PB3C GmbH, Tauentzienstraße 16, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der PB3C GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Über die PB3C GmbH: Die PB3C GmbH ist seit dem Jahr 2000 das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie die Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren, des Weiteren die politische Beratung und Unterstützung im Investor-Relations-Bereich. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der PB3C GmbH finden Sie unter www.pb3c.com oder können Sie unter info@pb3c.com anfordern.