

PB3C News (36. KW)

XXIV. Jahrgang, Erscheinungstag: 02.09.2024

KOMMENTAR

Die Zeit für Wohninvestments ist jetzt



Jens Bodem

magna asset management

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt befindet sich derzeit in einer höchst interessanten Phase für Investoren, die auf der Suche nach einem Einstieg sind. Preiskorrekturen nach unten sind bereits erfolgt und es kommen wieder vermehrt Objekte auf den Markt. Trotz der jüngsten Zinssenkung sind die Preise zunächst nicht gestiegen. Diese Stabilität in Kombination mit der Aussicht auf weitere Zinssenkungen und einer strukturell nach wie vor hohen Nachfrage schafft attraktive Bedingungen für Investoren. Zudem sorgt das knappe Angebot für eine dynamische Mietpreisentwicklung, was zusätzlichen Anreiz für Investitionen bietet.

Von boomenden Projekten zur Stagnation

Vor zwei Jahren sah der Immobilienmarkt noch ganz anders aus. Projektentwickler boten eine Vielzahl von Neubauprojekten an, oft mit hohen Erwartungen hinsichtlich der erzielbaren Mieten. Die Multiplikatoren reichten bis zum 35-fachen der Nettojahresmieten, insbesondere in Metropolregionen. Niedrige Zinsen und KfW-Förderungen machten diese Investitionen wirtschaftlich rentabel und ermöglichten wettbewerbsfähige und attraktive Renditen von 3,5 bis 4 %.

Doch die Rahmenbedingungen änderten sich rapide und nachhaltig: Der Angriffskrieg auf die Ukraine sorgte für hohe Inflation, worauf die Zentralbanken mit steigenden Zinsen antworteten. Zusätzlich zu dieser Gemengelage wurden die KfW-Förderprogramme für das Bauen weitestgehend und ersatzlos gestrichen und der Markt für Projektentwicklungen geriet ins Stocken. Viele Projekte, die unter den alten Bedingungen noch realisierbar waren, wurden unrentabel-, und der Markt kam nahezu vollständig zum Erliegen. Diese Veränderungen begannen sich zunächst bei den Bauprojekten bemerkbar zu machen und zogen sich dann durch den gesamten Markt.

Projektentwickler unter Druck

Heute sitzen viele Projektentwickler auf teuren Grundstücken und möchten bauen, doch hohe Bau- und Finanzierungskosten stellen eine große Hürde dar. Um dennoch aktiv bleiben zu können, sind viele von ihnen bereit, ihre Gewinnmargen merklich zu reduzieren und ihre Kalkulationen anzupassen. Der Markt hat sich dadurch gewandelt: Was vor Kurzem ein Verkäufermarkt war, ist nun ein Käufermarkt geworden. Noch vor drei Jahren telefonierten Investoren den Projektentwicklern vergeblich hinterher, um ihr Geld unterzubringen. Doch heute sind es die Entwickler, die verzweifelt nach Kapital suchen. Wir sehen nun Immobilienangebote mit Multiplikatoren von 22 bis 24, was im Vergleich zu den früheren Spitzenwerten einen erheblichen Rückgang darstellt. Diese Veränderung deutet darauf hin, dass der Markt möglicherweise (abschließend) einen Boden gefunden hat und sich wieder zu stabilisieren beginnt.

Attraktive Renditen tun sich wieder auf

Skizziert man ein realistisches Szenario, kann man sich ein Bild von den sich nun wieder bietenden Chancen machen: Mit den derzeit am Markt verhandelten Angeboten und Kaufpreisvorstellungen sowie den realistisch erzielbaren Mieten lassen sich bei vollständigem Eigenkapitaleinsatz Ausschüttungsrenditen von knapp 4 % erzielen. Diese können sogar auf über 4 % steigen, geht man von späteren günstigen Nachfinanzierungen durch potenziell weiter sinkende Zinsen und von moderaten Mietsteigerungen aus. Die Lücke zwischen dem risikofreien Zins (beispielsweise zehnjähriger deutscher Bundesanleihen) und diesen 4 % beträgt aktuell etwa 1,5 bis 2 %. Deutlich wird: Das Blatt beginnt sich zu wenden, Wohnprojekte verheißen wieder wettbewerbsfähige Renditen.

Dabei hat sich die strukturelle Lage bei Wohnimmobilien im Vergleich zu vor zwei Jahren eher noch verschärft: Das geringe Angebot an Neubauten und die hohe

Zuwanderung in die deutschen Metropolregionen treiben die Mietpreise langfristig weiter dynamisch nach oben. Diese Wanderungsbewegungen verstärken die ohnehin hohe Nachfrage nach Wohnraum in den Top-7-Städten. Wenn Mieter ausziehen, gibt es häufig direkte Anschlussvermietungen. Dies bietet eine zusätzliche Sicherheit für Investoren. Sollte es notwendig sein, erlauben Auszüge eine Verbesserung der Bausubstanz und der Energieeffizienz der Immobilien, für die Mieteinnahmen reinvestiert werden. Das führt langfristig zu einer taxonomiekonformen Wertsteigerung der Objekte und macht sie noch lebenswerter für Mieter.

Steigende Mieten und stabile Kaufpreise

Die steigenden Mieten sind ein klares Indiz dafür, dass die Kaufpreise stabil bleiben und tendenziell weiter anziehen werden. Diese stabile Wachstumsprognose macht den aktuellen Zeitpunkt wieder besonders attraktiv für Investitionen in Wohnimmobilien.

Fazit

Insgesamt bietet der derzeitige Markt ein günstiges Zeitfenster für Investitionen in Wohnimmobilien. Die bereits erfolgten Preiskorrekturen, die Möglichkeit weiterer Zinssenkungen im zweiten Halbjahr des laufenden Jahres und die dynamische Entwicklung bei den Mieten schaffen ein Umfeld, in dem Investitionen wieder lohnenswert sind. Für Anleger, die langfristige Stabilität und Wachstum suchen, ist unseres Erachtens jetzt der richtige Zeitpunkt, um erneut in den Wohnimmobilienmarkt einzusteigen oder bestehende Portfolios zu diversifizieren und sich für den nächsten Immobilienzyklus zu positionieren.

Dieser Artikel erschien am 27.08.2024 online auf [IPE D.A.C.H.](#)

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

PB3C RealTalk #107: Wenn die Krise für mehr Kreativität im Bürobereich sorgt



Malte Wallschläger MRICS, HIH Real Estate
Michael Lorz, DKW
Jaroslav Plewinski, PB3C

Herausfordernde Zeiten bringen immer auch gute Ideen hervor. In der Immobilienbranche gilt das besonders für das Bürosegment. Die hohe Anzahl an bereits gestrandeten oder bedrohten Assets erfordern genauso entschlossenes wie kreatives Handeln. Welche Rolle dabei ein wertorientiertes Asset-Management spielt und welche neuen Ansätze und Ideen Projektentwickler nun in die Tat umsetzen, steht im Mittelpunkt der aktuellen Ausgabe des Podcasts „PB3C Talk“. Dabei geht es aber nicht nur um graue Theorie, sondern ebenso um zahlreiche Case Studys beider Experten. [Hören Sie rein!](#)

Immobilienmarkt 2022-2024: Eine emotionale Reise durch die Phasen der Marktanpassung



Mark Holz
Lübke Kelber

In der Immobilien Zeitung zieht Mark Holz, Head of Research, eine interessante Parallele zwischen den psychologischen Phasen der Trauerbewältigung und den Entwicklungen am Immobilienmarkt seit 2022. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

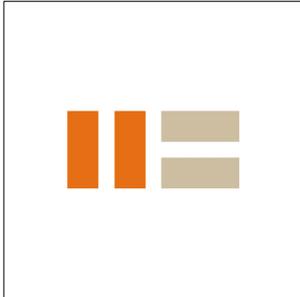
Im Schnitt stehen 11,8 Prozent aller deutschen Shopping-Center-Flächen leer



Jürgen Kreutz
IPH Transact

Zu diesem Ergebnis kommt eine von Savills sowie der BBE Handelsberatung GmbH und der IPH Gruppe durchgeführte Studie. Einer der Gründe liegt in der Schwäche der Textilhändler, die in Shopping-Centern traditionell einen hohen Anteil ausmachen. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Drei Fragen an ...



URBAN CELL

... Thomas Willemeit – Gründungspartner GRAFT Architects. Gute Architektur ist ...? Wie sieht ein zukunftsweisendes Quartier für dich aus? Was hat GRAFT dazu bewegt, Gesellschafter von URBAN CELL zu werden? Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Neue Partnerschaft, neues Wachstum: Keller Williams goes Frankfurt



Keller Williams Deutschland

Wir eröffnen ein brandneues Market Center in der pulsierenden Metropole Frankfurt. Wir freuen uns auf die Zusammenarbeit mit Tim Schreiber, Manager des Standorts, der unterstützt wird von Volker Sause. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Lange erwartet, tausendmal verschoben ...



LFDE - La Financière de l'Echiquier Deutschland

..., doch dieses Mal scheinen sie unmittelbar bevorzustehen. Die Leitzinssenkungen der US-Notenbank dürften nach der Sitzung des geldpolitischen Ausschusses am 18. September endlich in Gang kommen. Warum zu hoffen ist, dass die Zinssenkungen sanft ausfallen, lesen Sie im aktuellen MacroScope unseres Fondsmanagers Alexis Bienvenu. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

Neues aus Warder: Photovoltaikpark-Projekt startet



Green FOX Energy

Ein weiterer Schritt zu einer grüneren Zukunft ist gemacht! Unser Projekt in Warder, Schleswig-Holstein, wird eine Leistung von ca. 12 MWp haben und pro Jahr ca. 11.600.000 kWh Strom produzieren. Lesen Sie weiter auf [LinkedIn](#).

50 Jahre SEGRO Germany!



SEGRO

Was 1974 mit dem Ankauf einer Logistikimmobilie in Köln begann, hat sich im Laufe der Jahre zu einem starken Portfolio mit über 40 Assets und fast 300 Kunden entwickelt. 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.