

Die übersehene Top-Lage

Börsen-Zeitung, 12.8.2023

Deutsche Wohnimmobilien bleiben auf Dauer eine der sichersten Anlageklassen. Sie bieten auch sehr auskömmliche Erträge – wenn man dort investiert, wo die anderen nicht hinschauen - abseits der großen Metropolen.



Birger Dehne

CEO und Gründer
der Birger Dehne AG

In was können Anleger, die gut schlafen wollen, heute noch investieren? Aktien? Sehr hoch bewertet, volatil und ein Spielball der Zinspolitik und der Geopolitik. Anleihen? Hier steckt Investoren in Festverzinsliche noch immer der größte, nie für möglich gehaltene Unfall in den Knochen. Und auch wenn das Zinsniveau inzwischen wieder ein bisschen gestiegen ist: Was hat man von 3% bei einer Inflationsrate, die doppelt so hoch liegt? Bleiben – von Glücksspielwährungen wie Rohstoffen oder Bitcoins einmal abgesehen – noch Immobilien.

Zwischen den unterschiedlichen Segmenten der Anlageklasse liegen Welten. Gewerbeimmobilien wie Büro, Handel und Hotel sind anfällig für äußere Einflüsse, wie die Covid-19-Pandemie überdeutlich gemacht hat. Wohnungen dage-

gen gewinnen auf lange Sicht fast immer an Wert, und das sehr stetig. Wenn man zum Beispiel den VDP-Index zugrunde legt, haben Eigentümer deutscher Wohnimmobilien ihr Vermögen in den zurückliegenden 20 Jahren mehr als verdoppelt. Die einzige Ausnahme war während der Finanzkrise 2009. Wohnimmobilien verloren 2009 aber gerade mal 1% an Wert.

Gewohnt wird immer, auch in Zeiten wirtschaftlicher Depression, politischer Wirren oder Pandemien, und die Wohnung gehört zu den letzten Dingen, die ein Mensch freiwillig aufgibt. Die Nachfrage nach Wohnraum ist also sehr stabil, und sie steigt mit dem Wachstum der Bevölkerung und überproportional zu diesem mit steigendem Lebensstandard und dem Trend zu kleineren Familien und Singlehaushalten.

Vor allem deutsche Wohnimmobilien waren und sind bei institutionellen Investoren begehrt, denn hier kommen mehrere günstige Faktoren zusammen: ein hohes Maß an politischer Stabilität, wachsende Nachfrage und ein strukturell knappes Angebot. Deutschland weist ein positives natürliches Bevölkerungswachstum auf, hinzu kommt eine hohe und zunehmende Zuwanderung. Dagegen gelingt es einfach nicht, den Neubau auf Touren zu bringen.

Aus diesen Gründen wird die Wohnraumknappheit in Deutschland auf absehbare Zeit weiter zunehmen und Aufwärtsdruck auf die Bewertungen ausüben. Die aktuellen Preiskorrekturen ändern nichts an diesem Bild.

Gerade jetzt bietet der deutsche Wohnimmobilienmarkt hoch spannende Opportunitäten. Die finden sich vor allem dort,

wo nicht alle suchen, also abseits der Core-Märkte. Die Nachfrage nach Wohnraum in den Metropolen dürfte zwar hoch bleiben, aber die Bewertungen sind es ebenfalls. Viel attraktiver sind kleinere Städte und Gemeinden auch außerhalb der Einzugsgebiete der Top-Sieben. Denn die Magnetwirkung der großen Städte lässt nach, und die Gegenbewegung in Richtung Nebenzentren und aufs Land verstetigt sich.

Der Trend zu kleineren Städten und aufs Land hat mit den für die meisten nicht mehr erschwinglichen Kaufpreisen und Mieten in den Metropolen zu tun, aber auch mit einem neuen Verständnis von Lebensqualität. Homeoffice ist darüber hinaus ein starker Trend, der es immer weniger wichtig macht, in der Nähe einer Großstadt zu leben. Deshalb ist ein überproportionales Miet- und Preiswachstum in bestimmten B-, C- und D-Lagen gegenüber den sogenannten Top-Standorten zu erwarten.

Großes Potenzial gibt es auch bei Mehrfamilienhäusern mit hohem Leerstand. Wenn es den Eigentümern aus den unterschiedlichsten Gründen nicht gelingt, solche Immobilien profitabel zu betreiben, werfen sie sie häufig mit erheblichem Discount auf den Markt. Für andere Immobilienunternehmen bedeutet das eine Opportunität. Mit einem soliden Assetmanagement gelingt es meistens, bauliche Mängel und auch Probleme im Mikroumfeld zu beseitigen und solvente Mieter zu finden. Für Investoren sind es unsichere Zeiten, und daran wird sich auf absehbare Zeit nichts ändern. Deutsche Wohnimmobilien bleiben aber die verlässlichste Anlageklasse, die es gibt.