



1. April 2021

„Wohnimmobilien weisen ein gutes Rendite-Risiko-Profil auf“

Gerade in der Corona-Krise haben sich Wohnimmobilien als krisenfeste Anlagen präsentiert. Entsprechend ist ihre Beliebtheit weiter gestiegen. Das gilt aber auch für ihre Preise. Lohnt es sich dennoch weiter in Wohnimmobilien zu investieren? Ganz klar ja, sagt Adalbert Pokorski, Geschäftsführer von Greenwater Capital.

Herr Pokorski, Wohnimmobilien haben sich in der Corona-Krise als resiliente Asset-Klasse erwiesen. Angesichts der rasant gestiegenen Preise über nahezu alle Lagen hinweg, steigen auch die Sorgen vor einer Immobilienblase. So warnten zuletzt die Bundesbank und die KfW vor einer Überhitzung des Marktes in den Großstädten. Sollte man also noch in Wohnimmobilien investieren?

Ja, denn Wohnimmobilien weisen ein gutes Rendite-Risiko-Profil auf. Im Vergleich zu anderen Segmenten des Immobilienmarktes erscheint das Risiko geringer. Wohnen ist ein Grundbedürfnis, das durch die Pandemiesituation zusätzlich noch an Bedeutung gewonnen hat. Darüber hinaus besteht nach wie vor insbesondere für Großstädte, Ballungszentren, aber auch für ausgewählte Oberzentren eine positive demografische Entwicklung. Diese Standorte erfreuen sich einer Beliebtheit hinsichtlich Infrastruktur und Jobangebot und ziehen neue Bewohner an. Der Zuzug treibt die Nachfrage nach dem Gut „Wohnen“.

Was ist bei der Auswahl der Immobilien wichtig?

Letztendlich kommt es bei der Generierung einer vernünftigen Rendite zuerst auf die Auswahl des Standorts und, wenn in eine Bestandsimmobilie investiert wird, auch auf die Selektion der Immobilien an. Eine professionelle Standort- und Immobilienanalyse bildet den Grundstein für den erfolgreichen Ankauf. Im zweiten Schritt ist eine effiziente technische und kaufmännische Bewirtschaftung der Wohnimmobilien für den Erfolg einer Investition entscheidend. Letztendlich wird durch die erfolgreiche Veräußerung ein hoher Anteil der Rendite erwirtschaftet. Hier sollte aber nicht auf eine kurzfristige Immobilienspekulation gesetzt werden.

Auf welche Kriterien sollte man noch achten?

Das Thema Nachhaltigkeit rückt auch in der Immobilienbranche immer mehr in den Vordergrund. Das Baugewerbe und auch das Wohnen weisen einen hohen Energieverbrauch auf. Der in diesem Jahr eingeführte CO₂-Preis ist eine Maßnahme, den Energieverbrauch im Wohngebäudesektor einzudämmen. Deshalb ist eine klimaneutrale Bauweise oder bei Altbestand energetische Sanierungsmaßnahmen Teil einer zukunftsgerichteten Anlagestrategie. Nachhaltigkeit umfasst beim Wohnen jedoch nicht nur ökologische, sondern auch soziale Aspekte. Werden die Interessen des Mieters berücksichtigt und ein serviceorientiertes Mietermanagement aufgesetzt, führt dies letztendlich zu weniger Leerstand und Mietausfällen, was sich wiederum positiv auf die Rendite auswirkt.

Welche Lagen sind besonders attraktiv für ein Wohnimmobilieninvestment?

An den A-Lagen sind die Preise für Wohnimmobilien schon deutlich gestiegen. Attraktive Immobilien sind hier aufgrund der hohen Ankaufpreise schwieriger zu finden. Aber auch hier gibt es, selbst in den bei Mietern begehrten Stadtteilen, noch Potenzial.

Immobilieninvestoren und -Asset-Manager haben den Vorteil, dass sie über ein breites Netzwerk verfügen und somit Zugang zu Immobilien haben, die dem normalen Käufer verborgen bleiben. Die Auswahl ist letztendlich entscheidend. Generell sind wirtschaftlich prosperierende Gebiete wie das Rhein-Main-Gebiet gute Standorte, da sie eine wachsende demografische und wirtschaftliche Entwicklung aufweisen. (mh)

Bild: © Fokussiert – stock.adobe.com

Ein Interview mit



Adalbert Pokorski