

## Wohnimmobilien: Ein Stabilitätsanker für institutionelle Investoren

20.10.2021 | [Real Assets](#) | Erstellt von Adalbert Pokorski\*

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien ist ungebrochen. Im Zuge der Coronapandemie haben Wohnimmobilien als Stabilitätsanker im Portfolio von professionellen Investoren weiter an Bedeutung gewonnen. So stellten Wohnimmobilien im Krisenjahr 2020 mit einem Transaktionsvolumen von rd. 19,7 Mrd. Euro das beliebteste Immobiliensegment innerhalb des deutschen institutionellen Immobilieninvestmentmarktes dar.

Auch 2021 scheint sich dieser Trend fortzusetzen: Laut Savills Research betrug das Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien im ersten Halbjahr ca. 10 Mrd. Euro. Rechnet man dabei Übernahmen und Fusionen von Immobilien-AGs heraus, stellt das erste Halbjahr das umsatzstärkste Halbjahr in der deutschen Wohninvestmentbranche dar. Das Gewos-Institut für Stadt-, Regional- und Wohnforschung geht in einer aktuellen Prognose davon aus, dass in diesem Jahr vor allem Wohnimmobilien die Immobilienumsätze treiben werden und der Umsatz des Wohnimmobilienmarktes voraussichtlich um 7,5% wachsen wird.



Adalbert Pokorski

Diese Entwicklung macht sich auch beim Wohnimmobilienpreis bemerkbar. Der vdp-Immobilienpreisindex des Verbands der deutschen Pfandbriefbanken kletterte im zweiten Quartal 2021 auf einen neuen Höchstwert von 188,5 Punkten, wobei der Anstieg auf Wohnimmobilien mit einem Preiszuwachs von 10,7% zurückgeführt wird.

### **Sinkende Mieten und steigende Baukosten trüben das Bild etwas ein**

Jedoch wird das Bild des florierenden Wohnimmobilienmarktes in Deutschland von gegenläufigen Entwicklungen etwas getrübt. So sind in den deutschen Metropolen laut Immowelt die Wohnungsmieten im ersten Halbjahr 2021 kaum noch gestiegen oder sogar leicht gefallen – letzteres beispielsweise in Frankfurt am Main, wo die Wohnungsmieten im zweiten Quartal 2021 um 2% auf 11,66 Euro netto kalt für den Quadratmeter pro Monat fielen. Insgesamt sind laut JLL im ersten Halbjahr die mittleren Angebots-Mietpreise in den acht größten Märkten in Deutschland um 2,4% gestiegen, was weniger als der Hälfte der Wachstumsraten der vergangenen 5 Jahren entspricht, als diese noch 5% pro Jahr betragen.

Ein weiterer Wermutstropfen für Investoren und Bauherren gleichermaßen sind die stark angestiegenen Rohstoffpreise und knappen Baumaterialien, die Bauprozesse verzögern und die Kosten für Neubauimmobilien, aber auch für Renovierungen von Bestandsimmobilien, in die Höhe treiben. Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im Mai 2021 um 6,4% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies stellt den höchsten Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit Mai 2007 dar.

### **Sinkende Mieten und steigende Baukosten trüben das Bild etwas ein**

Jedoch wird das Bild des florierenden Wohnimmobilienmarktes in Deutschland von gegenläufigen Entwicklungen etwas getrübt. So sind in den deutschen Metropolen laut Immowelt die Wohnungsmieten im ersten Halbjahr 2021 kaum noch gestiegen oder sogar leicht gefallen – letzteres beispielsweise in Frankfurt am Main, wo die Wohnungsmieten im zweiten Quartal 2021 um 2% auf 11,66 Euro netto kalt für den Quadratmeter pro Monat fielen. Insgesamt sind laut JLL im ersten Halbjahr die mittleren Angebots-Mietpreise in den acht größten Märkten in Deutschland um 2,4% gestiegen, was weniger als der Hälfte der Wachstumsraten der vergangenen 5 Jahren entspricht, als diese noch 5% pro Jahr betragen.

Ein weiterer Wermutstropfen für Investoren und Bauherren gleichermaßen sind die stark angestiegenen Rohstoffpreise und knappen Baumaterialien, die Bauprozesse verzögern und die Kosten für Neubauimmobilien, aber auch für Renovierungen von Bestandsimmobilien, in die Höhe treiben. Laut dem Statistischen Bundesamt sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im Mai 2021 um 6,4% im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Dies stellt den höchsten Anstieg der Baupreise gegenüber einem Vorjahr seit Mai 2007 dar.

### **Eine auskömmliche Rendite mit Wohnimmobilien zu generieren wird anspruchsvoller**

Sollten institutionelle Investoren angesichts der hohen und tendenziell steigenden Preise und Baukosten sowie angesichts potenziell weiter sinkender Mieten also lieber die Finger von Wohnimmobilien lassen? Mitnichten. Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Wie die Coronakrise gezeigt hat, sind Wohnimmobilien auch in wirtschaftlichen Krisenzeiten gefragt und eignen sich gerade für institutionelle Investoren aufgrund ihres relativ geringen Risikos zur Absicherung des Portfolios.

Laut der jüngsten „5%-Studie“ des Immobilien-Analysehauses Bulwiengesa wird jedoch die Wertsicherung mit Wohnimmobilien zunehmend anspruchsvoller. Hier kann ein professioneller Asset Management-Ansatz dabei helfen, diese Herausforderung zu meistern. Ein professioneller Wohnimmobilien-Asset Manager kann dem institutionellen Investor darin unterstützen, geeignete Immobilien und Lagen richtig zu identifizieren und dadurch Renditepotenziale zu heben. Darüber hinaus bietet er ihm den exklusiven Zugang zum eigenen Netzwerk, was die Auswahl an geeigneten Objekten erhöht. Der Asset Manager begleitet den gesamten Transaktionszyklus: von der Ankaufsprüfung und Dokumentation bis hin zur technischen und kaufmännischen Bewirtschaftung der Immobilienobjekte in Übereinstimmung mit der Strategie des Investors. Dabei werden auch ESG-Grundsätze berücksichtigt. Der institutionelle Investor kann sich den Aufbau eigener kostenintensiver Ressourcen dadurch ersparen. Gleichzeitig behält er die volle Kontrolle über das Wohnimmobilienportfolio.

Neben einer effektiven Herangehensweise beim Investieren in Wohnimmobilien spielen natürlich aber auch die externen Faktoren für den Wohnimmobilienmarkt eine Rolle. Die stark gestiegenen Preise für Roh- und Baustoffe dürften wohl nur ein vorübergehendes Phänomen infolge der Nachholeffekte nach dem Höhepunkt der Coronapandemie sein. Bei der Entwicklung der Mieten ist bereits jetzt schon eine Normalisierung feststellbar: nach Daten von dem Immobilien-Forschungsinstitut F+B sind die Mieten im bundesweiten Durchschnitt nach einer eineinhalbjährigen Stagnation vom ersten zum zweiten Quartal 2021 um 1,1% gestiegen. Im Vergleich zum Vorjahr wuchsen vor allem die Bestandsmieten mit einem Zuwachs von 1,4% an. Auch die leicht gesunkenen Mieten in den A-Städten dürften wieder anziehen, wenn sich die Rahmenbedingungen normalisieren und z.B. die Migration von ausländischen Fachkräften in die Metropolen ihr Vorkrisenniveau erreicht.

Das Gesamtbild am Wohnimmobilienmarkt dürfte sich also bald wieder aufhellen. Dann gilt es, unter Hinzuziehung von fachkundiger Expertise die Wohnimmobilienobjekte mit dem besten Rendite-Risiko-Profil zu identifizieren und daraus ein Portfolio aufzubauen, das stetige Erträge generiert. Der institutionelle Investor kann so langfristig von der attraktiven Assetklasse Wohnimmobilien profitieren, ohne selbst eine aufwändige und kostspielige Infrastruktur zur Verwaltung der Objekte aufbauen zu müssen.

---

\*) **Adalbert Pokorski**, Gründer und Managing Director bei Greenwater Capital GmbH