

Warum Wohnimmobilieninvestments Zukunft haben

Der deutsche Mietwohnungsmarkt bietet trotz der jüngsten Flaute auf dem Investmentmarkt weiter Chancen für Investoren – dank anhaltend starker Mieternachfrage und knappem Wohnungsangebot. Das zieht weiteres Mietwachstumspotenzial nach sich und sorgt für stabilen und hohen Cashflow.

Die Hauptargumente, die aus Anlegersicht für Engagements am Wohnimmobilienmarkt sprechen, sind die stabilen, gut prognostizierbaren Mieteinkünfte und die demografische Entwicklung in den Wachstumsregionen, die zu einer entsprechend stabilen bis steigenden Wohnungsnachfrage führt. Die geringe Neubautätigkeit bewirkt, dass sich der Wohnraummangel weiter verschärft, was das Niveau des Wohnungsleerstands auf ein Minimum sinken lässt und für weiter steigende Mieten sorgt. Hochrechnungen zeigen auf, dass bis zum Jahr 2027 deutschlandweit bis zu 1.650.000 Wohnungen fehlen. Der Mietwohnungsmarkt in Deutschland wird somit auf Jahre hinaus von einer erheblichen Bedarfslücke und dem daraus resultierenden Mietsteigerungspotenzial geprägt sein.

Einer positiven Markteinschätzung steht zudem nicht entgegen, dass die Kaufpreise für Wohnimmobilien in den vergangenen Monaten nach mehreren Jahren mit enormen Steigerungsraten zurückgegangen sind. Die bemerkenswerte Resilienz von Wohnimmobilien wird unter anderem daran deutlich, dass Eigentümer in Deutschland im Fünf-Jahres-Vergleich ungeachtet der Preisrückgänge in den vergangenen Monaten noch durchschnittliche Wertzuwächse von rund 40 Prozent verbuchen können. Dies zeigen Untersuchungen der Unternehmen Immowelt, Immoscout24 und Sprengnetter aus den letzten Monaten, die sich auf die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in den Jahren 2018 bis 2023 beziehen und die Entwicklung der durchschnittlichen Angebotspreise beziehungsweise der tatsächlich erzielten Transaktionspreise betreffen.

Kaufpreise für Wohnimmobilien stabilisieren sich

Zwei im Februar erschienene Marktindizes legen nahe, dass die seit dem zweiten Quartal 2022 anhaltende Abwärtstendenz der Immobilienwerte gestoppt und eine Stabilisierung eingetreten ist. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) in Köln teilte mit, dass die Kaufpreise für Wohnungen und Häuser in den Monaten Oktober bis Dezember 2023 wieder gestiegen seien. Zudem sei ein besonders starkes Wachstum der Mietpreise zu beobachten. Der German Real Estate Index (GREIX), bei dem auch die Preisentwicklung von Mehrfamilienhäusern erfasst wird, zeichnet ein etwas zurückhaltenderes Bild, weist jedoch zumindest aus, dass sich der Preisrückgang im vierten Quartal 2023 nicht mehr in der Breite fortgesetzt habe. In den vorangegangenen Monaten war es zum historisch stärksten Preisrückgang seit Beginn der systematischen Immobilienpreiserfassung in Deutschland gekommen. Der GREIX wird im Unterschied zum Index des IW auf Basis tatsächlicher Transaktionsdaten aus den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse ermittelt.

Lage, Lage, Lage – und Energieausweis

Auch eine Markteinschätzung der DZ Bank geht nach Preisrückgängen infolge des steilen Anstiegs der Bau- und Finanzierungskosten 2023 für das laufende Jahr eher von einer Stagnation der Wertentwicklung aus und begründet dies vor allem mit den geringen Neubau-Fertigstellungszahlen. Mit Abschlägen sei vor allem bei Objekten mit „Negativmerkmalen“ wie einem sehr schlechten energetischen Zustand zu rechnen. Sollten die Zinsen schneller zurückgehen als erwartet, wären bereits 2024 wieder steigende Wohnimmobilienpreise möglich.

Aus den Daten des IW geht ebenfalls hervor, dass energieeffiziente Häuser während der Krise offenbar weniger an Wert verloren haben als solche mit geringer Energieeffizienz. Mit dem Wohnindex habe man nun auch die Preise nach Energieeffizienzklassen untersuchen können, so das IW. Dabei seien in der höchsten Effizienzklasse A+ nur Preisrückgänge um 1,1 Prozent zu verzeichnen, in der Klasse A aber 5,2 Prozent. Demgegenüber hätten die Rückgänge in den schlechteren Energieeffizienzklassen mit zwischen acht und neun Prozent nahe beieinander gelegen. Als Grund vermuten die Experten des IW, dass der Sanierungsbedarf bei diesen Objekten in ähnlicher Weise eingeschätzt werde.

Für Anleger bedeutet dies: Belohnt wird, wer sich auf energieeffiziente Neubauten beziehungsweise Projektentwicklungen in jenen deutschen Städten fokussiert, deren Wohnungsmärkte auf absehbare Zeit einen deutlichen Nachfrageüberhang aufweisen werden. Das gilt sowohl für Direktinvestments als auch für Anlagen in Immobilienfonds. Erfolgsentscheidend ist darüber hinaus ein langfristiger Anlagehorizont, um kurzfristige Marktschwankungen auszugleichen.

Stand: 25. März 2024