

Preisrückgänge bei Wohnimmobilien bieten Investoren neue Chancen

Was bedeuten die aktuellen Preisentwicklungen für Wohnimmobilien-Investoren? Das Statistische Bundesamt registrierte für das 1. Quartal 2023 einen Rückgang der Preise für Wohnimmobilien um durchschnittlich 6,8 Prozent gegenüber dem entsprechenden Vorjahresquartal. Dies sei der stärkste Rückgang im Vorjahresvergleich seit dem Beginn der Erhebungen für den Hauspreisindex im Jahr 2000 gewesen, so die Statistiker. Verglichen mit dem 4. Quartal 2023 hätten die Wohnimmobilienpreise im 1. Quartal 2023 im Durchschnitt um 3,1 Prozent niedriger gelegen. Als Grund dafür wurde die gesunkene Nachfrage infolge der gestiegenen Finanzierungskosten und der anhaltend hohen Inflation genannt. Die stärksten Preisrückgänge im Vergleich zum Vorjahresquartal wurden in den Top-7-Metropolen registriert, wo Ein- und Zweifamilienhäuser 10,4 Prozent und Wohnungen 6,4 Prozent weniger kosteten. In dünn besiedelten ländlichen Kreisen fielen die Rückgänge mit 7,8 Prozent bei den Ein- und Zweifamilienhäusern beziehungsweise 5,3 Prozent bei Eigentumswohnungen etwas geringer aus.

Bei der Analyse ist zum einen zu beachten, dass die Großstädte in den zurückliegenden Jahren auch die deutlichsten Preissteigerungen zu verzeichnen hatten, während die Preise im ländlichen Raum sich häufig deutlich zurückhaltender entwickelt hatten. Zum anderen fällt auf, dass mit den Ein- und Zweifamilienhäusern diejenigen Wohnimmobilien besonders starker Preisrückgänge erlebten, die – anders als beispielsweise Mehrfamilienhäuser – in überdurchschnittlichem Maße zur Selbstnutzung erworben werden. Käufer dieser Immobilien sehen sich mit steigenden Finanzierungskosten und Baupreisen konfrontiert, erzielen aber mit ihren Objekten keine Mieteinnahmen und tendieren daher aktuell besonders zur Zurückhaltung. Mit anderen Worten: Es sind vor allem jene Segmente des Wohnimmobilienmarktes betroffen, in welche institutionelle Investoren – wie beispielsweise offene Immobilien-Publikumsfonds – im Regelfall nicht investieren.

Mit Blick auf die weitere Entwicklung am deutschen Wohnungsmarkt sagte Arnaud Ahlborn, Geschäftsführer der INDUSTRIA anlässlich einer Online-Presskonferenz

am 20. Juni 2023, die größten Anpassungen bei den Wohnimmobilienpreisen habe man im ersten Halbjahr 2023 gesehen und die Preisreduktion verlangsame sich im zweiten Halbjahr. Die Preise näherten sich derzeit asymptotisch einem Tiefpunkt. Wann dieser erreicht werde, sei nicht absehbar; realistisch seien entweder Ende 2023 oder im Laufe des Jahres 2024.

Für die INDUSTRIA und die von ihr gemanagten Investmentvehikel ergeben sich damit wieder vermehrt Chancen für attraktive Neuinvestments. Ahlborn zufolge sind für das zweite Halbjahr 2023 verstärkt Ankäufe geplant. Nachdem man in den ersten sechs Monaten 2023 drei Objekte für insgesamt 68,3 Millionen Euro akquiriert habe, seien für das zweite Halbjahr 2023 Investitionen in einer Größenordnung von etwa 200 bis 250 Millionen Euro geplant. Dafür sehe man auch gute Gelegenheiten, weil der Druck auf die Verkäuferseite steige und sich immer mehr Projektentwickler auf Preisnachlässe einließen.

Die Preisrückgänge bei Wohnimmobilien sind für kaufinteressierte Investoren vor allem deshalb attraktiv, weil sie günstigere Einstandspreise bei Engagements in einem Markt ermöglichen, der auf absehbare Zeit von weiterhin stabilen, wenn nicht steigenden Mieten und vielerorts hohen Nachfrageüberhängen geprägt sein wird. Insbesondere in den Metropolen und Ballungsräumen Deutschlands entstehen seit Jahren deutlich weniger neue Wohnungen, als nach Einschätzung von Experten zur Deckung des Bedarfs notwendig wären. Die Aussichten für Wohnungsinvestoren mit langfristigem Investitionshorizont sind also – trotz der derzeitigen Preisrückgänge – durchaus vielversprechend.

Stand: 28.06.2023