

Wohninvestments: Der Anlagehorizont ist entscheidend

Der Wohnungsmarkt ist von steigenden Mieten geprägt. Investoren werden davon langfristig profitieren.

Interview mit Herrn Thomas Wirtz (FRICS), Managing Director der INDUSTRIA

Herr Wirtz, es gibt aktuell viele schlechte Nachrichten vom Immobilienmarkt. Was sagen Sie Ihren Kunden, um sie trotzdem vom FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zu überzeugen?

Die im langfristigen Vergleich geringe Volatilität von Wohnimmobilieninvestments verbunden mit einem grundsätzlichen Inflationsschutz sind aus unserer Sicht die tragensten Argumente für unseren Fonds. Dies belegen verschiedene Studien. Beim Thema Inflationsschutz spielt der Anlagehorizont eine entscheidende Rolle. Unserer Meinung nach sollten Engagements am Wohnungsmarkt grundsätzlich langfristiger Natur sein – das bedeutet mehr als zehn und im Idealfall auch mehr als 20 Jahre. Damit eignen sich Wohnimmobilien auch gut für die Altersvorsorge.

Das heißt, die Nachrichten von sinkenden Immobilienpreisen machen Ihnen keine Sorgen?

Keine Frage, es gibt am Markt teils deutliche Preisrückgänge. Diese müssen allerdings differenziert betrachtet werden. Von Wertkorrekturen betroffen sind insbesondere Immobilien in ländlichen Regionen mit schwacher Bevölkerungsprognose und Objekte mit schlechter Energieeffizienz. Vor allem der energetische Zustand einer Immobilie hat im Zuge der Diskussion um das Gebäudeenergiegesetz („Heizungsgesetz“) stark an Bedeutung gewonnen.

Wohnimmobilienpreise sind stark von der Entwicklung am Mietmarkt beeinflusst. Welche Erwartungen haben Sie hier?

Ja, der Mietmarkt ist seit Jahren von einem deutlichen Nachfrageüberhang gekennzeichnet. Diese Entwicklung wird anhalten, da der Neubau aktuell stark zurückgeht. Hinzu kommen die Veränderungen in den Haushaltsstrukturen, wie beispielsweise die deutliche Zunahme an Einpersonenhaushalten, die Tatsache, dass aufgrund der gestiegenen Zinsen die

Erschwinglichkeit von Wohneigentum abgenommen hat und die zusätzliche Nachfrage nach Wohnraum durch die hohe Zuwanderung. Während lange von einer Schrumpfung der Bevölkerung ausgegangen wurde, haben die vergangenen Jahre gezeigt, dass die Zuwanderung eine viel größere Rolle spielt.

Allein im Jahr 2022 betrug der Nettozuzug nach Deutschland – auch bedingt durch den Krieg in der Ukraine – rund 1,5 Mio. Menschen, 2023 waren es rund 700.000 Personen. Auch wenn 2022 ein Ausreißer nach oben war, wird die Zuwanderung Prognosen zufolge dennoch anhalten. Auch wenn die Ergebnisse von Studien über die Anzahl der tatsächlich fehlenden Wohnungen zum Teil deutlich voneinander abweichen, gehen wir davon aus, dass sich die Neubaulücke auf inzwischen rund 1 Mio. Wohnungen aufsummiert.

All die genannten Punkte führen dazu, dass die Mieten steigen. Das sehen wir auch an den Bestandsimmobilien in unserem Fonds: Die Mieten sind 2023 gegenüber 2022 im Schnitt um 3,2 Prozent gestiegen.

FAZIT

- Die Assetklasse Wohnimmobilien zeigt auch für die Zukunft gute Fundamentaldaten und damit Chancen für eine langfristige Wertentwicklung u.a. durch steigende Mieten und den damit verbundenen Inflationsschutz
- Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND erfüllt die Nachhaltigkeitsanforderungen (gemäß Art. 8 der Offenlegungsverordnung) – vor allem in den Bereichen bezahlbares Wohnen und Energieeffizienz der Immobilien
- Durch die breite regionale Diversifikation der Wohnimmobilien im Fonds und die hohe Granularität der Mietverträge werden marktbedingte Risiken reduziert