

Uneinheitliche Entwicklungen auf dem Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Markt für Wohnimmobilien muss sich auf gravierende Veränderungen einstellen, meint Gordon Grundler, Vorstand des Mannheimer

Emissionshauses Primus Valor. Das stelle das Asset Management vor neue Herausforderungen. Eine Momentaufnahme von Gordon Grundler:



Foto: Unternehmen

Gordon Grundler

Dennoch verzeichnet der Wohnimmobilienmarkt derzeit nur einen leichten Preisrückgang. Während die Angebotspreise bei den unterschiedlichen Wohnimmobilien-Klassen in den letzten fünf Jahren (jeweils gemessen im vierten Quartal eines Jahres) kontinuierlich gestiegen sind, sind sie im vierten Quartal 2022 leicht gefallen (siehe Grafik). Verglichen mit dem Preisanstieg der vergangenen Jahre ist diese Preiskorrektur immer noch als moderat einzuordnen.

Seit vielen Jahren herrscht erstmals kein Rückenwind mehr auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt: Der Energiepreisschock und gestiegene Zinsen sorgen vielerorts für Verunsicherung und für eine allgemeine Marktabkühlung. Auf der einen Seite steigen Verkaufsaufträge, auf der anderen Seite sinkt die Kaufnachfrage.

Deutliche Auswirkungen hat die derzeit hohe Inflationsrate vor allem auf den Wohnungsbau. Lag sie im dritten Quartal 2022 noch bei rund zehn Prozent, ist sie zwar aktuell zurückgegangen. Aber gerade die Inflationsrate bei den Baupreisen, die im dritten Quartal 2022 bei bis dahin nicht gekannten 16,5 Prozent lag, hat erhebliche Auswirkungen auf die Branche. So waren im November 2022 16,7 Prozent der Unternehmen im Wohnungsbau von Stornierungen betroffen. Auch die steigende Zinslast schiebt viele Projekte in die Verlustzone. Und das alles, wo jetzt bereits in der Bundesrepublik rund 700.000 Wohnungen fehlen – die größte Wohnungskrise seit 30 Jahren.

Die Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes verläuft derzeit nicht einheitlich. Da ist einerseits die massive Wohnraumknappheit, die durch die starke Zuwande-

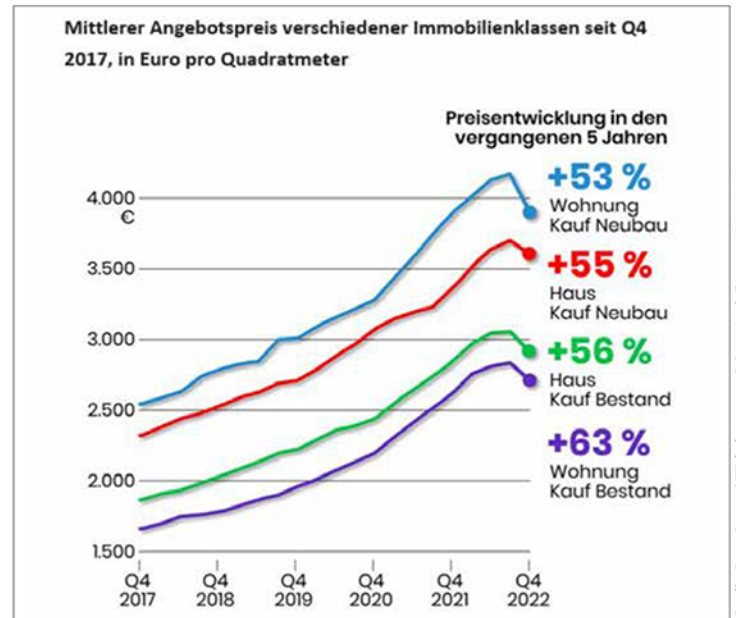
lung noch verstärkt wird und die zu steigenden Mieten führt und geführt hat. Neuer Wohnraum ist dringend nötig. Die gestiegenen Zinsen und die höheren Eigenkapitalanforderungen führen aber andererseits zu Liquiditätsgpässen bei Immobilienhaltern und einer reduzierten Bautätigkeit.

Die Änderungen am Wohnimmobilienmarkt stellt auch das Asset Management von Wohnimmobilien vor neue Herausforderungen. Wie ist mit dieser neuen, teilweise unsicheren Lage umzugehen? Wichtigster Schritt: Notwendig ist, sich

auf mögliche längere Haltedauern einzustellen. Und um möglichen Risiken begegnen zu können, sind vorsorglich die Liquiditätspositionen zu erhöhen. Sanierungs- und Baumaßnahmen müssen aufgrund der geänderten Situation (höhere Kosten, gestiegene Zinsen) erneut auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft werden. Von größeren Portfolioverkäufen ist derzeit abzuraten. Dafür bekommt das Mietmanagement noch höhere Bedeutung als ohnehin üblich. Letztlich: Ein Markt in Bewegung bietet auch immer wieder Chancen. Gerade beim Einkauf sind daher auf sich bietende „Gelegenheiten“ zu achten. ♦

Unser Autor:

Gordon Grundler ist Vorstand des Mannheimer Emissionshauses Primus Valor und Geschäftsführer der Kapitalverwaltungsgesellschaft Alpha Ordinatim. Die ICD-Fonds-Familie erwarb bisher knapp 10.000 Wohneinheiten. Das verwaltete Anlagevermögen beträgt aktuell über 1,1 Milliarde Euro. Der Fonds „ImmoChance Deutschland 12 Renovation Plus (ICD 12 R+)“ erwartet seine Vertriebszulassung. Er wird als sechster AIF der ICD-Reihe an den Markt gehen, nachdem sein Vorläuferfonds ICD 11 R+ zum Ende vergangenen Jahres mit 118 Millionen Euro platziertem Eigenkapital geschlossen wurde.
www.primusvalor.de



Wohnungsbau boomt und treibt den Kaufdruck des Wohnungsmarktes

Die Entwicklung des deutschen Wohnimmobilienmarktes verläuft derzeit nicht einheitlich. Da ist einerseits die massive Wohnraumknappheit, die durch die starke Zuwanderung noch verstärkt wird und die zu steigenden Mieten führt und geführt hat. Neuer Wohnraum ist dringend nötig. Die gestiegenen Zinsen und die höheren Eigenkapitalanforderungen führen aber andererseits zu Liquiditätsgpässen bei Immobilienhaltern und einer reduzierten Bautätigkeit.

Die Änderungen am Wohnimmobilienmarkt stellt auch das Asset Management von Wohnimmobilien vor neue Herausforderungen. Wie ist mit dieser neuen, teilweise unsicheren Lage umzugehen? Wichtigster Schritt: Notwendig ist, sich auf mögliche längere Haltedauern einzustellen. Und um möglichen Risiken begegnen zu können, sind vorsorglich die Liquiditätspositionen zu erhöhen. Sanierungs- und Baumaßnahmen müssen aufgrund der geänderten Situation (höhere Kosten, gestiegene Zinsen) erneut auf ihre Wirtschaftlichkeit überprüft werden. Von größeren Portfolioverkäufen ist derzeit abzuraten. Dafür bekommt das Mietmanagement noch höhere Bedeutung als ohnehin üblich. Letztlich: Ein Markt in Bewegung bietet auch immer wieder Chancen. Gerade beim Einkauf sind daher auf sich bietende „Gelegenheiten“ zu achten. ♦