

„Der Immobilienmarkt bietet die größte antizyklische Chance seit Jahren“

Ein Marktkommentar von Gordon Grundler, Vorstand der Primus Valor AG.

Mannheim, 3. Oktober 2023 – Der Immobilienmarkt liegt am Boden – so die einhellige Meinung zahlreicher Marktkommentatoren in Fach- und Publikumsmedien. Seitdem die Hypothekenzinsen Anfang 2022 steil stiegen, hat sich der Markt tatsächlich verändert. Viele private Immobilienkäufer können sich Immobilien nicht mehr leisten. Private Verkäufer beharren teilweise noch immer auf die Preise von vor Jahren. Die Folge: Der Markt ist eingefroren. Doch hier und da bekommt das Eis bereits Risse.

Vor allem professionelle Marktteilnehmer haben sich inzwischen auf die neuen Gegebenheiten eingestellt und treten inzwischen verstärkt mit realistischen Preisvorstellungen nach außen. Auch Käufer haben Anforderungen an energetische Sanierungen sowie die gestiegenen Kapitalkosten in ihren Kalkulationen berücksichtigt. Das sorgt für eine gänzlich neue Ausgangslage für Immobilientransaktionen im großen Stil.

Erst im August gelang es der Primus Valor AG, in Solingen drei Liegenschaften mit insgesamt 3.400 Quadratmetern zu erwerben. Neben 44 Wohneinheiten zählen auch zwei Gewerbeeinheiten zum Portfolio. Der Kauf des Immobilienpakets für unseren Immobilien-AIF ICD 12 R+ gelang unterhalb des Niveaus aktueller Gutachterpreise. Unterm Strich konnten wir unser Positiv-Szenario, welches wir im Herbst 2022 für Transaktionen im neuen Zinsumfeld aufgestellt hatten, sogar noch unterbieten. Obwohl wir in den kommenden Jahren energetische Sanierungen vornehmen werden, müssen Mieter keine überproportionalen Mietpreissteigerungen fürchten – langfristig gehen wir von einer Mietanpassung auf 8,50 Euro aus. Im Gegenzug dürften die Nebenkosten nach den geplanten Sanierungsmaßnahmen sogar sinken.

Die aktuelle Lage am Immobilienmarkt bietet gerade bei Bestandsimmobilien große Chancen. Wie der Hauspreisindex der Immobilienkreditplattform Europace zeigt, verloren vor allem Bestandsgebäude seit Anfang der Zinserhöhungen deutlich an Wert – um satte 16 Prozent gingen die Preise zurück. Weitgehend konstant blieben dagegen Neubaupreise. Letzteres liegt allerdings daran, dass Immobilienentwickler längst keinen Spielraum für niedrigere Preise mehr haben – zu hoch sind die Baukosten. Und so geht die Zahl der Transaktionen bei Neubauten mangels potenter Käufer weiter zurück.

Bei Bestandsimmobilien schlägt dagegen jetzt die Stunde der Profis. Wer bei Immobilienbewertung, Ankauf-Prozessen inklusive Finanzierung, Sanierung und Bewirtschaftung mit einer großen Expertise punkten kann und zudem über Jahre etablierte Netzwerke nutzt, wird aus der aktuellen Marktsituation Profit schlagen. Nach dem beispiellosen Preisverfall können kühne Rechner zu Konditionen kaufen, die langfristig sogar Renditen versprechen, die an die goldenen 2010er Jahre erinnern. Verstärkt wird diese Perspektive zusätzlich durch die Malaise am Bau: Bleibt der Neubau schwach und steigt der Bedarf an Wohnungen weiter an, dürften Mietniveaus noch stärker steigen, als in den vergangenen Jahren ohnehin schon. Der Immobilienmarkt bietet die größte antizyklische Chance seit Jahren. Gemeinsam mit professionellen Partnern gelingt es auch Privatanlegern, dieses Potenzial zu heben.

Über Primus Valor:

Die Primus Valor AG blickt auf 16 Jahre Erfahrung im Kauf, der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien in Deutschland zurück. Das Mannheimer Emissionshaus hat es sich zum Ziel gesetzt, Anlegern innovative Investitionsformen im Bereich der Immobilien zu bieten, die bislang institutionellen Investoren vorbehalten waren. Mit der Fonds-Reihe "ImmoChance Deutschland" investierte Primus Valor bisher in ca. 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten an über 120 bundesweiten Standorten. Die Primus-Valor-Gruppe besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 1,1 Milliarden Euro.

Kontakt

Tobias Rausch

Tel. 06 21 / 49 09 66 - 150

Fax: 06 21 / 49 09 66 - 6 00

Mobil: 0152 / 27 98 30 45

tobias.rausch@primusvalor.de