

„Wohnimmobilien bleiben die solideste Form des Investments“

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

Mannheim, 14. November 2023 – Immobilien sind vielschichtig. Aktuell machen Berichte über fallende Preise bei Büroimmobilien medial die Runde. Der Aktienkurs des Bürovermittlers Wework notierte nach dem Börsengang im Herbst 2021 bei rund 8 Milliarden US-Dollar – heute sind es nach einem Insolvenzantrag noch rund 50 Millionen US-Dollar. In der Spitze wurde das Unternehmen im Jahr 2019 sogar mit 47 Milliarden US-Dollar bewertet. Als eine der Hauptursachen für die Insolvenz von Wework gilt der anhaltende Trend zum Homeoffice – weltweit arbeiten noch immer viele Menschen von zu Hause aus. Große, repräsentative Büroflächen sind daher immer weniger gefragt. Zu Zeiten, als das 2010 gegründete Unternehmen Wework groß wurde, sorgten Niedrigzinsen und der klassische Arbeitsalltag mit Präsenz im Büro für umfangreiche Investitionen in Büroflächen.

Nach Corona-Pandemie und Zinswende stehen Büro-Immobilien vor gleich zwei Herausforderungen: Erstens wird es immer schwerer, Mieter zu finden und zweitens belastet der kurz- und mittelfristige Refinanzierungsbedarf. Das Handelsblatt verwies kürzlich auf Schätzungen von Experten, wonach das weltweite Kreditvolumen für Gewerbeimmobilien bei rund zwei Billionen US-Dollar liegt. In Deutschland und Großbritannien dürften die Preise für Büros nach Schätzung des Index-Anbieters MSCI noch einmal um zwölf bis fünfzehn Prozent fallen. Dringender Refinanzierungsbedarf gepaart mit anhaltend hohen Zinsen könnte die Preise zusätzlich unter Druck bringen. Damit steht es schlecht um die über viele Jahre hochgejubelten Büroimmobilien – viele Investoren, die in den Hype investiert haben, haben sich blutige Nasen geholt.

Im Vergleich dazu sind die Perspektiven bei Wohnimmobilien deutlich besser. Zwar hat die Zinswende auch hier für deutliche Preisrückgänge gesorgt, doch gibt es Anzeichen, dass sich die Preise in den kommenden Monaten stabilisieren werden. Hinzu kommt, dass der Markt für Wohnimmobilien deutlich heterogener ist, als der für Büroflächen. Während letztere von vielen Investoren in erster Linie in den großen Metropolen bevorzugt werden, gibt es bei Wohnimmobilien auch in Mittelzentren oder im erweiterten Einzugsgebiet von Metropolen gute Chancen. Dort sind die Preise in der Boom-Phase ab 2011 weniger stark gestiegen und waren zudem weniger von Spekulation getrieben.

Auch die Nachfrage-Struktur ist auf dem Markt für Wohnimmobilien eine gänzlich andere als bei Büros: Während das repräsentative Büro zunehmend Konkurrenz von Homeoffice, Workation oder gänzlich dezentral organisierten Teams bekommt, ist und bleibt Wohnen ein elementares Grundbedürfnis. Eine Zäsur, wie sie Corona auf dem Markt für Büroimmobilien war, ist bei Wohn-Objekten undenkbar – Phänomene wie Tiny Houses oder das digitale Nomadentum werden Randerscheinungen bleiben. Selbst während der Hochphase der Pandemie lagen die seitens der Thematik „Corona“ bedingten Mietausfälle der Immobilien-Fonds von Primus Valor maximal drei Prozentpunkte über dem üblichen Niveau. Eine Anfälligkeit für Krisen sieht anders aus. Investoren bieten diese Eigenschaften des Wohnimmobilien-Marktes also selbst in der aktuellen Marktphase Stabilität. Viel mehr noch dürfte die Nachfrage nach bezahlbaren Mietobjekten in den kommenden Quartalen sogar noch steigen. Die Situation in der Bauwirtschaft wird gepaart mit der allgemeinen ökonomischen Unsicherheit manch einen Kaufinteressenten abschrecken - und verhinderte Käufer sind bekanntlich die nächsten Mieter. Miet-Objekte bleiben daher die solideste Form des Immobilien-Investments.

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