



Quelle: stock.adobe.com, Urheber: Feister; UlmaSperanza, Urheber: Wohnung; ah_fotobox, Montage: Immobilien Zeitung

Ein Fenster für günstige Wohnungskäufe

Wohnimmobilien sind so günstig zu haben wie schon lange nicht mehr. Für Investoren tut sich damit ein kurzes Zeitfenster auf. Lange nachdenken dürfen sie aber nicht.

Einar Skjerven, Chef der Skjerven Group, hat auf der Immobilienmesse Mipim von sich reden gemacht. Der muntere Norweger mit Schwerpunkt Berlin hat auf der sonnigen Promenade verkündet: „I think it's the right time to invest.“ Die Preise für Wohnungsportfolios seien in Berlin vom über 30fachen auf das 22- bis 25fache gefallen. Und angesichts der Unsicherheit an den Finanzmärkten könne es nicht falsch sein, Kapital in Sachwerte mit Wertsteigerungspotenzial zu investieren – wenn denn das Kapital da ist.

Dass sich einer so unumwunden zum schnellen Investment bekennt, trifft den Nerv der Wohnungsbranche. Die hat gerade nichts anderes im Kopf als das „Pricing“, wie es Thomas Mohr, Vorstand des Investmentmanagers Dieag, formuliert. Genauer gesagt geht es

Es geht langsam die Angst um, die guten Angebote zu verpassen

um diese Fragen: Wann ist der richtige Zeitpunkt, um wieder loszulegen? Warte ich ab, bis die Preise weiter fallen und die Zinsen auch? Oder gehen die Preise schnell wieder nach oben und die Zinsen ebenfalls?

Während bis vor kurzem gar nichts zu tun die anerkannte Handlungsstrategie war, hat sich der Wind jetzt etwas gedreht. Die Angst geht um, man könnte zu lange warten und die guten Angebote verpassen.

Von Handlungshektik sind die meisten aber weit entfernt. „Ich finanziere gerade zu 5%, da kann ich nicht Bestand zum 25fachen kaufen“, gibt Constantin Plenge, Managing Director for Investments Germany Real Estate von Tristan Capital, bei einer Colliers-Gesprächsrunde zu bedenken. Dabei hat Tristan nach den Worten von Chefeinkäufer und Senior Partner Ali Otmar nach dem kürz-

lichen 240-Mio.-Euro-Wohnungs-Deal in Leipzig noch viel vor, will seinen Fußabdruck am deutschen Wohnungsmarkt „mindestens verdoppeln“ (vgl. „Tristan baut Wohnplattform auf“, IZ 13/23). Die „Bodenbildung bei den Bewertungen“ in den „nächsten neun Monaten“ soll aber abgewartet werden.

Thomas Meyer, Vorstand Wertgrund, sagt: Beim Bestand werde gerade das 22- bis 25fache der Jahresmiete aufgerufen. Das liege zwei bis drei Jahresmieten niedriger als 2021 oder Anfang 2022. Beim Neubau nennt er Vervielfältiger von 25 bis 27. Dort seien es drei bis vier Jahresmieten weniger.

Ist das trotz hoher Zinsen tief genug, um jetzt loszulegen, oder wird es aus Käufersicht noch besser? 800 Euro/qm Sanierungskosten – das muss schon ein attraktiver Markt sein, sagt Meyer. Man könne gerade auch viel falsch machen mit dem Bestand angesichts von unklaren Förderbedingungen und Sanierungsaufgaben, hieß es bislang bei Wertgrund

und vielen anderen. Das klingt nicht nach beherztem Zugreifen.

Jochen Worringer, Head of Transaction bei Swiss Life Asset Managers Deutschland, liebäugelt mit dem „jungen Bestand“. Also mit Baujahren, die nah an die Neubaugrenze 2014 herangehen. Er spricht aber auch von deutlich reduzierten Transaktionen im Jahr 2023. Der Käufer wolle halt nur noch maximal das 25fache zahlen. Dann geht es eben jetzt nicht – oder?

Die Wahl zwischen Handeln und Abwarten kann dem Investor niemand abnehmen. Es gibt aber den ein oder anderen Analysten, der helfen möchte. „Eine Investition in den deutschen Wohnungsmarkt ist so günstig wie seit vielen Jahren nicht mehr“, wirbt Felix von Saucken, Head of Residential Investment bei Colliers. Wachsende Mieten träfen auf sinkende Kaufpreise. Die goldene Phase mit jährlichen Preissteigerungen zwischen 6% und 12% sei passé. » Seite 4

Ein Fenster für günstige Wohnungskäufe

Eigentumswohnungen könnten bald wieder teuer werden.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Monika Leykam

» Fortsetzung von Seite 1

Die Kaufpreise für Eigentumswohnungen in den sieben A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sind gesunken, sagt Colliers. Das betreffe sowohl Bestands- als auch Neubauwohnungen. Zwischen Dezember 2022 und Januar 2023 hat Colliers in München einen Preisrückgang bei den Angeboten im Bestand um 9,5% registriert. Es folgen Stuttgart (-9,3%) und Düsseldorf (-7,9%). Beim Neubau gibt es das dickste Minus in Frankfurt (-10,1%), etwas weniger ist es in Hamburg (-5,3%) und München (-5,2%). In Berlin sei das Minus mit 2% für Neubau und 2,3% für Bestand noch am geringsten ausgefallen. Den Preisrückgang gibt Colliers zum Teil etwas üppiger an als andere Analysen, die Tendenz ist aber übergreifend. Für tatsächlich gezahlte Kaufpreise für Wohnimmobilien gibt Destatis in seinem Häuserpreisindex ein Minus von 5% vom 3. auf das 4. Quartal 2022 an. Im Jahresvergleich 2021/2022 wird ein Minus von 3,6% registriert, vom Rückgang sind aber insbesondere Einfamilienhäuser betroffen. Für die A-Städte liegt das Minus im Jahresvergleich laut Destatis nur bei 1,6% für Wohnungen. Neuere Zahlen liegen noch nicht vor.

Wie groß das Minus nun auch im Einzelnen ist: Preissteigerung sei angesichts des geringen Neubaus und des hohen Bedarf schon wieder in Sicht, sagt Colliers. Das gegenwärtige Zeitfenster sei klein und müsse folglich ausgenutzt werden.

Auch die Resercher der Deutschen Bank empfehlen indirekt: Handeln. Sie argumentieren in erster Linie mit dem Inflationschutz, den Wohnen über viele Jahrzehnte hinweg in Deutschland immer geboten habe. Der nominale Preiszuwachs beim Wohnwert habe die Steigerung der Konsumentenpreise auf Frist immer übertraffen, sagt DB Research. Ein Ende des Zinsanstiegs sei für die Mitte des Jahres 2023 zu erwarten. Anschließend würden „die negativen kurzfristigen Effekte abebben“. Langfristig seien sogar „neue Höchststände“ bei den Preisen zu erwarten, sagen die Resercher der Deutschen Bank voraus.

Handeln statt abwarten, sagen einige Analysten

„Warten lohnt nicht“, ist auch die Quintessenz einer Umfrage des Maklerhauses von Poll unter Immobilienweisen. Tomas Peeters, Vorstandsvorsitzender von BauFi24, hat ein Statement zur Lage gleichlautend überschrieben. Ob Zögern für potenzielle Immobilienkäufer die richtige Taktik ist, müsse bezweifelt werden. Denn von mehreren Seiten baue sich Druck auf. Nach leichten Erholungen gegen Ende vergangenen Jahres hätten die Bauzinsen inzwischen die 4%-Marke nach oben durchbrochen. Je hartnäckiger sich die Inflation halte, desto weiter dürfte die EZB gezwungen sein, an der Zinsschraube zu drehen – und das Niveau gegebenenfalls länger halten als von vielen erwartet. „Länger höher“ lauten die geflügelten Worte der Stunde. Und das würde bedeuten: die Gunst der Stunde nutzen.

Auch wenn sich die Argumentationen hinsichtlich der möglichen Zinsentwicklung unterscheiden – mal drohen sie noch weiter zu steigen, mal stabilisieren sie sich –, die Empfehlungen zum Handeln und gegen das Abwarten gleichen sich. Die Online-Plattform Immoscout24 erhöht quasi noch



den Zeitdruck und gibt für März kund, dass nach dem Einbruch im vergangenen Jahr die Nachfrage in vielen Metropolen wieder deutlich angezogen habe, nämlich um satte 15% pro Inset. Das gibt der Erwartung schnell wieder anziehender Wohnpreise Auftrieb.

Der Lockruf der Vermittler von Wohnungstransaktionen, jetzt doch bitte unbedingt das günstige Zeitfenster zu nutzen, ist jedenfalls laut. Er paart sich oft mit viel Optimismus. Nach dem Umsatzeinbruch auf nur noch 13,7 Mrd. Euro im vergangenen Jahr werde sich der Transaktionsmarkt ab dem zweiten Halbjahr 2023 wieder erholen. Immerhin bis zu 20 Mrd. Euro Umsatz seien für das Gesamtjahr 2023 realistisch, sagt Colliers voraus. Das allerdings könnte schwierig werden angesichts der Abwartefrist von bis zu neun Monaten, die sich offenbar einige potenzielle Investoren gesetzt haben. Da müsste es schon zu Sensationsergebnissen im November und Dezember kommen.

Zur zügigen Investitionsoffensive bekennen sich öffentlich gerade eher wenige. Eine Ausnahme neben Skjerven ist Industria-Chef Arnaud Ahlborn. 2022 habe er sich zurückgehalten, für 2023 sehe Industria wegen der sinkenden Preise wieder „zunehmend Chancen am Markt“, die für möglichst viele Ankäufe genutzt werden sollen. Viel Aktivität soll es auf dem Sektor gefördertes Wohnen geben. Neue Fonds seien „in Vorbereitung“, hat Ahlborn angekündigt.

Jürgen F. Kelber trat gerade in einem Interview mit der Immobilien Zeitung für das Loslegen beim Bestand ein („Solche Zeiten sind gut für neue Chancen“, IZ 10/23). Nur Bestand sei jetzt das Wahre – trotz Klima-

schutzaufgaben. Nach dem gemeinsamen Deal mit Tristan in Leipzig über 3.000 Wohnungen ist er nun dabei, seine Assets unter Management auf bis 15.000 aufzustocken und dafür weitere Partner zu finden. Möglich, dass der oft genannte Zeitfenster-Druck bewusst oder unbewusst die jeweiligen Aktivitäten begünstigt. Obgleich wiederum die jeweiligen Geschäftsführer gerne für sich in Anspruch nehmen, dass sie schon selbst wüssten, was zu tun sei – ganz ohne Marktanalysten-Ratschläge.

Das Top-Projekt wird auch derzeit gekauft

Einigen der Ratgeber könnte man unterstellen, sie möchten die eigenen Geschäfte ankurbeln. Seit Mitte des vergangenen Jahres hat sich in Sachen Transaktionen schließlich so gut wie gar nichts getan. Bei großen Wohnungskonzernen wie Vonovia, die in der Vergangenheit mal für große Deals gut waren, wird meist nur noch über Bewertungsverluste und wegen der hohen Preise nicht zu realisierende neue Neubauvorhaben geklagt. Soll das Gerede über das einmalige Zeitfenster also vor allem mal endlich wieder Betrieb machen?

Als unabhängige Stimme lässt sich Wilhelm Spatz, Diplomvolkswirt an der Hochschule Geisenheim, bezeichnen. Er hat die gesamte wirtschaftliche Entwicklung im Blick und ist überzeugt, dass sich „diese Schwankungen bei den Preisen in Kürze wieder stabilisieren werden“. Alle „Fundamentaldaten sprechen dafür“, denn der Wohnimmobilienmarkt bilde keine Ausnahme von anderen Märkten: Er werde bestimmt von Angebot und Nachfrage. Das Angebot aber sei bekanntlich knapp. Es werde nur noch wenig gebaut. Das sei ein „knallharter Faktor“, der zudem eine langjährige Wirkungskraft habe.

Anders als etwa das meist kurzfristige Geschehen an der Börse stehe die Immobilienwelt auf einer sicheren Basis. Die Gesamtlage könne nur dazu führen, dass sich die Preise wieder nach oben bewegen. Auch dann, wenn die Nachfrage lediglich gleichbleibend sei. Also: Die Preise gehen nach allen bekannten Gesetzmäßigkeiten zu Angebot und Nachfrage wieder nach oben. Genauer Zeitpunkt noch ungewiss.

Mit einer Art Mittelweg-Strategie zwischen Abwarten und groß Angreifen sind offenbar einige von der Messe aus Cannes zurückgekommen. „Der Zeitpunkt zum Kaufen ist jetzt jedenfalls besser als vor einem Jahr“, heißt es aus kapitalstarken Wohn-Kreisen. Beim Ringen um die besten Objekte sehen sie sich deutlich weni-

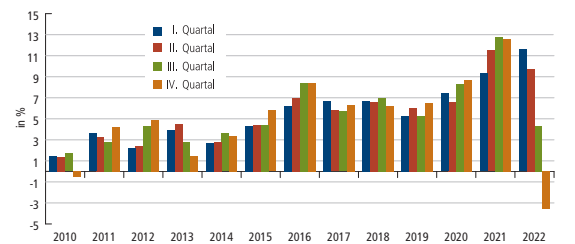
ger Konkurrenz ausgesetzt als noch vor wenigen Monaten. Da werde zugegriffen, wenn die Immobilie perfekt ins Anforderungsprofil passe. Es sei zwar gut möglich, dass die Preise in den nächsten Monaten noch nachgeben. „Aber wann der Tiefpunkt kommt, weiß auch keiner. In der Mischkalkulation wird es bei uns am Ende passen, auch wenn wir jetzt im Einzelfall vielleicht etwas mehr bezahlen, als wir es Mitte des Jahres tun würden.“

Ohnehin trifft nicht zu, dass derzeit alles gänzlich brachliegt. „Wenn ein Projekt echte, messbare Nachhaltigkeit bietet, finden sich weiterhin interessierte Investoren. Die Spreu trennt sich dabei stärker vom Weizen“, sagt Dieag-Vorstand Mohr. Solide Business-Cases erweisen sich jedoch gerade jetzt als tragfähig. Nur für die Gespräche mit Finanzierungspartnern müsse man derzeit mehr Zeit einräumen, sagt Mohr.

Jutta Ochs

Erstes Quartalsminus bei Wohnungen seit 2010

Veränderungen der Kaufpreise von Quartal zu Quartal in Prozent



© Immobilien Zeitung; Quelle: Statistisches Bundesamt