



Birger Dehne (Quelle: Birger Dehne)

INVESTMENT

15. September 2023

Teilen

"Was für viele ein No-Go-Kriterium ist, sehen wir als Chance"

Warum Wohnimmobilien außerhalb der Top-Standorte für Family Offices zurzeit besonders attraktiv sind, erläutert Birger Dehne in seinem Kommentar.

Auch wenn noch nicht klar ist, wann die aktuelle Korrektur beendet ist und die Transaktionstätigkeit wieder ansteigt: Deutsche Wohnungen profitieren langfristig von steigender Nachfrage aufgrund langfristiger Trends und einem strukturell knappen Angebot. Keine andere Anlageklasse kann eine ähnlich gute Kombination aus Sicherheit und Ertragspotenzial bieten. Der deutsche Markt unterscheidet sich von denen in anderen Ländern durch günstige Fundamentaldaten bei einem hohen Maß an politischer Stabilität. Das konstant hohe Interesse ausländischer Investoren ist ein Beleg dafür.

Anders als diese sehen wir das größte Potenzial aber nicht im Core-Segment. Wirklich attraktive Opportunitäten finden sich nicht da, wo alle suchen. Zwar bleibt die Nachfrage in den besten Lagen der Großstädte hoch, aber sehr hoch sind auch die Bewertungen. Unbeachtet von den meisten ist aber eine Abwanderung in die Nebenzentren und aufs Land längst im Gange. Das liegt nicht nur an den – noch – günstigeren Preisen, sondern auch an einem neuen Verständnis von Lebensqualität. In B-, C- und sogar D-Lagen sehen wir ein großes Potenzial für Miet- und Preissteigerungen.

Mehrfamilienhäuser mit Leerstand als Chance

Dasselbe gilt für Mehrfamilienhäuser mit hohem Leerstand. Was für viele ein No-Go-Kriterium ist, sehen wir als Chance. Manchen Eigentümern gelingt es nicht, ihre Immobilie attraktiv zu machen, sodass sie diese mit deutlichem Preisabschlag zum Verkauf stellen. Wenn die Zahlen stimmen, greifen wir gerne zu. Ein solides Asset-Management kann bauliche Mängel und Probleme im Mikroumfeld beseitigen und solvente Mieter finden. So lassen sich selbst in Inflationszeiten mit Wohnungen sehr auskömmliche Erträge erzielen.



DIALOG

imFokus: Transformation Bestand

23.11.2023 - Frankfurt am Main

In Frankfurt am Main werden wir am 23.11.2023 alle Aspekte rund um das Thema Bestandsimmobilie beleuchten.

mehr

Diese Spekulation bringt uns nicht nur betriebswirtschaftlichen Gewinn. Sie hat auch eine soziale Komponente. Zwar fehlen belastbare Zahlen, aber es dürfte nicht übertrieben sein, die Zahl leerstehender Wohnungen in Deutschland auf viele Hunderttausend zu beziffern. Zugleich wächst der Nachfrageüberhang aufgrund natürlichen Bevölkerungswachstums und starker Zuwanderung bei unzureichender Neubauaktivität. Auf beiden Seiten ist keine Änderung in Sicht, und die Wohnungsnot droht zu einem sozialen Problem mit hoher Brisanz zu werden. Sicher, die Aktivierung leerstehender Wohnungen kann den Wohnungsmangel nicht beseitigen, aber doch spürbar lindern. Solange es der Regierung nicht gelingt, ein positives Umfeld für mehr Wohnungsneubau zu schaffen, sollte sie Investoren, die Leerstand beseitigen, mit offenen Armen empfangen.

Diese Beiträge könnten Sie ebenfalls interessieren:



INVESTMENT

Values erwirbt Bildungsinstitut in Stuttgart

Values Real Estate sichert sich das "Bildungsinstitut Stuttgart" mit 7.400 Quadratmetern Mietfläche.

mehr



INVESTMENT

Sterlon investiert in Darmstadt und Wiesbaden

Sterlon Asset Management hat zwei Büroimmobilien mit rund 11.700 Quadratmetern Mietfläche angekauft.

mehr



INVESTMENT

Berlin: Values übernimmt neues Ärztehaus in Moabit

Values Real Estate hat eine Gesundheitsimmobilie in Berlin-Moabit akquiriert – der Neubau verfügt über 2.400 Quadratmeter Mietfläche.

mehr