

Ist jetzt der richtige Zeitpunkt für Immobilien?

die Bundesregierung und die sie tragenden Parteien streiten über die geplante Heizungswende. Während der Bundesminister für Wirtschaft und Klimaschutz möglichst schnell alle Heizungen auf den Energieträger Strom umstellen möchte, gibt es viele Warnungen, dass dies weder technisch (Stromnetze), noch personell (Handwerker) oder finanziell umsetzbar sei.

Da derzeit jede zweite Wohnung mit Gas und jede Vierte mit Öl beheizt werden, wäre von einer solchen Umstellung der Heizungsanlagen die Mehrzahl der Eigentümer und Mieter betroffen. Wir reden also von mehr als 30 Millionen Wohnungen, in denen die Heizungsanlage in den nächsten Jahren getauscht werden müsste. Vor allem die hohen Kosten für Wärmepumpen, die schnell mehr als doppelt so teuer sind wie fossile Heizungsanlagen, werden Eigentümer und Steuerzahler deutlich belasten. Ergänzend hat sich das Zinsniveau für Kredite seit Anfang 2022 deutlich erhöht, weshalb immer mehr Personen den Wunsch nach einem Leben im Eigentum nicht mehr umsetzen (können).

Am Immobilienmarkt führte die Zinssteigerung zu einem merklichen Rückgang der Kaufpreise. So sind bei Wohnimmobilien die Preise aktuell wieder auf dem Niveau von 2020/2021 und haben von den Höchstständen Anfang 2022 oftmals gut 10 Prozent verloren. Gleichzeitig sind die Neuvertragsmieten binnen Jahresfrist um über 7 Prozent angestiegen und auf die meisten Wohnungsangebote melden sich oft über 100 Mietinteressenten. Der Druck auf dem Mietmarkt wird daher weiter anhalten und ermöglicht weitere Mietsteigerungen in den nächsten Jahren.

Zumindest für Kapitalanleger stellt sich daher die Frage, ob ein Einstieg sich aktuell bereits wieder lohnt? Wir sehen den Markt für vermietete Wohnungen durchaus als attraktiv an.

Das sind die Hauptgründe:

- Kaufpreise sind bereits günstiger geworden
- Mieten steigen dynamisch weiter
- Dadurch steigt der Mietertrag im Verhältnis zum Kaufpreis
- Immobilien profitieren erfahrungsgemäß bei hohen Inflationsraten
- Die Zinsen könnten bereits nahe den Höchstständen liegen

Es spricht viel dafür, dass jetzt ein guter Zeitpunkt zum Einstieg in den Wohnimmobilienmarkt in Deutschland für Kapitalanleger ist.

Für alle, die sich nicht selbst um den Ankauf und die Verwaltung der Immobilie kümmern wollen, bieten sich Fondsanlagen an. Neben einer breiten Streuung auf viele Wohnungen können Investoren auch von einer professionellen Optimierungsstrategie profitieren. Diese umfasst nicht nur die Erhöhung der vermietbaren Wohnfläche, sondern bietet durch energetische Verbesserungen zusätzliche Potentiale, die zudem den Kampf gegen den Klimawandel unterstützen.

Unser Premiumpartner Primus Valor konnte jetzt besondere Highlights vermelden:

1. Aktuelle Ankäufe aus Mai 2023 zeigen wieder Mietrenditen von teils über 6 Prozent.
2. Ein Vorgängerfonds hat 2023 Immobilien am Standort Bad Kreuznach veräußert und konnte innerhalb von 5 Jahren den Immobilienwert verdoppeln und zusätzlich den Energieverbrauch nahezu halbieren. So finden Ökonomie und Ökologie erfolgreich zusammen.
3. Langjährige Auswertungen zeigen eindrucksvoll, dass auch Mieter von energetischen Sanierungsmaßnahmen profitieren, vor allem durch reduzierte Nebenkosten und ein angenehmeres Wohnklima.

Der internationale Währungsfonds IWF erwartet 2023 für Deutschland eine Inflationsrate von über 6 Prozent und auch für die folgenden Jahre könnten erhöhte Geldentwertungen weiter anhalten. Sachwerte, insbesondere Immobilien, sind nach vielen Studien ein erfolgreicher Weg, um sich mittelfristig gegen Wertverluste durch Inflation abzusichern.

Fazit:

Eine beliebte Börsenweisheit lautet: „Zum Einstieg wird nicht geklingelt“ und bezieht sich darauf, dass man immer erst in der Vergangenheitsbetrachtung weiß, wann der günstigste Einstiegszeitpunkt gewesen ist.

Diese Regel gilt selbstverständlich auch bei Immobilien. Allerdings ist dieser Markt langsamer als der Aktienmarkt und es mehren sich derzeit die Anzeichen, dass ein Großteil des Preisrückgangs bei Immobilien bereits erfolgt ist und ein Einstieg wieder lohnt. Vor allem, da die realwirtschaftliche Wohnraumnachfrage stetig ansteigt.

Wenn Sie nicht im Rückblick in einigen Jahren über verpasste Chancen reden wollen, lohnt sich jetzt die Beschäftigung mit dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland als attraktives Basisinvestment.

Ihr


Dr. Michael König

Die Einschätzungen, die in diesem Dokument vertreten werden, basieren auf Informationen Stand Juni 2023. Die Einschätzungen sollen dabei nicht als auf die individuellen Verhältnisse des Lesers abgestimmte Handlungsempfehlungen verstanden werden und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Alle Informationen basieren auf Quellen, die wir als verlässlich erachten. Garantien können wir für die Richtigkeit nicht übernehmen.