

Immobilien & Finanzierung

Der Langfristige Kredit

**Digitaler
Sonderdruck
aus 19-2017**

1. Oktober 2017
68. Jahrgang
Verlag Helmut Richardi
Frankfurt am Main

ISSN 1618-7741



EXPO REAL 2017



**Rendite mit Wohnimmobilien abseits der ausgetretenen Pfade
von Nikolai Dëus-von Homeyer**

Quelle alle Fotos: Expo Real

Expo Real Special

Rendite mit Wohnimmobilien abseits der ausgetretenen Pfade

Die solide deutsche Wirtschaftskraft sei es, die auch die B-Städte als wirtschaftlich äußerst attraktiv erscheinen lässt. Insbesondere die dezentrale Struktur mit vielen wirtschaftlich dynamischen Ober- und Mittelzentren abseits der Top-7-Städte bietet für Immobilieninvestoren attraktive Konditionen. Darüber hinaus, so der Autor, lohne sich ein genaues Hinschauen bei den so geachteten Städten des Ruhrgebietes. Hier habe sich Dortmund als ein wachstumsstarkes Wirtschaftszentrum etabliert. Auch „Autostädte“ wie Ingolstadt und Wolfsburg und Erfurt böten aktuell gute Möglichkeiten. Dennoch: Eine ausführliche Analyse jedes einzelnen Standortes sei weiterhin nötig. **Red.**

Wohnimmobilien aus Deutschland sind bei Anlegern aus dem In- und Ausland gefragt. Analog zum Gewerbeimmobiliensegment bieten auch am Wohnungsmarkt Standorte abseits der Metropolen die Chance auf Investitionen mit einem attraktiven Rendite-Risikoprofil. Das gilt auch und gerade angesichts des im historischen Vergleich hohen Preisniveaus. Niedrigzinsen, Kapitalzufluss und damit verbunden ein extremer Anlagedruck auf der einen; die wirtschaftliche Stabilität Deutschlands, günstige Finanzierungsbedingungen und die hohe und wachsende Nachfrage nach Wohnraum in den Städten Deutschlands auf der anderen Seite. Die Gründe, die das Transaktionsvolumen am deutschen Wohnimmobilienmarkt auf Rekordniveau haben ansteigen lassen, sind vergleichbar mit jenen im Gewerbeimmobiliensegment.

Die Preiseentwicklung bei Wohnimmobilien ist in der Tat beeindruckend. Und manchmal ist es hilfreich, sich die Zahlen noch einmal bewusst vor Augen zu führen: Das Immobilienportal Immobilienscout 24 hat für die vergangenen sieben Jahre eine durchschnittliche Preissteige-

rung für Wohnimmobilien in Deutschland von rund 70 Prozent ermittelt. In den Top-7-Städten in Deutschland Hamburg, Berlin, München, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main und Stuttgart haben sich die Preise am deutlichsten erhöht. Der Quadratmeterpreis einer 3-Zimmer-Neubauwohnung mittlerer Ausstattungsqualität etwa betrug in Berlin im Jahr 2007 etwas mehr als 2 000 Euro. Zehn Jahre später müssen Käufer für eine vergleichbare Wohnung mit rund 3 900 Euro nahezu das Doppelte zahlen.

Das starke Wachstum wirft zwangsläufig die Frage auf, ob die Preise nicht über das angemessene Maß hinaus gestiegen sind und wir es am deutschen Wohnungsmarkt mit einer Spekulationsblase zu tun haben. Immer wieder werden Parallelen zum US-Immobilienmarkt der Jahre 2006 und 2007 gezogen, von dem aus die globale Finanzkrise ihren Ausgang nahm.

Anhaltende Zuwanderung in die Städte

Ein Blick auf die Fundamentaldaten am deutschen Markt gibt allerdings keinen wirklichen Grund zur übermäßigen Besorgnis. Denn erstens spiegelt der Preisanstieg die hohe und weiter steigende Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren wider, der sich wiederum aus der anhaltenden Zuwanderung der Menschen in die Städte ergibt. Zweitens werden Immobilieninvestitionen heute mit deutlich mehr Eigenkapital unterlegt als zu den Hochzeiten vor Ausbruch der Finanzkrise. Und drittens wird der Boom am deutschen Wohnimmobilienmarkt durch die wirtschaftliche Dynamik Deutschlands gestützt. Die deutsche

Wirtschaft befindet sich seit gut zehn Jahren in einer Aufwärtsbewegung, die nur durch den kurzzeitigen Einbruch der Jahre 2008/2009 in Folge der Finanzkrise vorübergehend gestoppt wurde.

Die wirtschaftliche Stärke des Landes sowie seine vielfältige Wirtschaftsstruktur mit einem starken mittelständischen Sektor sorgt auch am Immobilienmarkt für Stabilität. Hierbei erweist sich insbesondere die dezentrale Struktur mit vielen wirtschaftlich dynamischen Ober- und Mittelzentren abseits der Top-7-Städte als Segen auch für Immobilieninvestoren: Denn sie eröffnet die Chance, auch in Märkten abseits der „großen Sieben“ attraktive Renditen zu erzielen; bei einer mindestens ebenso guten Risikoposition.

Teils noch Renditen über acht Prozent

In den Top-7-Städten liegen die Renditen auf Wohnimmobilieninvestments heute in der Größenordnung von 3,7 Prozent oder noch geringer. In Städten wie Duisburg, Wuppertal, Halle, Magdeburg, Essen oder Mönchengladbach liegen sie mit 6,8 Prozent annähernd und in Wuppertal (7,2 Prozent) und Chemnitz (8,2 Prozent) sogar mehr als doppelt so hoch.

Nun ließe sich argumentieren, die Zahlen spiegeln das höhere Risiko wieder – schließlich rufen Namen wie Duisburg oder Halle oder andere schnell das Bild schrumpfender Städte mit wachsenden Leerständen und schwieriger Sozialstruktur hervor. Also eher das Gegenteil von dem, was Anleger gemeinhin unter einem stabilen und attraktiven Investmentstandort verstehen. Doch auch hier lohnt sich ein genauer Blick. Denn das Bild des darbenenden Mitteldeutschland oder der im Siechtum befindlichen einstigen Stahl- und Kohlemetropolen an Rhein und Ruhr ist in dieser Eindimensionalität nicht richtig. So hat sich zum Beispiel die Ruhrgebietsstadt Dortmund längst als wachstumsstarkes Wirtschaftszentrum etabliert. Die Stadt verfügt über eine sehr gute Infrastruktur, liegt in einem Bal-

Der Autor

Nikolai Dëus-von Homeyer

Geschäftsführer, NAS Invest GmbH, Berlin



lungsraum mit etwa zehn Millionen Einwohnern und zieht Unternehmen an.

Noch stärker mit einer starken Wirtschaftsstruktur punkten Städte wie Ingolstadt oder Wolfsburg, die in den vergangenen Jahren insbesondere von ihrer Position als Zentren der Automobilproduktion profitiert haben. Während sich angesichts der Umwälzungen im Auto-sektor und der zumindest unklaren Perspektiven der deutschen Industrie die Frage stellt, ob sich der Vorteil dieser Städte in Zukunft als Belastung erweisen könnte, ist etwa Hannover wirtschaftlich deutlich diversifizierter aufgestellt.

Wirtschaftsstruktur ist ein entscheidender Faktor

Im Industriebereich ist der Fahrzeug- und Maschinenbau ein traditionell starker Sektor in Hannover. Bei den Dienstleistungen vermelden die Sparten Verkehr, Logistik, Kommunikation, Tourismus sowie Kongress- und Veranstaltungswesen enorme Zuwächse. Hinzu kommen die zentrale Lage und die gute Verkehrsinfrastruktur, die sich auf die Ökonomie und die Lebensqualität der Menschen auswirken.

Auch in Hannover haben Investoren das Potenzial bereits erkannt und die Preise ziehen an. Je nach Ausstattung und Lage kosten Wohnimmobilien hier durchschnittlich zwischen 2080 und 2690 Euro pro Quadratmeter. Damit sind Immobilien aus der Landeshauptstadt Niedersachsens allerdings immer noch deutlich günstiger als etwa in Köln oder Stuttgart.

Ein anderes Beispiel ist Erfurt. Die größte Stadt Thüringens liegt in der Mitte Deutschlands und entwickelt sich ebenfalls sehr positiv. Der Fokus liegt dabei auf dem Maschinen- und Anlagenbau, der Medien- und Kreativwirtschaft, dem Gartenbau und der Nahrungsgüterindustrie. Aber auch als Technologiestandort etabliert sich Erfurt auf den verschiedensten Gebieten. Im Dezember wird in der Landeshauptstadt der neue ICE-Knoten in Betrieb genommen. Die Reisezeiten von Berlin, München, Frankfurt und Dresden nach Erfurt verkürzen sich dadurch auf durchschnittlich zwei Stunden.

Mit der Verbesserung der Infrastruktur verbunden sind Planungen und Projekte zur Nutzung der Chancen und Potenziale für Erfurt und ganz Thüringen. Diese Entwicklung spiegelt sich auch in der Bevölkerungsentwicklung wider: Entgegen Prognosen, die Erfurt noch um die Jahrtausendwende einen Einwohner-rückgang auf 180 000 Bürger voraussagten, leben heute über 210 000 Menschen in der Stadt. Tendenz steigend. Noch zahlen Investoren in Wohnimmobilien hier durchschnittlich 1820 Euro für den Quadratmeter, die Rendite liegt aktuell bei 4,3 Prozent.

Umfassende Analyse einzelner Städte nötig

Kurzum: Auch oder gerade außerhalb der großen Metropolen mangelt es nicht an Potenzial auf dem Wohnimmobilienmarkt in Deutschland. Allerdings werden auch wachstumsstarke Städte sich nicht

der demografischen Herausforderung entziehen können, vor der Deutschland steht. Der demografische Wandel wird das Land tiefgreifend verändern. Langfristig rechnet das Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung bis zum Jahr 2060 mit einem Rückgang der Einwohner in Deutschland um bis zu 17 Millionen. Diejenigen Prognosen, die eine verstärkte Zuwanderung mitberücksichtigen, gehen dagegen von einem Rückgang von nur rund acht Millionen Einwohnern aus.

Laut einer Studie der Bertelsmann-Stiftung werden sich die Bevölkerungszahlen der Regionen in den kommenden 15 Jahren extrem auseinanderentwickeln. Dabei wird es auch Verlierer und Gewinner geben und es wird aus Investorensicht umso mehr darauf ankommen, auf Basis einer umfassenden Analyse der langfristigen Perspektiven die richtigen Anlageentscheidungen zu treffen.

Die bisher vollkommen unentdeckte „Perle“ wird sich auch in der Reihe der B- oder C-Städte in Deutschland kaum mehr finden lassen. Auch hier sind Immobilien in den begehrten Lagen knapp und die Preise hoch. Solange sich das Zinsumfeld nicht dramatisch verändert, wird sich die Entwicklung der vergangenen Jahre fortsetzen. Wer aber bereit ist, zumindest etwas abseits der ausgetretenen Pfade zu gehen und dies mit der unabdingbaren genauen Kenntnis der lokalen Bedingungen verbindet, kann gerade hier Investitionen tätigen, die im aktuellen Marktumfeld attraktiv sind und sich auch auf lange Sicht als nachhaltig ertragreich erweisen werden. ■