

Ausblick 2021: INDUSTRIA WOHNEN schaut trotz Rekordpreisen optimistisch ins neue Jahr

Die Wohnimmobilienpreise kennen seit Jahren nur eine Richtung – nach oben: Viele Akteure fragen sich, wo die Reise 2021 hingeht. Die INDUSTRIA WOHNEN stuft Wohnimmobilien weiterhin als attraktiv und als marktgerecht bewertet ein. Hauptgrund sind die Zinsen. Für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND sollen 2021 Immobilien im Wert von 200 Mio. Euro angekauft werden.

Angesichts der hohen Preise von Wohnimmobilien wird uns immer wieder die Frage nach der Bewertung gestellt: Ist es nicht bereits zu spät, um in den Wohnimmobilienmarkt zu investieren? Wir von INDUSTRIA WOHNEN sind der Meinung, dass Wohnimmobilien trotz der hohen Preise immer noch marktgerecht bewertet sind. Warum? Der Renditeabstand zwischen Wohnimmobilien und dem risikolosen Zins, also zehnjährigen Staatsanleihen der Bundesrepublik Deutschland, ist zuletzt eher gestiegen. Dies lag daran, dass die Zinsen schneller fielen als die Immobilienrenditen. Die Zinsen einer zehnjährigen Staatsanleihe lagen Anfang 2020 laut Bundesbank bei -0,18 Prozent, Anfang 2021 lag dieser Wert bei -0,61 Prozent. Im Vergleich hierzu haben sich die Renditen von Wohnimmobilien besser entwickelt.

Und wohin entwickeln sich die Preise? Aufgrund der allgemein sehr hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien halten wir weiter steigende Preise für nicht ausgeschlossen. Bei den Spitzenmieten im Neubau der Großstädte erwarten wir keinen weiteren Anstieg. Hier haben die Preise unserer Meinung nach eine Grenze erreicht, deren Überschreitung für potenzielle Mieter wirtschaftlich nicht mehr tragbar ist. Dazu trägt ebenso bei, dass wir – auch pandemiebedingt – eine Verlagerung der Nachfrage ins Umland der Großstädte beobachten. Gefragt sind insbesondere gut angebundene Lagen und vor allem Dreizimmerwohnungen. Der Druck auf die zentralen Lagen wird also perspektivisch etwas nachlassen.

Hohe Konjunkturabhängigkeit durch moderate Durchschnittsmiete

Die Ausfallrisiken der Mieteinnahmen stufen wir bei Wohnimmobilien als niedrig ein. Hier wirken immer noch die umfassenden staatlichen Stützungsmaßnahmen. Sollte es zu Auswirkungen der Krise auf den Wohnungsmarkt kommen, wird dies unserer Meinung nach im Wesentlichen das hochpreisige bzw. Luxussegment betreffen. Der Fonds FOKUS

WOHNEN DEUTSCHLAND investiert überwiegend in Objekte des mittleren Mietsegments. Die Durchschnittsmiete im gesamten Fonds beträgt 8,5 Euro / Quadratmeter / Monat.

Wie sehen die Planungen für den FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND aus? Wir gehen für 2021 von Mittelzuflüssen in Höhe von 150 bis 200 Mio. Euro aus. Allein im Januar 2021 flossen uns 27 Mio. Euro zu.

Diese Zuflüsse des Jahres 2021 planen wir, in drei bis fünf Neubauprojektentwicklungen zu investieren. Aufgrund unserer langen Marktpräsenz und den gewachsenen vertrauensvollen Verbindungen zu Projektentwicklern verfügen wir über eine gut gefüllte Ankaufspipeline.

Fazit: Insgesamt sind unsere Erwartungen für das Wohnsegment in Deutschland für 2021 positiv.

Stand: 09.02.2021