



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Bremer Landesbank ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Deutsche Schiffsbank Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... DVB Bank ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... IKB Deutsche Industriebank ... ING-DiBa ... Kreissparkasse Köln Landesbank Berlin LBB ... LBBW ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... SaarLB ... Santander Consumer Bank ... SEB Sparkasse KölnBonn ... UniCreditBank ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... Westimmo ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

Deutsche Mehrfamilienhäuser für Investoren attraktiv

Investments in vermietete Mehrfamilienhäuser sind lohnenswert. Die Prognosen zur Entwicklung der Mieten in Deutschland sprechen klar für diese Kapitalanlage mit langfristig – je nach Lage und Objektqualität – guten bis sehr guten Renditeaussichten. Die professionelle Bewirtschaftung ist dabei Bedingung für den langfristigen Erfolg, so Tilo Hacke, Bereichsleiter Infrastruktur bei der Deutschen Kreditbank AG (DKB).

Der Markt für vermietete Wohnimmobilien in Deutschland gilt derzeit als äußerst attraktiv. Nach einem zeitweiligen Rückgang der Transaktions- und Umsatzzahlen im Zusammenhang mit der Finanzkrise ist mittlerweile wieder ein deutlicher Aufschwung zu verzeichnen. Aufgrund der im europäischen Vergleich positiven Wirtschafts- und Arbeitsmarktentwicklung werden hierzulande mittel- bis langfristig Mietsteigerungen prognostiziert. Das bietet Anlegern gute Renditeaussichten. Der in vielen Großstädten begrenzte Bestand an Wohnungen in begehrten Stadtteilen und eine unzureichende Neubautätigkeit verknappen das vorhandene Angebot zusätzlich.

Deutsche Mehrfamilienhäuser boomen – wieder

Das führt dazu, dass die derzeit hohe Nachfrage der Investoren in Großstädten nicht mehr vollumfänglich bedient werden kann und die Objektpreise steigen. Jede Menge Potenzial für Investoren steckt zusätzlich in einer stärkeren Orientierung der Deutschen in Richtung Wohneigentum. Die noch geringe Eigentumsquote in den deutschen Großstädten erklärt das Interesse der Investoren an Standorten wie Berlin und Hamburg. Hier machen die sogenannten Zinshäuser (klassische Mehrfamilienhäuser, deren Wohnungen ver-

mietet werden) bereits knapp ein Drittel am Immobilienumsatz aus.

Rendite über der von Finanzanlagen

Derzeit suchen sowohl private als auch institutionelle Investoren immer häufiger nach einem „sicheren Hafen“ für ihr Geld. Wohnhäuser, in Innenstadtlagen häufig mit einem „Gewerbeanteil“ im Erdgeschoss, erweisen sich dabei nach wie vor als verlässliche Anlageklasse für Anleger, die ihr Kapital langfristig und mit Wertsteigerungspotenzial anlegen möchten. Die im Vergleich zu anderen inflationsgeschützten Kapitalanlagen gut kalkulierbaren Erträge sind ein weiteres Argument für eine Investition in Wohnimmobilien.

Im Durchschnitt erzielen Anleger mit Mehrfamilienhäusern Renditen zwischen vier und fünf Prozent pro Jahr. Höhere Renditen können in mittleren und einfachen Lagen erreicht werden, sind jedoch mit einem höheren Risiko verbunden. Damit liegen die Mietrenditen, also das Verhältnis der Jahresnettokaltmiete zum Kaufpreis, derzeit zum Teil deutlich über der Verzinsung von vergleichbar sicheren Finanzanlagen.

Anbieterstruktur auf dem deutschen Wohnungsmarkt

Als Käufer von Wohnungsportfolios treten auf dem deutschen Wohnungsmarkt derzeit zwei Gruppen von Anlegern

auf, die sich klar in ihrer Strategie unterscheiden: Opportunistisch agierende Finanzinvestoren verfolgen eher kurzfristige Anlageziele. Sie treten meist lediglich als Zwischeninvestoren in Erscheinung. Sie wollen die erworbenen Immobilien, häufig nach einer Sanierung und/oder Verringerung der Leerstandsquote, bereits nach wenigen Jahren wieder verkaufen. Strategisch operierende Investoren handeln dagegen mit einem langfristigen Fokus. Sie erwerben Wohnungsportfolios zur Bestandshaltung. Die Stabilität des deutschen Marktes für Wohnimmobilien hat sich herumgesprochen. Deshalb treten in beiden Gruppen neben deutschen Investoren verstärkt auch wieder ausländische Anleger auf.

Der Erwerb insbesondere von Wohnimmobilien geht mit einer hohen Verantwortung für die weitere Bewirtschaftung einher. Daher sind bei diesen Portfolioverkäufen Investoren gefragt, die ähnlich handeln wie ein Wohnungsunternehmen. Eine intensive Auseinandersetzung mit den angebotenen Immobilien, zum Beispiel durch die Erarbeitung und Umsetzung von Vermarktungs- und Bewirtschaftungskonzepten, ist dringend erforderlich.

Als deutlicher Vorteil für den Investor im Rahmen des Stadtumbaus, der Quartiersentwicklung oder der Realisierung von Projekten des bedarfsgerechten Wohnens erweist sich die Zusammenarbeit mit anderen professionell-gewerblichen

partnern vor Ort, sind von wesentlicher Bedeutung und spiegeln sich in der Vermietungs- und Fluktuationsquote wider. Die Attraktivität eines Mehrfamilienhauses hängt stark von der Vermietungsquote ab. Ein noch so günstig erworbenes Objekt wird für den Anleger zum Problemfall, wenn es sich nicht vermieten lässt. Aktives Leerstandsmanagement zahlt sich aus.

Die schrumpfende Bevölkerungszahl bei gleichzeitiger Zunahme der Haushalte bis zum Jahr 2025 und die damit verbundene Veränderung der Wohnraumnachfrage geht auch an Investoren als Vermieter nicht vorbei. Zielgruppenorientierte Angebote, zum Beispiel altersgerechtes Wohnen oder Angebote für Studenten,



Die Rolle der Investoren

Große private Eigentümer von Wohnimmobilien beschäftigen sich bereits seit Jahrzehnten intensiv mit dem Verkauf ausgewählter Teilportfolien aus ihrem Bestand. Die Aktivitäten kommunaler Wohnungsunternehmen sind dagegen noch wesentlich verhaltener. Doch auch bei dieser Gruppe setzt ein Umdenken ein. Zunehmend analysieren Kommunen und deren Wohnungsunternehmen ihren Grundbesitz. Dabei legen sie fest, welche Immobilien zu ihrem Kernbestand gehören, von welchen sie sich trennen wollen, und vielleicht sogar, welche abgerissen werden. Aus der zweiten Kategorie werden dann die für einen Verkauf vorgesehenen Objekte in Portfolien zusammenfasst und auf dem Markt angeboten.

Vermietern vor Ort sowie die Abstimmung mit den Kommunen. Auch Investoren, die diese Immobilien vorwiegend als Geldanlage betrachten, stehen vor den gleichen Aufgaben wie die klassischen Wohnungsunternehmen.

Garanten des Erfolgs

Ausschlaggebend für den Erfolg des Investments ist neben dem Kaufpreis die Bewirtschaftung der Bestände. Eine professionelle Verwaltung und Vermarktung, im günstigsten Fall mit Ansprech-

empfehlen sich dabei für eine erfolgreiche Vermarktung der Wohnungen.

Der bauliche Zustand und die Ausstattung der Immobilien spielt ebenfalls eine große Rolle im Rahmen der langfristigen Bewirtschaftung. Die Bestandspflege und -erhaltung durch regelmäßige und nachhaltige Instandhaltungsmaßnahmen nimmt hier einen besonderen Stellenwert ein. Die energetische Sanierung der Gebäude wird immer mehr in den Vordergrund rücken, schon aufgrund der wachsenden Anforderungen des Gesetzgebers.



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**