



Experten erwarten einen Run auf nachhaltigen Neubau. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Monika Leykam

Das „E“ bestimmt 2022 den Wohninvestmentmarkt

Transaktionen in Rekordhöhe, ein Run auf den nachhaltigen Neubau und die Quartiere sowie öffentliche Förderung für Klimaschutz und Soziales werden das Jahr 2022 beim Wohnen bestimmen. Die Preise bleiben hoch, die Renditen eher niedrig.

Das auslaufende Jahr 2021 beschert dem Wohninvestment neue Rekordwerte, sagen große Maklerhäuser wie Savills und CBRE voraus. Und das Thema ESG (Environmental Social Governance, zu deutsch: Nachhaltigkeit, Soziales und Unternehmensführung) wird das Jahr 2022 ganz entscheidend prägen. Neubau mit hohen KW-Standards ist vor allem bei institutionellen Investoren der Renner. Einen Schub wird es auch für Quartiere geben. Und ganz dringend wünscht sich die Branche von der neuen Regierung sinnvolle und übersichtliche Förderprogramme, damit „E“ und bezahlbar zusammengeht.

Ein Transaktionsvolumen von rund 50 Mrd. Euro ist für 2021 auf dem deutschen

Wohninvestmentmarkt zu erwarten. Das ist mehr als eine Verdoppelung der jeweiligen Zahlen in den vergangenen fünf bis sechs Jahren. „German Resi“ setzt sich damit weltweit auf Platz zwei hinter den USA (rund 100 Mrd. Euro). Verantwortlich ist natürlich zum größten Teil die Giganten-Fusion Vonovia/Deutsche Wohnen. Doch ein Ende der extremen Entwicklung ist gar nicht in Sicht, sagt Konstantin Lüttger, Head of Residential Investment CBRE, bei der Analyse-PK zur Investmentlage unter dem Titel „Quo Vadis Wohnimmobilienmarkt“. Gemeinsam mit weiteren Kollegen aus der Branche zieht er Bilanz und gibt einen Ausblick. Die Ausgangslage bleibt laut Lüttger auch 2022 dieselbe: Hoher Nachfragedruck, geringes Angebot, wenig rentable Alternativen bei der Kapi-

talanlage. Das heißt auch: Die Preise (und Mieten) bleiben auf hohem Niveau. Allerdings: Es wird eine „deutliche Verschiebung der Akzente“ geben. ESG wird dem Wohninvestmentmarkt seinen Stempel aufdrücken. Konkret heißt das: Der Neubau (mit mindestens höchstem KW-Standard 40) wird die meisten Investoren, vor allem die Institutionellen wie Pensionsfonds, interessieren. Nur über diesen Neubau, nicht aber über Bestand, sind die hohen Auflagen, die sich Investoren im Bereich „E“ zum großen Teil auch selbst geben, zu realisieren. Alle wollen die nachhaltigen Core-Objekte

Dadurch kommt es zu einem gewissen Paradox. Die Nachfrage nach Core-Produkten mit hohen Nachhaltigkeitsansprüchen wird hoch sein. Gleichzeitig aber wissen alle, dass „die entsprechenden Preise nicht 1 zu 1“ an die Endverbraucher durchzureichen sind.

Das hat zwei Konsequenzen: zum einen eine „weitere Renditekompression“. Gegenwärtig sind viele mit 3% schon recht zufrieden. Zum anderen: Das geförderte Wohnen in jeglicher Weise, also bei Bezahlbarkeit und Nachhaltigkeit, „wird omnipräsent“ sein, so Lüttger.

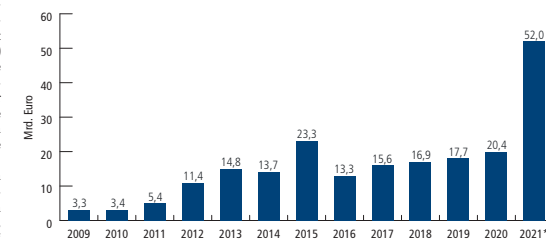
Ein Punkt, der auch Thordis Haan, Senior Portfoliomanager Hausinvest bei Commerz Real, mit Blick auf 2022 beschäftigt. Von der neuen Bundesregierung verlangt sie zügig eine „Übergangsregelung“, um den plötzlich beschlossenen Wegfall der KW-55-Förderung für den Jahresanfang 2022 zu kompensieren. „Der Markt braucht das“, ansonsten seien die höheren Kosten bei bereits geplanten Projekten nur mit höheren Mieten aufzufangen. Derzeit laufen bei Hausinvest fünf Projektentwicklungen mit insgesamt 615 Wohnungen, davon 231 öffentlich gefördert. Daran knüpfen sich weitere dringende Wünsche von Haan: Der „Förderdschungel“, 16 Bundesländer, 16 verschiedene Systeme, müsse gelichtet werden. Und zwar zugunsten eines „bundeseinheitlichen Fördersystems“. Die Kooperation zwischen der öffentlichen Hand und den privaten Unternehmen müsse „ganz eng“ und konstruktiv werden.

Als ein Großprojekt der Nachhaltigkeit nicht nur im Neubau präsentiert Sebastian Nitsch, CEO des in Österreich und Deutschland aktiven Entwicklers 6B47, das Althan-Quartier auf dem ehemaligen Areal des Franz-Josef-Bahnhofs in Wien (2,4 ha). Dort werden Neubau und Refurbishment, Büro, Wohnen und Einzelhandel kombiniert, um Ressourcen optimal zu nutzen. Fertigstellungsziel ist 2023. „Im März gehen wir auf den Markt“, sagt Nitsch, der diese Kombination im Sinne der CO₂-Reduzierung für wegweisend hält und eine Fülle von Anfragen andeutet.

Lüttgers erwartet für 2022 ebenso, dass Quartiersprojekte ein deutlich steigendes Interesse bei den Investoren wecken, weil dort Nachhaltigkeitsstrategien gut zu wirklichen sind. Allerdings gilt da auch: Das Angebot ist sehr knapp. **Jutta Ochs**

Deutscher Markt knackt die 50-Mrd.-Euro-Marke

Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Wohnimmobilien



*Prognose

© Immobilien Zeitung; Quelle: Savills