

---

**VIER FRAGEN AN:** Dominik D.M. Barton, Barton Group

---

# „Das niedrige Zinsniveau bietet Chancen“

## Über Wohnimmobilien mit Wertsteigerungspotential und noch akzeptable Renditen

***Stehen Sie als Investor für Großanleger etwa aus dem Finanzsektor unter besonderem Druck, weil derzeit nichts auf steigende Zinsen deutet?***

Im Gegenteil – das niedrige Zinsniveau bietet die Chance, sich beispielsweise von Staatsanleihen und anderen teilweise weniger rentierlichen Anlageformen positiv abzuheben. In Spezialfonds investieren insbesondere institutionelle Anleger wie beispielsweise Versorgungswerke, Pensionskassen sowie Sparkassen über ihr Depot A. Diese Investoren unterliegen bezüglich ihrer Eigenanlagen hohen regulatorischen Anforderungen. Zugleich benötigen sie Renditen, die den derzeit niedrigen Zins möglichst deutlich übertreffen. Vor allem Wohnfonds können beiden Anforderungen zugleich gerecht werden. Attraktiv sind aus Sicht der Investoren stabile Ausschüttungen und eine Gesamtrendite von 4 Prozent oder mehr.

***Woran liegt es, dass Wohnimmobilien am ehesten die Aussicht auf akzeptable Renditen bieten?***

Wohnimmobilien verfügen aus meiner Sicht aktuell über das attraktivste Risiko-Rendite-Profil. Für Anleger mit höheren Renditeerwartungen sind vor allem Immobilien mit Wertsteigerungspotential interessant. Diese Werte lassen sich beispielsweise durch Investitionen in den Bestand oder durch den Abbau von Leerständen heben. Auch die Lagen spielen eine erhebliche Rolle. In A-Städten las-

sen sich die erwarteten Renditen nur mit Objekten gewährleisten, bei denen man aktiv Werte heben kann. Interessanter sind bislang nicht so stark „überkaufte“ Lagen, beispielsweise im Umland prosperierender Großstädte oder in den sogenannten Schwarmstädten. Weiterhin vielversprechend können aus unserer Sicht nach wie vor Investments im Bereich Micro-Wohnen sein. Auch hier gilt einschränkend: Es muss ein Upside erkennbar sein. Entscheidend für die Hebung vorhandener Wertpotentiale sind die erforderlichen Ressourcen und Kompetenzen.

***Höhere Renditen bedeuten grundsätzlich auch höhere Risiken – ein unlösbares Dilemma für Sie?***

Es ist sogar die Aufgabe von Fonds-Initiatoren, dieses Dilemma im Interesse der Anleger zu lösen. Selbstverständlich verbleiben bei Immobilieninvestitionen auch Risiken. Im Wohnsegment sind diese allerdings gering. Die dort aufgetretenen Mietausfälle und Mietstundungen erreichten selbst in der Hochphase der Pandemie nur marginale Größenordnungen. Auch die typischerweise in Wohn- und Geschäftshäusern in der Regel als Erdgeschossnutzung vorgesehenen Gewerbeflächen, die zumeist der Nahversorgung dienen, also dem Einzelhandelssegment zuzuordnen sind, haben sich stabil entwickelt und sind im gewerblich geprägten Bereich am wenigsten von der Krise betroffen. Initiatoren sollten ihren

Fonds Strukturierungsoptionen einräumen. Dann können die Fonds auf veränderte Mieterwünsche und Rahmenbedingungen rechtzeitig reagieren. Mit dem notwendigen „Knowhow“ lässt sich die grundsätzliche Stabilität der Assetklasse Wohnen weiterhin mit attraktiven Renditen verbinden.

***Müssen Sie als Investor damit rechnen, dass der langjährige Aufschwung am Immobilienmarkt beendet ist, und wie gehen Sie damit um?***

Zumindest am Wohnungsmarkt ist kein Ende des positiven Trends in Sicht. Tatsächlich lässt sich in einigen A-Städten eine nachlassende Dynamik beobachten. Aber es gibt weiterhin Regionen mit einem prosperierenden Marktumfeld. Aktuelle Studien zeigen, dass die Preise insbesondere in den Speckgürteln von wirtschaftlich starken Metropolregionen anziehen, dies teilweise sogar dynamischer als in den Kernstädten selbst. Eine Reihe von Mittelstädten entwickelt sich zudem nach wie vor sehr gut und bietet die Chance auf weitere Wertsteigerungen. Bei Investments ausschließlich auf einen Zyklus zu setzen, der in der Vergangenheit die Märkte positiv beeinflusst hat, könnte sich jedoch als Trugschluss erweisen. Die Renditen müssen aus den Objekten heraus erwirtschaftet werden. Wer das berücksichtigt, den wird Wohnen zuverlässig durch die Krise führen.

Die Fragen stellte **Michael Psotta**.