



# REAL ESTATE DEBT

31. März 2022 – In Zusammenarbeit mit Lenwood Capital

## IMMOBILIEN – EIN DAUERHAFT INTERESSANTES INVESTMENT

Immobilien erfreuen sich weiterhin ungebrochener Nachfrage – zudem werden Sie als Inflationsschutz eingesetzt. Wohnraum zu schaffen – egal in welcher Lebensphase eines Menschen – gehört zu unseren Grundbedürfnissen. Wir gehen auf die aktuellen Faktoren ein, die unseres Erachtens die Ursache für die nachhaltige Nachfrage darstellen und beleuchten die Entwicklung des Eigentums- und Mietwohnbaus.

## EIN ANHALTEND WACHSENDER MARKT MIT UNGEBROCHENER NACHFRAGE

In den vergangen zwei Jahren haben Wohninvestmentmärkte unter pandemischen Rahmenbedingungen, konjunkturellen Herausforderungen und diversen Lockdowns ihre Widerstandsfähigkeit unter Beweis gestellt. Fast 51 Mrd. EUR wurden 2021 in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert, was einen absoluten Rekord darstellt. Das Investoreninteresse ist groß und auch fundamental sprechen die Daten weiterhin für die Immobilienmärkte<sup>1</sup>. Beleuchten wir Immobilien aus der Perspektive von Lebenszyklen, so benötigen Menschen Wohnraum – und das zu jeder Phase in ihrem Leben. Ein Dach über dem Kopf gehört zu den Grundbedürfnissen der Menschheit und befriedigt unseren Wunsch – und auch Drang – nach Sicherheit. Beiliegende Lebenszyklus-Darstellung führt den Wohnbedarf in unterschiedlichen Lebensphasen auf.



Bereits in der ersten Lebensphase unseres Daseins besteht der Bedarf nach Wohnraum. Hier werden die ersten Weichen für Wohneigentum oder Mietwohnen gestellt. Gemäß der Statistik aus 2021 von Deutschland in Zahlen<sup>2</sup> erfreuen sich Eigentum und Bauträgergeschäft weiterhin ungebrochener Nachfrage.

1) Quelle: Immobilien-Report BNP Paribas;  
<https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2022-03/bnppre-institutional-report-deutschland-2022.pdf> Stand: 03.2022



## Mögliche Ursachen hierfür sind:

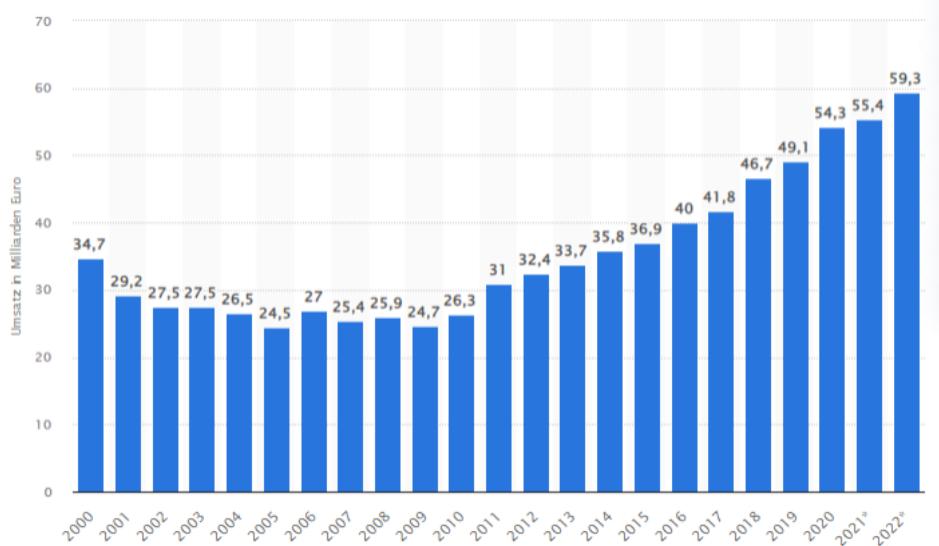
- › Weiterhin eine konstante Nachfrage insbesondere in Ballungszentren: Wahrnehmung von Wohnraum als Grundbedürfnis und Sicherheitsaspekt sowie infolge Schaffung neuer und Konzentration bestehender Arbeitsplätze
- › Nachhaltiger Anstieg des Wohnungsbaus seit 2001: Fertiggestellte Wohnungen in 2020: +4,6% auf 306.376 Einheiten
- › Auf Mehrfamilienhäuser entfielen 153.377 fertiggestellte Wohnungen (2020: +7,2%)
- › Zielvorgabe der Bundesregierung zielt auf 500.000 neue Wohnungen pro Jahr
- › Inflationsschutz, da Kaufpreise für Eigentumswohnungen weiter stark zunehmen: +9,3% im 2. Halbjahr 2021 sowie +8,6% im 5-J-Durchschnitt
- › Niedrige Zinsen unterstützen die Kaufbereitschaft im privaten Wohnungssektor (Altersvorsorge)
- › Teilweise werden Quoten an gefördertem Wohnungsbau durch Belegungsrechte o.ä. in Baugenehmigungen gefordert

## Umsatz im Wohnungsbau

Umsatz im Wohnungsbau  
in Deutschland

Betrachtungszeitraum  
2000 – 2022

\*Prognostizierte Werte



2) Quelle: Statista: Umfrage zu Umsatzentwicklung im Wohnungsbau Deutschland (2000-2022, 2021/2022 prognostizierte Werte);  
<https://de.statista.com/statistik/daten/studie/74669/umfrage/umsatzentwicklung-im-wohnungsbau-seit-2000/#:~:text=Die%20Statistik%20zeigt%20die%20Umsatzentwicklung,Bau%20ein%20Teilbereich%20des%20Bauhauptgewerbes. Stand: 12.2021>

3) Quelle: Immobilien-Report BNP-Paribas;  
<https://www.realestate.bnpparibas.de/sites/default/files/document/2022-03/bnppre-institutional-report-deutschland-2022.pdf> Stand: 03.2022

Auch Bestandsmieten befinden sich weiterhin auf einem Wachstumskurs. Gemäß des BNP-Institutional Reports 2022 für Immobilien war die Kombination aus hohem Nachfragedruck und weiterhin bestehender Angebotsknappheit auch im zweiten Jahr der Pandemie marktbestimmend:

- › In 2021 wurden für alle Städtekategorien steigende mittlere Angebotsmieten im Bestand registriert.
- › Wachstumstempo im Mietpreisniveau hat im zweiten Pandemiejahr – im Vergleich zum ersten Jahr – zugelegt: 2% Zuwachs bei Mittelstädten und 3% bei Großstädten
- › Zuwachs bei den Studentenstädten seit 2020 liegt bei 2%
- › Durchschnittlicher Anstieg der Mieten in kreisfreien Städten in 2021 liegt bei 29% (Betrachtung 2014-2021)
- › Lediglich 2,8% Leerstandsquote in 2020

## A-STÄDTE WACHSEN WEITER

Auch die weiterhin steigende Bevölkerungszahl, die in den meisten Städtekategorien bis 2025 prognostiziert wird, dürfte mittelfristig den Nachfragedruck nach Wohnraum ankurbeln. Vor diesem Hintergrund der Bevölkerungsprognose für die A-Städte, dürfte der Nachfragedruck noch bis 2040 anhalten. Die Neubauquote müsste somit weiterhin oben gehalten werden, wobei bei den gestiegenen Baukosten die Herausforderung besteht, wie der erforderliche Wohnraum kostendeckend gesichert werden kann.<sup>3</sup>

## AKTUELLE ANGEBOTSKNAPPHEIT TREIBT MIETPREISE IN DIE HÖHE

Die Analyse von Leerstandsquote und Miete zeigt eindrücklich, dass der fehlende Wohnraum wesentlicher Treiber der Mietpreiserhöhung ist. Gehen wir von einer Fortführung des Urbanisierungs-Trends aus, so dürfte lediglich eine Ausweitung der Bauaktivitäten zur Entlastung auf dem Mietwohnmarkt führen. Die durchschnittliche Leerstandsquote in Deutschland liegt derzeit bei 2,8% und somit unterhalb der benötigten Fluktuationsreserve von 3%. Auch beim Leerstand zeigt sich wie so häufig, dass die Lage ein entscheidender Faktor ist. Während Städte in Ostdeutschland wie Frankfurt Oder (9,1%) oder Pirmasens (9,3%) eine hohe Quote aufweisen, sieht es in den A-Städten entsprechend anders aus: Die Metropolen Köln, Hamburg, Frankfurt, Berlin, Stuttgart und Frankfurt am Main weisen hingegen einen Leerstand von unter 1% aus, lediglich Düsseldorf liegt mit 1,4% etwas höher.<sup>3</sup>



## FAZIT:

Fundamentale Rahmenbedingungen, das aktuelle Marktgeschehen und der Wunsch nach Wohnraum sprechen weiterhin für eine attraktive Entwicklung in diesem Immobiliensegment. Steigende Bevölkerungszahlen – vor allem in den A-Städten – gepaart mit einem langfristigen Trend zur Urbanisierung und staatlichen Bestrebungen, den Wohnungsbau auszuweiten gehen einher mit einem zu geringen Angebot. Krisen- und Inflationsängste untermauern die weitere Nachfrage nach Immobilien als relativ sichere Anlageklasse zusätzlich.



H&A  
GLOBAL INVESTMENT  
MANAGEMENT

## Disclaimer Rechtliche Hinweise

Diese Marketingmitteilung im Sinne des Wertpapierhandelsgesetzes wird ausschließlich zu Informations-zwecken zur Verfügung gestellt und ist nicht als persönliche Anlageberatung oder Empfehlung oder Auf-forderung zum Kauf, Verkauf oder Halten eines Finanzinstruments oder zur Übernahme einer Anlagestrategie zu verstehen. Die in diesem Dokument enthaltenen Meinungen und Aussagen geben die aktuelle Einschätzung zum Erscheinungsdatum wieder. Die vorliegenden Informationen stellen keine vollständige Analyse aller wesentlichen Fakten in Bezug auf ein Land, eine Region oder einen Markt dar. Sofern Aussagen über Marktentwicklungen, Renditen, Kursgewinne oder sonstige Vermögenszuwächse sowie Risikokennziffern getätigt werden, stellen diese lediglich Prognosen dar, für deren Eintritt wir keine Haftung übernehmen. Insbesondere sind frühere Wertentwicklungen, Simulationen oder Prognosen kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Vermögenswerte können sowohl steigen, als auch fallen. Alle Angaben wurden sorgfältig zusammengestellt; teilweise unter Rückgriff auf Informationen Dritter. Einzelne Angaben können sich insbesondere durch Zeitablauf, infolge von gesetzlichen Änderungen, aktueller Entwicklungen der Märkte ggf. auch kurzfristig als nicht mehr oder nicht mehr vollumfänglich zutreffend erweisen und sich jederzeit ohne vorherige Ankündigung ändern. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität sämtlicher Angaben wird daher keine Gewähr übernommen. Die Angaben gehen von unserer Beurteilung der gegenwärtigen Rechts- und Steuerlage aus. Soweit steuerliche oder rechtliche Belange berührt werden, sollten diese vom Adressaten mit seinem Steuerberater bzw. Rechts-anwalt erörtert werden. Anlagen in Finanzinstrumente sind sowohl mit Chancen als auch mit Risiken verbunden. Der Umgang mit Interessenskonflikten in der HAGIM ist unter <https://www.ha-gim.com/rechtliche-hinweiserechtliche-hinweise> im Internet veröffentlicht. Die enthaltenen Informationen richten sich nur an Professionelle Kunden bzw. Geeignete Gegenparteien. Dieses Informationsdokument richtet sich weder an US-Bürger noch an Personen mit ständigem Wohnsitz in den USA, noch darf es in den USA verbreitet werden.