

„Sicherer Hafen in Krisenzeiten“

Salytic Invest stuft ein Portfolio von Wohnimmobilienaktien als gutes Investment ein – Keine Blase

Nach Meinung von Salytic Invest stellt ein klug zusammengestelltes Portfolio von Wohnimmobilienaktien ein gutes und krisenfestes Investment dar, bei dem insbesondere Diversifikation vor länder- und objektbezogenen Risiken schütze. Nach dem jüngsten deutlichen Kursrückschlag seien diese Aktien attraktiv.

Von Werner Rüppel, Frankfurt

Börsen-Zeitung, 14.4.2022

In den vergangenen Wochen sind die Bauzinsen rasant gestiegen und die Kurse von börsennotierten Wohnimmobilienaktien deutlich zurückgefallen. Mancher Beobachter spricht gar davon, dass sich am Markt für Wohnimmobilien eine Blase herausgebildet habe, die zu platzen drohe. Ganz anderer Ansicht sind da die erfahrenen Kapitalmarktprofis Alexander Bartsch und Wolfgang Sawazki. In einer Studie stellen sie heraus, dass deutsche Wohnimmobilienaktien „ein sicherer Hafen in Inflations- und Krisenzeiten“ sind.

Dabei verweisen die Salytic-Vermögensmanager auf die historisch gute Preisentwicklung von Wohnimmobilien. Dies zeigt übrigens die Statistik seit Anfang der 70er Jahre: In Deutschland klettern die Preise für bestehende Wohnimmobilien stetig, größere Preiseinbrüche gibt es nicht, es wechseln sich aber Phasen mit einem geringeren Preisanstieg und solche mit kräftig steigenden Immobilienpreisen ab. Im vergangenen Jahr sind die Preise für Wohnimmobilien um 11 % gestiegen. „Seit Jahren überwiegt die Nachfrage nach Wohnungen das Angebot, was sich in steigenden Mieten und Immobilienpreisen niederschlägt“, stellt Salytic fest. „Das stellt viele Kaufinteressenten vor finanzielle Herausforderungen, ist aber eine gute Grundlage für Investoren.“

Wohnraum ist aus mehreren Gründen hierzulande knapp. Daher habe die neue Bundesregierung als zentrales Ziel ausgegeben, künftig 400 000 Wohneinheiten pro Jahr neu zu erreichen. „Dies erscheint vor dem Hintergrund der langen Genehmigungszeiten, der stark steigenden Baukosten, des zunehmen-

den Handwerker mangels und der Flächenknappheit jedoch sehr ambitioniert“, kommentiert Immobilienexperte Bartsch die Pläne. „Als Folge dessen ist ein Ende des Nachfrageüberhangs nicht in Sicht. Dies spricht für ein weiterhin stabiles bis moderat steigendes Preisniveau bei deutschen Wohnimmobilien insbesondere im Mid-Market-Segment, während die Top-Lagen ihren Preishöhepunkt bald erreicht haben dürften.“

Nachfrage bleibt hoch

Auch nach Meinung des renommierten Immobilienexperten Michael Voigtländer vom IW bleibt die Nachfrage nach Wohnimmobilien gerade in Ballungszentren hoch. Und bedingt durch die Flüchtlingswelle werde der Bedarf weiter steigen. „Die Kriegsflüchtlinge benötigen Wohnungen“, stellt auch Thorsten Lange von der DZ Bank in einer aktuellen Studie fest. „Doch in Großstädten ist das Angebot knapp.“

Alles in allem dürfte die Knappheit am deutschen Wohnungsmarkt durch den Zustrom von Flüchtlingen sowie die Probleme beim Bau neuer Wohnungen, nicht zuletzt auch durch Materialmangel oder den massiven Preisanstieg, eher zu denn abnehmen. Laut Voigtländer ist der Boom im Wohnungsmarkt zwar vorbei. Doch folge auf den Boom kein Crash, da „der Markt bislang eben nicht überhitzt war – ansonsten wäre die Blase auch schon mit Ausbruch der Corona-Pandemie geplatzt.“ Wohnimmobilienaktien wie zum Beispiel Vonovia, LEG Immobilien oder TAG Immobilien haben laut Salytic gegenüber der Direktanlage in Immobilien gewaltige Vorteile. So könnten große Immobilienunternehmen besser auf regulatorische Veränderungen reagieren oder umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen stemmen. Für ein Portfolio dieser Aktien spreche außerdem die mögliche Diversifikation: „Mit einem Investment in Aktien der großen Wohnimmobilienunternehmen können Investoren eine Vielzahl an Regionen, Zuständen, Baujahren, Mieterstrukturen, Mietpreisstrukturen und Ähnlichem ab-

decken. Auch ein Mietausfall durch Mieterwechsel etc. kann innerhalb von großen Wohnimmobilien-Portfolios besser aufgefangen werden als von privaten Vermietern.“

Darüber hinaus sei ein Portfolio von Wohnimmobilienaktien täglich zu einem transparenten Preis erwerb- bzw. veräußerbar. „Zudem betragen die Transaktionskosten nur einen Bruchteil der Kaufnebenkosten einer Wohnimmobilie, wo Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Maklergebühren insgesamt bis zu 10 % der Investitionssumme betragen können.“ Vor allem bieten Immobilien laut Salytic als Realwerte einen Inflationsschutz. Denn über eine Inflationsindexierung passten sich die Mietverträge großer Unternehmen oft automatisch der Teuerungsrate an. In den vergangenen Jahren konnten die Wohnimmobilien-Bestandshalter jedenfalls ihre Mieterträge von Jahr zu Jahr deutlich steigern. Und auch ihre Verschuldung hält sich meist in Grenzen, wie der Loan to Value (LTV) zeigt.

„Steigende Zinsen bedeuten tendenziell Gegenwind bei der Bewertung von Immobilien und Aktien, da sie meist zu sinkenden Bewertungsmultiplikatoren führen“, räumt der Vermögensverwalter Salytic ein. Doch lasse sich dieses Risiko durch Absicherungsinstrumente weitgehend ausschalten.

Zinsanstieg schon eingepreist

Nach Meinung von Sawazki haben die Kurse der Wohnimmobilienaktien durch ihren jüngsten deutlichen Rückschlag bereits einen weiteren Anstieg der Zinsen zu einem Großteil eingepreist. Insofern seien die Aktien inzwischen wieder attraktiv, erläutert der Kapitalmarktprofi gegenüber der Börsen-Zeitung.

Insgesamt biete professionelles Management von Wohnimmobilienaktien regelmäßige Ausschüttungen und gleichzeitig einen effektiven Schutz des Kapitals vor Inflations-szenarien. Salytic Invest betont: „Insofern stellen sie bei vielen Anlegern einen zentralen Baustein in der langfristigen Vermögensanlage dar.“

Ausgewählte Wohnimmobilienaktien

Name	Kurs (Euro)	Nettowert je Aktie	LTV (%)	Gewinn je Aktie 2023e	Gewinn je Aktie 2024e	KGV 2023e	Dividende 2022	HV am	Dividendenrendite (%)
Vonovia	39,04	67,71	45,3	2,56	2,72	15,3	1,66	29.4.	4,3
LEG Immobilien	99,70	137,40	42,8	6,81	7,41	14,6	4,07	19.5.	4,1
TAG Immobilien	19,91	25,54	43,2	1,24	1,76	16,1	0,93	13.5.	4,7
Grand City Properties	17,50	30,40	36,0	1,18	1,25	14,8	0,83	30.6.	4,7

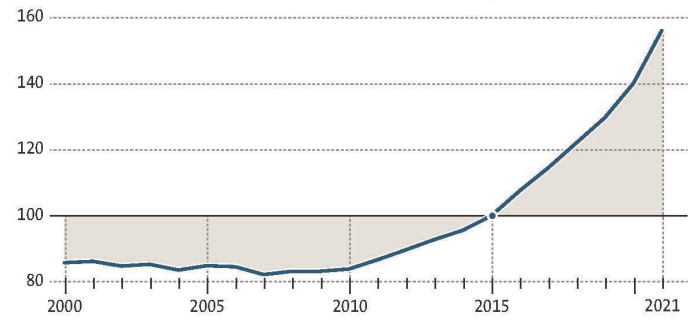
LTV = Loan to Value; e = erwartet, v = vorgeschlagen

Quelle: Unternehmensangaben, Börsen-Zeitung, Refinitiv; Stand: 13.4.2022

Börsen-Zeitung

Stetig aufwärts

Preisindex für bestehende Wohnimmobilien in Deutschland, 2015 = 100



© Börsen-Zeitung, Grafik: sw

Quelle: Statistisches Bundesamt, Salytic Invest