

Krisengewinner: Der langfristige, klassische Wohnungsbestand!

Während große Teile der Immobilienbranche unter Druck geraten, profitiert der klassische, strategisch langfristig ausgerichtete Wohnungsbestandhalter gerade jetzt von der steigenden Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum und ist somit erneut der absolute Krisengewinner!

Spekulant und Projektentwickler, die nicht für den langfristigen Eigenbestand bauen, genau wie einige DAX-Wohnungsgiganten, geraten mit ihrem Geschäftsmodell aktuell unter Druck, während besonders die Werte für Wohnanlagen im Bereich des bezahlbaren Wohnens immer weiter steigen und wir, genau wie unsere Investoren, von der wirtschaftlichen Entwicklung profitieren. Und das beständig weiter, in den nächsten Monaten, Jahren und sicher auch Jahrzehnten.

Was Branchenfremde und leider auch viele der Akteure in der Immobilienbranche nicht nachvollziehen:

Strategisch langfristig ausgerichtete Wohnungsbestandhalter, wie die DEGAG sind von den Effekten der Zinserhöhungen kaum betroffen. Ganz im Gegenteil, unser Produkt, die Mietwohnung, erfährt von Jahr zu Jahr bis zu 20% Mietsteigerungen bei Neuvermietungen. Der Markt in diesem Bereich war selten stabiler und der Cashflow als einzig langfristiger Werttreiber, steigt gerade jetzt überdurchschnittlich.

Warum leiden andere Segmente der Immobilienbranche aktuell?

Um das zu verstehen, muss man den Markt insgesamt genauer beleuchten:

Der Wert einer Aktie z.B. ist in der Regel abhängig vom aktuellen, messbaren Erfolg und der kommunizierten Perspektive des jeweiligen Unternehmens. Dieser Wert kann schnell fallen, wenn das Management die Produkte oder die Dienstleistung und das Umfeld, den Markt, falsch einschätzt, oder auch nicht vorhersehbare Entwicklungen, die Perspektiven des Unternehmens verschlechtern.

Mit den Preisen von Rohstoffen verhält es sich ähnlich. Wird ein Rohstoff in einer Epoche stark benötigt, steigt der Preis, Salz war einmal einer der wertvollsten Rohstoffe der Welt, heute ist es fast wertlos. Dagegen waren seltene Erden früher wertlos und sind heute äußerst wertvoll.

Gewohnt hingegen wird immer und der Preis für eine Wohnung ist seit Hunderten von Jahren immer am aktuellen Geldwert, in Relation zum Einkommen der Menschen gekoppelt.

Und genau dieser Wert, der tatsächlich Einzige, der für den Preis einer Immobilie langfristig von Bedeutung ist, steigt seit Hunderten von Jahren konstant. Er zeichnet eine lineare Gerade parallel zur Inflation. Zinsen haben noch nie einen beständigen Einfluss gehabt. Historisch betrachtet, beeindruckt die volatile „Zitterkurve“ der Zinsen diese beiden linearen Geraden gar nicht.

Spekulant oder Projektentwickler, die nicht, wie die DEGAG, strategisch langfristig planen, sind der sich kurzfristig entwickelnden Zinskurve auf Gedeih und Verderb ausgeliefert.

Konzerne wie der Wohnungsgigant Vonovia oder die großen Projektentwickler wie Consus, Centrum oder Project und Co., haben sich nicht nachhaltig mit dieser Realität der Preisbildung ihrer Produkte und den möglichen Risiken auseinander gesetzt.

Insgesamt kann man sagen, dass sich vor 2021 scheinbar keiner der großen Immobilieninvestoren dieser Tatsache bewusst war, bzw. keiner der Verantwortlichen entsprechend vorausschauend, im Sinne ihrer Investoren & Partner, gehandelt hat.

Zusätzlich haben sich gerade börsennotierte Wohnungsunternehmen mit den damals sinkenden Zinsen aufgewertet, in der Folge dann bessere Ratings bekommen und dadurch wiederum günstigere Zinsen erhalten. Dieser künstliche Kreislauf hat ihre Börsenkurse nach oben getrieben und den Eindruck verschafft, sie könnten scheinbar unendlich wachsen.

Diese Art mit Immobilien umzugehen ist Spekulation und das Blatt wendet sich logischer Weise, sobald sich der wesentliche Faktor, der Zins, nach oben verändert.

Das ist der Grund, warum wir aktuell Insolvenzen von Projektentwicklern sehen und die Aktienkurse von Vonovia, LEG und Co. eingebrochen sind.

Die Immobilienbestände der börsennotierten AGs bleiben wertvoll. Sie erzeugen sogar, durch die steigenden ERV (Erstvermietungsmieten), einen höheren Cashflow und gewinnen damit Monat für Monat an Wert. Und das beständig und weit über die kommenden Jahrzehnte.

Wie entwickeln sich künftig die Wohnimmobilienpreise?

Das ifo Institute hat dazu 1.405 internationale Wirtschaftsexperten befragt. Das Ergebnis: die Experten erwarten weltweit steigende Immobilienpreise. Auch DER SPIEGEL berichtete aktuell über die Umfrage.

- So sollen die Preise in Deutschland in den nächsten zehn Jahren um durchschnittlich 7,2% jährlich steigen.
- In Süd- und Osteuropa wird mit 18,4% bzw. 14,9% sogar ein deutlich höherer Anstieg erwartet.

Die Hauptgründe?

Eine Mischung aus mehreren Faktoren:

- Zuwanderung
- Rückläufige Neubauquote
- Steigender Lebensstandard
- Höhere Einkommen
- Wunsch nach mehr Wohnfläche & Home Office

Quelle: ifo Institut

Wenn man sich mit seinem Geschäftsmodell allerdings den Zinsschwankungen unterworfen hat, oder als Projektentwickler zu einem Stichtag verkaufen muss, dann steckt man in der Zinsfalle und muss ggfs. hochattraktive Objekte, die auch in der Zukunft noch deutlich an Wert gewinnen würden, sogar unter dem aktuellen Wert veräußern.

Das ist extrem ärgerlich und unfair für die vielen Kleinaktionäre, die im guten Glauben, dem Schein der Hochglanzpräsentationen und den oft nicht wirklich branchenerfahrenen Vorzeigevorständen vertraut haben und nun Verluste hinnehmen müssen.

Die DEGAG als langfristiger Wohnungsbestandhalter, konservativ orientiert und somit das genaue Gegenteil eines Spekulanten, bemerkt die Veränderung der Zinsen kaum.

„Weil wir den Markt verstehen und langfristig denken, profitieren wir aktuell ausnahmslos. Der Wohnraumbedarf steigt, auch durch den massiven Zuzug, ständig. Unsere Mieten steigen ebenso, damit auch der Cashflow und langfristig der Wert. Da wir alle Immobilien langfristig finanziert haben, profitieren wir noch lange von sehr günstigen Zinssätzen. Zusätzlich profitieren wir von den starken Mietsprüngen von teilweise 80-100% bei Neuvermietungen (im Vergleich zur Vorvertragsmiete) und somit würden uns auch weitere Zinsanstiege überhaupt nicht stören, da die Mieten parallel um ein Vielfaches steigen.“

DEGAG Vorstand

Wenn man 1990 eine Wohnanlage gekauft hätte, bei dem damals üblichen Zinssatz von 9% und die Wohnanlage heute bewerten lassen würde, würde man feststellen, dass sich der Wert nicht nur erhöht, sondern vervielfacht hat.

Genauso wäre es bei einer Wohnanlage die 1950, oder 2020, erworben wurde.

Und Gleiches gilt für ein Objekt dieser Art, das man in 5, 10, 50 oder 100 Jahren kaufen möchte.

Für Fachleute ist es dabei keine Überraschung, dass der Wertzuwachs immer dem Wert der Inflation seit dem jeweiligen Kaufzeitpunkt entspricht. Zinsen, Baukosten und auch temporär veränderte Nachfrage, spielen hier keine Rolle.

Diese betongoldene Regel sollten sich 95% aller Immobilien-Manager, Eigentümer, Makler, Banken und Finanzierer verdeutlichen!

Das heißt natürlich nicht, dass man nicht ab und an auch erfolgreich verkaufen kann. Dafür muss man nur alle relevanten Faktoren kennen und verstehen, die den tatsächlich angemessenen Preis ausmachen. Kaum einer, der in den letzten 10 Jahren in die Branche gekommenen Entscheider, einschließlich Vorstände der großen DAX-Wohnungsunternehmen, verfügt offensichtlich über dieses fachliche Grundwissen, bzw. waren viele wohl blind getrieben von der Gier nach Wachstum auf den Schultern des billigen Geldes.

Man kann natürlich verkaufen, aber das macht strategisch nur Sinn, wenn man alle fachlich relevanten Faktoren wirklich versteht, die entsprechende Erfahrung hat und deshalb klar erkennt, wenn z.B. gerade ein Hochpunkt eines bestimmten Immobilienwerts erreicht ist.

Die Wohnanlage ist und bleibt die wahrscheinlich beste und sicherste langfristige Geldanlage der Welt und wird auch weiterhin mit hundertprozentiger Sicherheit mit jedem Jahr, jedem Jahrzehnt und jedem Jahrhundert ein Vielfaches an Wert gewinnen.

Seit Gründung der DEGAG im Jahr 2009, ist die solide langfristige Bestandsbewirtschaftung und das langfristige Steigern von Werten, die oberste Maxime unseres Handelns. Bekanntlich stehen seit 2009 folgende Zeilen im Vorwort jedes Emissionsprospektes der DEGAG:

„Immobilien werden für Generationen gebaut!

Diese Erkenntnis sollte besonders in Zeiten kurzfristigen, spekulativen Immobilienhandels wieder stärker in das Bewusstsein aller Akteure zurückgelangen. Gleichwohl sollte man darauf ausgerichtet sein, flexible unternehmerische Entscheidungen immer im Fokus zu haben, um Potenziale des Marktes auszunutzen. Die erfolgreichsten Immobilienbestände werden, kaum wahrnehmbar von der Allgemeinheit, seit Generationen in Form von alten Familienstiftungen oder traditionellem Unternehmensvermögen geführt. Dies sind eben diejenigen Eigentümer, die auf langfristige Investments mit Immobilien bauen, fast schon verwachsen mit ihren Immobilien sind. Wenn wir uns also die Frage stellen, wie und in welchem unternehmerischen Umfeld Immobilien am besten aufgehoben sind, dann punktet eben das langfristige Bestandhalten über Generationen eindeutig vor kurzfristigem, eher spekulativem Immobilienhandel.

Folgerichtig stehen wir auch 2023 wieder an einem Punkt, an dem die Richtigkeit unseres Handelns fern ab jeder Spekulation belohnt wird. Wir haben die letzten Jahrzehnte strategisch klug, vorausschauend und sehr erfolgreich genutzt, haben 2021 auf den Punkt Bestände veräußert und profitieren aktuell von den enormen Mietsteigerungen unseres Bestandes im bezahlbaren Wohnen, die wir schon vor 15 Jahren vorausgesagt haben und die die Werte unserer schönen Immobilien hervorragend und verlässlich steigern.

Wir sind stolz, dass wir Dank Ihres Investments und unseres einzigartigen Branchenwissens, heute als Gewinner dastehen und Sie auch weiterhin sicher und erfolgreich durch die Risiken und Chancen der Zukunft manövrieren dürfen.

Übrigens, als kleine Info vorab: in den nächsten Tagen wird die DEGAG durch einen Zukauf weiterer Immobilien um ca. 830 Einheiten wachsen. Dank unseres auf bald 200 Mio. Euro angewachsenen Eigenkapitals, können wir für Sie, wie gewohnt, mit voller Kraft die aktuellen Chancen des Marktes strategisch klug nutzen! Und das werden wir auch tun!

Wie Sie sehen: Wir arbeiten weiterhin an der Zukunft und machen das, was wir am besten können: Wohnanlagen in Perfektion managen, über Jahre, Jahrzehnte und hoffentlich noch viel länger....

**Ihr Vorstand,
Hans-Peter Hierse und Bernd Klein**

22. August 2023