

4

Gespräch mit Thomas Meyer

Vorstand der Wertgrund
Immobilien AG

Herr Meyer, ein Großteil der Umfrageteilnehmer an unserem Trendbarometer Immobilien-Investmentmarkt 2019 erwartet nach wie vor steigende Kaufpreise im Wohnungssektor. Würden Sie dem zustimmen?

Thomas Meyer: Nicht vollumfänglich. Zwar kann es in einigen Teilmärkten noch zu leichten Kaufpreissteigerungen kommen, aber insgesamt haben wir ein Plateau erreicht. Die Kaufpreise sind inzwischen so hoch, dass nur noch überschaubare Renditen erzielt werden können. Es gibt also kaum noch Möglichkeiten für Investoren, höhere Kaufpreise zu zahlen. Zudem will der Gesetzgeber mit fortwährender Regulatorik auf die Mietsteigerungen Einfluss nehmen, das wirkt sich natürlich ebenfalls auf die Kaufpreisentwicklung und die Rendite aus.

Der Wettbewerb in den Top-Standorten ist nach wie historisch hoch. An welchen Standorten wollen Sie sich 2019 engagieren?

Thomas Meyer: Wir konzentrieren uns weiterhin auf die Top-7-Städte in Deutschland, außer München, wo die Preise einfach zu hoch sind. Unsere favorisierten Standorte sind Köln, Düsseldorf und Hamburg. Im Falle einer Kaufpreiskorrektur ist das Risiko in den Metropolregionen für unsere Investoren geringer. Dort ist eine marktgerechte Vermietbarkeit auch in Zeiten sinkender Wohnungsnachfrage stärker gewährleistet. Zudem ist die Liquidität höher, sodass institutionelle Anleger im schlimmsten Falle nicht in ihren Investments gefangen sind. Neben den Top-Standorten schauen wir aber auch auf sehr gute B-Städte in Deutschland, allen voran Haupt- und Universitäts-Städte. Hier konzentrieren wir uns dann auf einfache Wohnlagen, die von einer breiten Mieterschaft genutzt werden.

Die meisten Befragten sehen in einer Verschärfung des Mietrechts keine Lösung für die angespannten Wohnungsmärkte. Wie bewerten Sie die aktuellen Ideen der Bundesregierung?

Thomas Meyer: Die geplante Mietrechtsverschärfung wird wohl keinen großen Einfluss haben. Das liegt aber vor allem an der Unsicherheit der Mietpreisbremse. Teilweise wurden die entsprechenden Mietpreisverordnungen z. B. bereits von Gerichten gekippt. Zudem gibt es nach wie vor in vielen Städten keinen qualifizierten Mietpiegel. Solange diese Grundlagen für eine bundesweite Regulierung also nicht gegeben sind, wird eine verschärfte Mietpreisbremse keinen spürbaren Einfluss haben.

Allerdings sehen wir in Standorten, in denen die Rahmenbedingungen für einen solchen Eingriff gegeben sind, durchaus Effekte. Das liegt aber auch an den kommunalen Bemühungen. Kommunen, die eigene Auflagen wie etwa Ausweisungen von Milieuschutzgebieten oder Umwandlungsverbote erlassen, senken die Attraktivität von Investments in Bestandsimmobilien. Das führt zu einer steigenden Nachfrage von Bestandsinvestoren nach Neubau. Auch wir konzentrieren uns deshalb in ausgewählten Standorten auf Neubau. Der Gesetzgeber sollte diesen wohl ungeplanten, aber dennoch sicher gewünschten Nebeneffekt seiner Eingriffe nutzen und Neubau zusätzlich fördern. Die geplante Sonderabschreibung für den Mietwohnungsneubau könnte dazu beitragen, muss aber auch praxisnah gestaltet sein.

Sozialer Wohnungsbau ist so gefragt wie seit Jahren nicht mehr. Können auch private Investoren davon profitieren?

Thomas Meyer: Öffentlich geförderter Wohnungsbau ist immer stärker im Kommen. Für uns ist dieser Sektor eine sehr attraktive Assetklasse, in die wir mit unseren institutionellen Fonds gern investieren. Die Renditen sind zwar gering, durch den Einsatz von Förderdarlehen aber noch auskömmlich. Privatanleger können davon aber momentan noch nicht profitieren, zumindest nicht im indirekten Immobilieninvestmentbereich. Offene Publikumsfonds dürfen z. B. maximal 30 Prozent der Investitionen fremdfinanzieren, der soziale Wohnungsbau rechnet sich aber erst bei höheren Fremdkapitalquoten.

Immobilienexperten sehen in den Kapazitätsengpässen eine besondere Herausforderung, wie ist das bei Ihnen?

Thomas Meyer: Mittlerweile spielt das eine sehr große Rolle. Wir merken im Neubau in Folge der Engpässe zum Teil spürbare Preissteigerungen. Der Faktor Zeit hat an Relevanz gewonnen. Neubau muss schnell gehen, jeder Verzug führt zu weiteren Preissteigerungen. Die mangelnden Kapazitäten spüren wir aber auch in der kleinteiligen Wohnungssanierung an Standorten, an denen wir kein bestehendes Handwerkernetzwerk beschäftigen. So kann es schon einmal passieren, dass unsere Wohnungen etwas länger leer stehen, weil keine Handwerker verfügbar sind, um sie vor der Vermietung zu sanieren. Dadurch ist unsere Leerstandsquote im Portfolio leicht gestiegen.

Immer häufiger wird inzwischen über eine Zinswende in Europa diskutiert. Wie schätzen Sie das ein?

Thomas Meyer: Wir rechnen in diesem und auch im nächsten Jahr mit stabilen Zinsen in Europa. Viele Mitgliedsstaaten der EU könnten sich im Falle einer Zinswende aktuell schlicht noch nicht refinanzieren. Doch selbst im Falle von Zinserhöhungen sehen wir noch keine Auswirkungen auf die Immobilienpreise. Die Investments sind durch hohe Eigenkapitalquoten und langfristige Finanzierungen vor kurzfristigen Änderungen geschützt. Sollten die Zinsen steigen, können einige Eigentümer aber Gewinne realisieren wollen, das ist aber eher ein psychologischer Moment. Dadurch kämen wieder mehr Produkte auf den Markt, was zu leichten Preisdämpfern führen könnte. Durch den Wegfall einiger Käufer, die sich auf Alternativinvestments konzentrieren, wäre auch die Nachfrage rückläufig. Mit solch einer sanften Korrektur der Preise rechnen wir aber frühestens 2020 beziehungsweise 2021.

Vielen Dank.



Kurzvita

Thomas Meyer ist Mitgründer und Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG und verantwortet die Bereiche Immobilienankauf, Finanzierung und Fondsmanagement. Vor seiner Tätigkeit war Herr Meyer Partner in einer immobilienwirtschaftlichen Beratung mit dem Schwerpunkt auf die Wohnungswirtschaft.

Herr Meyer ist Diplom Kaufmann und hat eine Ausbildung zum Bauzeichner absolviert.