



SAEGER & CIE.
Zinshaus Investments

TENDENZEN IM WOHNINVESTMENTMARKT

Zinshaus Barometer

Off-Market-Insights im Juli 2020 –
Befragung von 1.000 Investoren

BAROMETER

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

ob vermögende Privatpersonen, Family Offices oder Vermögensverwalter – wir begleiten nationale und internationale Kapitalanleger über alle Investitionsphasen und alle Risikoklassen in der Wohnungswirtschaft. Längst zählen wir zu den ersten Adressen, wenn es um die Vermittlung und Bewirtschaftung von Zinshäusern geht.

Wir sehen uns verpflichtet, unseren umfassenden Zugang zu Investoren auch dafür zu nutzen, mit dem neuen Zinshaus Barometer eine repräsentative Einschätzung der Stimmung im Wohninvestmentmarkt zur Verfügung zu stellen. Es gibt bereits einige ähnliche Indikatoren in Deutschland, die jedoch meist den sehr bedeutenden Off-Market-Bereich kaum erfassen oder sich nur auf eine geringe Zahl von Teilnehmern stützen.

Immerhin 1.000 unserer Kunden haben wir befragt und können so ein sehr realistisches Bild vom aktuellen Markt für Wohnimmobilien zeichnen. Welchen Einfluss etwa haben die derzeitigen

Turbulenzen als Folge der Corona-Pandemie auf die Investitionsbereitschaft? Ergebnis: Rund drei Viertel der Befragten haben angesichts der Ereignisse der vergangenen Monate nichts an ihrem Investitionskurs verändert. Bei immerhin 9 Prozent hat die Investitionsbereitschaft sogar zugenommen. In der Summe bleibt die Stimmung also bei 85 Prozent der Befragten gut – trotz der Mietstundungen und Mietausfällen, von denen unserer Kunden teilweise betroffen sind.

Repräsentatives Stimmungsbild

Aber lesen Sie selbst: Mit dem Zinshaus Barometer von SAEGER & CIE. erhalten Sie Einblicke, was die Investoren im Wohnungsmarkt in Deutschland derzeit denken, wie sich aus ihrer Sicht die Mieten mittelfristig entwickeln, wie sie sich kurz- und langfristig bei Wohnimmobilien positionieren möchten. Vielleicht hilft Ihnen das breite Stimmungsbild für Ihre eigene Entscheidung, das würde uns freuen.

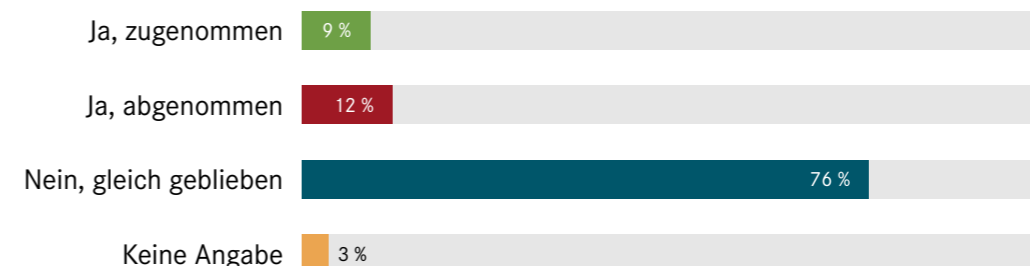
„Bei Wohnimmobilien finden rund 80 Prozent der Transaktionen im Off-Market statt. Es ist wichtig, die Stimmung in diesem Segment zu kennen.“

Heiko Saeger

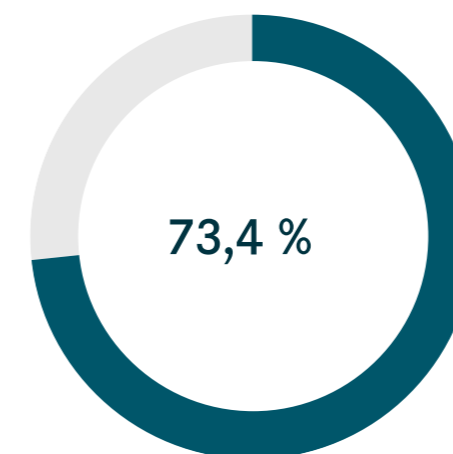
Wie ist die Stimmung?

ERGEBNISSE DER OFF-MARKET-ERHEBUNG

1. Hat sich Ihre Investitionsbereitschaft in Wohnimmobilien verändert?



2. Welchen Anteil (in Prozent) werden Wohnimmobilien mittelfristig (12-24 Monate) in Ihrem Gesamtportfolio einnehmen?



Insbesondere in unsicheren Zeiten bieten Immobilien einen guten Inflations- und Vermögensschutz sowie stabile Renditen. Bei den befragten Investoren nehmen Wohnimmobilien mittelfristig weiterhin einen Großteil in ihrem Gesamtportfolio ein – immerhin fast drei Viertel. Die Coronakrise hat an der Grundhaltung der Investoren anscheinend wenig geändert.

Informationen zur Umfrage

Für die Off-Market-Insights hat SAEGER & CIE. Zinshaus Investments 1.000 Investoren in der Zeit von Ende Mai bis Ende Juni 2020 telefonisch befragt – davon sind rund 30 Prozent semi-professionelle Privatanleger und etwa 70 Prozent institutionelle Anleger (z. B. Family Offices, Wohnungsunternehmen) aller Größenordnungen.

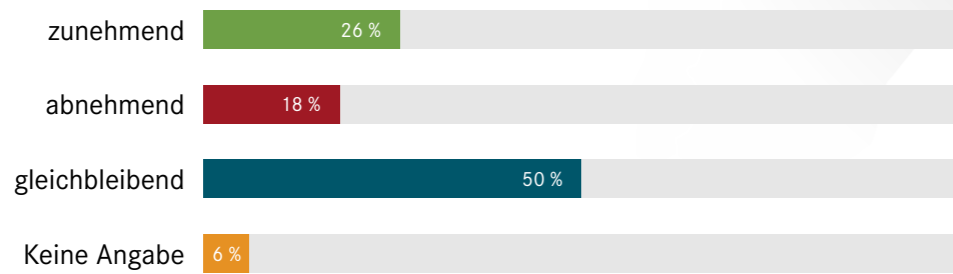
Ziel war es, ein aktuelles und repräsentatives Stimmungsbild des Wohninvestmentmarkts einzufangen. Die befragten Teilnehmer zählen zu den

Kunden von SAEGER & CIE. und erwerben sowie verkaufen Immobilien vornehmlich im sogenannten Off-Market, ohne dass die Objekte jemals öffentlich gelistet werden. Schätzungsweise nur rund 20 Prozent der Transaktionen von Wohnimmobilien sind öffentlich – etwa über Immobilienportale – sichtbar. Die meisten Erhebungen stützen sich einzig auf die in diesem öffentlichen Marktsegment erhobenen Daten und Stimmungstendenzen.

Das Zinshaus Barometer macht erstmals die Stimmung im bislang nicht beleuchteten Off-Market sichtbar.

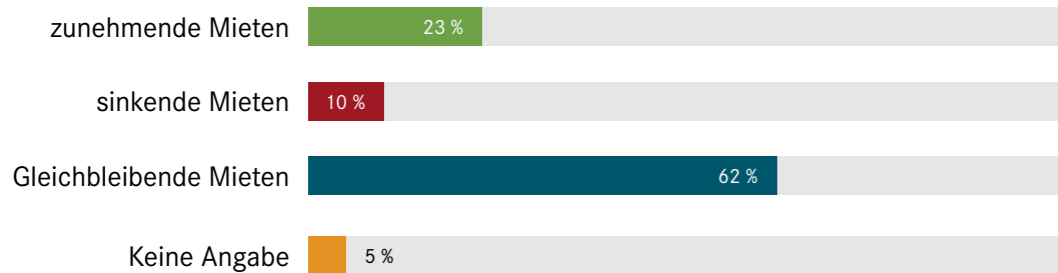


3. Wie entwickeln sich aus Ihrer Sicht die Preise von Wohnimmobilien in den nächsten zwölf Monaten?

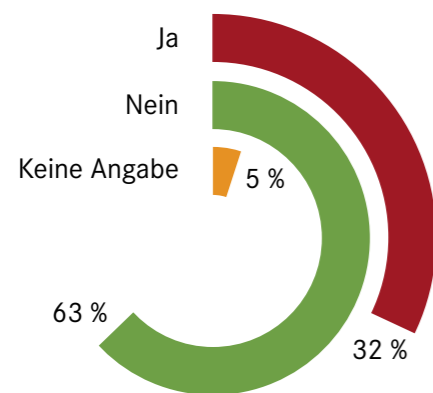


Immerhin die Hälfte der Befragten rechnet als Folge der aktuellen Turbulenzen mit gleichbleibenden Preisen bei Wohnimmobilien. Rund ein Viertel sieht steigende Preise, nur 18 Prozent hält einen Rückgang für wahrscheinlich. Das heißt auch: Rund drei Viertel der Investoren ist optimistisch, dass die Coronakrise nicht zu einem Preiseinbruch führt.

4. Wie verändern sich aus Ihrer Sicht die Mieten in den nächsten zwölf Monaten?

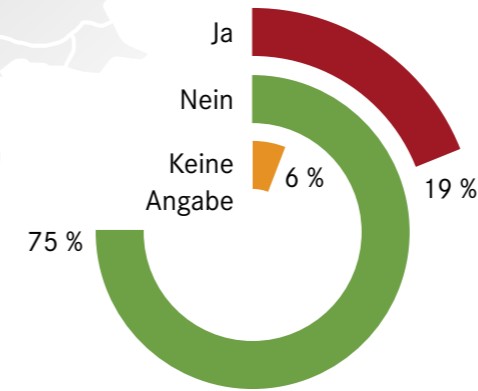


5. Sind Sie von Mietstundungen betroffen?



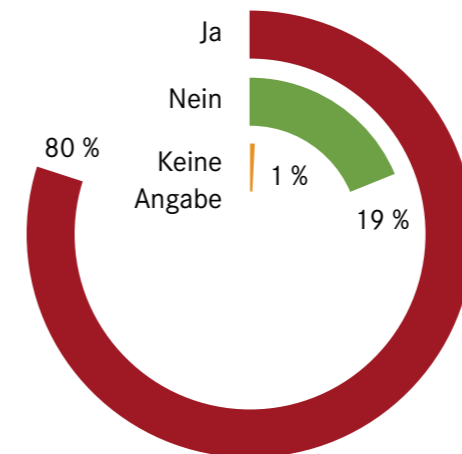
Immerhin 85 Prozent der Befragten (Frage 4) rechnen mit gleichbleibenden oder zunehmenden Mieten in den nächsten zwölf Monaten. Lediglich 10 Prozent befürchten sinkende Mieten. Rund ein Drittel der befragten Investoren ist infolge der Coronakrise von Mietstundungen betroffen.

6. Haben Sie schon bestehende Mietausfälle oder drohende Mietausfälle?



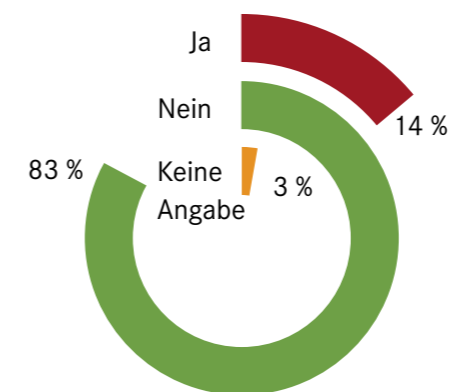
Drei Viertel der Teilnehmer der Umfrage haben bislang keine bestehenden oder drohenden Mietausfälle zu beklagen. Immerhin 19 Prozent bejahen die Frage jedoch, was auf möglicherweise nur vorübergehende, aber dennoch starke Auswirkungen der Coronakrise hindeutet.

7. Werden Sie in den nächsten sechs Monaten noch in Wohnimmobilien investieren?



Trotz der bestehenden oder drohenden Mietausfälle (Frage 6) bleibt die Stimmung unter Investoren von Wohnimmobilien gut. 80 Prozent wollen in den nächsten sechs Monaten sogar in Wohnimmobilien investieren. Somit nutzt der Großteil der befragten Investoren die mögliche Pause bei Preissteigerungen (Frage 3) dazu, weitere Objekte zu erwerben.

8. Wollen Sie dieses Jahr noch Wohnimmobilien veräußern?



Analog zur guten Investitionsstimmung (Frage 7) möchten lediglich 14 Prozent der Befragten in diesem Jahr Wohnimmobilien verkaufen. Mit 83 Prozent sieht eine deutliche Mehrheit derzeit keinen Grund für Veräußerungen. Bereits die Ergebnisse zu den Fragen 1 und 2 haben gezeigt, dass die Investitionsbereitschaft der Befragten hoch bleibt.

Immobilien bleiben gefragt

ZINSHÄUSER BRINGEN ERTRAG UND SICHERHEIT



Fazit der Befragung

Das Zinshaus Barometer von SAEGER & CIE. zeigt, dass die Stimmung unter deutschen Investoren von Wohnimmobilien gut bleibt – trotz der Turbulenzen der vergangenen Monate infolge der Corona-Pandemie. Bei 76 Prozent der 1.000 befragten Investoren hat sich die Investitionsbereitschaft im Juli 2020 nicht verändert. Bei 9 Prozent nahm sie sogar zu, während sie bei nur 12 Prozent der Befragten abgenommen hat.

Die Kauf- und Mietpreise entwickeln sich aus Sicht der Mehrheit der Teilnehmer der Umfrage in den nächsten zwölf Monaten gleichbleibend. 80 Prozent der Befragten werden nach eigenen Angaben in den nächsten sechs Monaten in Wohnimmobilien investieren, eine ebenso überragende Mehrheit möchte voraussichtlich keine Wohnimmobilien veräußern. Ergo: Die Corona-Pandemie hat der grundsätzlich guten Stimmung im Wohninvestmentmarkt keinen

Abbruch getan. Vermieteter Wohnraum bleibt gefragt, allenfalls die seit Jahren steigenden Kaufpreise legen eine kurze Pause ein – und mit ihnen auch die Mietpreise. Doch die Aussichten bleiben aus Sicht der Mehrheit der befragten Investoren positiv.

Bedeutung für den Markt

Das im Juli 2020 erstmals erhobene Zinshaus Barometer macht sichtbar: Wohnimmobilien sind als Anlageklasse weiterhin sehr gesucht. Das verwundert nicht wirklich, denn insbesondere in unsicheren Zeiten bieten Immobilien einen guten Inflations- und Vermögensschutz sowie stabile Renditen – und das bei geringer Volatilität, wie sich aktuell erneut zeigt.

Ob Inflation, Währungsreform, Rezession oder Depression: Investoren sind mit Wohnimmobilien bislang durch jede Krise gekommen. In Großstädten wie Hamburg und München stehen Zinshäuser, die seit weit mehr als 100 Jahren regelmäßig Rendite

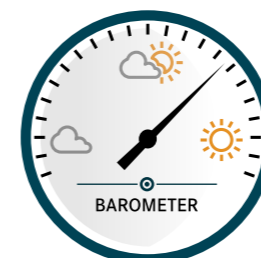
abwerfen und im Wert gestiegen sind. Dank dieser Tradition gelten Investments in Zinshäuser als eine der sichersten Anlagemöglichkeiten. Das liegt neben den Renditeaussichten auch an der wirtschaftlichen Stabilität, der rechtlichen Sicherheit und den hohen Mietquoten in Deutschland.

Auch in den Nachbarländern Österreich und Schweiz gelingt es internationalen Anlegern, über Ländergrenzen hinweg mit Zinshäusern einen ausreichenden Teil ihres Vermögens selbst für den Fall eines größten anzunehmenden „Unfalls“ – denken wir etwa einen Bankencrash infolge einer Wirtschaftskrise – zu erhalten.

Handlungsempfehlung

Doch wie die richtige Immobilie für die Vermögensabsicherung finden? Grundsätzlich sind die Dynamiken auf dem Immobilienmarkt komplexer und intransparenter als auf dem Finanzmarkt. Eine Analyse vielfältiger Faktoren ist daher sowohl unter lokalen, regionalen als auch überregionalen Gesichtspunkten regelmäßig notwendig, um mit entsprechenden Maßnahmen auf Dynamiken reagieren zu können. Mit einem starken Partner und Generalverwalter an seiner Seite hat ein Investor größte Chancen, neben der Optimierung der laufenden Erträge einen Wertehalt oder im besten Fall eine Wertsteigerung zu erwirtschaften.

Wohnimmobilien bleiben alternativlos. Die Aussichten sind – auch mit Blick auf die anhaltend hohe Mietquote – insbesondere in Deutschland überwiegend positiv. Das Zinshaus Barometer von SAEGER & CIE. beweist, dass dies die Mehrheit der Investoren im deutschen Wohnungssektor ebenso sieht.



MANAGEMENT IM PORTRAIT: HEIKO UND PATRICK SAEGER

Im Jahr 2016 gründeten Heiko und Patrick Saeger die SAEGER & CIE. Zinshaus Investments GmbH mit dem Ziel, einen „Full-Service für private Investoren in der Wohnungswirtschaft“ anzubieten. Heute ist SAEGER & CIE. etablierter Partner vieler vermögiger Privatkunden sowie institutioneller Investoren und zählt zu den ersten Adressen, wenn es um die Vermittlung und Bewirtschaftung von Zinshäusern geht.



— Wir sind Familie

Loyalität, Verlässlichkeit, Ehrlichkeit, Fairness und Respekt sind unsere obersten Werte, die wir in unserem Leben täglich nicht nur in unserer Familie, sondern auch in unserem internationalen Team und mit unseren Kunden als Grundlage einer vertrauensvollen Zusammenarbeit teilen. Wir leben und arbeiten in unserem Unternehmen als ein familiäres Team, in dem jeder sich auf den anderen verlassen kann. SAEGER & CIE. ist ein Ort für Menschen, die nach Erfolg, nach gutem Spirit und nach Lebensqualität streben – angespornt durch gegenseitige Unterstützung und dem unbedingten Willen zum Erfolg. Das gibt uns Sinn, Freude und Spaß an der Arbeit.

Wir leben von Ihrer Empfehlung!

Ihre
Heiko und Patrick Saeger



SAEGER & CIE.
Zinshaus Investments

SAEGER & CIE.
Zinshaus Investments GmbH
Konrad-Adenauer-Straße 25
50996 Köln
Deutschland

+49 (0) 221 / 9345 8000
zinshaus-barometer@saeger-cie.com

zinshaus-investments.de

Impressum

Herausgeber: SAEGER & CIE. Zinshaus Investments GmbH, Konrad-Adenauer-Straße 25, 50996 Köln, Deutschland
Redaktion: SAEGER & CIE. Zinshaus Investments GmbH (V.i.S.d.P.: Heiko Saeger), THOBO & Friends – Agentur
für Kommunikation Gestaltung & Satz: DBMK Designbureau Fotos: Adobe Stock (Titel), David Wilms (Seite 7)