

Diese Unterlagen wurden überreicht durch:

# INVESTMENTS IN WOHNIMMOBILIEN

---

## Performancebericht 2021



---

**Impressum:****d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG**

Biebricher Allee 2  
65187 Wiesbaden

Telefon: +49 611 95 01 68 - 0  
Fax: +49 611 95 01 68 - 99

[www.dii.de](http://www.dii.de)  
E-Mail: [info@dii.de](mailto:info@dii.de)

Vorstand: Frank Wojtalewicz (CEO)

Aufsichtsratsvorsitzender: Dr. Herbert Meyer

Amtsgericht Wiesbaden  
HRB 32745

Herausgeber: d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG

Gesamtverantwortung: Frank Wojtalewicz,  
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG

Objektleitung: V.i.S.d.P.: Alex Riedmüller,  
d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG

Redaktion: Holger Friedrichs, PB3C GmbH (Berlin)  
Konzept und Design: PB3C GmbH (Berlin), [www.pb3c.com](http://www.pb3c.com)

Alle Angaben ohne Gewähr, Änderungen bleiben vorbehalten.

# INHALTSVERZEICHNIS

- 5 EDITORIAL - **FRANK WOJTALEWICZ**
  - 6 MARKTREPORT: WOHNIMMOBILIEN **IN DEUTSCHLAND**
  - 7 ENTWICKLUNG UND AUSSICHTEN **DES INVESTMENTSMARKTS**
  - 11 AUF EINEN BLICK: ERFOLGSFAKTOREN **FÜR WOHNINVESTMENTS**
  - 13 EXPERTENINTERVIEW **MIT KONSTATIN LÜTTGER, CBRE DEUTSCHLAND**
  - 18 NACHHALTIGE RENDITEOPTIMIERUNG **IN DER PRAXIS**
  - 20 NEUBAU VS. BESTAND – UNTERSCHIEDE **AUS INVESTORENSICHT**
  - 24 PROJEKTVORSTELLUNG: **MEIN LUDWIGS**
- 





”

Unser Ziel ist klar und unmissverständlich: Wir investieren verantwortlich – mit Weitblick, nachhaltigen Konzepten und dem Wissen um die eigenen Stärken. So schaffen wir langfristig Mehrwerte für die Kommunen und Anwohner, für unsere Mieter sowie für Käufer und Investoren.

---

Frank Wojtalewicz

Vorstand der d.i.i. Deutsche Invest Immobilien AG

Liebe Leserinnen und Leser,

das vergangene Jahrzehnt war eines der erfolgreichsten für Investitionen in deutsche Wohnimmobilien. Fast Jahr um Jahr wurden Rekorde gebrochen, kontinuierlich stiegen die Mieten und die Immobilienwerte. Die traditionelle Stabilität der deutschen Wohnungsmärkte und der konstante Positivtrend seit Gründung der Bundesrepublik wurden so noch einmal bestätigt und frühere Höchstmarken in den Schatten gestellt.

Gerade im Verlauf der COVID-19-Pandemie hat sich diese Stärke noch einmal unter neuen Vorzeichen bestätigt. Die zwischenzeitlich gestiegene Unsicherheit und das verhaltene Marktgeschehen im ersten Halbjahr 2020 wurden inzwischen längst wettgemacht. Gleichzeitig führten die Lockdowns und Ausgangsbeschränkungen der ganzen Gesellschaft jedoch eindrücklich den besonderen Stellenwert vor Augen, den die eigene Wohnung als Rückzugsraum und sicherer Hafen für alle Menschen hat.

Die Lehre aus dem erfolgreichsten Immobilienjahrzehnt und der größten gesellschaftlichen Herausforderung in der Geschichte der Bundesrepublik muss daher eine doppelte sein: Angesicht des anhaltenden Niedrigzinsumfelds und der demografischen Entwicklung werden die Nachfrage nach Wohnraum und das Interesse von Investoren weiterhin hoch bleiben. Auf der anderen Seite jedoch wächst die Bedeutung eines verantwortungsvollen Umgangs – mit den sozialen Aspekten des Wohnraums ebenso wie mit Umwelt und Klima, die über den Energiebedarf beim Wohnen stets eine unmittelbare Rolle spielen.

Die aktuelle Zeit ist auch im Hinblick auf den Klimawandel von großer Verunsicherung geprägt. Umso wichtiger ist es, die Übersicht zu behalten sowie die grundlegenden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Zusammenhänge und Prozesse nüchtern zu bewerten. Nur so ist es möglich, verlässliche Investitionsentscheidungen zu treffen. Einen Grundstein zu einer informierten Entscheidung soll diese Publikation legen, in der wir die Entwicklung des Investmentmarkts analysieren und die größten Herausforderungen der kommenden Jahre beleuchten.

Die folgenden Seiten sollen sowohl einen Blick auf die nahe Zukunft ermöglichen als auch Möglichkeiten und Chancen aufzeigen, die sich daraus für die langfristige strategische Ausrichtung von Investments ergeben. Dank unserer langjährigen Erfahrung mit nachhaltiger Bestandsentwicklung und unseres aktiven Ansatzes zur Nebenkostenoptimierung erreichen wir schon heute handfeste Vorteile für alle Stakeholder – und wir sind fest davon überzeugt, dass dieser Weg noch lange nicht zu Ende ist.

Ich wünsche Ihnen viel Freude bei der Lektüre.



Ihr Frank Wojtalewicz

---

# WOHNIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND: ENTWICKLUNG UND AUSSICHTEN DES INVESTMENTMARKTS

Der deutsche Wohnungsmarkt profitiert von der volkswirtschaftlichen und politischen Stabilität des Landes. Anfang der 2000er-Jahre noch Europas Sorgenkind, ist die Bundesrepublik seit der Finanzkrise 2008 in eine wirtschaftliche und politische Führungsrolle hineingewachsen. Die Arbeitslosenquote sank von 2005 bis 2021 von 13 Prozent auf 5,7 Prozent – trotz des einmaligen Anstiegs infolge der COVID-19-Pandemie. Damit kommt Deutschland ein weiteres Mal besser durch eine herausfordernde Phase als andere große Volkswirtschaften in der Eurozone, beispielsweise Frankreich oder Italien.

Die Grundlage für diese Entwicklung liegt in einer gut ausgebauten Infrastruktur in der Breite und großer regionaler Vielfalt. Die wichtigsten Institutionen, Forschungseinrichtungen und Unternehmen sind in vielen Ländern in wenigen Zentren gebündelt. In Deutschland gibt es dank der dezentralen Wirtschaftsstruktur hingegen überdurchschnittlich viele wachstumsstarke Ballungsräume um die sieben größten Städte Berlin, Hamburg, München, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und Düsseldorf. Darüber hinaus gibt es – nicht zuletzt in Sachsen mit Leipzig und Dresden – viele weitere Großstädte, die Potenziale für Investoren bieten.

## **Robuste Wirtschaft durch vielfältigen Mittelstand**

Die breite regionale Basis erlaubt in Deutschland einen vielfältigen und leistungsstarken Mittelstand, der etwa 60 Prozent aller Arbeitsplätze schafft. Viele „Hidden Champions“ und hochspezialisierte Weltmarktführer aus verschiedenen Branchen und Regionen bilden das Rückgrat der deutschen

Wirtschaft. Gemeinsam mit den international wichtigen Standorten, etwa dem Finanzzentrum Frankfurt, dem Hamburger Hafen und Berlin als Bundeshauptstadt, sorgt dies für einen hohen Vernetzungsgrad und eine große Resilienz.

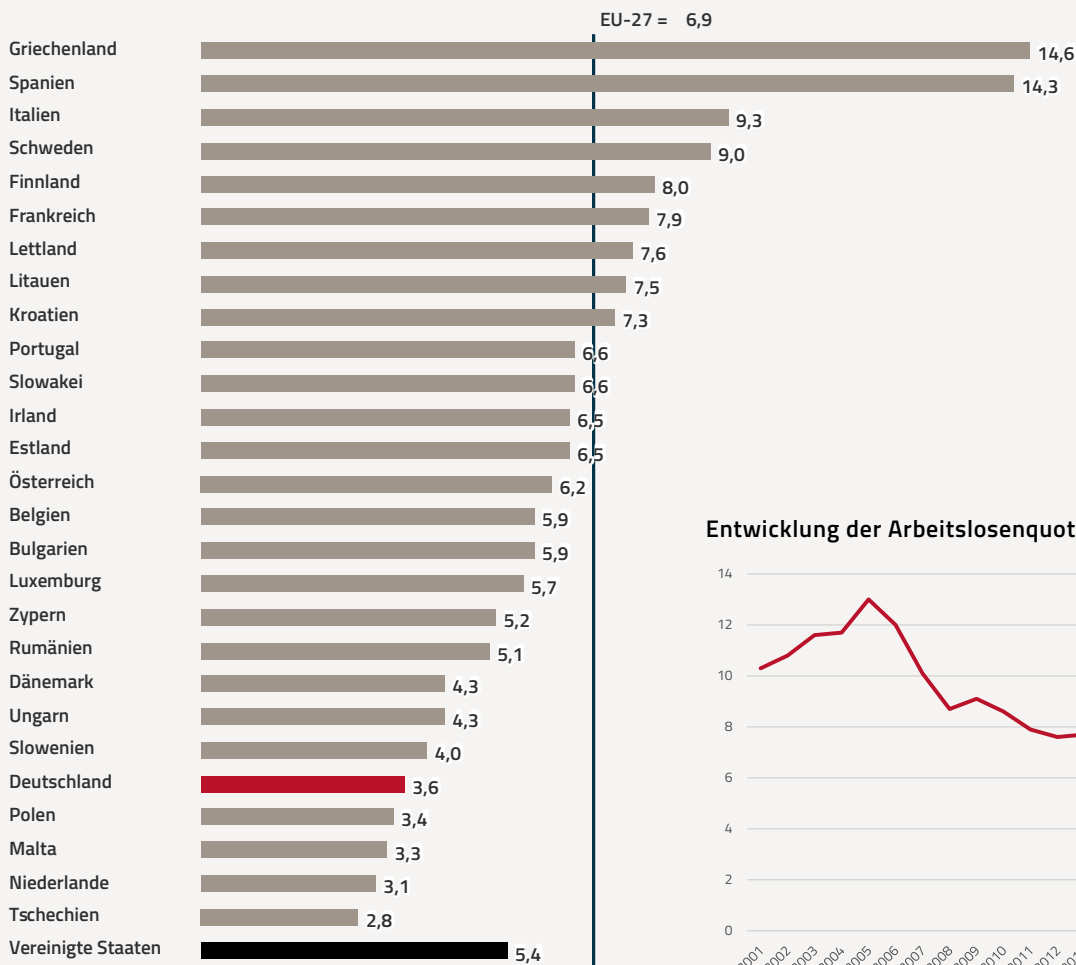
Der steigenden wirtschaftlichen Leistungsfähigkeit entspricht auch die Entwicklung des Wohnungsmarkts, der für Investoren in den vergangenen Jahren deutlich an Bedeutung gewonnen hat: Offene Spezialfonds in Deutschland erwirtschafteten 35 Prozent aller Netto-Sollmieteträge im Jahr 2019 mit Wohnimmobilien. 2014 hatte der Anteil bei gerade einmal sechs Prozent gelegen; die Assetklasse avancierte in wenigen Jahren zum wichtigsten Ertragsfaktor für Investoren. Die Anteile von Büro- und Handelsimmobilien gingen im selben Zeitraum hingegen deutlich zurück.

## **Konstant positive Preisentwicklung**

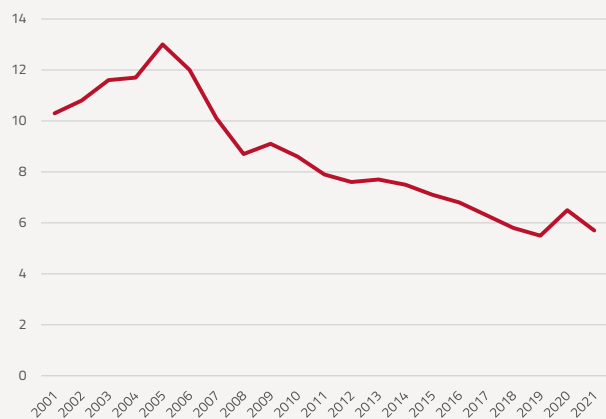
Die Preise für Wohnimmobilien sind in Deutschland seit 2010/11 kontinuierlich gestiegen. Zuletzt blieb die Preisdynamik trotz der zeitweisen Unsicherheiten im Zuge der COVID-19-Pandemie konstant, die Preise stiegen 2020 wie im Vorjahr um durchschnittlich 6,2 Prozent. Der jährliche Wertzuwachs von Wohnraum befindet sich somit seit mehr als zehn Jahren auf einem hohen Niveau, und es gibt keine Anzeichen für eine grundlegende Veränderung in näherer Zukunft. Im Gegenteil sorgt die Niedrigzinspolitik der Notenbanken weiterhin dafür, dass Wohnimmobilien eine unentbehrliche Alternative zu Staatsanleihen sind.

# WOHNUNGSMARKT DEUTSCHLAND 2021: DATEN UND FAKTEN

Arbeitslosenquoten in der EU, in % (Stand: Juli 2021)



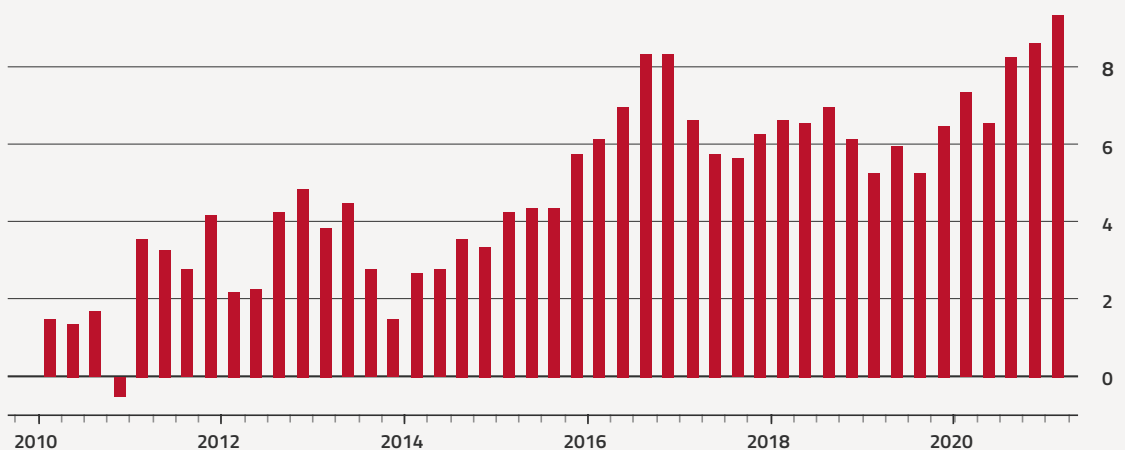
Entwicklung der Arbeitslosenquote seit 2001



Quelle: www.destatis.de

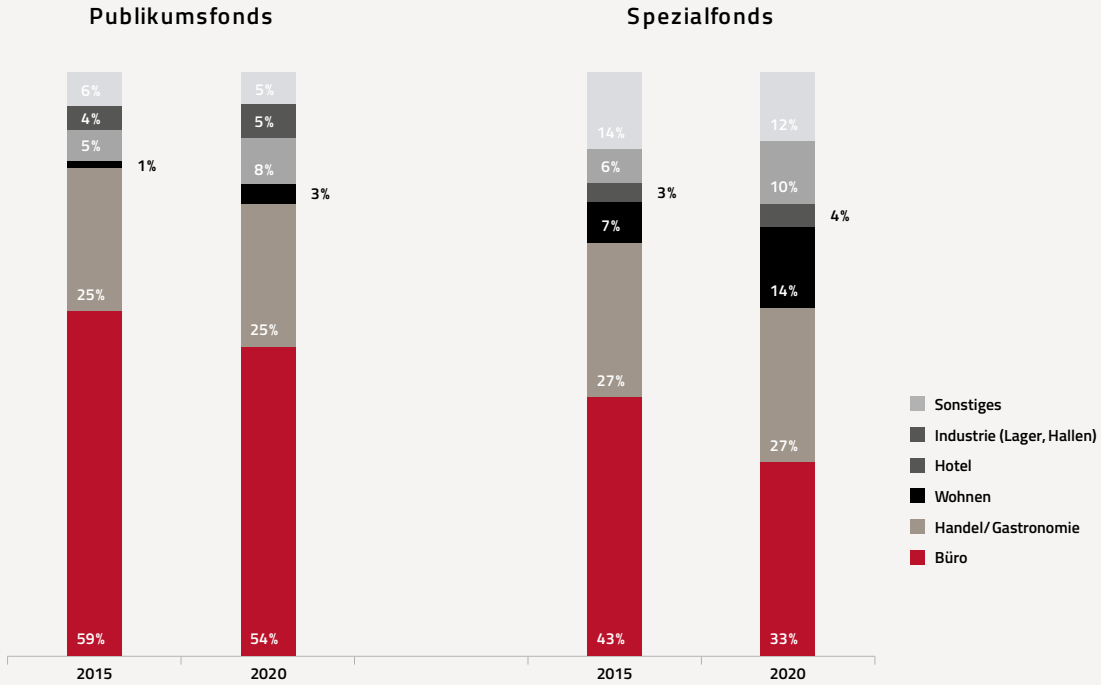
Quelle: www.destatis.de

Häuserpreisindex (2015=100) Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



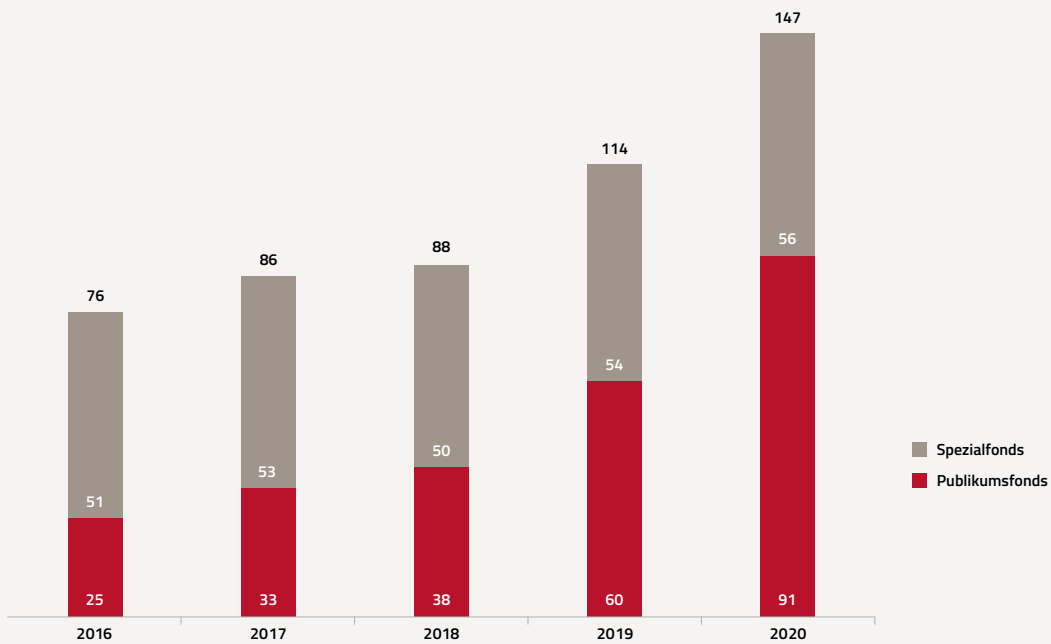
Quelle: www.destatis.de

Nutzungsarten der Objekte offener Immobilienfonds in Prozent der Netto-Sollmieterträge



Quelle: www.bvi.de

Vermögen nachhaltig anlegender Investmentfonds in Milliarden Euro (Stichtag jeweils 31.12.)



Quelle: www.bvi.de



Zudem halten die Baufertigstellungszahlen nicht mit dem auf hohem Niveau wachsenden Bedarf mit, sodass inzwischen ein Nachfrageüberhang von mehreren hunderttausend Wohnungen entstanden ist. Obwohl die Mietentwicklung nicht vollständig der Dynamik der Kaufpreise entspricht, zeigt auch sie nach oben. Das Wachstum der Neuvertragsmieten etwa lag seit 2010 stets oberhalb der allgemeinen Inflationsrate. Insbesondere in den Ballungsräumen ist die Nachfrage anhaltend hoch, weshalb weitere Mietsteigerungen zu erwarten sind.

### Ausblick: Klima und Nachhaltigkeit rücken in den Fokus

In den kommenden Jahren blicken Investoren gleichwohl besonderen Herausforderungen auf dem Wohnungsmarkt entgegen. Durch gesetzliche Vorgaben wie die EU-Offenlegungsverordnungen und politische Initiativen wie den „Green Deal“ der EU-Kommission ist die Einhaltung von ESG-Kriterien innerhalb kurzer Zeit zu einem der wichtigsten Aspekte langfristiger Anlagestrategien geworden. Damit folgt auch der Immobilienmarkt einer allgemeinen Entwicklung, das Anlagevolumen nachhaltiger Investmentfonds stieg 2020 in den vergangenen Jahren deutlich.

Angesichts des globalen Trends zu mehr Nachhaltigkeit in den Wertschöpfungsprozessen zahlt es sich nun doppelt aus, wenn Unternehmen eine entsprechende Expertise haben. Für eine erfolgreiche Transformation zu klimaneutralen Wirtschaftskreisläufen kommt dem Wohnen aufgrund des enormen Energiebedarfs eine kaum zu unterschätzende Bedeutung zu. Die energetische Modernisierung der Wohnungsbestände ist eine zentrale Herausforderung der kommenden Jahrzehnte, die Kommunen, Vermieter und Mieter nur im Dialog bewältigen können. Unternehmen sind deutlich besser für die Zukunft gerüstet, wenn sie auf bereits erprobte Prozesse bei der Nebenkostenoptimierung und bei warmmietenneutralen Sanierungen aufbauen können.

### Wert- und Mietentwicklung deutscher Mehrfamilienhäuser

	Kapitalwert		Neuvertragsmieten	
Jahr	Index	Veränderung in Prozent ggü. Vorjahr	Index	Veränderung in Prozent ggü. Vorjahr
2010	100,0	0,6	100,0	1,5
2011	103,0	3,0	102,1	2,1
2012	107,9	4,8	104,8	2,7
2013	113,1	4,8	109,3	4,2
2014	120,8	6,8	114,5	4,8
2015	129,5	7,3	118,9	3,9
2016	138,7	7,1	123,7	4,0
2017	149,7	7,9	127,7	3,2
2018	163,2	9,0	133,6	4,6
2019	173,2	6,2	139,6	4,5
2020	184,0	6,2	144,3	3,3

Index: 2010 = 100

Quelle: www.vdpresearch.de

### Wert- und Mietentwicklung Mehrfamilienhäuser Top 7

	Kapitalwert		Neuvertragsmieten	
Jahr	Index	Veränderung in Prozent ggü. Vorjahr	Index	Veränderung in Prozent ggü. Vorjahr
2010	100,0	1,6	100,0	3,7
2011	106,6	6,6	104,9	4,9
2012	115,8	8,6	111,4	6,2
2013	126,2	9,0	117,6	5,6
2014	138,0	9,4	125,0	6,2
2015	153,8	11,4	132,8	6,3
2016	172,6	12,3	142,0	6,9
2017	197,1	14,2	150,7	6,1
2018	217,6	10,4	158,4	5,1
2019	226,8	4,2	163,4	3,1
2020	234,1	3,2	166,3	1,8

Index: 2010 = 100

Quelle: www.vdpresearch.de

**Der jährliche Wertzuwachs von Wohnraum befindet sich seit mehr als zehn Jahren auf einem hohen Niveau.**



**Der deutsche Wohnimmobilienmarkt wird  
in seiner Entwicklung durch die strukturelle  
Stabilität des Landes begünstigt**

---

---

# AUF EINEN BLICK: ERFOLGSFAKTOREN FÜR WOHNINVESTMENTS

---

## 1 Hoher Anteil an Miethaushalten

Im Vergleich mit anderen europäischen Ländern hat Deutschland traditionell eine niedrige Eigentumsquote. Nur 42,1 Prozent der Bevölkerung wohnten 2018 in den eigenen vier Wänden, ein Prozent weniger als fünf Jahre zuvor. In manchen Bundesländern liegt die Quote noch deutlich niedriger, etwa in der Bundeshauptstadt Berlin mit 17,4 Prozent sowie in Hamburg mit 23,9 Prozent. Dies verbreitert die wirtschaftliche Basis für Investoren deutlich gegenüber Staaten, die eine höhere Wohneigentumsquote aufweisen.

## 2 Zuwanderungsregionen mit steigender Kaufkraft

Die robuste deutsche Konjunktur und der gesunde Arbeitsmarkt machen Deutschland zum attraktiven Standort. Deutsche Arbeitgeber sind beliebt bei internationalen Fachkräften, insbesondere die urbanen Ballungsräume und Metropolen werden Prognosen zufolge weiterhin eine hohe wirtschaftliche Anziehungskraft ausüben. Dieses kontinuierliche Wachstum stößt Investitionen an und hebt die Kaufkraft der Verbraucher.

## 3 Deutlicher Nachfrageüberhang trotz Neubau

Mehr als 306.000 Wohnungen wurden 2020 in Deutschland fertiggestellt, 4,6 Prozent mehr als im Vor-Corona-Jahr 2019. Dies bedeutet zwar die höchste Zahl an Fertigstellungen seit 2001, bleibt allerdings deutlich hinter dem Ziel der

scheidenden Bundesregierung von 375.000 Wohnungen zurück. Das Ergebnis ist ein Nachfrageüberhang von mehreren hunderttausend Wohnungen, sodass mit weiterhin steigenden Preisen und Mieten zu rechnen ist.

## 4 Starkes Netz aus A- und B-Standorten

Im traditionsreichen und dicht besiedelten Industrieland Deutschland ist die Wirtschaft mittelständisch geprägt und stark diversifiziert. Ein dichtes Netz aus Verkehrs- und Informationsinfrastruktur sowie eine Vielzahl an Industrie- und Technologieclustern in unterschiedlichen Regionen sorgen für eine leistungsfähige ökonomische Basis. Dadurch gibt es eine hohe Zahl attraktiver A- und B-Städte, für die eine positive Entwicklung zu erwarten ist.

## 5 Geringes Ausfallrisiko dank starker Sozialversicherung

Die COVID-19-Pandemie hat einmal mehr unter Beweis gestellt, dass die soziale Absicherung in Deutschland funktioniert. Durch gesellschaftliche Solidarität und staatliche Zuschüsse ist es bereits mehrfach auch in Krisen gelungen, eine im internationalen Vergleich beispielhafte Stabilität zu erhalten. Dies betrifft auch das Mietausfallrisiko, da das Wohnen sozialpolitisch einen hohen Stellenwert besitzt und die Mietzahlungen selbst bei langjähriger Arbeitslosigkeit in der Regel übernommen werden.



# WOHNEN DIENT WEITERHIN ALS SUBSTITUT ZUR STAATSANLEIHE

## EXPERTENINTERVIEW

---

**Konstantin Lüttger**, Managing Director & Head of Residential Investment bei CBRE Deutschland, wirft im Interview einen Blick auf kurz- und langfristige Trends und gibt eine Einschätzung, von welchen Aspekten es besonders abhängt, welche Anleger in Zukunft erfolgreich sein werden.

**Demografie, volkswirtschaftliche Entwicklung, Zuwanderung in die Großstädte, politische Regulierung, Klimawandel – Einflussfaktoren auf den deutschen Wohnungsmarkt gibt es sehr viele. Welcher Trend oder welche Trends werden in den kommenden Jahren die größte Rolle spielen?**

Für die eigentliche Marktentwicklung bleibt die Zuwanderung in die Städte der wichtigste Trend – ganz unabhängig von den Konsequenzen der Klimapolitik oder des demografischen Wandels. Die Urbanisierung vollzieht sich nicht nur in Deutschland, sondern weltweit in unterschiedlichen Ausprägungen. Blickt man auf kurze Zeiträume, gibt es dabei Auf- und Ab-Bewegungen, etwa im Pandemiejahr 2020, als weniger Menschen in die Metropolen gezogen sind. Langfristig ist dieser Trend aber stabil.

Weil das Wohnungsangebot in den Großstädten meist bereits knapp ist, besteht die zentrale Herausforderung in der Schaffung von genügend Wohnraum für den Zuzug. Wir brauchen also unbedingt mehr Neubau. Wegen des Mangels an freiem Bauland in den urbanen Bereichen sind zwei Dinge zu erwarten: Erstens wird je nach Standort verstärkt in die Höhe gebaut oder ins Umland ausgewichen werden – natürlich ist auch eine Kombination aus beidem möglich. Und zweitens wird die Repositionierung und Umwidmung nicht mehr benötigter Gewerbeflächen zunehmen.

Aus meiner Sicht „visionär“ aber leider nicht erwartbar: die konsequente Einhausung von Verkehrswegen wie Autobahnen und Bahntrassen. Dies würde in erheblichem Maße bereits versiegelte Flächen für die Bebauung freisetzen – teils in besten Innenstadtlagen – und könnte somit langfristig zu einer deutlichen Marktentspannung beitragen.



---

## Konstantin Lüttger

Managing Director &  
Head of Residential Investment  
bei CBRE Deutschland

**Die Covid-19-Pandemie konnte dem Investmentmarkt in Deutschland wenig anhaben, im Gegenteil haben Wohnimmobilien für Investoren eher an Attraktivität gewonnen. Was sind die Gründe?**

Die Mietzahlungen verzeichnen im Wohnungssektor während der Pandemie nur minimale Ausfälle. Institutionelle Investoren haben aktuell typischerweise die Wahl in Staatsanleihen hoch verschuldeter Staaten – bei nahezu keinen oder negativen Zinsen – zu investieren oder in Immobilien. Dort erwartet sie ein vergleichsweise attraktiver Wachstums-Cashflow mit ähnlicher Bonität.

Zudem sind heutzutage auch viele Privatvermögen von Negativzinsen betroffen, sodass auch in diesem Investorensegment eine vergleichbare Bewegung festzustellen ist. Wir erwarten mittelfristig ein Fortbestehen des Niedrigzinsumfelds, weshalb wenige Alternativen zum Investment in die Immobilie und insbesondere die Wohnimmobilie zielführend erscheinen.

**Welche Risiken sehen Sie für Investoren auf den deutschen Wohnungsmärkten?**

Der institutionelle Wohnungsmarkt hat seine Anfänge um das Jahr 2000 und bis nahezu 2010 wurden institutionelle Investments eher zurückhaltend gesehen. Seitdem erleben wir ein Aufblühen dieses Markts. Investmententscheidungen werden heutzutage viel fundierter getroffen, das heißt, aus unserer Sicht setzen sich Investoren viel tiefergehend und sorgfältiger mit ihrer Investitionsentscheidung auseinander. Das Verständnis der Mikrolage und die Fokussierung auf

Zielgruppen stehen im Mittelpunkt des Managements. Einem tendenziell vielleicht komplexer werdenden Markt stehen also professionalisierte Anleger gegenüber.

Risiken, die zum Beispiel aus einer sich verändernden Zinslandschaft resultieren können, stehen – wenn überhaupt – eher am sehr langfristigen Horizont. Dem gegenüber wirkt aus unserer Sicht weiterhin der langfristige Trend einer kontinuierlich steigenden Nachfrage.

**Seit längerem schon zeigen die Umlandgemeinden der Top 7 zum Teil eine noch stärkere Performance als die größten deutschen Städte. Ist das nur eine Momentaufnahme oder eine dauerhafte Entwicklung?**

Das hängt eng mit dem Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage in den Metropolen zusammen. Die Leerstandsquoten in den Metropolen liegen zumeist deutlich unter einem Prozent und Flächen für Neubau stehen nur noch begrenzt zur Verfügung. Eine Ausweichbewegung in die Speckgürtel und Umlandgemeinden ist also zwangsläufig. Die Veränderung unserer Gesellschaft hin zu einer Dienstleistungsgesellschaft führt glücklicherweise zu einem stetigen Zufluss attraktiver Grundstücke in diesen teils citynahen Lagen.

Damit das Wachstum der Speckgürtel funktioniert, muss jedoch immer eine wesentliche Grundbedingung erfüllt sein: eine gute Anbindung an die Metropole – sei es per Auto oder per öffentlichem Verkehr. Auch die Entwicklung des Umlands ist also letztlich eine Standortfrage und verlangt fachliche Expertise von allen Beteiligten.



Institutionelle Investoren haben aktuell typischerweise die Wahl in Staatsanleihen hoch verschuldeter Staaten – bei nahezu keinen oder negativen Zinsen – zu investieren, oder in Immobilien.

**In der jüngeren Vergangenheit wurde viel darüber diskutiert, wie man den Mietmarkt mit mehr Neubau ins Gleichgewicht zurückbringen kann. Gelingt es inzwischen, die nötigen Neubauzahlen zu erreichen?**

Nein, leider schaffen wir es in Deutschland bisher in vielen Fällen nicht, einen funktionierenden Gesprächsprozess und einen wirksamen Interessenausgleich zu erreichen. Dabei werden Ressourcen und wertvolle Zeit verschwendet: Anstatt konsequent den Bau neuer Wohnungen auch im günstigen Segment zu forcieren, investiert die Politik über kommunale Gesellschaften in den Kauf von Bestandsgebäuden. Damit wird keine neue Wohnung geschaffen und Finanzmittel werden gebunden. Dies ist ebenso kontraproduktiv wie die „Not in my Backyard“-Mentalität vieler Bürger. Beides verhindert de facto die tatsächlich notwendige Schaffung von mehr Wohnraum.

**Die Modernisierungumlage ist ein oft diskutiertes Thema – insbesondere mit Blick auf die sogenannte „Wärmewende“ und das Ziel, bis 2045 einen klimaneutralen Gebäudebestand zu erreichen. Welche Rolle spielt aus Ihrer Sicht der Dialog zwischen Nutzer und Eigentümer?**

Die Erhöhung der Energieeffizienz in allen Bereichen und klimaneutrales Wohnen im Allgemeinen sind richtige und wichtige Ziele. Diese Herausforderung lässt sich allerdings nur bewältigen, wenn die Lasten gerecht auf alle Schultern verteilt werden.

Die erforderlichen Investitionen müssen also gemeinschaftlich getragen werden, damit etwa die Wärmewende auch finanzierbar bleibt. Um das zu erreichen, ist ein gutes Stakeholder-Management essenziell, denn je mehr Konsensbereitschaft von allen Teilen der Gesellschaft besteht, desto besser wird die Transformation zum klimaneutralen Wohnen gelingen.

Politisch sollte hierfür auch eine maßgebliche Förderung der Eigentumsquote Ziel sein, da man als Eigentümer Verantwortung übernimmt. Der Ausspruch „Eigentum verpflichtet“ gewinnt in diesem Kontext eine ganz neue Bedeutung.

**Kurz und knapp auf den Punkt gebracht: Was macht Immobilieninvestments langfristig erfolgreich? Und welche Rolle spielen nachhaltige Immobilien-Produkte dabei bereits?**

Grundsätzlich hat sich an den Prinzipien und Mechanismen des Immobilienmarkts wenig geändert: Das zentrale Erfolgskriterium ist die Lage. Zwar entwickeln sich die Parameter etwa hinsichtlich der Erreichbarkeit und den Anforderungen der Menschen weiter – aber der Standort ist unverändert die wichtigste Eigenschaft. Innerhalb einzelner Lagen differenziert sich der Wettbewerb dann aus: Bei ansonsten ähnlichen Gebäudeeigenschaften gewinnt für Eigentümer etwa die Überführung der Immobilien in das digitale Zeitalter zunehmend an Relevanz. Wirksame Nachhaltigkeitsstrategien werden ebenso ein wesentlicher Baustein für den langfristigen Erfolg von Immobilieninvestments.





DAS ZENTRALE  
ERFOLGSKRITERIUM  
IST DIE LAGE.

---



---

# NACHHALTIGE RENDITEOPTIMIERUNG IN PHASEN SINKENDER ANFANGSRENDITEN

Das langanhaltende Preiswachstum auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt erhöht die Herausforderungen für Investoren. Die Anfangsrenditen sind in den vergangenen Jahren schließlich stetig gesunken. Die politische Regulierung des Mietmarkts erschwert es zudem, höhere Kaufpreise durch höhere laufende Einnahmen auszugleichen, da Mieterhöhungen in Bestandsverträge an die mittelfristige durchschnittliche Marktentwicklung gekoppelt sind. Umso wichtiger werden Optimierungspotenziale, mit denen man dennoch akzeptable Renditen erzielen und die Sicherheit erhöhen kann.

Besonders relevant wird dies angesichts strenger werdender gesetzlicher Vorgaben für den Klimaschutz und nachhaltiges Investieren. Mit der EU-Offenlegungsverordnung greifen bereits seit dem 1. März 2020 klare Regeln zur Transparenz von Anlageprodukten, und in den kommenden Jahren wird der sogenannte „Green Deal“ der Europäischen Union für sukzessive steigende Klimaschutzstandards sorgen – eine wichtige und wegweisende Entwicklung, der sich auch die Immobilienbranche nicht entziehen kann.

Die Frage, wie sich angemessene Renditen und eine möglichst umfassende Nachhaltigkeit in den ESG-Bereichen Ökologie, Soziales und Governance verbinden lassen, rückt deshalb in den Fokus der Branche. d.i.i. verfügt in diesem Bereich bereits über eine jahrelange Erfahrung und kann auf erprobte Strategien zurückgreifen, die mit den Zielen der unternehmenseigenen Sozialcharta im Einklang stehen:

---

## Wert- und Mietsteigerung durch Modernisierung

Eine Möglichkeit zur Steigerung von Wertzuwächsen und laufenden Einnahmen ist die direkte Investition in den Gebäudebestand und die Modernisierung. Führt diese zu einer Verbesserung der Wohnqualität, kann der Vermieter die Kosten anteilig auf die Mieter umlegen. Dieser Mechanismus erlaubt eine Anhebung der jährlichen Kaltmiete um maximal acht Prozent der Modernisierungskosten. Die Steigerung darf jedoch in einem Zeitraum von sechs Jahren generell drei Euro pro Quadratmeter nicht überschreiten, lokal können zum Teil noch restriktivere Regeln gelten. Für Investoren attraktiv: Die Modernisierungsumlage ist nicht auf die Amortisierungsphase begrenzt, durch die dauerhafte Steigerung des Wohnwerts gilt auch die Mieterhöhung dauerhaft.



---

### Optimierung der Wohnnebenkosten

Der entscheidende Kennwert für Mieter ist nicht die Kaltmiete, sondern die Warmmiete einschließlich aller Nebenkosten. Ein aktives und erfolgreiches Nebenkostenmanagement ist deshalb ein wirksamer Schlüssel zur Erhöhung der Rentabilität einer Immobilie. Gelingt es, die Nebenkosten so zu verringern, dass sich trotz einer etwaigen Erhöhung der Kaltmiete die Gesamtwohnbkosten für Mieter nicht erhöhen, ergibt sich ein mehrfacher Vorteil: Der Nutzer profitiert von einer höheren Wohnqualität, der Eigentümer verfügt über ein im Wert gestiegenes Asset mit höherem Cashflow und die Allgemeinheit profitiert von gesunkenen Treibhausgasemissionen. Potenziale zur Optimierung der Nebenkosten ergeben sich für den Eigentümer einerseits durch die Neuverhandlung von Verträgen, etwa mit Strom- und Gasversorgern, und andererseits durch aktive energetische Modernisierungen. Große Bestandshalter verfügen hierbei durch die Möglichkeit zur Skalierung über deutlich größere Einflussmöglichkeiten.

---

### Neubau von nachhaltigen Wohnimmobilien

Der deutsche Wohnungsmarkt ist in erheblichen Teilen von einem Mangel an verfügbaren Wohnungen geprägt. Gleichzeitig bestehen infolge politischer Regulierung klare ökonomische Grenzen sowohl für die Optimierung von Einnahmen als auch die Erreichung der Klimaziele. Um den hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum in den Ballungsräumen perspektivisch decken zu können, hat die Politik den Neubau von Regulierungen wie der Mietpreisbremse ausgenommen. Projektentwicklungen sind bei Investoren daher nach wie vor sehr gefragt, in der jüngeren Vergangenheit allerdings immer klarer von hohen Grundstücks- und Baukosten betroffen. Für Investoren sind deshalb solche Unternehmen als Partner besonders interessant, die auf eigene Baukompetenzen zurückgreifen können, da so keine Generalübernehmerkosten anfallen.

---

# BESTAND UND NEUBAU IM VERGLEICH MARKTKENNTNIS UND IMMOBILIENKOMPETENZ SIND ZENTRAL

**Sowohl Bestands- als auch Neubauimmobilien können Investoren attraktive Opportunitäten bieten. Doch trotz aller Gemeinsamkeiten ist im Einzelfall genau zu prüfen und abzuwägen: Standort und Zustand, Vermietungs- und Renditepotenziale, Investitionsbedarf und Wertentwicklung spielen dabei ebenso eine Rolle wie etwaige lokale Besonderheiten.**

Deutschland braucht mehr Wohnungen. Diese Gewissheit, die insbesondere für die attraktiven Ballungsräume und Metropolen gilt, hat sich erst seit einigen Jahren in Deutschland durchgesetzt. Doch inzwischen verkündet auch die Politik regelmäßig ambitionierte Ziele – nicht zuletzt die scheidende Bundesregierung, die 1,5 Millionen Wohnungen in vier Jahren erreichen wollte, diese Vorgabe aber aller Voraussicht nach verfehlt haben dürfte (siehe Grafik).

Ein Faktor war dabei der stärkste Treiber des Markts: Der Zuzug und die entsprechend hohe Nachfrage nach Wohnungen in den wichtigsten Ballungsräumen, etwa in und um Berlin, Hamburg und München, in der Region um Köln und Düsseldorf sowie im Rhein-Main-Gebiet. Eine zusätzliche Rolle spielten das gestiegene Preisniveau infolge der Niedrigzinsen seitens der Notenbanken sowie die politische Regulierung des Mietwohnungsmarkts, von der Neubauten zumindest teilweise ausgenommen sind.

Bestands- und Neubauimmobilien sind allerdings zwei Seiten derselben Medaille, gehen doch neue Gebäude letzten Endes selbstverständlich in den Bestand über und sollen für möglichst lange Zeit ein gutes Verhältnis aus Wertentwicklung, Mietsteigerungsmöglichkeiten und Instandhaltungskosten behalten. Investoren müssen daher schon bei der Kaufentscheidung wichtige strategische Aspekte berücksichtigen.



© shutterstock | Grand Warszawski

## Neubau erfordert genaueste Marktanalyse

Eine Bestandsimmobilie ist in der Regel bereits am Markt positioniert und zumindest teilweise vermietet. Je nach Standort, Gebäudezustand und Vermietungslage kann ein Käufer früher oder später eine Repositionierung anstreben, meist bestehen jedoch bereits etablierte Cashflows. Eine Neubauimmobilie hingegen ist – erfolgt das Investment nicht in Form eines professionell gemanagten Produkts und nach erfolgreicher Vermarktung – mit größeren potenziellen Risiken verbunden.

Die wichtigste Grundlage für ein erfolgreiches Investment ist daher eine grundlegende und sorgfältige Standort- und Marktanalyse, um die Entwicklungspotenziale genau taxieren und mögliche Rückschlagpotenziale zu bewerten. Wichtig ist dabei vor allem der Blick auf das Detail und die Bedingungen im Umfeld. Ein hochpreisiger Neubau kann in einer bisher eher unattraktiven Lage beispielsweise deplatziert

---

## Klima und Nachhaltigkeit rücken in den Fokus

sein und an der Nachfrage vorbeigehen – oder im Gegenteil in eine Marktnische stoßen und eine Aufwertung anstoßen.

### Bauland und Rohstoffpreise als Risikofaktoren im Neubau

Viele Neubauprojekte werden heutzutage als Forward-Deals abgeschlossen und bereits vor Fertigstellung verkauft. In einem solchen Modell sollten Investoren besonders genau hinschauen und auf vertrauenswürdige Partner mit langjähriger Immobilienexpertise setzen. Nicht umsonst gilt die Projektentwicklung als Königsdisziplin der Immo-



Gebäude bei Ankauf



Gebäude nach Strategieumsetzung

---

## Investitionsbeispiel Essen d.i.i. Deutsche Invest Immobilien 3. GmbH & Co. KG

bilienwirtschaft, da dort die höchsten potenziellen Risiken lauern – aber auch die attraktivsten Renditen. Aufgrund der positiven Marktentwicklung in den vergangenen Jahren haben sich vor allem die Grundstückspreise sowie die Bau- und Materialkosten zu den größten Herausforderungen entwickelt.

### Wertsteigerungspotenziale im Vergleich

Bei Immobilien gibt es grundsätzlich zwei mögliche Varianten zur Steigerung des Anlagewerts: Gewissermaßen passiv, wenn eine hohe Nachfrage für steigende Kaufpreise sorgt, oder aktiv durch Investitionen in den Zustand eines Objekts. Eigentümer, die klug in energetische und technische Modernisierung investieren, sorgen für eine nachhaltige Verbesserung des Wohnwerts sowie der Energieeffizienz und profitieren im Gegenzug von der Möglichkeit zu äquivalenten Mieterhöhungen.

Dieser Ansatz einer umfassenden und fundierten Bestandentwicklung – vor allem in Hinblick auf die energetische Modernisierung von Wohnungen und Gebäuden – ist eine der Kernkompetenzen der d.i.i. und garantiert Investoren eine nachhaltige Wertsteigerung. Bei Neubauten hingegen ergeben sich Wertsteigerungen in den ersten Jahren vor allem aus der allgemeinen Marktentwicklung, da eine frühzeitige zusätzliche Aufwertung meist unwirtschaftlich wäre – die Möglichkeiten zur aktiven Beeinflussung sind also begrenzt.

### Optimale ESG-Bedingungen im Neubau

Net-Zero, KfW-40, CO<sub>2</sub>-Neutralität bis 2045: Deutschlands Immobilien spielen eine Schlüsselrolle im Klimawandel. Besondere Vorteile auf diesem wichtigen Feld bieten Neubauimmobilien. Durch die Möglichkeit, ein Gebäude von Grund auf neu zu planen und genau an den Standort anzupassen, lassen sich langfristige strategische und technische Entscheidungen aufeinander abstimmen. So lassen sich etwa bei der Heizungsanlage, der Energieversorgung und der Einbindung des Umfelds ganzheitliche Betrachtungen in den Bau einbeziehen.

In Bestandsgebäuden, die meist unter anderen Prämissen geplant und errichtet wurden, ist eine solche umfassende Effizienzsteigerung oft nur mit erhöhtem Aufwand möglich. Um hierbei übermäßige Kostensteigerungen und Investitionsrisiken von vornherein auszuschließen, empfiehlt sich ein erfahrener Partner wie die d.i.i., der auf einen belastbaren Track-Record bei Modernisierungen und energetischer Bestandsentwicklung verweisen kann.

### **Optimierungsmöglichkeiten bei Energieeffizienz und Miete**

Wer einem aktiven Entwicklungsansatz folgt und hohe Wertsteigerungspotenziale bevorzugt, findet in der Regel in älteren Gebäuden die passenden Voraussetzungen vor. Bezogen auf den deutschen Immobilienbestand besteht in allen attraktiven Regionen noch großer Nachholbedarf, den Anleger sich zunutze machen können. Durch entschlossene und zugleich ausgewogene Investitionen in den baulichen Zustand, den energetischen Standard und die technische Ausstattung können Gebäude zielgerichtet weiterentwickelt werden. Eine solche Strategie, die in den Fonds der d.i.i. seit langer Zeit erfolgreich Anwendung findet, schafft einen dreifachen Mehrwert: Durch die Aufwertung lassen sich Mietsteigerungspotenziale ausschöpfen, was gemeinsam mit den Substanzverbesserungen zu einer Wertsteigerung beiträgt – und last but not least einen unverzichtbaren Schritt auf dem Weg zu klimaneutralem, nachhaltigem Wohnen darstellt.



© shutterstock | Sorn340 Studio Images



© shutterstock | Roman Samborskiy

# „MEIN LUDWIGS“ IN LUDWIGSHAFEN – EIN ZENTRALES QUARTIER FÜR FAMILIEN

Zentral und fußläufig zum Rheinufer gelegen entsteht in Ludwigshafen mit dem Quartier „Mein Ludwigs“ ein attraktives neues Wohnangebot für Familien. Die 175 Zwei- bis Vierzimmerwohnungen werden Flächen von 70 bis 158 Quadratmeter aufweisen und einen wichtigen Beitrag zur Wohnraumversorgung in einem der dynamischsten Ballungsräume Deutschlands leisten. Die Region Rhein-Neckar, mit dem Doppelzentrum Mannheim-Ludwigshafen, ist ein traditioneller Hochindustriestandort und zeichnet sich durch ihre Innovationskraft und die gute Vernetzung sowohl ins nahe gelegene Frankreich als auch in andere deutsche Ballungsräume aus.



## Grün und klimafreundlich Wohnen – mitten in der Stadt

Mit ansprechenden Vorgärten und einem großzügigen Innenhof wird das „Mein Ludwigs“ eine für solche Innenstadtlagen außergewöhnliche Kombination aus Anbindung, Erholungsflächen und Wohnqualität bieten. Sowohl ein S-Bahnhof als auch die Rheinpromenade sind fußläufig zu erreichen, gleichzeitig bieten die von Hofmann & Röttgen Landschaftsarchitekten gestalteten Grünflächen private Rückzugsräume.

Das urbane und dennoch grüne Umfeld bietet beste Voraussetzungen für die Entwicklung eines nachhaltig erfolgreichen Wohnquartiers. Für ein gutes Wertentwicklungspotenzial sorgt auch die Erstellung nach dem KfW-55-Effizienzhausstandard, der sich durch einen niedrigen Energieverbrauch und die Nutzung innovativer Baumaterialien und Technologien auszeichnet. Der Gesamtenergieverbrauch liegt bei einem solchen Gebäude um mindestens 55 Prozent unter dem gesetzlichen Standard, die Häuser und Wohnungen im „Mein Ludwigs“ erlauben so auch Investoren eine langfristige Planungssicherheit.

---

**„MEIN LUDWIGS“  
wird eine besondere  
Kombination aus zentraler  
Lage, guter Anbindung, groß-  
zügigen Erholungsflächen und  
hoher Wohnqualität bieten.**



## Makrolage: Industrieregion mit Wachstumsaussichten

Ludwigshafen liegt direkt am Rhein gegenüber der wichtigen Industriestadt Mannheim, mit der es ein Doppelzentrum bildet. Eingebettet in das dichte Infrastrukturnetz der Region Rhein-Neckar mit ihren etwa 2,4 Millionen Einwohnern, ist Ludwigshafen vor allem für eines bekannt: als Hauptstandort des traditionsreichen Chemieunternehmens BASF, dessen Geschichte die Stadt maßgeblich geprägt hat. Mit dem Software- und IT-Dienstleister SAP und dem Pharmaunternehmen Roche sind zwei weitere Weltkonzerne in der Region präsent, in und um Heidelberg existiert zudem ein starkes Netzwerk aus Forschungseinrichtungen insbesondere im Bereich der Medizin- und Diagnostik.

Durch seine Lage am Oberrhein profitiert die Metropolregion von ihrer guten Anbindung an wichtige nationale und internationale Ballungsräume. Das dichte Autobahnnetz und der ICE-Knotenpunkt Mannheim garantieren schnelle Verbindungen sowohl nach Norden in Richtung Frankfurt am Main – sowie weiter den Rhein hinab bis nach Köln und ins Ruhrgebiet – als auch nach Süden zur Landeshauptstadt Stuttgart und zum dicht besiedelten Raum um Basel und Freiburg im Dreiländereck Frankreich-Schweiz-Deutschland.



### **Mikrolage: Leben im Quartier der kurzen Wege**

Der Standort des „Mein Ludwigs“ verbindet das Beste beider Welten: Einerseits sind die Innenstädte von Ludwigshafen und Mannheim in kürzester Zeit zu erreichen, andererseits warten das Rheinufer und die Parkinsel in unmittelbarer Nähe mit attraktiven Naherholungsqualitäten auf.

Der Standort grenzt unmittelbar an das Stadtentwicklungsvorhaben Rheinufer-Süd, in dessen Zuge seit den 1990er-Jahren ein neues Stadtviertel auf einem früher industriell genutzten Areal entstanden ist. Das „Mein Ludwigs“ nutzt eines der letzten Entwicklungsgrundstücke in diesem Gebiet, zu dem ein umfangreiches Nahversorgungs- und Einzelhandelsangebot gehören.

# LUDWIGSHAFEN – INDUSTRIEREGION MIT WACHSTUMSAUSSICHTEN

---



Sowohl mit dem öffentlichen Verkehr als auch mit dem Auto ist das Quartier hervorragend angebunden und bietet somit beste Voraussetzungen für ein zukunftsfähiges urbanes Wohnen. Der S-Bahnhof Ludwigshafen-Mitte ist innerhalb weniger Gehminuten zu erreichen und stellt die Verbindung in die gesamte Region sicher. Der Hauptbahnhof Mannheim, nur eine Station entfernt, stellt die Anknüpfung ans

internationale Fernverkehrsnetz sicher. Das gut ausgebauten Straßen- und Autobahnnetz sorgt seinerseits für eine leistungsstarke regionale und überregionale Anbindung, so ist etwa der Flughafen Frankfurt/Main in weniger als einer Stunde zu erreichen.

