

Warum jetzt der optimale Zeitpunkt ist, Wohnimmobilien mit Wertpotenzial zu kaufen?

Der deutsche Immobilienmarkt hat in den letzten Jahren einen ungewöhnlichen Zyklus erlebt. Auf eine Phase stark steigender Preise folgte eine Korrektur: steigende Zinsen, Zurückhaltung bei Käufern, sinkende Neubauzahlen und eine Marktberreinigung im Entwicklersegment. **Für langfristig orientierte Anleger eröffnet diese Phase Chancen, die in Boomzeiten kaum erreichbar sind.**

Wir bei EFC sehen besonders im Wohnsegment selektive Möglichkeiten, jetzt antizyklisch zu investieren – nicht blind in den Markt, sondern in strategisch gemanagte Immobilienportfolios mit realistischer Preisbasis und aktivem Wertsteigerungsansatz.

Ein Beispiel für diese Investitionskategorie ist der geschlossene Alternative Investmentfonds **ICD 14 Renovation Plus**, der genau dieses Marktumfeld nutzt.



Beispielhafte Umsetzung: Das Allgäu-Portfolio

Ein aktueller Ankauf im Rahmen eines Bestandsfonds zeigt, wie dieser Ansatz praktisch funktioniert: In Kempten, Kaufbeuren und Memmingen wurden **317 Wohneinheiten** erworben, verteilt auf über 16.000 qm Wohnfläche. Diese Standorte zeichnen sich aus durch:

- positive Bevölkerungsentwicklung
- robuste Wirtschaft und regionale Arbeitgeber
- hohe Nachfrage nach Wohnraum
- attraktive Lebensqualität

Zusätzlich liegt das Mietniveau vieler Bestände dort **noch deutlich unter dem regionalen Durchschnitt**, was zusätzliches Steigerungspotenzial schafft. Auch die niedrige Grunderwerbssteuer von **3,5 %** steigert die Wirtschaftlichkeit des Modells.

Warum diese Marktphase so interessant ist?

Die Preisrückgänge in vielen Regionen haben zu einer Normalisierung geführt, die fachkundigen Käufern Verhandlungsspielräume bietet. Während klassische Privatkäufer abwarten, können professionelle Investoren nun ...

- Objekte unter Marktwert sichern
- aus einer größeren Auswahl wählen
- durch geringeren Bieterwettbewerb strukturierter ankaufen
- zukünftige Erträge auf realen Fundamenten aufbauen

So entsteht **Wertentwicklung** nicht erst „irgendwann“, sondern bereits im Einkauf.

Wertschöpfung durch aktives Management statt reines Halten

Der Nutzen solcher Fonds entsteht nicht durch passiven Besitz, sondern durch gezielte Entwicklung. Typische Maßnahmen:

- energetische Modernisierung und Fassadensanierung
- Wohnwertsteigerung (Küchen, Bäder, Ausstattung)
- Optimierung von Grundrissen (z. B. Umwandlung kleiner Einheiten in gefragte 3-Zimmer-Wohnungen)
- professionelle Bewirtschaftung, Leerstandsreduktion und Neuvermietung
- späterer Verkauf einzelner Objekte

Damit entsteht ein Renditeprofil, das auf **laufenden Mieteinnahmen + struktureller Wertsteigerung + exit-orientierter Veräußerung** basiert.

Warum wir diesen Ansatz derzeit empfehlen?

- Marktpreise wieder in vernünftigen Relationen
- Nachfrageüberhang im Wohnsegment bleibt bestehen
- energetische Sanierung gewinnt gesellschaftlich und regulatorisch weiter an Bedeutung

- Neubau bleibt zurück – Bestände bleiben zentrale Angebotsquelle
- professionelle Manager können selektiv investieren, wo private Anleger zögern

Für Anleger bedeutet das: Zugang zu Immobilienrendite **ohne selbst Eigentümer, Vermieter oder Projektmanager zu sein.**

Für wen kann ein solches Investment sinnvoll sein?

Ein Fonds dieser Kategorie kann insbesondere für Anleger relevant sein, die:

- langfristig investieren möchten
- reale Werte suchen
- Diversifikation jenseits von Kapitalmärkten anstreben
- Wert auf Substanz statt kurzfristige Schwankungen legen
- Immobilienrendite ohne operative Verantwortung bevorzugen

Auch in größeren Vermögensstrukturen – privat oder unternehmerisch – kann eine solche Anlage ein **strategischer Baustein** sein.

Wenn Sie prüfen möchten ...

... ob ein solches Immobilieninvestment zu Ihrer Vermögensstrategie passt, wenden Sie sich gern an Ihren persönlichen **EFC Financial Planner!**

