

PATRIZIA GrundInvest



## **Europäische Wohnimmobilien: the place to be - invested!**

Galten Wohnimmobilien noch vor zehn oder 15 Jahren als eine eher „langweilige“ Assetklasse für Immobilieninvestments, hat ihre Attraktivität seit der Finanzkrise kontinuierlich zugenommen. „Deutlich wird dies an der großen Dynamik auf den Immobilieninvestment-Märkten und damit am Transaktionsvolumen von Wohnimmobilien. Lag es in Europa 2008 bei rund 15 Milliarden Euro, konnten im Jahr 2020 über 60 Milliarden Euro erreicht werden“, erläutert Andreas Heibroek, Geschäftsführer der PATRIZIA GrundInvest.

Grund dafür sind unter anderem die stabilen Einnahmen, die sich mit Wohnimmobilien-Investments erzielen lassen. Hinzu kommt die Suche vieler Investoren nach Alternativen angesichts niedriger Renditen bei festverzinslichen Wertpapieren bedingt durch das anhaltend niedrige Zinsniveau. Auch Sorgen vor einer Inflation spielen eine zunehmend wichtige Rolle. Für viele gelten daher Wohnimmobilien als sicherer Hafen.

### **Wohnimmobilien bleiben in Corona-Zeiten stabil**

Daran hat sich auch in Corona-Zeiten wenig geändert. Andreas Heibroek: „Wohnimmobilien haben sich in der Pandemie als sehr resistente und stabile Anlageklasse erwiesen. Laut Statistiken u.a. des ZIA haben 99 % der Wohnungsmieter ihre Miete trotz Corona weitergezahlt. Auch an den Megatrends Urbanisierung, demographischer Wandel und struktureller Wohnungsmangel hat sich durch Corona wenig geändert“.

Vielmehr spielen neue Wohnformen in Deutschland, aber auch in Europa eine immer wichtigere Rolle. Dazu zählen beispielsweise altersgerechtes

und studentisches Wohnen, Wohnraum zur Kurzzeitmiete oder urbane Mikroapartments, die den jeweiligen Bedürfnissen der Menschen in den einzelnen Phasen ihres Lebens Rechnung tragen. Auch wenn viele Universitäten und akademische Einrichtungen derzeit überwiegend online-Vorlesungen anbieten, wird studentisches Wohnen langfristig weiterhin eine hohe Nachfrage erfahren. Moderne Wohnformen, die den Anforderungen älterer Menschen gerecht werden, bleiben ebenfalls weiterhin attraktiv - seien es Einzelwohnungen mit Unterstützung von außen, betreutes Wohnen mit organisierten Hilfsangeboten oder Senioren-Wohngemeinschaften. „Die vielfältigen, modernen Wohnformen erweitern die traditionellen Nutzungsarten und tragen zur Diversifizierung innerhalb der Assetklasse Wohnen bei,“ so Andreas Heibrock.

### **Megatrend Urbanisierung hält an**

Auch wenn in der Corona-Pandemie vereinzelt Wohnen am Stadtrand in Betracht gezogen wird, bleiben Städte nach wie vor gefragt. Dies gilt für Bewohner von urbanem Lebensraum genauso wie für Investoren. Und das nicht nur in Deutschland – sondern in ganz Europa.

Was aber genau macht eine Stadt attraktiv? PATRIZIA hat hierzu als Grundlage für ihre Investment-Entscheidungen in einem Ranking 119 europäische Städte untersucht. Kriterien waren dabei die demographische Entwicklung, die Innovationsfähigkeit – beispielsweise gemessen an der Zahl der Studierenden und universitären Einrichtungen, die Wirtschaftskraft sowie die Konnektivität, d.h. Erreichbarkeit im Sinne von Infrastruktur, Verkehrsanbindung oder Internet. Unter den Top 20 befindet sich beispielsweise Hamburg auf Platz 16. Nicht nur Europas größtes Stadtentwicklungsgebiet HafenCity trägt dazu bei, dass Hamburg eine lebendige und wohlhabende Metropole mit großer Wirtschaftskraft ist. Unter den europäischen Städten liegt Luxemburg auf Rang 20 von 119. Die Stadt gilt als etabliertes internationales Finanz- und Bankenzentrum und nach den USA als weltweit zweitgrößter Standort für Investmentfonds. Auch Amsterdam liegt auf einem sehr guten 13. Platz. Die niederländische Metropole war u.a. eine der ersten Städte, die schon in den 1970er Jahren vom Auto auf das Fahrrad

umgestiegen ist. Nun verfolgt Amsterdam den ehrgeizigen Plan, bis 2030 klimaneutral zu sein. Einen hervorragenden Platz 12 nimmt auch Brüssel ein. Als Quasi-Hauptstadt der Europäischen Union ist sie Treffpunkt von 27 verschiedenen Nationen. Studenten, Journalisten, Diplomaten, Lobbyisten und alle, die in den EU-Institutionen arbeiten, bilden ein dynamisches Netzwerk mit hoher Nachfrage nach modernem Wohnraum.

In diesen vier Städten investiert PATRIZIA GrundInvest auch mit ihrem aktuellen Produktangebot.

### **Europäische Wohnimmobilienfonds der PATRIZIA GrundInvest**

PATRIZIA GrundInvest nutzt die zuvor beschriebene Entwicklung auf den Wohnimmobilienmärkten sowohl für ihre (semi-)professionellen wie auch ihre privaten Anleger. Der Fonds „PATRIZIA Europe Residential Plus“ richtet sich speziell an sachkundige bzw. (semi-)professionelle Anleger in Deutschland mit einer Mindestanlagesumme von 200.000 Euro. Der Spezial-Fonds nach Luxemburger Recht plant eine Gesamtrendite von 5 %.

Der Publikumsfonds (AIF) „PATRIZIA GrundInvest Europa Wohnen Plus“ hat private Anleger als Zielgruppe, die in den Fonds bereits ab 5.000 Euro investieren können. Er ist als Dachfonds konzipiert, das bedeutet er investiert in Zielfonds der PATRIZIA mit Schwerpunkt Wohnen. 60 % der eingeworbenen Mittel fließen in den Fonds „PATRIZIA Europe Residential Plus“. Darüber hinaus investiert der Fonds in ausgesuchte weitere Immobilienfonds. Nach Abschluss der Investmentphase strebt „Europa Wohnen Plus“ eine Gesamtrendite von mehr als 4,5 % an.

Andreas Heibrock: „Beide Fonds ermöglichen den Anlegern mittelbar die Investition in ein Immobilienportfolio, das in Europa in traditionelle und neue Formen des Wohnens investiert. Vorteil für beide Anlegergruppen: Der Fonds „PATRIZIA Europe Residential Plus“ hatte bereits zum Vertriebsstart Wohnimmobilien mit insgesamt über 350 Wohneinheiten akquiriert.“ Dazu gehört ein Objekt in Hamburg, das Mitte 2021 fertiggestellt werden soll und überwiegend Wohnungen für Singles, Paare und Familien bereit-

stellt. In Brüssel war eine neue moderne Wohnanlage im Stadtteil Forest angebunden worden und in Luxemburg wurde ein Neubau mit Studentenapartments in unmittelbarer Uninähe für den Fonds angekauft.

Im Sommer 2020 kam eine weitere attraktive, neugebaute Wohnanlage im Norden Amsterdams hinzu. Sie umfasst 114 hochwertige Wohneinheiten und liegt im beliebten Stadtteil „Buiksloterham“. Was sie besonders auszeichnet, ist die Lage direkt am Wasser. Damit besteht das Portfolio des Fonds gegenwärtig aus nahezu 500 Wohnungen, die sich breit gestreut in Belgien, Luxemburg, Niederlande und Deutschland befinden.

Pluspunkt für die Anleger des „Europa Wohnen Plus“: Aufgrund der zusätzlichen Beteiligung des Fonds an einem Studentenwohnheim in Hamburg sind Anleger mittelbar bereits an über 600 Wohnungen beteiligt.



**Andreas Heibroek**  
PATRIZIA GrundInvest  
Geschäftsführer

*Die Kontaktdaten entnehmen Sie bitte der Who is Who Liste "Kapitalverwaltungsgesellschaften" im Kapitel 4.*