

Pangaea Life Pressebriefing: Trends im Wohn- und Energiemarkt Q4/2024

Sehr geehrte Journalistinnen und Journalisten,

wie viele politische Paukenschläge passen in eine Woche? Mit der Trump-Wahl und dem Ampel-Aus stehen wir vor politischen wie wirtschaftlichen Weichenstellungen. Mit Implikationen für die Wohn- und Energiemärkte? Das werden die kommenden Monate zeigen. Aus unserer Sicht bleiben die Investmentperspektiven für beide Sektoren jedoch überaus intakt. Warum? Das haben wir für Sie wieder in den aktuellen Investment-Insights für das vierte und letzte Quartal zusammengefasst.

Daniel Regensburger, Geschäftsführer & Moritz Rebhan, Pressesprecher

Trends im Wohnimmobilienmarkt

Nach erneuter FED-Zinssenkung: Entspannung auf dem Wohnungsmarkt?

Lange fieberten die Märkte darauf hin; als im September die Entscheidung der FED zur Senkung des Leitzinses um 50 Basispunkte fiel, reagierten viele Aktien mit einem kleinen Kursfeuerwerk. Im November zog die Zentralbank mit einer zweiten Leitzinssenkung nach. Bedeutet die Trendwende bei den Zinsen auch für die Wohnimmobilienmärkte

Entspannung?

Zunächst einmal bringen niedrigere Zinsen **geringe Finanzierungskosten** mit sich – wodurch Bauunternehmen zu günstigeren Konditionen Wohnraum schaffen können und sich das Angebot ausweitet. Auf der anderen Seite führen sinkende Hypothekenzinsen dazu, dass der Immobilienkauf auch für Käufer wieder attraktiver wird und auch die Nachfrage steigt. Eine Nachfrage, die weiterhin durch den sogenannten „**Lock-in-Effekt**“ verschärft wird. Dieser beschreibt das Phänomen, dass viele Immobilienbesitzer ihre Finanzierung zu Niedrigzinszeiten (oft unter 4 Prozent) abgeschlossen haben und auch aktuell nicht bereit sind zu verkaufen und eine neue Finanzierung aufzunehmen.

Durch die **steigende Nachfragekonkurrenz** bei einem fortlaufend sehr **limitierten Angebot** rechnen wir nicht damit, dass es in der Wertentwicklung von Wohnimmobilien und bei den Mieten in A-Lagen zu Rückgängen kommt. Im Gegenteil: **Lohnsteigerungen** deutlich über der Inflation – in Ländern wie Deutschland und den USA – weisen in die entgegengesetzte Richtung. Inwiefern der „Trump-Effekt“ einen zusätzlichen Boost bei den US-Immobilien auslöst, bleibt abzuwarten.

Möbliertes Wohnen: Im Ausland Standard, in Deutschland auf dem Vormarsch

Schränke, die nicht durch Türen passen, Sofaengpässe im Treppenhaus und protestierende Bandscheiben am Tag danach: Umzüge in Deutschland sind nichts für schwache Nerven. Vielen Großstadtbewohnern im Ausland dagegen sind solche Strapazen fremd – statt jedes Mal den gesamten Hausrat mit sich schleppen zu müssen, zieht es Mieter in fertig möblierte

Apartments. Ein Trend, der nun auch in Deutschland auf dem Vormarsch ist. Laut Daten von „ImmoScout24“ ist **jedes dritte Angebot in den Top-5 Großstädten heute bereits möbliert**, beim Spitzenreiter Frankfurt sogar 41 Prozent. In Zeiten von Remote- und Hybridarbeit sowie internationalen Einsätzen schätzen gerade **Expats, Berufspendler und jüngere Generationen** die Flexibilität dieser Wohnform. Die Nachfrage nach möblierten Apartments steigt. Was bedeutet das aus Investmentsicht?

Klar ist: Komfort kostet. Dementsprechend liegen die Mieten für möbliertes Wohnen deutlich über dem Schnitt für unmöblierte Wohnungen. Hinzu kommt, dass der Nachfragedruck in deutschen Großstädten ohnehin enorm hoch ist und viele möblierte Apartmenthäuser in angesagten urbanen Stadtvierteln liegen – was die Preise weiter nach oben treibt. In Wohnimmobilienfonds wirken möblierte Objekte somit durchaus als **Renditebooster**. Bei unserem **Fonds „Blue Living“** investieren wir in möblierte Apartments beispielsweise in Berlin und Düsseldorf. Wenngleich aus unserer Sicht Renditemaximierung nicht alleiniges Kriterium bilden darf: Dementsprechend erschaffen wir im Sinne der Inklusion von ökonomisch schwächer gestellten Menschen auch in der Kategorie des möblierten Wohnens stets **preisgedämpften Wohnraum**. In Berlin „MyTegel“ stellen wir von insgesamt 199 Wohneinheiten 39 Wohnungen zu gedämpften, sozialverträglichen Mieten bereit und entlasten Familien mit der Schaffung einer Kita für 70 Kinder.

Trends im Energiemarkt

[YouGov-Studie: Energie-Sachwerte überzeugen am meisten – Vertrauen ausbaufähig](#)

Vor kurzem publizierten wir unsere **Pangaea Life YouGov-Studie „Nachhaltiges Investieren 2024“** – mit äußerst spannenden Einsichten für Investoren: Demnach sieht eine bevölkerungsrepräsentative Mehrheit der Befragten **im Energiesektor den größten Hebel für nachhaltigen Impact** (32%), gefolgt von Technologie (22%) und Wohnungsbau (20%). Auffallend: **Real Assets** stehen bei den Befragten auf Platz 1 der Anlageklassen mit dem größten Hebel der Veränderung. Eine gute Nachricht, denn die Abkehr von fossilen Energieträgern und der Aufbau einer sauberen Energie(speicher)-Infrastruktur in Europa erfordert neben dem politischen Willen vor allem eines: eine Menge - auch privates - Kapital. Warum also sind nachhaltige Anlagen in der Bevölkerung nicht noch weiterverbreitet?

Die Studie zeigt, dass eine Mehrheit von 26% der Befragten unschlüssig ist, ob sie mit ihren Anlageentscheidungen wirklich einen positiven Beitrag zu einer besseren Entwicklung der Welt leisten können. Doch es gibt ein Rezept wie die Finanzbranche dieser Skepsis begegnen kann: Und zwar durch Produkte, die vor allem **greifbar und transparent** sind, was eine Mehrheit als **wichtigste Eigenschaften nachhaltiger Produkte** nannte. Viel Potenzial für Sachwerte-Fonds aus dem Sektor der erneuerbaren Energien.

[IEA Bericht 2024 – Ausbau-Erwartungen übertroffen, Solar dominiert, Herausforderungen bleiben](#)

In ihrem jüngst vorgestellten Jahresbericht „**Renewables 2024**“ verkündete die Internationale Energieagentur (IEA) einen **Rekordzuwachs beim Ausbau der Erneuerbaren Energien**: Demnach soll die **Kapazität an Erneuerbaren bis 2030 um das 2,7-fache steigen**, was die Zielvorgaben der Länderregierungen um 25 Prozent übertrifft. Damit rückt die Welt dem auf der 28. UN-Klimakonferenz beschlossenen Ziel einer Verdreifachung der Kapazität bis 2030 zwar näher, liegt aber weiterhin nicht gänzlich auf Kurs. Ein Hemmnis sieht die Agentur vor allem in den zu **hohen Finanzierungskosten** bei neuen Photovoltaik-Projekten in ärmeren Ländern, vor allem in Afrika und Südostasien, in denen die Technologie geographisch enormes Potenzial habe.

Der Haupttreiber beim rasanten Ausbau-Tempo der Renewables hört laut dem neuesten IEA-Bericht auf zwei Namen: **China** und **Solar**. Das Reich der Mitte ist für **60 Prozent des Kapazitätswachstums bis 2030** verantwortlich. Von diesem globalen Wachstum an Kapazitäten entfällt den Prognosen zufolge wiederum **80 Prozent allein auf die Solarenergie**, die somit die mit Abstand wachstumstärkste Form der erneuerbaren Energien ist.

Außerdem betont der Jahresbericht die **Notwendigkeit des Ausbaus der nötigen Energieinfrastruktur**, allen voran **(Langzeit)-Energiespeicher**. Dieser müsse mit den steigenden Kapazitäten Schritt halten, um zu verhindern, dass es bei Überproduktion vermehrt zu Abregelungen von Kapazitäten z.B. im Wind- und Solarbereich komme. Eine Einschätzung, die auch wir bei Pangaea Life teilen, weswegen wir mit unserem Fonds „Blue Energy“ verstärkt in Großspeicher investieren – mit dem Großspeicher „Strübbel“ zuletzt erstmals auch in Deutschland.