

SPEZIAL: WENDEPUNKT DER SACHWERTANLAGEN

Immobilien als Investitionsobjekt

Dr. Lars Bernhard Schöne ist Geschäftsführer der LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, innerhalb der LHI-Gruppe für die Assetklasse Immobilien verantwortlich und Lehrbeauftragter für Portfoliomanagement der TU München. Im Interview mit Mein Geld gibt er einen Überblick über mögliche Risiken bei Investitionen in deutsche Immobilien und eine Einschätzung des deutschen Immobilienmarkts.

Was sind die Einflussfaktoren für die Projektrenditen und wo liegen die Risiken?

Schöne: Der wesentliche Einflussfaktor ist natürlich die jeweilige Marktsituation. Die stabile Wirtschaft in Deutschland und die Konzentration auf wenige Teilmärkte, wie beispielsweise die TOP-7-Standorte, verschärfen zunehmend das Spannungsfeld zwischen Kaufpreis und Mietsteigerung. Die Nachfrage übersteigt das Angebot in diesen Städten bei Weitem und lässt die Renditen unverhältnismäßig sinken. Durch die hohen Kaufpreise und die nicht synchron entwickelten Mieten steigen mit der nächsten (außer-)planmäßigen Vermietung die Risiken, geplante Cashflows nicht zu erreichen. Weiterhin besteht die Gefahr einer mittelfristigen Zinssteigerung, die in der Addition zu ausfallenden oder eben nur marginal steigenden Mieten zu existenziellen Problemen führen kann.

Können Marktpreise sich negativ durch Standorte verändern?

Schöne: Der Marktpreis lebt langfristig davon wie zukunftsfähig der Immobilienstandort ist. Dies gilt im europäischen Vergleich für den Standort Deutschland genauso wie lokal für München oder Wuppertal. Und hier liegen eben deutliche Unterschiede: Wächst München bis 2020 um ca. 10 Prozent, so schrumpft Wuppertal im gleichen Zeitraum um rund 4,5 Prozent. Folglich werden auch hier die Marktpreise von der Nachfrage nach Wohnraum, Büro- oder Einzelhandelsflächen nachhaltig verändert. In München, wie auch beispielsweise in Hannover, Bonn, Karlsruhe oder Regensburg, zukünftig wohl eher positiv.

Gibt es der Markt her, dass so viele Immobilien in Sachwertanlagen als Top-Projekt angeboten werden?

Schöne: Es bleibt die Frage, was ein gutes Engagement ausmacht. Die Anforderungen der Investoren liegen in dieser Frage weit auseinander: Ist die Pensionskasse mit einem langfristig vermieteten Objekt und einer 4-prozentigen Rendite zufrieden, so sieht das Family Office gegebenenfalls in einem managementintensiven oder sogar revitalisierungswürdigen Objekt die Chance, den Vermögensgegenstand im zweistelligen Renditebereich langfristig zu entwickeln. Insofern kommt es darauf an, welchen Rendite- und Risikohorizont der jeweilige Investor hat. Aber ein grundlegender Trend ist heute schon zu beobachten: Sicherheit bleibt vor Renditemaximierung und einem proaktiven Assetmanagement unabdingbar.

Wie sehen Sie die zukünftige Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland?

Schöne: Grundsätzlich positiv. Immobilien bleiben bei den Sachwertinvestitionen auch zukünftig die beliebteste Assetklasse. Die rund 833.000 Investoren, die laut bsi allein in Deutschland Vermögensanlagen in Höhe von rund 46,3 Milliarden EUR getätigt haben, setzen auch weiterhin auf den nachhaltig stabilen Immobilienmarkt in Deutschland. Im Gegensatz zu früheren konjunkturellen Schwächephasen blieb in der Krise ein signifikanter Beschäftigungsrückgang aus. Die Top-Standorte als Wirtschafts- und Verwaltungszentren weisen sogar eine durchweg wachsende Büro-

beschäftigtenzahl und damit eine stabile Flächennachfrage auf. Die Fertigstellung neuer Büroflächen hat dagegen abgenommen, da in den Krisenjahren weniger Neubauten initiiert wurden. Die Reserve moderner Mietflächen ist in den zukunftsfähigen Standorten eher abgeschmolzen. Nichtsdestotrotz ist Standort nicht gleich Standort und eben München nicht gleich Wuppertal.



Dr. Lars Bernhard Schöne

Geschäftsführer LHI Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH

Innerhalb der LHI Gruppe verantwortlich für die Assetklasse Immobilien