

## Expo Real Special

# Welche Anlageklassen jetzt noch Sinn machen

**Eine Blase am Immobilienmarkt ist fern. Davon ist der Autor des vorliegenden Beitrages überzeugt. Eine differenzierte Betrachtung der Märkte und Rahmenbedingungen sei aber unbedingt erforderlich, um auch im aktuellen Marktumfeld nachhaltige und werthaltige Immobilieninvestments zu identifizieren, Renditechancen richtig einzuschätzen und gleichzeitig Risiken zu begrenzen oder auf Portfolioebene gut zu diversifizieren. Weiterhin seien Investoren nach wie vor kaum bereit, höhere Risiken hinsichtlich der Objektqualität, des Mieterbesatzes sowie der Mikro- und Makrolage einzugehen, was aus Sicht des Autors auch gut so ist. Innerhalb des Bürosegments versprechen Bestandsobjekte im zweiten Mietzyklus in etablierten Bürolagen an wachstumsstarken Standorten in der aktuellen Marktphase eine attraktive Ergänzung zu Investments in den Top-7-Standorten. Ansonsten gelte: Die Mischung macht's. Geachtet werden müsse neben einer Streuung über Standorte und Nutzungsarten auf eine breite Diversifikation hinsichtlich der Mietvertragslaufzeiten sowie der Branchenzugehörigkeit der Mieter und deren Bonität.**

Red.

Immobilien werden immer teurer und die Ankaufsrenditen sinken weiter – so oder ähnlich könnte man die aktuelle Entwicklung an den Immobilienmärkten zusammenfassen. Einige Skeptiker sprechen hier schon von einer Blase und ziehen bereits Vergleiche zu 2007. Dabei agieren sie jedoch zu voreilig, denn eine umsichtige Investitionsstrategie unter Berücksichtigung einiger Schlüsselfaktoren trägt nach wie vor ihre Früchte.

Tatsächlich unterscheidet sich die aktuelle Entwicklung essenziell von der Situation in den Jahren 2007/2008 – sowohl aus Investorenperspektive als auch aus Sicht des Marktes. Allerdings ist eine differenzierte Betrachtung der Märkte und Rahmenbedingungen unbedingt erforderlich, um auch im aktuellen Marktumfeld nachhaltige und werthaltige Immobilieninvestments zu identifizieren, Renditechancen richtig einzuschätzen und gleichzeitig Risiken zu

begrenzen beziehungsweise auf Portfolioebene gut zu diversifizieren.

Gerade im Vergleich zu Kapitalanlagen an den Anleihenmärkten, die in den Portfolios vieler institutioneller Investoren einen dominanten Anteil besitzen, weisen Immobilien auch im gegenwärtigen Umfeld weiterhin ein attraktives Renditeniveau auf, das sich deutlich von der Konstellation im Jahre 2007 unterscheidet. Lagen die Renditedifferenzen zwischen den Ankaufsrenditen an den Immobilienmärkten und den zehnjährigen Staatsanleihen 2007 nahe Null beziehungsweise teils sogar im negativen Bereich und wurden Immobilien durch die Investoren damit risikoreicher als Staatsanleihen eingestuft, sehen wir derzeit historisch hohe Renditespreads.

### Keine Kompromisse bei der Lage machen

Obwohl die Ankaufsrenditen in den vergangenen zwölf Monaten insbesondere an den deutschen Top-7-Standorten nochmals deutlich gesunken sind, hat sich im selben Zeitraum der Renditespread zu deutschen Staatsanleihen nochmals weiter ausgebaut. Auf den Investmentmärkten wird diese Entwicklung trotz der hohen Nachfrage nach Immobilien von einem starken Rückgang des Transaktionsvolumens begleitet. Dies zeigt, dass die Investoren weiterhin ein hohes Risikobewusstsein besitzen und trotz der Angebotsknappheit im Core-Segment sowie des Rendite- und Anla-

gedrucks nur bedingt bereit sind, höhere Risiken hinsichtlich der Objektqualität, des Mieterbesatzes sowie der Mikro- und Makrolage einzugehen.

Trotz des hohen Kaufpreisniveaus im Core-Segment sollten risikobewusste und sicherheitsorientierte Investoren an dieser Strategie festhalten, um langfristig aus dem Immobilienportfolio möglichst stabile und nachhaltige Cashflows sowie einen Wertzuwachs zu erzielen. Dabei sollten insbesondere bei der Makro- und Mikrolage des Investitionsobjektes keine Kompromisse eingegangen werden. Bei der Makrolage ist eine Fokussierung auf wirtschaftsstarke Regionen und Standorte, die positive wirtschaftliche und demografische Wachstumsperspektiven und Rahmenbedingungen besitzen, von besonderer Bedeutung.

### Konzentration auf Mikroanlagen

Ebenso entscheidend für ein erfolgreiches Immobilienengagement ist die Konzentration auf zentrale, etablierte und nachhaltige Mikroanlagen am jeweiligen Standort sowie eine professionelle Betreuung des Objektes über den gesamten Lebenszyklus, um objektspezifische Risiken zu minimieren und frühzeitig zu erkennen sowie Chancen zu nutzen.

Auf Fonds- beziehungsweise Portfolioebene gilt es, zum einen die eigene Strategie konsequent umzusetzen und das Portfolio ausreichend zu diversifizieren, um unsystematische Risiken weitgehend zu minimieren, und zum anderen taktisch die sich bietenden Opportunitäten zu nutzen. Insbesondere sollte gerade in der aktuellen Marktphase neben einer Streuung über Standorte und Nutzungsarten auf eine breite Diversifikation hinsichtlich der Mietvertragslaufzeiten sowie der Branchenzugehörigkeit der Mieter und deren Bonität geachtet werden.

Auf Objektebene ist eine ausreichende Drittverwendungsfähigkeit und die effiziente Teilbarkeit der Flächen von

#### Der Autor

#### Prof. Dr. Felix Schindler

Head of Research, Warburg-HIH  
Invest Real Estate GmbH,  
Hamburg



großer Bedeutung. Als entscheidender Erfolgsfaktor hat sich insbesondere eine Diversifikation über die Investmentzeitpunkte erwiesen, sprich, eine kontinuierliche Investition der zur Verfügung stehenden Mittel über den kompletten Zyklus hinweg.

### Hohe Stabilität der Topstandorte

Innerhalb des Bürosegments versprechen Bestandsobjekte im zweiten Mietzyklus in etablierten Bürolagen an wachstumsstarken Standorten in der aktuellen Marktphase eine attraktive Ergänzung zu Investments in den Top-7-Standorten. Diese Objekte besitzen vielfach eine nachhaltige Miete und häufig einen stabilen Mieter, der sich durch eine hohen Affinität zum Standort auszeichnet.

Gleichzeitig unterliegen diese Objekte nur in eingeschränktem Maße der Konkurrenz durch Neubauten und Projekt-

entwicklungen, da zum einen die nachhaltigen Mietniveaus an diesen Standorten aktuelle Neubaupreise häufig kaum rechtfertigen und zum anderen die Entwicklung von Wohnprojekten deutlich attraktiver ist.

Mit Blick auf den Einzelhandel ergeben sich die Stärken von Investments im aktuellen Marktumfeld insbesondere durch die hohe Stabilität der 1a-Lagen, die an den einzelnen Makro-Standorten kaum replizierbar und sehr etabliert sind.

Gerade in Deutschland mit seiner polyzentrischen Struktur findet sich bei Einzelhandelsobjekten eine Vielzahl an interessanten Standorten mit guten bis sehr guten wirtschaftlichen Perspektiven, die dem Investor auch in schwächeren Marktphasen einen nachhaltigen und stabilen Cashflow liefern können.

Somit sprechen auch im aktuellen Marktumfeld gute Gründe für Immobilieninvestments, die für viele Inves-

torengruppen nahezu unverzichtbar sind und gegenüber anderen Anlageklassen weiterhin ein attraktives Rendite-Risiko-Profil besitzen.

### Attraktives Rendite-Risiko-Profil

Durch eine klare Definition einer geeigneten Strategie und deren Umsetzung sowie die Selektion und Identifikation von Zielobjekten bietet der Markt auch gegenwärtig sowohl bei Büro- als auch bei Einzelhandelsobjekten attraktive Opportunitäten.

Wobei für den langfristigen Erfolg insbesondere bei der Lagequalität keine Kompromisse eingegangen werden sollten und das Portfolio über den gesamten Zyklus hinweg aufgebaut werden sollte. Dadurch sollte das Portfolio auch für stürmischere Marktphasen möglichst wind- und wetterfest aufgestellt sein und dem Investor ein attraktives Rendite-Risiko-Profil bieten.

**QUALITY<sup>®</sup>**  
made by **AAREAL**



Wir sehen uns!  
**EXPO REAL 2016**  
Stand B2.230

# Expo Real

Maßgeschneiderte Lösungen finden sich nur abseits eingeschliffener Standards.  
In Bewegung. Aus Überzeugung.

[www.aareal-bank.com/exporeal](http://www.aareal-bank.com/exporeal)

# Aareal