



Die Immobilienagentur Dr. Lübke & Kelber beobachtet etwa auf dem deutschen Wohnungsmarkt: „Es gab wenige großvolumige Deals, dafür hat die Zahl kleinteiliger Transaktionen zugenommen.“ Im Durchschnitt würden Pakete von 200 Wohneinheiten mit einem Volumen von 28,3 Millionen Euro gehandelt.

Außerdem werden zunehmend Deals mit Neubauprojekten geschlossen. Bei solchen Projektentwicklungen werden laut CBRE „bezahlbarer oder preisgedämpfter Wohnungsneubau noch mehr in den Anlegerfokus rücken, zumal die größte aktive Nachfragegruppe am Mietwohnungsmarkt in diesen Bereich fällt“. Bezahlbarer Wohnraum ist schließlich Mangelware und nicht nur in den begehrten Großstädten, sondern etwa auch in vielen Universitätsstädten oder in jungen dynamischen Wirtschaftszweigen für die Fachkräfte vonnöten.

Und der dritte große Trend: „Mit rund 70 Prozent der gehandelten Wohneinheiten überwogen 2017 die Wohnimmobilienmärkte der B-Städte die der Top-7-Städte“,

so Dr. Lübke & Kelber. Zu den sieben Top-Standorten in Deutschland zählen die Metropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Die hohe Nachfrage führt dort zu besonders starken Preissteigerungen, was auch am überproportionalen Anteil dieser Ballungsräume am Umsatzvolumen abzulesen ist.

Chancen für Anleger. Viele Investoren weichen also bereits jetzt den angespannten Wohnungsmärkten in den A-Standorten aus und suchen breitere Anlagemöglichkeiten. Das lässt die Preise mittlerweile auch dort steigen, aber deutlich moderater. So bieten sich für Privatanleger weiterhin sehr gute Chancen, vom attraktiven Risiko-Rendite-Potenzial der Wohninvestments zu profitieren. Zumal insbesondere in den B-Städten der Bedarf laut der Preisdatenbank des unabhängigen Forschungsinstituts Empirica insgesamt am größten ist – zwar nicht in absoluten Fertigstellungszahlen, aber prozentual im Verhältnis zur Nachfrage (s. Grafik i. u.). Der deutsche Wohnungsmarkt sollte also auch 2018 weiterhin florieren. ■

INTERVIEW

„Fünf Prozent Rendite sind realistisch“

FOCUS-MONEY: Was macht den deutschen Immobilienmarkt für Anleger so attraktiv?

Grundler: Ein Großteil der im Volksmund als sicher geltenden Anlagen wie das klassische Sparbuch oder das Tagesgeld ermöglichen dem Anleger in Zeiten von Niedrigzinsen nicht einmal einen Ausgleich der Inflation. Wohnimmobilien in Deutschland sind auch heute noch eine der sichersten Anlageklassen. Vergleichen Sie Wohnimmobilienfonds mit anderen Anlageprodukten, so finden Sie nur selten ähnlich prognostizierte Renditen bei vergleichsweise niedrigem Risiko. Dennoch halten wir nichts davon, sich vom Immobilien-Hype anstecken zu lassen. Aus diesen Gründen bleiben wir auch weiterhin Standorten fern, die ausschließlich von der Wertentwicklung des Gesamtmarkts getrieben sind.

MONEY: Auch internationale Investoren sind hierzulande in Kauflaune. Droht nicht inzwischen eine Blase?

Grundler: Ausländische Investoren fokussieren sich vor allem auf Metropolen wie Hamburg, München oder Berlin. Zudem liegt hierbei das Augenmerk häufig auf Gewerbeimmobilien. Für uns reizvollen Lagen und Objekten wird daher nur sehr geringe Beachtung geschenkt. Grundsätzlich besteht jedoch keine Gefahr einer Blasenbildung. Wenn überhaupt, wäre eine Preisblase zuerst bei Luxusneubauten in A-Lagen möglich. Eine Rendite von fünf Prozent ist auch heute noch eine realistisch prognostizierte Rendite.

MONEY: Sie konzentrieren sich vor allem auf Wohnobjekte in B-Lagen und meiden also die Großstädte?

Grundler: Objekte in Großstädten bieten nur sehr selten die Möglichkeit, zu lukrativen Preisen einzukaufen. Die zu erwirtschaftenden Renditen sind da derzeit einfach zu gering.

MONEY: Welche Qualitätskriterien müssen konkrete Objekte denn vorweisen, um für Sie interessant zu sein?

Grundler: Geografisch konzentrieren wir uns auf sogenannte Mittelzentren, die in Bezug auf Mikro- und Makrolage bestimmte Kriterien erfüllen. Grundsätzlich sind dies eine hohe Wohnqualität sowie eine attraktive Infrastruktur. Kurzum: Wie entwickelt sich die Einwohnerzahl des Standorts? Bietet die ansässige Wirtschaft genug Arbeitsplätze? Ist die Anbindung gut? Wie steht es um den öffentlichen Nahverkehr? Gibt es ausreichend Kindergärten, Schulen, Einkaufsmöglichkeiten? In Bezug auf die Objekte selbst liegt im Ankauf der Gewinn. Die Wertschöpfung erfolgt vor allem durch klugen Einkauf und kontinuierliche Aufwertung (etwa energetische Sanierung). Folglich sind sanierungsbedürftige Objekte interessant, die bereits zum Einkauf Wertsteigerungspotenziale bieten – welche wir dann auch konsequent umsetzen.

MONEY: Wie wollen Sie Ihre Anleger davon überzeugen?

Grundler: Wir glauben daran, dass ein solch konservativ kalkuliertes Produkt, das losgelöst vom Boom am Immobilienmarkt funktioniert und marktunabhängige Renditen erwirtschaftet, in die Zeit passt. Wir blicken auf eine sehr erfolgreiche Historie zurück, und so war es uns zum Beispiel möglich, unseren fünften Fonds nach nur vier Jahren mit einer Gesamtrendite von über zehn Prozent jährlich an Anleger zurückzuzahlen – das schafft Vertrauen. ■



Gordon Grundler,
Vorstand der Primus
Valor Gruppe

Ein Gemeinschafts-Spezial von FOCUS-MONEY und

ANLAGEGOLD24.DE

AUREUS
The Golden Standard

auvesta
EDELMETALLE AG

Bayern LB

DNL
DINER
DREH & DREH

GOLDEN GATES
EDELMETALLE

Goldkontor
Hamburg Gröhl

K2 Markenkommunikation

NOBLE METAL FACTORY
100% REINIGTES, REINIGTES STEINMETZ

PRIMUS VALOR

pro aurum
Edelmetalle, Münzen, Barren.

Solit

FOCUS

MONEY

DAS MODERNE WIRTSCHAFTSMAGAZIN

www.money.de

DER GROSSE SACHWERTE- PLANER 2018

Edelmetalle, Wohn- und Gewerbeimmobilien
Ihre persönliche Substanzwert-Strategie:
Sichern Sie Ihr Vermögen mit realen
Investitionen ab

