

IMMOBILIEN

Christian Grall: Immobilien gehören zu den beliebtesten Assets von Privatanlegern

Veröffentlicht von DR. MANUELA DIEHL am 18. AUGUST 2021

Christian Grall ist Geschäftsführer der [PROJECT Vermittlungs GmbH](#). Mit ihm sprechen wir über unkonventionelle Investmentstrategien, spezielle Trends sowie alternative Geldanlagen.

Es gibt viele unkonventionelle Investmentstrategien. Ein spezieller Trend sind Alternative Investments. Was versteht man unter dieser Art von Geldanlage?

Christian Grall: Alternative Anlagestrategien sind in aller Regel abseits klassischer Anlageformen wie Anleihen oder Sparkonten zu finden. Angesichts von niedrigsten Zinsen und zunehmender Inflation wenden sich Anleger immer öfter solchen Investments zu, die ihnen auch eine akzeptable Rendite bringen. Unsere Alternativen Investmentfonds beispielsweise bieten Anlegern die Möglichkeit, sich an nachhaltigen Immobilienentwicklungen in den größten Metropolregionen Deutschlands zu beteiligen und mit ihrem Investment auch dazu beizutragen, dass hierzulande mehr bezahlbarer und langfristig günstig zu bewirtschaftender Wohnraum entsteht.



Christian Grall

Alternative Geldanlagen können praktisch alle Sachwerte sein, bei denen eine Wertsteigerung möglich ist. Was sind die beliebtesten Assets im Segment der Alternativen Investments?

Christian Grall: Sicherlich gehören Immobilien mit zu den beliebtesten Assets von Privatanlegern. Und dies aus gutem Grund, denn der Immobilienmarkt hat sich in Krisenzeiten durch Stabilität ausgezeichnet. Das gilt insbesondere für das Segment Wohnimmobilien, das auch während der krisenbedingten Schließungen im vergangenen Jahr praktisch unbeeindruckt blieb. Die Corona-Pandemie hat den Wert von Wohneigentum sogar noch einmal deutlich befördert und den Home Office-Trend nachhaltig gestärkt. In allen deutschen Metropolen waren und sind nach wie vor Preissteigerungen zu verzeichnen. Während viele Banken die Geldkonten der Sparer seit geraumer Zeit mit Minuszinsen belegen, können sich Immobilieninvestoren wie auch Wohnungseigentümer über Wertzuwächse freuen. Mit Wohnungen in guten Lagen verliert man auch zukünftig kein Geld. Ein wichtiger Aspekt für die fortdauernde Beliebtheit von Wohnimmobilien ist ihr Beitrag zur Vermögensbildung. Deutschland ist dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW Köln) zufolge EU-Schlusslicht bei der Wohneigentumsquote. Hier hat die Bundesrepublik noch viel Nachholbedarf, denn auch angesichts der unsicheren staatlichen Rentenversicherung wird eine eigene Wohnung zur Stabilisierung der Altersvorsorge immer wichtiger.

Wie riskant bzw. rentabel sind Alternative Investments?

Christian Grall: Beteiligungen in Immobilienprojektentwicklungen, wie wir sie anbieten, werden häufig mit einem erhöhten Risiko assoziiert. Das muss aber nicht so sein. Wenn man bestimmte Schlüsselfaktoren betrachtet, ergeben sich robuste Investments, die für zyklische Marktbewegungen gut gerüstet sind. Projektentwicklungen sind Zeitraum-, nicht Zeitpunktinvestments. Und genau das ist für die Risikoeinschätzung des Anlegers entscheidend. Das erfolgreiche Management des Wertschöpfungsprozesses im Zeitraum einer mehrjährigen Beteiligung ist mindestens so wichtig wie der Investitionszeitpunkt. Diese Faktoren beeinflussen sich zumeist gegenseitig und oft gegenläufig. So reduzieren sich bei temporär nachlassender Käufernachfrage mit etwas Verzögerung auch Genehmigungszeiten, Baukosten und Bauzeiten der Wohnentwicklungen. Gleichzeitig können sich für den Alternativen Investmentfonds wiederum günstigere Einkaufsgelegenheiten bieten. Ein erfahrener Immobilienentwickler, der schon viele Marktconstellationen erlebt hat, kann diese Effekte durch geschickte strategische Anpassungen im Sinne seiner Investoren ausgleichen und nutzen. Der Anleger verteilt sein Kapital auf unterschiedliche Investitions- und Marktzyklen und balanciert Risiken und Chancen auf diese Weise besser aus. Die Qualität des Asset Managers stellt das entscheidende Auswahlkriterium für den Anleger dar. Die Renditen sind zwar in den letzten Jahren etwas zurückgegangen, liegen aber immer noch weit über dem Marktdurchschnitt. Bei unserem aktuellen Beteiligungsangebot PROJECT Metropolen 20 beispielsweise können Anleger einen attraktiven Gesamtmittelrückfluss von bis zu 159,2 Prozent im MidCase-Szenario erwarten.

Investitionen in Sachwerte wie Oldtimer, Kunst, Wein oder Luxusuhren erfordern eine hohe Expertise. Für welchen Typus von Anlegern sind solche Investments überhaupt geeignet?

Christian Grall: Anleger sind Individuen mit eigenen Interessen und speziellem Risikoprofil. Ein Grundsatz beim Investieren lautet, nicht alles auf eine Karte zu setzen, sondern das Kapital, das man zur Verfügung hat, breit zu streuen. Unsere Anleger sind vor allem sicherheitsorientiert und suchen nach langfristigen, stabilen Investitionen, die ein attraktives Rendite-/Risikoprofil aufweisen. Der deutsche Wohnimmobilienmarkt kann diese Bedürfnisse bei vielen Anlegern befriedigen.

Was empfehlen Sie Investoren, die Interesse an Alternativen Investments, aber noch wenig Erfahrungen mit solchen Assets haben?

Christian Grall: Natürlich kann man sich in den gängigen Fachmedien und im Internet inzwischen umfangreich über die auf dem Markt erhältlichen Investmentangebote sowie über geeignete Anbieter informieren. Der erste Blick eines gut informierten Investors gilt zuallererst der Seriosität, Markterfahrung und Leistungsstärke des Initiators. Dessen möglichst aktuelle, testierte Leistungsbilanz gibt Aufschluss über den Track Record, die Summe der bisher in Entwicklung befindlichen Immobilien sowie neu getätigte Investitionen. Mit zum Bild zählt die Performance der Vorgängerfonds, aber auch die Beurteilung unabhängiger Analysehäuser oder der Fachpresse. Darüber hinaus stellen wir Interessenten auf unserer Website inzwischen umfassende Informationen zu unseren Alternativen Investmentfonds zur Verfügung. Auf dem Weg zum individuell passenden Anlageprodukt steht unser Kundenservice jedem Interessenten gerne mit Rat und Tat zur Seite.

Herr Grall, vielen Dank für das Gespräch!