IMMOBILIENINVESTMENTS

RENDITENOTSTAND BEI GELDWERTEN TREIBT IMMOBILIENNACHFRAGE

▲ Fondsbasierte Immobilieninvestments, die auf den Neubau mit zügigem Verkauf fokussieren, sind ein effektives Mittel, um im Niedrigzinsumfeld Vermögen aufzubauen.

Mitte Dezember hat die US-Notenbank Fed den Leitzins erhöht. Der Zielsatz liegt nun im Bereich von 0,5 bis 0,75 Prozent – 25 Basispunkte höher als zuvor. Doch das kümmert die Europäische Zentralbank (EZB) nicht. Ihrem bis Jahresende ausgedehnten Anleihenkaufprogramm zufolge bleibt auch das Jahr 2017 eine weitere Zinsnullnummer für europäische Sparer. Bei Anlegern verfestigt sich die Erkenntnis: Ohne Immobilieninvestments geht es nicht.

Bis Ende 2017 wird die EZB weiter Staatsanleihen kaufen und die Politik des billigen Geldes fortsetzen. Ab April sollen die monatlichen Ankäufe jedoch von 80 auf 60 Milliarden Euro gesenkt werden. Dies kann als Einstieg in den Ausstieg gewertet werden, wenn die Inflationsrate weiter anzieht. 2016 hat sie nach Angaben des Statistischen Bundesamtes durchschnittlich 0,5 Prozent betragen, für 2017 liegt die Prognose bei etwa 1,7 Prozent. Damit würde sich die Inflationsrate zwar wieder in Richtung der von der EZB gewünschten 2 Prozent-Marke bewegen. Doch ob diese Annäherung EZB-Chef Mario Draghi letztendlich dazu veranlasst den Leitzins anzuheben, bleibt ebenso spekulativ wie die Höhe eines möglichen Zinsschrittes. Die Aussichten in Europa auf Leitzinsen im höheren einstelligen Prozentbereich sind in den kommenden Jahren äußerst gering und zwar ungeachtet dessen, ob in den USA weitere Zinsschritte folgen. Denn diesseits des Atlantiks kämpft Draghi eine Schlacht, die er nicht gewinnen kann. Sein Dilemma: Die Bemühungen um eine Anhebung der Inflationsrate auf die gewünschte 2 Prozent-Marke, die zur Sicherung einer weitgehenden Preisstabilität dient, führt im nächsten Schritt zu einer Leitzinsanhebung. Je höher die Leitzinsen steigen, desto mehr leiden die hoch verschuldeten südeuropäischen Staaten unter der wachsenden Zins- und Schuldenlast. Deren Wirtschaft würde unter teureren Krediten noch weiter einbrechen und das wirtschaftliche Ungleichgewicht in Europa forcieren. Die Folge: Höhere Arbeitslosigkeit, weniger Investitionen, geringere Wettbewerbsfähigkeit, damit weniger Steuereinnahmen und noch höhere Staatsschulden – eine Abwärtsspirale, die sich nur eindämmen lässt, wenn der Leitzins auf niedrigem Niveau verbleibt. Dementsprechend restriktiv wird die EZB ihre Leitzinspolitik fortführen.

IMMOBILIE ALS SICHERER RENDITEHAFEN

Inmitten dieser verfahrenen Situation verstärkt die Wahl Donald Trumps zum US-Präsidenten und der drohende Brexit die Unsicherheit über die künftige Entwicklung der weltweiten

Finanzmärkte. Willkürlich und unberechenbar scheinen die Aktienkurse in jede denkbare Richtung zu schießen – nur mit Stabilität hat diese Achterbahn nichts zu tun. Besonders deutsche Privatanleger reagieren entsprechend umsichtig. So kommt es, dass sie noch immer am Sparbuch, Tages- und Festgeld festhalten, obwohl die vermeintliche Sicherheit des Aussitzens teuer bezahlt werden muss. Unter Einbeziehung der aktuellen Inflationsrate in Höhe von 1,7 Prozent (Stand Dezember 2016) führt klassisches Sparen unweigerlich zu einem Vermögensverlust.

Wer einen alternativen Weg aus Sicherheit und Rendite einschlägt, entscheidet sich oft für eine Kapitalanlage in stabile Sachwerte wie Immobilien. Diese gewinnen bei deutschen Anlegern weiter an Attraktivität, wie die steigende Nachfrage zeigt, die sich in wachsenden Kauf- und Mietpreisen manifestiert. Ob als Direktinvestition in eine Eigentumswohnung oder über Beteiligungen an der Neuentwicklung von Immobilien, seien es Einkaufszentren, Bürohäuser, Hotelanlagen oder Wohnungen in den gefragten Metropolregionen – die Stabilität insbesondere deutscher Immobilien führt im In- und Ausland zur größten Nachfrage in der Nachkriegsgeschichte der Bundesrepublik. Doch inzwischen sind die Einstandspreise in guten bis sehr guten Metropollagen hoch. Bei einer Direktinvestition mit dem Ziel der Vermietung sollte beachtet werden, dass nicht nur zusätzlicher Verwaltungsaufwand entsteht, sondern auch die Mietrendite belastet wird.

SECHS PROZENT RENDITE UND MEHR PRO JAHR

Wer dagegen attraktivere Renditen sucht, den Verwaltungsaufwand einer vermieteten Immobilie vermeiden und deshalb indirekt investieren möchte, kann einen nach Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) regulierten Alternativen Investmentfonds (AIF) wählen, der an der Quelle der Wertschöpfung ansetzt, dem Neubau. Marktführer für eigenkapitalbasierte Immobilienentwicklungen in Deutschland ist die fränkische PROJECT Investment Gruppe mit Sitz in Bamberg. Das Investmenthaus bündelt die Einlagen von Tausenden von Privatanlegern in seinem aktuellen Immobilienentwicklungsfonds Metropolen 16, die gemeinsam in den Neubau von Immobilien mit Schwerpunkt Wohnen in Berlin, Hamburg, Frankfurt, Nürnberg, München, Düsseldorf, Köln und Wien investieren und Ausschüttungen in Höhe von sechs Prozent pro Jahr und mehr zu erwarten haben. Das besondere Sicherheitsmerkmal ist die reine Eigenkapitalstrategie: Die Investoren sind immer erstrangig im Grundbuch der zu entwickelnden Immobilie besichert, da Fremdkapital verbindlich ausgeschlossen ist. Der als Blind-Pool gestartete AIF hat nach sechs Monaten Platzierungszeit mehr als 20 Millionen Euro eingesammelt und in neun Immobilienentwicklungen investiert. Bis zum Platzierungsende am 31. Dezember dieses Jahres dürften es mit Hinblick auf die erfolgreichen Vorgängerfonds 25 bis 30 Investitionsobjekte sein.

SCOPE AWARD IN DER KATEGORIE »GROWTH« des unabhängigen Ratinghauses Scope im Rahmen der European Fund Awards 2017 für PROJECT Investment

TESTIERTE LEISTUNGSBILANZ

Transparenz hinsichtlich der Ergebnisse ermöglicht die durch eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft testierte Leistungsbilanz. Noch nie in der 21-jährigen Geschichte wurde eine Immobilienentwicklung negativ abgeschlossen. Für ihre Leistung wurde PROJECT kürzlich mit dem Scope Award 2017 ausgezeichnet. »Das Unternehmen verfügt mit der PROJECT Immobilien Gruppe über ausgebaute Inhouse-Kompetenz, die sich in der sehr hohen Qualität der Steuerung von Projektentwicklungen sowie den Instrumenten der Risikokontrolle zeigt. Durch ein überzeugendes Sicherheitskonzept – welches u.a. durch den Verzicht auf Fremdkapital, die Konzentration auf fest definierte Wachstumsregionen, eine vollintegrierte Projektentwicklung und den Fokus auf Eigennutzer als Käufergruppe gekennzeichnet ist – gelingt es dem Unternehmen, Fondsprodukte mit einem attraktiven Chance-Risiko-Profil für seine Privatkunden sowie semi-professionellen und institutionellen Kunden aufzulegen«, bescheinigt Scope auch im neuesten Asset Managementrating, das die unabhängigen Analysten auf AA-gerated haben. Aktuell entwickeln die Franken über 70 Objekte mit einem Gesamtverkaufsvolumen von mehr als 1,7 Milliarden Euro. In 2016 wurden 731 Wohnungen im Wert von rund 250 Millionen Euro verkauft.