



Tobias Schultheiß

## Stabile Anlagealternative oder dem Hype geschuldete Spinnerei?

**Seit über 10 Jahren marschiert der Markt für gewerbliche Immobilieninvestments in Deutschland von einem Rekord zum nächsten, der Volkswirtschaft insgesamt geht es gut und es gibt ausreichend Zeichen dafür, dass sich mittelfristig nichts daran ändern sollte.**

Nachvollziehbar also, dass nicht nur nationale sondern zunehmend auch internationale Investoren Ihr Kapital im "sicheren Hafen" Deutschland vor Anker legen. Nur wird es hier zunehmend enger. Beinahe täglich liest man von neuen Fonds, die in deutsche Immobilien investieren wollen. Anstatt aber echt neue Wege zu gehen, lesen sich deren Wunschlisten immer gleich: Büro, Wohnen, Einzelhandel, Logistik mit Wertsteigerungspotential oder gleich neuwertig & vollvermietet - das Ganze natürlich gerne an den Top7 Standorten bzw. in den dazugehörigen Metropolregionen. Neben diesen etablierten Nutzungsarten stehen inzwischen auch vermeintlich "neue" Assetklassen, wie bspw. Hotel, Seniorenimmobilien, studentisches Wohnen in der Gunst der Anleger.

Nach 10 Jahren Boom ist der Markt für entsprechende Produkte überschaubar geworden und entsprechend hoch ist der Wettbewerb. Wie die Lemminge stehen die Investoren in der Schlange bei passenden Angeboten und erfreuen die Verkäuferseite mit stabil steigenden Preisen bzw. sinkenden Renditen.

In einem steigenden Markt mag die Rechnung aufgehen - es mehren sich aber die Anzeichen, dass die Party nicht mehr ewig weiter geht. Von einem "schwarzen Schwan" ganz zu Schweigen. Es ist nicht auszuschließen, dass ein Engagement auch einmal in eine Schiefelage gerät bzw. Pleite geht.

Investoren suchen aber nach Möglichkeiten, ihr Geld stabil und sicher zu investieren. Laufender Ertrag geht dabei vor Wertsteigerung. Mit granular vermieteten „Businessparks / light industrial Objekten“ an dezentralen aber gesunden Standorten kann dies erreicht werden! Warum dies so ist, wird nachstehend erläutert:

- Historisch sind die Nutzer solcher Objekte äußerst loyale Mieter
- Nutzer wollen sich auf ihr Kerngeschäft konzentrieren können, die Immobilie dient dazu lediglich als „notwendige Hülle“
- Solange diese vom Eigentümer bzw. dessen Verwalter gut betreut werden, haben sie i.d.R. keinen Grund, umzuziehen
- Niedriges Mietniveau schließt einen Umzug in ein anderes Objekt aus wirtschaftlichen Gründen beinahe aus
- Geringer Neubau an diesen Standorten trägt ebenfalls dazu bei

Historisch erzielen solche Objekte äußerst stabile Cash-flow Renditen. Unser Research hat Objekte identifiziert, deren Vertragsmiete in den vergangenen 12 Jahren eine Schwankungsbreite von gerade einmal 5% hatten - trotz kurzer Vertragslaufzeiten und teilweise über 30 Mieter im Gebäude.

Aufgrund eines noch überschaubaren Wettbewerbs, kann man Objekte zum Teil deutlich unterhalb der 12fachen Vertragsmiete erwerben.

Wichtig bei der Auswahl solcher Investments ist:

- Granularer Mietermix mit belegbarer Miethistorie
- Objektvolumina max. 10 Mio. Euro je Immobilie – eher niedriger
- Professionelles Asset Management, mit der Bereitschaft und dem Können, den Mieter als Kunde zu verstehen
- Geringer Instandhaltungsstau
- Bereitschaft und dem Budget, regelmäßig in die Instandhaltung zu investieren

### Großes Marktpotential

Verglichen mit anderen Ländern, verfügt Deutschland über eine Vielzahl wirtschaftlich prosperierender Regionen mit städtischen Strukturen: Destatis weist per 31.12.2015 205 Städte zwischen 30.000 und 50.000 Einwohnern aus; insgesamt gibt es in Deutschland knapp 400 Städte mit mehr als 30.000 Einwohnern. Diese polyzentrische Struktur und der starke Mittelstand unterscheiden Deutschland und somit auch seinen Immobilienmarkt maßgeblich von anderen!

Marktinformationen hierzu gibt es wenig, das Research ist entsprechend ausbaufähig, aber auf einem guten Weg. Mit der Initiative Unternehmensimmobilie haben sich sogar bereits einige Marktteilnehmer gefunden, die gemeinsam für mehr Transparenz sorgen. Die IPD veröffentlicht für England seit 1974 ihre Indexzahlen zu „Businessparks/light industrial“ mit dem Ergebnis, dass diese Nutzungsarten seit nunmehr über 50 Jahren etablierte Nutzungsarten wie Büro, Einzelhandel, Logistik "outperformed". Ähnlich verlässliche Zahlen gibt es für Deutschland noch nicht - wir gehen aber davon aus, dass es ähnlich sein dürfte.

### Alter Wein in neuen Schläuchen

Genausowenig, wie bspw. Hotel oder Pflege „neue Nutzungsarten“ darstellen trifft dies auf den hier vorgestellten Immobilientyp zu. Es ist als weitere sinnvolle und risikoreduzierte Anlagealternative aber ein Nutzungstyp mit Zukunft. Deutschlands Stärke sind seine multizentrische Struktur und sein Rückgrat - der Mittelstand - hält die Volkswirtschaft am Laufen. Diese kleinen und mittleren Unternehmen haben ihren Unternehmenssitz aber eben gerade nicht in den Top7 Städten, sondern dort wo sie historisch gewachsen sind.

Wer dies verstanden hat und bereit ist, sich damit auseinanderzusetzen - für den tut sich, wie hier aufgezeigt eine Vielzahl neuer Möglichkeiten auf.



**Tobias Schultheiß FRICS**

Managing Partner  
Blackbird Real Estate GmbH

Weitere Angaben zum Autor S.73  
Weitere Angaben zum Unternehmen S.108