

04.04.2014

Immobilienmarkt

Rendite – eine Standortfrage

von Jasmin Knoll | Quelle: [Handelsblatt Online](#)

Deutschland ist im Immobilienfieber. Besonders in den Metropolregionen wie München oder Frankfurt am Main sind die Märkte leergefegt. Doch ist ein solches Investment auch lohnenswert?



Häuserfassaden in München: Immobilien in den A-Städten sind gefragt. Doch das Anlegerinteresse wandert ab – zu anderen lukrativen Anlagemöglichkeiten in B- und C-Lagen.

Quelle: dpa

Der deutsche Immobilienmarkt boomt: Die Nachfrage ist hoch, Kredite sind günstig. Besonders in den Metropolregionen sind die Märkte leergefegt. Dennoch richtet sich das erste Augenmerk vieler Investoren häufig zuerst auf Anlagen in A-Städten. Für hierauf spezialisierte Core-Investoren können diese noch lukrativ sein – in vielen Fällen aber, etwa an Münchens Topadressen, lassen sich nur noch durchschnittliche Renditen von zwei bis vier Prozent realisieren.

Interesse verschiebt sich

Das Anlegerinteresse wandert ab von Core-Immobilien und –Standorten hin zu anderen lukrativen Anlagemöglichkeiten, etwa in B- und C-Lagen. Professionelle Immobilienhändler sind bereits seit Jahren mit dieser Strategie am Markt erfolgreich aktiv. In B-Städten ist der Druck auf den Immobilienmarkt weit geringer als an Core-Standorten: Es kann schneller und einfacher investiert werden, und es bieten sich höhere Chancen, lohnenswerte Objekte zu finden und sie gewinnbringend zu vermieten. Erzielbare Renditen können hier über acht Prozent betragen und liegen damit weit höher als an A-Standorten. Im Februar 2014 ließ die Deutsche Bundesbank in ihrem Monatsbericht wissen, dass im Segment Wohnen die Preise an A-Standorten zu stark steigen. So betrug der Preisanstieg in den „Big Seven“ innerhalb eines Jahres neun Prozent. Seit 2010 unterliegen deutsche Wohnimmobilien sogar einem durchschnittlichen Preisanstieg von rund 20 Prozent.

Aus Investorensicht zeigen die Berechnungen der Bundesbank vor allem: Immobilieninvestments an stark nachgefragten Standorten verlieren an Profitabilität. Infolge der hohen Preisanstiege speziell in A-Lagen verbunden mit nur limitiert durchführbaren Mietsteigerungen schrumpfen die erzielbaren Renditen erheblich. In puncto Büroimmobilien zeichnen Studien ein ähnliches Bild: Die Deutsche Immobilien Wirtschafts Gesellschaft (DIWG) beispielsweise verglich die „Big Seven“ mit elf B-Standorten. Das Ergebnis: Das Niveau der Spitzenmieten an B-Standorten steigt, während es an A-Standorten sinkt, wo zudem die Schwankungsbreite deutlich höher ist. Untersucht wurden die 71 deutschen kreisfreien Städte unter Bezugnahme von mehr als 80 Gesichtspunkten. Als klare Sieger des umfangreichen Städterankings gehen dabei die Mittelstädte hervor.

Attraktive Mittelstädte

Der von Immobilienscout 24 und der Wirtschaftswoche lancierte Städtereport 2013 zeigt ebenfalls: In Mittelstädten lohnt es sich zu investieren und zu leben. Standorte, die weniger drastische Preissteigerungen vorzuweisen haben, sind für kleine und mittelständische Unternehmen daher deutlich vorzuziehen.

Jasmin Knoll ist Head of Acquisition & Sales bei fairvesta Group AG. Sie erreichen sie unter: j.knoll@fairvesta.de

Quelle: [Handelsblatt Online](#)

