

18.05.2020 | Märkte

Vermögensverwalter: Betongold ist auch nicht mehr, was es mal war

Die vergangenen 15 Jahren waren eine goldene Ära für Besitzer deutscher Immobilien. Doch die Perspektiven für Betongold bröckeln, sagt Vermögensprofi Gottfried Urban.



© mochisu / stock.adobe.com

Lange konnten Besitzer deutscher Immobilien augenscheinlich nur gewinnen. In den ersten zehn Jahren des neuen Jahrtausends betrug der Kaufpreis einer Anlageimmobilie in den sieben größten deutschen Städten noch das 22-fache der Neuvertragsmieten. 2019 lag der Faktor bereits beim 32-fachen der Jahresmitte – ein gewaltiges Plus. Bleibt Betongold für Anleger weiterhin attraktiv?

Vermögensprofi Gottfried Urban ist skeptisch. "Wer Geld in Immobilien anlegt, darf nicht mehr auf Wertsteigerungen wie in der jüngeren Vergangenheit bauen", ist er überzeugt. In den nächsten zehn Jahren wird der Nullzins den Markt zwar weiter gut unterstützen, allerdings dürfte die Corona-Krise auch bei Wohnimmobilien für zumindest stagnierende Preise sorgen. Die Nachfrage nach Büro- und Handelsflächen könnte sogar langfristig zurückgehen. Der Grund: "Die Pandemie beschleunigt die Digitalisierung und macht das Arbeiten und das Shoppen von zuhause aus attraktiver."

Vermögen über Branchen und Regionen streuen

Aktien böten derzeit für Investoren die besseren Perspektiven. "Bei den Dax-Unternehmen lag der durchschnittliche Kaufpreisfaktor 2019 bei etwa dem 14-fachen des durchschnittlichen Jahresgewinns – bei minimalen Unterhalts- und Transaktionskosten für den Depotbestand", erklärt Urban. Die Corona-Krise belaste zwar im laufenden Jahr die Unternehmensergebnisse deutlich. Doch als Anleger könne man sein Depot zumindest über alle Branchen und Regionen gestreut sukzessive aufbauen. Mit Immobilien funktioniere das nicht. (fp)