

## Kapitalanlage

# Immobilien-Werte steigen (nicht) immer

Betongold gilt als krisensicher. Doch unter Anlagegesichtspunkten gilt es, auch hier Marktentwicklungen zu beobachten und Chancen zur Gewinnmitnahme nicht verstreichen zu lassen.

---

Von Gottfried Urban

Veröffentlicht: 03.03.2021, 09:34 Uhr

Es gibt immer wieder Situationen, in denen wir als Vermögensmanager auf das sogenannte Rebalancing zurückgreifen – eine Umschichtung von Anlagen zur Wiederherstellung der ursprünglichen Anlageverteilung. Dies wird notwendig, wenn sich beispielsweise ein Wertpapier deutlich besser entwickelt hat als andere und mittlerweile einen höheren Anteil am Gesamtvermögen ausmacht.

Durch das Rebalancing werden Gewinne mitgenommen und Klumpenrisiken weitgehend vermieden. Genau dieses Risiko sehen wir derzeit im Bereich der Immobilieninvestments, da die Preisindizes am Immobilienmarkt ein sehr hohes Niveau erreicht haben.

## „Volkssport“ Immobilie

So hat sich die Immobilie über die vergangenen Jahre zum „Volkssport“ entwickelt. Während der Neue-Markt-Zeit – also vor über 20 Jahren – waren es die Taxifahrer mit den heißesten Aktien-Tipps, heute ist die „risikolose Rendite“ mit Immobilien-Anlagen in aller Munde.

Wendepunkt erreicht: Von einer schrumpfenden und alternden Bevölkerung wird insbesondere die Nachfrage am Immobilienmarkt beeinflusst werden. Trotz Zuzugs scheint die Bevölkerungsspitze in Deutschland bei ca. 83 Millionen Menschen nun erreicht.

## Muster der Wohnungsnachfrage

Im Lebenszyklus gibt es ein relativ konstantes Muster der Wohnungsnachfrage. Die Wohnungsnachfrage lässt statistisch nachgewiesen ab dem 40. Lebensjahr stark nach. Viele Kinder der Babyboomer kommen in den 2020er Jahren in dieses Alter. Andererseits überdenken die Babyboomer selbst ihre Wohnpräferenzen nach ihrer Familienphase.

Umfragen zufolge sind 30 Prozent der Älteren für einen Umzug offen. Die dann leerstehende Altimmoblie trifft auf weniger Nachfrager. Um 2025 soll nach Expertenmeinung der Nachfragewendepunkt trotz Zuzugs erreicht werden. Wobei der Immobilienmarkt immer sehr standortabhängig bleiben wird.

Eine Investition in Sachanlagen in Form einer Eigentumswohnung oder eines Hauses kann auch zum heutigen Zeitpunkt noch eine gute Idee sein. Wer jedoch stark in Anlageimmobilien investiert ist, darf getrost über die Mitnahme von Gewinnen nachdenken und somit sein Risiko wieder auf ein normales Maß zurückführen.

**Gottfried Urban** ist Geschäftsführer der Urban & Kollegen GmbH. Er ist mehrfach für seine Leistungen in der Vermögensverwaltung ausgezeichnet worden.