

BLOG DER VERMÖGENSVERWALTER



GOTTFRIED URBAN, URBAN & KOLLEGEN VERMÖGENSMANAGEMENT, ALTÖTTING

Immobilien: Risiken überprüfen

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

In Immobilien zu investieren hat sich in den vergangenen Jahren fast zu einer Art „Volksport“ entwickelt. Doch die Preise haben mittlerweile ein so hohes Niveau erreicht, dass die vermeintlich risikolose Rendite in Gefahr gerät. Wo Immobilien einen hohen Anteil am Gesamtvermögen ausmachen, sollte über eine Neu-Justierung des Anlagemix nachgedacht werden, um so genannte Klumpenrisiken zu reduzieren.

Neben den politischen Risiken sollte man auch nicht aus den Augen verlieren, dass sich die Alterspyramide in

macht. Durch das Rebalancing werden Gewinne mitgenommen und Klumpenrisiken weitgehend vermieden.

Inflationsausgleich erscheint ungewiss.

Genau dieses Risiko sehen wir im Bereich der Immobilieninvestments, da die Preisindizes ein sehr hohes Niveau erreicht haben.

Der Kauf einer Eigentumswohnung oder eines Hauses kann auch zum heutigen Zeitpunkt noch eine gute Idee sein. Ob die Immobilie bei aufkeimender Inflation und irgendwann wieder steigenden Zinsen aber die beste Anlageform ist, wird sich zeigen. Zumindest werden steigende Inflationsraten nicht ohne weiteres mehr in steigende Mieten umgesetzt werden können. Dafür wird der Gesetzgeber sorgen.



Foto: CC0-TeroVesalainen

der Bevölkerung verändert. 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. Geht es nach Umfragen, sind 30 Prozent der Älteren für einen Umzug offen. Die dann leerstehende Altimmoblie trifft auf weniger Nachfrager.

Studie sieht Angebotsüberhang ab 2023. Die Deutsche Bank geht in einer aktuellen Studie davon aus, dass sich die Angebotsknappheit abmildern wird, da Wohnraum neu geschaffen beziehungsweise frei wird. Ab 2023 wird in der Projektion das Angebot die Nachfrage trotz Zuzugs übertreffen. Wobei der Immobilienmarkt immer sehr standortabhängig bleiben wird.

Auch wenn es große regionale Unterschiede und keinen Crash am Wohnungsmarkt geben wird – die Entwicklung der vergangenen zehn Jahre ist nicht mehr wiederholbar. Die Zahl leerstehender Wohnimmobilien könnte aus mehreren Gründen im Verlauf der 2020er Jahre zunehmen. Wer stark in Anlageimmobilien investiert ist, darf getrost über die Mitnahme von Gewinnen nachdenken und somit sein Risiko wieder auf ein normales Maß zurückführen. <