

Deutsche Immobilien haben die Nase vorn

- Grundler: „Von Traumrenditen in den USA nicht blenden lassen.“
- Marktvolatilität kann langfristige Renditen gefährden
- Deutschland punktet mit Stabilität und Substanz

Mannheim, 3. April 2017 - Die US-Immobilienmarkt hat während der vergangenen Jahre eine Renaissance erlebt. Die Preise klettern und locken internationale Investoren an. Auch in Immobilien investierende geschlossene Alternative Investmentfonds orientieren sich über den Atlantik. Gordon Grundler, Vorstand des Mannheimer Emissionshauses Primus Valor AG, sieht dies kritisch. Zwar spreche aus Sicht professioneller Investoren nichts dagegen, Investitionen über verschiedene Regionen zu streuen, Privatanlegern rät Grundler jedoch zur Vorsicht: „Der US-Immobilienmarkt ist traditionell gesehen viel volatiliter als beispielsweise Wohnimmobilien in Deutschland. Gerade Privatanleger sollten sich von zweistelligen Renditen nicht blenden lassen und auch die Kehrseiten sehen“, betont Grundler.

Diese liegen für den Immobilieninvestor in erster Linie in den Eigenheiten des US-Immobilienmarktes. „US-Wohnimmobilien lassen sich kaum mit Objekten in Deutschland vergleichen. Während Wohnen in Deutschland immer auch ein politisches Thema ist, regiert in den USA fast ausschließlich der Markt“, erläutert Grundler. Der Unterschied deutscher Wohnimmobilien gegenüber US-Gewerbeimmobilien sei noch drastischer und allein aufgrund divergenter Risikoklassen nicht zu vergleichen. Anders als beispielsweise in Deutschland, seien in den Vereinigten Staaten zudem Vollfinanzierungs- und Tilgungsaussetzungen viel üblicher als hierzulande. „Eine lockere Kreditvergabepraxis befeuert zwar einerseits die Preise, kann aber langfristig auch zu einem Bumerang werden, wie die Subprime-Krise vor zehn Jahren gezeigt hat“, warnt Grundler. Damals hatten Zahlungsausfälle bei von zu Kreditpaketen gebündelten Immobilienkrediten letztendlich die Finanzkrise ausgelöst. In Folge dieser Entwicklung brach der US-Immobilienmarkt ein, während die Preise in Deutschland stabil blieben und schließlich sogar zulegen konnten.

Neben der erhöhten Marktvolatilität sieht Grundler auch praktische Probleme bei Investments in den USA. „Anders als Großinvestoren werden Privatanleger wohl kaum eine mehrstündige Flugreise auf sich nehmen, um Investitionsobjekte in Übersee genau inspizieren zu können. Bei Objekten in Deutschland ist das grundsätzlich möglich – selbst dann, wenn man als Anleger indirekt über einen Immobilien-AIF investiert ist“, erläutert der Immobilieninvestor. Weiterhin sorgten eine komplexere Gebührenstruktur, rechtliche Unterschiede und auch die Sprachbarriere bei Vertragstexten dafür, dass Immobilien-Investments in den USA kein Selbstläufer sind. „Berücksichtigt man sämtliche Fallstricke, spricht insbesondere für Privatinvestoren vieles dafür, bei Immobilien in den USA oder in anderen vermeintlichen Boom-Regionen zurückhaltend zu sein“, findet Grundler.

Stattdessen rät der Immobilieninvestor zu deutschen Wohnimmobilien. Trotz der Preissteigerungen der vergangenen Jahre würden sich in ausgewählten Regionen noch immer interessante Objekte finden. Neben der Preisstabilität und der großen Rechtssicherheit könne Deutschland als

Immobilienstandort auch mit soliden Objekten punkten, so Grundler. „Es ist die Kombination aus guter Bausubstanz und attraktiven Lagen zu bezahlbaren Mietpreisen, die Wohnimmobilien aus Deutschland noch immer attraktiv macht“, betont der Vorstand der Primus Valor AG. Das Emissionshaus vertreibt derzeit mit dem ImmoChance Deutschland 8 Renovation Plus (ICD 8) einen Immobilien-AIF, der Wohnimmobilien in attraktiven deutschen Mittelzentren mit einem marktneutralen Renovierungsansatz kombiniert.

Über Primus Valor:

Die [Primus Valor AG](#) blickt auf eine langjährige Erfahrung in Kauf, Entwicklung und Verkauf von Immobilien zurück. Das Mannheimer Emissionshaus hat es sich zum Ziel gesetzt, Anlegern innovative Investitionsformen im Bereich der Immobilien zu bieten, die bislang institutionellen Investoren vorbehalten waren. Die hauseigene Objektverwaltung betreut derzeit über 2.000 Wohneinheiten.

Kontakt:

Tobias Rausch

Tel. 06 21 / 49 09 66 - 150

Fax: 06 21 / 49 09 66 - 6 00

Mobil: 0152 / 27 98 30 45

tobias.rausch@primusvalor.de