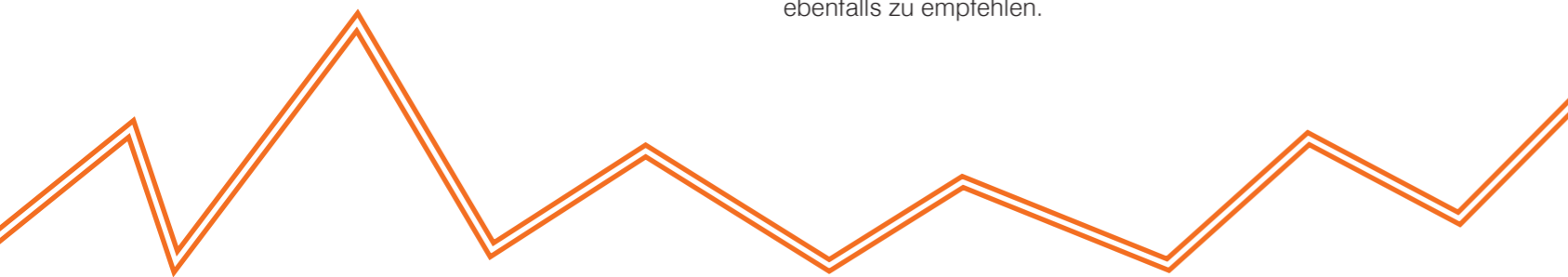


Uwe Krause

Investmentstrategie während und nach der Krise

Einfach ist es nicht: Mit der Corona-Pandemie sehen sich Anleger mit einer Krise konfrontiert, die anders verläuft, als jene, die sie bislang kannten. Nicht das Platzen einer Aktien- oder Kreditblase war der Auslöser, sondern ein Virus mit weltweit gravierenden gesundheitlichen und ökonomischen Folgen. Wie die Immobilienmärkte darauf reagieren, ist aktuell noch ungewiss. Der Rückblick auf Subprime & Co. hilft nur bedingt. Klar ist: Es wird einen Abschwung geben. Langfristig orientierte Investoren müssen nun die Balance finden zwischen einer erhöhten Wachsamkeit in der Portfoliosteuerung und einer selektiven Chancenorientierung in der Neuanlage. Denn Zinsen für sichere Anlagen werden niedrig bleiben. Hier bieten Immobilien unverändert einen Renditevorteil und unterstützen die Diversifikation.



Wie reagieren die Immobilienmärkte

Anders als Märkte für liquide Vermögenstitel, die während des Lockdowns stark korrigierten, um sich dann rasch zu erholen, reagieren Immobilien zeitverzögert. Die Auswirkung der Pandemie beispielsweise auf Büroimmobilien wird sich über mehrere Monate hinziehen. Stabilisierend wirken die niedrigen Leerstandsquoten und die vergleichsweise moderaten Neubauvolumina. Freilich sind die Transaktionsvolumina rückläufig, weil Besichtigungen von Ankaufsobjekten logistisch nicht möglich waren.

Es dürfte jetzt zu einer differenzierten Entwicklung zwischen zyklischen und nicht zyklischen Assetklassen kommen. Zu ersteren zählen Hotels, die aufgrund eines abrupt rückläufigen Geschäftsreiseverkehrs und eines sich nur langsam wieder erholenden Tourismus ökonomisch stark betroffen sind. Stabiler stellen sich dagegen Investments dar, deren Mieteinnahmen weitestgehend unabhängig vom Zyklus verlaufen, wie Wohnungen oder nicht vom Lockdown betroffene Fachmärkte. Wichtig ist hier ein fundiertes und detailliertes Research.

Portfolien wetterfest machen

Froh sein kann derjenige, der den Aufschwung der vergangenen Jahre für eine konsequente Bereinigung seiner Portfolien genutzt hat. Jetzt noch rasche Verkäufe anzustoßen, könnte zu Preisabstrichen führen. Es gibt darüber hinaus empfehlenswerte Maßnahmen für die Bestandssteuerung:

- Mietverträge mittel- bis langfristig verlängern. Noch haben Mietniveaus kaum reagiert. Auch Verhandlungen zu Mietstundungen lassen sich hierzu nutzen.
- Zeitliche Spielräume bei Baumaßnahmen im eigenen Bestand nutzen, um nicht in einen zyklischen Abschwung hineinzubauen.
- Verlängerungen von Finanzierungen prüfen. Trotz der wieder verringerten Liquiditätsaufschläge wird die weitere Entwicklung an den Finanzierungsmärkten volatil bleiben. Covenants sollten nicht zu knapp vereinbart werden. Eine breitere Marktansprache ist ebenfalls zu empfehlen.

- Tiefgehendes Risikomanagement forcieren: Identifikation von Abhängigkeiten zwischen Vermietung, Bewertung und Finanzierung und deren Auswirkungen auf Ausschüttung und Performance. Gut, wer die wesentlichen Teile seiner Wertschöpfungskette und damit alle erforderlichen Informationen im eigenen Haus hat.

- ESG nicht aus den Augen verlieren: Nachhaltiges, soziales und regelkonformes Investieren gehört zu den langfristigen Werttreibern, ganz besonders auch in der Krise.

Selektive Neuinvestitionen

Darüber hinaus ist Mut bei der Neuanlage gefragt. Eine gezielte Fortführung der Ankaufaktivitäten gerade in der Krise ist essentiell. Dagegen könnte sich die Erwartung, in ein bis zwei Jahren deutlich korrigierte Preise zu erzielen, als trügerisch erweisen. Die verschiedenen Segmente – Wohnen, Büro, Einzelhandel, Logistik – werden unterschiedlich auf die Krise reagieren, sodass eine differenzierte Strategie erforderlich ist, um jene Objekte zu finden, die auch in einer Abschwungphase



ein sinnvolles Investment darstellen. Eine Szenarioanalyse hilft speziell in diesen Zeiten, um Rückschlüsse von unterschiedlichen Mietentwicklungen auf Verzinsung und Kaufpreis zu ziehen. Langfristig orientierte Investoren fokussieren sich auf die oben genannten, nicht zyklischen Assetklassen wie Wohnungen und Fachmärkte sowie weiterhin auf Core-Büroimmobilien in zentralen Lagen.

Fazit

Auch diese Krise geht vorbei. Wer einen langfristigen Investmentansatz über Konjunkturzyklen hinweg verfolgt, wird die kommenden Monate für gute Zukäufe nutzen können. Wichtig ist für die Immobilieninvestoren gleichzeitig eine transparente Kommunikation mit ihren Anlegern und Finanzierungspartnern.



Uwe Krause

Leiter Real Estate Fund Management
MEAG

Weitere Angaben zum Autor S. 138
Weitere Angaben zum Unternehmen S. 268