

Gute Chancen, hohes Risiko

Unsicherheiten am Immobilienmarkt werfen die Frage auf, wie **Investoren kalkulieren** müssen. Immobilien-Experte Henrik Haeuszler verrät, was er für entscheidend hält

von INES VALENTINA ERKER

Die Immobilie hat trotz Krise als Anlage noch lange nicht ausgedient. Der Markt bietet attraktive Chancen. Und das gelte für alle Wirtschaftsphasen, ist Henrik Haeuszler, Senior Director Real Estate bei Invesco, überzeugt. Allerdings sei es wichtiger denn je, Objekte genau unter die Lupe zu nehmen.

„Der Markt ist im guten Sinne komplexer geworden“, sagt Haeuszler im Gespräch mit Mission Money. Eine Gesamtbetrachtung des Wohnungsmarktes reiche nicht mehr aus. Statt Auf- und Abwärtsbewegungen in der Immobilienwelt als allgemeingültig anzunehmen, rät der Experte zu einer stärkeren Einzelbetrachtung. Der Markt sei weniger homogen als früher. „Das heißt im Umkehrschluss, man hat mehr Möglichkeiten einen guten Abschluss zu machen“, ergänzt der Experte, aber genauso sei eben die Gefahr höher, dass Investoren Fehler machten.

Nachdem schlechter und besser geeignete Anlageobjekte früher eine parallele Wertentwicklung aufgewiesen hätten, zeigten sich nun erhebliche Unterschiede bei der erzielbaren Rendite. Gute Immobilien würden trotz des gestiegenen Zinsniveaus auf- oder zumindest kaum abwerten, wohingegen bei schlechten Objekten ein weiterer Preisverfall drohe. Einen Grund sieht Haeuszler in den gestiegenen Vorgaben für Wohn- und Arbeitsräume. Für Immobilienbesitzer herrscht wenig bis keine Planungssicherheit, bemängelt der Experte.

Haeuszler plädiert dafür, politisch lieber schnell auf eine ausreichende anstatt auf die perfekte Lösung hinzuarbeiten: „Damit man vernünftig planen kann. Die Ölheizung, der Gemeinschaftsheizkeller: Das ist natürlich ein Riesenfragezeichen. Was bedeutet das für mich?“ Die Energieeffizienz eines Objekts spiele daher inzwischen eine zentrale Rolle für die Rendite privater Anleger am Wohnungsmarkt. Auch der Markt für Gewerbeimmobilien sei heute viel differenzierter,

Vita

Henrik Haeuszler

hat zwei Master an der Technischen Universität München absolviert, in **Betriebswirtschaftslehre** und **Architektur**

war im Laufe seiner Karriere unter anderem für **Morgan Stanley** und **UBS** im In- und Ausland tätig

ist nun **Senior Director Real Estate** bei der Vermögensverwaltung und Investmentberatung **Invesco**



sagt Haeuszler. Während früher die Makrolage Innenstadt ausreichte, sei inzwischen zudem die Frage nach der Attraktivität des einzelnen Gebäudes und die Energieeffizienz entscheidend. Flächen aus der zweiten Reihe könnten schlimmstenfalls ihren alten Wert nicht wieder erreichen, analysiert der Immobilien-Profi.

Das Investoren momentan als zurückhaltend gelten, kann er hingegen nicht nachvollziehen. „Das stimmt nicht“, meint Haeuszler und fügt an: „Jetzt ist eine Phase, in der die Boote eben nicht alle nach oben schwimmen. Das heißt: gute Chancen und hohes Risiko. Also muss man noch genauer hinschauen, und das ist, was sie tun.“ Es überrasche aber nicht, dass viele private Anleger bei der Assetklasse Immobilie auf ein Sinken der Risikoprämie warten.

Auf dem deutschen Immobilienmarkt sieht der Experte die fortschreitende Urbanisierung weiterhin als wesentlichen Treiber. Zudem treffe hoher Bedarf auf eine unzureichende Produktion. Für Investoren sieht er vor allem neue Immobilien als aussichtsreich an, da hier das Energierisiko kleiner und die Qualität der Bausubstanz oftmals deutlich besser sei als vor 30 Jahren. „Die gute Nachricht ist, dass sich die Attraktivität unterschiedlicher Lagen im Wohnimmobilienmarkt im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien verbreitert“, so Haeuszler. Dieser Trend führe auch dazu, dass sich das Angebot für Investoren in diesem Segment vergrößere. ■



Das ganze Interview mit **Henrik Haeuszler** zeigen wir auf dem Youtube-Kanal **MISSION MONEY**, zu dem Sie auch über diesen QR-Code gelangen können.