

Finanzkrise versiegt diese Quelle weitgehend, der Auslandsanteil sank 2009 auf knapp 12%. Seit 2014 liegen deutsche Gewerbeimmobilien wieder weit vorn in der Gunst internationaler Investoren. Stellt die Finanzkrise von vor zehn Jahre den Extremfall eines synchronen Schocks für die Weltwirtschaft dar, so ist doch unmittelbar einsichtig, dass auch kleinere oder regional begrenzte Ereignisse an anderen Stellen der Weltwirtschaft ihre Auswirkungen auf die deutschen Märkte haben. Gegen allzu große Abhängigkeit schützt hier nur eine regional differenzierte Investorenschaft.

Die schnelle Übertragung von - positiven wie negativen - wirtschaftlichen Impulsen aus der Weltwirtschaft auf den heimischen Markt ist also in Zukunft auch an den Immobilienmärkten einzubeziehen, wenn es an die Abschätzung der Zukunftsperspektiven geht. Drei Einflussbereiche sind an erster Stelle zu nennen. Zum ersten der internationale Konjunkturzusammenhang: Zum ersten Mal seit der Finanzkrise befinden sich die großen Regionen der Weltwirtschaft in einem synchronen Aufschwung. Sollte eine der großen Regionen aus dieser Bewegung ausscheren, dann sind die anderen hiervon ebenfalls betroffen. Vor diesem Hintergrund ist es bedeutsam, dass die wirtschaftspolitischen Maßnahmen der neuen US-Regierung bei aller Umstrittenheit in den Einzelfragen erst einmal zu einer Verlängerung des weltweiten Aufschwungs führen werden. Es wird zwar nichts daran ändern, dass auch dieser lange Aufschwung mit einer Rezession endet, die sich dann auch in verminderten immobilienwirtschaftlichen Perspektiven, insbesondere beim Ausblick für die Mieten, widerspiegeln würde. Mit den stimulierenden Fiskalimpulsen durch Steuerreform und Infrastrukturausgaben jenseits des Atlantiks sollte diese Perspektive jedoch um ein oder zwei Jahre nach hinten verschoben worden sein. Zweitens beeinflusst der internationale Zinszusammenhang die Immobilienmärkte. In den Vereinigten Staaten hat die US-Notenbank bereits mit einer strafferen Geldpolitik begonnen. Zwar ist mit Gründung des Euro die unmittelbare Abhängigkeit der europäischen Finanzmärkte vom US-Dollar wieder etwas zurückgegangen - der Zinsabstand zwischen Europa und den USA ist so groß wie nie zuvor. Aber insgesamt ist die Geldpolitik weltweit miteinander verbunden, weil ansonsten die Änderungen in den Wechselkursen inakzeptabel hoch wären. Und zum dritten ist die Politik natürlich für die Rahmenbedingungen des internationalen Austausches verantwortlich. Einschränkungen beim Kapitalverkehr, Diskriminierungen ausländischer Anbieter oder Investoren oder Beschränkungen von Personenfreiheiten haben Auswirkungen auf den internationalen Austausch. Allein eine Entscheidung der US-Administration, tatsächlich wirksam gegen das Leistungsbilanzdefizit der USA vorzugehen - was dann allerdings nicht mit Zöllen, sondern über eine Erhöhung der Sparquote geschehen müsste - würde die Kapitalströme in der Weltwirtschaft komplett durcheinanderwirbeln, und damit auch die internationalen Anlageentscheidungen bei Immobilien. Die Internationalisierung der Immobilienwirtschaft bringt damit Chancen, aber auch neue Abhängigkeiten mit sich und spiegelt damit die Entwicklung aller Bereiche der Wirtschaft wider.

ZBI Wohnimmobilienfonds

Werthaltige Investments in deutsche Wohnimmobilien



Thomas Wirtz (FRICS),
Vorstand ZBI Immobilien AG

von Thomas Wirtz

Während konservative Anlagemöglichkeiten wie Staatsanleihen und Spareinlagen zu Zeiten der Niedrigzinsen aufgrund vergleichsweise geringer Erträge an Bedeutung verlieren, rücken wohnwirtschaftliche Investmentaktivitäten zunehmend in den Fokus der Anleger.

Denn die Anlage in deutsche Wohnimmobilien bündelt als Sachwert verschiedene Vorteile. Zum einen zeichnet sich in der Historie die Assetklasse Wohnimmobilien in den großen deutschen Metropolregionen durch eine hohe Stabilität in Bezug auf Miet- und Wertentwicklung aus. Die langfristig ausgerichteten Immobilienfonds der ZBI Gruppe profitieren von ihrer geringen Volatilität und überdauern als krisenbeständige Vermögensanlage kurzfristige Schwankungen.

Zum anderen stellen die Fondsprodukte der ZBI ihren Anlegern lukrative Investmentchancen in Aussicht. Das attraktive Rendite-Risiko-Profil der Immobilienlösungen der ZBI resultiert u.a. aus dem dauerhaft hohen Wohnraumbedarf, der bei begrenztem Wohnraumangebot auch künftig für Stabilität am deutschen Wohnimmobilienmarkt sorgen wird.

Ein weiteres Kennzeichen der Immobilienfonds der ZBI Gruppe liegt in deren breiter Risikostreuung. Die Investmentstrategie der ZBI sieht eine hohe Standortdiversifikation vor, sodass sich das Gesamtrisiko auf eine Vielzahl von Wohneinheiten in unterschiedlichen Regionen verteilt. Gegenüber der Investition in

eine Einzelimmobilie kann der Ausfall eines Mieters auf diese Weise leichter kompensiert werden.

Für die ZBI Gruppe stellt die Assetklasse Wohnimmobilien das Kerngeschäft dar. Seit 2002 konzipiert sie erfolgreich Wohnimmobilienfonds für private und institutionelle Anleger mit dem Fokus auf deutsche Metropolregionen und aufstrebende Nebenstandorte. Die ZBI akquiriert primär Mehrfamilienhäuser und Wohnanlagen mit solider Bausubstanz, die den Anforderungen der breiten Bevölkerungsschicht gerecht werden und hohe Vermietungsquoten erzielen.

Die über 370 Mitarbeiter der ZBI bilden an deutschlandweit 15 Standorten mit der Verwaltung von rd. 33.000 Mieteinheiten die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnimmobiliengeschäftes eigenständig ab. Für private Anleger bietet die ZBI aktuell die Beteiligung an den geschlossenen Wohnimmobilienfonds ZBI Professional 11 und ZBI WohnWert 1 an. Für institutionelle Anleger befindet sich zur Zeit der gemeinsam mit Union Investment aufgelegte ZBI Union Wohnen Plus im Vertrieb.

Weitere Informationen finden Sie unter www.zbi-ag.de

ZBI Zentral Boden
Immobilien Gruppe