

Keine Chance für Schrottimmobilien und Investitionsruinen!

Die alte Immobilien-Weisheit „Lage, Lage, Lage“ bewahrheitet sich immer wieder. Jedoch gewinnt die Makrolage, also die Auswahl der

richtigen Stadt und Region für die Investition, immer mehr an Bedeutung.

Dies zeigte sich sowohl in der internationalen Immobilienstudie für die Zeitschrift Capital im Jahr 2011, als auch in der Studie zu den besten Standorten für Wohnimmobilien in Deutschland für die Zeitschrift Immobilienwirtschaft aus dem Jahr 2012, die die Contor erstellte. Die Studien führten immer nur zu einzelnen, auf die jeweilige Investition angepaßte Städte und Regionen, die geeignet für ein nachhaltig erfolgreiches Investment waren.

Wie viele Investoren haben in den 90er-Jahren Ihr Geld verloren, weil Sie die Immobilieninvestition nach rein steuerlichen Gesichtspunkten optimiert haben und dabei in den falschen Städten investierten? Nicht nur einige aus dem Fernsehen bekannte Prominente mußten aus diesen Gründen Insolvenz anmelden. Immobilienfonds wurden geschlossen und abgewickelt, wobei auch viele Kleinanleger Geld verloren. Warum? Weil weder die demographische Entwicklung, noch die Bevölkerungsstruktur oder die Wirtschaftsstruktur und -entwicklung der Städte bei der Investition berücksichtigt wurden. Dies sind jedoch entscheidende Faktoren bei der Makrostandortwahl, also der Wahl der geeigneten Stadt. Während Investoren den Mikrostandort, also den Standort innerhalb einer Stadt aufwendig begutachten, wird die Makrostandortwahl meist vernachlässigt. Dies führt eben sehr leicht in ein Investitionsgrab.

Nun ist es zu einfach, alles z.B. auf die demographische Entwicklung zu schieben. Die Sache ist komplexer. Generell gibt es keine schlechten Standorte; lediglich Standorte, die nicht für jede Investition geeignet sind. Auch an dem vermeintlich schlechtesten Standort kann sich eine Immobilieninvestition rechnen, wenn diese Investition genau an die Bedingungen der Stadt

angepaßt ist. Das Problem dabei ist, dass jeder Standort ganz eigene Bedingungen z.B. bezüglich Infrastruktur bei Verkehr, Bildung, Kultur, bei Demographie, Bevölkerungsstruktur, Ökonomie usw. bietet. Die jeweilige Kombination von Standortfaktoren findet sich dabei in dieser Zusammensetzung nur in dieser Stadt. Bei der Suche nach einem geeigneten Investitionsstandort müssen die Daten dieser Standortfaktoren mit den Daten anderer Städte verglichen werden. Denn erst durch den Vergleich bekommen Daten überhaupt erst einen Wert. Erst durch den Einbezug der Daten vieler anderer Städte läßt sich sagen, ob eine Stadt Chancen im Wohnungsbau, im Bau von Seniorenwohnungen, Studentenwohnungen, im sozialen Wohnungsbau oder im Bau von Eigenheimen bietet. Erst im Vergleich zeigt sich, ob das Angebot eines gemischt genutzten Objektes mit Einzelhandel im Erdgeschoß ein gutes Angebot ist. Kann z.B. der sehr gute Mikrostandort die negativen Faktoren hinsichtlich Kaufkraft, Überangebot im Einzelhandel, negative Bevölkerungsprognose auffangen und für eine langfristig nachhaltige und auskömmliche Rendite sorgen? Es gibt also eine unglaubliche Vielfalt und Kombination von Standortbedingungen in Deutschland, die bei einem Immobilieninvestment sowohl in Neubaus als auch in Bestandsimmobilien zu berücksichtigen sind..

Auf der anderen Seite müssen Immobilieninvestitionen genau an die Anforderungen des Investors angepaßt werden. Diese Anforderungen hängen z.B. vom Alter, von Ausbildung und Beruf, von der Risikoneigung, dem zeitlichen Anlagehorizont, der Mobilität, den Investitionsmotiven und dem verfügbaren Kapital des Anlegers ab.

Diese beiden Seiten, die Standortbedingungen und die

Anforderungen der Investoren gilt es zusammen zu bringen. Bei der Vielfalt der Variationsmöglichkeiten in Deutschland funktioniert dies nur noch mit mathematischen Methoden. Dies gilt insbesondere bei der Auswahl der geeigneten Stadt für die Immobilienanlage.

Die Contor hat mit Contor-Regio ein System entwickelt, dass sie bereits seit etlichen Jahren im Bereich der Standortwahl für Industrie und Gewerbebetriebe einsetzt und mit dem sie Standortstudien für die Zeitschriften Manager Magazin, Capital, Financial Times Deutschland oder Immobilienwirtschaft erstellt hat. Das Manager Magazin schrieb zu Contor-Regio: „Dies ließ uns einen deutschen Investment-Boom zu einer Zeit vorhersagen, zu der eine derartige Vorhersage ziemlich absonderlich klang“. Contor-Regio eignet sich dabei genauso gut, um auch für kleinere Investitionsvorhaben den richtigen Standort, die richtige Stadt zu finden. Dabei geht es gerade nicht nur um Neubauvorhaben, sondern auch um Investitionen in Bestandsimmobilien. Der Vorteil von Contor-Regio liegt nicht nur in der Präzision der Analyse, sondern auch in der Schnelligkeit. Die Analyse läuft innerhalb von Minuten ab. So kann z.B. die Wahl einer oder weniger gesuchter Städte für eine Immobilieninvestition während eines Beratungsgesprächs mit dem Anleger erfolgen. Dieser erste und vielleicht wichtigste Schritt der Standortwahl mindert das Risiko einer Fehlinvestition, z.B. beim Kauf eines kleinen Mehrfamilienhauses, enorm.

Wenn erst die geeigneten Städte für eine Immobilieninvestition feststehen, muß der Immobilienmarkt in diesen Städten beobachtet werden. Dies ist heute mit Hilfe des Internets sehr leicht möglich. Mit Kenntnis der spezifischen Anforderungen des Investors

lassen sich aus den regionalen Immobilienmärkten sehr schnell potentiell geeignete Immobilien herausfiltern. Diese Immobilien müssen dann letztlich genau unter die Lupe genommen werden. Der Mikrostandort, also die Lage innerhalb der Stadt, muß geprüft werden und die Immobilie selbst muß begutachtet werden. Auch dies kann übrigens die Contor. Contor Geschäftsführer Henner Lüttich ist dafür DEKRA zertifizierter Immobiliensachverständiger.

Eine Immobilien Investition erfordert die ganzheitliche Betrachtung des Problems. Die besonderen Anforderungen des Investors müssen abgeglichen werden mit den vielfältigen Bedingungen an den Standorten. Aus den Immobilienmärkten müssen potentielle Investitionsobjekte herausgefiltert werden. Dann erst sind Mikrolage und Objekt im einzelnen genau zu bewerten. Wenn dies mit Sachverstand und Qualität abgearbeitet wird, steht nachhaltig erfolgreichen Immobilien Investments eigentlich nichts mehr im Weg.

Informationen zur Contor auf: "<http://www.thema-standortanalyse.de>" und zur Immobilien Investment-Beratung auf:

„<http://www.thema-standortanalyse.de/immobilien-investment-beratung/>“