



Wo lassen sich aktuell noch vernünftige Renditen erzielen?

Im Zuge der Nullzinspolitik wenden sich viele Investoren und Sparer vom Finanzmarkt ab. Sachwerte und dabei insbesondere Immobilien erscheinen als adäquates Mittel, vergleichsweise attraktive Renditen zu erwirtschaften. Die steigenden Immobilienpreise wirken dem jedoch entgegen. Trotz alledem gibt es weiterhin lohnenswerte Immobilieninvestitionen. Man muss nur ganz genau hinschauen.

In Folge der Finanzmarkt-, sowie Staatsschuldenkrise und aktuellen Problemen des weltweiten Wirtschaftswachstums sanken die Zinsen - auch in Deutschland - kontinuierlich. Der Basiszins sank nach Bundesbank-Angaben seit Januar 2013 von 3,32 % auf einen zuletzt historischen Tiefstand von -0,88 %. Das Geld diente und dient den großen Notenbanken als „Schmiermittel“ zur Stabilisierung respektive zur Ankurbelung der Wirtschaftsräume, für die sie stehen. Die Welt befindet sich in einem fragilen Wettbewerb der lockeren Geldpolitik. Der Fachmann spricht von „competition in laxity“.

Geldpolitik treibt Sparer in Sachwerte

Diese lockere Geldpolitik hat gravierende Auswirkungen für die Sparer – in

doppelter Hinsicht. Sie erhalten am Finanzmarkt keine positive Nominalverzinsung, geschweige denn eine positive Realverzinsung. Die Sparer verlieren an Kaufkraft, Geldvermögen an realem Wert. Es ist also nicht weiter verwunderlich, dass Sparer wie auch institutionelle Kapitalanleger sich vom Finanzmarkt abwendeten und stattdessen Richtung Kapitalmarkt orientierten. Von einer „Flucht in Sachwerte“ ist überall zu lesen – die steigenden Preisentwicklungen an den Immobilienmärkten sind unmittelbare Folge dessen.

Haben wir eine Immobilienblase?

Die Preissteigerungen für Immobilien sind nicht durch steigende Mietüberschüsse unterlegt oder hervorgerufen. Sie sind nur Ausdruck der „Flucht“ in Sachwerte, da es hier tatsächlich Ren-

ditechancen oberhalb der Inflationsrate zu verdienen gab. Schreitet die Preissteigerung bei Immobilien weiterhin in diesem Tempo voran, bildet sich eine zunehmende Preisblase. Viele Immobilieninvestoren sind insbesondere in den deutschen Großstädten aktiv geworden – in der Hoffnung, dass diese Städte und damit die getätigten Investitionen dauerhaft stabil bleiben. Die Anlage wird nicht aus Renditegesichtspunkten heraus getätigt werden, sondern aus der Überlegung des „Geldparkens“.

Je nach Nutzungsart und Standort kann es Sonderfaktoren geben, die das jeweilige Segment speziell prägen. Im Ergebnis ist an den Immobilienmärkten die Situation bereits schon jetzt, dass Investitionen in den Großstädten und auch B-Städten nur zu überhöhten

Einkaufsfaktoren möglich sind. Der Einkaufsfaktor stellt den Kaufpreis für eine Immobilie als Vielfaches der erzielbaren Jahresmiete dar. Diese Faktoren sind je nach Nutzungsart und Lage um 3 bis 10 (!) Jahresmieten gestiegen, ohne dass sich an der Miethöhe, ihrer Stabilität oder der Qualität der Immobilie etwas geändert hat. Gegenüber dem langfristigen Mittel sind niedrige Renditen verbunden mit einem bedeutenden Wertverlustrisiko die Folge. Solche Investitionen können unter Anlagegesichtspunkten nicht empfohlen werden.

Wo aber lohnt sich die Investition?

Wo bieten sich aber noch attraktive Investitionsmöglichkeiten in Immobilien? Dies ist typischerweise vom Investitionsvolumen abhängig und in einem Preissegment zu finden, welches für Privatanleger in der Regel zu hoch und für institutionelle Anleger zu klein ist. Das sind Größenordnungen zwischen 5 und 20 Mio. Euro. Die Großstädte selbst sind zu teuer. Dagegen sind die Mittelzentren und Städte im Einzugsgebiet der wirtschaftlichen Oberzentren immer noch attraktiv. Dies sind die Wohnstädte, die – sorgfältig ausgewählt – dauerhaft Bestand haben werden. Es sind die Wohnsitze der Pendler und Familien. Hier ist häufig eine gute Infrastruktur zu finden.

In welcher Art von Immobilien sollte man investieren?

Ganz einfach – was brauchen Menschen immer an ihrem Wohnsitz? Nahversorgung. Die Dinge des täglichen Bedarfs. Die Chancen liegen demnach in Immobilien, die den täglichen Bedarf der Menschen an ihrem Wohnort abdecken, sog. Fachmarktzentren, in Städten, die in wirtschaftlich starken Ballungsräumen liegen und infrastrukturell gut angebunden sind. Im Preissegment zwischen 10 und 15 Mio. Euro lässt sich, trotz des angespannten Immobilienmarktes, ein ausgewogenes Chancen-Risiko-Verhältnis realisieren.

FLEX Fonds Select 1

Genau diese Investitionsstrategie verfolgt die FLEX Fonds Gruppe mit dem FLEX Fonds Select 1. Der Alternative Investmentfonds (AIF) investiert in ausgewählte Gewerbeimmobilien in deutschen Mittelzentren, welche hauptsächlich der Nahversorgung dienen. Angesichts des gestiegenen Preisniveaus entscheidet heute, mehr denn je, eine hervorragende Makro- und Mikro-lage des Investitionsobjektes über den Erfolg des Investments.

Sorgfältige Objektauswahl

Dem tragen wir Rechnung, indem wir für potenzielle Investitionsobjekte eine detaillierte Standortanalyse von der Region bis zur jeweiligen Liegenschaft durchführen. Ein Standort muss nicht nur heute hervorragend sein, er muss auch in 10 bis 15 Jahren noch attraktiv sein, um die aktuell hohen Ankauksfaktoren bei einem späteren Verkauf des Objektes auffangen zu können. Im aktuell stark umkämpften Marktumfeld wird deshalb vor allem derjenige erfolgreich sein, der genau auf die Details schaut. Aus diesem Grund erwirbt der FLEX Fonds Select 1 nur solche Objekte, die die Voraussetzungen für eine nachhaltige Wertschöpfung und Werthaltigkeit mitbringen.

Konservative Kalkulation

Konsequenterweise kalkulieren wir zum Ende der Fondslaufzeit für jedes Fondsobjekt mit einem Abschlag von 1,7 Jahresnettokaltmieten. Diese Herangehensweise ist branchenuntypisch, wir halten sie jedoch für richtig und notwendig. Denn wer sagt, dass das, was heute gilt, auch in 10 Jahren noch genauso Bestand hat? Diese Herangehensweise birgt Chancenpotenzial für unsere Anleger. Dies ist einer der Gründe, warum das Analysehaus Dextro Group in ihrer Stabilitäts- und Plausibilitätsanalyse des FLEX Fonds Select 1 die „deutlich konservative“ Prognosekalkulation als Stärke des Produktes hervor-

hebt. Anleger des FLEX Fonds Select 1 erhalten über die Fondslaufzeit von 13 Jahren eine Ausschüttung in Höhe von 3,8 bis 4,5 % p. a.¹⁾. Diese wird monatlich ausgeschüttet werden und bietet Anlegern somit die Möglichkeit eines Zweiteinkommens.

Info

Der FLEX Fonds Select 1 – Das Kurzprofil

Vorteile:

- Attraktive Ausschüttung von 3,80 % bis 4,50 %¹⁾ p. a. mit monatlicher Auszahlung
- Neu erstellte Nahversorgungszentren mit hochwertiger Bausubstanz
- Wirtschaftlich starke Standorte in Baden-Württemberg
- Langjährige Mietverträge mit namhaften Mietern (REWE, Norma, C&A etc.)

Eckdaten:

- Gesamtinvestition: 37.824.750 Euro
- Mindestbeteiligung: 10.000 Euro
- Laufzeit: ca. 12 Jahre



Kontakt

FLEX Fonds Capital AG
Friedensstraße 13-15
73614 Schorndorf
Telefon: 07181 4837 0
Telefax: 07181 4837 137
E-Mail: info@flex-fonds.de
www.flex-fonds.de

¹⁾ Die tatsächlichen Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder gänzlich entfallen. Prognosen sind kein Indikator für eine verlässliche künftige Weiterentwicklung. Erfahrungsgemäß nimmt die Prognosesicherheit ab, je weiter sie in die Zukunft gerichtet ist.