IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung Nr. 25/2021
vom 24. Juni 2021

www.iz.de

Doppel-B statt ABBA

Moritz Kraneis, geschäftsführender Gesellschafter der Deutschen Zinshaus, plädiert für mehr Engagement in der Peripherie. Hier wirken die gleichen Megatrends, und Investoren sind willkommen.

A-Lagen in B-Städten und B-Lagen in A-Städten: Was vor einigen Jahren als alternative Investmentstrategie entstanden ist, hat sich unter dem Namen „ABBA" inzwischen regelrecht zum Mantra entwickelt. Nur wenige Branchenteilnehmer hinterfragen diese Formel. Was aber bei dieser Strategie durch das Raster fällt, sind die Randlagen der kleineren deutschen Großstädte.

Zweifellos müssen in diesen Randlage einige Hürden genommen werden, unter anderem die geringere Liquidität auf diesen Märkten. Wer hier Wohn- oder Gewerbeimmobilien ankauft, kann nicht auf schnellen Exit zu einem beliebigen Zeitpunkt hoffen. Zudem sind die Märkte noch stärker fragmentiert, weshalb auch die dort aktiven Makler und Transaktionspartner überhaupt erst einmal gefunden werden müssen.

Moritz Kraneis. Quelle: Deutsche Zinshaus GmbH

Und dennoch: Wenn es in der öffentlichen Fachdebatte um Megatrends wie Urbanisierung, Mischnutzungen und neue Arbeitswelten geht, ist so gut wie immer implizit von den Metropolen die Rede. Alles jenseits der Speckgürtel wird hingegen außer Acht gelassen. Ich meine, mit diesen Scheuklappen beraubt sich die Branche möglicher Potenziale.

Denn kleinere Städte wie Kassel, Fulda oder Marburg entwickeln sich nicht wesentlich anders als Frankfurt am Main – wenngleich etwas langsamer. An diesen Standorten findet ebenfalls eine Neubewertung der Lagen statt, denn auch dort zieht es junge Familien dank Homeoffice und verbesserter Infrastruktur an den Stadtrand.

Darüber hinaus gibt es keinen Grund, warum ein modernes Stadtquartier mit Wohn- und Gewerbenutzungen sowie mit Coworkingspaces bei Fuldaern weniger beliebt sein sollte als bei Frankfurtern. Genauso wenig ist für Investoren festgeschrieben, dass eine ESG-konforme Immobilie unbedingt in einer Metropole realisiert werden muss. Vielmehr kann der soziale Mehrwert – oder auf Neudeutsch Impact – verhältnismäßig noch viel größer sein, da an diesen kleineren Standorten Strukturen geschaffen werden können, die es in der Form zuvor noch nicht gibt.

Dies wiederum steht in enger Wechselwirkung mit einem weiteren entscheidenden Vorteil. Viele kleinere Kommunen zeigen sich neuen Immobilienprojekten und privatwirtschaftlichen Investoren gegenüber sehr offen. Diese müssen also keine Restriktionen befürchten. Wenn hingegen der Berliner Mietendeckel in anderen deutschen Großstädten Schule macht, geraten viele scheinbar so sichere Core-Investments schnell in Schieflage.