

Immobilien: Beton ja, Gold nein

Düsseldorf, 25. November 2019 – Wind- und Solarparks sind die Zukunft, Plain-Vanilla-Immobilien gehören der Vergangenheit an – zumindest in Portfolios institutioneller Investoren. „Gegen Wohn- oder Gewerbeimmobilien sind Erträge aus Wind- und Sonnenkraft-Anlagen deutlich besser kalkulierbar. Und das gerade nach dem Wegfall der staatlichen Garantien“, sagt Markus W. Voigt, Geschäftsführer der auf Erneuerbare Energien spezialisierten AREAM GmbH.

Immobilien gelten als eine ebenso sichere wie mit überschaubarem Aufwand zu managende Assetklasse. Im Gegensatz dazu werden Investments in Wind- oder Solarparks als schwieriger und riskanter angesehen. „Doch diese Einschätzung ist falsch: Vor allem bei der Berechenbarkeit zukünftiger Erträge oder überhaupt einer Renditekalkulation sind Immobilien deutlich weniger transparent und daher mit größerer Unsicherheit behaftet“, so Voigt.

Nun sind Immobilien eine der ältesten Anlageformen der Welt und so gut wie jeder hat das Gefühl, Immobilien aus eigener Anschauung einschätzen zu können. „Diesem Blick aber liegt ein Denkfehler zugrunde, der professionellen Investoren teuer zu stehen kommen kann“, sagt Voigt. Der Fehler sei, dass Renditeerwartungen bei Immobilien immer auf der Basis eines End- oder Verkaufswertes kalkuliert würden. Egal wie lange die Nutzungsdauer ist, der Wert der Immobilie wird im relevanten Betrachtungszeitraum nie auf null abgeschrieben.

Das ist auch durchaus richtig, denn allein Grund und Boden haben einen Wert und werden ihn auch immer haben. Wie hoch dieser allerdings ist, lässt sich nur schätzen. Dabei spielen Erwartungen über die Zukunft eine so große Rolle, dass die Spanne der möglichen Ergebnisse sehr breit wird – und damit die Unsicherheit über die wirkliche Rendite. In der Regel sind nämlich die Margen bei Immobilieninvestments so gering, dass eine wirkliche Abschreibung die Rendite gegen null drücken würde.

Investitionen in Erneuerbare Energien werden dagegen immer mit einem Enddatum versehen, zu dem der Restwert null ist. „Fallen dann Erträge durch Veräußerungen an, steigern diese die Rendite gegenüber der Prognose“, so Voigt. Bei längerfristigen Betrachtungen werden Wind- und Solarparks nach 30 Jahren komplett neu aufgebaut. Erneuerbare Konzepte sind also rollierend, Immobilien werden für die Ewigkeit gerechnet. Innovationen bei den Erneuerbaren sind dementsprechend eingepreist, bei Gebäuden sind sie dann vielleicht noch ein Fall für den Denkmalschutz.

„Gerade bei Investments in Erneuerbare Energien besteht zudem das Vorurteil, dass das Ergebnis letztlich von staatlicher Willkür bei der Verteilung von Subventionen abhängt“, sagt Voigt. Dagegen herrsche bei Immobilien der freie Markt. „Das mag einmal so gewesen sein. Die Situation heute aber ist umgekehrt: Durch den Wegfall der Erneuerbare-Energien-Förderung bei neuen Projekten sinkt die Abhängigkeit vom Staat langsam, aber sicher gegen null“, so Voigt. Im Gegensatz dazu müssen sich Immobilieninvestoren immer mehr Eingriffe etwa durch den Mietpreisdeckel oder die steigende Grunderwerbssteuer gefallen lassen.

So bleibt festzustellen, dass Immobilien nicht besser zu bewerten sind als Investments in Erneuerbare Energien. Im Gegenteil ist die Illiquiditätsprämie bei Immobilien eigentlich zu gering, würde der Wert nach einer Anlageperiode wirklich als deutlich niedriger angenommen. Voigt: „Das Betongold glänzt nicht und Anlagen in Erneuerbare Energien rentieren im Risiko-Vergleich angemessener.“

Über AREAM

Die AREAM GmbH ist ein inhabergeführter, voll integrierter Investment- und Asset-Manager für institutionelle Investoren mit dem Fokus auf Erneuerbare Energien. Mit einem Transaktionsvolumen von

rund 1,5 Milliarden Euro und einem verwalteten Investitionsvolumen von rund einer Milliarde Euro bildet AREAM seit 15 Jahren das gesamte Spektrum an Asset-Management-Leistungen ab und sorgt dadurch für die kaufmännische und technische Optimierung der Assets. Umfassende Dienstleistungen ermöglichen die Umsetzung der Investments von der Planungs- und Bauphase bis zum Betrieb entsprechend den Vorgaben der Investoren. Als Unterzeichner der UN Principles for Responsible Investment (UN PRI) bezieht AREAM ESG-Themen aktiv in die Investmentanalyse mit ein.

Kontakt

AREAM GmbH
Kaistraße 2
D-40221 Düsseldorf
Tel.: +49 (0)211 30 20 60 42
E-Mail: info@aream.de
Web: www.aream.de

Pressekontakt

news & numbers GmbH
Bodo Scheffels
Tel.: +49 (0)40 80 60 194 34
M: +49 (0)178 / 49 80 733
E-Mail: bodo.scheffels@news-and-numbers.de
Web: www.news-and-numbers.de