

„Da ist Platz für Viele und Vieles“

VdS-Vorstand Martin Brunkhorst über die junge Assetklasse Self Storage Immobilien

*Martin Brunkhorst, 61, gehört dem VdS-Vorstand an und ist Geschäftsführer bei PRIME-Selfstorage. Er hat in Deutschland die Branche mit aufgebaut und in seiner 17-jährigen Arbeit als Self Storage Manager für verschiedene Unternehmen rund 40 Anlagen projektiert und errichtet.*

*Herr Brunkhorst, zu den klassischen Großinvestoren der Branche Self Storage gesellen sich seit einiger Zeit Finanzdienstleister, die auch kleineren Anlegern den Einstieg ermöglichen. Entsteht da den Platzhirschen eine neue Konkurrenz?*

Martin Brunkhorst: Aber nein. Auch die kleineren Anleger tragen dazu bei, dass die Marktabdeckung schneller wächst als wenn nur Großinvestoren und institutionelle Investoren das Geschäft betreiben. Deutschland holt zwar mit außergewöhnlichem Wachstum stark auf, ist aber bei der Versorgung mit Self Storage Anlagen im Vergleich zu anderen Ländern wie USA, Australien, Großbritannien oder den Niederlanden immer noch schwach. Da ist Platz für Vieles und Viele.

*Welche Vorteile haben Anleger bei einer Investition in diese Immobilienart, die sich in der hieszulande noch jungen Assetklasse Self Storage engagieren wollen?*

Brunkhorst: Das Risiko ist sehr überschaubar. Neu gebaute Self Storage Center stehen meist in sehr gesuchten stadtnahen Lagen und sind beständige Investitionen - ihre Restnutzungsdauer kann leicht 50 oder 100 Jahre betragen. Bedingt durch die hohe Zahl von Einzelvermietungen der sogenannten „Units“ in einer solchen Immobilie, die standardmäßig rund 1000 Einheiten zählen kann, ist das Ausfallrisiko erfahrungsgemäß sehr gering. Wenn da mal drei, vier Mieter vorübergehend ausfallen, können sie in der Regel schnell ersetzt werden, sodass kaum Lücken im Ertrag entstehen. Hinzu kommt eine starke Kundenbindung: Wer ein Mietabteil gebucht hat, hängt ja an den persönlichen Gegenständen, die er lagert, oder ist bei gewerblicher Nutzung auf die Waren, Dokumente oder Geräte angewiesen, die er dort aufbewahrt. Auf diesen Beinen, nämlich a) gute Immobilie und b) geringes Delkredererisiko, steht die Assetklasse Self Storage Immobilien sehr stabil.

*Nun sind verschiedene Anlageformen für den Kleinanleger entstanden, von der relativ geringen Einzelinvestition ab 15 000 Euro bis zu Fondsmodellen.*

Brunkhorst: Beste Erfahrungen etwa in Nordamerika oder Kanada haben die Anleger mit sogenannten REITs gemacht, Real Estate Investment Trusts. Dabei kaufen die Investoren Aktien einer Aktiengesellschaft, die steuerliche Erfassung liegt aber nicht in der AG sondern bei den Anteilseignern selber. Die gibt es derzeit in Deutschland noch nicht, würden sich aber für die Branche sehr gut eignen und bieten dem Anleger des REITs viele Vorteile. Doch auch Fondslösungen sind denkbare Modelle; der derzeit für Anleger leergefegte Markt für solide Immobilienobjekte ist für Institutionelle geradezu eine Chance, ein solides und sicheres Immobilienprodukt mit Rendite und Zukunftsperspektive in neuen Self Storage Anlagen zu finden.

*Einige Finanzdienstleister bieten die Möglichkeit, einzelne Mietabteile in einem Self Storage Center zu kaufen und sich dafür sogar pro Einheit ins Grundbuch eintragen zu lassen.*

Brunkhorst: Sowas kann man, trotz der starken Parzellierung in beispielsweise 1000 WEG-Anteile und den dazugehörigen Grundbuchblättern und Abrechnungen pro Self Storage Anlage, natürlich technisch auch managen. Ich halte den Verwaltungsaufwand und die laufenden Kosten dafür bei dieser Anlageform allerdings für deutlich zu hoch. Es wird sich unserer Meinung nach eine Anlageform sowohl für den Kleinanleger als auch für den Institutionellen bilden, sobald die Finanzanlagebranche die geringe Marktsättigung damit in Deutschland sowie die gebündelten Vorteile des Anlageprodukts „Self Storage Anlage“ als eigene Assetklasse erkannt hat.

*Ist das alles nicht immer noch ein Nischengeschäft?*

Brunkhorst: Wenn Sie so wollen, ist Self Storage insgesamt in Deutschland immer noch ein Nischengeschäft, wenn man sich die Marktabdeckung in anderen Ländern anschaut. Aber gerade aus der Nische heraus bilden sich erhebliche Chancen und Potenziale auf beiden Seiten: Für die, die das Kapital suchen, und die, die sich sichere und interessante Immobilienanlagen wünschen – die zwischenzeitlich auf dem Markt sehr schwer zu finden sind. Die Branche wächst per anno zweistellig, und das seit vielen Jahren. Das finden Sie als Anleger in keiner anderen Immobilien-Assetklasse.