

Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.
Eschersheimer Landstraße 61-63, 60322 Frankfurt

TELEFON 069 9055938-0 E-MAIL info@fpsb.de
FAX 069 9055938-10 WEB www.fpsb.de

Promoting CFP Certification worldwide.

Immobilien als Kapitalanlage sehr gefragt

■ FPSB Deutschland: Private Real Estate Management gewinnt an Bedeutung

Frankfurt/Main, 25. November 2011 – Immer mehr Anleger erwerben Immobilien, um ihr Vermögen vor Inflation zu schützen. Zudem verleiten die historisch niedrigen Hypothekenzinsen viele Investoren zum Immobilienkauf. Nach aktuellen Angaben des Immobilienverbandes IVD wurde in der ersten Hälfte 2011 das Transaktionsvolumen von gewerblichen und privaten Immobilien in Deutschland um fast 20 Prozent auf 80,75 Milliarden Euro gesteigert. Das Immobilienvermögen der privaten Haushalte beträgt mit rund 5 Milliarden Euro die Hälfte des gesamten Privatvermögens und bildet somit die bedeutendste Asset-Klasse im Portfolio (Quelle: BBE). Investitionen in Immobilien sind sehr beliebt, aber oft wissen die Anleger nicht umfassend über die spezifischen Eigenschaften ihrer Immobilieninvestments Bescheid, wie beispielsweise über die Entwicklung der Rendite oder die steuerlichen Auswirkungen. Aufgrund des hohen Anteils von privaten Immobilienvermögen am Gesamtvermögen privater Haushalte und nicht zuletzt dem hohen Anlagevolumen kommt der Immobilieninvestitionsentscheidung und somit dem privaten Immobilienmanagement (Private Real Estate Management) eine große Bedeutung zu.

„Häufig ist das Immobilienportfolio bezüglich Standort und Immobilienart zufällig zusammengestellt. Die wenigsten Investoren haben einen genauen Überblick über die Renditen sowie die Risiken ihrer direkten und indirekten Immobilieninvestments“, so Prof. Dr. Rolf Tilmes, Mitglied des Vorstandes des Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland).

Risiken bei Immobilieninvestments werden oft unterschätzt

Die Privatinvestoren unterschätzen den langfristigen Anlagehorizont sowie das hohe Mindestanlagevolumen und das damit verbundene Klumpenrisiko. „Wer aus Angst vor Inflation all sein Vermögen in eine Immobilie steckt, ist langfristig an das Investment gebunden, auch wenn deren Wert sinkt oder sich bei anderen Anlageklassen bessere Renditechancen ergeben“, erläutert Tilmes. Zudem sind Immobilien deutlich geringer fungibel als andere Vermögensgegenstände, wie börsengehandelte Wertpapiere.

Dem langfristigen Investitionshorizont von zehn bis 15 Jahren steht oft keine entsprechende Rendite gegenüber. Einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) zufolge beläuft sich die Rendite privater Vermieter auf lediglich 2,14 Prozent jährlich. Zudem werden die Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbssteuer, Maklerprovision und Notargebühren nicht genug berücksichtigt, die etwa zehn Prozent des Kaufpreises betragen.



Privatanleger begehen häufig den Fehler, in Immobilien nur auf Grundlage der Einkaufsrendite, dem Verhältnis von Kaufpreis zum Jahresnettomietenertrag, zu investieren. Diese Betrachtung greift zu kurz: Änderungen der regionalen wirtschaftlichen Entwicklung und des Zinsniveaus, anfallende Instandhaltungskosten wie auch Leerstände können die Objektrendite erheblich schmälern.

Entscheidend für die zukünftige Wertentwicklung einer Immobilie als Kapitalanlage ist die Lage. Neben der Infrastruktur spielt auch die demografische Entwicklung eine große Rolle. Je größer das Bevölkerungswachstum, desto eher steigen die Vermietungschancen.

Auch bei indirekten Beteiligungen sollten sich die Anleger auskennen. Einige offene Immobilienfonds, bei dem der Investor sein Geld über mehrere Standorte und Immobilientypen streut, mussten geschlossen werden, um weitere Abflüsse von Großinvestoren und besorgten Anlegern zu verhindern. Geschlossene Immobilienfonds, bei denen sich der Anleger dagegen auf ein einzelnes Objekt festlegt, weisen nur eine sehr beschränkte Fungibilität auf. Hier besteht eine lange Kapitalbindungsdauer von sieben bis 15 Jahren und eignet sich nur für vermögende Investoren, die ihr Geld nicht kurzfristig benötigen.

„Der Anleger sollte nicht aus Inflationsängsten übereilt in Immobilien fliehen“ rät Tilmes.

Immobilienvermögen optimal aufstellen

Private Real Estate Management umfasst das ganzheitliche Management privater Immobilieninvestitionen. Im Rahmen der ganzheitlichen Betrachtung werden nicht nur direkt gehaltene Objekte, sondern auch indirekte Immobilieninvestitionen, wie zum Beispiel Beteiligungen an offenen und geschlossenen Immobilienfonds, analysiert.

Privates Immobilienmanagement bildet die Basis für die Integration der Anlageklasse in ein ganzheitliches Vermögensmanagement, indem es die Wechselwirkungen des Immobilienvermögens vor dem Hintergrund der gesamten Vermögensstruktur des Kunden analysiert. Doch eine ganzheitliche Beratung setzt eine ganzheitliche Qualifikation voraus. Die vom FPSB Deutschland zertifizierten Certified Financial Planner (CFP) bilden die Elite der Finanzplaner, denn wer diesen Titel trägt, ist ein „Allrounder“ in allen Bereichen der privaten Geldanlage. Sie verfügen über vertiefte Kenntnisse in den Bereichen Finanzprodukte, Vorsorgemanagement, Steuern und Recht. Ihre Qualifizierung im Rahmen des Immobilienmanagements umfasst die Wirklichkeitsrechnung, die Immobilienbewertung, deren Besteuerung sowie alle Formen der Kapitalanlage in Immobilien.

Denn der wirtschaftliche Erfolg eines Immobilieninvestments hängt maßgeblich von der ganzheitlichen Finanzplanung ab, bei der, unter Berücksichtigung der Anlageziele und Risikobereitschaft des Anlegers, anhand individueller Analysen die Vermögens- und Steuersituation des Kunden optimiert wird.





Über FPSB Deutschland e.V.

Das *Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland)* mit Sitz in Frankfurt am Main ist der Zusammenschluss von 1115 *Certified Financial Plannern (CFP)*. Der *FPSB Deutschland* regelt auch das Zertifizierungsverfahren der *Certified Foundation and Estate Planner (CFEP)* als Nachlass- und Erbschaftsplaner in Deutschland. Aktuell sind 98 der insgesamt 1386 Mitglieder des *FPSB Deutschland* reine *CFEP-Zertifikatsträger*, 173 haben beide Zertifikate. Die *Zertifikatsträger* repräsentieren aufgrund ihrer Ausbildung, Erfahrung und stets aktualisiertem Fachwissen höchstes Qualitätsniveau in der Finanzdienstleistungsbranche. Als deren Standesorganisation nimmt der *FPSB Deutschland* ihre Zertifizierung vor, entwickelt und überprüft die Ausbildungsregeln, erarbeitet die Standards für die finanzplanerische Beratung und deren Umsetzung und überwacht sowohl das ethische Verhalten der *CFP* bei ihrer Berufsausübung als auch deren laufende Fort- und Weiterbildung. Der *FPSB Deutschland* ist Mitglied im internationalen Netzwerk des *FPSB Financial Planning Standards Board Ltd.*, dem weltweiten Zusammenschluss aller nationalen *CFP-Organisationen* mit über 133.000 *CFP-Zertifikatsträgern* in 24 Ländern. Weitere Informationen erhalten Sie unter:

www.fpsb.de

Kontakt Presse

iris albrecht **finanzkommunikation**

Iris Albrecht

Aachener Straße 15

D- 50674 Köln

Tel.: 0221 - 280 64 930

Fax: 0221 - 280 64 931

Email: presse@fpsb.de und: albrecht@irisalbrecht.com

www.irisalbrecht.com

