

# Vorsicht vor zu teurem Betongold

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

*CFP Certification Global Excellence in Financial Planning®*

**Frankfurt/Main, 30. März 2016 – Günstige Finanzierungsbedingungen und mangelnde Anlagealternativen treiben die Menschen hierzulande weiter in Immobilien. Das geht aus einem aktuellen Bericht der Bundesbank hervor. „Wer dabei allerdings den Erwerb einer fremd genutzten Immobilie als Geldanlage im Sinn hat, muss sich das derzeit sehr genau überlegen“, warnt Prof. Dr. Rolf Tilmes, Vorstandsvorsitzender des Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland). „Denn ein solcher Schritt ist angesichts der aktuell hohen Preise mit großen Risiken verbunden und deshalb sollte jeder Investor eine solche Entscheidung auch mit Blick auf sein Gesamtvermögen genau abwägen.“ Professionelle Hilfestellung können dabei die vom FPSB Deutschland zertifizierten CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® (CFP®-Zertifikatsträger) leisten.**

Was die Bundesbank in ihrem aktuellen Bericht vom Februar dieses Jahres schreibt, lässt aufhorchen. Nach Berechnungen, die auf den Angaben der Unternehmensberatung Bulwiengesa beruhen, sind die Preise für Wohnimmobilien in deutschen Städten im vergangenen Jahr im Schnitt um sechs Prozent gestiegen. Der Preisauftrieb hat sich somit gegenüber dem Vorjahr nochmals erhöht. Damit, so urteilen die Experten der Bundesbank, dürften die Preiszuwächse bei Wohnimmobilien höher ausgefallen sein, als es die Dynamik der demografischen und wirtschaftlichen Fundamentalfaktoren nahelegt.

Der Immobilienboom muss also noch andere Gründe haben. Zum Beispiel die günstigen Finanzierungsbedingungen. Seit 2009, so die Bundesbanker, könnte rechnerisch etwa ein Fünftel des Preisanstiegs bei städtischen Wohnimmobilien dem niedrigen Zinsniveau zugewiesen werden. „Investoren müssen dabei aber bedenken, dass niedrige Zinsen allein kein gutes Argument sind, um in eine Immobilie zu investieren“, macht Prof. Tilmes, der zugleich wissenschaftlicher Leiter des PFI Private Finance Institute der EBS Business School in Oestrich-Winkel ist, klar.



## **Immobilieninvestments müssen in das Gesamtportfolio passen**

Eine weitere Ursache für den Preisauftrieb sieht der Experte in der von den Medien und der Immobilienbranche geschürten Angst, dass Europa und der Euro zerbrechen und es zu starken - wie auch immer gearteten - Währungsverlusten kommen könnte.

„Diese Panikmache interessierter Kreise, also der Immobilienbranche, der Kredit gebenden Banken und zum Teil auch der Medien, führt dazu, dass sich junge Leute mit zu wenig Eigenkapital viel zu teure Objekte anschaffen und es so zu einer Fehlallokation von Kapital und einem Nachfrageüberhang kommt“, erklärt Tilmes weiter.

Wer dennoch eine Immobilie als Geldanlage, also zur späteren Fremdnutzung, erwerben möchte, sollte sich deshalb zuerst einige grundsätzliche Gedanken machen. „Zum Beispiel ist eine breite Streuung der Geldanlage über verschiedene Anlageklassen auch im aktuellen Umfeld das A und O, um Risiken im Portfolio zu reduzieren“, so der FPSB-Vorstandsvorsitzende. „Deshalb darf der Immobilienanteil nicht zu hoch werden.“

Das gilt umso mehr, da Immobilien illiquide Vermögenswerte sind und nicht von heute auf morgen verkauft werden können.

Der nächste Aspekt, den es zu beachten gilt, ist die Finanzierung. „Trotz günstiger Finanzierungskonditionen muss der Investor die Kreditzinsen verdienen“, so Tilmes. Ein Käufer muss also seine Einnahmen- und Ausgabenseite im Blick haben und mit einkalkulieren, dass die Zinsen irgendwann steigen und die Finanzierung teurer wird. „Finanzplaner wie die CFP®-Zertifikatsträger zum Beispiel werden die Zinssumme der Gesamtfinanzierung ermitteln und ihre Kunden darauf hinweisen, dass dieser Betrag genau genommen auf den Kaufpreis aufgeschlagen werden muss, was das das Objekt zusätzlich verteuert“, erläutert der FPSB-Vorstand.

## **Unbedingt Instandhaltungskosten berücksichtigen**

Nur wer nach diesen Überlegungen zu einem positiven Ergebnis kommt, sollte ein Immobilieninvestment in Betracht ziehen. Doch auch die Suche nach einem geeigneten Objekt ist derzeit eine Herausforderung. Laut der Bundesbank-Studie kletterten die Mieten zuletzt bei weitem nicht so stark wie die Preise. Zugleich kam es gerade in einigen Städten zu Preisübertreibungen in Höhe von zehn bis 20 Prozent. „Wer heute in Wohneigentum investiert, riskiert, in besseren Wohnlagen zu viel zu zahlen und nur eine sehr geringe Rendite zu erwirtschaften“, sagt Tilmes. „In Randlagen dagegen finden sich zwar günstigere Objekte, möglicherweise sind diese dann aber nur schwer zu vermieten.“



Ferner vergessen viele Investoren, dass es mit dem Erwerb einer Immobilie nicht getan ist. „Gerade die Kosten für die Instandhaltung werden in den Makler- und Bankangeboten entweder unterschätzt oder einfach vergessen“, warnt Tilmes. Laut Daumenregel sollten Immobilieninvestoren aber für die laufenden Kosten etwa zwei Prozent des Verkehrswertes ansetzen. Dazu kommen die zunehmend härteren Auflagen bezüglich Energieeffizienz.

„Wer nicht nachher mit hohen Sanierungskosten konfrontiert sein will, sollte prüfen, ob eine Immobilie geltenden und künftigen regulatorischen Anforderungen genügt“, informiert Tilmes.

Dazu können Maklergebühren, Grunderwerbssteuer und Notargebühren kommen, die in manchen Fällen bei bis zu zwölf Prozent des Kaufpreises liegen. „Das sind dann Anfangskosten, die den Erwerb zusätzlich verteuern und die zu erwartende Rendite ebenfalls empfindlich schmälern“, macht Tilmes klar.

### **Professionelle Beratung kann vor Fehlern schützen**

Die Vielfalt und Komplexität der Aspekte, die mit dem Immobilienerwerb zusammenhängen, machen es deshalb ratsam, sich professionelle Unterstützung zu holen. CFP®-Zertifikatsträger können Anleger zu den wichtigsten Aspekten eines Immobilienkaufs beraten und mit Hilfe von Szenarioanalysen prüfen, wie eine Immobilie auf das Portfolio wirkt. Zudem werden sie ein Prolongationsszenario durchführen, um festzustellen, ob der Kredit für den Anleger auch bei steigenden Zinsen noch finanzierbar ist und mit Hilfe von Szenarioanalysen erarbeiten, welchen Risiken sich ein Investor im Falle von Berufsunfähigkeit oder plötzlicher Arbeitslosigkeit aussetzt.

Außerdem können die Experten bei der Suche nach einem passenden Objekt beratend zur Seite stehen oder, wenn es notwendig sein sollte, ganz vom Erwerb einer Immobilie abraten. Spätere Probleme mit der Finanzierung oder Fehler beim Immobilienkauf selbst lassen sich so vermeiden.



## Über den FPSB Deutschland e.V.

Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland) mit Sitz in Frankfurt/ Main ist seit 1997 Mitglied im internationalen Netzwerk des FPSB Financial Planning Standards Board Ltd., dem weltweiten Zusammenschluss aller nationalen CFP-Organisationen mit rund 162.000 CERTIFIED FINANCIAL PLANNER (CFP®-Zertifikatsträger) in 26 Ländern. Nach dem Zusammenschluss mit der European Financial Planning Association Deutschland (EFPA Deutschland) e. V. sind über 2.000 Zertifikatsträger als CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® (CFP®-Zertifikatsträger), European Financial Advisor (EFA) und Certified Foundation and Estate Planner (CFEP) aktiv.

Die CFP®-Zertifikatsträger zählen in Deutschland mit ihrem umfassenden und ständig aktualisiertem Fachwissen zur Elite in der Finanzdienstleistungsbranche. Sie sind im Durchschnitt knapp 45 Jahre alt. Knapp 20 Prozent der CFP®- und CFEP®-Zertifikatsträger sind weiblichen Geschlechts. Rund 60 Prozent der Zertifikatsträger sind als Finanz- und Nachlassplaner bei Banken tätig, die restlichen 40 Prozent sind freie Berater.

Der FPSB steht weltweit für den höchsten Standard in Finanzberatung und Finanzplanung. Erklärtes Ziel ist die Etablierung und Sicherstellung der Beratungsqualität auf hohem Niveau mittels national und international anerkannter Zertifizierungsstandards zum Nutzen der Verbraucher. Diese Standards werden durch die Akkreditierung von Qualifizierungsprogrammen sowie durch die Lizenzierung von Finanzberatern, die die akkreditierten Weiterbildungsprogramme und entsprechende Prüfungen erfolgreich absolviert haben, sichergestellt. Außerdem bietet der FPSB Deutschland den European Financial Advisor (EFA) als europaweit normierte Zertifizierung neben dem weltweit anerkannten CFP®-Zertifikat an.

Darüber hinaus hat der FPSB Deutschland als Prüf- und Begutachtungsstelle für DIN CERTCO und Austrian Standards Plus 1.471 Personen nach DIN ISO 22222 (Privater Finanzplaner) zertifiziert.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: [www.fpsb.de](http://www.fpsb.de)

### **Kontakt Presse:**

Iris albrecht **finanzkommunikation GmbH**

Ansprechpartner: Iris Albrecht

Feldmannstraße 121

66119 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 410 98 06 10

Fax: 0681 – 410 98 06 19

Email: [presse@fpsb.de](mailto:presse@fpsb.de)

[www.irisalbrecht.com](http://www.irisalbrecht.com)