

## Schutz durch Immobilien - aber nur aktiv gemanagt

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, 17. Mai 2013 – Die jüngst veröffentlichte Untersuchung der Deutschen Bundesbank bringt es ans Licht: Das Sparbuch ist der am weitesten verbreitete Vermögensgegenstand in deutschen Haushalten. 78 Prozent besitzen ein Sparguthaben. Mit Abstand folgen kapitalbildende Lebensversicherungen (40 Prozent) und Bausparverträge (36 Prozent). Zwar ist der größte Aktivposten deutscher Haushalte die selbst genutzte Immobilie, im Anlageportfolio aber spielen Immobilien ebenso wie Aktien kaum eine Rolle. Dabei können Immobilieninvestments, professionell ausgewählt und aktiv gemanagt, einen Schutz gegen Krisen und einen Anstieg der Inflationsrate bieten. Bei der Umsetzung einer entsprechenden Strategie können unabhängige CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® (CFP®-Zertifikatsträger) Anlegern helfen.**

Gute Zeiten für Zinsanlagen sehen anders aus. Wer derzeit knapp zwei Prozent bekommt, bekommt viel. Ein Ertrag, der aber durch Inflation und Steuern praktisch aufgezehrt wird. Schlimmer noch: Zinsanlagen führen zu realer Geldvernichtung. Wie das wirkt, zeigt ein einfaches Beispiel: Wer 10.000 € anlegt und dafür eine jährliche Verzinsung von 1,5 Prozent bekommt, muss bei einer Inflationsrate von zwei Prozent nach zehn Jahren einen Kaufkraftverlust von fast fünf Prozent auf das Anfangskapital zu erleiden.

„Viele Sparer in Deutschland sind sich dieser Tatsache, die sich aus dem aktuellen Niedrigzinsumfeld ergibt, noch nicht bewusst“, sagt Prof. Dr. Rolf Tilmes, Vorstandsvorsitzender des Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland) und Inhaber des Stiftungslehrstuhls für Private Finance & Wealth Management an der EBS Business School, Wiesbaden. Dabei wäre die Lösung einfach: „Sparer sollten stattdessen breiter investieren und auch Sachwerte wie Aktien oder Immobilien, die die Chance auf realen Kapitalerhalt in diesem Umfeld bieten, bei ihrer Geldanlage berücksichtigen.“

Doch das tun bislang nur wenige. Gerade elf Prozent der deutschen Haushalte, so ein weiteres Ergebnis der Erhebung der Deutschen Bundesbank, halten Aktien. Aber auch Immobilienanlagen jenseits der eigengenutzten Immobilie spielen in den Portfolios der Deutschen kaum eine Rolle.

Zwar haben zumindest 44 Prozent der Haushalte eine selbst genutzte Immobilie. Doch im internationalen Vergleich hinkt Deutschland auch hier hinterher.



Denn in Frankreich besitzen 58 Prozent der Menschen ein Eigenheim, in Spanien sogar fast 83 Prozent. Noch schlimmer: „Häuslebauer hierzulande nutzen noch nicht einmal alle Finanzierungsmöglichkeiten, die ihnen zur Verfügung stehen. Mit der Folge, dass das Eigenheim oftmals nicht optimal finanziert sind“, erläutert Prof. Tilmes.

In der jüngsten Vergangenheit, stark beeinflusst durch die Verwerfungen der Staatsschuldenkrise und begünstigt durch das niedrige Zinsumfeld, nimmt das Interesse an Immobilien als eigenständige Anlageklasse zu. Jedoch anstelle einer systematischen und ganzheitlichen Asset Allocation werden jetzt Immobilien – fast schon blind – als reiner Inflationsschutz gekauft. Risiko- und Ertragsgesichtspunkte oder ein umfassendes Immobilienmanagement werden oft vernachlässigt.

Dazu kommt, dass viele Investoren die Renditemöglichkeiten, die mit Investments in diesem Sektor möglich sind, gar nicht nutzen. „Dabei“, sagt Prof. Tilmes, „kann der Werthebel, vor allem bei größeren Immobilienbeständen, höher sein, als im liquiden Wertpapiermanagement.“ So kann der Ertrag von Zinshäusern durch ein professionelles Mietermanagement deutlich gesteigert werden.

Allerdings ist es für Investoren auch nicht ganz leicht, geeignete Immobilien, die ein gutes Ertrags-/Risikoverhältnis bieten, zu finden. Dieses gilt umso mehr, da an einigen Standorten die Preise schon stark gestiegen und die Mietrenditen kaum noch attraktiv erscheinen. Investoren, die ihren Immobilienanteil im Portfolio ausbauen wollen, müssen deshalb bei der Auswahl möglicher Zielobjekte sehr genau hinsehen. Es gilt, Immobilien zu entwickeln und nicht Luxus-sanierte Objekte mit wenig Wertsteigerungspotential zu erwerben.

### **Immobilienmanagement als Teil der gesamten Finanzplanung**

„Ein professionelles Immobilienmanagement muss deshalb genauso wie ein professionelles Wertpapiermanagement Teil der privaten Finanzplanung sein“, erläutert Prof. Tilmes. Nur so lassen sich bei der Langfristanlage „Immobilien“ Klumpenrisiken im Portfolio vermeiden, Ertragshebel realisieren und Liquiditäts- und Steueraspekte mit den anderen Vermögensbestandteilen synchronisieren.

Die vom FPSB Deutschland zertifizierten CERTIFIED FINANCIAL PLANNER (CFP®-Zertifikatsträger) können Anlegern aufzeigen, wo Risiken beim Immobilienerwerb liegen und wie sie Immobilien, ihren individuellen Verhältnissen und ihrer Risikoneigung entsprechend, in ihre Finanzplanung integrieren. Sie bewerten den Immobilienbestand ihrer Kunden, beurteilen die Anlagen unter Ertrags-, Risiko-, steuerlichen und Liquiditätsgesichtspunkten und können helfen, den Ertrag aus einer Immobilie durch professionelles und aktives





Immobilienmanagement sowie die Finanzierung beim Erwerb eines Objektes zu optimieren.

CERTIFIED FINANCIAL PLANNER sorgen so dafür, dass Immobilien in die ganzheitliche Finanzplanung integriert werden und diese damit auch wirklich Schutz vor Krisen oder einem Anstieg der Inflationsrate bieten können.

### Über den FPSB Deutschland e.V.

Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland) mit Sitz in Frankfurt am Main ist der Zusammenschluss von 1.219 CERTIFIED FINANCIAL PLANNERN (CFP®-Zertifikatsträger). Der FPSB Deutschland regelt auch das Zertifizierungsverfahren der Certified Foundation and Estate Planner (CFEP) als Nachlass- und Erbschaftsplaner in Deutschland. Aktuell sind 102 der insgesamt 1.492 Mitglieder des FPSB Deutschland reine CFEP-Zertifikatsträger, 171 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-Zertifikatsträger 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 150.000 CFP-Zertifikatsträgern in 24 Ländern. 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)

