



# Immobilien-Boom – wie und wo investieren?

»Warum sind die Immobilien-Preise in den letzten zehn Jahren so verrückt gestiegen – und wann könnten sie wieder fallen? Und ist jetzt eine Investition in Immobilien noch sinnvoll?«, sind derzeit die Fragen der Anleger.

www.ruhestandsplaner-bodensee.de



Als Finanzfachwirtin (FH) und Freie Sachverständige für Kapitalanlagen steht Manuela Klüber-Wiedemann aus Lindau für Klarheit und Orientierung in Sachen Geld.

### Fragen Sie die Expertin!

Schreiben Sie Ihre Fragen zu diesem Thema unter dem Stichwort »Immobilienboom« an [mkw@ruhestandsplaner-bodensee.de](mailto:mkw@ruhestandsplaner-bodensee.de) oder mit der Post an Ruhestandsplaner Bodensee GmbH & Co.KG, Kemptener Str. 61, 88131 Lindau. Ihre Fragen werden von Manuela Klüber-Wiedemann anonym behandelt, jedoch schriftlich beantwortet.

Eine der Hauptursachen für die Preis-Explosion bei Immobilien vor allem in Ballungszentren und attraktiven Lagen ist die Null-Zins-Politik und damit verbunden, die Investitionen von internationalen institutionellen Groß-Anlegern (z.B. Pensionskassen, Stiftungen, Versicherungen, etc.).

Da auch Groß-Anleger auf dem Zinsmarkt keine Rendite mehr erzielen, sogar Strafzinsen auf geparktes Vermögen zahlen müssen, flossen in den letzten Jahren zig Milliarden in den Immobilienmarkt, um mit den dort noch erzielbaren Miet-Renditen kalkulieren zu können. Diese hohe Nachfrage, verbunden mit entsprechender Knappheit nach Beton-Gold hat die Preise massiv gesteigert.

Erst, wenn die Zinsen wieder in den merklich positiven Bereich drehen, werden die Groß-Investoren in den Zinsmarkt investieren – was die Nachfrage nach Immobilien absenken und somit zu Preis-Korrekturen führen wird.

### Grundsätzliche Überlegungen:

Langfristig denkende Anleger sollten unbedingt die demografische Entwicklung in Deutschland berücksichtigen.

Die Überalterung der Gesellschaft sowie fehlender Nachwuchs führen zu massiven gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Veränderungen, die in unzähligen Studien bereits belegt werden.

Man rechnet damit, dass in Deutschland in 30 Jahren nur noch 60 Mio Einwohner leben. Aktuell sind es 80 Mio. Das bedeutet: jede 4. Wohnung wird nicht mehr gebraucht! Fachkräftemangel und Überalterung führen zu veränderten Lebensbedürfnissen. Wer also heute darüber nachdenkt, dass er seine Altersvorsorge mit Mieteinnahmen abdecken möchte, sollte auch wissen, wer künftig welche Miete wo zahlen kann.

### k Fazit:

Wer investieren möchte, sollte vor allem auf die richtige Lage achten und sich die Miet-Rendite nach Abzug von Steuern, Kosten und Rücklagen genau durchrechnen.

### Indirekt investieren mit Fonds: geschlossen oder offen?

Zunächst muss zwischen offenen und geschlossenen Immobilienfonds unterschieden werden:

- Geschlossene Immobilienfonds sind **KEINE** sichere Kapitalanlage, sondern unternehmerische Beteiligungen, die grundsätzlich ein Totalverlustrisiko bergen.
- Offene Immobilienfonds-Anbieter werden vor allem sicherheitsorientierten Anlegern angeboten und feiern derzeit große Umsatz-Rekorde (leider keine Gewinnrekorde). Anleger hoffen natürlich von der guten Immobilienpreisentwicklung zu profitieren. Zumindest die Inflation wollen die allermeisten Anleger damit ausgleichen, um Kaufkraftverluste zu begegnen. Die Inflationsrate liegt auf Sicht von 10 Jahren bei 2,1% p.a. Doch die Langzeitrenditen der beiden bekanntesten offenen Immobilienfonds mit Anlageregion Europa (DEKA und UNION-Investment) liegen auf Sicht von 10 Jahren **VOR KOSTEN** nur bei 2,64 % p.a.\*, nach Abzug der **KOSTEN** wie Einstiegsgebühren (5 % - 6 %), Depotgebühren, Transaktionsgebühren, etc. kommt man auf eine 10-Jahres-Rendite von 2,08 % p.a. – nach Abzug von Steuern beträgt die Rendite dann nur noch 1,46 % p.a. und liegt langfristig unter der Inflationsrate.

\*(Quelle: FVBS Fonds-Adviser Edi-Soft)



Ein Immobilienkauf ist eine knifflige Angelegenheit: Die Zinsen sind noch immer niedrig, die Immobilienpreise in den Ballungszentren aber hoch.

Unbedingt beachten sollen man auch, dass die Gelder nach dem Einstieg für zwei Jahre »gesperrt« sind und auch danach nur 30.000 Euro häppchenweise mit einer 12-monatigen Kündigungsfrist verfügbar sind. Somit sind offene Immobilienfonds eine Langzeit-Anlageform und eignen sich absolut nicht als Liquiditätsreserve oder für Notfälle geeignet.

## k Fazit:

Wer bereit ist, sein Geld langfristig anlegen zu wollen, sollte darauf achten, dass ein Inflationsausgleich **NACH** Steuern möglich ist. Auf Sicht von zehn Jahren lassen sich geringe Schwankungen aushalten, deshalb könnte man auch einen Teil des Geldes in breit streuende Aktien-ETFs und Aktien-Indexfonds legen – selbstverständlich **OHNE** Ausgabeaufschläge, Agios, Einstiegsgebühren.

Für sichere, stabile und dennoch jederzeit verfügbare Gelder eignen sich sehr gut Produkte **OHNE** Abschlussprovisionen und hohe Kosten – es gibt Alternativen, die ca. 1,5 % Zinsen bringen.

Text: Manuela Klüber-Wiedemann;  
Fotos: privat (1), adobe (??) &



Nicht immer klappt eine Investition in Immobilien.

## Tipp:

Der Abschluss eines Anlageprodukts ohne Flexibilität und hohen Kosten sollte gut überlegt sein.