

Höchstmögliche Rendite bei privaten Anlegern nicht im Vorder- grund



Eine Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) ergab, dass fast ein Drittel der privaten Anleger mit Immobilieninvestments keine oder negative Renditen erzielt. Studienleiter Stefan Bach spricht mit uns im Interview über die Ergebnisse.

Mit wachsendem Immobilienvermögen steigt der Studie zufolge auch die Rendite des Investments. Wie lässt sich das erklären?

Wir vermuten, dass Wohlhabende ihre Immobilien erfolgreicher bewirtschaften, da sie mehr Erfahrung haben und professioneller agieren. Auswahl und Bewirtschaftung werden wohl häufig auch mit externen Beratern oder Vermögensverwaltern durchgeführt. Ferner setzen vermögendere Investoren Immobilien gezielt zur Diversifizierung ihres Portfolios ein und achten dabei natürlich auf die Rendite. Normalbürger haben wohl auch andere Ziele. Sie sind oft durch Erbschaften zu Immobilieneigentümern geworden oder vermieten an nahestehende Personen. Dabei ist es ihnen wohl nicht so wichtig, die höchstmögliche Rendite zu erzielen. In der Vergangenheit waren auch steuerliche Motive relevant für Privatinvestoren, wobei dann die Rendite der Objekte nicht immer gut war.

Die Datenbasis für die Studie stammt aus dem Jahr 2012 – glauben Sie, dass sich mit Blick auf die Renditen mittlerweile etwas verändert hat?

Die gesamtwirtschaftliche Lage hat sich seit 2012 nur wenig geändert. Bei Immobilien sind aber – besonders in attraktiven Lagen – in den vergangenen Jahren deutliche Preissteigerungen zu beobachten. Wer jetzt kurzfristig mangels alternativer Anlagen in Betongold investiert, schneidet vermutlich schlechter ab als in der Vergangenheit. Insgesamt dürften diese Veränderungen jedoch relativ gering sein.

In den Medien wurde kürzlich die Herangehensweise der Studie kritisiert – insbesondere die Tatsache, dass viele Daten auf Selbsteinschätzung beruhen. Was sagen Sie dazu? Ist die Studie deswegen weniger aussagekräftig?

Wir analysieren in der Studie Zusammenhänge, die in Deutschland noch niemand genau untersucht hat, die aber von großem Interesse sind, wie auch die große mediale Aufmerksamkeit zeigt. In Deutschland gibt es sonst keine vernünftigen Statistiken zu den Immobilienvermögen – geschweige denn, dass man anderswo den Zusammenhang zwischen Ertrag und Vermögen misst, um Renditen auszurechnen. Dazu muss man die Menschen befragen. Wir verwenden Befragungsdaten des Sozio-oekonomischen Panels und der neuen Vermögenserhebung der Bundesbank, die in allen Ländern der Eurozone koordiniert erhoben werden. Beides sind repräsentative und hochseriöse Erhebungen, mit denen viele Wissenschaftler arbeiten und die wesentliche Informationsquellen für die wirtschaftlichen und sozialen Lebensverhältnisse sind.

Die Ergebnisse sind also belastbar?

Klar gibt es bei Befragungsdaten immer Messfehler oder auch Stichprobenrisiken bei kleineren Fallzahlen. Wie es bei seriösen Studien üblich ist, haben wir diese Restriktionen unserer Untersuchung klar benannt und auch in den Ergebnissen berücksichtigt. Die ermittelte durchschnittliche Spanne der Bewirtschaftungsrendite von zwei bis drei Prozent ist belastbar. Hinweise auf größere systematische Verzerrungen gibt es nicht.