

PRESSEMITTEILUNG

Renditen von Immobilieninvestitionen privater Anleger

Privatanleger unterschätzen Risiko von Immobilieninvestments

- **Ca. sieben Millionen Deutsche besitzen eine Immobilie zur Kapitalanlage**
- **Fast ein Drittel der Anleger erzielen keine oder negative Renditen**
- **Indirekte Investments bilden lukrative Alternative zur Direktanlage**

Starnberg/München, den 17.09.2014. Das DIW Berlin hat im Auftrag der WERTGRUND Immobilien AG die Renditen von Immobilieninvestitionen privater Anleger untersucht. Demnach besitzen ca. sieben Millionen Deutsche eine Immobilie zur Kapitalanlage. In den letzten zehn Jahren haben sie damit durchschnittlich zwischen zwei und drei Prozent Rendite pro Jahr erzielt. Das rechnerische Immobilienvermögen je Anleger beträgt 155.000 Euro, rund 40 Prozent haben ihre Immobilieninvestitionen mit einem durchschnittlichen Fremdkapitalanteil von etwa 57 Prozent fremdfinanziert. „Immobilien stellen die wichtigste Anlageform für private Kapitalanleger in Deutschland dar, insbesondere in der aktuellen Niedrigzinsphase mit mangelnden Alternativen. Dennoch wird das Risiko häufig unterschätzt und Sparer büßen durch falsche Entscheidungen einen Teil ihrer Rendite ein“, erklärt Thomas Meyer, Vorstandsvorsitzender der WERTGRUND Immobilien AG. Etwa 68 Prozent des gesamten Bruttovermögens der Deutschen von 7.067 Milliarden Euro ist in eigengenutztes (3.752 Milliarden Euro) sowie vermietetes und sonstiges Immobilienvermögen (1.082 Milliarden Euro) investiert. Nicht einberechnet werden dabei die Anteile an offenen und geschlossenen Immobilienfonds sowie börsennotierten Immobilienunternehmen, die in der Kategorie Geld- und Wertpapiervermögen erfasst werden.

Ausgewertet wurden Informationen des Sozio-oekonomischen Panels (SOEP) aus den Jahren 2002, 2007 und 2012 sowie der Erhebung Private Haushalte und ihre Finanzen (PHF) der Deutschen Bundesbank 2010/2011. Zudem wurden die Ergebnisse dem Fondsindex OFIX gegenübergestellt.

Fast ein Drittel erzielt keine oder negative Renditen mit Immobilieninvestitionen

Basierend auf dem SOEP 2012 hat das DIW Berlin ermittelt, dass 8,5 Prozent der Immobilienanlagen negative Bruttorenditen mit Immobilieninvestitionen erwirtschaften, weitere 24,6 Prozent erzielen eine Rendite von null Prozent. Bei 20,7 Prozent der

Immobilieninvestitionen lagen die Bruttorenditen pro Jahr über null bis zwei Prozent. „Geht man von einer durchschnittlichen Inflation von jährlich zwei Prozent aus, liegen die Renditen von mehr als 50 Prozent der Immobilieninvestitionen unterhalb der Inflationsgrenze.“, sagt Meyer. „Unter Berücksichtigung von Risiko und Aufwand einer direkten Immobilieninvestition ist diese Rendite alles andere als zufriedenstellend. Dennoch muss betont werden, dass Immobilienanlagen in der Gesamtheit auch während der Finanzkrise stabile Durchschnittsrenditen von jährlich zwei bis drei Prozent erzielen konnten. Richtig getätigte Immobilieninvestments sind also krisensicher und schwankungsarm“, fügt Meyer hinzu.

Risiko von Eigentumswohnungen wird unterschätzt

„Ein Großteil der niedrigen und negativen Renditen ist auf vermietete Eigentumswohnungen zurückzuführen“, meint Thomas Meyer. So werde das Hausgeld als „Renditekiller“ größtenteils unterschätzt, auch Instandhaltungsmaßnahmen, Kosten bei Mieterwechsel und längere Leerstandszeiten können die Erträge einer Eigentumswohnung nachhaltig gefährden. „Häufig wird ein Großteil der Ersparnisse in eine vermietete Eigentumswohnung investiert. Umso ärgerlicher ist es dann, wenn die Rendite durch eine falsche Verwaltung gedrückt wird. Das Klumpenrisiko ist hoch, ein Investment sollte entsprechend lang und sorgfältig überdacht werden“, sagt Meyer. Dieses Klumpenrisiko erkennt auch das DIW Berlin in der Studie: „Im Ergebnis zeigt sich, dass Alter, Bildung, Bundesland, Geschlecht und Haushaltstyp der Anleger keinen signifikanten Einfluss auf Mieteinnahmen haben. Höhere Renditen ergeben sich bei höherem Einkommen sowie bei Personen, die ausschließlich in Mehrfamilienhäuser und Mietshäuser investiert haben (im Vergleich zu Personen, die Einfamilienhäuser oder Eigentumswohnungen vermieten)“.

Indirekte Investments bilden Alternative zur Direktanlage

Eine alternative Anlageform stellen indirekte Immobilieninvestments etwa in offene Immobilienfonds dar. Die Mindestzeichnungssumme liegt bei diesem Vehikel häufig unterhalb der Kosten für eine Eigentumswohnung. Anleger von offenen Immobilienfonds konnten in den letzten zehn Jahren beispielsweise eine durchschnittliche Rendite von 2,5 Prozent erwirtschaften. Erträge aus dieser Anlageform werden mit 25 Prozent Abgeltungssteuer plus Solidaritätszuschlag versteuert, Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von Eigentumswohnungen werden hingegen mit dem persönlichen Grenzsteuersatz belastet. „Der Markt für offene Immobilienfonds hat in den letzten Jahren eine stärkere Regulierung durch die Finanzaufsicht erfahren. Die Vehikel bieten inzwischen eine hohe Transparenz für Privatanleger“, sagt Meyer. Anleger sollten dennoch darauf achten, dass der Anbieter der Fonds im jeweiligen Segment über ausreichend Erfahrung verfügt und in den letzten Jahren stabile Erträge erwirtschaften konnte. „Bei einem indirekten Immobilieninvestment kauft man sich neben einem Anteil an einem diversifizierten Immobilienportfolio auch die professionelle Verwaltung. Hierdurch entfällt der hohe Aufwand, den Anleger beispielsweise mit einer vermieteten Eigentumswohnung haben“, erklärt Meyer weiter.

WERTGRUND Immobilien AG

Die WERTGRUND Immobilien AG ist ein Investment- und Managementunternehmen für Bestandswohnimmobilien in Deutschland. Ihren institutionellen und privaten Kunden bietet die WERTGRUND Immobilien AG die gesamte Dienstleistungspalette im Bereich Wohnimmobilien an - von Investments über Transaktionsbegleitung bis hin zu Asset Management, Verwaltung, Vermietung und Vermietungssteuerung sowie Mieterprivatisierung. Seit 2007 ist die WERTGRUND Immobilien AG als Co-Investor mit namhaften internationalen Investoren für den Aufbau und das Management bundesweiter Wohnungsportfolios in Deutschland zuständig. Im April 2010 hat WERTGRUND gemeinsam mit der TMW Pramerica Property Investment GmbH als Kapitalanlagegesellschaft den Offenen Wohnimmobilienfonds WERTGRUND WohnSelect D aufgelegt. Der Fonds wird ca. 400 Mio. Euro in deutsche Bestandswohnimmobilien investieren. Im Jahr 2013 hat WERTGRUND in Kooperation mit der HANSAINVEST den auf institutionelle Anleger zielenden Spezialfonds WERTGRUND Spezialinvest Wohnen D aufgelegt. WERTGRUND ist bei beiden Fonds für das gesamte Immobilien- und Asset Management zuständig. Das Unternehmen ist seit 1992 am Markt und hat seitdem ein Immobilienvolumen von ca. 3 Mrd. Euro bearbeitet. Als Asset Manager betreute es bisher mehr als 70.000 Wohneinheiten. Im Rahmen des Qualitätsmanagements bietet die WERTGRUND Immobilien AG nach DIN EN ISO 9001:2008 zertifizierte Prozesse.

www.wertgrund.de

WERTGRUND Immobilien AG

Thomas Meyer, Vorstand
Maximilianstr. 21a
82319 Starnberg
Tel.: 08151-99 894 31
Fax: 08151-99 894 32
th.meyer@wertgrund.de

Pressekontakt

Dr. ZitelmannPB. GmbH

Andy Dietrich
Medien- & Kommunikationsberatung
Rankestraße 17
10789 Berlin
Tel.: 030-72 627 61 53
Fax: 030-72 627 61 63
dietrich@zitelmann.com