



### Merkblatt Anlagen in Immobilien Stand 11/2022

Als Investmentberater stehe ich der Anlage in einzelne Immobilien zum Zwecke der Vermietung eher kritisch gegenüber – eine Meinung und Überzeugung, die ich in vielen Gesprächen seit Jahren immer wieder vertrete. Hier eine Zusammenfassung der wichtigsten Argumente und Gedankenanstöße.

#### **1.) Klumpenrisiko**

Viele Menschen haben bereits einen nicht unerheblichen Teil ihres Vermögens in Immobilien angelegt. Eine weitere Immobilie im Portfolio erhöht den Anteil dieser Anlageklasse erheblich - und die damit verbundenen Risiken wie z.B. zukünftiges Steuerrecht (Vermögenssteuer?) oder Mietrecht (gesetzliche Höchstmieten, sonstige Obliegenheiten von Vermietern). Mit Investmentfonds können Anleger ihr Vermögen auf nur alle denkbaren Anlageklassen streuen (auch Immobilien!) und mindern dadurch das Anlagerisiko ganz erheblich.

#### **2.) Rendite**

Anleger sind mit der Renditeerwartung einer Immobilie in einem sehr engen Korridor gefangen. Mehr als ca. 3 % effektiv (also nach Verwaltung, nach Instandhaltungsrücklagen, nach Berücksichtigung von Leerständen) werden Sie kaum erzielen können; im gewerblichen Bereich evt. einen Prozentpunkt mehr (vgl. Anlagen). Die Wirtschaftswoche stellte in ihrer Ausgabe vom 22.3.19 fest, dass fast 60 % aller Vermieter weniger als 2 % Rendite aus der Vermietung erwirtschaften. Allein die Ausschüttungsrendite des „Ertrags-Portfolios“ meines Income-Modells liegt bei 4 % - die Kursgewinne kommen noch hinzu. Darüber hinaus lässt sich das Rendite-Sicherheits-Verhältnis bei einem Investment-Portfolio jederzeit ändern und den individuellen aktuellen Vorstellungen gemäß anpassen - ohne irgendwelche Zusatzkosten und in wenigen Tagen.

#### **3.) Fungibilität/Liquidität**

Wenn Sie Geld benötigen, können Sie Ihre Immobilie nicht einfach kurzfristig verkaufen - das kann schon mal 1-2 Jahre dauern. Auch ein teilweiser Zugriff (Sie benötigen z. B. nur einen Teilbetrag von 10.000 €) auf das Vermögen ist nicht möglich, denn Sie können nicht den Gartenzaun separat verkaufen - hier gilt „alles oder nichts“: Ihr Vermögen ist komplett gebunden.

Auf Ihr Investmentdepot dagegen können Sie jederzeit in voller Höhe oder in Teilbeträgen zugreifen - es ist zu 100 % liquide und jederzeit handelbar.

#### **4.) Mobilität**

Vielleicht ist dies ein sehr persönliches Motiv von mir, aber gerade für den „Katastrophenfall“ von erheblicher Wichtigkeit: Eine Immobilie heißt deshalb so, weil sie eben nicht mobil ist. Ich selber führe ein Investmentdepot bei einer Schweizer Bank, das ich nur aus einem einzigen Grund unterhalte: Im Ernstfall - das ist für mich jeder denkbare Fall politischer, wirtschaftlicher, monetärer oder gesellschaftlicher Instabilität, der mich in den nächsten 30 - 40 Jahren dazu bringen könnte, meinen Wohnsitz ins Ausland zu verlegen - habe ich mit wenigen Mausklicks und innerhalb einiger weniger Tage nahezu mein gesamtes Vermögen außerhalb Deutschlands und auch des Euro-Raums gebracht. Für mich eine der besten (und günstigsten) Versicherungen, die es gibt. Immobilien sind umgekehrt die Wirtschaftsgüter, die vom Staat am einfachsten beschlagnahmt oder sonst wie sanktioniert werden können.

#### **5.) Vererbung**

Vielleicht nicht für jeden das Thema mit erster Priorität, aber auch hierzu sollte man sich langfristig ein Bild machen: Der Erbfall ist mit Immobilien äußerst kompliziert und umständlich darstellbar; ich selber kenne mehr als einen Fall, in dem Familien wegen vererbter Immobilien im Streit liegen: Verkaufen oder behalten? Auszahlung des Verkaufswilligen - welcher Wert wird zugrunde gelegt? Kann der Besitzer der Immobilie sich das überhaupt leisten – die Schwester oder den Bruder auszuzahlen? Oder muss er sich gar verschulden, um sein Erbe anzutreten? Alles schon erlebt. Eine Immobilie ist unteilbar. Investmentdepots könnten Sie theoretisch schon zu Lebzeiten speziell für Ihre Kinder einrichten und im Testament benennen. Vererbtes Investmentvermögen aufzuteilen ist kinderleicht - und jeder kann mit seinen Anteilen machen, was er will: Behalten, umschichten oder sofort verkaufen.



## 6.) Home-Bias

Der Home-Bias bezeichnet einen häufigen Anlegerfehler, den man volkstümlich mit dem Sprichwort „Was der Bauer nicht kennt, frisst er nicht“ verdeutlichen kann: Man meint, dass Anlageklassen, die man kennt oder denen man emotional näher steht, „besser“ sind als solche, mit denen man weniger Erfahrung hat oder die einen höheren Abstraktionsgrad haben. Ein Beispiel: Die Deutschen sind der festen Überzeugung, dass deutsche Aktien „sicherer“ sind als US-Aktien. Dabei machen deutsche Aktien gerade mal gut 3 % der weltweiten Marktkapitalisierung aus - die USA sind etwa 20-mal so stark kapitalisiert und müssen schon allein deshalb „sicherer“ sein.

Zugegeben - einen Investmentfonds kann man nicht anfassen; eine Vermögensverwaltung ist ein „verbriefter“ Sachwert, den man nur auf seinem Depotauszug erleben kann. Das macht die emotionale Bindung an die Anlageklasse „Immobilien“ deutlich höher. Es ist aber eine Gefahr, bei Anlageentscheidungen den eigenen Emotionen zu folgen und kühle rationale Erwägungen wie die obigen Punkte 1-5 dagegen aufzuwiegen.

## 7.) Kursrisiken

Aber Aktien haben doch Kursrisiken... ja, das stimmt. Aber Immobilien haben ebenfalls Kursrisiken, die sogar deutlich höher sein können. Das Problem: Für Immobilien gibt es keinen „Marktplatz“, auf dem sekundlich die aktuellen Gebote zu einer Preisbildung führen. Die Preisbildung für Immobilien findet aufgrund von Gutachten und konkreten Kaufangeboten statt, während der Marktplatz für Aktien – die weltweiten Börsen – in Echtzeit ständig Kauf- und Verkaufsgebote auswertet und damit den aktuellen Kurs ermittelt – selbst dann, wenn gar kein konkreter Handel stattfindet. Tatsächlich aber haben Immobilien noch weit größere Bewertungsschwankungen: Niemand käme auf die Idee, seine Immobilie (wie bei Aktienfonds möglich) täglich verkaufen zu wollen. Die tägliche Verfügbarkeit (Liquidität) von Aktienfonds ist ein sehr großer Vorteil gegenüber Immobilien – aber auch eine verhängnisvolle Falle: Bei Immobilien ist sich jeder darüber im Klaren, dass der Verkauf mehrere Jahre dauern kann, bis man den „richtigen“ Käufer findet. Wer tatsächlich mal eine Immobilie kurzfristig verkaufen muss, der wird erleben, dass der „Kurs“ der Immobilie sehr stark in den Boden gehen kann. Zwangsversteigerungen sind dafür das reale Szenario. Auch das Platzen der US-Immobilienblase 2007, was die Finanzkrise auslöste, führte zu Bewertungsänderungen von über 50 % gerade bei hochwertigen Immobilien in Top-Lagen.

## Resumee

Das sollen nur ein paar Gedankenanstöße sein. Letztlich heißt die Frage nicht „Immobilie ODER Fonds“, sondern „Immobilie ODER (Aktien + Anleihen + Rohstoffe + Immobilien + Derivate + Gold + High Yield Bonds + ...)“. Ich habe nichts Grundsätzliches gegen Immobilien, aber ich möchte jeden Anleger vor der Entscheidung, sehr viel Vermögen in eine einzige Anlageklasse zu stecken, warnen - der Punkt 1 (Klumpenrisiko) ist mir persönlich der bedeutendste. Mit der gleichen Vehemenz würde ich einen Anleger warnen, der einen vergleichbaren Betrag in eine einzige Aktie, in eine einzige Anleihe oder einen Klumpen Gold investieren wollte - das wären vergleichbare Risiken.

Und wer in die Anlageklasse „Immobilien“ investieren will, der soll das gerne tun, auch dafür biete ich mit der Income-Strategie Lösungen an: Mit offenen Immobilienfonds, die in etwa die gleiche Rendite erwirtschaften wie die eigene vermietete Immobilie, aber ohne den Großteil der oben genannten Risiken. Denn mit einem offenen Immobilienfonds investiert man gleichzeitig in mehrere Immobilien, so dass die Klumpenrisiken sehr stark sinken.