

## Presse-Information

Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.  
Tilsiter Straße 1  
60487 Frankfurt am Main

Tel 069 9055938-0 Fax 069 9055938-10  
E-Mail [info@fpsb.de](mailto:info@fpsb.de) Web [www.fpsb.de](http://www.fpsb.de)

# Sicheres Betongold? Warum Immobilienanlagen keine Selbstläufer sind

**Der Immobilienmarkt hat sich in der Corona-Krise als vergleichsweise solide erwiesen – Dennoch birgt die Anlageklasse Risiken – Welche Fallstricke Anleger bei Immobilieninvestments unbedingt im Auge behalten sollten**

**Frankfurt/Main, 02. Juni 2021** – Immobilien gelten als eine der beliebtesten Anlageformen hierzulande. Und gemeinhin als sicher – wie der Beiname „Betongold“ schon suggeriert. Dazu trug zuletzt auch bei, dass sich die Immobilienpreise selbst in der aktuellen Corona-Pandemie recht stabil entwickelt haben. So kletterte der Immobilienpreisindex des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (VDP) im ersten Quartal 2021 auf einen neuen Höchststand. Insgesamt waren die Immobilienpreise – trotz des Corona-bedingten Lockdowns – demnach um 6,2 Prozent gegenüber dem ersten Quartal des Vorjahrs gestiegen.

„Aber wie so oft steckt der Teufel im Detail“, sagt Professor Dr. Rolf Tilmes, Vorstandsvorsitzender des Financial Planning Standards Board Deutschland (FPSB Deutschland). „Denn wer genauer hinsieht, erkennt eine starke Spreizung bei der Entwicklung der einzelnen Segmente.“ Demnach sind die Preise für Wohnimmobilien um 8,4 Prozent gestiegen, dagegen gaben die Preise von Gewerbeimmobilien 1,5 Prozent nach – und das zum ersten Mal seit elf Jahren. Und nach einer Analyse des Immobilienresearch der Deka hat die Corona-Krise 2020 am Büromarkt einen Nachfragerückgang europaweit um 40 Prozent bewirkt. Auch für Einzelhandelsobjekte und Hotels waren die Auswirkungen des Lockdowns schmerzhaft. Dagegen ging der Bereich Logistik sogar gestärkt daraus hervor.

### Immobilie ist nicht gleich Immobilie

Natürlich aber spielt auch die Lage bei Immobilien stets eine entscheidende Rolle. So kletterten die Preise in den A-Lagen, also in den Metropolen und Ballungszentren, seit der Finanzkrise deutlich stärker als in den so genannten B- und C-Lagen. „Diese recht unterschiedlichen Entwicklungen zeigen schon, dass Immobilie nicht gleich Immobilie ist und Anleger sehr genau hinsehen müssen“, erklärt Tilmes.

„Bei einem Investment in den Gewerbeimmobilienmarkt, wo zum Beispiel offene Immobilienfonds überwiegend investiert sind, müssen Anleger Konjunkturreinbrüche, strukturelle Veränderungen wie

---

**CFP® Certification** *Global excellence in financial planning*



**CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®**

Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



**CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®**

Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



**CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR**

Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



**EFPA European Financial Advisor® EFA**

Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.

die Trends zu mehr Online-Shopping oder Homeoffice sowie unvorhergesehene Schocks wie Covid-19 berücksichtigen“, warnt der Experte, der neben seiner Vorstandstätigkeit auch Academic Director Finance & Wealth Management an der EBS Executive School, Oestrich-Winkel, ist. „Das alles kann die Nachfrage nach bestimmten Gewerbeimmobilien dämpfen und zu Verlusten führen.“

### **Wohnimmobilienstandorte München und Frankfurt am stärksten überbewertet**

Aber auch Wohnimmobilien sind keine Einbahnstraße. Zwar erscheint der kurz- bis mittelfristige Ausblick angesichts anhaltend niedriger Zinsen und des Nachfrageüberhangs nach Wohnungen vor allem in den Ballungszentren positiv. Dennoch gilt es für Immobilieninvestoren einiges zu beachten. „Um zunächst bei der Makroperspektive zu bleiben, ist beispielsweise mittel- bis langfristig ein Zinsanstieg nicht auszuschließen, und dann kann eine Anschlussfinanzierung richtig teuer werden“, warnt Tilmes.

Auch drohen an manchen Orten die Immobilienmärkte zu überhitzen – laut dem UBS Global Real Estate Bubble Index sind die Standorte München und Frankfurt am Main weltweit am stärksten überbewertet. Wer dort jetzt investiert, geht das Risiko ein, zu teuer zu kaufen und bekommt auch nur noch geringe Mietrenditen. „Die werden dann noch durch nicht umlagefähige Nebenkosten sowie durch notwendige Rücklagen für Reparaturen geschmälert“, warnt der Experte weiter. „Dazu kommen zunehmend strengere energetische Auflagen sowie das Risiko politischer Eingriffe am Immobilienmarkt, wie wir es zuletzt mit dem Mietenstopp schon gesehen haben.“ Ganz zu schweigen von einem möglichen Ärger mit Mietern.

### **Professionelle Unterstützung gerade bei Immobilieninvestments ratsam**

Wer in Immobilien investieren will, sollte sich deshalb Unterstützung von Experten wie den vom FPSB Deutschland zertifizierten CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® (CFP®-Professionals) holen. Sie können analysieren, ob eine Immobilie oder ein Immobilieninvestment grundsätzlich in die langfristige Finanzplanung eines Kunden passt. Hier gilt es entsprechende Kennzahlen zu berücksichtigen, wie z.B. die Objektrendite und die Eigenkapitalrendite. Und dann dahingehend beraten, in welcher Form, also als Direktanlage oder als indirekte Beteiligung über ein Finanzprodukt, sich ein Investment auf den Einzelfall bezogen am ehesten lohnt. Zudem können sie ihren Kunden einen Überblick darüber verschaffen, welche Regionen und Marktsegmente sich am besten eignen und wo Vorsicht geboten ist. „Insbesondere direkte Immobilieninvestments sind eine Lebensentscheidung, die wesentlichen Einfluss auf die Finanzen eines Anlegers hat. Deshalb zahlt es sich aus, das besonders genau durchzurechnen“, so Tilmes Fazit.

---

## **CFP® Certification** *Global excellence in financial planning*



**CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®**  
Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



**CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®**  
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



**CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR**  
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



**European Financial Advisor EFA®**  
Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.

### **Über den FPSB Deutschland e.V.**

Das Financial Planning Standards Board Ltd. - FPSB ist ein globales Netzwerk mit derzeit 27 Mitgliedsländern und rund 192.000 Zertifikatsträgern. Dessen Ziel ist es, den weltweiten Berufsstandard für Financial Planning zu verbreiten und das öffentliche Vertrauen in Financial Planner zu fördern. Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland) mit Sitz in Frankfurt/ Main gehört seit 1997 als Vollmitglied dieser Organisation an.

Zentrale Aufgabe des FPSB Deutschland ist die Zertifizierung von Finanz- und Nachfolgeplanern nach international einheitlich definierten Regeln. Wichtige Gütesiegel sind der CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®-Professional, der CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER-Professional, der EFPA European Financial Advisor® EFA und der CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR. Der FPSB Deutschland hat ferner den Anspruch, Standards zur Methodik der ganzheitlichen Finanzberatung zu setzen. Dafür arbeitet der FPSB Deutschland eng mit Regulierungs- und Aufsichtsbehörden, Wissenschaft und Forschung, Verbraucherschützern sowie Presse und interessierter Öffentlichkeit zusammen.

Ein weiteres Anliegen des FPSB Deutschland ist die Verbesserung der finanziellen Allgemeinbildung. Zu diesem Zweck hat der Verband den Verbraucher-Blog [www.frueher-planen.de](http://www.frueher-planen.de) lanciert. Er informiert neutral, anbieterunabhängig und werbefrei über alle relevanten finanziellen Themen und beinhaltet drei Online-Rechner zur Berechnung der Altersrente und der Basisrente sowie zur Optimierung der Fondsanlage. **Weitere Informationen erhalten Sie unter: [www.fpsb.de](http://www.fpsb.de). Folgen Sie uns auch auf LinkedIn unter: <https://www.linkedin.com/company/fpsbdeutschland/>**

### **Kontakt Presse:**

iris albrecht **finanzkommunikation GmbH**

Feldmannstraße 121

D- 66119 Saarbrücken

Tel.: 0681 – 410 98 06 10

Email: [presse@fpsb.de](mailto:presse@fpsb.de)

[www.irisalbrecht.com](http://www.irisalbrecht.com)

---

## **CFP® Certification** *Global excellence in financial planning*



### **CERTIFIED FINANCIAL PLANNER® | CFP®**

Die oben gezeigten Zertifizierungszeichen sind außerhalb der USA Eigentum des Financial Planning Standards Board Ltd. und werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen. Zertifizierungsgeber ist der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V.



### **CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER | CFEP®**

Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Eigentümer und Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



### **CGA® CERTIFIED GENERATIONS ADVISOR**

Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.



### **European Financial Advisor EFA®**

Der Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. ist Zertifizierungsgeber der oben gezeigten Zertifizierungszeichen. Sie werden Einzelpersonen verliehen, die die Zertifizierungsvoraussetzungen erfüllen und kontinuierlich unter Beweis stellen.