

Die neue bbw - Finanzdienstleistungsstudie

Kapitalanlage Immobilien 2007

„Immobilie bleibt die wichtigste Kapitalanlageform in Deutschland“

Die Kapital-Anlagepalette hat sich in den letzten Jahren stetig ausgeweitet. Doch welches Produkt ist das Beste? Hier gibt es keine allgemeingütige Antwort. Aber eines gilt als sicher: Die Immobilie ist und bleibt die wichtigste Kapitalanlageform in Deutschland.

Auf über 400 Seiten wurden die Fakten des Marktes zusammengetragen, analysiert und eine Trendprognose erstellt. Speziell für diesen Report wurde zudem im April/Mai 2007 eine Befragung von Finanzdienstleistungsunternehmen durchgeführt, bei der insgesamt 126 Entscheidungsträger aus der Immobilienwirtschaft, darunter Banken, Sparkassen, Kapitalanlagegesellschaften, Versicherungen, Makler, Immobilienberatung und Immobilienunternehmen, über ihre Einschätzung zur Entwicklung des Marktes für Immobilien als Kapitalanlage in den nächsten Jahren befragt wurden.

Immobilien als Kapitalanlage steigen um 500 Milliarden Euro!

Der Immobilienbestand in Deutschland wird in diesem Jahr einen Wert von schätzungsweise rund 8 Billionen Euro erreichen. Von diesem Immobilienbestand werden fast ein Fünftel (17 Prozent) zu Kapitalanlagezwecken von den Anlegern gehalten. Insgesamt summiert sich das Vermögen im Bereich Kapitalanlage Immobilien in Wohn- und Nichtwohngebäuden auf einen Wert von mehr als 1,3 Billionen Euro. Bis zum Jahr 2015 wird ein Zuwachs auf 1,8 Billionen Euro erwartet.

Mit rund 640 Milliarden Euro entfallen in diesem Jahr schätzungsweise mit 49 Prozent die größten Anlagebestände auf die Privatanleger. Rund 560 Milliarden Euro werden von institutionellen Anlegern gehalten. Bis zum Jahr 2015 wird der Kapitalanlagebestand Immobilien bei Privatanlegern auf 880 Milliarden Euro steigen. Institutionelle Investoren werden einen Zuwachs von 41 Prozent ihrer Kapitalanlagen Immobilien verzeichnen können und im Jahr 2015 über ein Portfoliowert Immobilien in Höhe von knapp 800 Milliarden Euro verfügen können.

„Best Ager“ bevorzugen die Immobilie als Kapitalanlage

Männer sind gegenüber der Nutzung von Immobilien als Kapitalanlage deutlich aufgeschlossener als Frauen. Jeder siebte Mann bewertet den Haus- oder Wohnungskauf ausschließlich als Kapitalanlage. Ein Grund dafür ist, dass die Nettorendite bei Direktinvestments in konkrete Wohn- und Geschäftshäuser bei vier

bis sieben Prozent liegt und damit höher als bei einer Anlage in Rentenpapiere ist. Der durchschnittliche Geldmarktzins liegt im Euroraum deutlich niedriger.

Mehr als 70 Prozent der Befragten können sich vorstellen, eine Zweitimmobilie als Kapitalanlage anzuschaffen. Besonders befragte Personen im Alter von Mitte Fünfzig legen ihr Geld gerne in Immobilien an. Hierbei darf eines nicht vergessen werden: Zwei Drittel der privaten Nettovermögen – Geld und Immobilien – befinden sich in der Hand der so genannten „Best Ager“.

Investmentfonds nehmen eine immer bedeutendere Rolle ein

Eine zunehmend größere Rolle bei der Vermögensanlage der Deutschen spielen die Investmentfonds. Rund 30 Prozent der deutschen Haushalte besitzen Investmentfonds. Damit hat sich die Zahl der Haushalte mit Investmentfonds seit dem Jahr 2000 nahezu verdoppelt. Jeder sechste Fondsbesitzer hat bisher Anteile an Offenen Immobilienfonds erworben.

Beim Sparen mit Immobilienwerten wird der Anteil von Immobilienaktienfonds zukünftig stark anwachsen. Ihre Vorzüge werden für eine schnelle Etablierung neben den Offenen Immobilienfonds sorgen. Dem Immobiliensparen wird eine hohe Bedeutung beigemessen, rund die Hälfte der deutschen Bevölkerung hält es für wichtig, ihr Geld auch in Immobilien anzulegen. Einer der wesentlichen Gründe für die Zurückhaltung der Anleger bei Offenen Immobilienfonds ist die sehr kritische Einstellung gegenüber dieser Anlageform.

Offene Immobilienfonds stehen vor einem Comeback

Mit drei vorübergehenden Fondsschließungen und massiven Mittelabflüssen haben die Offenen Immobilienfonds ein turbulentes Jahr 2006 hinter sich. Zudem gibt es mit dem Start von REITs in diesem Jahr und den Immobilienaktienfonds neue Wettbewerber im Markt für Kapitalanlagen in Immobilien. Wird die Entwicklung der verschiedenen Offenen Immobilienfonds im Detail betrachtet, fällt auf, dass es insbesondere Fonds mit hohem Deutschlandanteil und niedrigen Renditen sind, die deutlich an Volumen verloren haben, während die Einbußen bei ihren europäisch oder global ausgerichteten Pendants meist geringer ausfallen.

Die meisten Offenen Fonds weisen wieder steigende Renditen aus – per Ende März 2007 legten die Ergebnisse auf Jahressicht auf 5 Prozent zu - und haben damit gute Voraussetzungen für ein „Comeback“ bei den Anlegern. Im ersten Vierteljahr flossen nach BVI-Angaben den Offenen Immobilienfonds rund 3 Milliarden Euro neu zu, nachdem im Vorjahr noch mehr als 7,3 Milliarden Euro von den Anlegern abgezogen wurden.

REITs können für einen Anlageboom sorgen

Die Einführung von REITs in Deutschland wird allerdings das Augenmerk der Anleger verstärkt auf diese Anlageform lenken. REITs weisen eine starke Korrelation zur Entwicklung der Aktienmärkte auf. REITs- und Immobilienaktienfonds weisen jedoch ein anderes Chancen-Risiko-Profil auf. Viele Immobilienmärkte haben in den vergangenen Jahren ein Kursrally erlebt. Weltweit nutzen Anleger heute Immobilienaktien für ihre Anlagestrategien.

Der Erfolg von REITs sorgt zudem dafür, dass immer mehr Immobilien-Aktiengesellschaften an die Börse gehen und damit die Auswahl an Regionen und Geschäftsmodellen für Investoren immer größer wird. Die Nachfrage nach weiteren Immobilieninvestments kommt dabei nicht nur von Privatinvestoren, sondern auch von institutionellen Anlegern wie Pensionsfonds und Versicherungsgesellschaften. Die Gewinne werden vor allem von Großinvestoren erzielt, sie nutzen die im internationalen Vergleich günstigen Preise deutscher Büroimmobilien und Gewerbeflächen zum Aufkauf ganzer Immobilienpakete. Solche Möglichkeiten stehen kaum einem Privatanleger offen. Mit Aktien und Fonds können die privaten Investoren in Immobilien investieren.

Rekordinvestitionen in gewerbliche Immobilien

Für Börsengänge aus dem Immobiliensektor scheint das derzeitige Umfeld aus anziehenden Mieten und anhaltendem Interesse von Investoren ideal. Die Marktkapitalisierung von deutschen REITs wird insgesamt auf mehr als 50 Milliarden Euro bis zum Jahr 2012 geschätzt. Allein in diesem Jahr werden die Immobilieninvestitionen in Deutschland mehr als ein Sechstel steigen und das große Interesse an REITs kann zu einem regelrechten Anlageboom führen. 95 Prozent der befragten Immobilienexperten erwarten, dass die Einführung von REITs für eine steigende Attraktivität des deutschen Immobilienmarktes sorgt.

Internationale Kapitalströme in Immobilien steigen

Das in Grundbesitz investierte Vermögen von deutschen Unternehmen und Privatpersonen im Ausland ist in den letzten zehn Jahren deutlich gestiegen. Von 1996 bis 2006 erhöhte es sich um mehr als 160 Prozent von knapp 50 Milliarden Euro auf inzwischen knapp 130 Milliarden Euro. Seit dem Jahr 2002 ergibt sich ein Plus von rund zwei Drittel. Dabei stiegen die Grundbesitzvermögen in Ländern ohne nationale Währungen der EWU-Mitgliedsländer um rund 42 Prozent, bei den anderen Ländern ergab sich ein Zuwachs von fast 80 Prozent.

Aber auch in umgekehrter Richtung steigen die Kapitalströme. Internationale Investoren kommen am Standort Deutschland nicht vorbei. Auch durch das verstärkte Engagement ausländische Anleger wird der Boom am deutschen Immobilien-Investmentmarkt weiter anhalten. Das Interesse, insbesondere der

ausländischen Investoren, richtet sich weiterhin auf alle Marktsegmente. Dabei wird die anhaltende Nachfrage nach Investitionsmöglichkeiten, noch immer günstige Finanzierungsbedingungen und die Einführung von REITs zu einem weiterhin hohen Preisniveau bei den Immobilientransaktionen führen.

Derzeit dominieren immer noch Direktanlagen in den Portfolios der Investoren. Der Anteil der Direktanlagen wird jedoch in Zukunft deutlich reduziert werden. Die Bedeutung von Immobilien als Kapitalanlage wird nach den Ergebnissen der Befragung von Immobilienmarktexperten in den nächsten Jahren stark zunehmen.

In der Studie „Kapitalanlage Immobilien 2007“ werden u.a. folgende Themenbereiche detailliert behandelt:

- √ Immobiliennutzung von Privatinvestoren
- √ Immobilienfonds
- √ Immobilienaktien
- √ Reale Estate Investment Trusts (REITs)
- √ Preise und Renditen
- √ Internationale Immobilieninvestitionen
- √ Gewerbeimmobilien
- √ Wohnimmobilien
- √ Pflegeimmobilien
- √ Einzelhandelsimmobilien
- √ Markttrends und Prognose

Die bbw Finanzstudie „Kapitalanlagen Immobilien 2007“ kostet 890,- € plus Mehrwertsteuer. Weitere Informationen unter: www.bbwmkt.de.

bbw Marketing Dr. Vossen & Partner, Liebigstraße 23, D-41464 Neuss

Fon_02131.2989722, Fax_02131.2989721, mail_ bbwdr.vossen@email.de

Belegexemplare werden erbeten.