
IMMOBILIEN ZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der Immobilien Zeitung Nr. 17/11 vom 28.4.2011
www.immobilien-zeitung.de

MEINUNG

EINAR SKJERVEN

Mit Immobilien nichts zu verdienen?

Die Gesamrendite aus Miete und Wertsteigerung betrug laut Deutschem Immobilien Index DIX in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich 3% p.a. Industrifinans-Geschäftsführer Einar Skjerven glaubt diesen Zahlen nicht.

Da reibt man sich die Augen. Seit zehn Jahren kann man in Deutschland mit Immobilien nichts verdienen – wenn die von IPD vorgelegten Zahlen des Deutschen Immobilien Index DIX stimmen. Denn die Gesamrendite aus Miete und Wertsteigerung betrug im Jahr durchschnittlich nur 3%. Das hieße, dass im Schnitt alle Immobilieninvestoren in Deutschland Geld verloren hätten, denn man hat ja Transaktions- und Managementkosten; Steuern muss man zahlen, und dann ist da noch die Inflation.



Einar Skjerven.
Bild: Industrifinans

Die IPD-Zahlen werden für institutionelle Investoren berechnet. Da ich nicht vermute, dass diese durchschnittlich sehr viel schlechter investieren als private, möchte ich eine vereinfachte Rechnung aufmachen, was diese Zahlen bedeuten würden, wenn man sie auf einen privaten Investor überträgt: Bei einem Steuersatz für private Personen von 40% bleiben noch 1,8% übrig.

Da die Inflationsrate in diesem Zeitraum 1,6% betrug, bleiben am Ende 0,2%. Welcher Investor kann von 0,2% leben? Niemand. Warum sind nicht alle Immobilien-Investoren, die in Deutschland investiert haben, längst pleite? Warum zieht es Investoren aus dem Ausland hierher? Haben wir uns verkalkuliert?

Liegt die Erklärung vielleicht darin, dass die 3% nur ein Durchschnittswert in dieser Dekade waren und in manchen Jahren sehr große Gewinne, in anderen sehr große Verluste erwirtschaftet wurden? So war das am deutschen Aktienmarkt, wo durchschnittlich in diesen zehn Jahren ein Ertrag von 0,7% p.a. gemacht wurde. Wer aber zum richtigen Zeitpunkt Aktien kaufte, konnte im zweistelligen Bereich verdienen, wer zum falschen kaufte, verlor im gleichen Maß. Aber genau das war am deutschen Immobilienmarkt laut IPD nicht der Fall, die Ergebnisse schwanken nur minimal: Über drei Jahre betrug der Total Return 3,3%, über fünf 3,2%, über zehn 3%.

Ich gebe zu, dass ich den Zahlen nicht ganz glaube. Deutsche Bewerter neigen dazu, bei ihren Bewertungen zu glätten. Sicher ist die Volatilität am deutschen Markt geringer als in anderen Märkten. Sie ist aber bestimmt nicht so gering, wie die Zahlen dies suggerieren. Ich vermute, dass der relativ hohe Anteil von Daten der offenen Immobilienfonds, die in die IPD-Zahlen eingehen, Schuld an dem Ergebnis ist. Bekanntlich haben deren Gutachter – solange es ging – besonders begeistert „geglättet“.

Schreiben Sie an leserbrief@iz.de