

Presse-Information

Financial Planning Standards Board Deutschland
e.V.

Eschersheimer Landstraße 61-63
60322 Frankfurt am Main

Tel 069 9055938-0 Fax 069 9055938-10

E-Mail info@fpsb.de Web www.fpsb.de

FPSB-Vorstand warnt: Am Immobilienmarkt ist jetzt höchste Vorsicht geboten

Immer wieder senden Häusermärkte Krisensignale. Immobilieninvestoren täten deshalb gut daran, jetzt keine zu großen Risiken einzugehen.

Frankfurt/Main, 8. Januar 2019 – In den vergangenen Jahren haben wir einen wahren Boom am deutschen Immobilienmarkt erlebt. Die Preise kannten nur einen Weg: den nach oben. Laut einer Studie von DB Research sind die Preise in den Metropolen, den so genannten A-Lagen, zwischen 2009 und 2017 um 80 Prozent gestiegen, in den B- und C-Städten um rund 60 Prozent. Angesichts solcher Wertzuwächse kann es kaum überraschen, dass auch jetzt noch viele Investoren hierzulande mit dem Gedanken spielen, auf diesen fahrenden Zug aufzuspringen. „Allerdings gilt es dabei sehr umsichtig vorzugehen und nicht alles auf eine Karte zu setzen, denn in einigen anderen Ländern gibt es bereits erste Krisensignale“, warnt Professor Dr. Rolf Tilmes, Vorstandsvorsitzender des Financial Planning Standards Board Deutschland (FPSB Deutschland). Vor einem Investment ist es deshalb ratsam, sich professionellen Rat zum Beispiel bei den vom FPSB zertifizierten Finanzplanern, den so genannten CFP®-Professionals, zu holen. „Sie können Investoren helfen, Fehler zu vermeiden, die sie am Ende in finanzielle Schwierigkeiten bringen“, erklärt Tilmes.

Die weiterhin rekordtiefen Zinsen haben in den vergangenen Jahren eine regelrechte Euphorie an den weltweiten Immobilienmärkten ausgelöst. Überall haben Investoren die niedrigen Zinsen genutzt, um günstig einen Kredit aufzunehmen und das Geld in eine Wohnung oder ein Haus zu investieren. Die Folge: Nicht nur in Deutschland, sondern auch in der Schweiz, in Schweden oder in Kanada sind die Immobilienpreise deutlich gestiegen. Doch inzwischen gibt es in dem einen oder anderen Land erste Warnsignale dafür, dass der Boom sich seinem Ende entgegenneigt.

Das gilt zum Beispiel für die Schweiz. Medienberichten zufolge habe dort der Bauboom sowie die rückläufige Zuwanderung zuletzt für nahezu rekordhohe Leerstände gesorgt. Bei Mietwohnungen, so eine Studie der Credit Suisse, hat sich der Leerstand in den vergangenen neun Jahren mehr als verdoppelt. Da die Schweizer Haushalte zudem hoch verschuldet sind, befürchten Experten im Fall eines Zinsanstiegs sogar eine Immobilienkrise, die auch Banken mit sich reißen könnte. Aber auch an den Immobilienmärkten in London sowie am schwedischen Häusermarkt sind eine sinkende Nachfrage und folglich rückläufige Preise sowie ein zunehmender Leerstand festzustellen.

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.



EFA European Financial 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.

„Solche Entwicklungen sollten auch deutsche Immobilieninvestoren und Hauskäufer genau beobachten“, rät Prof. Tilmes. „Schließlich ist nicht auszuschließen, dass es hierzulande in der einen oder anderen Stadt oder sogar auch in der Breite zu einer ähnlichen Entwicklung kommt.“ Diese Sichtweise bestätigt auch ein Blick auf den Real Estate Bubble Index der UBS. Demnach ist in München das Risiko einer Preisblase nach Hongkong am zweithöchsten in der Welt. Ebenfalls unter den zehn am stärksten gefährdeten Städten ist mit Frankfurt am Main noch ein zweiter deutscher Standort.

Risiko Überschuldung

„Wer also jetzt noch investieren will, muss sich das sehr genau überlegen und alles sehr gründlich durchrechnen“, rät Prof. Tilmes, der neben seiner Vorstandstätigkeit auch wissenschaftlicher Leiter des PFI Private Finance Institute / EBS Finanzakademie der EBS Business School, Oestrich-Winkel, ist. Eine große Gefahr droht auch von der Zinsseite. Schließlich lässt die Europäische Zentralbank ihre Anleihekäufe auslaufen, und es könnte im Laufe des Jahres ein erster Zinsschritt folgen. Das bedeutet, dass sich Anleger langfristig wieder auf höhere Zinsen einstellen müssen.

Diese Entwicklung ist für die Immobilienfinanzierung von großer Bedeutung. „Wer sich mit dem Kauf einer Immobilie hoch verschuldet, geht zwar immer ein Risiko ein, in einem solchen Umfeld ist das aber noch riskanter“, warnt der FPSB-Vorstand. Wer beispielsweise eine zehnjährige Zinsbindung eingeht, kann bei deren Ablauf plötzlich mit deutlich höheren Zinsen als heute und damit auch mit drastisch steigenden Zinszahlungen konfrontiert sein. „Das kann dann zu finanziellen Problemen führen. Das gilt umso mehr, wenn zwischenzeitlich auch noch die Immobilienpreise eingebrochen sind.“

Mietrenditen kaum noch attraktiv

Ebenfalls gilt es zu bedenken, dass die Mietrenditen gesunken sind, da die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren stärker gestiegen sind als die Mieten. „In der Tat ist es so, dass die Mietrenditen gerade in den Ballungszentren inzwischen kaum noch attraktiv sind, während Investoren in schlechteren Lagen das Risiko eingehen, dass das Objekt leer steht“, so Tilmes weiter. Wer kein allzu großes Risiko eingehen möchte, sollte gerade in der derzeit schwierigen Phase, in der auch der deutsche Immobilienmarkt jederzeit unter Druck kommen kann, einen Experten wie die vom FPSB zertifizierten CFP®-Professionals zu Rate ziehen. Sie können zunächst prüfen, ob ein solches Investment im Einzelfall überhaupt Sinn macht und dann, wenn das der Fall ist, mit dem Investor einen maßgeschneiderten Umsetzungsplan entwickeln. So können Investoren vermeiden, dass es am Ende ein böses Erwachen gibt.

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.



EFA European Financial 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.

Über den FPSB Deutschland e.V.

Das Financial Planning Standards Board Ltd. - FPSB ist ein globales Netzwerk mit derzeit 26 Mitgliedsländern und mehr als 175.000 Zertifikatsträgern. Das Financial Planning Standards Board Deutschland e.V. (FPSB Deutschland) mit Sitz in Frankfurt/Main gehört seit 1997 als Vollmitglied dieser Organisation an. Ziel ist es, den weltweiten Berufsstandard für Financial Planning zu verbreiten und das öffentliche Vertrauen in Financial Planner zu fördern.

Aufgabe des FPSB Deutschland ist die Zertifizierung von Finanz- und Nachfolgeplanern nach international einheitlich definierten Regeln zu Ausbildung, unabhängigen Prüfungen, Erfahrungsnachweisen und Ethik. Für die Verbraucher ist die Zertifizierung zum CERTIFIED FINANCIAL PLANNER®-Professional, zum CERTIFIED FOUNDATION AND ESTATE PLANNER-Professional und zum European Financial Advisor EFA® ein wichtiges Gütesiegel. Als Prüf- und Begutachtungsstelle für DIN CERTCO und Austrian Standards Plus hat der Verband zusätzlich 1.458 Personen seiner 2.000 Mitglieder nach DIN ISO 22222 (Privater Finanzplaner) zertifiziert.

Der FPSB Deutschland hat den Anspruch, Standards zur Methodik der ganzheitlichen Finanzberatung zu setzen. Die Definitionen und Standards der Methodik sind Grundlage für deren Weiterentwicklung, Ausbildung und Regulierung. Um seine Ziele zu erreichen, arbeitet der FPSB Deutschland eng mit Regulierungs- und Aufsichtsbehörden, Wissenschaft und Forschung, Verbraucherschützern sowie Presse und interessierter Öffentlichkeit zusammen.

Ein wichtiges Anliegen des FPSB ist außerdem die Verbesserung der finanziellen Allgemeinbildung. Zu diesem Zweck hat der FPSB Deutschland einen Verbraucher-Blog lanciert, der neutral, anbieterunabhängig und werbefrei über alle relevanten finanziellen Themen informiert. Unter www.frueher-planen.de können sich Verbraucher regelmäßig über die Themen Vermögensaufbau und Altersvorsorge informieren, aufgeteilt in sechs verschiedene Lebensphasen.

Weitere Informationen erhalten Sie unter: www.fpsb.de

Kontakt Presse:

iris albrecht **finanzkommunikation GmbH**
Feldmannstraße 121
D- 66119 Saarbrücken
Tel.: 0681 – 410 98 06 10
Email: presse@fpsb.de
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.



EFA European Financial 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.