

Die Wohnimmobilie als Kapitalanlage nicht institutioneller Anleger

Der Wert des Geldes ändert sich in einer nicht kontrollierbaren Geschwindigkeit, sowohl positiv, als auch negativ. Immobilien hingegen gelten seit Jahren als verhältnismäßig sichere und stabile Assetklassen. Sie werden aus diesem Grund häufig zum Anlegen von Kapital genutzt. Es gibt viele unterschiedliche Anlagemöglichkeiten. Institutionellen Anlegern steht häufig eine professionelle Vermögensverwaltung und -beratung zur Verfügung. Nicht institutionelle Anleger sind jedoch allein entscheidend. Aus diesem Grund entstand in dieser Bachelorarbeit ein Leitfaden, der sich mit den Komponenten auseinandersetzt, die ein nicht institutioneller Anleger beachten muss. Dieser Leitfaden wurde für Wohnimmobilien entwickelt und soll dem Projektmanager dabei behilflich sein, den nicht institutionellen Anleger im Immobilienerwerb zu unterstützen und zu beraten.

Um diesen Leitfaden entwickeln zu können, wurden zuerst Grundlagen ermittelt, die für den Kauf, das Eigentum und den Betrieb von Immobilien im Allgemeinen bedeutsam sind. Dazu gehören z.B. die Chancen und Risiken, der Entwicklungstrend des deutschen Wohnimmobilienmarktes und der Kaufprozess. Anschließend wurden objektspezifische Faktoren beschrieben und analysiert. Aus den Hauptaussagen der einzelnen Faktoren entstand daraufhin ein Leitfaden, in Form einer Tabelle. Dieser besteht aus drei verschiedenen Teilen. Der erste Teil befasst sich mit der Zieldefinition. Danach werden im zweiten Teil Faktoren erläutert, die zwar beachtet werden sollten, aber nicht auf ein spezifisches Objekt anwendbar sind und auch nur in seltenen Fällen vorher bewertet werden können. Der dritte Teil hingegen kann als Hauptteil des Leitfadens bezeichnet werden. Er umfasst Analysen, die für eine bestimmte Immobilie durchgeführt werden können, wie bspw. eine Standortanalyse, eine Marktanalyse und die Berechnung des Ertragswertes oder der Rendite. Im letzten Kapitel wurde der zuvor erstellte Leitfaden anhand eines Beispielobjektes, einem Mehrfamilienhaus in Hannover, überprüft. Es wurde getestet, ob sich die Beispielimmobilie als Geldanlage eignet. Außerdem wurde dadurch die Gültigkeit des Leitfadens erprobt.

Das Ergebnis dieser Arbeit besteht zum einen Objektbewertung des Beispielobjektes und zum anderen aus dem entstandenen Leitfaden. Dieser bietet dem Projektmanager Unterstützung dabei, den nicht institutionellen Anleger hinsichtlich seiner Investition zu beraten. Hierzu benötigt der Projektmanager diverse Informationen zu der Immobilie und den Bewertungsstandards. Außerdem sollte eine Vor-Ort-Begehung durchgeführt werden. Nach vollständiger Auswertung dieses Leitfadens, entsteht eine erste Einschätzung, ob die getesteten Wohnimmobilien generell als Kapitalanlagen geeignet sind.