

Immobilienkapitalanlage

Sichere Vorsorge

82 % aller Deutschen sind der Meinung, dass man mit Immobilien „gut und sicher vorsorgen“ kann. An erster Stelle stehen dabei die selbstgenutzten Häuser und Wohnungen. Aber auch Immobilien, die als Kapitalanlage gekauft werden, stehen hoch im Rang.

| **Wolfgang Spang**



der autor:

Wolfgang Spang

von der **ECONOMIA Vermögens-
beratungs- und Beteiligungs-GmbH**
Tel.: 07 11/6 57 19 29
E-Mail: info@economia-s.de
www.economia-s.de

Eigentumswohnungen waren bis Anfang der 80er-Jahre der große Renner. Doch die Bauherrenmodell-Pleite, die immer mieterfreundlichere Gesetzgebung und geringe Mietrenditen von 1,5 bis 3,5 % sorgten dafür, dass sie in der Beliebtheitskala abrutschten. Schlechte Erfahrungen mit Mietern und ein erheblicher Verwaltungsaufwand haben dazu geführt, dass immer weniger Investoren diese Anlageform schätzen. Sinnvoll sind Käufe nur an Standorten, die Sie selber genau kennen und wo Sie bei Bedarf die gesamte Verwaltung selbst übernehmen können, also im Fahrumkreis von einer Stunde zu Ihrem Wohnort.

Gewerbeimmobilien haben im Vergleich zu Wohnimmobilien den Vorteil, dass sie i.d.R. deutlich höhere Mieterträge abwerfen, was für Kapitalanleger wichtig ist. Für Direktkäufe gilt das Gleiche wie beim Kauf von Wohnimmobilien. Kaufen Sie nur dort, wo Sie den Markt und die Lage beurteilen können. Beliebt sind bei Ärzten an erster Stelle die Praxisimmobilien. Aber auch hier gilt wie bei Wohnimmobilien: Der Verwaltungsaufwand und das Vermietungsrisiko dürfen nicht unterschätzt werden, sofern Sie nicht selber der Mieter sind.

Außerdem sind Sie bei sinnvollen Objekten immer mit einem größeren Betrag dabei, das heißt, Sie haben u. U. mit dem Direktkauf einer Gewerbeimmobilie plötzlich auch ein ziemliches Ungleichgewicht bei der Verteilung Ihrer Kapitalanlagen. Nicht umsonst heißen Immobilien nicht nur so, sie sind auch immobil. Oft vernachlässigen Investoren diesen Aspekt und erleben dann schmerzhaft, dass sie durchaus vermögend sind, aber illiquid. Der Vorteil dieser Form des Investments besteht in

der alleinigen Verfügungsgewalt. Sie allein bestimmen, an wen Sie vermieten und wann Sie verkaufen.

Immobilienaktien (REIT)

REITs sind börsennotierte Aktien von Unternehmen, die ertragsbringende Immobilien besitzen und meist auch selbst verwalten. Einige REITs finanzieren auch Immobilien. Der große Vorteil dieser Aktien bzw. von Investmentfonds, die ausschließlich in REITs investieren, liegt darin, dass Sie a) börsentäglich über Ihr Geld verfügen können und damit sehr liquid sind und b) passgenau den gewünschten Betrag, den Sie in Ihrer Vermögensstruktur wünschen, indirekt in Immobilien investieren können. Wie es aber bei Aktien nun einmal ist, unterliegen diese Kurschwankungen. Typischerweise schwanken REIT(-Fonds) weniger als „normale“ Aktien und mehr als Anleihen. Professionelle Investoren verwenden sie gerne als Beimischung zum Portfolio, weil die Kursentwicklung von REITs vor allem in den USA wenig mit der von Aktien und Anleihen korreliert. Im europäischen Raum ist die Korrelation zwar nicht ganz so niedrig wie in den USA, aber immer noch niedrig.

Offene Immobilienfonds

Offene Immobilienfonds sind Wertpapiere, die täglich gehandelt werden und sie verbrieften einen Anteil am Sondervermögen der Fondsgesellschaft. Das Fondsvermögen wird in (Gewerbe-)Immobilien bzw. liquide Mittel investiert. Bis vor kurzem galten offene Immobilienfonds als sehr sichere Anlagen mit sparbuchähnlicher konstanter Wertentwicklung. Die Erträge lagen über Jahrzehnte hin-