

EDELMETALLE ROHSTOFFE IMMOBILIEN BETEILIGUNGEN RARITÄTEN WISSEN

SACHWERT

WISSEN FÜR ANLEGER

MAGAZIN

e-Paper

+ Machtbeben

Dirk Müller über die kommende Krise



PLUS GOLD

Claus Vogt zum Markt



DER.. BAULÖWE

OLIVER FISCHER NUTZT SEIN WISSEN JETZT, WIE INVESTOREN RICHTIG MIT IMMOBILIEN HANDELN



4 192358 002952 06

Wie kann ich heute noch sinnvoll in Immobilien investieren?



Vor einigen Jahren war das Thema Investitionen in Immobilien eher unspektakulär, unspannend und sogar „unsexy“. Auch waren diese Immobilieninvestments eher auf die Eigennutzung reduziert und im Verhältnis haben nur einige größere Investorengruppen in Anlageimmobilien investiert. Seit ca. zehn Jahren, also nach dem Aufploppen der Wirtschafts- und Finanzkrise, sind Immobilieninvestitionen interessanter und angesagter geworden denn je. Grund und Boden ist nur einmal vorhanden, die Immobilien darauf können höchstens nur noch etwas in die Tiefe und noch höher nach „oben“ gebaut werden, aber man kann Immobilien in entsprechenden Lagen nicht

im herkömmlichen Sinne duplizieren. Von daher stellt sich nicht mehr die Frage, ob eine Immobilienanlage sinnvoll ist, sondern es stellt sich die Frage, welche Art des Investments und Form passt zu mir und zu meinen finanziellen Möglichkeiten sowie Zielen. Das klassische Eigenheim spricht diejenigen Verbraucher an, die sich in den „eigenen“ vier Wänden verwirklichen wollen, eine Familie gegründet haben oder diese gründen möchte. Es fehlen bundesweit zehntausende von eigengenutzten Immobilien. Es ist immer auffällig, sobald Fördermaßnahmen des Staates (damalige Eigenheimzulagen usw.) abgeschafft wurden, die Neubauten zurückgegangen sind. Wohnen

sollte daher stets finanziell interessant und gefördert werden. Ein ganzer Wirtschaftskreislauf steht dahinter, ein klarer Appell an die Politik. Kaufmännisch gesehen ist ein Eigenheim eher unwirtschaftlich und bindet den größten Anteil des Nettoeinkommens. Neben Zins und Tilgung sind weitere Ausgaben für das Eigenheim, die die Ausgaben entsprechend in die Höhe treiben. Im Eigenheim stecken dagegen sehr hohe Emotionen, es gilt daher sehr klar abzustecken, ob das Eigenheim die Non-Plus-Ultralösung sein soll. Auch sollte man sich nicht durch aktuelle niedrige Darlehenszinsen täuschen lassen, es gilt dann entsprechend höher zu tilgen. Die Kapitalanlageimmobilie ist seit



dem o.g. Zeitfenster immer mehr in den Fokus von Anlegern gerückt. Teilweise wird heute sogar „blind“ gekauft“, „Hauptsache mein Geld fließt in Betongold“, so der häufige Tenor. Das kann und sollte nicht der Weg sein, wie man sein Geld anlegt. Ein vernünftiger Kaufpreis, Nebenkosten, Lage, Bauqualität, Mieterauswahl, Perspektiven des Standortes, Kaufkraft in der Region und weitere Faktoren sollte man in Ruhe prüfen, bevor man eine Immobilie als Kapitalanlage erwirbt. Und ganz wichtig, sich die Objekte unbedingt anschauen. Man unterscheidet darüber hinaus noch in Bestandsimmobilien (also inklusive Mietern), Sanierungsobjekte (i.d.R. mit einem Mieter, Objekte müssen aber noch oder wieder saniert werden), Neubau und denkmalgeschützten Immobilien, d.h. hier werden noch vollständige Sanierungen u.v.m. durchgeführt. Aus „Alt“ mach „Neu“, so heißt es gerne. Lukrative steuerliche Förderungen machen diese Denkmalschutzform auch zusätzlich interessant für Anleger und Investoren. Neben der Anlageimmobilie ist die Pflegeimmobilie immer mehr in die Öffentlichkeit vorgedrungen. Auch hier gibt es enorme Unterschiede am Markt, insbesondere der Anbieter und Betreiber. Es gilt zu prüfen, in welcher Region möchte ich investieren, Perspektiven in der Region, logistisches Umfeld, die komplette Infrastruktur gilt es zu überprüfen, sowie der Wohlfühlfaktor im und um das Objekt. Wie gut ist mein Betreiber tatsächlich und wie steht es um seine Bonität? Wie ist die Auslastungsquote und wie schauen die Pflegekonzepte aus? Laufzeit der der Pachtverträge? Darüber hinaus gilt es weitere sehr wichtige Punkte in einer Checkliste aufzuführen. Die Investition ist genau für diejenigen sinnvoll, die sich in der Thematik und bei der Sicherheit von langen Pachtverträgen und auch steuerlichen Förderung wiederfindet.

Offene Immobilienfonds haben in der Vergangenheit gezeigt, welche extremen Fehler in solchen Produkten herrschten. Kurzfristige Kündigungsmöglichkeiten bei langfristigen Anlageformen. Ein Widerspruch in sich, etliche hunderttausend Kunden durften das am Leibe spüren. Offene Immobilienfonds wurden kurzerhand „geschlossen“, als überproportional viele Kunden liquidieren wollten, aber die Mittel nicht vorhanden waren, da sie langfristig in Immobilien investiert waren. Der Gesetzgeber hat aus diesen Fehlern gelernt und entsprechende Auflagen für solche Investmentfonds aufgelegt. Hier muss der versierte Anleger genau prüfen, welchen bzw. welche Fonds er sich herauspickt. Das Anlageuniversum ist auch hier sehr groß. Ein Hinzuziehen eines Profis ist zu empfehlen. Geschlossene Immobilienbeteiligungen, sog. „AIFs“ sind am Markt in unterschiedlichen Facetten vorhanden.

Gewerbeobjekte oder wohnwirtschaftliche Investments werden innerhalb der Beteiligungen als Zielinvestments beworben. Es werden zunächst Gelder „eingesammelt“, um dann i.d.R. aus einer „Blackbox“ heraus in die avisierten Immobilienobjekte zu investieren, d.h. erst nach Einzahlung durch die Anleger weiß man irgendwann, welche Objekte erworben werden. Die hohen Kosten des Konstrukts und die behördlichen Auflagen (Bafin) führen im Schnitt zu geringeren Renditen für die Kunden als sie früher vor der behördlichen Regulierung erhielten. Das Rendite-Risiko-Chancenverhältnis zeigt, dass die Renditen häufig viel zu gering bei dem vorhandenen Risikospektrum sind. Eine direkte also unmittelbare Investition in Immobilienunternehmen zeigt als weitere Anagemöglichkeit, wie vielfältig und spannend das Anlagespektrum ist. Bei der direkten unternehmerischen Beteiligung an einem Immobilienunternehmen ist der Anleger an der gesamten Wertschöpfungskette der Immobilien, beginnend vom Einkauf, über die Projektierung, dem Neubau oder der Sanierung bis zum Halten oder Abverkauf der Objekte, beteiligt. Je nach Prägung der Beteiligungsform ist der Anleger zudem an Gewinnen und / oder auch den Verlusten beteiligt und kann hier sogar noch von steuerlichen Relevanzen obendrein partizipieren. Zusammenfassend gilt bei der Immobilieninvestition grundsätzlich folgendes abzuwägen: Was für ein Anlegertyp bin ich? Welche Immobilienform passt wirklich zu mir? Was sind meine finanziellen Ziele mit dem Investment? Welche Risiken bin ich gewillt finanziell zu tragen und psychologisch auch auszuhalten? Möchte ich eine langfristige Verschuldung eingehen mittels Bankkredite? Wie hoch ist mein Investitionskapital? Will ich u.U. Aufwand mit Mietern u.ä. oder es bequem mit Fonds oder Beteiligungen haben? Wohnen und Immobilien gehören zu unserem Leben und zu unserer Gesellschaft, somit stets auch zu unseren Finanzen und deren Produkten. Professioneller und neutraler Rat sollte daher immer herangezogen werden und investiere nie voreilig, nur weil eine Herde vorweg rennt!



Thomas Hennings ist Experte für Sachwertlösungen und Makroökonomie. Er ist Inhaber des Sachwert-Center Bremen.



Verband der Sachwert- und Finanzbranche

Der führende Bundesverband bei physischen Sachwerten

Mitgliedschaft ab 85 € im Jahr

Die Stimme wahrer Werte.

www.dsf-verband.de