

Welche Immobilieninvestition ist für mich die Richtige?

Im letzten Monatsbericht hatten wir die grundsätzlichen finanzwirtschaftlichen Entscheidungsfaktoren für Immobilien als Kapitalanlage vorgestellt. Heute wollen wir dies fortsetzen und folgende drei Arten der Investition in Immobilien näher analysieren:

- Direktinvestment in Immobilien
- Anlage in offene Immobilienfonds (OIF)
- Anlage in alternative Investmentfonds (AIF)

Für einen Vergleich der unterschiedlichen Investitionsformen sind vor allem folgende Kriterien entscheidend:

Mindestanlage: Welche Summen müssen mindestens investiert werden?

Investitionszeitraum: Wie lange muss mindestens an der Investition festgehalten werden?

Handelbarkeit: Wie und wann kann die Investition (ggf. vorzeitig) wieder beendet werden?

Streuung: Wie viele Objekte werden an welchen Standort(en) erworben?

Fremdkapital: Wird Fremdkapital eingesetzt? Wenn ja, in welchem Umfang?

	Chancen/ Vorteile	Risiken/ Nachteile	Mindest-anlage	Investitions-zeit	Handel-barkeit	Streuung	FK-Quote
Direktimmobilie	Eigene Auswahl der Immobilie, Eigenleistung möglich, Einfluss auf Mieterauswahl	Keine Objektstreuung; Hohes Marktrisiko; Oftmals hohe Kaufpreiskosten; Hohe Nebenkosten; Risiko einer Zinsänderung bei Anschlussfinanzierung	ab 100.000	unbegrenzt	Stark eingeschränkt	Nein	bis zu 90%
offener Immobilienfonds (OIF)	Einfach handelbar via Depot; Sparplanfähig; breite Streuung; geringe Kosten; professionelles Management	Wenig Einflussmöglichkeit auf die konkrete Anlage; Liquiditätsquote bis zu 49%; Geringe Renditechancen	ab 50	mindestens 2 Jahre	nach Ablauf 24 Monate	Ja	bis zu 30%
geschlossener Immobilienfonds (AIF)	Zielgerichtete Anlage; Klare Laufzeit; durch Fremdkapital ist Renditehebel möglich; manchmal sparplanfähig; professionelles Management	Fremdkapitalanteil; Hohe Nebenkosten; Nur über Zweitmärkte (begrenzt) handelbar; wenig Einflussmöglichkeit	ab 10.000	mindestens 4 Jahre	Stark eingeschränkt	Abhängig vom Konzept	bis zu 50%

Quelle: Eigene Recherche

Grundsätzlich hängt die künftig zu erzielende Rendite einer Immobilieninvestition im hohen Maße vom gezahlten Kaufpreis ab. Tendenziell werden bei einer Direktimmobilie höhere Einkaufspreise gezahlt, als bei professionellen Investoren. Der Grund liegt im größeren Suchrahmen professioneller Käufer und natürlich auch in günstigeren Preisen bei größeren Immobiliensummen. Wer 100 Wohnungen kauft, zahlt einen günstigeren Preis pro Quadratmeter als der Käufer einer Einzelwohnung.

Direktimmobilien bieten die Möglichkeit auf das Investitionsobjekt und mögliche Mieter direkt Einfluss zu nehmen. Auf der anderen Seite muss die Verwaltung und auch die Auswahl der Mieter selbst übernommen werden. Ein weiteres Risiko liegt in der mangelhaften Risikostreuung über eine ausreichende Anzahl an Objekten und der oftmals sehr stark regional begrenzten Investition. Einige Investitionsmöglichkeiten wie Gewerbe- oder Büroflächen sind für Privatanleger kaum erreichbar.

Oftmals werden Immobilien mit sehr niedrigen Eigenkapitalquoten von 20% und weniger gekauft, so dass die Fremdkapitalquote bis zu 90% ausmacht. Aufgrund der aktuell niedrigen Zinsen wird durch diese deutliche Verschuldungsquote ein Renditehebel erreicht, so dass die Objekte sich selbst durch die Miete entschulden können. Solche Konzeptionen kombinieren immer ein Zinsdifferenzgeschäft mit einer Immobilieninvestition. Aus unserer Praxis sollten mindestens 1/3, besser noch 50% der Kosten durch Eigenkapital abgedeckt sein, um auch am Immobilienmarkt mögliche Schwankungen ausgleichen zu können. Zudem sollte das Kapital auf mehrere unterschiedliche Objekte gestreut werden, um regionale Risiken oder auch Probleme mit Mietern (Mietnomaden) in der Auswirkung zu minimieren.

Offene Immobilienfonds (OIF) sind im Zuge der Finanzkrise etwas in Verruf geraten, da hier das Versprechen einer jederzeitigen Rückgabe der Anteile an die Bank nicht gehalten werden konnten. Um für eine bessere Kalkulation bei den Anbietern zu sorgen und für Kunden die Sicherheit und Planbarkeit zu erhöhen, wurde mit dem Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz seit Januar 2013 eine Mindesthaltefrist (24 Monate) und Kündigungsfrist (12 Monate) eingeführt. Um Risiken zu reduzieren hat der Gesetzgeber ab 2015 die Fremdkapitalquote auf 30% reduziert.

OIF investieren vorrangig in Büroimmobilien, aber auch in Gewerbeflächen wie Hotels, Shopping-Center oder Logistikimmobilien. Aufgrund der hohen Cash-Quote von bis zu 49% können sich auch OIF nicht den Niedrigzinsen entziehen. Die Rendite des letzten Jahres lag bei 2-3%. Vorteile für Kunden sind die Planbarkeit des Investitionszeitraums unter Berücksichtigung von Mindesthaltefrist und Kündigungsfrist sowie die Möglichkeit, auch mit kleinen Summen und/oder regelmäßigen Sparraten investieren zu können. Für die Auswahl des richtigen Fonds wichtige Kriterien sind regionale Investitionswünsche, das Volumen des Fonds oder auch die Liquiditätsquote.

Durch die Regulierung geschlossener Fonds als Alternative Investmentfonds (AIF) durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) werden diese mittlerweile ebenso reguliert wie offene Investmentfonds. Dies hat zur weiteren Professionalisierung dieses Bereiches deutlich beigetragen und die Risiken für Anleger verringert. So müssen mittlerweile strikte Vorgaben hinsichtlich Fremdkapitalquote und Anlagen eingehalten werden, die zudem von meist externen Partnern wie Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) und Verwahrstellen zu überwachen sind.

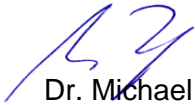
Im letzten Jahr gab es im Bereich der Alternativen Investmentfonds kaum Investitionsmöglichkeiten, da die Finanzaufsicht mit der Zulassung nach neuem Recht teils sehr lange beschäftigt war. In diesem Jahr ändert sich dies gerade und es gibt eine Vielzahl an attraktiven Investitionsmöglichkeiten. Je nach Wunsch der Anleger kann dabei von sehr sicherheitsorientierten Wohnimmobilien in Deutschland mit einer Laufzeit von wenigen Jahren bis hin zu ausländischen Gewerbeimmobilien in Fremdwährung in die unterschiedlichsten Märkte investiert werden. Durch die Anlagesummen meist ab 10.000 Euro lassen sich für Anleger unterschiedliche Märkte und Konzepte kombinieren und damit die Risiken weiter reduzieren.

Ein Initiator bietet aktuell bei einer Laufzeit von fünf Jahren eine aus Mieten erzielte Ausschüttung von 6,5% pro Jahr plus Beteiligung an den Verkaufserlösen. Das Anlagesegment sind deutsche Wohnimmobilien, die energetisch optimiert werden und nach Vollvermietung und (energetischer) Mietanpassung weiterveräußert werden. Eine solche Konzeption in dieser Streuung lässt sich von Privatanlegern nicht selbst erreichen, daher stellt dies auch für Freunde einer Direktimmobilie eine interessante Ergänzung dar.

Fazit:

Immobilien sind insbesondere im aktuellen Niedrigzinsumfeld ein beliebtes Investment und sollten in einem gut diversifizierten Gesamtvermögen nicht fehlen. Renditestarke Investments können auch die Abhängigkeit von den Märkten reduzieren und trotzdem die Renditen erzielen, die für eine Vermögensmehrung notwendig sind. Eine Verschiebung von festverzinslichen Werten in Immobilien kann die nächsten Jahre sinnvoll sein, da ein deutlicher Zinsanstieg zunächst nicht erwartet wird. Allerdings sollte die Höhe der Immobilieninvestition immer in einem sinnvollen Verhältnis zum Gesamtvermögen stehen und, wenn möglich, auf verschiedene Objekte, Regionen und Typen aufgeteilt werden. Dies setzt bei Direktinvestitionen Vermögenswerte im siebenstelligen Bereich voraus. Bei kleineren Vermögen können andere Formen (offener oder geschlossener Immobilienfonds) sinnvolle Alternativen sein, um eine breite Streuung zu erzielen. In jedem Fall empfiehlt sich vor einer Investition (in welcher Form auch immer), die Kennzahlen der Anlage (Rendite, Laufzeit oder Risiko) mit den eigenen Zielen und Wünschen zu überprüfen.

Ihr



Dr. Michael König

Die Einschätzungen, die in diesem Dokument vertreten werden, basieren auf Informationen Stand Juli 2015. Die Einschätzungen sollen dabei nicht als auf die individuellen Verhältnisse des Lesers abgestimmte Handlungsempfehlungen verstanden werden und können eine persönliche Beratung nicht ersetzen. Alle Informationen basieren auf Quellen, die wir als verlässlich erachten. Garantien können wir für die Richtigkeit nicht übernehmen.