

IMMOBILIEN-KOLUMNE 9/2012



Foto: Nowak Immobilien AG

Sachkapitalanlage in Immobilien ja, aber wie?

Auch wenn Gold und Rohstoffe ebenfalls als Sachanlagen gelten, ist das Risiko derzeit höher als die Gewinnmöglichkeit, da deren Preise aufgrund der aktuellen Staats- und Finanzkrise wieder fallen.

Wenn Sie heute Ihr Vermögen also krisensicher und inflationsgeschützt in Immobilien anlegen wollen haben Sie folgende Möglichkeiten, wie zum Beispiel Geschlossener Immobilienfonds, offener Immobilienfonds, Immobilienaktien oder das Direktinvestment.

Beim Kauf eines Anteils von einem „geschlossenen Immobilienfonds“ benötigen Sie einen sehr langen Anlagehorizont, da diese Fonds mehrere Jahre laufen. Ein vorzeitiger Verkauf der Anteile ist so gut wie nicht möglich, da es hier keinen Zweitmarkt gibt. Entscheidend für den Erfolg ist die Qualität und die Lage der Immobilie, in der man investiert hat. Es handelt sich meistens um ein bestimmtes Immobilienprojekt. Dies sollte der Anleger vor dem Kauf genau analysieren. Wegen der vermeintlichen Steuerersparnis soll man nicht unter Zeitdruck schnell zeichnen.

Die Alternative könnte ein „offener Immobilienfonds“ sein, aber als in der Finanzkrise einige Banken Ihre Immobilienfondsanteile nicht mehr zurückkaufen wollten, war der Vorteil der Handelbarkeit, egal zu welchem Verkaufspreis, auch nicht mehr gegeben.

Hier wird ausschließlich in Immobilien im Rahmen eines sogenannten Sondervermögens investiert. Man sollte sich auch hier als Anleger die Fondsgesellschaft und die Immobilien genau ansehen, in denen der Fonds

investiert ist. Dies sieht man im Geschäftsbericht. Nicht nur die Lage, die Höhe der Mieterträge, sondern auch die Leerstandquote sollte sich der Anleger vorher genau ansehen. Auch die Managementgebühr sollte berücksichtigt werden. Aber wer gut motiviert ist, arbeitet besser, was dem gesamten Fond zugute kommt.

Besonders schlaue Anleger könnten auf die Idee kommen Immobilienaktien (z.B. Gagfah, VIB, Patrizia AG, TAG oder Deutsche Wohnen AG) zu kaufen. Hier hat man den Vorteil, dass man mit der Aktie in der Regel auch am Immobilienbesitz der Immobilien AG beteiligt ist.

Die vorgenannten Anlagemöglichkeiten sind bereits mit kleineren Beträgen zu haben. Im Falle einer Direktinvestition z. B. einer Eigentumswohnung benötigen Sie einen höheren Anlagebetrag ab ca. EUR 100.000,- aufwärts. Auch hier gilt, so der Immobilienexperte Armin Nowak, dass man als Anleger die Immobilien vorher genau, wenn möglich vor Ort, ansehen sollte. Auch die Kaufnebenkosten, wie Grunderwerbsteuer, eventuell Maklergebühren, Notar- und Grundbuchgebühr müssen in der Gesamtkalkulation berücksichtigt werden. Wer Hilfe benötigt, sollte sich an den Makler seines Vertrauens wenden, so Armin Nowak, IVD-Regionalbeauftragter Südostoberbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.