



Wohneigentum: Selbst nutzen - oder lieber Fonds zeichnen

dima24.de vergleicht: Direktinvestment vs. Geschlossener Immobilienfonds

München. Derzeit setzen die Deutschen ganz klar auf Immobilien:

2011 wurden bundesweit rund 108 Milliarden Euro in Wohnimmobilien investiert. Auch 2012 rechnen die vom Immobilienverband Deutschland (IVD) befragten 750 Makler mit einer hohen Nachfrage nach Wohnimmobilien. 74 Prozent erwarten den stärksten Zuwachs bei Mehrfamilienhäusern, die zur Geldanlage gekauft werden. Für vermietete Eigentumswohnungen erwarten 66 Prozent ein wachsendes Interesse. "Wichtigste Kaufmotive sind der Inflationsschutz, das niedrige Zinsniveau und die Immobilie als stabile Anlageform mit Aussicht auf eine gute Wertentwicklung?*", erklärt Frank Schuhmann, Chefanalyst beim unabhängigen Beteiligungsspezialisten dima24.de aus München. "Nur: Beim Immobilienerwerb mit dem Ziel Erträge zu erwirtschaften, reifen zum Teil andere Kriterien als beim Kauf zur Selbstnutzung. Immobilieninvestments sind kein Selbstläufer! Zu kaufen und selbst zu vermieten ist eine Unternehmung mit allen Chancen, aber auch allen Risiken.?" Eine mögliche Alternative bieten geschlossene Wohnimmobilienfonds. Schuhmann beschreibt hier ihre Vorteile im Vergleich.

Im Einkauf liegt der Gewinn

Eine alte Kaufmannsregel besagt: Der Gewinn liegt im Einkauf. Doch der große Zuspruch, den Immobilien derzeit erfahren, wirkt sich bereits auf die Preise aus. Im Dezember 2011 stiegen die Preise für Eigentumswohnungen laut dem Hauspreis-Index (HPX) von Hypoport auf ein neues Allzeithoch von 105,48 Punkten. Und laut dem Immobilienspezialisten BulwienGesa stiegen die Preise für Neubau-Eigentumswohnungen 2011 um satte 7,3 Prozent, die Experten sprechen hier von einem regelrechten Boom. Zum Vergleich: Seit 1990 sind die Preise pro Jahr um durchschnittlich 1,2 Prozent gestiegen. Als Investitionsobjekt taugen Wohnungen heute nur noch bedingt, denn die Erträge sinken. In München etwa liegt die Anfangsrendite von Eigentumswohnungen, die die zu erzielenden Mieterlöse ins Verhältnis zum Kaufpreis setzt, bei nur noch 4 Prozent, in Hamburg sind es 4,6 Prozent. Anders bei einem Fonds: Die Initiatoren kennen Märkte, Rechte und Gepflogenheiten und haben durch langjährige Kontakte oft eine bessere Verhandlungsposition. Ihre Anleger genießen überdies Vorteile durch Paketkäufe, etwa bei einem Erwerb von über 100 statt nur 1 bis 2 Wohnungen. Solche Vorteile im Einkauf und professionelles Asset Management ermöglichen Auszahlungen von 5 bis 10 Prozent pro Jahr. Und das mit weniger Eigenkapital: Immobilienbeteiligungen kann man aktuell schon ab 5.000 Euro zeichnen.

"Neben dem Preis ist auch die Lage beim Immobilienkauf entscheidend. Private Einzelinvestoren berücksichtigen das oft zu wenig. Sie kaufen in der Regel, unabhängig von der Marktsituation, dort, wo sie sich gut auskennen: Meist vor der eigenen Haustür?*", gibt Schuhmann zu Bedenken. "Mit dieser ausgeprägten Präferenz für heimische Anlagen sind sie nicht nur dem sogenannten home bias aufgesessen, sondern vernachlässigen auch die Streuung ihrer Geldanlagen.?" Wer nicht die Mittel hat, je ein Objekt in den sieben deutschen Immobilien-Hochburgen zu erstehen, sei darum mit Immobilienfonds deutlich besser bedient. Sie nehmen verschiedene Standorte, zum Teil sogar weltweit, in den Fokus. Das verbessert Erfolgsaussichten und Renditechancen.

Wohneigentum kostet: Zeit und Geld einplanen

"Und nach dem Immobilienkauf beginnt ja erst die eigentliche Arbeit?*", warnt Schuhmann. "Da entpuppt sich mancher 'sichere Hafen' als Fehlkauf mit hohen Folgekosten.?" Experten raten, stetig in die eigene Immobilie zu investieren. So sollten zwischen 5 und 15 Prozent der Einnahmen aus der Netto-Kalmmiete zur Instandhaltung eingeplant werden. Doch nicht nur Geld, vor allem Zeit will in die Bewirtschaftung der eigenen Immobilie investiert sein. Die Fondslösung erfordert in der Investitions- wie in der Bewirtschaftungsphase dagegen nur geringen Zeitaufwand für den Anleger. Hinzu kommt: Beim Immobilienkauf haften Privatanleger üblicherweise mit ihrem gesamten Vermögen. Die Haftung des Fondsanlegers ist jedoch auf die Höhe seiner Einlage beschränkt, seine persönliche Bonität wird kaum belastet. Auch das Mieterrisiko ist nicht zu unterschätzen: Zieht der Mieter seiner Eigentumswohnung aus, verliert der Eigentümer sämtliche Einnahmen, bis ein Nachmieter gefunden ist. "Liegt die Wohnung in einem strukturschwachen Gebiet, kann das oft Monate dauern?*", meint Schuhmann. Bei Fonds wirken sich Zahlungsausfälle durch die Streuung auf viele Mieter kaum auf die Gesamtrendite aus. Im Gegenteil: Bei einer moderaten Fluktuation besteht sogar Potenzial für Mieterhöhungen. Schuhmanns Votum ist darum klar: Investoren erzielen durch Erwerb und Vermietung ihres Wohneigentums oft nicht die bestmöglichen Erträge. Bei richtiger Fondsauswahl und professionellem Management werden beim geschlossenen Fonds dagegen nachhaltige Renditen sichergestellt.

Pressekontakt

redRobin Strategic Public Relations GmbH.

Frau Miriam Wolschon
Altonaer Poststrasse 13a
22767 Hamburg

red-robin.de
wolschon@red-robin.de

Firmenkontakt

dima24.de Anlageberatung GmbH

Frau Miriam Wolschon
Altonaer Poststrasse 13a
22767 Hamburg

red-robin.de
wolschon@red-robin.de

Über dima24.de

dima24.de ist eine unabhängige Vermögensberatung für geschlossene Fonds und seit 10 Jahren am Markt. Der Dienstleister für erfahrene, vermögende Anleger verbindet die Fachkompetenz der Beratung in Filialbanken mit den Konditionen der Direktbanken. Die Beratung erfolgt ausschließlich am Telefon von ausgebildeten Spezialisten für geschlossene Fonds. Kosten für den Anleger gibt es bei dima24.de keine. Mehr als 164.000 Kunden mit einem Anlagevermögen von über 1,84 Milliarden Euro vertrauen mittlerweile dima24.de.