

Immo-Aktien vs. Direktinvestments in Immobilien

Investments in Immobilienaktien werden von vielen Anlegern gewählt, weil sie denken, dass sie damit ein Investment mit einer laufenden Liquidität verbinden können. Es lohnt sich aber, die unterschiedlichen Möglichkeiten genau anzusehen und vor allem Investmentzweck und Investmentziel für sich selbst festzulegen. Auf Basis des Investmentzieles muss jeder Anleger seinen Bedarf an Liquidität, Risiko und erforderlicher Rendite definieren.

Immobilienaktien können ein probates Mittel darstellen. Was sind die Charakteristika solcher Anlagealternativen und inwiefern sind diese mit herkömmlichen Immobilieninvestments vergleichbar? Wie der Name schon sagt, handelt es sich um Aktien, d.h. Anteile an Unternehmen. Der Handel solcher Aktien ist streng geregelt und unterliegt der Aufsicht durch die Behörden. Man kann in vielen Fällen

täglich kaufen und verkaufen. Die Unternehmen, an den man sich beteiligt, sind im Immobiliengeschäft tätig. Die Art des Geschäftes kann unterschiedlich sein und auch das eingegangene Risiko kann bei jedem Unternehmen ein anderes sein. Hier bedarf es eines genauen Blickes in die Unternehmensstrategie. Die Entwicklung eines solchen Investments hängt natürlich einerseits vom Agieren des Unternehmens in seinem Markt, aber auch von Faktoren wie Managementqualität, Liquiditätsbedarf, Marktumfeld usw. ab. Eben Faktoren, wie bei jeder anderen Aktie. Unterm Strich ist ein Investment in eine Immobilienaktie viel mehr ein Aktieninvestment, als es ein Immobilieninvestment ist, und auch die Risiken und Dynamiken sind unterschiedlich. Immobilieninvestments als Direktinvestments oder Beteiligungen an einzelnen Objekten

werden vornehmlich von den bekannten Parametern – Einkaufspreis, Bau und Sanierungskosten, Fremdkapitaleinsatz, Zinsentwicklung, Mietpreise und Verkaufspreise – bestimmt und bedürfen eines regionalen Know-hows und eines längeren Anlagehorizontes.

Beide Anlagealternativen haben ihre Berechtigung, mit beiden können Sie gutes Geld verdienen, aber beide Investments sind vollkommen verschieden und dienen unterschiedlichen Zwecken.

mario.kmenta@trivium.at



MARIO KMENTA,
Geschäftsführer,
trivium GmbH