

Immobilien-Anleihen richtig einschätzen

Eine Möglichkeit in Immobilien zu investieren ist der Kauf von Anleihen, die durch Immobilien besichert sind. Der Wunsch nach regelmäßigen Ausschüttungen, einem geprüften und gewissen Regeln entsprechenden Anlageinstrument und einer Stückelung, die auch kleineren Investoren ein Investment möglich macht, steigern die Nachfrage nach diesen Anleihen. Des Weiteren haben Anleihen den Vorteil dass Vermögensberater und Banker das in die Immobilien investierte Geld am Depot halten können. So ein Konstrukt verursacht natürlich auch Kosten, die das Gesamtinvestment weniger attraktiv machen können. Für den Käufer von Immobilienanleihen bedeutet dies, dass er sich sehr genau ansehen sollte, ob die Immobilien mit denen sein Investment besichert ist, sowohl die laufenden Zinsen zahlen kann als auch nach

vorgegebener Zeit die Anleihe tilgen kann. Die Vernunft sagt bereits, dass es keine „Wunder“ geben kann. Eine Anleihe hat Einführungskosten, der Kauf der Immobilie verursacht Kaufnebenkosten und das Unternehmen, das die Anleihe anbietet, verrechnet Managementgebühren. All diese Kosten müssen durch eine Wertsteigerung der Immobilie getragen werden. Wenn die Anleihe dazu noch sehr hohe laufende Zinsen verbrieft, kann es mit der Bedienung dieser Zinsen eng werden. Bei einem Basiszinssatz von nahezu null Prozent sind Versprechungen von 6,5 Prozent p.a. bereits sehr hoch – und unter Berücksichtigung der oben genannten Kosten schwer erreichbar. Eine Rückzahlung der Anleihe kann in solchen Fällen oft nur durch das Auflegen einer neuen Anleihe durchgeführt werden. Es ist also wichtig, sich die der Anleihe zugrundeliegenden

Immobilien, das Konzept und die Kostenstruktur genau anzusehen. Wie bei jedem Immobilieninvestment, zählt der Einkaufspreis, die Diversifikation der Mieterstruktur, die geplanten Verkaufspreise und die einmaligen und laufenden Kosten. Bei den Zinsen sollte man nicht zu gierig sein – vier bis fünf Prozent sind gut und auch machbar. Mit Bedacht gewählt sind Anleihen somit eine gute Möglichkeit, relativ sicher und langfristig in Immobilien zu investieren.



MARIO KMENTA,
Geschäftsführer,
trivium GmbH

mario.kmenta@trivium.at