

Immobilieninvestments und laufende Erträge

Immer wieder kommen Investoren auf mich zu und fordern Immobilieninvestmentprodukte, die laufende Ausschüttungen bieten. Dieser Wunsch, reale Werte und laufende Auszahlungen miteinander zu verbinden, ist zwar verständlich, jedoch in der Realität mit natürlichen Hürden verbunden. Immobilieninvestments sind von Natur aus langfristige Investments mit geringer Liquidität. Der wesentliche Vorteil gegenüber Investments in Wertpapiere ist die Bereitschaft von Banken, große Teile fremdzufinanzieren. Das Eigenkapital kann stark gehebelt werden und die Rendite auf das Eigenkapital steigt. Sehr gute Renditen werden mit realen Werten verbunden. Diese Vorgehensweise impliziert natürlich, dass die laufenden Erträge aus Vermietung und Verpachtung die Rückzahlung der Fremdfinanzierung decken. In einer Niedrigzinsphase, wie wir sie aktuell vorfinden, geht

sich Tilgung und Zinszahlung bei guten Projekten problemlos aus. Diese Vorgehensweise macht sehr viel Sinn und die langfristigen Ergebnisse sind in der Regel höher als bei traditionellen Anlageformen. Ein solches Investment eignet sich hervorragend zum Zweck der „Pensionsvorsorge“. Wenn man die laufende Liquidität nun aber mit Ausschüttungen zusätzlich belastet, muss das Investitionsobjekt entweder außerordentlich gut sein oder der Fremdkapitalanteil muss verringert werden. Damit verzichtet man auf einen wesentlichen Vorteil von Immobilieninvestments und die Rendite aufs Eigenkapital sinkt deutlich. Man muss sich in Folge die Frage stellen, ob ein Investment in Immobilien im Vergleich zu anderen besicherten Anlageformen (z.B. Renten) überhaupt noch Sinn macht. Wenn die Ausschüttungshöhe im Bereich von 3 bis 5 Prozent p.a. ist, kann

so ein Projekt wirtschaftlich sinnvoll dargestellt werden. Alles, was darüber geboten wird, sollte sehr sorgfältig verifiziert werden, um nicht im Falle eines Anstieges des Zinsniveaus oder eines Absinkens des Vermietungsgrades böse Überraschungen zu erleben. Aktuell wird der Markt von Projekten, die nach diesem Motto verkauft wurden und die erwähnten Probleme bekommen haben, erschüttert.



MARIO KMENTA,
Geschäftsführer,
Trivium GmbH

mario.kmenta@trivium.at