

„Richtig“ anlegen in Immobilien, aber wie?

In unsicheren Zeiten neigen Anleger dazu, in reale Werte zu investieren. Etwas angreifen und betrachten zu können gibt Sicherheit. Die Immobilie steht dabei an erster Stelle.

„Lassen Sie sich nichts verkaufen, sondern suchen Sie für sich das „richtige“ Immobilieninvestment“

Mag. Mario Kmenta,
Vermögensberater



Was aber ist das „richtige“ Immobilieninvestment für den Privatinvestor? Es gibt keine Pauschallösung. Das richtige Investment ist jenes, das die Investmentziele in Bezug auf Rendite, Laufzeit und Risiko des Einzelnen erfüllt. Das bedeutet: Jeder Investor muss sich die eigenen Investmentziele setzen. Die Möglichkeiten, die sich daraus ergeben, sind vielfältig.

Nur kurz möchte ich den Bereich der verbrieften Immobilieninvestments streifen. Fonds und Anleihen die kleinteilig zu kaufen sind, sind in der Regel mit sehr hohen Kosten belastet. Der Investor trägt dasselbe Risiko wie bei Direktinvestments, die Renditemöglichkeiten sind von vornherein beschnitten.

Beliebt: Neubau als Vorsorge

Vor allem in Vorarlberg sind sie als Anlage zur Pensionssicherung beliebt. Die laufende Rendite bei Neubau- und Vorsorgewohnungen liegt allerdings selten über 2%. Die Einstiegslevels sind recht hoch, da es kaum Wohnungen unter 50 m² zu kaufen gibt. Der Vorteil einer solchen Wohnung ist, sie hat auch einen praktischen Wert.

Bewährt: Gebrauchte Wohnungen

Etwas besser ist die Situation bei gebrauchten Wohnungen. Aufgrund der geringeren Kaufpreise sind die Renditen besser, 3% bis 4% sind realistisch. Die Wertsteigerungen sind hier wesentlich

höher. Eine neue Wohnung ist wie ein neues Auto. Sie verliert zuerst an Wert bis sie, aufgrund Ihrer Qualität, wieder Wertsteigerungen verzeichnet.

Bequem: Kurzzeitapartment

Das Investment in Kurzzeitapartments, die von einer Betreibergesellschaft als „Hotelapartments“ vermietet werden, hat in den letzten Jahren den österreichischen Markt erreicht. Auch in Vorarlberg entstehen solche Projekte. Diese Art von Wohnen trifft den Nerv der Zeit, ist flexibel und hat für die Investoren einige Vorteile im Vergleich zu Vorsorgewohnungen. Die Rendite liegt realistisch bei ca. 5% bis 6%. Der Eigentümer muss sich um nichts kümmern, das Einstiegslevel ist geringer und somit ist das Investment auch liquider.

Beständig: Gewerbeimmobilien

Für Investoren, die etwas mehr Geld investieren und einen langfristigen

Horizont haben, eignen sich vor allem Gewerbeimmobilien. Dabei ist auf die Qualität des Mieters und den langfristigen, wirtschaftlich begründeten Mietvertrag zu achten. Bei Renditen von 5% bis 7% kann man mit überschaubarem Risiko sehr erfolgreich investieren.

Beherzt: Immobilienbeteiligungen

Immobilienbeteiligungen, die sich in einem überschaubaren Rahmen bewegen, regionale Nähe bieten und an denen nicht mehr als 20 Investoren beteiligt sind, sind eine ausgezeichnete Möglichkeit, ein Stück weiter oben an der Mehrwertkette zu investieren. Und es können höhere Renditen – zweistellig – generiert werden. Wichtig dabei: Das Projekt verstehen, das Risiko kennen und zum führenden Manager eine Vertrauensbasis haben. Dies sind Investments für unternehmerisch denkende Investoren.

