

# Genossenschaftsbanken go

## Expertentipp

ANZEIGE

## Kapitalanlage Immobilie: mehr als Hauskauf

Immobilien machen nicht selten drei Viertel des Vermögens von Unternehmerfamilien aus, insbesondere der Hauskauf als solide und krisensichere Geldanlage. Mit Blick auf die Liquidität ist das nicht unproblematisch. Der klassische Immobilienerwerb bindet Kapital über Jahre, muss teils fremdfinanziert

werden – und das Leben spielt oft anders als geplant. Von Schicksalsschlägen wie Scheidung, Pflegefall, Tod über pragmatische Entscheidungen wie Umlüge bis hin zu erfreulichen Ereignissen wie Familienzuwachs: Es gibt viele Gründe, die einen Verkauf von Immobilien nötig machen. Aus Anlagesicht

macht es Sinn, auch andere, flexiblere Formen der Immobilienkapitalanlage zu berücksichtigen. Für alle Anlagemöglichkeiten gibt es ein Für und Wider. So geht man bei geschlossenen Immobilienbeteiligungen zwar eine langfristige Bindung (in der Regel mindestens zehn Jahre) ein, doch liegt der Fokus auf den jährlichen Ausschüttungen. Die Liquidität ist trotzdem äußerst gering, ähnlich wie bei Crowdfundingprojekten. Der Vorteil: Das investierte Kapital wird von den Projektentwicklern verzinst, sodass die Anleger Rendite erhalten. Gegebenenfalls ist eine gewinnabhängige Komponente vereinbart.

Offene Immobilienfonds ermöglichen gerade Anlegern mit geringerem Vermögen Investitionen. Im Zuge der Finanzkrise mussten allerdings viele dieser Fonds schließen. Daher wurden 2013 für den Erwerb von Anteilen Vorschriften für deren Entnahme erlassen: Bei Summen über 30 000 Euro pro Kalenderhalbjahr ist eine zwölfmonatige Rückgabefrist zu beachten. Zudem gibt es eine Mindesthaltefrist von zwei Jahren. Folglich ist auch hier nur eine begrenzte Liquidierbarkeit gegeben. Mehr

Flexibilität bieten Unternehmensanleihen im Immobiliensektor, da bei börsengehandelten Produkten täglich ein Kurs gestellt wird. Zwar sind in Folge der Negativzinspolitik Einschränkungen im Handel festzustellen, doch bietet diese Anlageform grundsätzlich einen hohen Grad an Flexibilität. Ähnlich verhält es sich mit Real Estate Investment Trusts (REIT), also der Investition in Unternehmen, die ihre Erträge durch Produktion und Besitz von Immobilien erzielen. In der Regel verleihen REITs dem Anleger ein Stimmrecht und müssen mindestens 90 Prozent ihrer Erträge als Dividende ausschütten. Je nach Handelsmöglichkeit ergeben sich unterschiedliche Liquiditätsgrade. Am flexibelsten sind Aktien von Immobilienunternehmen, die sich täglich verkaufen lassen.

Fazit: Die Möglichkeiten, in Immobilien zu investieren, gehen über den Hauskauf hinaus. Eine ausgewogene Verteilung der Vermögenswerte sorgt für Flexibilität und ermöglicht es Anlegern, auf alle Eventualitäten reagieren zu können – wie zum Beispiel ganz aktuell auf die Fördermittel-„Notbremse“ der neuen Bundesregierung.



**Tobias Koch**  
geschäftsführender Gesellschafter  
bei SCA Portfoliomanagement

Kostenlose Immobilienasset-Analyse bei Kontaktaufnahme bis 15. April



### KONTAKT

**SCA Portfoliomanagement**  
Telefon: +49 (0) 9401 / 53974-0  
office@sca-pm.de  
www.sca-pm.de



### Liquidität der verschiedenen Immobilien-Anlageformen

<b>Geschlossene Immobilienbeteiligungen:</b> Beteiligung an Zweckgesellschaft, die in eine einzelne Immobilie investiert	€ € € € € €
<b>Crowdfunding:</b> Eine große Gruppe an Anlegern beteiligt sich an einem Immobilien-Projekt	€ € € € € €
<b>Direktinvestment:</b> Erwerb einer Immobilie zur Eigennutzung oder Fremdvermietung	€ € € € € €
<b>Offene Immobilienfonds:</b> Viele Anleger investieren in viele Immobilien	€ € € € € €
<b>Anleihen von Immobilienunternehmen:</b> Festverzinsliche Wertpapiere aus der Immobilienwirtschaft	€ € € € € €
<b>Real Estate Investment Trust:</b> Börsennotierte, in der Immobilienbranche tätige Aktiengesellschaften	€ € € € € €
<b>Aktien von Immobilienunternehmen:</b> Anteilscheine börsennotierter Unternehmen aus dem Immobilienbereich	€ € € € € €

Quelle: SCA Portfoliomanagement