



Renditevarianten von Immobilien

Investments in Immobilien boomen wie nie zuvor. Direktinvestments in Immobilien können aber sehr riskant sein und erfordern zudem hohe Summen. Doch es gibt auch Alternativen zur klassischen Form des Immobilieninvestments.

Sachwert schlägt Geldwert – dieses Sprichwort ist aktuell in aller Munde. Angesichts schwindender Zinserträge oder gar Strafzinsen ist das auch nicht verwunderlich. Neben Edelmetallen ist die Immobilie aktuell der große Renner bei Anlegern – obwohl von Seiten des Staates nichts für den Kauf einer Immobilie unterstützend getan wird. Im Gegenteil, die Kaufnebenkosten wie Grunderwerbsteuer steigen und werden dezentralisiert, so dass hier zusätzlich der Markt verzerrt wird.

Immobilienpreise erreichen teils ungesundes Niveau

Nur aufgrund der aktuell unnatürlich langen Niedrigzinsphase boomt der Immobilienmarkt und es werden gebietsweise Preise aufgerufen, die in keiner Weise werthaltig sind. Trotzdem steigt die Zahl fehlender, bezahlbarer Wohnungen, gerade in Ballungsgebieten weiter. In Bezug auf die Anzahl der Wohnungen kann von einer Immobilienblase in Deutschland keine Rede sein. In Bezug auf die Kaufpreise in bestimmten Regionen sicherlich schon.

Riskantes Spiel ohne dazugehörige Liquidität

Direktinvestitionen in Immobilien ohne die dazugehörige Liquidität sind sehr riskant. Es muss immer mit unvorhergesehenen Fällen wie zum Beispiel Renovierungen oder Mietausfällen gerechnet werden. Bei einem Mietausfall von 400 Euro würde die berühmte „Steuersparimmobilie“ plötzlich nicht mehr 50 Euro im Monat kosten, sondern 450 Euro. Neben dem eher langfristigen direkten Erwerb einer Einzelimmobilien, gibt es jedoch auch weitere Anlagevarianten im Immobiliensektor, welche sichere Erträge erwirtschaften.

Fester Zins für die Anleger

Eine dieser Varianten ist das „grundschuldbesicherte Darlehen“. Anleger erhalten hier einen festen Zins, der weit über dem aktuellen Zinsniveau eines Festgeldkontos liegt. Durch eine notarielle Teilabtretung aus der Grundschuld, in Höhe des Anlagebetrages, ist eine größtmögliche Sicherheit durch das jeweilige Objekt gegeben. Der gesamte Beleihungsauslauf inklusive der finanzierenden Bank sollte möglichst unter 80% liegen. Der Anleger muss im Falle einer Schieflage somit nicht erst den meist erfolglosen Weg über den Insolvenzverwalter gehen, sondern kann wie die Bank, direkt auf das Objekt zurückgreifen. Der gesamte Beleihungsauslauf ist wichtig, damit im Notfall die Gelder für alle Beteiligten ausreichen.

Trotz dieser Sicherheiten ist darauf zu achten, welche Liquidität und Erfahrung das Unternehmen hat. Da eventuelle Risiken bei einem Bauprojekt in der Regel vor der Baugenehmigung liegen, sollte auch darauf geachtet werden, dass Anlegergelder erst mit Erhalt der Baugenehmigung für das zugrundeliegende Objekt eingesammelt und vorherige Kosten aus Eigenkapital getragen werden.

Folgende Eigenschaften bringen eine zusätzliche Sicherheit:

- Wohnwirtschaftliche Neubauprojekte
- Marktgerechte Wohnungen von zwei bis vier Zimmern
- Nachhaltige und starke Lagen wie Süddeutschland/Baden Württemberg (siehe Grafik rechts)
- Erschwingliche Preise der Wohnungen für die breite Bevölkerung

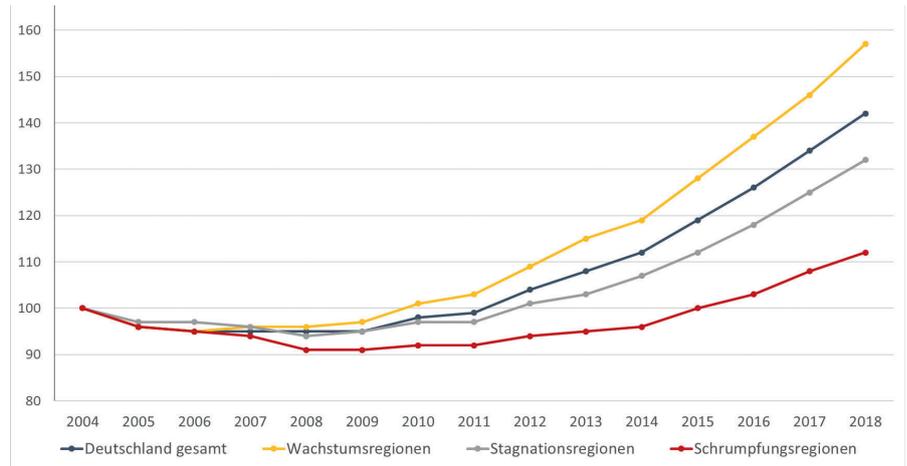
Da die Erträge aus dem Verkauf der hiermit erstellten Immobilien bei 50 bis 100% liegen, ist es für das darlehensnehmende Unternehmen problemlos möglich, je nach Anlagebetrag Zinsen von 3% bis zu über 5% p. a. zu bezahlen. Im Idealfall sollte das für den Anleger möglichst vertriebskostenneutral vonstattengehen.

Warum nicht komplett über die Bank finanzieren?

Natürlich taucht oft die Frage auf: Warum wird das Kapital, bei den günstigen Bauzinsen nicht komplett bei der Bank geliehen? Hierfür gibt es mehrere vernünftige Gründe:

1. Aktuell gibt es kaum Großbanken, welche Bauträgerfinanzierungen forcieren. Deshalb arbeiten Unternehmen gerne und erfolgreich mit ortsansässigen Banken, welche sich in der Nähe eines ihrer Objekte befinden. Diese haben aber immer ein beschränktes Volumen, je nach Bankgröße 3 bis 12 Mio. Euro, welches sie mit einem Unternehmen finanzieren dürfen (Klumpenrisiko). Die meisten dieser Anlageobjekte übersteigen dieses Volumen und die Differenzen werden mit Investorengeld ergänzt.
2. Die Baufinanzierungskonditionen sind insbesondere für Endfinanzierungen günstig. Dies gilt jedoch nicht in gleichem Maße für Bauträgerfinanzierungen. Durch den erhöhten Eigenkapitaleinsatz über Investoren liegen die Bauträgerkonditionen bei 1,5% bis 2%. Mit einem durchschnittlichen Investorenzins von unter 4%, liegt der Gesamtzinsdurchschnitt somit bei rund 2,5%.
3. Ferner gilt: Je mehr Eigenkapital, desto weniger kann die Bank die Strategie des Unternehmens bestimmen. Banken wollen in der Regel einen Abver-

Entwicklung der Immobilienpreise in Deutschland



In den deutschen Wachstumsregionen steigen die Immobilienpreise deutlich stärker als in Gesamtdeutschland oder gar in den Stagnations- oder Schrumpfungsregionen. Quelle: Emprica, 100 = jeweiliger Preisindex von 2004

kauf vor Baubeginn und einen Verkauf während der Bauphase. In der jetzigen Zeit ist es aber sinnvoll, Wohnungen erst nach vollständiger Fertigstellung des Objektes zu verkaufen. Gerade bei größeren und daher längerfristigen Projekten ist eine beachtliche Steigerung der Verkaufspreise zwischen Grundstückserwerb und Fertigstellung zu verzeichnen. Das bedeutet einen zusätzlichen Gewinn für das Unternehmen und somit Sicherheit für den Anleger.

34c-Zulassung reicht aus

Dank kurzer Laufzeiten und einem garantierten Zins ergeben grundschuldbesicherte Darlehen ein hochinteressantes Anlageprodukt um die fehlenden Zinserträge in der Bankenwelt auszugleichen. Da für die Vermittlung dieser Anlage nur eine Zulassung nach GewO §34c notwendig ist, eröffnet es auch Immobilienmaklern und Versicherungsvermittlern eine zusätzliche Einnahmequelle. Immo-Pro-Invest aus Bad Dürkheim im Schwarzwald bietet dieses seit etwa zehn Jahren an. Seither wurden rund 112 Mio. Euro an Anlagegeldern mit ca. 1.800 Verträgen vereinnahmt, mit einem Anlagehorizont von drei bis fünf Jahren mehrfach gedreht und davon bereits gesamt 70 Mio. Euro zur vollen Zufriedenheit der Anleger zurückgeführt – damit hat die Investmentform nicht nur die Theorieprüfung, sondern auch den Praxistest bestanden. ■



Von Matthias Schultz,
Leiter Vertrieb der Immo-Pro-Invest GmbH

