

Serie Geldanlage, Teil 3: Papiere statt Häuser zum Anfassen

06.11.2009 | 16:12 | von Beate Lammer (Die Presse)

Fonds & Aktien: Die Kurse von Immobilienaktien können stark schwanken. Sicherer fährt man mit Immobilienfonds, doch haben auch diese ihre Risiken.

Was tut man, wenn man sein Geld in Immobilien investieren will, sich aber weder ein Zinshaus, ein Bauherrenmodell noch eine Vorsorgewohnung leisten kann? Viele Anleger werfen ihr Ersparnis zusammen mit vielen anderen in einen Topf und kaufen Anteile einer Immobilienfirma oder einer Immobilie: Sie erwerben Aktien oder stecken ihr Geld in einen offenen oder geschlossenen Fonds.

Während sich in Deutschland offene Immobilienfonds starken Zuspruchs erfreuen, investieren die Österreicher bevorzugt in Immobilienaktien. In den vergangenen Jahren sind sie damit oft nicht gut gefahren– insbesondere jene, die auf dem Höhepunkt des Booms in der ersten Hälfte 2007 investiert haben. Sie haben einen Gutteil ihres Vermögens verloren.

Starke Kursschwankungen

Das ist der Nachteil von Aktien: Man kann sie nur zu dem Preis verkaufen, den man an der Börse dafür erhält. Und der liegt oft unter dem Wert der Immobilien der Gesellschaft– oder unter dem Wert, zu dem man eingestiegen ist. Der Vorteil: Wenn man die Aktien nach einem Jahr verkauft, kann man etwaige Gewinne steuerfrei einstreifen. Und wer in Boomzeiten verkauft, erhält oft deutlich mehr als den Immobilienwert pro Aktie.

In den vergangenen Monaten konnte man mit österreichischen Immobilienaktien hohe Gewinne einfahren. Seit Kurzem schwächeln die Börsen aber wieder, auch Immobilienaktien werden nach unten gerissen. Ob das nur ein Zwischentief ist oder ob es weiter nach unten geht, ist umstritten. Gerade mit heimischen Immobilienaktien werde viel spekuliert, stellt RCB-Analyst Reinhard Ebenauer fest. Auch hängt die Kursentwicklung von Immobilienpapieren stark von jener der Banktitel ab: Geht es den Banken gut, erhalten Immobilienfirmen leichter Kredite.

Der Experte würde derzeit eher nicht verkaufen. Langfristig sollte es mit den Aktien nach oben gehen. Zum Kauf empfiehlt er die Conwert. Diese sei vor allem im Wohnbereich und nicht im riskanteren Gewerbebereich aktiv.

Erste-Group-Analyst Gernot Jany verweist darauf, dass der Abstand zwischen dem Kurs und dem Immobilienwert pro Aktie noch immer groß sei, die Papiere also langfristig günstig sind. Da es aber kurzfristig weiter nach unten gehen könnte, würde er nur einen Teil des Geldes investieren und einen Teil zurückhalten und warten, ob die Kurse noch weiter fallen. Zum Kauf empfiehlt er Eco Business, S-Immo und Immoeast.

Geringe, stabile Rendite

Sicherer fährt man jedenfalls, wenn man in einen offenen Immobilienfonds investiert. Diese stecken das Geld der Anleger direkt in Immobilien, die sie dann vermieten. Von den Schwankungen an den Börsen ist man also weniger abhängig. Große Gewinne fährt man nicht ein, in Österreich beträgt die durchschnittliche Jahresrendite drei bis sechs Prozent. Dazu

kommen Ausgabeaufschläge von etwa drei Prozent. Zum kurzfristigen Spekulieren eignen sich offene Immobilienfonds also nicht. Weiterer Nachteil: Wollen viele Anleger gleichzeitig ihr Geld abziehen und müsste der Fonds dafür Immobilien zu einem schlechten Preis verkaufen, kann er vorübergehend „geschlossen“ werden. Dann kommt man einige Monate nicht an sein Geld. Als Vorteil gegenüber geschlossenen Fonds sieht Erich Resch, Steuerberater bei TPA Horwath, die große Streuung. Die offenen Fonds investieren meist in zehn oder mehr Immobilien.

Erst ab 10.000 Euro

Geschlossene Fonds sind eher für größere Investments geeignet. Meist ist man ab 10.000 Euro dabei. Dabei erwirbt man Anteile eines Unternehmens, das in eine Immobilie (etwa ein Bürohaus) investiert. Diese wird vermietet und nach einigen Jahren wieder verkauft. Für die Mieterlöse zahlt man Einkommensteuern. „Durch die Abschreibung fallen diese aber auch bei Topverdienern niedriger aus als 50 Prozent“, sagt Resch. Den Verkaufsgewinn kann man erst nach zehn Jahren steuerfrei einfahren. Meist haben die Fonds auch eine entsprechend lange Laufzeit. Vorteil: Die Renditen sind im Schnitt höher als bei offenen Fonds. Laut Resch kann man anfangs mit sechs Prozent, später mit acht bis neun Prozent rechnen. Auch kaufe man nicht die „Katze im Sack“: Meist handelt es sich nur um eine Immobilie, über die man sich genau informieren kann.

Gerade das kann sich aber auch als Nachteil erweisen: Die Streuung ist bei geschlossenen Immobilienfonds gering. Weiterer Nachteil: Will man vorzeitig aussteigen, muss man jemanden finden, der den Unternehmensanteil kauft. Den letzten Notgroschen sollte man also eher nicht in geschlossene Fonds stecken.