Reden wir über Geld

ÜBER GELD SPRICHT MAN NICHT? ... SOLLTEN WIR ABER!

Ist Immobilie drin, wenn Immobilie draufsteht?

Eine eigene Wohnung ist für viele unerreichbar – trotzdem gibt es viele Wege, in Immobilien zu investieren.

Eine Übersicht über Produkte und deren Risiken.



Arten von Immobilieninvestments

Immobilienfonds

Der Fonds kauft und vermietet Gebäude. Sie besitzen einen Anteil daran, dessen Wert sich aus dem Wert der Liegenschaften ergibt. Ihr Risiko liegt vor allem im Ausstieg: In Ausnahmesituationen kann ein Fonds die Rücknahme beschränken, und Ihr Verkaufsauftrag wird dann nicht oder nur teilweise ausgeführt. Ab 2027 müssen Sie Ihre Anteile mindestens zwölf Monate gehalten haben, danach gilt eine Rückgabefrist von zwölf Monaten. Für ältere Anteile gibt es Übergangsregeln mit Freibeträgen.

Immobilien-ETFs

Auch hier besitzen Sie einen Fondsanteil. Die meisten Immobilien-ETFs bilden einen Index nach. Es gibt aber auch aktiv gemanagte ETFs, bei denen das Fondsmanagement die Titel selbst auswählt. Beide kaufen keine Häuser, sondern Aktien von Immobiliengesellschaften, häufig von sogenannten REITs. Sie können per Sparplan einsteigen und börsentäglich verkaufen. Der Preis dafür: Der Kurs schwankt täglich und kann in Krisenzeiten stark fallen.

Crowdfunding

Gemeinsam mit vielen anderen finanzieren Sie ein einzelnes Bauprojekt, meist über ein qualifiziertes Nachrangdarlehen. Sie haben eine Forderung gegen den Projektträger. Geht er pleite, werden zuerst die Bank und andere Gläubiger bezahlt, Sie sind zuletzt dran. Aussteigen können Sie erst bei Projektende. Die höheren Zinsen sind ein Ausgleich für das Risiko bis zum Totalverlust.

Immobilienanleihen und Immobilien-Token

Mit einer Anleihe besitzen Sie eine Forderung: Sie leihen einer Immobiliengesellschaft Geld und erhalten dafür Zinsen.
Ob Sie Ihr Geld zurückbekommen, hängt von der Zahlungsfähigkeit des Unternehmens ab. Sind Ihre Immobilienanleihen als Token ausgestaltet und Sie verwahren diese selbst, tragen Sie bei Verlust der Wallet-Zugangsdaten auch das Risiko, dauerhaft keinen Zugriff mehr auf Ihre Anlage zu haben.

Geschlossene Immobilienfonds

Hier beteiligen Sie sich – meist über einen Treuhänder – als Kommanditist:in an einer Projektgesellschaft. Sie nehmen teil am wirtschaftlichen Erfolg des Projekts, werden aber nicht Miteigentümer der Immobilie und haben keine Mitbestimmungsrechte.
Die Laufzeit ist fix, eine vorzeitige Rückgabemöglichkeit der Anteile gibt es nicht. Sie tragen das unternehmerische Risiko mit.

Gut zu wissen!

Für Immobilienfonds und Immobilien-ETFs gibt es ein Basisinformationsblatt. Für Anleihen und geschlossene Immobilienfonds ist ab einem bestimmten Platzierungsvolumen ein Kapitalmarktprospekt nötig, in dem alle für Sie relevanten Risiken offengelegt werden müssen. Sie finden ihn auf der Webseite des Anbieters. Egal, wofür Sie sich entscheiden: Steigende Zinsen drücken Immobilienwerte, und Kosten fallen überall an. Welche Kosten und Risiken auf Sie zukommen, erfahren Sie aus dem Basisinformationsblatt, dem Kapitalmarktprospekt und Ihren Vertragsunterlagen. Lesen Sie diese Dokumente genau, bevor Sie unterschreiben.

Definieren Sie Ihre finanziellen Ziele und überlegen Sie genau, wie viel Risiko sie nehmen wollen. Vergleichen Sie vor jeder Entscheidung mehrere Angebote!

Index:
Korb an Vermögenswerten, der einen bestimmten Markt abbildet, z. B. ATX.

REIT – Real Estate Investment Trust:
börsennotierte Immobiliengesellschaft, die einen Großteil ihrer Gewinne an die Aktionär:innen ausschütten muss.

Crowd:
viele Anleger, die über eine Schwarmfinanzierungsplattform Kredite gewähren.

Token:
digitale Einheit zur Abbildung von Rechten oder Vermögenswerten auf einer Blockchain.

Kommanditist:in:
Gesellschafter:in einer Kommanditgesellschaft, die nur mit ihrer Einlage haftet und an der Geschäftsführung nicht beteiligt ist.

⟶ weitere Ausgaben

→ 18 ETFs
→ 31 7 Gebote der Geldanlage
→ 56 Nachrangdarlehen
redenwiruebergeld.fma.gv.at

⟶ mehr Wissen

→ Finanz ABC weitere Details
www.fma.gv.at ▸ Finanz ABC
→ Instagram/redenwiruebergeld
→ Podcast Hör rein!

IMPRESSUM:
Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA)
Otto-Wagner-Platz 5
1090 Wien
Tel.: +43 1 249 59 0
Fax: +43 1 249 59 5499
E-Mail: fma@fma.gv.at