

Anlagekategorie Immobilien

Dieses Dokument gibt Aufschluss über die Eigenschaften, Chancen und Risiken der Anlagekategorie Immobilien. Durch Erläuterung von Funktionsweise und Unterschieden soll die Anlageentscheidung erleichtert werden.

Eigenschaften

Der Immobilienmarkt resultiert aus Angebot und Nachfrage nach Wohn-, Anlage-, Gewerbe-, Ferien-, Industrie-, Landwirtschafts- und Spezialimmobilien sowie Bauvorhaben und Grundstücken. Je nach Land, Region und nach Stadtteil in grösseren Städten, schwanken die Preise für Immobilieninvestments erheblich. Je nach Lage kann die Nachfrage und das Preisniveau sehr hoch sein. Immobilien können zu privaten oder kommerziellen Zwecken genutzt werden. Sie dienen eigenen Wohnzwecken und sind auch als Kapitalanlage geeignet, da sie als wertstabil gelten und Mieterträge generieren.

Varianten

Immobilien zu Wohnzwecken

Diese Immobilien werden zu wohnwirtschaftlichen Zwecken genutzt. Das kann zum einen die Eigennutzung eines Hauses oder einer Eigentumswohnung sein, zum anderen die Vermietung von Häusern, Wohnungen oder Mehrfamilienhäusern an dritte Personen.

Immobilien zu kommerziellen Zwecken

Hierbei kann es sich um Gewerbe- wie auch Industrieimmobilien handeln. Oft existieren bei diesen Immobilien spezielle Um- oder Einbauten für Sicherheit, bestimmte Produktionsvoraussetzungen, Bedingungen zur Schaffung einer guten Infrastruktur oder ähnlichem. Das Spektrum kann hierbei vom Bürogebäude bis hin zu komplexen und grossflächigen Fabrikanlagen reichen. Die Vermietung von Immobilien im kommerziellen Bereich ist meist lukrativer als im privaten Bereich, da oft die Nutzung und Neuvermietung nur eingeschränkt möglich ist und höherer Investitions- und Instandhaltungsbedarf damit verbunden ist.

Immobilienfonds

Hierbei handelt es sich um offene (an der Börse handelbar) oder geschlossene (am Zweitmarkt handelbar) Immobilienfonds, welche nach einer Strategie in Immobilien investieren. Dieses kann nach Region, Ländern oder Branchen der Fall sein wie auch nach einzelnen Bauvorhaben, wie grosse Bürokomplexe oder Einkaufszentren. Immobilienfonds können Mieterträge ausschütten oder auch wieder anlegen (thesaurieren).

Vorteile

Für eigene Wohnzwecke nutzbar. Realisierungen und Umbauten nach eigenen Wünschen möglich.

Bei vermieteten Immobilien Erzielung von regelmässigen Einkünften.

Verhältnismässig sicheres Investment mit eher geringeren Preisschwankungen.

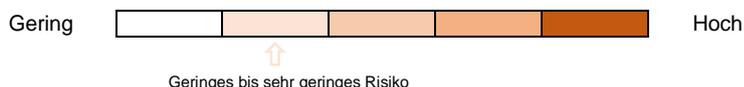
Gewisser Schutz vor Inflation, da sich die Immobilie als Sachwert in der Regel mit der Inflation oder besser entwickelt.

Chance auf Wertsteigerung durch Entwicklung der Region oder Stadt.

Unter gewissen Voraussetzungen sind steuerliche Vorteile möglich.

Risiken

Risikoklassifizierung



Verlustrisiko

Eine Immobilie wird in der Regel selten vollständig wertlos. Verluste sind jedoch nicht ausgeschlossen. Dies insbesondere dann, wenn sich am Umfeld oder der Immobilie etwas negativ verändert, wie beispielsweise der Bau einer Autobahn nebenan, das „Aussterben“ der Region, gesetzliche Veränderungen, schlechte Wirtschaftslage oder ähnliches.

Marktrisiko

Schwankungen am Markt (neue Gesetze, hohe Arbeitslosigkeit, schlechte Infrastruktur, u.a.) können den Wert der Anlage negativ beeinflussen.

Währungsrisiko

Investiert man in eine Immobilie in einem anderen Land, beispielsweise in eine Ferienimmobilie, kann sich der Wert der Währung am Markt verändern. Im Falle einer Abwertung der für den Anleger heimischen Währung können so Währungsverluste entstehen.

Liquiditätsrisiko

Zum Verkauf einer Immobilie ist ein Käufer notwendig. Je spezieller eine Immobilie ist, desto schwieriger ist es zumeist einen geeigneten Käufer dafür zu finden. Spezialimmobilien bleiben oft Monate oder gar dauerhaft ungenutzt und können nur mit erheblichen Kostenaufwand und Risiko für eine mögliche Nutzungsänderung umgebaut werden. Bei Immobilienfonds kann es passieren, dass sich kein Käufer findet bzw. die Fondsgesellschaft die Anteile nicht zurückkauft und das Kapital somit nicht verfügbar ist.

Disclaimer

Dieses Dokument dient lediglich zu Informationszwecken. Es stellt weder ein Angebot im rechtlichen Sinne, eine Aufforderung, noch eine Empfehlung des Forum für Nachfolge- und Vermögensplanung dar. Das Forum für Nachfolge- und Vermögensplanung übernimmt keine Gewähr hinsichtlich der Vollständigkeit, Zuverlässigkeit, Richtigkeit und Aktualität der vorliegenden Informationen und Angaben. Insbesondere beinhaltet das vorliegende Dokument keine umfassende Risikoauflärung. Das Forum für Nachfolge- und Vermögensplanung lehnt jegliche Haftung für indirekte und mittelbare Schäden, wie für entgangenen Gewinn oder Ansprüche Dritter ab, die im Zusammenhang mit der Verwendung der in diesem Dokument enthaltenen Informationen und Angaben entstehen könnten. Das Forum für Nachfolge- und Vermögensplanung weist ausserdem ausdrücklich darauf hin, dass vorliegendes Dokument nicht das Ergebnis einer Finanzanalyse oder von Research ist und folglich die gesetzlichen Vorschriften für die Unabhängigkeit der Finanzanalyse nicht zu erfüllen hat. Bitte beachten Sie, dass in die Zukunft gerichtete Prognosen und Angaben auf gegenwärtige Annahmen und Einschätzungen basieren und daher keine verlässliche Indikatoren für künftige Ergebnisse sind. Eine positive Performance in der Vergangenheit stellt keine Indikation oder Garantie für die laufende oder zukünftige Performance dar.