

Andreas Görler: Den Fonds gehen die Immobilien aus – Welche Alternativen gibt es?

Von Patrick Landthaler (<https://www.extra-funds.de/author/plandthaler/>) - 8. Februar 2018



(<https://www.extra-funds.de/wp-content/uploads/2017/11/811872b0297039afbae46084389cabf7-1.jpg>)

Andreas Görler ist Senior Wealthmanager bei der Wellinvest - Pruschke & Kalm GmbH in Berlin.

Die hohen Geldzuflüsse der Offenen Immobilienfonds machen es den Fondsmanagern immer schwerer, **Immobilien** zu finden, die noch eine interessante Rendite ausweisen. Für Investoren gibt es aber andere Möglichkeiten, in den Immobilienmarkt zu investieren.

Andreas Görler zeigt alternative Wege zur Investition in Immobilien auf



([https://ad1.adfarm1.adition.com/redi?](https://ad1.adfarm1.adition.com/redi?lid=6522048018138071232&sid=3424817&kid=1240658&bid=8039567&c=5852&keyword=&sr=08)

[lid=6522048018138071232&sid=3424817&kid=1240658&bid=8039567&c=5852&keyword=&sr=08](https://ad1.adfarm1.adition.com/redi?lid=6522048018138071232&sid=3424817&kid=1240658&bid=8039567&c=5852&keyword=&sr=08)

Ein guter offener **Immobilienfonds** sollte in jeder Marktphase Immobilien einkaufen, damit kein zu hoher Anlagedruck entsteht. Wichtig ist auch die ständige Anpassung und vor allem **Verjüngung des Portfolios**, um Leerstände, teure Renovierungsmaßnahmen und damit Wertminderungen zu verhindern. Zum Problem wird das, wenn der Fonds wie im Moment **hohe Zuflüsse** an Anlagegeldern haben. Fondsmanager tun sich immer schwerer, Immobilien zu finden, die noch eine interessante Rendite ausweisen. Im ungünstigsten Fall sind sie gezwungen, teure Objekte zu kaufen.

Zwar gibt es noch Märkte, die Mietrenditen über **drei Prozent** bieten. Allerdings gibt es in diesen Städten oft keine Objekte, die groß genug für einen Ankauf sind. Immobilienfonds benötigen zumeist Immobilien, deren **Kaufpreise** eher im **dreistelligen Millionenbereich** liegen.

Für private institutionelle Investoren gibt es aber andere Möglichkeiten, in den Immobilienmarkt zu investieren. Zum Beispiel mit **Immobilienaktien**. Mit der Vonovia wird seit Ende 2015 sogar ein Immobilienkonzern im DAX geführt. Im ATX 20, der den österreichischen Aktienmarkt abbildet, befinden sich bereits vier Immobiliertitel.

Vor allem börsennotierte Wohnungsgesellschaften sind in den letzten Jahren durch organisches Wachstum, gestiegene Marktwerte, aber auch durch Fusionen und Übernahmen stark gewachsen. Die einst eingeführten **Real Estate Investment Trusts** (REITs) haben dagegen keinen großen Anteil am Wachstum des Segmentes. Das ist im Grunde ein positives Signal, denn es zeigt, dass anders als früher, steuerliche Vergünstigungen für Anleger keine Rolle mehr spielen.

Weiterhin gibt es natürlich auch hier **Exchange Traded Funds**, mit denen man kostengünstiger in den Immobilienmarkt investieren kann, als mit offenen Immobilienfonds.

Bei beiden Anlageklassen muss natürlich darauf hingewiesen werden, dass die Risiken deutlich näher am Aktienmarkt orientiert sind, als bei offenen Immobilienfonds. Privatanleger, die bereits über eine eigene oder eine fremdgenutzte Immobilie verfügen, sollten grundsätzlich ein Depot aus internationalen Aktien und Anleihen vorziehen, da sonst der Immobilienanteil zu stark übergewichtet ist.

Über den Autor



Andreas Görler, Senior Wealthmanager bei der Wellinvest – Pruschke & Kalm GmbH in Berlin.



(<https://www.extra-funds.de/author/plandthaler/>)

Patrick Landthaler (<https://www.extra-funds.de/author/plandthaler/>)