

Ärzte Zeitung, 18.03.2016 06:45

Betongold

REIT-Fonds bieten die beste Rendite

Nichts erscheint Anlegern so sicher wie der Backstein. Seit der Finanzkrise im Jahr 2007 legen immer mehr Privatinvestoren ihr Kapital in Eigentumswohnungen und Mietshäusern an. Wer vermietetes Wohneigentum nicht verwalten will, setzt auf Fonds oder Aktien von Branchenunternehmen.

Von Richard Haimann



Vom Bauboom profitieren: Je nach Anlageform variieren Risiken und Rendite.

© Björn Wylezich / Fotolia.com

NEU-ISENBURG. Der Drang zum Betongold beschert nun sogar einer Anlageklasse reichlich Mittelzuflüsse, die noch vor wenigen Jahren als abgeschrieben galt: Offene Immobilienfonds konnten 2015 rund 5,3 Milliarden Euro frisches Kapital gewinnen, meldete kürzlich der Fondsverband BVI.

Das überrascht auf den ersten Blick, denn zahlreiche Fonds mussten in den vergangenen Jahren abgewickelt werden, weil Investoren nach Ausbruch der Finanzkrise Milliardenbeträge abzogen. Das zwang die Fonds zu Notverkäufen und bescherte Anlegern Milliardenverluste.

Dass das Vertrauen der Sparer in die Produkte zurückgekehrt ist, läge vor allem an der von der Bundesregierung 2013 verabschiedeten Reform der Anlageprodukte, sagt Sven Scherner, Finanzplaner bei der Honoris Treuhand in Berlin. "Das Risiko einer Fondsschließung wird dadurch deutlich reduziert."

Dafür müssen Anleger frisch investiertes Kapital allerdings nun mindestens zwei Jahre im Fonds belassen und können größere Beträge nur nach einer zwölf Monate zuvor ausgesprochenen Kündigung abrufen.

Unternehmensaktien oder Fonds?

"Anleger sollten sich die Frage stellen, ob es sinnvoll ist, sich diesen Einschränkungen angesichts der vergleichsweise geringen Erträge der offenen Fonds zu unterwerfen", sagt Dieter Thomaschowski, Inhaber des Analysehauses Thomaschowski Research & Advisory in Erkrath.

Vergangenes Jahr hätten die Branchenprodukte im Schnitt eine Rendite von 3,3 Prozent erzielt. "Deutlich mehr Geld hätten Anleger hingegen mit Immobilienaktien erzielen können", sagt der Analyst. Der DIMAX, der deutsche Immobilienaktienindex, weist für 2015 eine Gesamtperformance aus Kurswertveränderungen und Dividenden von 31,1 Prozent auf.

"Das ist fast das Zehnfache des Ertrags der offenen Fonds", sagt Thomaschowski. "Zudem können Anleger Immobilienaktien an jedem beliebigen Börsentag sofort verkaufen."

Dass die Renditen der offenen Fonds künftig steigen, bezweifelt der Analyst. "Da die Immobilienpreise in den vergangenen Jahren deutlich stärker als die Mieten angezogen sind, zwingen die hohen Mittelzuflüsse die Fonds jetzt, teuer einzukaufen."

Dafür besteht bei Immobilienaktien aber die Gefahr hoher Kursverluste. Der allgemeine Einbruch an den Börsen zu Jahresbeginn ließ die Branchenpapiere nicht ungeschoren. Allein im Januar verlor der DIMAX 3,5 Prozent.

Attraktive Alternativen

Statt in offene Fonds oder einzelne Immobilienaktien zu investieren, können Anleger aber auch zu sogenannten REIT-Fonds greifen. Das Kürzel steht für Real Estate Investment Trusts. "Dabei handelt sich um börsennotierte Immobiliengesellschaften mit einem steueroptimierten Status", erläutert Helmut Kurz, Fondsmanager beim Stuttgarter Bankhauses Ellwanger & Geiger.

"Sie müssen ihre Gewinne nicht versteuern, sondern zu 90 Prozent an die Aktionäre ausschütten." REITs gibt es in Deutschland, weiteren europäischen Ländern sowie in den USA und Asien.

Wegen der stärkeren Schwankungen der Aktienkurse an den Börsen seien "REITs zwar wesentlich volatiliter als offene Fonds", sagt Kurz. "Dafür weisen sie langfristig aber eine deutlich bessere Wertentwicklung auf."

So habe der E&G Global Reits seines Hauses in den vergangenen drei Jahren einen Ertrag von 34 Prozent erwirtschaftet. Einige andere REIT-Fonds erzielten in diesem Zeitraum sogar noch höhere Renditen. Der European Property Fund Class I von Morgan Stanley gewann in den vergangenen 36 Monaten 43 Prozent, der Credit Suisse European Property sogar 44 Prozent.

"Eine weitere Alternative sind Exchange Traded Funds auf Immobilienaktien oder REITs", sagt Andreas Görler, Vermögensverwalter bei Wellinvest - Pruschke & Kalm in Berlin.

Diese Fonds werden nicht aktiv gemanagt, sondern bilden nur einen Index nach. "Dadurch fallen nur sehr geringe Verwaltungsgebühren und keine Ausgabeaufschläge an, so dass Anleger auf diesem Weg sehr günstig in Immobilien investieren können."

Copyright © 1997-2016 by Springer Medizin Verlag GmbH