

Bequem und flexibel: Indirekte Immobilienanlagen

Immobilien sind eine solide Geldanlage. Kein anderes Wirtschaftsgut gilt als so wertbeständig und inflationssicher. Aber muss man deshalb Eigentümer mit umfangreichen Lasten und Pflichten werden? Es geht auch bequemer.

Wer sich eigenen Haus- und Grundbesitz nicht leisten kann oder vor einer grossen Investition zurückschreckt, hat dennoch die Möglichkeit, sich über offene Immobilienfonds an erstklassigen Immobilien zu beteiligen.



Von Prof. Dr. Willi Alda
Vorsitzender der Geschäftsführung
Deka Immobilien Investment GmbH
Frankfurt

Als Kapitalanlage steht der Immobilienbesitz unangefochten auf Platz 1. Mehr als die Hälfte des privaten Vermögens in Deutschland ist in Immobilien angelegt. Dennoch schrecken viele Kleinanleger vor einer Investition in Grund und Boden zurück, denn Immobilien weisen bekanntlich einige Merkmale auf, welche die Attraktivität dieser Assetklasse schmälern: Immobilien sind nicht leicht handelbar, Transaktionen sind mit relativ hohen Kosten verbunden, Unterhalt und Verwaltung sind finanziell und zeitlich aufwendig. Doch auch Privatanlegern bleibt die Tür zum Immobilienbesitz nicht verschlossen. Die Lösung lautet: indirekte Immobilienanlagen.

Hohe Flexibilität mit offenen Immobilienfonds

Wenn von indirekten Immobilienanlagen die Rede ist, so sind an erster Stelle offene Immobilienfonds zu erwähnen. Dabei handelt es sich um Investmentfonds, bei denen die Anlegergelder nicht in Aktien oder Renten, sondern in gewerblichen Immobilien angelegt werden. Das Fondsmanagement investiert die zufließenden Mittel in qualitativ hochwertige Objekte, wie z.B. Büro- und Geschäftshäuser, Einkaufszentren, Hotels und Logistikimmobilien an unterschiedlichen Standorten und Lagen. Der Anlageerfolg der Fonds setzt sich im wesentlichen aus Zinsen, Mieteinnahmen sowie der Wertveränderung der Immobilien zusammen. Die Investmentgesellschaften sorgen mit ständiger Portfoliooptimierung durch Zu- und Verkäufe sowie Objektbetreuung für ein attraktives Liegenschaftsvermögen, das nachhaltige Renditen erwirtschaftet. Die Vorteile eines offenen Immobilienfonds gegenüber einer Direktanlage in Immobilien liegen in der Streuung des Anlagerisikos, der täglichen Verfügbarkeit der Anteile, der Möglichkeit, schon mit kleinen Beträgen (ab 50 Euro) einzusteigen sowie im professionellen Management.

Bausteine für Vermögensaufbau und Vorsorge

Offene Immobilienfonds eignen sich für Anleger, die eine sichere und vor allem wertbeständige Kapitalanlage suchen. Sie zeichnen sich durch solide Anlageerfolge aus und sind daher sowohl zum langfristigen Vermögensaufbau als auch für die private Alters-

vorsorge besonders gut geeignet. Gerade in stürmischen Börsenzeiten bilden Wertstabilität und Sicherheit ein solides Fundament für jedes Depot. Dabei gilt die Regel: Jüngere Anleger mischen ihrem Portfolio offene Immobilienfonds bei, um es auf ein stabiles Fundament zu stellen. Ältere Anleger schichten ihr angespartes Kapital in Immobilienfonds um, um es gegen grosse Wertschwankungen abzusichern.

Offene Immobilienfonds nutzen die Immobilienzyklen

Die weltweiten Immobilienmärkte entwickeln sich nicht einheitlich. Selbst innerhalb einzelner Länder durchlaufen sie je nach Standort und Marktsegment verschiedene Stadien. In zyklischen Marktschwankungen wechseln sich dabei stärkere und schwächere Phasen ab. Diese Entwicklung spiegelt sich in den Mietpreisen wider. Dies lässt sich anhand der sogenannten Immobilienuhr anschaulich darstellen. Ein Zyklus umfasst vier Phasen: Beschleunigter und verlangsamter Mietpreisrückgang sowie beschleunigtes und verlangsamtes Mietpreiswachstum. Die Durchlaufgeschwindigkeit der einzelnen Phasen ist dabei je nach Region sehr unterschiedlich. Das Fondsmanagement beobachtet die Märkte und investiert gezielt in zukunftssträchtigen Standorten, Regionen und Nutzungsarten. Somit ergeben sich gute Chancen, um antizyklisch dort Schwerpunkte zu setzen, wo in Zukunft mit einer überdurchschnittlichen Marktentwicklung gerechnet werden kann.

Konjunkturschwäche drückt Performance

Momentan befinden sich die offenen Immobilienfonds in unruhigem Fahrwasser. Die weltweite Konjunkturlaute hat mit zeitlichem Verzug auch Einfluss auf die Immobilienmärkte genommen. Insbesondere belasten die hohen Leerstände, sinkende Mieteinnahmen – speziell auf den deutschen Immobilienmärkten – sowie die geringe Liquiditätsrendite die Performance der Fonds. Die Renditen bewegen sich daher momentan unterhalb des langjährigen Durchschnitts. Der Zusammenbruch der sogenannten New Economy und die Strukturbereinigung im Bankensektor haben zu höheren Leerständen und gesunkenen Mieten geführt. Davon ist insbesondere der deutsche Immobilienmarkt betroffen. Dennoch besteht für den Anleger auch bei kritischer Betrachtung dieser Marktentwicklung kein Grund für übertriebene Sorge. Auch die im Im-

mobilienzklus momentan sehr schwachen Märkte haben überwiegend die Talsohle erreicht. Lag die Mietnach-

frage vor einem halben Jahr noch nahezu bei null, ist seit einigen Monaten eine vermehrte Nachfrage, vor allem nach hochwertigen Büroflächen in Top-Lagen, spürbar. Mit einer durchgreifenden Erholung wird – je nach Marktgegebenheiten – ab 2005 gerechnet. Hierfür ist jedoch eine nachhaltige Verbesserung der wirtschaftlichen Lage notwendig.

Offene Immobilienfonds: unter Portfolio-Aspekten unverzichtbar
Für die offenen Immobilienfonds sind diese Belastungen einiger Immobilienmärkte zwar durchaus spürbar. Sie bleiben aber ohne gravierende Auswirkungen, da sie nur abgedeckt Einfluss auf die Fondsp performance nehmen. So garantieren die auf Jahre verteilt auslaufenden Mietverträge, dass sich die Abschwungphase der Immobilienmärkte nur geglättet in der Wertentwicklung niederschlägt. Ausserdem wird das Anlagerisiko durch die geografische Verteilung der Liegenschaften auf verschiedene nationale und internationale Standorte sowie auf unterschiedliche Objektgrößen und Nutzungsarten breit gestreut. Deshalb sind und bleiben offene Immobilienfonds unter Portfolio-Aspekten unverzichtbar. Als stabilisierendes Element gehören sie in jede gut strukturierte Vermögensanlage. ■

Vorteile indirekter gegenüber direkten Immobilienanlagen

- **Performance:** Offene Immobilienfonds erzielen im Schnitt eine deutlich höhere Wertsteigerung als direkte Investitionen in Immobilien (Vergleich der vergangenen zehn Jahre).
- **Professionelles Management:** Performance-orientiertes Management mit Immobilien- und Kapitalmarkterfahrung.
- **Liquidität:** Tägliche Verfügbarkeit der Fondsanteile.
- **Transparenz:** Umfassende Informationspolitik durch Rechenschafts- und Halbjahresberichte der Fonds und Analysen der Immobilien-datenbank DID.
- **Kosten:** Geringe Kosten, da direkter Bewirtschaftungsaufwand entfällt; geringere Transaktionskosten.

Comfortable and Flexible: Indirect Real Estate Investments

Real estate is a solid investment. But do you have to purchase property yourself with all the burdens and obligations this entails? Not necessarily. There are more comfortable options. Investors who cannot or who do not want to buy their own house or land have the opportunity to participate in first-class real estate through open real estate investment trusts.

As a capital investment, real estate is number one by a large margin. More than half of all private wealth in Germany is invested in real estate. Real estate ownership, however, always comes with a number of drawbacks, from its poor tradeability to high transaction costs to costly and time-consuming maintenance and administration. Fortunately there is an alternative in the form of open real estate investment trusts. Compared to direct investments, they offer substantial advantages: They diversify risk over a great number of properties, their shares can be bought and sold easily and daily, they are available for very small amounts (from 50 euros), and they are managed by teams of professional property specialists.

Real estate investment trusts are perfectly suited both for long-term wealth creation and for private retirement planning. Particularly in stormy times on the stock markets, they add stability and safety to any portfolio.

As of late, the worldwide economic downturn has also had its impact on the property markets, including Germany's. As a result, yields are currently below their long-term averages. There is no need to worry, however. Even most of those property markets which are at a particularly weak stage in the real estate cycle have bottomed out. A sound rebound is expected as from 2005 – depending on general economic trends. In any case, real estate investment trusts belong in every well structured portfolio.