



Fondsobjekte in den USA, Europa und der Welt: Substanz, kombiniert mit steuerbegünstigten Ausschüttungen

Offene Immobilienfonds

Die Dauerbrenner

Verlässlich, steuerbegünstigt und auch in Krisen gut fundiert: Den Betongoldsammlern haften diese Attribute nicht ohne Grund an. Was Anleger erwarten können

Offene Immobilienfonds gehören zum festen Inventar vieler deutscher Anleger. Aktuell sind die Bundesbürger mit rund 95 Milliarden Euro hier investiert – neuer Rekord. Die Beliebtheit kommt nicht von ungefähr: Die Fonds gelten als weitgehend krisensicher und werfen zwar nicht die höchsten, aber sehr nachhaltige Renditen ab.

Sicherheit lockt. „Offene Immobilienfonds investieren in Gewerbeimmobilien wie Bürohäuser, Einkaufszentren, Logistik- und Hotelgebäude an verschiedenen Standorten“, erklärt der deutsche Fondsverband BVI. Im Mittelpunkt stehen dabei Gebäude in gefragten Lagen – im Branchenjargon „core“ –, die auch bei schwierigerem wirtschaftlichem Umfeld gut vermietbar sind. Mit ihren Fondsanteilen beteiligen sich die Anleger an diesen Portfolios.

Rechnen können sie aktuell mit Jahresrenditen von meist 2,5 bis drei Prozent, überwiegend über die Ausschüttung. Das sei im aktuellen Marktumfeld vergleichsweise attraktiv, meint Sonja Knorr von der Rating-Agentur Scope. Zumal seit 2018 die Ausschüttungen und Verkaufsgewinne der Anteile zu 60 Prozent, beim Anlageschwerpunkt Ausland sogar zu 80 Prozent steuerbefreit sind.

Die Fondsrenditen setzen sich zusammen aus Mieterträgen, Wertveränderungen der Gebäude sowie Verzinsung der gehaltenen Liquidität. Wichtig: Bei der Bewertung der Gebäude zählt nicht der Vergleich mit den häufiger schwankenden Marktpreisen, sondern in erster Linie die zu erwartenden Mieteinnahmen. Das führt oft zu nur moderaten Wertveränderungen – trotz Immobilienboom. „Diese konservative Bewertungspraxis sorgt für eine hohe

Performance-Stabilität der Fonds“, meint Expertin Knorr. Sie beschert zudem schöne Wertpuffer für den Fall, dass das Marktumfeld schwieriger wird. Der BVI verweist auf einen weiteren Aspekt: Die Mietverträge sind zumeist an die Entwicklung der Verbraucherpreise gekoppelt. Somit böten die Fonds einen guten Schutz vor Inflation.

Das hohe Anlegerinteresse besitzt auch einen Nachteil: Die Fonds können das zufließende Geld oft nicht schnell genug investieren. Und eine hohe Kasse drückt bei den Nullzinsen auf die Erträge. Manche Fonds wie die der Sparkassen oder Volksbanken haben die Ausgabe neuer Anteile daher kontingentiert, andere offerieren sie nur phasenweise, in sogenannten Cash-Call-Perioden. Folge: Nicht jederzeit sind Anteile von jedem Fonds erhältlich.

Streuung nützt. Mangel besteht aktuell eher an guten Ankaufgelegenheiten. Bei dem fortgeschrittenen Branchenboom besteht die Gefahr, zu teuer zu kaufen, was Druck auf die Renditen bedeuten würde. „Fonds mit breit diversifizierten und über mehrere Marktzyklen aufgebauten Portfolios können derartige Risiken tendenziell besser abfedern als kleinere Fonds, deren Portfolio sich erst im Aufbau befindet“, weiß Kennerin Knorr. FOCUS-MONEY stellt die Fonds vor, die von Scope je nach Ausrichtung (Deutschland, Europa, Welt) und Chance-Risiko-Verhältnis die höchsten Noten erhielten. Die hohen Ausgabeaufschläge, aktuell zwei Jahresrenditen, lassen sich durch Käufe über die Börse oder Discountbroker umgehen. ■

BERND JOHANN

WERTGRUND WOHNSELECT

Der Durchstarter

Der Wohnselect ist einer der wenigen Offenen Immobilienfonds mit Schwerpunkt Wohnungen. Die Branche mied diese Anlagen wegen des höheren Aufwands lange. Das Portfolio umfasst aktuell 2012 Wohn- und 110 Gewerbeinheiten in Städten wie Berlin, Hamburg, Köln und Dresden. Die Höchstnote AAA begründet Scope mit der außergewöhnlich hohen Rendite. Sie rührt vor allem aus Verkaufsgewinnen inklusive Sonderausschüttung von gut 40 Prozent mit Kapitalrückzahlung im Dezember 2017, ausgelöst durch neue Steuerregeln ab 2018. Die nächste Zahlung kommt daher erst im Sommer 2019. Generell zielt der Fonds auf Ausschüttungsrenditen von mindestens drei Prozent. Aktuell gilt für den Wertgrund Wohnselect ein sogenannter Cash-Stop: Es gibt keine neuen Anteile. Frisches Geld wird der Fonds erst wieder suchen, wenn neue Investitionen an-

DEKA-IMMOBILIEN EUROPA

Der Findige

Wie der Name sagt, investiert dieser Fonds der Sparkassen europaweit. Scope hob die Bewertung jüngst von A+ auf AA- an und begründet das vor allem mit der zuletzt deutlich gesteigerten Rendite. Die wuchs auf Jahressicht auf 3,6 Prozent und lag so klar über dem Schnitt von zuvor knapp drei Prozent p.a. Zudem loben die Bonitätswächter die Diversifikation über Standorte und Nutzungsarten. Für die geografische Verteilung verdiente der Deka-Immobilien Europa sogar die Höchstnote.

Tatsächlich ist der Fonds mit seinen mehr als 120 Gebäuden gleich in 13 europäischen Ländern präsent, mit Deutschland, den Niederlanden und Frankreich als Schwerpunkten. 66 Prozent des Immobilienvermögens stecken derzeit in Büros, weitere 18 Prozent in Handels- und Gastronomie-objekten, der Rest verteilt sich auf Hotels, Logistik und Mischnutzungen.

UNIIMMO:GLOBAL

Der Weltläufer

„Das Segment Immobilien verfolgt eine kontinuierliche und konservative Strategie, die auf Core-Investitionen vornehmlich in den stabilen Lagen Deutschlands, Westeuropas und selektiv ausgewählten globalen Standorten ausgerichtet ist, in denen die Union Investment besondere Kompetenz aufweist und regional vertreten ist oder über starke Joint Ventures verfügt.“ Mit diesem Mammut-Satz beschreibt Scope die Marschrichtung der zu den Volks- und Raiffeisenbanken zählenden Immobiliengruppe und lobt gleichzeitig die Managementqualität.

Konkret hält der Unilmmo:Global 38 Objekte in seinem Portfolio, die sich, gemessen am Wert, zu gleichen Teilen von je 44 Prozent auf Nordamerika und auf Europa verteilen. Die restlichen zwölf Prozent entfallen auf Asien. Perspektivisch will der Fonds in allen drei Weltregionen in etwa

stehen. Wann das sein wird, sei noch nicht absehbar, heißt es vom Management.

Als Alternative bleibt der Unilmmo:Deutschland (Volksbanken-Gruppe). Er ist schon seit 1966 in deutschen Immobilien unterwegs, allerdings in Gewerbeobjekten. Die Scope-Note fällt mit AA- gleichfalls ansehnlich aus. Über die vergangenen zehn Jahre erreichte der Fonds rund 30 Prozent Wertzuwachs. Die Rendite über ein Jahr beträgt 2,80 Prozent.

WKN/ISIN:	A1CUAY/DE000A1CUAY0
Fondsvolumen in Mio. Euro:	258,2
Wertsteigerung 3/5/10 Jahre in Prozent:	37,1/52,8/74,9*
maximaler Ausgabeaufschlag in Prozent:	5,00
Scope-Rating:	AAA

*seit Auflage im April 2010; Quelle: Anbieter

Die weite Verteilung ist kein Zufall: Die Streuung der Risiken durch ein breit diversifiziertes Portfolio ist erklärtes Ziel des Managements, um dadurch eine nachhaltige Wertentwicklung zu erreichen. Wie alle Offenen Immobilienfonds schüttet auch der Deka-Immobilien Europa seine Erträge weitgehend aus, 60 Prozent davon sind steuerfrei. Mit dieser Strategie kommt der Fonds bei den Anlegern offenbar an: Mit einem Vermögen von mehr als 15 Milliarden Euro ist er der größte Offene Immobilienfonds.

WKN/ISIN:	980956/DE0009809566
Fondsvolumen in Mio. Euro:	15439
Wertsteigerung 3/5/10 Jahre in Prozent:	9,1/13,6/30,3
maximaler Ausgabeaufschlag in Prozent:	5,26
Scope-Rating:	AA-

Quelle: Anbieter

gleich stark investieren, auch in Schwellenländern. Derzeit ist der Unilmmo:Global in 13 Ländern präsent. Bei den Nutzungsarten überwiegen auch hier Büros mit knapp zwei Dritteln des Fondsvermögens vor Einzelhandel und Hotels. Ein besonderes Bonbon für die Anleger: Die steuerliche Teilfreistellung der Ausschüttungen (für das vergangene Geschäftsjahr 1,20 Euro bei einem Anteilspreis um 50 Euro) und der Veräußerungsgewinne beträgt bei diesem Fonds deutliche 80 Prozent.

WKN/ISIN:	980555/DE0009805556
Fondsvolumen in Mio. Euro:	3493
Wertsteigerung 3/5/10 Jahre in Prozent:	7,2/13,4/27,2
maximaler Ausgabeaufschlag in Prozent:	5,00
Scope-Rating:	A+

Quelle: Anbieter