

## Warum junge Investoren das „Drittel Immobilie“ nicht vergessen dürfen



*Thomas Meyer, Vorstand WERTGRUND Immobilien AG / Foto:  
© WERTGRUND Immobilien AG*

**Ein Drittel in Aktien investieren, ein Drittel in Barmittel und ein Drittel in Immobilien. Diese alte Regel wurde in früheren Generationen nicht nur von Börsengrößen wie André Kostolany immer wieder zitiert. Heutzutage scheint allerdings besonders das „Drittel Immobilien“ bei jüngeren Anlegerinnen und Anlegern immer stärker in Vergessenheit zu geraten. Warum ist das so?**

### **Neue Anleger erobern den Markt**

Die starke Börsenhausse nach dem Corona-Crash 2020 sowie die Community-Bildung der sogenannten Wallstreet-Bets hatten einen äußerst erfreulichen Nebeneffekt: Lange nicht mehr haben sich so viele junge Menschen so intensiv mit den Möglichkeiten der eigenen Geldanlage beschäftigt. Dabei standen und stehen besonders Technologiewerte und Wachstumsaktien hoch im Kurs – genau wie Kryptowährungen, die sich immer stärker als Alternative zu Gold oder klassischen Währungen durchzusetzen scheinen.

Mit diesem Ansatz konnten zahlreiche Investorinnen und Investoren gute Wertzuwächse im Jahresverlauf 2021 erzielen. Doch für viele Depots besteht die Gefahr, dass sie nicht ausreichend über unterschiedliche Assetklassen hinweg diversifiziert sind. Vor allem die Beimischung von Immobilien in einem vernünftigen Ausmaß gestaltet sich oftmals schwierig. Während einige private Anleger bereits eine Immobilie ihr Eigentum nennen und daher einen sehr hohen Immobilienanteil am Gesamtvermögen haben, beschäftigt sich eine Vielzahl nur sehr begrenzt mit dem Investmentprodukt Immobilie. Dabei sprechen jedoch mehrere wichtige Merkmale seit jeher für

Immobilieninvestments als Beimischung zur Portfolioabsicherung: eine geringe Korrelation mit den Aktienmärkten, eine niedrige Volatilität und (ähnlich wie bei Aktien) ein hoher Inflationsschutz.

### **Unterschiedliche Investmentformen bieten verschiedene Spezifika**

Dies ist jedoch nicht bei allen Formen des indirekten Immobilieninvestments gegeben. Daher ist es wichtig, die möglichen Vor- und Nachteile der einzelnen Vehikel zu kennen. Eine relativ gängige Variante besteht darin, Immobilienaktien (oder Immobilien-ETFs) ins eigene Depot aufzunehmen. Diese korrelieren jedoch nicht nur mit den Entwicklungen der Immobilienmärkte, sondern in gewissem Umfang auch mit den Auf- und Abwärtsbewegungen an den Aktienmärkten. Daher kann es vorkommen, dass Immobilienaktien zeitweise unterhalb ihres Buchwerts, also des Verkehrswerts aller Immobilien, gehandelt werden.

Bei den ebenfalls beliebten Immobilien-Crowdinvestments ist die jährliche Rendite in Form eines Festzinses zwar festgeschrieben – es handelt sich jedoch in der Regel um ein Nachrangdarlehen oder um eine Anleihe. Investorinnen und Investoren profitieren in diesem Fall weder von möglichen Wertzuwächsen der Immobilien selbst, noch bieten diese Produkte einen zuverlässigen Inflationsschutz. Zudem droht das Risiko eines Totalausfalls, sofern der Projektentwickler Insolvenz anmelden muss oder das Projekt in Schieflage gerät.

### **Fonds – besser analog oder digital?**

Bei einem klassischen Immobilien-Publikumsfonds ist hingegen neben der jährlichen Ausschüttung sowohl die Partizipation am Wertzuwachs als auch die geringere Korrelation zum Aktienmarkt gegeben. Allerdings stammen die meisten Fondsinvestoren aus der Generation X und den Babyboomer-Jahrgängen. Gerade unter jüngeren Anlegern haben Fonds mitunter ein etwas altbackenes Image, es kommen Bilder von Bankschaltern oder Anlageberatern in Anzug und Krawatte auf.

Inzwischen existieren jedoch auch die technischen Möglichkeiten, Fondsbeteiligungen (genau wie Darlehen) zu tokenisieren. Die Immobilienwerte werden also digital in Form eines Security-Tokens hinterlegt, der anschließend in der Wallet gespeichert und – zumindest theoretisch – so frei und dezentral transferiert werden kann wie Kryptowährungen. Im Unterschied zum Bitcoin repräsentiert der Token jedoch stets einen inhärenten Wert, weshalb sich dieser deutlich weniger volatil verhalten dürfte. Aktuell wird in Deutschland der Rechtsrahmen dafür erarbeitet, diese Form der „virtuellen“ Immobilienbeteiligung frei handelbar zu gestalten. Auf diese Weise kann und wird sich das Produkt Immobilienfonds neu erfinden, um für jüngere Anlegergenerationen attraktiver zu werden.

### **ESG-Ansätze rücken in den Mittelpunkt**

Ein weiterer Aspekt, der gerade für jüngere Investorinnen und Investoren immer wichtiger wird, ist das Thema ESG (Environment, Social, Governance): Investments sollten weder ökologische noch gesellschaftliche Negativfolgen mit sich ziehen. Noch weiter geht der Ansatz des Impact-Investings, bei dem Positivfolgen und Mehrwerte im Mittelpunkt stehen. Auch in der Immobilienbranche gehen inzwischen zahlreiche Fondsmanager den Weg, nachhaltige Produkte zu entwickeln und in ihr Portfolio aufzunehmen. Dies bezieht sich nicht allein darauf, dass die entsprechenden Immobilien gemäß erhöhten KfW-Umweltstandards errichtet werden und dementsprechend klimaschonend betrieben werden können.

Auch die Frage, wie bereits versiegelte oder ausgewiesene Flächen möglichst effizient bebaut werden, steht bei Nachverdichtungsprojekten im Fokus. Genauso wichtig ist jedoch die soziale Komponente. Schließlich handelt es sich bei der Frage nach bezahlbarem Wohnraum um eines der gesamtgesellschaftlich wichtigsten Themen unserer Zeit. Daher sind inzwischen einige Fondsmanager dazu übergegangen, ihren Portfolios sozial geförderte Wohneinheiten beizumischen. Dies hat aber auch einen ganz konkreten ökonomischen Vorteil: Preisgebundene und preisgedämpfte Wohnimmobilien sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit voll vermietet – wodurch für Investoren ein stabiler Cashflow gewährleistet wird.

**Gastbeitrag von Thomas Meyer,  
Vorstand WERTGRUND Immobilien AG**