

Flexibel in Immobilien investieren – so geht das!

Von Dr. Dirk Rogowski, Veritas Institutional

Werthaltig, sicher, rentabel und inflationsgeschützt. Dies ist nur eine kleine Auswahl an Begriffen, die man üblicherweise mit einem Immobilieninvestment verbindet. Insbesondere in Zeiten niedriger bzw. sogar teilweise negativer Zinsen an den Kapitalmärkten gepaart mit der aktuellen Inflationsrate von etwa eineinhalb Prozent im Euro-Raum haben diese Schlagwörter für viele Anleger nochmals an Bedeutung gewonnen. Dazu verstärkt die vorherrschende politische Unsicherheit bei immer mehr Investoren den Drang, sich nach stabilen und renditestarken Alternativen umzusehen. Darunter fallen zuletzt auch vermehrt Investitionen in Immobilien: Sie gelten bekanntlich als vergleichsweise risikoarm und weisen eine niedrige Korrelation zum breiten Aktienmarkt auf. Auch wenn der Markt für Käufer immer schwieriger – weil teuer – wird, prognostizieren die renommierten Immobilienberater von Cushman & Wakefield einen sich fortsetzenden Anstieg des globalen Investitionsvolumens in Immobilien im Jahr 2018. Auch wenn im Jahr 2017 bereits ein Re-



Dr. Dirk Rogowski ist Mitglied der Geschäftsführung von Veritas Institutional mit den Verantwortungsbereichen Vertrieb, Finanzen, Compliance, Datenschutz, Controlling und Back-Office

kordhoch von etwa 1,62 Billionen US-Dollar erreicht wurde. Doch was für Möglichkeiten für ein Immobilieninvestment bieten sich einem Anleger? Und was stellt momentan die attraktivste Anlagemethode dar?

Beim Immobilien-Direktinvestment erwirbt der Investor das Eigentum an einem spezifi-

schen Sachwert. Damit erhält er unmittelbar die Einnahmen aus der Vermietung und Verpachtung der Liegenschaft. Durch den damit verbundenen hohen Kapitalaufwand gilt dies aber nur für die wenigsten Anleger als finanziell realisierbar, zumal die Diversifikation im Vergleich zu anderen Formen des Immobilieninvestments signifikant geringer ausfällt. Damit und dadurch, dass ein Direktinvestment das Kapital zumeist sehr langfristig bindet, steigt das Risiko durch einen Wertverfall eines einzelnen Objekts erhebliche finanzielle Verluste zu erleiden.

Eine wesentlich kostengünstigere und gleichzeitig breiter gestreute Alternative bietet eine Anlage in einen offenen Immobilienfonds. Hierbei partizipiert der Investor unmittelbar an den Entwicklungen einer Vielzahl, zumeist global verteilter, Immobilien. Je nach Struktur des Fonds sind die Portfolien dieser Anlageklasse unterschiedlich aufgebaut. Dabei kann es sich zum Beispiel um regio-

nale oder auch um sektorale Begrenzungen handeln. Jedoch haben alle Immobilienfonds die breite Streuung über mehrere Liegenschaften gemein und sind im Vergleich zum Direktinvestment wesentlich kostengünstiger (durchschnittlich liegen die Kosten eines Immobilienfonds bei 83 Basispunkten pro Jahr). Ergänzend kommt hinzu, dass die Fondsanteile theoretisch börsentäglich bei den entsprechenden Handelsplätzen ausbezahlt werden können, was den Fonds im Vergleich zum direkten Objektinvestment weitaus liquider macht. Werden die Anteile jedoch direkt bei der jeweiligen Kapitalverwaltungsgesellschaft zurückgegeben, müssen die Mindesthaltefristen von 24 Monaten für Anteile von Fonds, die nach dem 01.01.2013 erworben wurden, berücksichtigt werden.

Immobilienaktien stellen eine weitere Alternative dar. Hierbei erwirbt der Investor Anteile an Unternehmen, welche primär im Immobiliensektor tätig sind. Eine besondere Unterform dieser Anlageart sind die sogenannten Real Es-

tate Investment Trusts (REITs), die seit dem Jahr 2007 am deutschen Kapitalmarkt erworben werden können. Dabei handelt es sich um börsennotierte, in der Immobilienbranche aktive Aktiengesellschaften.

Die Besonderheit an dieser Anlagegattung liegt in ihrer steuerlichen Behandlung und in Ihrer Ausschüttungsquote. So entfällt auf Unternehmensebene eines REITs, im Gegensatz zur klassischen Immobilienaktie, in der Regel keine Körperschaftsteuer. Im Gegenzug verpflichtet sich der REIT jedoch dazu, nahezu seine kompletten Gewinne an die Anleger auszuschütten. Diese Mindestquote fällt je nach Land unterschiedlich aus. So liegt dieser Wert beispielsweise in den USA bei 90%, während in Australien sogar 100% der erzielten Erträge an die Anleger ausgezahlt werden müssen.

REITs und Immobilienaktien punkten im Vergleich zu Immobilienfonds mit geringeren Kosten von 41 Basispunkten pro Jahr und sind zudem an keine Mindesthaltefristen gebunden.

Zahlreiche Fondsgesellschaften haben daher in den letzten Jahren Fonds basierend auf Immobilienaktien beziehungsweise REITs aufgelegt. So wurden in diesem Bereich seit dem 01.01.2007 bis heute insgesamt 360 neue Fondsanteilklassen mit deutscher Vertriebszulassung auf den Markt gebracht (Stand: 10.08.2018).

Im Jahr 2017 konnten Immobilienaktienfonds mit guten Renditen auf sich aufmerksam machen. So lag die Performance in 2017 der in Deutschland zugelassenen Immobilienaktienfonds im Durchschnitt bei 2,74%¹⁾. Zum Vergleich, die Wertentwicklung der Immobilienfonds mit deutscher Vertriebszulassung lag im selben Zeitraum bei -1,21%¹⁾.

Noch über dem Durchschnitt der Immobilienaktienfonds liegt die Performance des in Immobilienaktien und REITs investierenden Ve-RI Listed Real Estate R (DE0009763276) der

kleinen Frankfurter Investmentboutique Veritas Investment. Die Performance des Fonds im Jahr 2017 betrug 5,53%.

Der Ve-RI Listed Real Estate R ist ein global anlegender konzentrierter Aktienfonds, dessen Titelselektion sich an dem bewährten Veritas Aktienselektionsmodell orientiert. Die Basis dieses Modells bildet der von Veritas Investment entwickelte Quality-Value-Ansatz, welcher unterbewertete Qualitätsaktien bei der Auswahl berücksichtigt. Ergänzt wird dies durch rein quantitative Kriterien zur Trendsta-

bilität und Low Risk. Darüber hinaus werden Nachhaltigkeitskriterien (ESG-Environment, Social, Governance) herangezogen, um möglichst gut geführte Unternehmen zu berücksichtigen. Am Ende des Selektionsprozesses entsteht auf Basis dieser Auswahlkriterien eine Rangliste von rund 300 weltweiten REITs und Immobilienaktien, die diesen Investmentprozess durchlaufen haben. Die 30 besten Immobilienwerte aus diesem Ranking werden gleichgewichtet in den Fonds aufgenommen. Dieser Prozess wird quartalsweise wiederholt.

Durch eine Investition in den Ve-RI Listed Real Estate R bietet sich dem Anleger so die Möglichkeit bei vergleichsweise geringem Risiko (3-Jahres Volatilität: 11,33% p.a. (Stand: 31.07.2018) breit diversifiziert an den Entwicklungen der globalen Immobilienmärkte teilhaben und gleichzeitig attraktive Renditen erzielen zu können. Denn insgesamt sind in dem Fonds so ca. 4.000 Objekte enthalten – von der klassischen Wohn- und Gewerbeimmobilie bis hin zum Parkhaus ist alles enthalten.

NAME	WKN	1-JAHRES PERFORMANCE ²⁾	5-JAHRES PERFORMANCE ²⁾	5-JAHRES VOLATILITÄT P.A.	5-JAHRES SHARPE RATIO P.A. ³⁾
VE-RI LISTED REAL ESTATE R	976327	6,62%	47,33%	10,81%	0,76
VE-RI LISTED REAL ESTATE I	AOMKQM	7,42%	N.A.	N.A.	N.A.

Stand: 31.07.2018

Hinweis

Diese Publikation ist eine Werbemittelung. Bei den dargestellten Wertentwicklungen handelt es sich ausschließlich um Vergangenheitswerte, aus denen keine Rückschlüsse auf die künftige Entwicklung des Fonds gezogen werden können. Der Verkaufsprospekt und die Wesentlichen Anlegerinformationen finden Sie in deutscher Sprache unter www.veritas-investment.de.

Quellen:

<http://www.cushmanwakefield.de/de-de/news/2018/03/the-global-investment-atlas-2018>

Alex Moss, Adding Listed Real Estate to an Unlisted Real Estate Portfolio: What are the Risk and Return Implications? Consilia Capital, Sept. 2013

Lesné/Lennox, How Does an Allocation to Real Estate Work in a Portfolio?, State Street Corporation, Aug. 2015

<https://www.cfr-cologne.de/download/kolloquium/2013/SSRN-id1996819.pdf>

http://realestate.deutscheam.com/content/_media/20130703_Kundeninfo_KAGB.pdf

Morningstar, Veritas Investment

1) Grundlage ist die jeweils älteste Anteilklasse eines Fonds

2) Berechnung nach BVI-Methode. Zeiträume über 1 Jahr werden nicht annualisiert. s

3) Risikoloser Zins: 1-Monats Euribor