

Wohnmietrenditen generieren stabile Erträge und reduzieren das Risiko

Börsengehandeltes Wertpapier stellt Renditen von 5% p.a. und mehr in Aussicht

Offene Immobilienfonds erleben eine Renaissance. Mit 4,8 Milliarden Euro Mittelzuflüssen im ersten Quartal 2017 übertrafen sie das Gesamtergebnis in 2016. Zum 31.03.2017 waren laut deutschem Fondsverband BVI über 155 Milliarden Euro in dieser Anlageklasse investiert. Die Renditen der zehn größten Publikumsfonds, die über einen Marktanteil von über 85% verfügen, lagen in den vergangenen zwölf Monaten zwischen zwei und drei Prozent. Mit Ausnahme des für Neuinvestitionen auf unbestimmte Zeit geschlossenen Wertgrund WohnSelect D investieren nahezu alle offenen Immobilienfonds vornehmlich in Gewerbe- und Großobjekte, um ihre hohen Mittelzuflüsse unterbringen zu können. Im Februar wies das Analysehaus Scope bereits darauf hin, dass die Liquiditätsquoten von bis zu 30% auf die Rendite drücken.

Institutionelle Anleger in Großbritannien und andere Industrieländer entdecken durch das Brexit-Referendum langsam, was deutsche, amerikanische und niederländische Investoren schon lange wissen, dass Wohnimmobilien ertragsstabile und relativ krisensichere Anlagen darstellen. Da Wohnen ein Grundbedürfnis darstellt wie Ernährung und Bekleidung, besteht eine geringere Abhängigkeit von Konjunktur- und Wirtschaftszyklen. Hauptgrund für das hohe Interesse am Wohnimmobiliensektor ist das knappe Angebot an neuen Wohnungen. Hinzu kommt der

anhaltende Trend zu Single-Haushalten und kleiner werdenden Familien. Auch bei einer stagnierenden Bevölkerungszahl entsteht dadurch ein immer größer werdendes Angebotsdefizit. Dazu ein beeindruckender Vergleich: seit 1961 hat die Anzahl der Haushalte in Deutschland um 110 Prozent zugenommen, im gleichen Zeitraum ist die Einwohnerzahl hingegen nur um zwölf Prozent gestiegen. Im Gegensatz zu Gewerbeimmobilien reagiert das Angebot an Wohnimmobilien zeitlich verzögert auf Nachfrageveränderungen, was wiederum die Mietrenditen erhöht und folglich auch die Immobilienwerte steigert. Ein interessantes Nischenprodukt stellt das German Real Estate ETI dar, das vor knapp drei Jahren zum Handel an der Börse Frankfurt eingeführt wurde. De jure handelt es sich dabei um ein Zertifikat, das aber ähnlich wie ein Fonds ein Sondervermögen darstellt, dessen Rückzahlung unabhängig von der Bonität des Emittenten erfolgt. Das Management fokussiert sich auf marktgängige deutsche Bestands-Wohnimmobilien bis zu einem Wert von fünf Millionen Euro in deutschen Mittel- und Oberzentren, die über eine gute Infrastruktur und stabile demographische

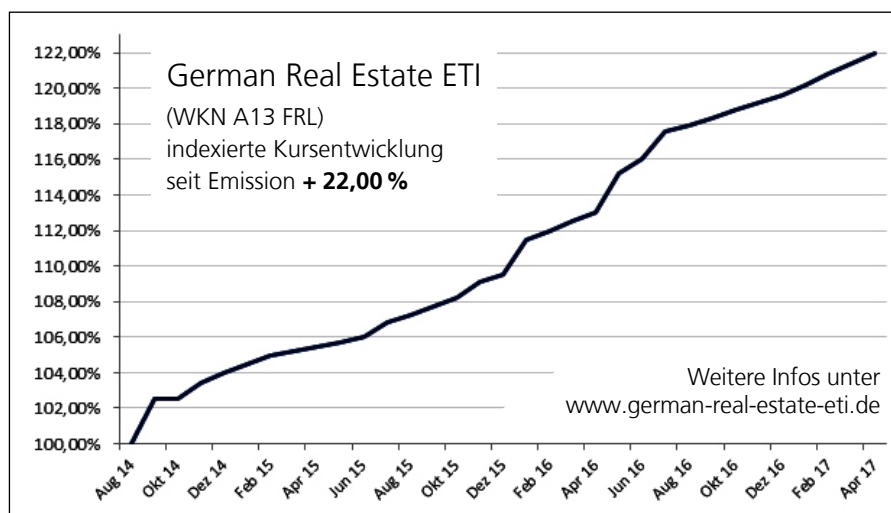
Deutsche Wohnimmobilien gelten als stabile Kapitalanlage.



Rahmenbedingungen verfügen. Sicherlich eine gute Entscheidung, denn der Branchenverband der Immobilienwirtschaft ZAI erwartet eine Abwanderung aus den teuren Großstädten in bezahlbare Lagen. Neben dem Schwerpunkt Wohnen bietet das German Real Estate ETI noch einen weiteren Vorteil: Durch das Angebot an exklusive Anlegergruppen können die Mittelzuflüsse besser unter Kontrolle gehalten werden. Eine wichtige Voraussetzung in der Anlageklasse Wohnimmobilien.

Egal ob Pensionsfonds, Versicherer, Stiftung oder Privatanleger - es besteht überall akuter Renditebedarf. Zinsanlagen wie z.B. Festgeld und Bundesanleihen sind uninteressant. Aktien sind kein Zinssatz und unterliegen Kursschwankungen. Rohstoffe und Edelmetalle eignen sich zur Diversifikation, erwirtschaften jedoch auf lange Sicht keine nachhaltige Renditen. Dabei ist das Angebot an alternativen, das heißt kapitalmarktunabhängigen, Geldanlageprodukten viel größer als man denkt. Eine besondere Bedeutung kommt dabei Immobilieninvestments zu, da sie einen Sachwert darstellen und einen laufenden Cashflow aus Mieteinnahmen erwirtschaften. Durch eine intelligente Kombination verschiedener Anlagen können Risiken reduziert und zugleich die Renditeerwartung gesteigert werden.

Es lohnt sich also eine eigene Meinung zu bilden und die finanzielle Zukunft stärker in die eigene Hand zu nehmen.



Quelle: Monatsultimokurse an der Börse Frankfurt inkl. Ertragsausschüttungen, Stand 30.04.2017, Bild: Depositphotos/elkeneize