

MyRealestate: Die exklusive Lösung für Honorarberaterkunden

Immobilien-Investments als Portfoliobestandteil



Alexander Bähr,
Honorarberater,
brevis Unternehmensgruppe

Warum Immobilien?

Als Realwertinvestments bilden Immobilien eine eigene Assetklasse. Sie korreliert nur eingeschränkt mit den Renten- und Aktienmärkten. Durch Immobilien wird ein Vermögensportfolio stabiler gegen Wertschwankungen.

Arten von Immobilien-Investments

Es gibt indirekte, börsennotierte und direkte, außerbörsliche Investments:

Unter die Direktinvestments fallen Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien, die als Einzelobjekte oder über geschlossene Fonds erworben werden. Sie sind wenig fungibel und bedingen eine längere Kapitalbindung. Es besteht Abhängigkeit von externen Faktoren, wie Mietern und Entwicklungen im Umfeld.

Indirekte Investitionen über die Börse

1. Offene Immobilienfonds

Offene Immobilienfonds sind die populärste Form. Sie sind Sondervermögen einer Kapitalanlagegesellschaft (KAG), die mit den Anlegergeldern Immobilien nach Vorgaben des Investmentgesetzes kauft. Gutachter bewerten die Immobilien, wodurch sich der Net Asset Value (NAV) des Fonds errechnet. Bei Rückgabe von Anteilen wird auf die Liquiditätsreserve zugegriffen. Ist diese wegen großer Rückgabevolumina aufgebraucht, müssen ggf. kurzfristig Immobilien verwertet werden. Ist das nicht möglich, kann die Rückname von Anteilsscheinen ausgesetzt werden, wie teilweise in 2005 und 2006 geschehen.

2. Immobilienaktien

Dies sind Aktien börsennotierter Unternehmen, die ihren Ertrag aus der Bewirtschaftung

tung und Verwertung von Immobilien erzielen. Sie haben eine hohe Substanzquote aufgrund des großen Immobilienvermögens. Wegen dieser Besonderheit korreliert ihre Wertentwicklung i.d.R. nicht so stark mit dem restlichen Aktienmarkt.

3. REIT (G-REIT)

Der „Real Estate Investment Trust“, wird ab 2007 als G-Reit (G für „German“) auch in Deutschland eingeführt. Es handelt sich um eine eigene Aktiengattung, mit besonderem rechtlichem Rahmen.

Mit dem REIT wird das Ziel verfolgt, die Hebung stiller Reserven von Unternehmen steuergünstig zu ermöglichen und die Immobilien am Kapitalmarkt handelbar zu machen.

Grundsätzlich sind REITs auf Unternehmensebene steuerbefreit, wenn sie den überwiegenden Teil der Erträge ausschütten. Die Besteuerung erfolgt bei den Aktionären. Es ist damit zu rechnen, dass vor 2010 große Teile des Immobilienvermögens deutscher Unternehmen so an die Börse gebracht werden (die Dax-Unternehmen verfügen über Immobilien im Wert von mehr als 100 Mrd €).

Der Vorteil der REITs gegenüber den offenen Immobilienfonds liegt beim Verkauf von Anteilen:

Bei einem großen Angebot an REIT-Aktien müssen nicht die Immobilien verkauft werden, sondern es sinkt bei fehlender Nachfrage nur der Aktienkurs.

Wegen der vorgeschriebenen Ausschüttungsquote (i.d.R. mindestens 90% des Jahresüberschusses) haben die REITs eine hohe Dividendenrendite bei gleichzeitig hoher Substanzquote. Sie weisen daher nur eine geringe Korrelation zum Aktienmarkt auf und sind somit eine effiziente Beimischung zu einem Investmentportfolio.

4. Immobiliennahe Investments

Hierunter sind börsennotierte Kapitalanlagen zu verstehen, die nur mittelbar mit Immobilien zusammenhängen. Dies sind z.B. Pfandbriefe (hypothekarisch besicherte Anleihen) sowie Unternehmensaktien aus verwandten Bereichen wie der Baubranche, Immobiliendienstleister, Infrastrukturindustrie o.ä.

Immobilienanteil am Gesamtvermögen

Untersuchungen in der Vergangenheit haben gezeigt, dass eine Beimischung von Immobilien zu Aktien- und Renteninvestments, bei nahezu gleich bleibender Rendite, dem Portfolio ein deutlich reduziertes Risikoprofil geben können. Dabei sollte der Anteil aller Immobilien (inklusive Direktinvestments nach Abzug zugehöriger

Verbindlichkeiten) in einem Vermögensportfolio zwischen 10% und 40% liegen. Rentabilität und Risikostreuung des Immobilieninvestments sind immer zu beachten. Insbesondere bei Direktinvestments kann es

durch einseitige Ausrichtung zur Risikoakkumulation kommen. Ferner ist die meist stark eingeschränkte Fungibilität der Objekte im Rahmen der Liquiditätserfordernisse zu berücksichtigen.

Wie investiert man am einfachsten in Immobilien?

Aufgrund der aufgezeigten Komplexität des Immobilieninvestments ist es sinnvoll, ein strukturiertes Portfolio aufzubauen, idealer in einer professionell gemanagten Variante. Die exklusive Lösung für den Kunden des Honorarberaters lautet:

■ MyRealestate

Diese fondsbasierte Vermögensverwaltung bezieht die genannten börsengehandelten Produkte in ein Immobilienportfolio mit ein:

I. Offene Immobilienfonds als Basisinvestment

Die offenen Immobilienfonds machen in „MyRealestate“ mindestens 60% der Assets aus. Sie werden unter folgenden Gesichtspunkten ausgewählt:

- Nutzungsarten
- Altersstruktur
- Mietvertragslaufzeiten
- Objektgröße
- Länderallokation
- Ansatz und Erfahrung des Fondsmanagements

II. Value-Komponenten als Ergänzung

1. REITs

Die REIT-Märkte werden effizient mit internationalen Index-ETFs abgedeckt.

2. Immobilienaktien

Immobilienaktien werden mit ETFs ins Portfolio aufgenommen. Zur Justierung der Länderallokation kann in aktive Investmentfonds investiert werden.

3. Immobiliennahe Investmentthemen

Als Beimischung kommen die immobiliennahen Branchen mit ETFs oder mit aktiv gemanagten Produkten ins Portfolio.

4. Cash

Als Liquiditätsreserve und als kurzfristige Parkmöglichkeit werden ETF-Geldmarktpapiere erworben.

Investitionsprozess Anlageausschuss

Durch den ständigen Anlageausschuss wird zusammen mit dem Asset Manager im Rahmen der Anlageregeln die Auswahl der Produkte getroffen.

Unabhängiges Research

Alle so ausgewählten Fonds werden vor Erwerb von einem unabhängigen Fonds-Researchunternehmen nochmals überprüft und bewertet.

Zielperformance

Die angestrebte Zielrendite nach Kosten liegt bei 5-8% p.a. bei maximaler Volatilität von 5%.

Nachsteuerbetrachtung

Die angestrebte Rendite wird aufgrund des hohen Anteils an steuerfreien Erträgen aus den offenen Immobilienfonds nicht wesentlich vermindert. Aufgrund der Abgeltungssteuer kommt es im Höchststeuersatz beim steuerpflichtigen Anteil der Erträge sogar zu einer Entlastung.

Kostenoptimierung

Die Kosten der Vermögensverwaltung sind sehr gering. Die Transaktionskosten werden pauschal abgegolten, Agios fallen nicht an. Der Anlageausschuss wird ausschließlich erfolgsabhängig vergütet. Die eingesetzten Indexprodukte sind aufgrund geringerer Managementgebühren und Fondskosten zwischen 0,5%-1,5% günstiger als aktive Produkte. Alle Bestandsprovisionen von aktiven Fonds, auch der offenen Immobilienfonds, werden selbstverständlich dem Kundendeckungspotential zugeschrieben.

Kostenoptimiert

MyRealestate ist ein breit diversifiziertes, kostenoptimiertes Immobilieninvestment. Es ist transparent und einfach zu verstehen. Es beinhaltet alle relevanten börsengehandelten Immobilienanlegerklassen, wird permanent aktiv betreut und bietet so den größtmöglichen Nutzen für Berater und Kunden.

