

„Nicht für jeden ist der Kauf einer Eigentumswohnung sinnvoll“

Wer sollte in offene Immobilienfonds investieren und wer nicht? Wieso haben

Wohnimmobilienfonds so gute Renditen erzielt? Können Wohnimmobilienfonds einen Beitrag leisten, die Wohnungsknappheit zu schmälern? Über diese Fragen haben wir mit Prof. Dr. Steffen Sebastian, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienfinanzierung an der IREBS, Universität Regensburg, einem ausgewiesenen Experten für Immobilienfonds gesprochen.

Blickt man auf die Historie der offenen Immobilienfonds, sind Wohnimmobilien etwas relativ Neues. Lange lag der Fokus der Fonds klar auf Gewerbeimmobilien. Was sind die Gründe dafür, dass Publikumsfonds vermehrt in Wohnungen investieren und die Anbieter reine Wohnungsfonds auf den Markt bringen?

Prof. Dr. Steffen Sebastian: Die Hinwendung der Publikumsfonds zur Nutzungsart Wohnen ist Teil einer allgemeinen Entwicklung, die alle Immobilienfonds gemacht haben. Bei den Spezialfonds war dies beispielsweise sehr ähnlich. In den Jahren nach der Finanzkrise hat sich gezeigt, dass Wohnungs-Investments sehr gut und auch konjunkturunabhängig performt haben. Getrieben wurde diese Entwicklung durch eine hohe Nachfrage in den Metropolen und die Niedrigzinsphase infolge der Finanzkrise. Entsprechend hat sich bei den Anlegern eine Präferenz entwickelt, vermehrt in diese Nutzungsart zu investieren. Des Weiteren entsprechen reine Wohnungsfonds auch dem allgemeinen Trend in der Immobilienbranche zu einer immer weitergehenden Spezialisierung – weg von den global und möglichst breit investierenden Fonds und hin zu einem Fonds mit einem klaren Fokus auf eine Nutzungsart.

Die Wohnimmobilienfonds fallen im Vergleich zum Durchschnitt der Fonds mit relativ hohen Renditen auf. Wie sind diese zu erklären?

Prof. Dr. Steffen Sebastian: Man kann durchaus sagen, dass die Anbieter von Wohnungsfonds die Zeichen der Zeit rechtzeitig erkannt haben. Wie schon erwähnt: Die Assetklasse Wohnen hat sich von allen Nutzungsarten in den letzten zehn Jahren am besten entwickelt. Hinzu kommt verstärkend ein Effekt: Konzentriert man sich als Spezialist auf eine Assetklasse, ist man eher in der Lage auch Überrenditen zu erzielen.

Streng wissenschaftlich betrachtet ist allerdings ein breit über alle Nutzungsarten diversifizierender Fonds risikoärmer als ein Fonds, der sich auf nur eine Nutzung fokussiert. Insofern passt die gute Performance der Wohnungsfonds zur wissenschaftlichen Theorie: Sie sind riskanter, weil sie nicht so stark diversifizieren und das höhere Risiko wird mit höheren Renditen vergolten.

Ein großes – auch politisches Thema – ist ja derzeit die Wohnungsknappheit in den großen Städten in Deutschland. Können Wohnungsfonds einen Beitrag leisten, die Wohnungsknappheit abzubauen.

Prof. Dr. Steffen Sebastian: Grundsätzlich leisten die Fonds wie alle Vermieter einen gewissen Beitrag. In Bezug auf den gesamten Wohnungsmarkt fällt der allerdings kaum ins Gewicht. Eine strukturelle Lösung des Wohnungsproblems können Wohnungsfonds nicht leisten. Dies ist Aufgabe der Wohnungspolitik. Kurz gesagt: Dass Wohnungsfonds den Wohnungsmarkt retten, halte ich für eher unwahrscheinlich.

Wer sollte eine Eigentumswohnung kaufen und wer sollte vielleicht lieber in einen Wohnungsfonds investieren?

Es gibt breite Bevölkerungsschichten, die das notwendige Kapital bzw. Einkommen für den Kauf einer Eigentumswohnung schlicht nicht haben. Für viele Leute ist es daher sinnvoller, Eigentum in Form eines Immobilienfonds zu erwerben, anstatt 500 Prozent ihres Vermögens oder mehr in eine einzige Wohnung zu investieren und damit nicht nur eine hohe Verschuldung, sondern auch ein sehr hohes „Klumpenrisiko“ einzugehen.

Eignen sich offene Immobilienfonds zur Altersvorsorge?

Prof. Dr. Steffen Sebastian: Offene Immobilienfonds und auch Wohnimmobilienfonds können definitiv ein Baustein in der Altersvorsorge sein. Aber je nach Alter des Anlegers kann es sehr sinnvoll sein, auch in noch riskantere Anlagen zu investieren – Stichwort Aktien.

Also gilt der alte Grundsatz, je jünger der Anleger, desto mehr Risiko soll oder kann er eingehen?

Prof. Dr. Steffen Sebastian: Genau. Ein Grund hierfür ist, dass mögliche Kursverluste und -gewinne auf lange Sicht ausgeglichen werden können. Natürlich bleibt die oberste Maxime: Altersvorsorge muss immer diversifiziert sein. Neben Aktien – am besten in Form von ETFs – können offene Immobilienfonds einen Beitrag zur Absicherung des Alters leisten. Meiner Einschätzung nach kann

man bedenkenlos zehn bis 20 Prozent seiner Altersvorsorge in die Assetklasse offene Immobilienfonds investieren.

**Eine letzte Frage noch zum Thema Corona und den Auswirkungen auf die Wohnimmobilienmärkte.
Wie schätzen Sie diese ein?**

Prof. Dr. Steffen Sebastian: Das, was die Wohnungsmärkte in der Vergangenheit getrieben hat, waren vor allem die niedrigen Zinsen. Dieser Faktor hat stets alle anderen – negativen – Einflüsse geschlagen. Deswegen hat auch die COVID-19-Krise den weiteren Anstieg der Wohnimmobilienpreise nicht bremsen können. Es spricht alles dafür, dass die Zinsen künftig niedrig bleiben werden und dieser Effekt wird meiner Meinung nach stärker sein als viele andere Einflüsse. Allerdings ist die Corona-Krise noch lange nicht vorbei und deren Fortgang völlig ungewiss. Es wäre daher vermessen, die Auswirkungen auf die Immobilienmärkte schon jetzt wissen zu wollen. Aber ich kann mir nur schwer Szenarien vorstellen, die zu einem völligen Zusammenbruch der Preise für Wohnimmobilien führen würden.

Vielen Dank für das Gespräch!

Stand: 17.08.2020