

Produktcheck: Fokus Wohnen Deutschland

ISIN: DE 000 A12 BSB 8 | Kurs: 56,89 EUR



Immobilienanlagen bieten auf lange Sicht lukrative, stabile und weitgehend sichere Einkünfte. Vor allem in Deutschland, wo der Wohnungsmarkt schon aufgrund der geringen Fläche recht „eng“ ist, bieten Wohnimmobilien eine attraktive Einkommensquelle. Gewohnt werden muss schließlich immer.

Der demografische Wandel wird die Wohnungsnachfrage jedoch stark verändern. In Großstädten mit Arbeitsmöglichkeiten sowie Ausbildungsstätten wird die Zahl der Wohnungssuchenden weiter steigen. Infolge der Corona-Pandemie rückt zudem das Umland in den Fokus. Naturnahes Wohnen, günstigere Preise und vor allem mehr Fläche locken die Städter in den Speckgürtel.

Der gesellschaftliche Wandel erfordert immer öfter eine flexiblere Planung von Neubauten. Moderne Haustechnik und smarte Technologien erleichtern die Realisierung dieser Anforderungen. Auch die Nachfrage nach seniorengerechten Wohnungen steigt weiter. Hier gewinnen barrierefreie Bauweisen und verschiedene Konzepte vom betreuten Wohnen bis zu Pflegeheimen an Relevanz.

Der Wohnflächenkonsum steigt kontinuierlich an. Dieser Trend geht auf die wachsende Anzahl an Einpersonenhaushalten zurück, die pro Kopf mehr Fläche verbrauchen als Mehrpersonenhaushalte. Zudem belegen ältere Haushalte, deren Anteil im Zuge des demografischen Wandels steigt, häufig viel Wohnfläche. Zweitwohnsitze, der Boom beim temporären Wohnen und der steigende Homeoffice-Anteil stützen diesen Trend.

Ein Publikumsfonds, der die Renditechancen auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt nutzt, ist der Fokus Wohnen Deutschland. Der Anlageschwerpunkt des im Jahr 2015 aufgelegten offenen Immobilienfonds liegt in deutschen Wohnimmobilien. Neben klassischen Wohnimmobilien investiert der Fonds auch in Immobilien, die für ein lebenswertes Umfeld wichtig sind. Neben reinen Wohngebäuden wird das Portfolio um Wohn- und Geschäftshäuser, Senioren- und Sozialimmobilien, sowie Ärzthäusern und Kindergärten ergänzt.

Die Fondsmanager achten bei ihrem Konzept auf eine ausgewogene Mischung. Der Gewerbeanteil (Läden/Arztpraxen/Büronutzungen) und der Anteil der wohnnahen Nutzungen (z.B. Pflegeheime/Boarding-Häuser/Kindergärten) soll jeweils 25% der Jahresnettosollmiete des Fonds nicht übersteigen. Reine Büroimmobilien werden nicht erworben. Investitionsobjekte können sowohl Bestands- als auch Neubauten sein.

Aktuell befinden sich 48 Objekte mit rund 3.080 Wohneinheiten und 160 Gewerbeeinheiten im Portfolio des offenen Immobilienfonds. Der Löwenanteil der Objekte liegt im Rhein-Main-Gebiet (29,1%), gefolgt vom Großraum Berlin (17,5%), Niedersachsen (16,1%) und Rhein-Ruhr (11,6%). Jeweils rund 6,9% der Immobilien befinden sich im Raum Hamburg sowie im Rhein-Neckar-Gebiet, etwa 6,5% in Bayern/Franken, 3,8% in Sachsen und 1,6% in Thüringen/Mittelhessen.

Knapp 93% des Portfolios besteht aus Wohnimmobilien. Der Rest verteilt sich auf Immobilien im Gesundheitswesen (Arztpraxen etc. 2,0%), Einzelhandel (1,2%) sowie gemischten Büroimmobilien (1,2%) und die Gastronomie (0,2%). Insgesamt sind aktuell knapp zwei Drittel des Portfolios in Immobilien investiert. Mit einem Cashanteil von ca. 30% sind die Fondsmanager aktiv und flexibel auf der Suche nach Investitionsmöglichkeiten.

Fondsanteile können zuzüglich eines Ausgabeaufschlags von max. 5,00% börsentäglich direkt über die KVG erworben werden. Daneben ist auch der Kauf an der Börse möglich. Hier beträgt der Spread (Differenz zwischen Kauf und Verkauf) zwischen 0,30 und 0,44%. Einmal im Kalenderjahr werden Erträge (Mieteinnahmen, Zinseinkünfte) an die Anteilseigner ausgeschüttet. Die laufenden Kosten bewegen sich um 1,29% p.a.

► **Fazit:** Der offene Immobilienfonds Fokus Wohnen Deutschland eignet sich für langfristig orientierte Anleger, die ihr Portfolio um Investments auf dem deutschen Wohnungsmarkt erweitern wollen und eine Anlagemöglichkeit mit kalkulierbarem Risiko und flexiblen Kapitaleinsatz suchen.

i Fokus Wohnen Deutschland					
Produktcharakteristika	Auflegedatum: 03.08.2015	Stärken-Schwächen-Profil	+ regional gut diversifiziertes Portfolio an Wohnimmobilien in Deutschland	FUCHS-Bewertung	Bewertungsfazit: Der Fokus Wohnimmobilien Deutschland überzeugt seit Auflage im Jahr 2015 mit einer soliden und stabilen Wertentwicklung von im Schnitt mehr als vier Prozent pro Jahr (5-Jahres-Rendite). Fondseinkünfte werden einmal im Kalenderjahr ausgeschüttet. Ein Erwerb der Fondsanteile über die Börse ist kostengünstig möglich. Das ist uns fünf Sterne wert.
	Fondsvolumen: 913,98 Mio. EUR		+ wohnnahe Investments (Arztpraxen, Kindergärten, Seniorenheime, etc.) werden beigemischt		
	Ausschüttungsart: ausschüttend		+ langfristig solider Track-Rekord		
	Börsenhandel: ja		+ jährliche Ausschüttungen		
	Gesamtkostenquote (TER): 1,29 % p.a.				
	Anlagestrategie: Immobilienfonds mit Schwerpunkt Wohnimmobilien Deutschland				