

## **Welche Renditen bringen offene Immobilienfonds?**

**Offene Immobilienfonds haben im letzten Jahr im Durchschnitt 2,7 Prozent Rendite erwirtschaftet. Angesichts der geringen Schwankungen ist dies ein sehr gutes Ergebnis. Doch wie kommen die Renditen eigentlich zustande? Welche Parameter gehen in die Rechnung ein und wo können Anleger sich darüber informieren?**

Die Stabilität offener Immobilienpublikumsfonds ist geradezu sprichwörtlich. Dass es sich dabei nicht nur um einen Werbespruch, sondern um die Realität handelt, zeigen Daten des Fondsverbands BVI. Demzufolge liegt die durchschnittliche Wertentwicklung (BVI-Rendite) aller offenen Immobilienfonds zum Stichtag 30. Juni 2020 bei 2,7 Prozent jährlich. Blickt man auf die durchschnittliche Wertentwicklung der letzten zehn Jahre, dann liegt diese ebenfalls bei genau 2,7 Prozent jährlich. Addiert man die Rendite über zehn Jahre (kumulierte Betrachtung) ergeben sich 31,1 Prozent. Unterm Strich ein Ergebnis, das sich sehen lassen kann.

Die Renditezahlen sollten allerdings nicht isoliert betrachtet werden. Wichtig ist auch die Volatilität. Diese Kennzahl misst, wie sehr die Performance schwankt. Offene Immobilienfonds weisen hier mit 0,5 beinahe den niedrigsten Wert aller Fondsklassen aus. Zum Vergleich: Bei Aktienfonds Deutschland liegt die Volatilität bei 17,7, bei Rentenfonds aus dem Euroraum mit mittleren Laufzeiten bei 3,6, bei „ausgewogenen“ Mischfonds bei 7,0. Nur die Gruppe der global anlegenden Anleihefonds mit kurzen Laufzeiten und die Gruppe der Geldmarktfonds aus der Eurozone waren mit 0,4 Prozent noch schwankungsärmer. Allerdings waren auch hier die Renditen – vor allem in der Zehnjahresbetrachtung – sehr, sehr viel niedriger. Kurz gesagt: Angesichts der geringen Wertschwankungen erwirtschaften offene Immobilienfonds sehr gute Renditen.

Der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND liegt mit einer BVI-Rendite von 4,8 Prozent zum 31. Mai 2020 deutlich über dem Durchschnitt der Anlageklasse von 2,7 Prozent. Auch in den Jahren davor entwickelte sich der Fonds mit 3,7 Prozent (Aug. 2015 – Mai 2016), 4,1 Prozent (Juni 2016 – Mai 2017), 4,2 Prozent (Juni 2017 – Mai 2018) und 5,3 Prozent (Mai 2018 – Juni 2019) deutlich überdurchschnittlich. Ältere Daten existieren nicht, da der Fonds erst im August 2015 aufgelegt wurde. Die guten Ergebnisse liegen unter anderem an der positiven Entwicklung des deutschen Wohnungsmarktes.

### **Die BVI-Rendite steht am Ende einer komplexen Rechnung**

Wie errechnet sich die Rendite eines offenen Immobilienfonds? Am Anfang stehen die Bruttoerträge aus den Mieteinnahmen. Daraus errechnet sich die Bruttoertragsrendite der Immobilien. Meist sind dies zwischen 5,0 und 7,0 Prozent. Davon muss zunächst der

Bewirtschaftungsaufwand abgezogen werden – in der Regel entfallen darauf zwischen einem und zwei Prozentpunkte. Das Ergebnis ist der Nettoertrag. Auf diesen werden noch teilweise ausländische Steuern – sofern die Immobilien nicht in Deutschland liegen – und Währungseffekte – wenn die Immobilien in einem Fremdwährungsraum liegen – aufgerechnet.

Anschließend wird der Effekt der Fremdfinanzierung berücksichtigt. Da die Kosten für das Fremdkapital derzeit sehr günstig sind, steigt dadurch die Eigenkapitalrendite. Am Ende dieser Rechnung steht die Rendite des in Immobilien investierten Eigenkapitals. Da ein offener Immobilienfonds jedoch nicht nur Immobilien hält, sondern auch Liquidität, wird anschließend noch die Rendite der liquiden Mittel ermittelt und anteilig mit eingerechnet. Dieses Ergebnis ist dann die Rendite des Gesamtfonds vor Kosten. Davon müssen nun noch in einem letzten Schritt die Fondskosten abgezogen werden. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um die Vergütung des Fondsmanagements.

Diese gesamte, komplizierte Rechnung wird von allen offenen Immobilienfonds in jedem Bericht zum Abschluss eines Geschäftsjahrs transparent gemacht. Für Anleger ist ein Blick darauf immer zu empfehlen. Sie können dann beispielsweise feststellen, ob die gute Performance des Fonds auf die Ertragskraft der Immobilien oder auf reine Wertsteigerungen zurückzuführen sind.