

Offene Immobilien-Publikumsfonds vs. Immobilienaktien – welches Investment passt zu mir?

Offene Immobilienfonds und Aktien sind fast die einzigen Möglichkeiten, mit kleinen Beträgen in Immobilien zu investieren. Welche Argumente sprechen für den Fonds, welche für die Aktie?

Hund oder Katze? Ketchup oder Majo? Köln oder Düsseldorf? Die Menschheit teilt sich des Öfteren in zwei gegensätzliche Lager. Auch bei offenen Immobilienfonds und Immobilienaktien ist das Urteil der Anleger bisweilen ähnlich gespalten.

Blicken wir zuerst auf die Gemeinsamkeiten. Beide Anlageformen ermöglichen eine Immobilieninvestition mit einer geringen Mindestanlagesumme. Die Einstiegshürde ist also deutlich niedriger als bei einer Eigentumswohnung, bei der die Preise in der Regel im sechsstelligen Bereich liegen. Außerdem vermeiden Privatanleger – im Gegensatz zum Hauskauf oder Wohnungskauf – das Klumpenrisiko. Weiterhin ist beiden Investments die hohe Risikostreuung gemein. Sowohl beim Fonds als auch bei der Aktie wird indirekt in ein großes, diversifiziertes Immobilienportfolio investiert. Doch damit enden die Gemeinsamkeiten.

Der größte Unterschied zwischen Immobilienaktien und Fondsanteilen ist die deutlich höhere Stabilität der Wertentwicklung bei offenen Immobilienfonds. Dies liegt daran, dass der Wert eines Fondsanteilscheins ganz wesentlich von den gutachterlichen Werten der Immobilien beeinflusst wird. Bei offenen Immobilienfonds werden alle Fondsobjekte quartalsweise von zwei externen, unabhängigen Sachverständigen bewertet. Die Verkehrswerte – und andere Vermögensgegenstände – werden alle zum Bruttofondsvermögen addiert. Davon wird das Fremdkapital – und andere Verbindlichkeiten – subtrahiert, was das Nettofondsvermögen ergibt. Diese Summe wird durch die Anzahl aller Anteilscheine geteilt. Das Ergebnis dieser Rechnung ist der tägliche Kurs. Da die Immobilienwerte sich quartalsweise nur sehr wenig ändern, sind auch die Schwankungen in den Anteilpreisen in der Regel sehr gering und bewegen sich im Promillebereich.

Bei Immobilienaktiengesellschaften wird der Kurs durch einen fundamental anderen Mechanismus bestimmt. Hier bestimmt das Spiel von Angebot und Nachfrage an der Börse den Preis. Es liegt in der Natur dieser Handelsplätze, dass die Volatilität sehr hoch ist. Beispielsweise stürzten alle Immobilien-Aktien während der Finanzkrise 2008 oder in der Corona-Krise im März 2020 deutlich ab. Der Immobilienaktienindex DIMAX verlor im März

2020 fast ein Drittel seines Wertes. Hier zeigt sich der größte Nachteil der Immobilienaktien. Investoren müssen diese starken Schwankungen einkalkulieren und auch in der Lage sein, diese „auszusitzen“.

Ein anderer Unterschied zwischen beiden Investments ist die Fungibilität, also die Handelbarkeit der Wertpapiere. Zwar sind sowohl Immobilienaktien als auch Anteile an offenen Immobilien-Publikumsfonds im Vergleich zur Eigentumswohnung fungibel. Aber die Liquidität der Aktien ist noch etwas höher. Sie können börsentäglich zum dann gültigen Kurs verkauft werden. Bei offenen Immobilienfonds gibt es seit 2013 Mindesthaltefristen von 24 Monaten und zudem Kündigungsfristen von zwölf Monaten. Diese müssen einkalkuliert werden. Allerdings können einige Fonds wie beispielsweise der FOKUS WOHNEN DEUTSCHLAND zudem an verschiedenen Börsen gehandelt werden. Auf diese Weise kann man die oben genannten Fristen umgehen und die Anteile börsentäglich handeln.

Beim Thema Rendite unterscheiden sich beide Papiere kurzfristig erheblich. Dies zeigt ein Blick auf den DIMAX. Die Ein-Monats-Performance liegt bei -1,57 Prozent, die Dreimonatsperformance bei +13,92 Prozent, die Sechs-Monats-Performance bei -6,01 Prozent und die Ein-Jahres-Performance bei 5,55 Prozent (Stand 21.07.2020). Die Zahlen zeigen: Die Volatilität bei Immobilienaktien ist relativ hoch.

Bei den offenen Immobilienfonds liegt die durchschnittliche Jahresperformance über alle Fonds aktuell laut BVI bei 2,7 Prozent (Stand Juni 2020). Nimmt man einen längeren Zeitraum – beispielsweise zehn Jahre, liegt der jährliche Durchschnitt bei exakt 2,7 Prozent. Hier zeigt sich wieder die große Stabilität der Wertentwicklung, die den Fonds eigen ist.

Langfristig ist die Performance von Immobilien Aktien und Fondsanteilen ähnlich, da – wie Untersuchungen gezeigt haben – Immobilienaktien stark mit dem Immobilienmarkt im Allgemeinen korrelieren.

Unterm Strich haben beide Investments ihre Daseinsberechtigung. Sowohl Immobilienaktien als auch Anteile an offenen Immobilienfonds sollten in keinem Depot fehlen. Auch wenn sich die beiden Wertpapiere unterscheiden, sollte das Investment jeweils langfristig – das heißt mindestens für fünf Jahre – erfolgen. Trotz unterschiedlicher „Verpackung“ bilden Immobilien die Basis und diese sind ein langfristiges Investment.