

<https://blog.de.erste-am.com/2016/12/12/hohe-dividenden-mit-immobilienfonds/>

Hohe Dividenden mit Immobilienfonds

Gast-AutorIn / Guest Author



© © Fotolia



Autorinnen:

Stephanie Clam Martinic (Senior Fondsmanagerin Multi Asset Management) und **Gabriela Tinti** (Senior Fondsmanagerin Aktien Schwellenländer)

Trotz der gestiegenen Preise ist der Run auf Immobilien ungebrochen

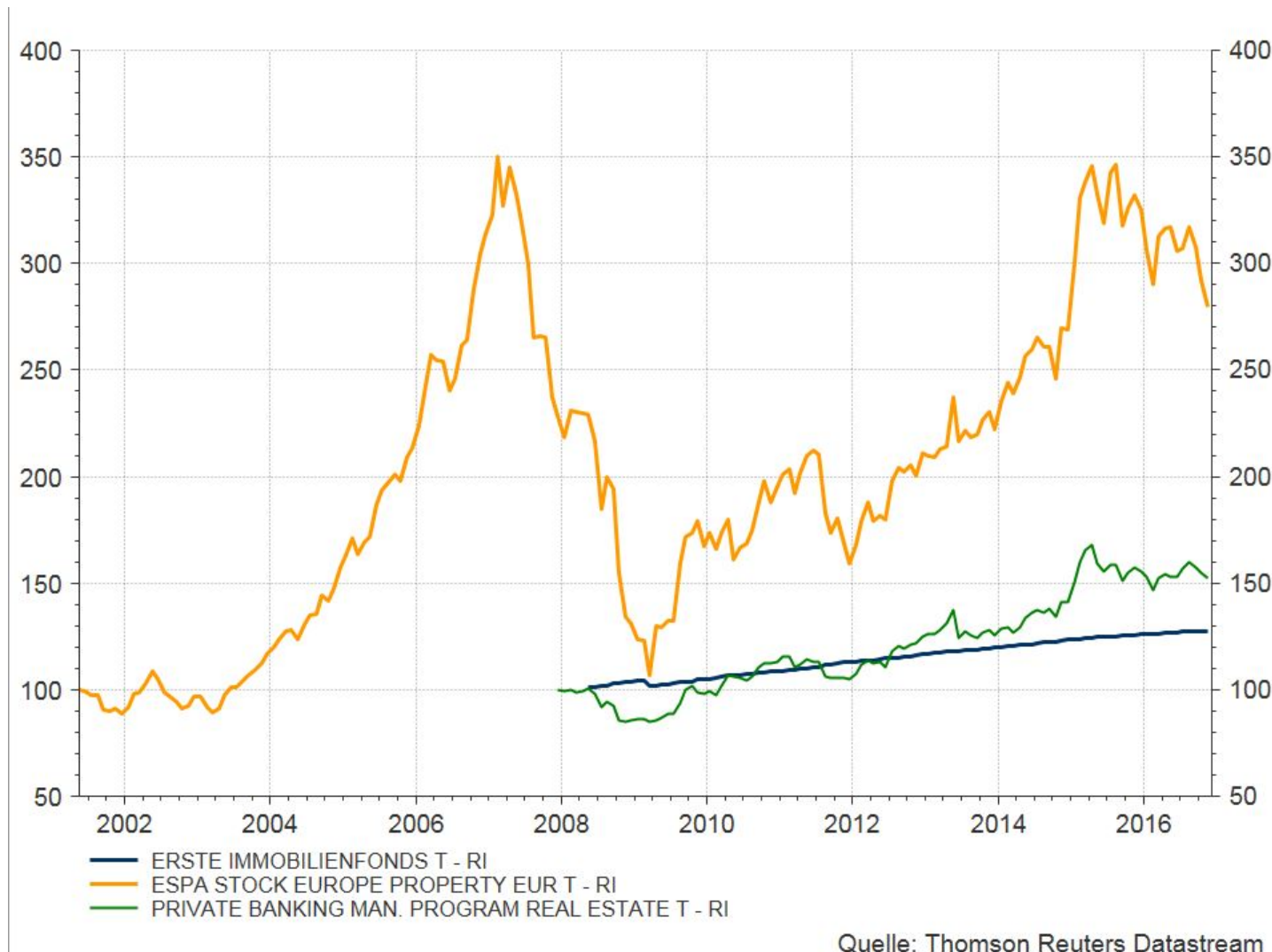
Wer einen Blick auf die aktuellen Immobilienpreise wirft, wird feststellen, dass direkte Investments in Immobilien für den privaten Anleger kaum noch leistbar sind. Um eine Immobilie zu erwerben, braucht man ein sehr großes Startkapital und dies ist für den Anleger mit hohem Risiko verbunden. Zusätzlich sollte man berücksichtigen, dass auch durch hohe Neben- und Verwaltungskosten für den Bau und die Instandhaltung der Bauprojekte eine Belastung entsteht. Wer eine Immobilie erwerben möchte, sollte auch das nötige Immobilien-Know-how haben, denn Immobilie ist nicht gleich Immobilie. Eine alternative Lösung, um sich an der Wertsteigerung von Immobilien zu beteiligen sind Immobilienfonds.

Hier gibt es verschiedene Arten von Immobilienfonds. Bei Immobilienfonds sollte sich der Anleger gut überlegen, wie lange er sein Geld binden will. Mit einigen Produktklassen bleibt der Anleger flexibel.

Offene Immobilienfonds investieren direkt in Immobilien-Projekte

Offene Immobilienfonds, die oftmals von Banken beworben werden und als relativ sicher gelten, investieren das Geld direkt in vorab definierte Bauprojekte oder erwerben bereits fertiggestellte Objekte. Dabei entstehen die Erträge aus Mieterträgen- und durch die Wertsteigerung der Immobilien. Solche Fonds sind wenig liquide, weil das Geld in Projekten gebunden ist. Bei Offenen Immobilienfonds ist zu beachten, dass es in Krisenzeiten unter Umständen auch zu Liquiditätsengpässen kommen kann, sodass der Fonds geschlossen oder ausgesetzt werden kann.

Der Immobilienfonds ist in so einem Fall gezwungen, Anlageobjekte zu verkaufen um höhere Geldabflüsse aus dem Fonds gewährleisten zu können. Dies wäre der Fall, wenn viele Anleger ihr Geld aus dem Fonds abziehen möchten. Diese Verkäufe benötigen eine entsprechende Abwicklungszeit. In dieser Zeit müssen die Anleger auf ihr Geld warten und es ist nicht sofort verfügbar. Allerdings haben klassische Immobilienfonds wie bereits erwähnt niedrigere Kursschwankungen, also weniger Risiko. Grundsätzlich ist mit einer eher niedrigen Rendite zu rechnen (ERSTE IMMOBILIENFONDS seit dem 30. November 2011, 2,5% p.a., siehe Chart), allerdings gilt das Investment auch als relativ sicher.



Die Wertentwicklung in der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung des Fonds zu.

Immobilien-Aktienfonds investieren in Unternehmen

Anders verhält es sich bei Immobilien-Aktienfonds: Hier geht das Investment eines Anlegers nicht direkt in Bauprojekte, sondern man beteiligt sich indirekt am Gewinn von Immobilienentwicklungs-Gesellschaften, also börsennotierte Immobilienfirmen und in Real Estate Investment Trusts (REITs). Diese können in verschiedene Sektoren, wie beispielsweise Büro, Einzelhandel, Wohnbau und Industrie, sowie in verschiedenen Ländern tätig sein. Dadurch, dass ein Immobilien-Aktienfonds sich an mehreren Unternehmen beteiligt, ist er nicht nur vom Erfolg einer Firma abhängig. Das Risiko ist dementsprechend diversifiziert.

Ein Immobilien-Aktienfonds bietet grundsätzlich größere Chancen auf eine höhere Rendite (ESPA STOCK EUROPE PROPERTY seit dem 21. Mai 2001 6,9% p.a., siehe Chart). Wie bei einem Aktienfonds zu erwarten, bringen größere Chancen auf Rendite auch mehr Risiko für Verluste mit sich, da börsennotierte Unternehmen den Schwankungen des Marktes unterliegen. Beide Produktklassen, sowohl offene Immobilienfonds, als auch Immobilien-Aktienfonds eignen sich für kleinere als auch größere Veranlagungsbeträge. Sie sind eine gute Anlageform, um von Immobilienrenditen zu profitieren.

Hohe Dividenden mit Real Estate Investment Trusts - REITs

Immobilien-Aktienfonds können in sogenannte Real Estate Investment Trusts – REITs investieren. Das sind börsennotierte Immobilien-Aktiengesellschaften, die hauptsächlich Immobilien besitzen und verwalten. REITs schütten mindestens 90 Prozent ihres Gewinns als Dividende an die Anleger aus. Im Gegensatz zu einer klassischen Aktiengesellschaft, ist der Gewinn auf Unternehmensseite steuerfrei, was für den Anleger zu höheren Dividenden führt. Klassische Unternehmen haben oft eine

schmalere Dividende, da ihre Gewinne zuerst mit der Körperschaftssteuer belastet werden, bevor sie ausgeschüttet werden. Der Anleger muss dann wiederum seine Dividende als Einkommen aus Kapitalerträgen deklarieren und versteuern. Natürlich ist der Steuervorteil von REITs auch an bestimmte Voraussetzungen gebunden.

Exakte Marktbewertung bei REITs und Immobilienaktien

Da REITs und Immobilienaktien börsengehandelt sind, wird das Vermögen neben der regelmäßigen Bewertung von Gutachtern noch zusätzlich täglich vom Markt bewertet. Das schafft maximale Transparenz. Während es bei Immobilienfonds nur in größeren Abständen von der Fondsgesellschaft selbst oder vom Gutachter bewertet wird. Dadurch entsteht ein recht statischer Verlauf der Wertentwicklung von klassischen Immobilienfonds, der nicht den tatsächlichen, aktuellen Marktwert des Vermögens widerspiegeln kann (siehe Chart).

Wer sich für Immobilien als Anlageklasse interessiert, sollte darüber nachdenken [Immobilien-Aktienfonds](#) in seinem Portfolio zu berücksichtigen. Für eine Investition in diese Anlageklasse sprechen der Diversifikationseffekt, die hohe Ausschüttungsquote (bei REITs) sowie der Liquiditätsvorteil gegenüber einer direkten Immobilienanlage.

Die Erste Asset Management bietet hierfür verschiedene Investment-Lösungen an:

Wer gerne in einer bestimmten Region veranlagen möchte, kann einen näheren Blick auf folgende Fonds mit regionalem Immobilien-Schwerpunkt werfen

Region Europa: **ESPA STOCK EUROPE PROPERTY**

Region Asien – Pazifik: **ESPA STOCK ASIA PACIFIC PROPERTY**

Anleger, die sich für internationale Immobilien-Aktien interessieren, sich aber nicht auf eine bestimmte Region festlegen möchten, können sich diesen Immobilien-Aktienfonds näher anschauen. Dieser Fonds verfolgt einen Absolute Return Ansatz. Das bedeutet er ist nicht Benchmark-orientiert. Je nach Marktlage werden die Investments zwischen 0% und 100% im Fonds gesteuert und im Gegenzug Cashpositionen gehalten.

PRIVATE BANKING MANAGEMENT PROGRAMM REAL ESTATE

Alle vorgeschlagenen Immobilien-Aktienfonds der Erste Asset Management investieren auch in REITs, sodass die oben beschriebenen Steuervorteile in die Dividenden hineinfließen.

Warnhinweise gemäß InvFG 2011

Der PRIVATE BANKING MANAGEMENT PROGRAMM REAL ESTATE kann zu wesentlichen Teilen in derivative Instrumente (einschließlich Swaps und sonstige OTC-Derivate) iSd § 73 InvFG 2011 investieren.

Der PRIVATE BANKING MANAGEMENT PROGRAMM REAL ESTATE kann zu wesentlichen Teilen in Anteile an Investmentfonds (OGAW, OGA) iSd § 71 InvFG 2011 investieren.

Der ESPA STOCK EUROPE PROPERTY kann aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios eine erhöhte Volatilität aufweisen, d.h. die Anteilswerte können auch innerhalb kurzer Zeiträume großen Schwankungen nach oben und nach unten ausgesetzt sein.

Der ESPA STOCK ASIA PACIFIC PROPERTY kann aufgrund der Zusammensetzung des Portfolios eine erhöhte Volatilität aufweisen, d.h. die Anteilswerte können auch innerhalb kurzer Zeiträume großen Schwankungen nach oben und nach unten ausgesetzt sein.

Wichtige rechtliche Hinweise

Hierbei handelt es sich um eine Werbemitteilung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle ERSTE-SPARINVEST Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Erste Asset Management GmbH, RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. Unsere Kommunikationssprachen sind Deutsch und Englisch.

Der Prospekt für OGAW-Fonds (sowie dessen allfällige Änderungen) wird entsprechend den Bestimmungen des InvFG 2011 idGF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht. Der vereinfachte Prospekt der ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. wird entsprechend den Bestimmungen des ImmoInvFG 2003 idGF erstellt und im „Amtsblatt zur Wiener Zeitung“ veröffentlicht. Für die von der ERSTE-SPARINVEST

Kapitalanlagegesellschaft m.b.H., Erste Asset Management GmbH, RINGTURM Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. und ERSTE Immobilien Kapitalanlagegesellschaft m.b.H. verwalteten Alternative Investment Fonds (AIF) werden entsprechend den Bestimmungen des AIFMG iVm InvFG 2011 „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“ erstellt.

Der Prospekt, die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“, der vereinfachte Prospekt sowie die Wesentliche Anlegerinformation/KID sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.erste-am.com bzw. www.ersteimmobilien.at abrufbar und stehen dem interessierten Anleger kostenlos am Sitz der jeweiligen Verwaltungsgesellschaft sowie am Sitz der jeweiligen Depotbank zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts bzw. des vereinfachten Prospekts, die Sprachen, in denen die Wesentliche Anlegerinformation/KID erhältlich ist sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente sind auf der Homepage www.erste-am.com bzw. www.ersteimmobilien.at ersichtlich.

Diese Unterlage dient als zusätzliche Information für unsere Anleger und basiert auf dem Wissensstand der mit der Erstellung betrauten Personen zum Redaktionsschluss. Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Bedürfnisse unserer Anleger hinsichtlich des Ertrags, steuerlicher Situation oder Risikobereitschaft. Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu.

Da es sich hierbei um einen Blog handelt, werden die in den jeweiligen Einträgen angegebenen Daten und Fakten sowie Hinweise nicht aktualisiert. Diese entsprechen dem Redaktionsstand zum oben angeführten Datum. Die jeweils aktuellen Daten und Hinweise in Bezug auf Fonds entnehmen Sie bitte den Angaben unter dem Menüpunkt „Fondssuche“ auf www.erste-am.at.



Gast-AutorIn / Guest Author

Der Gastautor wird für Autoren verwendet, die nicht regelmäßig Beiträge am Blog veröffentlichen. Dies können auch externe Personen sein (nicht von der Erste Asset Management).