

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

Hohe Dividenden mit Immobilienfonds

Gabriela Tinti



© © 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.

chart_immobilien_de

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 Länder 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-Aktiefonds 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 Körperschaftsteuer 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-Aktiefonds](#) 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-Aktiefonds 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-Aktiefonds 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 Werbemittelung. Sofern nicht anders angegeben, Datenquelle Erste Asset Management GmbH. Die Kommunikationssprache der Vertriebsstellen ist Deutsch und jene der Verwaltungsgesellschaft zusätzlich auch Englisch.

Der Prospekt für OGAW-Fonds (sowie dessen allfällige Änderungen) wird entsprechend den Bestimmungen des InvFG 2011 idgF erstellt und veröffentlicht. Für die von der Erste Asset Management GmbH 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“ sowie das Basisinformationsblatt sind in der jeweils aktuell gültigen Fassung auf der Homepage www.erste-am.com jeweils in der Rubrik Pflichtveröffentlichungen abrufbar und stehen dem/der interessierten Anleger:in kostenlos am Sitz der jeweiligen Verwaltungsgesellschaft sowie am Sitz der jeweiligen Depotbank zur Verfügung. Das genaue Datum der jeweils letzten Veröffentlichung des Prospekts, die Sprachen, in denen das Basisinformationsblatt erhältlich ist, sowie allfällige weitere Abholstellen der Dokumente, sind auf der Homepage www.erste-am.com ersichtlich. Eine Zusammenfassung der Anlegerrechte ist in deutscher und englischer Sprache auf der Homepage www.erste-am.com/investor-rights abrufbar sowie bei der Verwaltungsgesellschaft erhältlich.

Die Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, die Vorkehrungen, die sie für den Vertrieb von Anteilscheinen im Ausland getroffen hat, unter Berücksichtigung der regulatorischen Vorgaben wieder aufzuheben.

Hinweis: Sie sind im Begriff, ein Produkt zu erwerben, das schwer zu verstehen sein kann. Bevor Sie eine Anlageentscheidung treffen, empfehlen wir Ihnen, die erwähnten Fondsdokumente zu lesen. Diese Unterlagen erhalten Sie zusätzlich zu den oben angeführten Stellen kostenlos am jeweiligen Sitz der vermittelnden Sparkasse und der Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG. Sie können die Unterlagen auch elektronisch abrufen unter www.erste-am.com.

Wichtig: Die im Basisinformationsblatt angeführten Performance-Szenarien beruhen auf einer Berechnungsmethodik, die in einer EU-Verordnung vorgegeben ist. Die künftige Marktentwicklung lässt sich nicht genau vorhersagen. Die dargestellten Performance-Szenarien zeigen nur mögliche Erträge auf, basieren dabei aber auf den Erträgen in der jüngeren Vergangenheit. Die tatsächlichen Erträge könnten niedriger ausfallen als angegeben.

Unsere Analysen und Schlussfolgerungen sind genereller Natur und berücksichtigen nicht die individuellen Merkmale unserer Anleger:innen hinsichtlich des Ertrags, der steuerlicher Situation, Erfahrungen und Kenntnisse, des Anlageziels, der finanziellen Verhältnisse, der Verlustfähigkeit oder Risikotoleranz.

Bitte beachten Sie: Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine verlässlichen Rückschlüsse auf die zukünftige Entwicklung eines Fonds zu. Eine Veranlagung in Wertpapieren birgt neben den geschilderten Chancen auch Risiken. Der Wert von Anteilen und deren Ertrag können sowohl steigen als auch fallen. Auch Wechselkursänderungen können den Wert einer Anlage sowohl positiv als auch negativ beeinflussen. Es besteht daher die Möglichkeit, dass Sie bei der Rückgabe Ihrer Anteile weniger als den ursprünglich angelegten Betrag zurückerhalten. Personen, die am Erwerb von Investmentfondsanteilen interessiert sind, sollten vor einer etwaigen Investition den/die aktuelle(n) Prospekt(e) bzw. die „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“, insbesondere die darin enthaltenen Risikohinweise, lesen. Ist die Fondswährung eine andere Währung als die Heimatwährung des/der Anleger:in, so können Änderungen des entsprechenden Wechselkurses den Wert der Anlage sowie die Höhe der im Fonds anfallenden Kosten - umgerechnet in die Heimatwährung - positiv oder negativ beeinflussen.

Wir dürfen dieses Finanzprodukt weder direkt noch indirekt natürlichen bzw. juristischen Personen anbieten, verkaufen, weiterverkaufen oder liefern, die ihren Wohnsitz bzw. Unternehmenssitz in einem Land haben, in dem dies gesetzlich verboten ist. Wir dürfen in diesem Fall auch keine Produktinformationen anbieten.

Zu den Beschränkungen des Vertriebs des Fonds an amerikanische oder russische Staatsbürger entnehmen Sie die entsprechenden Hinweise dem Prospekt bzw. den „Informationen für Anleger gemäß § 21 AIFMG“.

In dieser Mitteilung wird ausdrücklich keine Anlageempfehlung erteilt, sondern lediglich die aktuelle Marktmeinung wiedergegeben. Diese Mitteilung ersetzt somit keine Anlageberatung und berücksichtigt weder die Rechtsvorschriften zur Förderung der Unabhängigkeit von Finanzanalysen, noch unterliegt sie dem Verbot des Handels im Anschluss an die Verbreitung von Finanzanalysen.

Die Unterlage stellt keine Vertriebsaktivität der Verwaltungsgesellschaft dar und darf somit nicht als Angebot zum Erwerb oder Verkauf von Finanz- oder Anlageinstrumenten verstanden werden.

Die Erste Asset Management GmbH ist mit den vermittelnden Sparkassen und der Erste Bank verbunden.

Beachten Sie auch die „Informationen über uns und unsere Wertpapierdienstleistungen“ Ihres Bankinstituts.

Druckfehler und Irrtümer vorbehalten.



Gabriela Tinti

Gabriela Tinti übernahm im November 2020 die Position als Head of Desk Equities Österreich bei der Erste Asset Management. Davor war sie seit 2008 Senior Fondsmanagerin im Aktien-Team der Erste Asset Management. Ihr Schwerpunkt liegt auf globalen Aktien aus den Schwellenländern und auf Immobilienaktien. Sie ist seit 1988 in der Finanzbranche tätig. Zu Beginn ihrer Karriere arbeitete sie bei einer Kommerzbank, wo Sie vielseitige Erfahrungen im Wertpapierbereich, im Privat- und Firmenkundengeschäft bei internationalen Finanzierungen und im Bereich Corporate Finance sammeln konnte. Seit 2002 ist Gabriela Tinti im Asset Management tätig.