



# Wie in Immobilien investieren?

*ETFs in REITs und andere Immobilienaktien ermöglichen eine breite Streuung*

**B**örsennotierte Immobiliengesellschaften bieten eine gute Möglichkeit, um relativ einfach und breit diversifiziert indirekt in Immobilien zu investieren. Ein großer Vorteil dabei: Immobiliengesellschaften schütten meist regelmäßig Dividenden aus. Und die Anteile können leicht an der Börse ge- und verkauft werden. Bei offenen Immobilienfonds ist das nicht so einfach, bei geschlossenen Fonds ist es gar nicht möglich. Besonders beliebt sind die so genannten REITs (siehe rechts). Trotz der meist regelmäßigen Dividendenzahlungen sind aber auch REITs kein risikoloses Investment, denn wie die Kurse anderer Aktien können auch die von REITs stark schwanken. Der Wert der Unternehmen hängt ab von der Wertentwicklung der Immobilien und der Höhe der Mietzahlungen. Wer in einzelne REITs oder Immobilienaktien investieren will, sollte daher deren Portfolio an Immobilien genau analysieren – das ist aber schwierig und erfordert viel Know-how.

## DIVERSIFIZIERUNG IST AUCH BEI IMMOBILIENINVESTMENTS WICHTIG

Streuung ist daher auch bei dieser Art von Investments wichtig, denn selten geraten alle Immobilienklassen (Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien, Hotels etc.) gleichzeitig unter Druck. Und meist entwickeln sich die regionalen Immobilienmärkte unterschiedlich, so dass eine internationale Streuung ebenfalls sinnvoll ist. Ein Portfolio an Immobilienaktien bzw. REITs aufzubauen, kann kaum ein Privatanleger stemmen. Eine gute Möglichkeit breit zu streuen ist daher das Investment in ETFs, die auf REITs und auf Immobiliengesellschaften insgesamt spezialisiert sind und in viele Aktien investieren. Aber auch hier gibt es ein breites Spektrum. Die meisten ETFs richten ihren Fokus nicht ausschließlich auf REITs, weil das das Anlagespektrum sehr einschränken würde.

## US-IMMOBILIENAKTIEN DOMINIEREN IN DEN ETFs

Der iShares Developed Markets Property Yield ETF investiert z.B. in REITs und andere Immobilienaktien aus allen klassischen Industrieländern. Im ETF dominieren allerdings mit 56% Aktien mit Sitz in den USA. Der ETF bildet den FTSE EPRA Nareit Developed Dividend+ Index nach. Die Immobilienaktien-Indizes von FTSE sind die Basis für viele ETFs, z.B. mit regionalem Fokus. Das Dividend+ bedeutet, dass nur Aktien in den Index aufgenommen werden, die eine Dividendenrendite von 2% oder mehr für das folgende Geschäftsjahr versprechen. In der Tabelle unten ist auch ein ETF mit ausschließlichem Fokus auf die USA aufgeführt, in den letzten drei Jahren brachte dieser eine höhere Rendite. Der ebenfalls gelistete ETF von VanEck hat den GPR (Global Property Research) Global 100 Index als Basis, der Zugang zu 100 der größten Immobilienunternehmen weltweit bietet.

## WAS SIND REITs?

Es ist genau staatlich reguliert, wann sich eine Immobiliengesellschaft als REIT (Real Estate Investment Trust) bezeichnen darf – allerdings sind die Regeln in jedem Land etwas anders. REITs dürfen ihr Geld ausschließlich durch Vermietung und Veräußerungsgewinne von Immobilien verdienen. Das unterscheidet sie von Immobilienunternehmen im Allgemeinen, die auch auf andere Geschäftsmodelle setzen können.

REITs sind in fast allen Ländern von Ertragssteuern befreit und dadurch steuerlich Immobilienfonds gleichgestellt. Dafür müssen sie aber in der Regel 90 Prozent der Gewinne an die Aktionäre in Form von Dividenden ausschütten. Am stärksten verbreitet sind Reits in den USA, in Deutschland z.B. gibt es nur wenige REITs.

## UNSER FAZIT

Die Nullzinspolitik der Notenbanken wird dafür sorgen, dass Investments in Immobilien auch in Zukunft gefragt bleiben. Allerdings hat der durch Corona ausgelöste Strukturwandel für große Verunsicherung in der Branche gesorgt. In den letzten Monaten konnten die Immobilien-ETFs aber gegenüber dem breiten Aktienmarkt wieder aufholen. Breit streuende ETFs haben den Vorteil das Risiko zu minimieren, besonders wichtig bei langfristigen Investments.

Name des ETF	ISIN / WKN	Kosten (TER)	Replikationsmethode	Ertragsverwendung	Fondsvolumen	Rendite 3 Jahre	Rendite 5 Jahre
iShares Developed Markets Property Yield	IE00B1FZS350 / A0LEW8	0,59%	physisch	ausschüttend	1,75 Mrd. EUR	+25,8%	+22,4%
iShares US Property Yield	IE00B1FZSF77 / A0LEW6	0,40%	physisch	ausschüttend	566 Mio. EUR	+34,2%	+20,0%
VanEck Vectors Global Real Estate	NL0009690239 / A1T6SY	0,25%	physisch	ausschüttend	120 Mio. EUR	+27,2%	+16,4%