

Immobilien als Kapitalanlage





William Potter / Shutterstock.com

So lässt sich auch mit wenig Geld in Immobilien investieren

Thomas Öchsner

Viele Menschen denken beim Thema Immobilien und Kapitalanlage zuerst an den Kauf einer Wohnung. Doch was tun, wenn dafür das Ersparte nicht reicht? Oder sich keine geeigneten Objekte zum Vermieten finden? Es gibt Alternativen, zum Beispiel Immobilienfonds, spezielle Immobilienaktien und Immobilien-ETFs. Oder kleinere Summen per Crowdfunding zusammen mit anderen Anlegenden in einzelne Immobilienprojekte stecken. Es gibt viele Wege, Geld in Immobilien anzulegen, auch mit wenig Kapital. In diesem Ratgeber zeigen wir Ihnen, wie das geht und welche Vor- und Nachteile das haben kann.

Wann der Kauf einer Eigentumswohnung in Frage kommt

„Eigentumswohnung als Altersvorsorge – Investieren Sie jetzt in Ihre Zukunft.“ – „Entspanntes Leben im Ruhestand dank heutiger Vorsorge.“ Noch immer lassen sich Anlegerinnen und Anleger von solchen Angeboten verlocken. Sie suchen nach einer sicheren Kapitalanlage und setzen mit dem Kauf einer Immobilie auf regelmäßige Mieterträge, auch als Zusatzversorgung im Ruhestand. Aber lohnt sich das noch, angesichts der [gestiegenen Bauzinsen](#), die die Finanzierung viel teurer als noch vor zwei, drei Jahren machen? Oder lohnt es sich gerade jetzt, weil die Kaufpreise sinken?

Pauschal lässt sich das nicht seriös beantworten. Mit ein paar Überlegungen und ein bisschen Nachrechnen, finden Sie aber gute Argumente für oder gegen eine Kaufentscheidung.

Wer mit einem solchen Investment liebäugelt, sollte sich zunächst bewusst sein: Die Rundum-sorglos-Immobilie mit Mietgarantie und der Sicherheit, dass der Wert auf jeden Fall steigen wird, gibt es nicht – auch wenn manche Anbieter dies suggerieren. Worauf man bei der Auswahl, beim Kauf und der Finanzierung achten sollte:

Sich helfen und Zeit lassen. Eine Immobilie sollte man sich vorher anschauen, am besten mit einem Fachmann, der die Bausubstanz und den Wert des angebotenen Objekts beurteilen kann. Überstürzen Sie nichts! Prüfen und vergleichen Sie die Angebote genau! Nicht wenige Objekte werden immer noch überteuert angeboten.

In der Nähe bleiben. Das Haus oder die Wohnung zum Vermieten sollten am besten in der Nähe des Wohnorts des [Vermieters](#) sein. Dann kann man ab und zu mal nach dem Rechten schauen.

Ehrlich zu sich selbst sein. Jeder potenzielle Käufer, jede Käuferin sollte sich die Frage stellen, ob man in dieser Umgebung selbst leben mag, die Immobilie leicht zugänglich und für Familien geeignet ist, ob zum Beispiel ein Bäcker, eine Schule und ein Kindergarten in der Nähe ist und der Standort an den öffentlichen Nahverkehr angebunden ist.

Kein Klumpenrisiko ins Haus holen. Wer eine Immobilie als Kapitalanlage kauft, sollte nicht alles auf eine Karte setzen. Idealerweise sollten Sie auch Geld in anderen Anlageklassen haben, also etwa in [Aktienfonds](#), festverzinslichen Wertpapieren und [Tages-](#) und [Festgeld](#). Sonst laufen Sie Gefahr, sich ein sogenanntes Klumpenrisiko zuzulegen – also ein höheres Verlustrisiko zu haben, weil ein Großteil Ihres Geldes nur in einer Anlage steckt.

Nachrechnen, die erste: Sind mögliche Standorte zumindest eingekreist oder gar geeignete Objekte gefunden, sollten Sie einmal nachrechnen. Fachleute empfehlen, dabei den Kaufpreis mit der möglichen Jahreskaltmiete zu vergleichen. Dabei wird der Kaufpreis durch die Jahreskaltmiete geteilt. Liegt das Ergebnis bei etwa 20 oder bis zu 25, kann man von einem günstigen Kaufpreis sprechen. Tatsächlich gilt aber heute auch das 30- bis 40-Fache der Jahresnettokaltmiete als vertretbar, zumindest in Ballungsräumen mit vielen Gutverdienern und guter Beschäftigungslage. Das ist zwar teuer, andererseits ist hier das Risiko, keinen Mieter mehr zu finden, äußerst gering. An weniger gefragten Standorten mit geringeren Kaufpreisen ist das [Risiko von Mietausfällen](#) größer.

Nachrechnen, die zweite: Auch ein Blick auf die Brutto-Mietrendite lohnt sich: Man ermittelt sie, indem man die Jahresmiete durch den Kaufpreis teilt und das Ergebnis mit 100 multipliziert. Liegt die Rendite unter drei Prozent, wie es in den gefragten Standorten zuletzt häufig der Fall war, kann man sich die Frage stellen: Soll ich das Risiko eines Immobilieninvestments überhaupt eingehen, wenn ich derzeit auch für langfristige Sparanlagen mit einer Laufzeit von zehn Jahren schon wieder fast vier Prozent Zinsen kassieren kann? Hinzu kommt: Die Mietrendite ist netto – nach Abzug von Ausgaben fürs Instandhalten der Immobilie – viel geringer. Immobilienexperten halten einen Abzug von eineinhalb Punkten als Faustgröße für angemessen, aus einer Rendite von brutto 3,0 Prozent werden so netto 1,5 Prozent. Das ist bei einer [Inflationsrate](#) von noch gut sechs Prozent nicht viel. Aber dafür gibt es immer die Chance, dass sich der Wert der Immobilie langfristig steigert.

Nachrechnen, die dritte: Die Finanzierung muss langfristig stimmen. Doch diese ist zuletzt mit dem Anstieg der Hypothekenzinsen von ein auf fast vier Prozent viel teurer geworden. Umso wichtiger ist es, Zinsen zu vergleichen. Im Durchschnitt verlangen Banken laut [Biallo-Index](#) 3,94 Prozent für zehnjährige Darlehen (Stand: 14.07.2023). Einige Geldhäuser sind jedoch deutlich günstiger. Welche das sind, können Sie mit dem [Baufinanzierungs-Vergleich](#) von biallo.de herausfinden. So liegen etwa einige PSD Banken wie beispielsweise die PSD Bank Rhein-Neckar-Saar unter dem Durchschnittszins.

Gut verhandeln: Verkäuferinnen und Verkäufer von Immobilien werden derzeit wieder verhandlungsbereiter. Sprechen Sie offensiv über den Preis. Gut möglich, dass sich dieser herunterhandeln lässt, weil die Preise derzeit eher weiter fallen.



Was offene Immobilienfonds Anlegern jetzt noch bringen

Zu den Lieblingen von vorsichtigen Sparern in Deutschland gehören offene Immobilienfonds. Mehr als 130 Milliarden Euro an Vermögen steckt bereits in den Fonds, mit denen sich Privatanleger schon mit 25 Euro im Monat an Gewerbe- und Wohnimmobilien beteiligen können. Doch der Preisrutsch am deutschen Immobilienmarkt hinterlässt bei dem Fonds-Verkaufsschlag erste Spuren. Was Sparerrinnen und Sparer von den Fonds jetzt noch erwarten können.

Was in den Fonds drin steckt

Mit dem Kundengeld kaufen die Fondsmanager Immobilien ein, um aus der Vermietung und dem An- und Verkauf der Objekte Erträge zu erzielen. Investiert wird dabei meist in verschiedene Länder, Städte und Regionen, um das Verlustrisiko zu senken. Nach Angaben des deutschen Fondsverbands BVI steckten Ende März 2023 etwa 55 Prozent des Vermögens der offenen Immobilienfonds in Bürogebäuden, gefolgt von Objekten des Einzelhandels und der Gastronomie (22 Prozent) und Hotels (7,6 Prozent). Noch gering sind die Investitionen in Wohnungen mit einem Anteil von gut vier Prozent.

Was an Erträgen herauskommt

2019, vor Corona, lief es noch besser. Die Fonds erzielten laut einer Untersuchung der Ratingagentur Scope damals eine Rendite von durchschnittlich 3,2 Prozent. 2020 und 2021, in den Pandemie Jahren, schrumpften die Renditen auf im Durchschnitt 2,2 beziehungsweise 2,6 Prozent. 2022 blieb es dabei. Die Ratingagentur untersuchte 27 Fonds. Das Ergebnis: 2022 legten die Fonds im Wert um 2,6 Prozent zu. Bis Ende April 2023 gingen die Renditen etwas zurück, bei großen Unterschieden, wie unsere Tabelle zeigt. In diesem Jahr erwartet Scope eine durchschnittliche Rendite von 2,5 Prozent. In dieser Gesamtrendite enthalten sind sowohl mögliche Kursveränderungen der Fonds wie auch die Ausschüttungsrendite. Die Fonds schütten in der Regel einmal im Jahr einen Teil der Erträge an die Anlegenden aus.



Diese Renditen werfen offene Immobilienfonds ab

Name des Fonds	ISIN	Fondsvolumen in tausend Euro	Wertentwicklung		
			1 Jahr	3 Jahre*	5 Jahre*
Deka-ImmobilienEuropa	DE0009809566	18026	3,5	2,7	2,8
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	6828	2,2	1,7	2,0
Fokus Wohnen Deutschland	DE000A12BSB8	1007	3,6	4,0	-
Grundbesitz Europa	DE0009807008	9542	2,3	2,3	2,5
Grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	1045	1,7	2,1	-
Grundbesitz global	DE0009807057	4373	1,6	1,9	2,1
Hausinvest	DE0009807016	17500	2,6	2,3	2,3
KCD-Catella Nachhaltigkeit Immobilien Deutschland	DE000A2DHR68	277	2,3	3,2	-
KGAL Immosubstanz	DE000A2H9BS6	71	3,8	3,8	-
Leading Cities Invest	DE0006791825	1013	2,2	2,2	-
Realisinvest Europa	DE000A2PE1X0	675	1,7	2,4	-
Swiss Life Europ. Liv.&Work.	DE000A2ATC31	1122	2,3	2,3	-
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	495	1,9	5,0	-0,6
Unilmmo: Deutschland	DE0009805507	16557	2,9	2,4	2,7
Unilmmo: Europa	DE0009805515	15011	2,0	1,8	2,2
Unilmmo: Global	DE0009805556	3731	1,8	0,4	1,8
Unilmmo: Wohnen ZBI	DE000A2DMVS1	5122	1,5	1,5	-
Wertgrund WohnSelect D	DE000A1CUAY0	462	2,6	3,5	6,9
WestInvest InterSelect	DE0009801423	9949	3,0	2,4	2,5

*) Wertentwicklung pro Jahr, Stand: 30.4.2023; alphabetische Sortierung; Quelle: Scope Analysis

Wo sich die Bewertung verändert hat

Scope hat auch die Ratings von 18 Fonds aktualisiert, also den Fonds neue Zeugnisse ausgestellt. Besser schneidet keiner der Fonds ab. Bei 13 Fonds blieb die Note unverändert. Fünf Fonds hat die Ratingagentur herabgestuft. Diese sind (in Klammern die Fondsgesellschaft):

- Grundbesitz Fokus Deutschland (DWS)
- Hausinvest (Commerz Real),
- Leading Cities Invest (KanAm)
- UBS Euroinvest Immobilien (UBS),
- Uniimmo Europa (Union Investment).

Wie sich der Anstieg der Zinsen auswirkt

Durchschnittlich etwa ein Siebtel des Nettovermögens ist kurzfristig angelegt, um genug Geld für neue Investitionen oder für Auszahlung von Anlegern bereit zu haben. Wegen der Kursverluste am Anleihenmarkt erzielten etliche Fonds mit diesem Geld im vergangenen Jahr sogar Verluste. Nun läuft es viel besser: Wegen des kräftigen Anstiegs der Zinsen könnten die Fonds ihre liquiden Mittel nun besser verzinslich anlegen, heißt es bei Scope. Bei den Krediten treffen die gestiegenen Zinsen die Fonds nur teilweise. Der Grund: Die Immobilien in den Fonds sind laut Scope nur zu etwa 15 Prozent mit Krediten finanziert.

Wie es bei der Vermietung aussieht

Noch immer steckt der größte Teil des Anlegergeldes in Bürogebäuden. Das Vermieten der Büros, die in der Peripherie liegen, wird aber schwieriger. Gefragt sind laut Scope weiter Büros, die mit öffentlichen Verkehrsmitteln gut erreichbar sind, eher geringe Nebenkosten wegen der effizienten Energienutzung haben und vielseitig nutzbar sind. „Unter Druck“ seien auch die Einzelhändler, und zwar diejenigen, die keine Lebensmittel verkaufen. Mieter von Shopping-Centern hätten bereits „Mietreduktionen durchgesetzt. Auch ist damit zu rechnen, dass es zu weiteren Mietausfällen kommt“, so die Ratingagentur. Weiter heißt es in der Studie: Für die meisten gewerblichen Marktsegmente sei „mit sinkender Nachfrage und steigenden Leerständen zu rechnen“.



Was der Rückgang der Immobilienpreise für die Fonds bedeutet

Die Immobilienpreise sind in den vergangenen Monaten bundesweit zum Teil deutlich gesunken. Müssen die Fonds deshalb in ihren Bilanzen den Wert ihrer Immobilien niedriger ansetzen, so dass dies auf ihre Wertentwicklung drückt? Scope gibt Entwarnung: Die Fonds sind demnach vom Rückgang der Immobilienpreise weniger stark berührt, weil die Bestände in den Fonds zu mehr als drei Vierteln aus Gebäuden bestehen, die vor 2019 erworben wurden. Ein Rückschlagspotenzial sieht die Ratingagentur vor allem bei den Objekten, die danach in der Höchstpreisphase gekauft wurden. In der Untersuchung heißt es aber auch: Die Zeit, in der Immobilien stetig aufgewertet wurden, werde „vorerst vorbei sein“. Die sogenannten Wertänderungsrenditen würden deshalb in Zukunft eher schrumpfen.



dajingjing / Shutterstock.com

Was Anleger jetzt tun können

Nicht wenige Anleger dürften sich nun fragen, ob manche der offenen [Immobilienfonds](#) wieder in Zahlungsschwierigkeiten kommen könnten, wenn Kunden in großem Umfang Geld aus den Fonds zurückziehen, wie dies in der Finanzkrise 2008/2009 schon einmal der Fall war. Es gilt jedoch als äußerst unwahrscheinlich, dass es noch einmal zu so einem Desaster kommen wird. Denn noch immer fließt mehr Geld in die Fonds neu herein als heraus. Für Stabilität sorgen außerdem die Auflagen des Gesetzgebers. So müssen Neuanleger seit 2013 ihre Anteile mindestens zwei Jahre halten. Wer Anteile verkaufen will und dies nicht über eine Börse versucht, ist an eine Kündigungsfrist von zwölf Monaten gebunden.

Tipp:

Bleibt es kurz- und mittelfristig bei Renditen zwischen zwei und drei Prozent, sollten Sie sich als Neuanlegerin oder Neuanleger gut überlegen, ob offene Immobilienfonds für Sie noch in Frage kommen. Sie können mit Festgeld auch bei einigen sicheren Anbietern mit guter und sehr guter Einlagensicherung mehr Zinsen herausholen. Entsprechende Angebote finden Sie im [Festgeld-Vergleich](#) von biallo.de. Als langfristiges Investment und als Möglichkeit, das eigene Portfolio mit einem zusätzlichen Sicherheitsbaustein neben einer aktienbasierten Anlage zu diversifizieren, haben die Fonds aber weiter ihre Berechtigung. Und für Altanleger gilt ohnehin: Lieber die Kursschwankungen aussitzen und weiter Ausschüttungen kassieren, als womöglich mit einem Kursverlust verkaufen.



Nur ein Klick

www.biallo.de/bibliothek

In unserem Archiv finden Sie weitere hochwertige Ratgeber zu verschiedenen Themen:

- **Geldanlagen**
- **Immobilien**
- **Girokonten**
- **Darlehen**
- **Soziales**
- **Sparen**
- **Verbraucherschutz**

Mit dem kostenlosen



Newsletter

von biallo.de immer
aktuell informiert!

Warum Immobilienaktien gerade ein riskantes Investment sind

Wer einen Teil seines Wertpapierportfolios in Immobilien anlegen will, kann dies natürlich auch mit Immobilienaktien tun. Die Titel der börsennotierten Immobilienkonzerne wie der Wohnungsbaukonzern Vonovia oder der Anbieter von Gewerbe- und Logistikimmobilien DIC Asset haben mit dem Anstieg der Zinsen erheblich an Wert verloren. Die Kurse sind zuletzt aber wieder gestiegen.#

Der Kurssturz hatte vor allem drei Gründe:

1. Die Konzerne profitierten jahrelang von sogenannten Bewertungsgewinnen. Da die Kaufpreise für Gewerbe- und Wohnimmobilien stetig zulegten, stieg auch der Wert ihres Immobilien-Bestands. Jetzt ist es umgekehrt. Die Kaufpreise sinken und damit auch die Bewertung.
2. Der Anstieg der Hypothekenzinsen macht die Finanzierung von Immobiliengeschäften auch für die Immobilienunternehmen deutlich teurer. Müssen sie Kredite verlängern, geht dies nur zu deutlich höheren Zinssätzen als in der Vergangenheit. Das erhöht die Kosten und drückt auf den Gewinn.
3. Um mehr Reserven zu haben, haben die Konzerne ihre Dividende in diesem Jahr ganz ausfallen lassen oder wie Vonovia halbiert.

Die Frage ist nun. Ist der Kurssturz eine Überreaktion? Ist jetzt die Zeit, um die Aktien günstig einzukaufen, weil die Zinsen im nächsten Jahr schon wieder sinken könnten? Dafür spricht, dass das Mietgeschäft weiter läuft.

Nur: Der Kurstreiber in der Vergangenheit waren eher die Bewertungsgewinne als das Mietgeschäft. Und keiner weiß, wann die Kaufpreise am Immobilienmarkt wieder zulegen, geschweige denn, wie sich die Kurse der Aktien künftig entwickeln werden. Wer trotzdem ein Investment wagen will, sollte viel Geduld und gute Nerven mitbringen.





Mit Reits von regelmäßigen Mieterträgen profitieren

Anlegerinnen und Anleger, denen der Kauf von einzelnen Aktien zu riskant ist, können auch auf Reits setzen. Die Buchstabenkombination steht für Real Estate Investment Trust. Das sind spezielle Aktiengesellschaften (AG), die das Geld von Anlegern und Anlegerinnen bündeln, um damit Immobilien wie Bürogebäude, Einzelhandelszentren, Krankenhäuser oder Hotels zu erwerben. Der große Vorteil dabei: Sie können ziemlich sicher regelmäßig Dividenden erhalten.

Wo es die Reits gibt

Anleger können die Aktien von Reits an der Börse genauso kaufen oder verkaufen wie eine Telekom- oder Tesla-Aktie. Über die die Reits können sie sich an vielen Immobilienobjekten gleichzeitig beteiligen, was sonst für sie unerschwinglich wäre. Anders als bei offenen Immobilienfonds gibt es keine Ausgabeaufschläge, die beim Kauf fällig werden. Zu bezahlen sind die jeweils üblichen Handelsgebühren.

Welche Dividenden zu erwarten sind

Reits unterliegen auf der Ebene des Unternehmens besonderen steuerlichen Vergünstigungen, die von der Gesetzgebung ihres Heimatlandes abhängen. Diese Steuervorteile müssen sie zum größten Teil an die Aktionäre weitergeben. Häufig erhalten diese mindestens 90 Prozent der Gewinne als Dividende ausgeschüttet, so ist es etwa für deutsche Reits und US-Reits geregelt. Die Anlegerinnen und Anleger wiederum müssen die Dividende versteuern. Da die Reits kontinuierlich Mieterträge kassieren und eine Mindestausschüttung vorgeschrieben ist, können sie normalerweise stetig und zuverlässig hohe Dividenden ausschütten. Die bezahlte Dividende fällt dabei nach Angaben der Deutschen Börse „im Vergleich zu herkömmlichen Aktien hoch aus, denn durch die steuerlichen Vergünstigungen fließen dem Unternehmen höhere Erträge zu“. Wer die Höhe der Dividenden mit Sparzinsen vergleichen will, muss auf die Dividendenrendite schauen, das Verhältnis der Dividende zum Aktienkurs. Sie gibt Auskunft darüber, wie die Aktie „verzinst“ wird. Die Dividendenrenditen liegen bei US-Reits und deutschen Reits meist zwischen zwei und fünf Prozent, können aber auch sechs bis acht Prozent erreichen.



Welche Reits es in Deutschland und in den USA gibt

In den USA sind Reits populär. Investoren können dort zwischen etwa 200 solcher an der Börse notierten Immobiliengesellschaften auswählen. In Deutschland sind sie erst seit 2007 zugelassen und ebenfalls strengen gesetzlichen Auflagen unterworfen. Derzeit stehen hierzulande nur vier Reits zur Auswahl:

- Alstria Office
- Deutsche Konsum
- Fair Value
- Hamborner

Experten empfehlen wegen der begrenzten Auswahl in Deutschland, sich mit Reits in anderen Ländern zu befassen, vor allem mit dem Hauptmarkt USA. Anleger mit einem Wertpapierdepot können US-Reits auch hierzulande kaufen. Zu den größten zählt zum Beispiel Welltower, ein Unternehmen, das in Seniorenwohnungen und Pflegeimmobilien investiert. Wie viele andere US-Reits schüttet Welltower die Dividenden auch an deutsche Anleger aus – sogar vierteljährlich (keine Anlageempfehlung).

Warum Reits sehr riskant sein können

Die Kurse können stark schwanken, je nachdem, wie gut oder schlecht die Wirtschaft läuft und sich die Zinsen entwickeln. Dies zeigte sich gerade in der Corona-Krise 2020, als die Kurse von Immobilienaktien sogar überdurchschnittlich stark nachgaben. Dies traf auch Reits, weil der Trend zum Homeoffice auf die Preise und Mieten von Büroimmobilien drückte. Der negative Trend hat sich in den vergangenen drei Jahren zumindest bei den deutschen Reits fortgesetzt. Im Drei-Jahres-Vergleich weisen alle vier deutliche Kursverluste auf, von knapp 20 bis mehr als 60 Prozent (Stand: 21.06.2023). Wer in Reits anlegt, sollte deshalb eher langfristig als Anleger orientiert und vor allem an der Auszahlung der Dividende interessiert sein.

Wer Einzelinvestments scheut, kann aber auch zu Immobilien-ETFs greifen, die auf Reits setzen. Das gilt zum Beispiel für den BNP Paribas (ISIN: LU0192223062). Dieser bildet einen Index nach, der sich aus Reits und anderen Immobilienaktien der Eurozone aus dem Einzelhandel-, Büro- und Wohnsektor zusammensetzt (keine Anlageempfehlung). Aber auch dieser ETF verzeichnete in den vergangenen drei Jahren deutliche Verluste von insgesamt knapp 26 Prozent (Stand: 21.06.2023).



Funtap / Shutterstock.com

Wie Anleger mit **ETFs** in Immobilien investieren können

Per Sparplan in Immobilien investieren, das geht nicht nur mit offenen Immobilienfonds. Möglich ist dies auch mit den in Deutschland immer beliebter werdenden [ETFs \(Exchange Traded Funds\)](#), die die Wertentwicklung eines bestimmten Börsenindex abbilden.

Was sind Immobilien-ETFs?

Mit einem Immobilien-ETF investieren Anleger in Immobilienfirmen, deren Aktien an der Börse gehandelt werden. Der ETF bildet dabei einen bestimmten Aktienindex von Unternehmen ab, die Wohn- oder Gewerbeimmobilien wie Bürogebäude, Hotels oder Einzelhandelsobjekte entwickeln, bauen und bewirtschaften, ohne dass Fondsmanager aktiv die Auswahl der Aktien steuern. Die Firmen sind, je nachdem welcher Index dem ETF als Basis dient, in Europa, in den USA, in Asien oder weltweit tätig. Das Risiko ist so idealerweise auf mehrere Länder und Kontinente verteilt.

Für wen sind die Immobilien-ETFs geeignet?

- Für Sparende, die gerne regelmäßig Ausschüttungen bekommen wollen. Gerade das können Immobilien-ETFs bieten, weil die Unternehmen im Aktienkorb über regelmäßige Mieteinnahmen verfügen. Langfristig können Anleger hier mit Dividendenrenditen von jährlich zwei bis drei Prozent rechnen.
- Für Anlegerinnen und Anleger, die sich kein eigenes Haus oder keine Eigentumswohnung leisten können. Sie können sich so mit wenig Geld den Zutritt zum Immobilienmarkt erkaufen und auf diese Weise ihr Wertpapier-Portfolio um eine Anlageklasse erweitern.
- Für Bankkunden, die das angelegte Geld nicht kurzfristig brauchen. Sie müssen darauf vertrauen, dass die Erholung der Wirtschaft anhält und ihr ETF langfristig von Wertsteigerungen an den Immobilienmärkten profitiert.

Wie sieht es mit der Wertentwicklung aus?

Anlegende sollten sich bewusst sein, dass Sie mit einem [Immobilien-ETF](#) auf eine bestimmte Branche setzen. Geht es dieser schlecht, fallen in der Regel auch die Kurse der Immobilien-ETFs. So war es zum Beispiel 2022. Wegen der gestiegenen Hypothekenzinsen wurde für Immobilienunternehmen die Finanzierung ihrer Projekte teurer, das drückte auf die Aktienkurse. Darunter leidet die Branche noch immer und damit auch die ETFs, deren Wert im Vergleich zum Mai 2022 noch immer um 15 Prozent und mehr im Minus ist (siehe Tabelle). Im Drei-Jahres-Vergleich verzeichneten die ETFs aber eine positive Wertentwicklung.

Immobilien-ETFs im Vergleich

Name	ISIN	Kosten pro Jahr	Wertentwicklung in Prozent		
			1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre
SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS ¹	IE00B8GF1M35	0,40%	-14,96	17,16	6,75
SPDR Dow Jones Global Real Estate UCITS Acc. ²	IE00BH4GR342	0,40%	-14,97	17,06	-
Amundi Index FTSE EPRA NAREIT Global UCITS DR ²	LU1437018838	0,24%	-15,02	14,44	6,76
VanEck Global Real Estate UCITS ¹	NL0009690239	0,25%	-15,03	17,38	12,45
Amundi Index FTSE EPRA NAREIT Global UCITS DR EUR (D) ¹	LU1737652823	0,24%	-15,04	14,43	6,76
HSBC FTSE EPRA NAREIT Developed UCITS ETF USD ¹	IE00B5L01S80	0,24%	-15,07	14,71	7,83
Lyxor FTSE EPRA/NAREIT Global Developed UCITS - Dist (EUR) ¹	LU1832418773	0,45%	-15,54	12,75	4,45
Lyxor FTSE EPRA/NAREIT Global Developed UCITS - Dist(USD) ¹	LU1812091350	0,45%	-15,69	12,67	4,48
iShares Developed Markets Property Yield UCITS ¹	IE00B1FZS350	0,59%	-16,04	14,26	6,64
iShares Developed Markets Property Yield UCITS USD (Acc) ²	IE00BFM6T921	0,59%	-16,09	14,18	6,74

¹ausschüttend; ²thesaurierend, Stand: 31.5.2023, Quelle: justETF.com

Was ist vor einem Kauf zu klären?

Immobilien-ETFs lassen sich bei jeder Direktbank, bei Brokern oder Fondsplattformen kaufen und verkaufen. Die laufenden Gebühren liegen bei meist unter 0,5 Prozent pro Jahr (siehe Tabelle). Bei der Vorauswahl der ETFs sollten Anleger klären,

- ob der Fonds „sparplanfähig“ ist, also ob sich damit regelmäßig sparen lässt oder ob er nur für einmalige Anlagen offen ist.
- Zu unterscheiden ist, ob der Fonds Dividenden ausschüttet oder Erträge direkt wieder anlegt (zu erkennen an dem Wort „thesaurierend“ oder an dem Kürzel ACC für accumulating).
- Fondsexperten raten, allerhöchstens zehn Prozent eines Wertpapiervolumens in Immobilien-ETFs zu stecken und gegebenenfalls auf zwei oder drei unterschiedliche ETFs zu verteilen. Das reduziert das Risiko.



Lightspring / Shutterstock.com

Crowdinvesting: Wenn acht Prozent locken

Wer selbst entscheiden will, in welche Immobilie sie oder er investieren will und deshalb um Fonds einen Bogen macht, kann sich auch über Internet-Plattformen an der Finanzierung von Immobilienprojekten beteiligen. Dabei sind hohe Zinsen von bis zu neun Prozent drin. Schlimmstenfalls ist bei einem Fehlgriff aber das investierte Geld verloren.

Die Rede ist von der Schwarmfinanzierung ([Crowdinvesting](#)). Der Schwarm – das sind viele Privatanleger, die über Internetplattformen wie Exporo, Geno-Crowd oder Engels & Völkers Digital Invest in einzelne Immobilienprojekte investieren. Das Geld bekommen Unternehmen, die Immobilienprojekte entwickeln, aber dafür nicht genug eigenes Kapital haben oder dies nicht selbst vorstrecken wollen. Schon mit 500 Euro kann man dabei mitmischen und sich so an Finanzierungen etwa von Wohnanlagen oder Gewerbeimmobilien wie Bürogebäude oder Einzelhandelszentren beteiligen. Die Anlegenden erhalten Zinsen, meist für kurze Laufzeiten von bis zu drei Jahren. Läuft alles glatt, bekommt man sein eingezahltes Geld zurück.

Für private Anlegerinnen und Anleger ist es allerdings schwierig zu beurteilen, ob ein Projekt wie geplant laufen wird oder nicht. Und die Risiken sind zuletzt deutlich gestiegen, weil die Kaufpreise am Immobilienmarkt zum Teil um bis zu 15 Prozent innerhalb eines Jahres nachgegeben haben, Bürogebäude vor allem in der Peripherie schlechter zu vermieten sind, für Bauträger und Projektentwickler die Finanzierung auf Grund der gestiegenen Zinsen deutlich teurer geworden sind und auch die Baupreise deutlich angezogen haben. So gab es zuletzt sowohl bei Exporo wie auch bei Zinsbaustein Projekte, bei denen die Anlegenden ihr eingezahltes Kapital bislang nicht fristgerecht zurückbezahlt bekommen haben und es offen ist, ob sie jemals wieder etwas von ihrem Geld sehen werden.

Wie stark die Risiken zugenommen haben, zeigt ein Blick auf die angebotenen Zinsen. Vor zwei, drei Jahren gab es noch Zinsen von meist vier bis fünf Prozent, in der damaligen Niedrigzinsphase ein äußerst attraktives Angebot. Jetzt liegen die Zinsen bei fünf bis neun Prozent. Eine goldene Regel besagt aber: Je höher die Zinsen, desto höher das Risiko. So ist es auch bei der Schwarmfinanzierung. Es besteht immer das Risiko eines Totalausfalls, das heißt, die Anleger sehen ihre Einlage nicht wieder. Dieses Risiko hängt mit der Finanzierungsform zusammen. Anleger werden bislang überwiegend über sogenannte Nachrangdarlehen an der Finanzierung der Immobilie beteiligt. Geht der Projektanbieter pleite, wird dann vorrangig die Gläubigerbank aus dem Erlös einer Zwangsversteigerung bedient. Andere Gläubiger wie Kleinanleger gehen schlimmstenfalls leer aus. Hinzu kommt: Die Internetplattformen haben zunehmend Probleme, genug Anlegende zu finden, um das geplante Kapital für ein Projekt zusammenzubekommen, das über den Schwarm finanziert werden soll. Vielen scheint es zu riskant geworden zu sein, kein Wunder, wenn man mit Festgeld 3,5 Prozent Zinsen ohne jedes Risiko kassieren kann.

Wer trotzdem per Crowdfunding in Immobilienprojekte investieren will, sollte folgende Punkte beachten:

- Das Geld verteilen, um das Risiko zu streuen. Lieber in fünf Projekte jeweils 1.000 Euro stecken, als in ein Projekt 5.000 Euro.
- Um Angebote mit ungeklärter Baugenehmigung, langen Laufzeiten sowie mit unerfahrenen Projektentwicklern lieber einen Bogen machen.
- Prüfen, ob der Projektentwickler bereits andere Projekte über den Schwarm mitfinanziert hat und ob dies ohne Probleme gelungen ist.



IR Stone / Shutterstock.com

Impressum

biallo.de

Ihr Geld verdient mehr.

Inhaltlich Verantwortlicher
gemäß §Abs. 2 MStV:

Biallo & Team GmbH
Bahnhofstr. 25
Postfach 1148
86938 Schondorf

Telefon: 08192 93379-0
Telefax: 08192 93379-19
E-Mail: info@biallo.de
Internet: www.biallo.de

Vertretungsberechtigte Geschäftsführer:
Horst Biallowons, Samuel Biallowons
Registergericht: Amtsgericht Augsburg
Registernummer: HRB 18274
Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß
§ 27 a Umsatzsteuergesetz: DE 213264656
Inhaltlich verantwortlich gemäß §§ 5 TMG,
55 RStV: Horst Biallowons

Haftungshinweis: Trotz sorgfältiger inhaltlicher Kontrolle übernehmen wir keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich.

Urheberrecht: Alle in diesem Dokument veröffentlichten Inhalte und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Form der Verwertung bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung. Dies gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Be- und Verarbeitung, Speicherung, Übersetzung sowie Wiedergabe von Inhalten in Datenbanken oder anderen elektronischen Medien und Systemen. Downloads von unseren Webseiten sind nur für den persönlichen, privaten und nicht kommerziellen Gebrauch gestattet.

Das Impressum von biallo.de gilt auch für unsere Seiten auf



Der „Ratgeber der Woche“ ist ein Service der Verbraucher-Redaktion Biallo & Team GmbH, Bahnhofstraße 25, 86938 Schondorf.

Sie können uns erreichen unter redaktion@biallo.de oder per Telefon: 08192/93379-0.

Weitere Informationen unter www.biallo.de

Es ist uns jedoch **gesetzlich untersagt**, individuell fachlich zu beraten.

