



BNP Paribas Personal Investors Investment Strategy

Immobilien

Immobilieigentum – auch als Wertpapier eine mögliche Anlagealternative

Dass viele Anleger bereits seit Jahrzehnten in diese Anlageklasse investieren, hat gute Gründe: Immobilienfonds tragen zur Diversifikation des eigenen Portfolios bei und besitzen einen gewissen Schutz vor Inflation.

Steigt das allgemeine Zinsniveau, steigt normalerweise auch der Ertrag aus Immobilien. Dies ist teilweise auf den Immobilien-Zyklus, der mit dem Konjunkturverlauf einhergeht, zurückzuführen. In Zeiten starken Wirtschaftswachstums sind Immobilieninvestoren bereit bei der Rendite Abstriche gegenüber Staatsanleihen zu akzeptieren, weil sie überzeugt sind, dass die Mieteinnahmen und somit die Renditen langfristig wachsen. Dies stellt eine gegenläufige Entwicklung zu Unternehmensanleihen dar, weil bei diesen die Kurse sinken, wenn die Zinsen ansteigen.

Die seit geraumer Zeit sehr lockere Geldpolitik der Notenbanken führte weltweit zu fallenden Renditen auf der Anleihe Seite und steigenden Kursen an den Aktienmärkten. Damit kam auch die Dividendenrendite unter Druck. Somit erscheint ein Vergleich der Bond- und Aktienrenditen mit den Immobilienrenditen durchaus lohnenswert. Allerdings sind die Immobilienmärkte sehr fragmentiert und ineffizient. Im Gegensatz zu Aktien und Anleihen, ist der Besitz von Immobilieneigentum äußerst vielfältig und jede Immobilie ist von Natur aus unterschiedlich.

In der Eurozone trug der gewerbliche Immobiliensektor als Ganzes gesehen im Jahr 2013 knapp 302 Milliarden Euro zur europäischen Wirtschaft bei, was ca. 2,6% der Gesamtwirtschaft entspricht – und mehr als die europäische Automobil- und Telekommunikationsbranche zusammen. Die Zahl der Beschäftigten im Immobilien-sektor lag mit rund 3,8 Millionen Menschen nicht nur über der Summe der Beschäftigten der Bereiche Automobil und Telekommunikation, sondern übertraf auch die des Finanzsektors.

Internationale Investoren kehren nach und nach in den europäischen Gewerbeimmobilienmarkt zurück, was zudem ein positives Signal für die künftige Wirtschaftsentwicklung darstellt.

Darüber hinaus, sollte dieser Optimismus bezüglich der Konjunkturerholung Unternehmen ermuntern Immobilienbestände auf- beziehungsweise auszubauen und mehr Investitionen zu tätigen. Zwar gibt es Bedenken über eine mögliche Deflation in der Eurozone, allerdings gibt es derzeit keine Anzeichen dafür, dass Investitionen, in Erwartung niedrigerer Preise, in die Zukunft verschoben werden.

Risiken gibt es von Natur aus bei allen Investments und Immobilienfonds sind hier keine Ausnahme. Aktiv gemanagte Immobilienfonds, stellen jedoch eine interessante Möglichkeit dar in die Assetklasse Immobilien zu investieren.

Das sollten Anleger bei Investments in Immobilienfonds/Immobilienaktien beachten:

- Die Wertentwicklung jedes einzelnen Fonds hängt von der Wertentwicklung der zugrunde liegenden Anlagen ab.
- Es kann keine Garantie oder Zusicherung dafür gegeben werden, dass die Anlageziele eines Fonds bzw. einer Anlage erreicht wird.
- Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist kein Hinweis auf die künftige Wertentwicklung.
- Der Wert der Anteile kann fallen und ein Anleger erhält unter Umständen den ursprünglich angelegten Betrag nicht zurück.
- Änderungen der Wechselkurse können unter anderem dazu führen, dass der Wert der Anteile steigt oder fällt.
- Es kann keine Zusicherung gegeben werden, dass die zugrunde liegenden Anlagen in ihrer Gesamtheit eine positive Wertentwicklung erzielen.
- Der Wert von Aktien und eigenkapitalbezogenen Wertpapieren kann durch tägliche Kursbewegungen an den Börsen beeinträchtigt werden. Sonstige Einflussfaktoren umfassen politische und wirtschaftliche Meldungen, Unternehmensergebnisse und bedeutende Unternehmensereignisse.
- Die Fonds sind unter Umständen Risiken im Zusammenhang mit Unternehmen aus dem Finanzsektor ausgesetzt, die als Dienstleister oder als Kontrahenten bei Finanzkontrakten agieren. Extreme Marktschwankungen können sich nachteilig auf diese Unternehmen und somit auf die Aktivitäten der Fonds auswirken.



BNP Paribas Personal Investors Investment Strategy

- Die folgenden Fonds sind unter Umständen für Anleger nicht geeignet, die ihr Geld innerhalb eines Zeitraums von 5 Jahren aus dem Fonds wieder zurückziehen wollen.
- Eine tägliche Handelbarkeit bei offenen Immobilienfonds wird nicht garantiert. Äußere Umstände können dazu führen, dass Fondsanteile über einen bestimmten Zeitraum gar nicht oder nur mit eingeschränktem Umfang oder unter Hinnahme von zusätzlichen Kosten gehandelt werden können (Aussetzungsrisiko). Ist nachhaltig keine Rücknahme von Fondsanteilen durch die Emittentin möglich muss das Sondervermögen liquidiert werden (Abwicklungsrisiko).

Wenn Sie nicht sicher sind, ob ein Investment in Immobilienfonds/Immobilienaktien für Sie eine Anlagealternative darstellt, helfen Ihnen die Berater von Cortal Consors gerne weiter.

Es gibt einige Fondsmanager, die in diesem Bereich bereits über viele Jahre eine gute Arbeit geleistet haben.

Exemplarische Produktauswahl

AXA Aedificandi A (WKN: A0B9Q3)

- Der **AXA Aedificandi A C (WKN: A0B9Q3)** investiert in Aktien, die einen wesentlichen Teil ihres Ertrages aus dem Eigentum, der Verwaltung und der Entwicklung von Immobilien in der Eurozone erzielen. Bis zu 10% des Fondsvermögens können auch in Unternehmen außerhalb der Eurozone investiert werden. Die Einzeltitelselektion erfolgt größtenteils nach dem sog. Bottom-up Prinzip, d.h. es werden zuerst die Unternehmen untersucht, bevor eine Branchen- bzw. Länderanalyse erfolgt. Einzelpositionen sind aus Risikogesichtspunkten auf maximal 10% beschränkt.

Grundbesitz Europa (WKN: 980700)

- Der **Grundbesitz Europa (WKN: 980700)** ist ein offener Immobilienfonds nach deutschem Recht und wurde im Oktober 1970 aufgelegt. Aktuell besteht das Portfolio aus ca. 50 Gebäuden und Beteiligungen in acht Ländern. Der Schwerpunkt liegt in Deutschland, UK und Frankreich. Hauptnutzungsarten sind Büroimmobilien (ca. 60%) und Handelsimmobilien (ca. 25%). Fremdwährung (aktuell nur GBP) werden fast immer komplett abgesichert.

Rechtliche Hinweise

Die Informationen stellen keine konkreten Kauf- oder Verkaufsempfehlungen dar, werden außerhalb einer etwaigen Vertragsbeziehung mitgeteilt und begründen kein vertragliches Beratungs- oder Auskunftsverhältnis.