
Immobilien aus aller Welt in einem Fonds

Christian Bäcker managt den offenen Immobilienfonds grundbesitz global, der derzeit in 16 Ländern investiert ist. Sein Credo: Wer erfolgreich sein will, muss auch mal gegen den Strom schwimmen.

- Beim grundbesitz global sorgen attraktive Immobilien mit überwiegend langfristigen Mietverträgen für stabile Einnahmen.
- Der globale Ansatz des Fonds sorgt für bessere Risikostreuung und erhöht die Chance auf attraktive Investments.
- Zwar sind viele Immobilienmärkte schon vergleichsweise teuer. Aber abseits der ausgetretenen Pfade gibt es noch viele aussichtsreiche Investitionschancen.

6 min

Herr Bäcker, die Rendite von Immobilienfonds liegt in der Regel im niedrigen einstelligen Bereich. Warum ist das für Anleger trotzdem interessant?

Wer in einen Immobilienfonds investiert, ist normalerweise nicht auf der Jagd nach der höchsten Rendite. Immobilienfonds zeichnen sich historisch in der Regel durch eine geringe Volatilität aus. Das bedeutet, dass Schwankungen des Anteilspreises nicht ausgeschlossen, im Vergleich mit anderen Anlagen aber relativ gering sind. Dies kann zum Beispiel in unruhigen Zeiten am Kapitalmarkt für eine gewisse Ruhe im Depot des Anlegers sorgen. Die meisten Immobilienfonds erwirtschaften momentan so zwischen zwei und drei

Prozent Rendite. Demgegenüber können Aktienfonds langfristig mit höheren Renditen aufwarten. Dafür müssen Anleger aber auch mal eine schlechte Börsenphase aussitzen können.

Wie sieht denn die Bilanz beim Grundbesitz global aus?

Wir haben unseren Anlegern vor kurzem für das abgelaufene Geschäftsjahr insgesamt rund 71 Millionen Euro ausgeschüttet. In der Anteilklasse RC betrug die Ausschüttungsrendite 2,2 Prozent, in der Anteilklasse IC 2,6 Prozent. Dabei müssen Sie berücksichtigen, dass die Ausschüttungen für Privatanleger zu 80 Prozent einkommensteuerfrei sind. Ich finde, das kann sich sehen lassen.

Was waren die Gründe für den Erfolg?

Zu der guten Wertentwicklung im vergangenen Jahr haben insbesondere die gestiegenen Mieteinnahmen beigetragen. Außerdem haben wir zwei Objekte in den USA und in Frankreich verkaufen können und dabei insbesondere in einem Fall einen deutlichen Mehrerlös gegenüber dem gutachterlichen Verkehrswert erzielt. Gemeinsam mit der Steigerung der Vermietungsquote hat dies übrigens auch dazu beigetragen, dass sich unser Scope-Rating erneut verbessert hat, auf nunmehr a-AIF.^[1] Ein weiterer Grund dafür war unsere hohe geografische Diversifikation. Unsere Immobilien verteilen sich derzeit über vier Kontinente und 16 Länder.



Christian Bäcker
Fondsmanager für Alternative Anlagen

Was sind denn die Vorteile eines globalen Immobilienportfolios?

Der größte Vorteil ist die bessere Streuung des Risikos. Je mehr unterschiedliche Märkte bedient werden, desto größer die Chance, dass ein starker Markt die Schwäche eines anderen ausgleichen kann.

Gibt es weitere Vorteile?

Fast noch wichtiger ist aus meiner Sicht, dass man einfach mehr Möglichkeiten hat zu investieren. Je kleiner das Anlageuniversum definiert ist, desto schwieriger wird es ja, attraktive Objekte zu finden, in die es sich zu investieren lohnt. Da haben wir bei der DWS als global aufgestelltes Haus natürlich Vorteile, weil wir in nahezu allen Regionen, in denen wir investieren wollen, eigene Experten vor Ort haben.

Woran liegt es aber dann, dass viele globale Immobilienfonds in den vergangenen Jahren oft nicht besser oder sogar schlechter abgeschnitten haben als solche, die sich auf bestimmte lokale Märkte beschränken?

Das ist insbesondere in den vergangenen Jahren tatsächlich häufig so. Das Problem sind die unterschiedlichen Währungen. Der Gesetzgeber schreibt vor, dass Immobilienfonds mindestens 70 Prozent des Währungsrisikos absichern müssen. Wir sichern sogar 95 bis 100 Prozent ab, damit uns keine Verlustrisiken drohen. Die Kosten dafür gehen natürlich zu Lasten der Erträge. Immobilienfonds, die ausschließlich im Euroraum operieren, haben diese Herausforderung nicht.

Wie funktioniert denn die Währungsabsicherung konkret?

Die Kosten der Fremdwährungsabsicherung entsprechen im Wesentlichen der Zins-Differenz zwischen den Währungsräumen. Das Problem dabei ist, dass die Zinsen in der Eurozone schon seit langem extrem niedrig sind und deutlich unter denen von anderen wichtigen Währungsräumen wie den USA oder Asien liegen. Das heißt, der Zinsabstand ist ziemlich groß, und das kostet dann entsprechend viel. Da ist es natürlich vorteilhaft, dass jetzt auch die USA wieder anfangen, ihr Zinsniveau herunterzuschrauben.

Wie steht der Grundbesitz global im Vergleich zu regional beschränkten Immobilienfonds da?

Wir haben zuletzt eine Rendite von 3,3 Prozent auf Jahressicht erreicht und damit einen großen Teil unserer Wettbewerber übertroffen.^[2] Das zeigt: Mit den richtigen Objekten in den richtigen Standorten kann man den Währungsnachteil ausgleichen. Wer global nach guten Chancen sucht, hat einfach mehr Möglichkeiten zu investieren. Eine große Unterstützung ist für uns dabei, dass auch tatsächlich Experten vor Ort sind, die die Objekte, in die investiert werden soll, genau analysieren.

Wie lautet Ihre Investmentphilosophie? Mit welcher Strategie finden Sie geeignete Objekte, in die es sich zu investieren lohnt?

Ein Trend, von dem ich sehr überzeugt bin, ist die Urbanisierung. Deshalb setzen wir bevorzugt auf Metropolregionen. Die großen Städte wachsen nach wie vor überdurchschnittlich. Und wo Wachstum ist, da gibt es auch die entsprechende Nachfrage nach Immobilien – sei es nach Wohnraum, Büroflächen oder Shoppingcentern.

Haben Sie keine Angst vor Preisblasen?

Für uns als treuhänderischer Investor von Kundengeldern stehen Vorsicht und Umsicht immer im Vordergrund. Deshalb beobachten wir die Märkte und deren mögliche Entwicklung sehr genau. Dabei berücksichtigen wir sowohl unsere vor-Ort-Expertise als auch die Einschätzung unserer Research-Abteilung. Sie haben natürlich Recht, dass an vielen Standorten derzeit historisch vergleichsweise hohe Preise aufgerufen werden. Unter Berücksichtigung des allgemeinen Zins- und Renditeniveaus relativieren sich diese Preise übrigens etwas. Wir versuchen dem aktuellen Preisniveau auch auf der Investitionsseite zu begegnen, indem wir zum Beispiel ein wenig antizyklisch agieren und auch mal gegen den Strom schwimmen. Darüber hinaus suchen wir gezielt nach Standorten, die noch Entwicklungspotenzial aufweisen. Ein gutes Beispiel dafür ist Helsinki, da haben wir einen Teil des ehemaligen Hauptquartiers von Nokia erworben. Die Lage war früher ein reiner Bürostandort, mittlerweile entwickelt sich dort ein Stadtteil mit Wohnbebauung und guter Infrastruktur.

In welche Sektoren spielt denn gegenwärtig die meiste Musik: Wohnimmobilien, Büroflächen, Logistik oder Shopping-Center?

Da gibt es regional sehr große Unterschiede, deshalb kann man das so pauschal nicht sagen. Wir versuchen aber auch hier, nicht der Herde hinterherzulaufen, sondern suchen eher antizyklisch nach Chancen. Deshalb finden wir gegenwärtig zum Beispiel Shopping-Center interessant, obwohl viele sagen: 'Um Gottes Willen, die verlieren doch gerade massenhaft Kunden an das Internet.' Wir sehen das etwas differenzierter. Die großen und dominanten Shopping-Center funktionieren nämlich nach wie vor sehr gut. Irgendwo müssen die großen Marken sich ja auch weiterhin präsentieren.

Auch Logistikimmobilien in Asien sind einen Blick wert. In den USA und Europa ist der Markt zwar gerade ziemlich heiß gelaufen. Aber in Japan oder Korea beispielsweise sieht das anders aus. Dort bekommen Sie für Logistikimmobilien teilweise noch deutlich höhere Renditen als beispielsweise für Büroimmobilien. Und in Sydney, Australien, haben wir in vielversprechende Büroimmobilien investiert. Es kommt eben immer auf den Einzelfall an. Und dabei hilft es natürlich sehr, wenn man nicht auf eine bestimmte Region festgelegt ist, sondern weltweit nach guten Investitionsmöglichkeiten suchen kann.

</investieren/produktwelt/fonds-
im-fokus/grundbesitz-
global/>

grundbesitz
global

Gelungene
Vielfalt -
Investieren in
der ganzen Welt!

Welche Regionen bevorzugen Sie derzeit?

Wir sind stark in Europa investiert. Das liegt schon daran, dass wir im Euroraum keine Währungsrisiken haben, die wir sonst teuer absichern müssten. Deswegen haben wir unser europäisches Portfolio in den vergangenen Monaten auch weiter aufgestockt. In Barberino, Italien, haben wir eine Einzelhandelsimmobilie dazugekauft und in Helsinki, Finnland, die Logistikkimmobilie Vantaa/Aviapolis.

Investieren Sie auch in Deutschland?

Nein, da halten wir uns zurück. Allerdings nicht etwa, weil es hier nichts Interessantes gäbe, sondern einfach, weil wir uns von den anderen Produkten aus unserem Haus abgrenzen wollen.

Wie beurteilen Sie den Immobilienmarkt in Nordamerika?

Die USA sind für uns ein ganz wichtiger Markt, schon allein wegen der Größe. Die Wirtschaft dort hat eine ungeheure Dynamik, das wirkt sich natürlich auch auf die Preise für Grundbesitz und Immobilien aus. Auch Kanada ist interessant.

Was ist mit Asien?

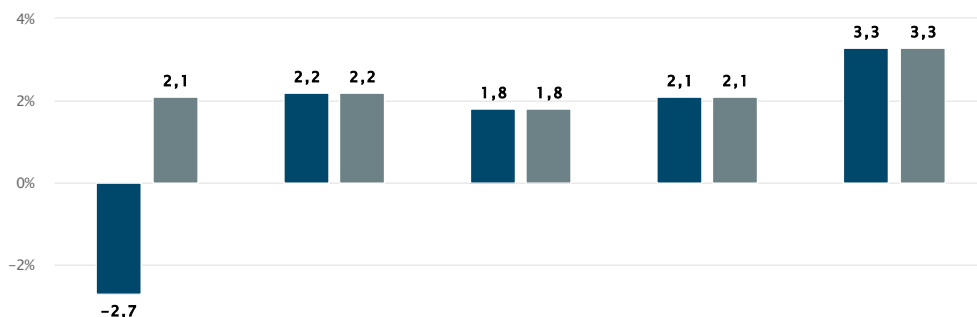
Da schauen wir vor allem auf Japan. Das Land wird zwar oft als überaltert und wenig dynamisch wahrgenommen. Aber das stimmt natürlich nur zum Teil. Gehen Sie mal in die Metropolen wie Tokyo oder Osaka: Dort ist die Bevölkerung vergleichsweise jung und es gibt respektables Wachstum. Südkorea ist ebenfalls ein Land, in dem wir investiert sind. Mit vielen anderen Ländern haben wir dagegen so unsere Probleme. Das liegt einfach daran, dass Sie für Immobilieninvestments zwingend absolute Rechtssicherheit und steuerliche Sicherheit benötigen. Ein großes Shopping-Center können Sie nun mal nicht einfach wie eine Aktie von einem Tag auf den anderen wieder verkaufen, wenn sich die politischen Verhältnisse zum schlechteren verändern. Eine wichtige Frage beim Immobilieninvestment ist deshalb auch immer: Wie komme ich wieder raus?

Zurzeit mehren sich ja die Anzeichen für einen Rückgang der wirtschaftlichen Dynamik. Wie schätzen Sie vor diesem Hintergrund die weitere Entwicklung auf den Immobilienmärkten ein?

Das ist schwer zu sagen. Noch ist ja völlig unklar, ob es wirklich zu einem Einbruch der weltweiten Konjunktur kommt, oder ob sich die Lage wieder beruhigt. Wenn es wirklich hart auf hart kommt, wird das sicherlich auch auf den Immobilienmärkten nicht ohne Folgen bleiben. Auf der anderen Seite reagieren Immobilienmärkte normalerweise träge auf konjunkturelle Veränderungen – schon allein aufgrund der Tatsache, dass Mietverträge, häufig langfristig abgeschlossen werden. Immobilien können ein Portfolio daher auch stabilisieren. Was die langfristigen Perspektiven anbelangt, setzen wir weiterhin auf unsere Investitionen in den Metropolregionen, wo wir im Wesentlichen nachhaltiges Wachstum erwarten.

grundbesitz global RC

Jährliche Wertentwicklung



Kumulierte Wertentwicklung Brutto

		Ø p.a.
1 Jahr	3,3%	3,3%
3 Jahre	7,4%	2,4%
5 Jahre	12,2%	2,3%
Seit Auflegung der Anteilklasse RC (25.07.2000)	90,5%	3,4%

Weitere Themen

08. Aug 2019 Immobilien

Häuser aus Papier, Bauen im Zeitraffer – wie gut kennen Sie sich aus?

Immobilien – kennst du eine, kennst du alle? Von wegen, zeigt das DWS-Immobilien-Quiz!

</informieren/maerkte/sachwerte-immobilien/haeuser-aus-papier-bauen-im-zeitraffer-wie-gut-kennen-sie-sich-aus/>

Immobilien

Sachwerte / Immobilien

Immobilien und andere Sachwerte haben sich über Jahrzehnte hinweg als solide Anlage bewährt. Wer von den steigenden Immobilienpreisen profitieren will, ist mit einem offenen Immobilienfonds gut bedient.

</informieren/maerkte/sachwerte-immobilien/>

05. Sep 2019 Aktien

Währung als Waffe? Keiner gewinnt – aber das Anlagerisiko steigt

Der aktuell schwelende Handelskonflikt zwischen den USA, China und der EU droht zu einem handfesten Währungskrieg zu eskalieren. Die Anzeichen dafür mehren sich. Investoren sollten sich daher auf stärkere Kursschwankungen an den Börsen einstellen.

</informieren/maerkte/aktien/waehrung-als-waffe/>

1. [Score Rating a-AIF](#) = Auf Basis von quantitativen und qualitativen Faktoren kann bei Fonds mit einem Rating in dieser Kategorie eine gute risikoadjustierte Rendite erwartet werden.
2. [Wertentwicklungen in der Vergangenheit sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung.](#)

Weitere DWS Webseiten:

DWS Group<<http://www.dws.com>>

Real Estate Investment Management
<<http://realestate.deutscheam.com>>

Xtrackers ETFs<<https://etf.deutscheam.com>>

Systematic Funds
<<https://systematic.deutscheam.com/DEU/DEU/Startseite>>

DWS auf Social Media



Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung von DWS International GmbH wieder, die sich ohne vorherige Ankündigung ändern kann.

Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nicht zutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Wertentwicklungen der Vergangenheit, [simuliert oder tatsächlich realisiert], sind kein verlässlicher Indikator für die künftige Wertentwicklung.

DWS International GmbH 2019. Stand: 22.08.2019