

## Update: Offene Immobilienfonds im Portfolio

### AUTOR

Dr. Stefan Mitropoulos  
Telefon: 0 69/91 32-46 19  
research@helaba.de

### REDAKTION

Dr. Gertrud R. Traud

### HERAUSGEBER

Dr. Gertrud R. Traud  
Chefvolkswirt/  
Leitung Research

### Helaba

Landesbank  
Hessen-Thüringen  
MAIN TOWER  
Neue Mainzer Str. 52-58  
60311 Frankfurt am Main  
Telefon: 0 69/91 32-20 24  
Telefax: 0 69/91 32-22 44

- Immobilien sind ein wichtiger Baustein in einem diversifizierten Portfolio.
- Aufgrund geringer Mindestanlage und hoher Diversifikation sind offene Immobilienfonds geeignet zur Abdeckung der Immobilienquote im Portfolio vieler privater Anleger.
- Offene Immobilienfonds erhalten derzeit solide Mittelzuflüsse. Dies ist eine Herausforderung für die Fonds. Daher werden Maßnahmen zur Begrenzung der Zuflüsse ergriffen.
- Die Fondsperformance spiegelt aktuell nicht die aus vielen Märkten gemeldeten hohen Wertsteigerungen wider – vermutlich wegen einer zögerlichen Bewertungspraxis.

## 1 Gute Gründe für die Immobilienanlage

Immobilien bilden neben Aktien und Anleihen einen wichtigen Bestandteil einer ausgewogenen Vermögensstruktur für institutionelle wie auch private Investoren. Sie weisen eine Reihe von Eigenschaften auf, die sie von anderen Anlageklassen unterscheiden und damit zu einem wichtigen Baustein in einem diversifizierten Portfolio machen. Wesentliche Charakteristika dieser Anlageklasse sind eine lange Lebensdauer, die Standortgebundenheit und die hohe Individualität der Investitionsobjekte. Die Eigenschaften von Immobilieninvestments führen langfristig zumeist zu einem niedrigen Gleichlauf (Korrelation) mit anderen Assetklassen wie Aktien oder Anleihen.

Typisch für viele Immobilienanlagen ist die große Bedeutung der relativ stabilen Einkommensströme aus den Mieteinnahmen der Immobilien. Auch die recht hohe Wertbeständigkeit von Immobilien wird häufig als Grund angeführt, dass Immobilien eine „sichere“ Vermögensanlage seien. Wie jedoch die Erfahrungen der letzten Finanz- und Wirtschaftskrise in vielen Ländern gezeigt haben, unterliegen auch diese Sachwerte teils erheblichen Preisschwankungen. Preisübertreibungen und darauf folgende Korrekturen sind daher auch hier nicht auszuschließen. Dies erfordert in der Assetklasse Immobilien eine Anlagestrategie, die möglichst breit über unterschiedliche Standorte, Regionen und Nutzungsarten streut.

## 2 Warum offene Immobilienfonds?

Innerhalb der Assetklasse Immobilien gibt es ganz unterschiedliche Anlageformen, die sich nicht in gleichem Maße für Privatanleger eignen. Grundsätzlich lassen sich direkte und indirekte Immobilienanlagen unterscheiden, wobei offene und geschlossene Immobilienfonds sowie Immobilienaktien die wichtigsten Formen der indirekten Immobilienanlage sind.

Direkte Immobilienanlagen erfordern hohe Investitionsvolumina, so dass sie sich nicht für die Beimischung im Portfolio der meisten privaten Anleger eignen. Am Wohnungsmarkt liegt die Mindestanlage in der Regel beim Kaufpreis einer Wohnung, bei gewerblichen Immobilien sind die Anlage-summen noch viel höher. Angesichts einer Wohneigentumsquote in Deutschland von knapp 50 % verfügen zwar viele private Haushalte über direkten Immobilienbesitz. Dieses Wohneigentum wird aber üblicherweise nicht zum investierbaren Vermögen gezählt, das einem aktiven Portfoliomanagement zugänglich ist. Auch handelt es sich bei der Direktanlage um eine Investition in ein einzelnes Immobilienobjekt, bei dem keine Risikostreuung stattfindet.

Die Publikation ist mit größter Sorgfalt bearbeitet worden. Sie enthält jedoch lediglich unverbindliche Analysen und Prognosen zu den gegenwärtigen und zukünftigen Marktverhältnissen. Die Angaben beruhen auf Quellen, die wir für zuverlässig halten, für deren Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität wir aber keine Gewähr übernehmen können. Sämtliche in dieser Publikation getroffenen Angaben dienen der Information. Sie dürfen nicht als Angebot oder Empfehlung für Anlageentscheidungen verstanden werden.

Geschlossene Fonds:  
Hohe Anlagesummen

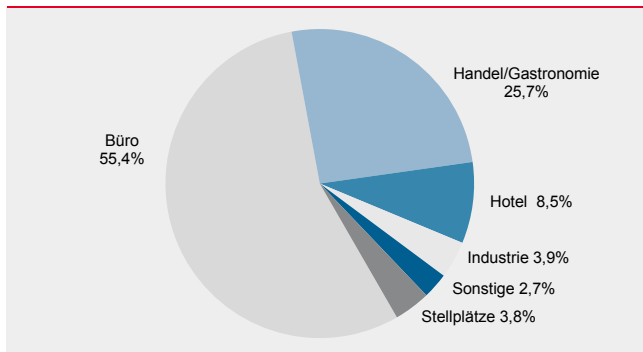
Auch geschlossene Immobilienfonds<sup>1</sup> kommen bei einer Mindestanlage von 10.000 Euro und mehr für viele Privatanleger nicht in Frage. Sie werden in der Regel als Personengesellschaft gegründet für den Erwerb oder zur Entwicklung einer oder weniger Immobilien für einen Zeitraum von meist mehr als zehn Jahren. Hat der Initiator bei Anlegern das erforderliche Eigenkapital eingesammelt, wird der Fonds geschlossen. Geschlossene Immobilienfonds weisen wie Direktanlagen keine oder – im Falle von Mehrobjektfonds – nur eine geringe Risikostreuung auf. Ein vorzeitiger Verkauf von Anteilen ist oft nur schwer möglich, so dass es sich wie bei direkt gehaltenen Immobilien um eine weitgehend illiquide Vermögensanlage handelt.

Immobilienaktien: Mehr  
Aktie als Immobilie

Börsennotierte Immobilienaktien bzw. -fonds sind die liquideste Form der Immobilienanlage, da sie sich jederzeit zum Marktwert verkaufen lassen.<sup>2</sup> Dabei handelt es sich um Aktiengesellschaften, die in ein Immobilienportfolio investieren oder in der Immobilienentwicklung tätig sind. Die Mindestanlage besteht im Kurswert der einzelnen Aktie. Die Wertentwicklung von Immobilienaktien reagiert nicht allein auf die zugrunde liegenden Immobilienmärkte. Vielmehr unterliegt sie auch den allgemeinen Bestimmungsfaktoren des Aktienmarktes und weist wie diese eine hohe Volatilität auf. Aufgrund der aktienähnlichen Eigenschaften halten wir diese Anlage als weniger geeignet, um den Immobilienanteil im Portfolio privater Anleger abzudecken.

### Nutzungsarten der Liegenschaften

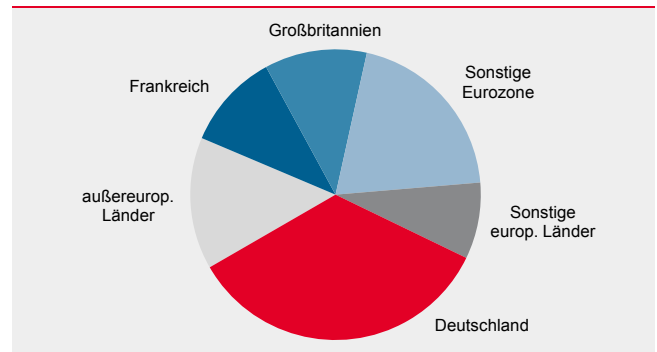
Offene Immobilienfonds, Verkehrswerte 31. Dezember 2017, %



Quellen: BVI, Helaba Volkswirtschaft/Research

### Regionale Verteilung der Objekte

Offene Immobilienfonds, Verkehrswerte 31. Dezember 2017, %



Quellen: BVI, Helaba Volkswirtschaft/Research

OIF meist gut  
diversifiziert

Offene Immobilienfonds (OIF) weisen im Vergleich zu geschlossenen Fonds deutlich größere Portfolios mit einer viel höheren Zahl an Einzelobjekten und damit eine breite Diversifikation z.B. nach Standorten oder Nutzungsarten auf. Der Schwerpunkt der Immobilienobjekte liegt mit zuletzt über 55 % der Verkehrswerte auf Büros. Daneben spielen vor allem Einzelhandelsimmobilien (fast 26 %) eine größere Rolle, Industrieimmobilien (Lager, Logistik), Hotels und Stellplätze runden die Portfolios ab. Wenig sind die OIF in Wohnungen investiert (rd. 1 %) – nicht zuletzt aufgrund des höheren Verwaltungsaufwands. Während einige Fonds global investieren, beschränken sich andere auf Europa oder Deutschland. Im Schnitt waren die vom Investmentverband BVI erfassten OIF zuletzt zu mehr als 34 % in deutsche Immobilien investiert, etwa 51 % entfallen auf europäische Länder und fast 15 % der Objekte liegen außerhalb Europas (vor allem in den USA).

Auf Basis der Bewertung der Fondsobjekte durch unabhängige Sachverständige findet in der Regel eine tägliche Preisfeststellung der Anteilsscheine statt. Die Schwankungsanfälligkeit ist gering. Bei Anteilsscheinen zu etwa 40 bis 100 Euro ist die Mindestanlagesumme bei OIF niedrig. Dies qualifiziert sie als grundsätzlich geeignetes Anlagevehikel, um den Immobilienanteil in einem Portfolio von Privatanlegern abzudecken. Allerdings muss diese Aussage nach den Erfahrungen in der jüngeren Vergangenheit relativiert werden. Angesichts einer Reihe von OIF, bei denen die Anteilsrücknahme über Jahre ausgesetzt wurde und es zu erheblichen Verlusten gekommen ist, sollten private Anleger mit besonders hohen Anforderungen an Liquidität die Anlageklasse meiden.

<sup>1</sup> Nach Kapitalanlagegesetzbuch KAGB „geschlossene Alternative Investmentfonds“ (AIF).

<sup>2</sup> Vgl. ausführlich: Helaba Immobilienreport: [Immobilienaktien als Anlagealternative?](#) vom 13. Dezember 2017.

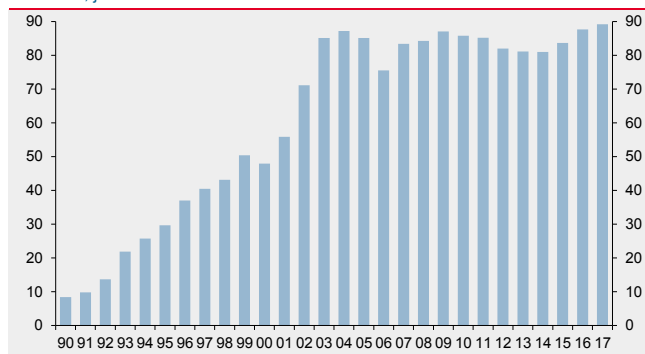
### 3 Finanzkrise und neue Regulierung

#### Massive Mittelabflüsse in der Finanzkrise

Nachdem jahrzehntlang die tägliche Rückgabe der Anteilscheine möglich war, mussten 2008 einige OIF die Anteilsrücknahme aussetzen. Dies wurde aufgrund hoher Mittelabflüsse in der sich zuspitzenden globalen Finanzkrise erforderlich. Dabei war es zunächst nicht die Befürchtung einer schlechten Performance, die zur Schließung von Fonds führte. Vielmehr sahen sich durch die Finanzkrise vor allem institutionelle Investoren gezwungen, Liquidität zu beschaffen. Die extreme Marktsituation erschwerte den Verkauf anderer Investments oder lies diesen nur zu schlechten Konditionen zu. Dies sorgte für umfangreiche Verkaufswünsche auch bei offenen Immobilienfonds. Nach der Schließung der ersten OIF verschlechterte sich die Lage weiter. Vor allem Fonds, die in den Boomjahren zahlreiche Immobilien zu hohen Preisen eingekauft hatten, mussten Immobilienwerte in ihren Portfolios merklich abwerten. Bei einzelnen Fonds führte dies zu weiteren kräftigen Mittelabflüssen und zu teils prozentual zweistelligen Rückgängen der Anteilswerte.

#### Fondsvermögen von OIF erreicht neuen Höchststand

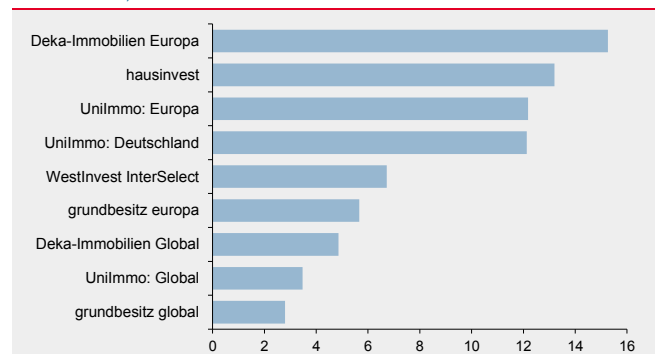
Mrd. Euro, jeweils Jahresende



Quellen: BVI, Helaba Volkswirtschaft/Research

#### Helaba OIF-Index: Neun Immobilienpublikumsfonds

Fondsvolumen, Mrd. Euro\*



\*letzter verfügbarer Stand (Ende März/Ende April)

Quellen: BVI, Helaba Volkswirtschaft/Research

#### Fondsabwicklungen

Bei einigen Publikumsfonds hatte sich die Liquiditätssituation zwei Jahre nach Beginn der Aussetzung der Anteilsrücknahme nicht verbessert, so dass die in diesem Fall gesetzlich vorgeschriebene Auflösung eingeleitet wurde. Von den kräftigen Mittelabflüssen während der Finanzkrise waren vor allem OIF betroffen, die einen hohen Anteil institutioneller Anleger aufwiesen und bei der Liquiditätssteuerung nicht auf einen leistungsstarken Vertrieb zurückgreifen konnten. Anders war die Lage bei Anbietern, deren OIF stärker auf Privatanleger ausgerichtet sind und sich auf einen funktionsfähigen Bankvertrieb stützen konnten. Dank des in den letzten Jahren günstigen Marktumfeldes ist die Abwicklung der aufzulösenden Fonds inzwischen weit fortgeschritten.

#### Helaba OIF-Index

Aus den offenen Immobilienfonds der führenden Anbieter<sup>3</sup>, die auch während und im Nachgang der Finanzkrise stets investierbar waren, haben wir den „Helaba OIF-Index“ konstruiert. Der Index bildet die gleichgewichtete Wertentwicklung von insgesamt neun Fonds von vier großen Anbietern ab, die sich nicht in Abwicklung befinden und die Anteilsrücknahme nicht ausgesetzt haben. Mit einem aktuellen Fondsvolumen von etwa 76 Mrd. Euro (vgl. Chart oben rechts) decken sie weitgehend das für Privatanleger investierbare Universum der Fondskategorie ab. Nach Angaben des BVI waren Ende Februar 2018 in Deutschland insgesamt 90,7 Mrd. Euro in OIF investiert. Dies zeigt, dass die Krise nicht dauerhaft geschadet hat und das gesamte Fondsvolumen zuletzt sogar neue Höchststände erreichte.

#### Gesetzliche Neuregelung 2013 durch das KAGB

Anfang 2013 kam es zu einer gesetzlichen Neuregelung, um die grundsätzliche Konstruktionschwäche der OIF – den Widerspruch zwischen täglicher Rückgabemöglichkeit und langfristiger Anlageform, die kurzfristig nicht liquidierbar ist – zu mildern. Durch das „Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz“ (AnsFuG) wurde für Neuanleger eine einjährige Kündigungsfrist und

<sup>3</sup> Deka Immobilien Investment GmbH, WestInvest Gesellschaft für Immobilienfonds, Commerz Real Investmentgesellschaft, RREEF Investment GmbH sowie Union Investment Real Estate GmbH.

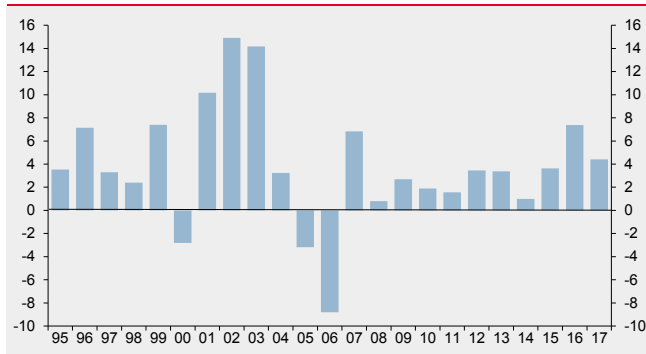
eine Mindesthaltedauer von zwei Jahren eingeführt. Anleger konnten zunächst weiterhin im Kalenderhalbjahr bis zu 30.000 Euro aus einem OIF abziehen. Mit dem Kapitalanlagegesetz (KAGB), das am 22. Juli 2013 in Kraft trat, wurden die Rückgabe weiter eingeschränkt.

#### Mindesthaltedauer und Kündigungsfristen

Seitdem gelten für nach diesem Stichtag erworbene Anteile an OIF grundsätzlich eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten und eine Kündigungsfrist von 12 Monaten.<sup>4</sup> Die Fondsgesellschaft kann in ihren Anlagebedingungen die Rücknahme von Anteilen „nur zu bestimmten Terminen, jedoch mindestens alle zwölf Monate“ vorsehen. Für Altanleger, die ihre Anteile an OIF vor dem Stichtag erworben haben, bleibt es bei der täglichen Rückgabemöglichkeit von Fondsanteilen. Die Mindesthalte- und Kündigungsfristen verringerten die Attraktivität des Anlagevehikels für institutionelle Anleger, die in der Vergangenheit OIF zum „Parken“ großer Geldbeträge genutzt hatten. Die Neuregelung stärkte aber die Fondskategorie als langfristig orientierte Immobilienanlage für private Anleger. Trotz dieser verbesserten Möglichkeiten der Liquiditätssteuerung kann jedoch bei künftigen Marktverwerfungen nicht ausgeschlossen werden, dass einzelne Fonds die Anteilsrücknahme über einen längeren Zeitraum aussetzen müssen.

#### Bei Anlegern weiterhin beliebt

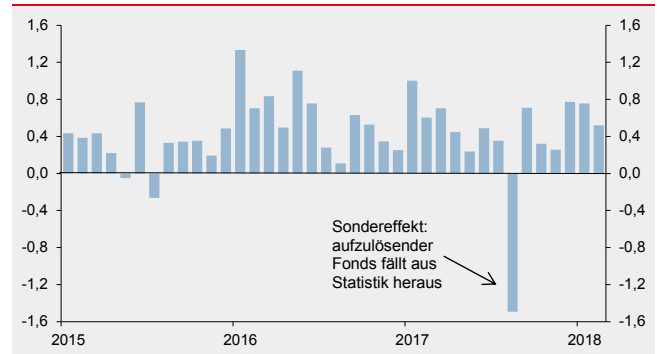
Jährliche Nettomittelzuflüsse von OIF, Mrd. Euro



Quellen: BVI, Helaba Volkswirtschaft/Research

#### Mehr Mittelzuflüsse als gewünscht

Monatliche Nettomittelzuflüsse von OIF, Mrd. Euro



Quellen: Datastream, Deutsche Bundesbank, Helaba Volkswirtschaft/Research

#### Hohe Mittelzuflüsse bei den großen Anbietern

Die Einführung der Mindesthalte- und Kündigungsfristen hat der Attraktivität der offenen Immobilienfonds für Privatanleger nicht geschadet. Mit 7,4 Mrd. Euro wurden 2016 sogar die höchsten Nettomittelzuflüsse seit 2003 verbucht, 2017 waren es – aufgrund eines Sondereffekts – immerhin 4,4 Mrd. Euro. Die große Beliebtheit gerade der im „Helaba OIF-Index“ enthaltenden Fonds ist jedoch zunehmend eine Herausforderung: Eine hohe Liquidität verwässert bei Nullzinsen die Performance und geeignete Immobilienobjekte sind nur noch zu stark erhöhten Preisen zu erwerben. Daher haben einige Anbieter die Mittelzuflüsse kontingentiert bzw. nehmen vorübergehend keine Gelder an.

#### Investmentsteuerreform

Die jüngsten regulatorischen Änderungen brachte die Investmentsteuerreform.<sup>5</sup> Seit 1. Januar 2018 gilt für private Fondsanleger eine grundlegend geänderte Investmentbesteuerung auch für offene Immobilienfonds. Während bisher bei einem Fondsinvestment nur der Anleger besteuert wurde, haben nun auch in Deutschland aufgelegte Fonds Steuern auf bestimmte Ertragsarten abzuführen. Speziell für OIF betrifft dies inländische Mieterträge sowie Gewinne aus dem Verkauf von Immobilien (die bislang außerhalb einer Haltezeit von zehn Jahren steuerfrei waren). Hierauf fallen dann 15 % Körperschaftssteuer zuzüglich Solidaritätszuschlag an. Um eine Doppelbesteuerung des Anlegers zu vermeiden, sind im Gesetz Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen: So gibt es je nach Fondsart unterschiedliche pauschale Teilfreistellungen: Für Immobilienfonds mit überwiegend inländischen Immobilien (mindestens 51 %) werden 60 % der Erträge freigestellt, bei Investitionsschwerpunkt auf ausländische Immobilien 80 %. Die Auswirkungen dieser Neuregelung dürf-

<sup>4</sup> § 255 KAGB: Sonderregeln für die Ausgabe und Rücknahme von Anteilen bei offenen inländischen Publikums-AIF, speziell Immobilien-Sondervermögen.

<sup>5</sup> Gesetz zur Reform der Investmentbesteuerung (Investmentsteuerreformgesetz, InvStRefG) vom 19. Juli 2016 (BGBl. I S. 1730).

ten je nach Ausrichtung und Strategie der einzelnen Fonds unterschiedlich ausfallen und sind noch nicht abschließend zu beurteilen. Insgesamt rechnen wir aber damit, dass sich die steuerliche Belastung mancher privater Anleger von OIF tendenziell leicht erhöhen wird.

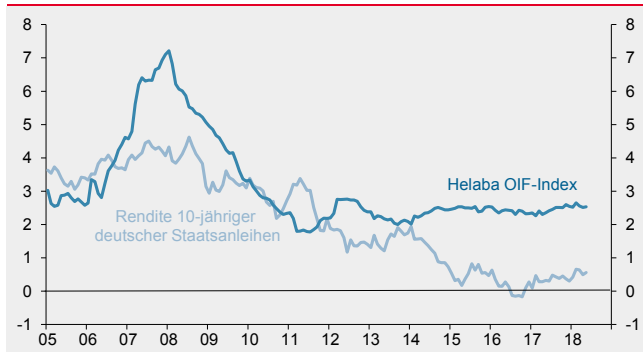
## 4 Rendite-Risiko-Profil offener Immobilienfonds

Attraktives Rendite-  
Risiko-Profil

Ihren Ruf als Vermögensanlage mit recht niedriger Rendite bei geringem Risiko – gemessen an der Schwankunganfälligkeit – konnten die OIF jahrzehntelang verteidigen. Dann kam es aber erstmals seit der Auflegung des ersten Fonds Ende der 50er Jahre bei einer Reihe von Fonds zu teils erheblichen Wertverlusten. In der langjährigen Betrachtung erzielen OIF aber immer noch eine solide Rendite: Der 10-Jahres-Durchschnitt nach BVI liegt aktuell bei 2,5 %, der 20-Jahres-Durchschnitt bei 3,6 %. Damit erreichen offene Immobilienfonds auf längere Sicht eine Performance unter der von Aktien und Staatsanleihen, allerdings bei einer viel geringeren Volatilität. So lag die 20-Jahres-Rendite deutscher Aktien, gemessen am Leitindex DAX, bei 4,4 % p.a., die deutscher Staatsanleihen, gemessen am REX, bei 4,2 % p.a.

### Seit Jahren kaum Bewegung bei der Performance

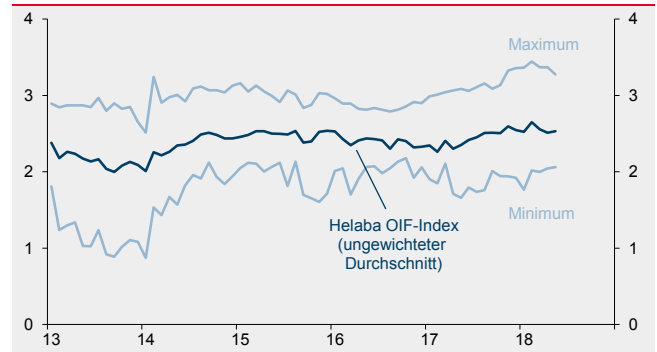
Jahresperformance Helaba OIF Index und Rendite 10j. Bunds, %



Quellen: Datastream, Helaba Volkswirtschaft/Research

### Keine Ausreißer bei Einzelfonds

Jahresperformance OIF-Index und Extremwerte der Einzelfonds, %



Quellen: Datastream, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die Einordnung der Assetklasse offene Immobilienfonds als rendite- und risikoarm ist jedoch mit zwei Einschränkungen zu versehen:

- Zum einen dürfte die ausgewiesene Volatilität bei OIF aufgrund der besonderen Bewertung erheblich unter der tatsächlichen liegen. Die tägliche Preisbildung der Anteilscheine findet nämlich im Gegensatz zu Aktien und Anleihen nicht durch Angebot und Nachfrage an einer Börse statt, sondern ergibt sich durch die mindestens einmal jährliche Bewertung aller Immobilienobjekte in den Fonds durch unabhängige Sachverständige. Diese nur sporadische Wertfeststellung senkt die Volatilität deutlich.
- Zum anderen war die Performance der OIF, die vom Investmentverband BVI veröffentlicht wird, in einigen Jahren überzeichnet. Denn einige Immobilienfonds in Abwicklung sind aus der Berechnung herausgefallen. Da diese eine meist unterdurchschnittliche Entwicklung ihrer Anteilswerte und teils sogar kräftige Verluste verzeichneten, fallen die Durchschnittswerte ohne deren Berücksichtigung besser aus (sog. „survivorship bias“). Diese Problematik stellt sich beim Helaba OIF-Index nicht, dessen Zusammensetzung aus neun großen Publikumsfonds seit 2005 unverändert ist.

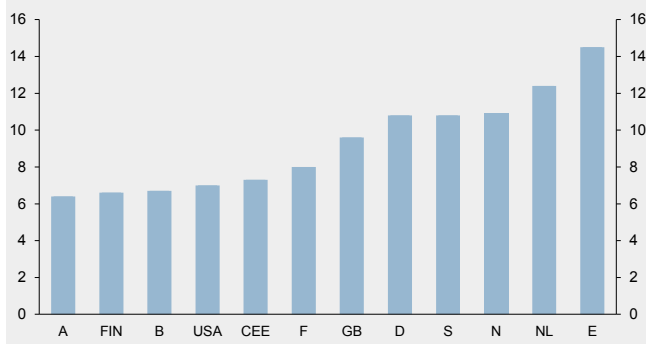
## 5 Warum steigt die Rendite nicht?

Sehr überschaubare  
Fondsrenditen

Der „Helaba OIF-Index“ weist per Ende April 2017 eine Jahresperformance von 2,5 % auf, bei einer Bandbreite der einzelnen Fonds von 2 % bis 3,3 %. Damit bewegt sich die Jahresperformance des Index nunmehr seit etwa vier Jahren in einem besonders engen Bereich von 2,3 % und 2,7 %. Dies ist im Vergleich zur Rendite 10-jähriger deutscher Staatsanleihen (zuletzt zwischen 0,5 % und 0,6 %) noch ausreichend, um die relative Attraktivität der Assetklasse zu gewährleisten. Daran dürfte sich zunächst wenig ändern, da wir für die kommenden Quartale nur einen geringen Anstieg der Renditen am Bondsmarkt erwarten (10-jährige Bunds bis Ende 2018 auf 1 %).

### Wichtigste Investitionsländer mit guten Ergebnissen

Gesamtrendite direkt gehaltener Immobilien\* 2017, %

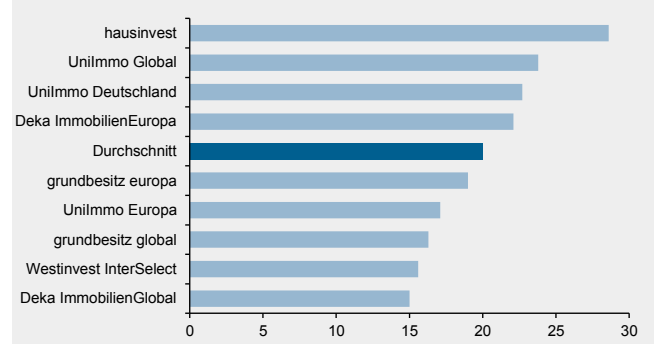


\*um Fremdkapital bereinigt und ohne steuerliche Effekte

Quellen: MSCI Real Estate, Helaba Volkswirtschaft/Research

### Mehr Liquidität als erwünscht

Bruttoliquiditätsquote offener Immobilienfonds Ende 2017, %



Quellen: Scope, Helaba Volkswirtschaft/Research

Die nicht oder kaum mehr vorhandene Verzinsung der liquiden Mittel, die sich im Durchschnitt der im Helaba OIF-Index enthaltenen Fonds zu Ende des vergangenen Jahres auf ein Fünftel der Fondsvolumina beliefen, drückt die Gesamtrenditen spürbar. Ohne Berücksichtigung der Liquidität und der Fondskosten dürfte die reine Immobilienrendite im Durchschnitt der OIF derzeit bei etwa 4 % liegen. Dies erscheint angesichts der aus vielen Immobilienmärkten gemeldeten Wertsteigerungen überraschend niedrig. So erreichten die von den Indizes von MSCI Real Estate erfassten Immobilien institutioneller Anleger im vergangenen Jahr für die wichtigsten Investitionsländer der deutschen OIF teils erheblich höhere Gesamtrenditen (z.B. Deutschland fast 11 %, Frankreich 8 %, Großbritannien 9 ½ % und Niederlande über 12 %).

Mögliche Gründe für  
spärrliche Renditen

In einem breit diversifizierten Portfolio kommt es immer wieder zu Auf- und Abwertungen einzelner Immobilienwerte. Zehn Jahre nach Beginn der Finanz- und Wirtschaftskrise haben sich aber alle namhaften Immobilienmärkte längst erholt und profitieren dank der guten konjunkturellen Entwicklung von steigenden Mieten. Dies gilt selbst für den wichtigen britischen Markt, der nach einer vorübergehenden Delle 2016 nach dem Brexit-Referendum im folgenden Jahr schon wieder eine gute Performance aufwies. Auch gehen wir davon aus, dass die in den Helaba OIF-Index einfließenden Immobilienportfolios keine unterdurchschnittliche Qualität aufweisen. Daher erscheint es nicht plausibel, dass eine größere Zahl von Abwertungen zuletzt die Gesamtrenditen spürbar geschmälert hat. Vielmehr halten wir es für möglich, dass durch die Sachverständigenbewertung marktgerechte Aufwertungen von Immobilienobjekten nicht oder erst verzögert realisiert werden. Ob bzw. wann dann etwaige Bewertungsreserven aufgelöst werden und zu stärker steigenden Fondsanteilen führen, ist schwer abzuschätzen. Für die kommenden Monate rechnen wir daher zunächst mit einer weiterhin wenig veränderten Performance des Helaba OIF-Index. Erst bei fortgesetzter kräftiger Aufwärtsbewegung in den wichtigen Zielmärkten der Immobilienfonds dürfte die Bereitschaft zunehmen, dem „Immobilienboom“ vorsichtig Rechnung zu tragen. 2019 könnte daher der Helaba OIF-Index zum ersten Mal seit 2010 die 3 %-Marke ins Visier nehmen.

## 6 Immobilien in der Helaba Asset Allokation

Immobilien sind ein wichtiger Bestandteil im Portfolio. Dies zeigen der geringe Gleichlauf wie auch die von Jahr zu Jahr wechselnde Rangfolge in der Performance unterschiedlicher Assetklassen. Diversifikation bleibt damit ein wichtiger Grundsatz bei der Kapitalanlage und offene Immobilienfonds können hierzu einen Beitrag im Portfolio leisten.

Immobilienanteil  
im Portfolio von  
Privatanlegern

Der Immobilienanteil im Portfolio eines Privatanlegers sollte sich je nach Marktentwicklung und Risikobereitschaft in der Regel zwischen 5 % und maximal 15 % bewegen und bevorzugt durch offene Immobilienfonds abgedeckt werden. Bei vermögenden Anlegern kommen auch geschlossene Immobilienfonds mit höheren Mindestanlagesummen in Betracht. Aktuell empfehlen wir im Rahmen unserer Asset Allokation in den „Helaba-Sollportfolien“ einen Immobilienanteil von einem Zehntel. Für das Portfolio für sehr sicherheitsorientierte Anleger liegt unsere Empfehlung bei 5 %. Aufgrund der Mindesthaltedauer und Kündigungsfrist bei OIF raten wir Anlegern mit hoher Liquiditätspräferenz, den Immobilienanteil durch Liquidität zu ersetzen.<sup>6</sup> ■

---

<sup>6</sup> Vgl. dazu „Update Helaba-Sollportfolien“ vom 12. Dezember 2017.