Mundenbruch Stiftung

Immobilien als Geldanlage

Referent Michael Mundenbruch

Dieser Vortrag ist keine Aufforderung Finanzprodukte zu kaufen. Es werden keine ETF oder andere Anlageprodukte empfohlen

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Unsere geförderten Projekte

Mundenbruch Stiftung

Umwelt

Blühbotschafter
Habitate für Insekten und Reptilien,
Blühwiese, Sandarium, Totholzbereiche

Sichtungsgarten,
Hochschule Weihenstephan

Hans Albert Villa, Tutzing, TUM

Bildung

Finanzbildung,
Verbraucherbildung Bayern

Finanzbildung an Schulen

Technik & Forschung

Zukunftsmuseum,
Nürnberg

VDI

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Agenda

Mundenbruch Stiftung

- Einleitung
- Direktinvestment Immobilie
- Offene Immobilienfonds
- Geschlossene Immobilienfonds (ELTIF)
- Immobilien Aktien
- Reits
- Fonds/ETFs
- Fazit

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Renditevergleich Anlageklassen

Mundenbruch Stiftung

	Aktien global	Wohnimmobilien global	Lfr. Staats-anleihen	Geldmarkt	Gold	Rohstoffe
1900-2019 (120 a)	5,2%	2,4%	2,0%	0,8%	0,7%	0,2%
2010-2019 (10 a)	7,6%	3,2%	3,6%	-1,2%	1,6%	-1,9%
1975-2024 (50 a)	7,6%	2,4%	2,8%	1,3%	2,4%	1,2%

Zahlen aus: Gerd Kommer „Souverän Investieren vor und im Ruhestand“
Alle Zahlen real (nach Inflation) ohne Steuer und Transaktionskosten.
Bei Immobilien: Bevölkerungsgewichteter Durchschnitt aus 11/12 Ländern in Landeswährung inkl. Bruttomietrendite.

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

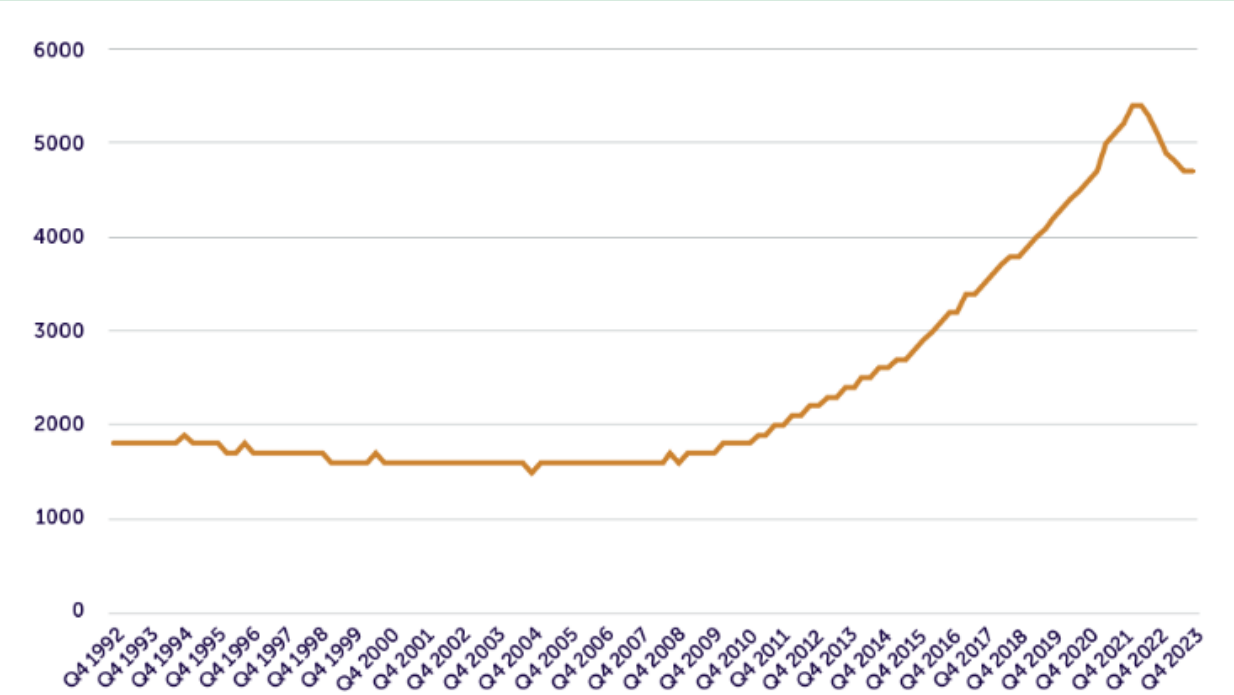
Preisentwicklung der Vergangenheit

Mundenbruch Stiftung

- Preise von Immobilien sind schlecht vergleichbar
- Durch Qualitätsverbesserungen ist eine Immobile über die Zeit nicht konstant (z.B. Isolierung, Toiletten)
- Laufende Pflege/Reparatur notwendig
- Laufende Abnutzung bis zum Abriss
- Langlaufende reale Rendite 0,5-1% (Deutschlang 1970-2026: 0,1% Gerd Kommer)
- Preisfeststellung schwierig- Schwankungen nicht transparent (z.B. München 1991 bis 2007: realer Rückgang um 40%- Gerd Kommer „Kaufen oder Mieten“)
- Seit 2009 deutlicher Anstieg der Immobilienpreise bis 2022. Innerhalb von 10 Jahren Verdopplungen möglich (Ursache: niedrige Zinsen)

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

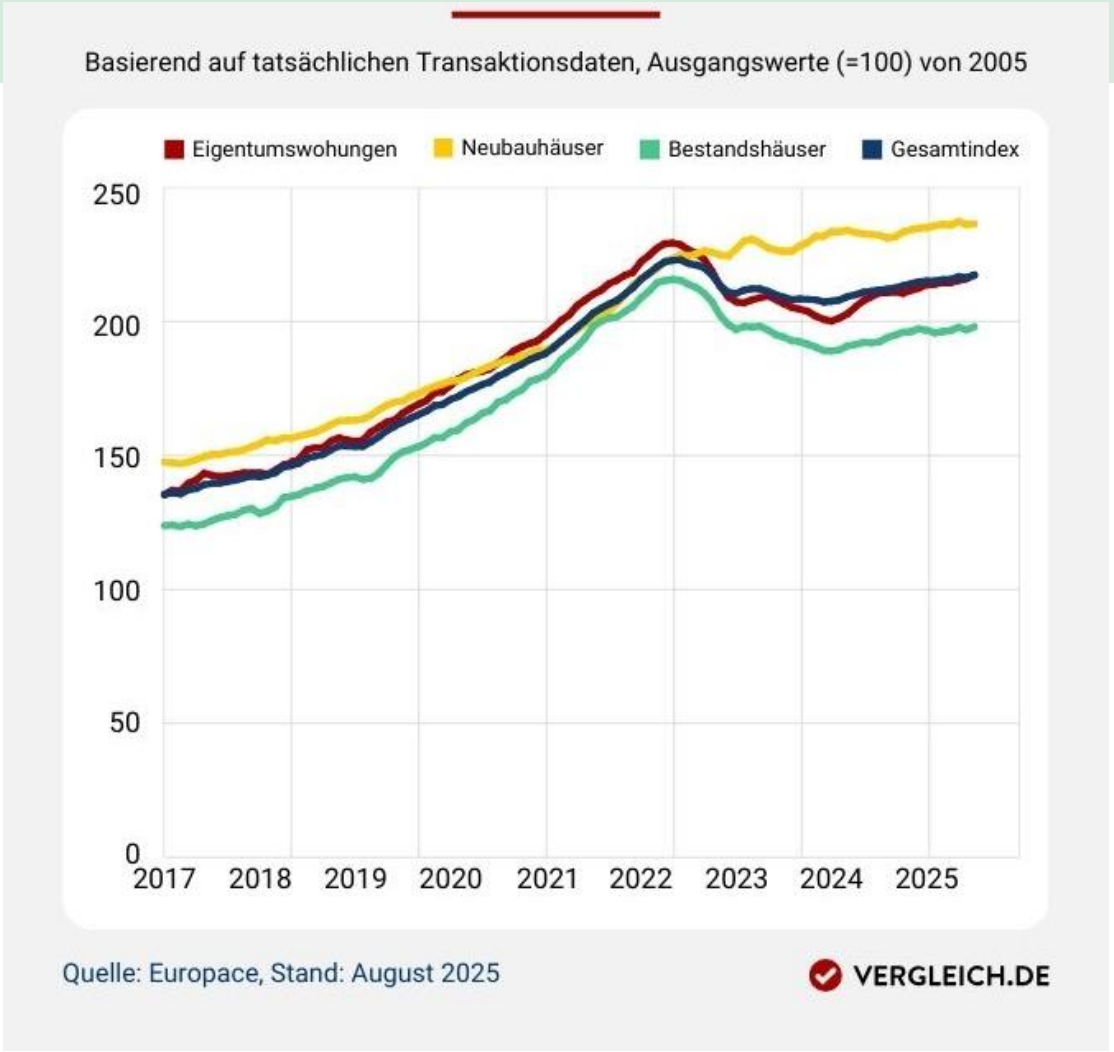
Preisentwicklung Immobilienmärkte in Deutschland 1992 bis 2023



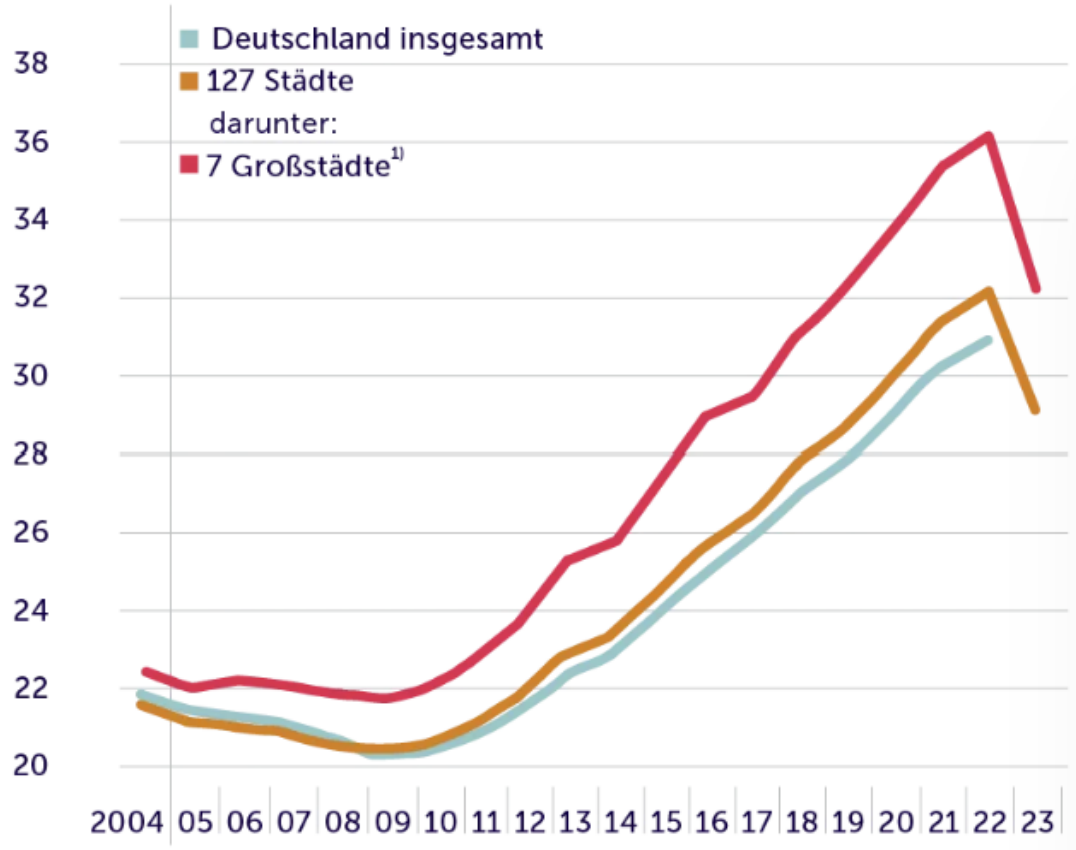
Disclaimer:
Der GREIX-Index ist ein gewichteter Durchschnitt und basiert auf tatsächlich, notariell beurkundeten Verkäufen von Eigentumswohnungen aus 18 deutschen Großstädten. Die Stadtindizes werden nach ihrem Volumen gewichtet (Anzahl der Transaktionen mal Wert der Transaktionen). Das bedeutet, dass die größeren und teureren Städte in diesem Index mehr Gewicht haben als die kleineren und günstigeren Städte.

Quelle: www.greix.de, Stand: 09.07.2024

Hauspreisindex EPX



Verhältnis Kaufpreis zur Jahresmiete von Eigentumswohnungen in Deutschland



* Transaktionsgewichtet. Eigene Berechnungen auf Basis von Angaben für Kaufpreise und Neuvertragsmieten der bulwiengesa AG.[1)] Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

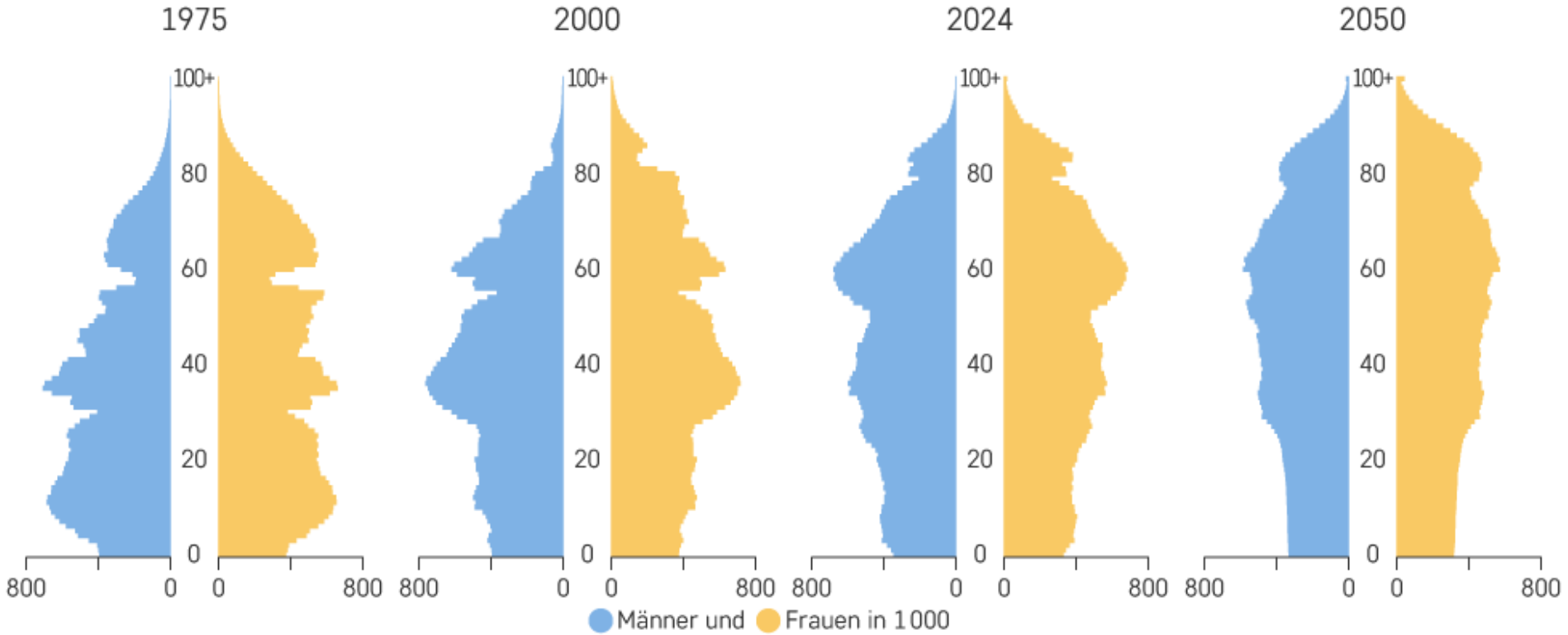
Quelle: Deutsche Bundesbank

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Demographie

Mundenbruch Stiftung

Altersstruktur der Bevölkerung



2050: 16. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung, Variante 2 (moderate Entwicklung)
Daten: Statistisches Bundesamt
Grafik: Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (2025); Bildlizenz: CC BY-ND 4.0

Quelle:

Statistisches Bundesamt

BUND – LÄNDER DEMOGRAFIE PORTAL

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Risiken der Immobilieninvestments

- Risiko Demographie und (Re-)Migration
- Homeoffice
- Risiko wirtschaftliche Entwicklung (Arbeitslosigkeit, Armut…)
- Politische Risiken (Mietpreisdeckel, Sanierungspflichten, CO2 Abgabe, Ende Spekulationsfrist…)
- Steigende gesetzliche Anforderungen
- Mietnomaden, Leerstand…

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Agenda

Mundenbruch Stiftung

- Einleitung
- **Direktinvestment Immobilie**
- Offene Immobilienfonds
- Geschlossene Immobilienfonds (ELTIF)
- Immobilien Aktien
- Reits
- Fonds/ETFs
- Fazit

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

So funktioniert der Investment Hebel

Mundenbruch Stiftung

- Beispiel: Wohnung in München (100 qm)
- Kaufpreis 1 Mio €
- Eigenkapital 250.000 €
- Kredit 750.000 €
- Miete 2.000 € pro Monat, 24.000 € pro Jahr (Bruttomiete, ohne Kosten)
- Das entspricht einer Bruttorendite von 2,4% auf das Gesamtkapital,
- 3,2 % bezogen auf das Fremdkapital, und **9,6% auf das Eigenkapital**. (ohne Kosten und Rücklagen!).
- Der Hebel liegt somit bei vier.

- Bei 1 % Zins ergibt sich eine Belastung von 7.500 € pro Jahr. **Rendite: 6,6%.** 16 500 € Tilgung sind möglich (gut 2%)
- Bei 4 % sind es Zinskosten von 30.000 €. Die Miete deckt nicht einmal die Zinsbelastung. Rendite negativ!

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Laufende Kosten

- Grundsteuer (kann momentan an Mieter weitergegeben werden)
- Versicherungen
- Verwalterkosten
- Instandhaltungskosten (AfA ca. 2%)
- Modernisierungen (Isolierung, neue Heizung, Lift…)
- Alle nicht umlagefähigen Kosten
- Zins und Tilgung

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Transaktionskosten

- Kauf und Verkauf von Immobilien verursachen erhebliche Kosten:
- Kauf:
  - Grunderwerbsteuer: 3,5 bis 6,5%
  - Notargebühren: ca. 1,1%
  - Grundbuchgebühren: ca. 0,4%
  - Makler: ca. 3,57%
- Summe Kaufnebenkosten: 8,4 bis 11,6%
- Verkauf:
  - Makler: ca. 3,57%
  - Evtl. Notarkosten bei Löschung der Grundschuld 1-2%
- Vergleich: Aktienkauf 5 Euro pauschal bis 0,25% (max. 70 Euro) bei Online Brokern
- Immobilien nur bei langer Laufzeit interessant

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Alternativen zum Direktinvestment

Mundenbruch Stiftung

- Um direkt in Immobilien zu investieren, brauchen Sie vor allem eines: viel Geld. Um ein Haus, eine Gewerbeimmobilie oder eine Wohnung zu kaufen, müssen Sie 6- oder gar 7-stellige Summen in die Hand nehmen. Dadurch kann ein erhebliches Klumpenrisiko entstehen.
- Vor allem aber lassen sich Immobilien nicht so schnell verkaufen, wenn Sie akut Geld benötigen. Schon aus diesem Grund erscheint es sinnvoll, nach Möglichkeiten Ausschau zu halten, mit weniger Geld und zeitlich flexibel in diese Anlage-Klasse zu investieren. Womit wir beim börsennotierten Betongold gelandet sind. Diese Wertpapiere gibt es:
  - **Offene Immobilien-Fonds**
  - **Immobilien-Aktien**
  - **REITS (Real Estate Investment Trusts)**
  - **Immobilien-ETFs**

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Agenda

Mundenbruch Stiftung

- Einleitung
- Direktinvestment Immobilie
- **Offene Immobilienfonds**
- Geschlossene Immobilienfonds (ELTIF)
- Immobilien Aktien
- Reits
- Fonds/ETFs
- Fazit

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Immobilien Fonds

- **Offene Immobilien-Fonds:** Diese Fonds kaufen keine Immobilien-Aktien, sondern investieren das Geld der Anteilseigner direkt in Immobilien. Bekannt sind etwa der hausInvest der Commerzbank, die Deka Immobilienfonds der Sparkassengruppe oder die UniImmo-Fonds des genossenschaftlichen Fondsanbieters Union Investment.
- Die Fondskönnen bei der Fondsgesellschaft oder an der Börse ge- und verkauft werden.
- Bei der Rückgabe an die Fondsgesellschaft gibt es umfangreiche Regeln (z.B. Kündigungsfristen)
- Gibt es bei der Rückzahlung kann ein Fond auch geschlossen werden.

Kurse an Börse und Fondsgesellschaft Beispiel:Uniimmo Europa



Große offene Immobilienfonds

- **Abwertung des Wohnen ZBI im Sommer 2024 um rund 17 %.**

Fonds	Wertentwicklung pro Jahr in % 1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	Fondsvolumen in Mio. €
Deka-Immobilien Europa	2,6	2,8	2,8	18.329
Deka-Immobilien Global	2,0	1,9	1,8	6.999
Deka-Immobilien Metropolen	1,1	1,7		1.766
Deka-Immobilien Nordamerika	2,3	2,2	2,2	521
Fokus Wohnen Deutschland	-1,1	2,0	3,1	884
Grundbesitz Europa	-2,0	0,9	1,2	7.850
Grundbesitz Fokus Deutschland	0,1	1,2	1,7	814
Grundbesitz Global	-4,6	-0,3	0,8	3.561
Habona Nahversorgungsfonds Deutschland	0,2	1,7	0,0	142
HausInvest	2,1	2,3	2,3	17.032
KGAL immoSUBSTANZ	3,0	3,6	3,8	70
LEADING CITIES INVEST	-11,6	-2,6	-0,4	824
Swiss Life REF (DE) Europ. Living	0,8	1,6		989
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working	0,6	1,8	1,9	1.088
UBS (D) Euroinvest Immobilien	1,2	2,5	4,7	664
Unilmmo: Deutschland	2,4	2,7	2,5	16.693
Unilmmo: Europa	1,6	1,9	1,8	14.593
Unilmmo: Global	0,9	1,3	0,7	3.561
Unilmmo: Wohnen ZBI	-4,6	-0,6	0,3	4.785
WERTGRUND WohnSelect D	1,3	2,8	3,3	431
WestInvest InterSelect	2,3	2,5	2,5	10.320

Quelle: Scope Fund Analysis

Abschläge an der Börse

Abschlag der Börsenkurse im Februar 2025

Fondsname	ISIN	Abschlag zwischen Börsenkurs und Rücknahmepreis	Fondsvolumen in Mrd. Euro
Leading Cities Invest	DE0006791825	21,53 %	0,56
Grundbesitz global	DE0009807057	13,88 %	2,93
Grundbesitz europa	DE0009807008	11,01 %	6,43
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	13,28 %	0,44
Grundbesitz Fokus Deutschland	DE0009807081	11,24 %	0,7
Fokus Wohnen Deutschland	DE000A12BSB8	13,31 %	0,75
UniImmo: Global	DE0009805556	12,29 %	3,23
Swiss Life REF (DE) European Real Estate Living and Working	DE000A2ATC31	11,25 %	0,97
UniImmo: Europa	DE0009805515	9,27 %	13,74
Habona Nahversorgungsfonds Deutschland	DE000A2H9B00	12,43 %	0,12
Wertgrund WohnSelect D	DE000A1CUAY0	8,33 %	0,36
KGAL immosubstanz	DE000A2H9BS6	9,34 %	0,07
UniImmo: Wohnen ZBI	DE000A2DMVS1	11,02 %	3,74

Agenda

Mundenbruch Stiftung

- Einleitung
- Direktinvestment Immobilie
- Offene Immobilienfonds
- **Geschlossene Immobilienfonds (ELTIF)**
- Immobilien Aktien
- Reits
- Fonds/ETFs
- Fazit

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

ELTIF, Geschlossene Immobilienfonds, AIF

Mundenbruch Stiftung

- ELTIF: "European Long-Term Investment Funds„ (seit 2024)
- Hohe Kosten (Ausgabeaufschläge, Vertriebskosten, Verwaltung)
- Mögliche Objekte: Immobilien, Unternehmen, Wind- Solarparks, Infrastruktur…
- Mindestens fünf Objekte
- Meist sehr lange Laufzeiten (bis 30 Jahre)
- Kein Handel der Anteile möglich
- Sehr stark vom einzelnen Objekt/Projekt abhängig

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Agenda

Mundenbruch Stiftung

- Einleitung
- Direktinvestment Immobilie
- Offene Immobilienfonds
- Geschlossene Immobilienfonds (ELTIF)
- **Immobilien Aktien**
- Reits
- Fonds/ETFs
- Fazit

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

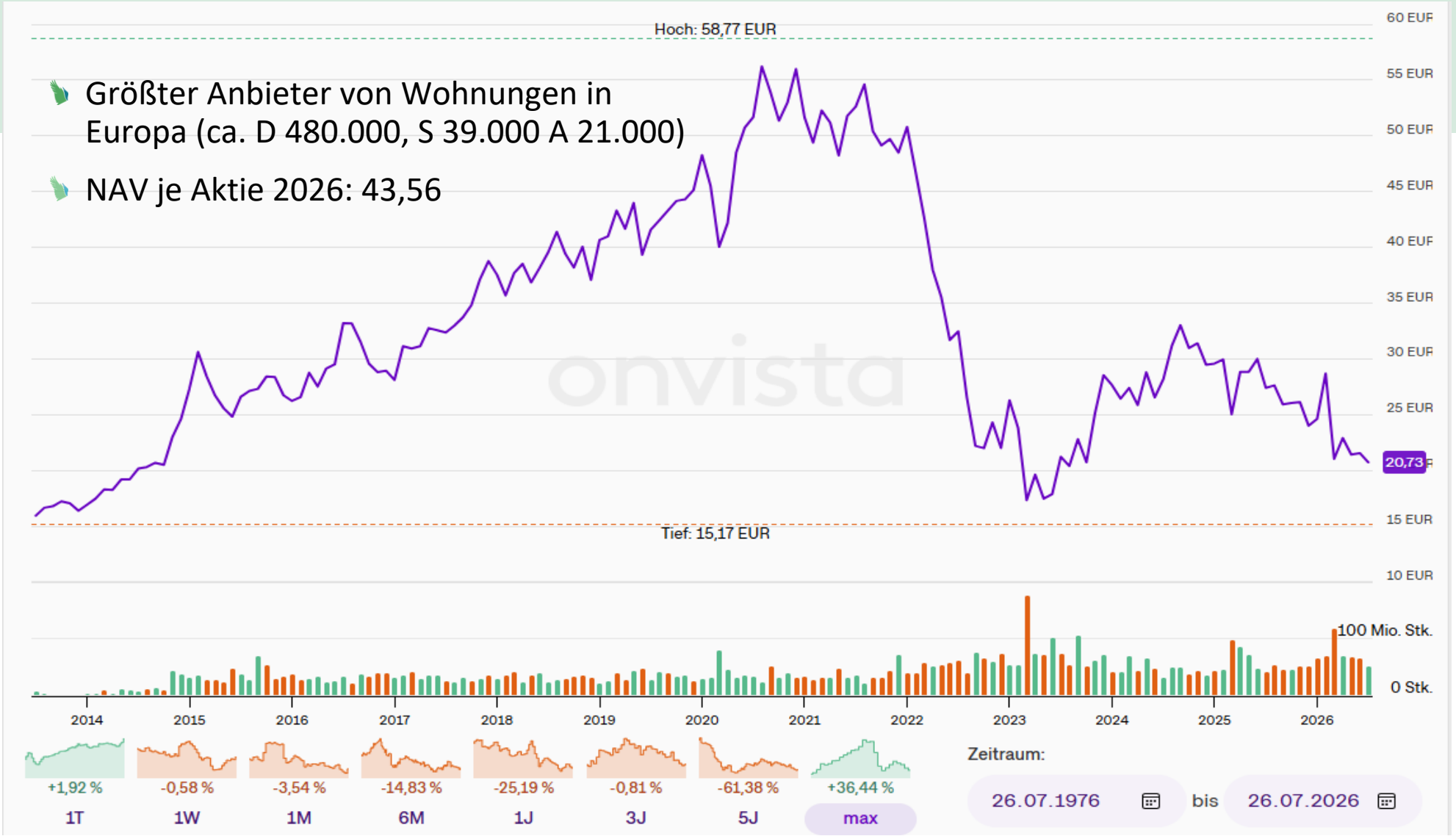
Immobilien Aktien

- **Immobilien-Aktien:** Darunter fallen Wohnungskonzerne wie Vonovia oder LEG Immobilien, aber auch auf Gewerbeobjekte spezialisierte Unternehmen wie die Deutsche EuroShop.
- Werden nur über die Börse gehandelt
- Es gibt sog. Bestandshalter, die gekaufte Immobilien halten und Mieten einnehmen
- Immobilienentwickler bauen neue Objekte und verkaufen diese
- Entwickler sind sehr stark von der Konjunktur abhängig
- Wichtige Kennzahl: FFO (nicht KGV)

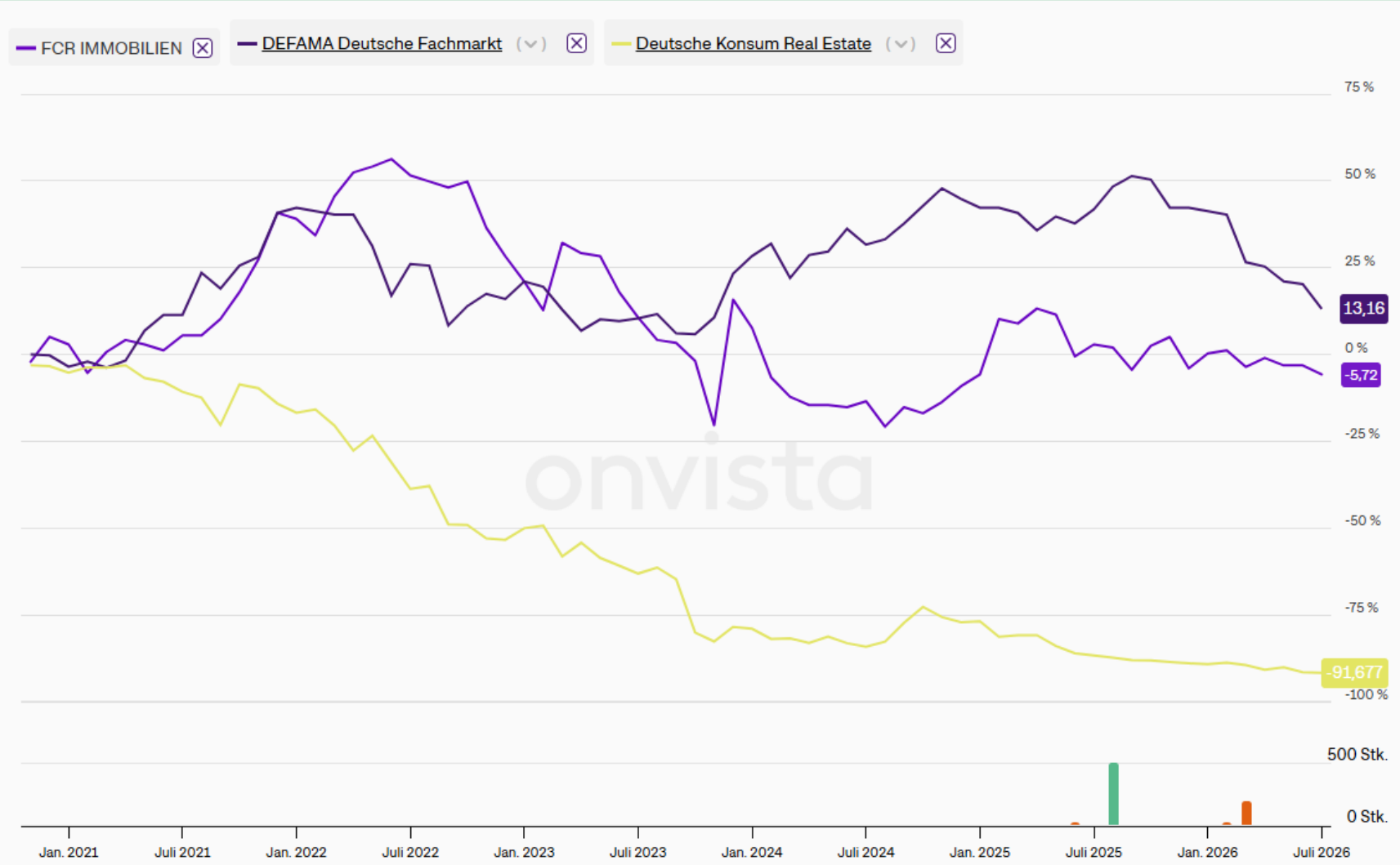
© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Beispiel Vonovia

- Größter Anbieter von Wohnungen in Europa (ca. D 480.000, S 39.000 A 21.000)
- NAV je Aktie 2026: 43,56



Beispiel Einzelhandelsimmobilien (5 Jahre)



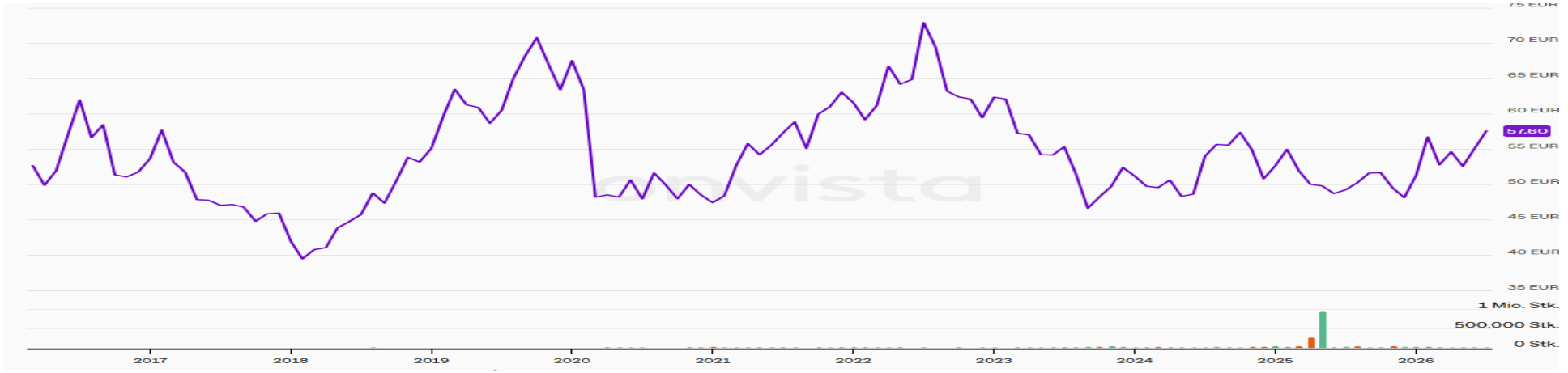
- Handelszentren (kleine Einkaufszentren)
- Beispiele: FCR Immobilien, Defama, Deutsche Konsum Reit

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Weitere Beispiele aus Deutschland

- VIB Vermögen: Logistikimmobilien, Büros
- Branick Group: Gewerbeimmobilien
- Aroundtown: Gewerbeimmobilien
- Deutsche Euroshop: Einkaufszentren

- USA: Realty Income mit 12 Dividendenzahlungen pro Jahr (5,8%), 4000 Objekte, 200 gewerbliche Mieter



Agenda

Mundenbruch Stiftung

- Einleitung
- Direktinvestment Immobilie
- Offene Immobilienfonds
- Geschlossene Immobilienfonds (ELTIF)
- Immobilien Aktien
- **Reits**
- Fonds/ETFs
- Fazit

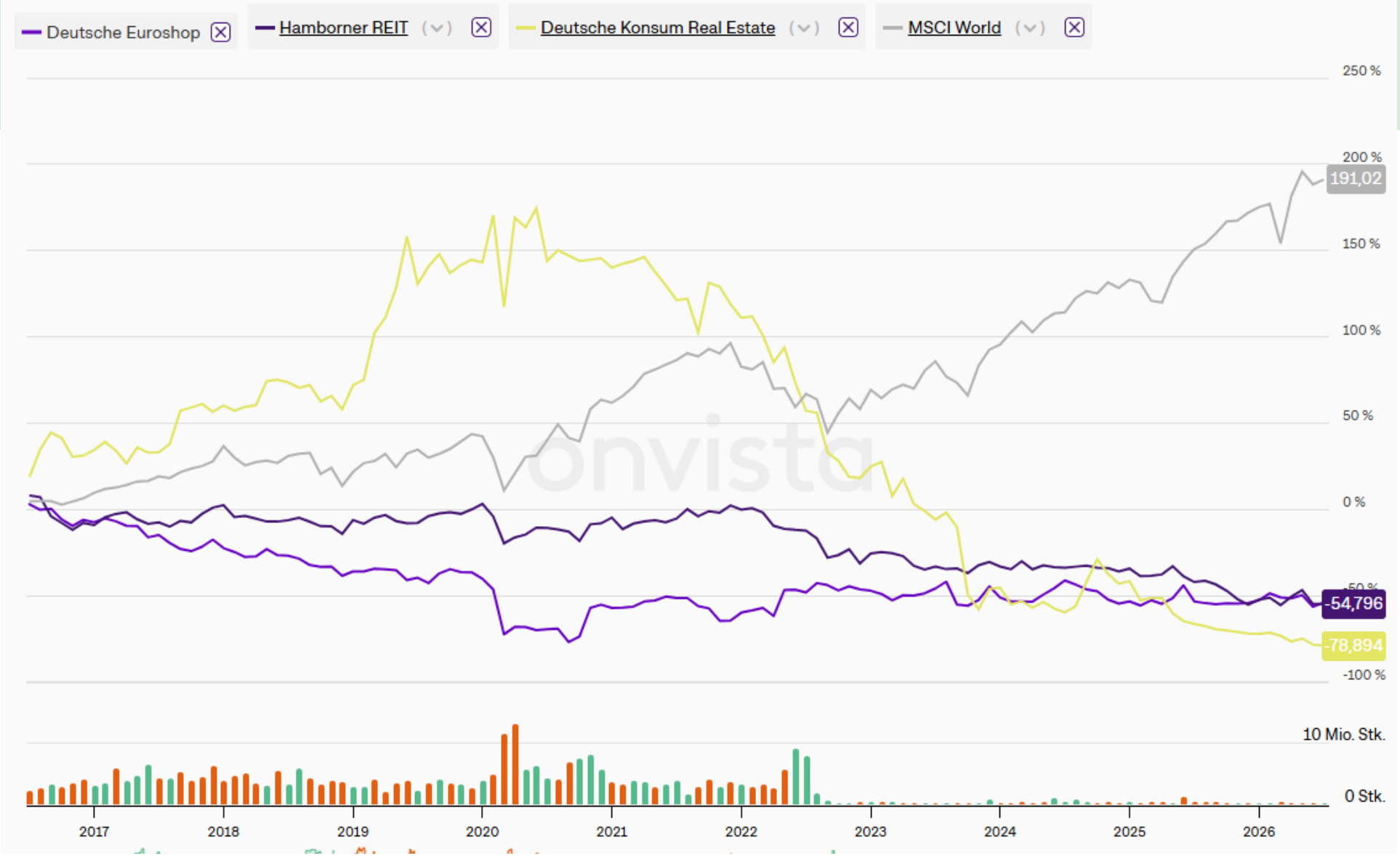
© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Reits

- **REITS (Real Estate Investment Trusts):** Das ist eine besondere Form von Immobilien-Aktien, wie sie vorwiegend in den USA vorkommen. Eine Ausschüttungsquote von rund 90% des Gewinns ist hier vorgeschrieben, weshalb solche Titel vor allem als Dividenden-Investment begehrt sind.
- In Deutschland sind REITS nur für Gewerbeimmobilien zugelassen
- Vorteil: Die Körperschaftssteuer fällt auf Unternehmensebene weg
- Beispiele: Hamborner REIT, Deutsche Konsum REIT, Deutsche Euroshop REIT,Fair Value Reit
- Investment in viele Teilsegmente auf der ganzen Welt möglich (z.B. Wohnungen in Hong Kong oder Rechenzentren in den USA)

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

REITS Chartvergleich



Agenda

Mundenbruch Stiftung

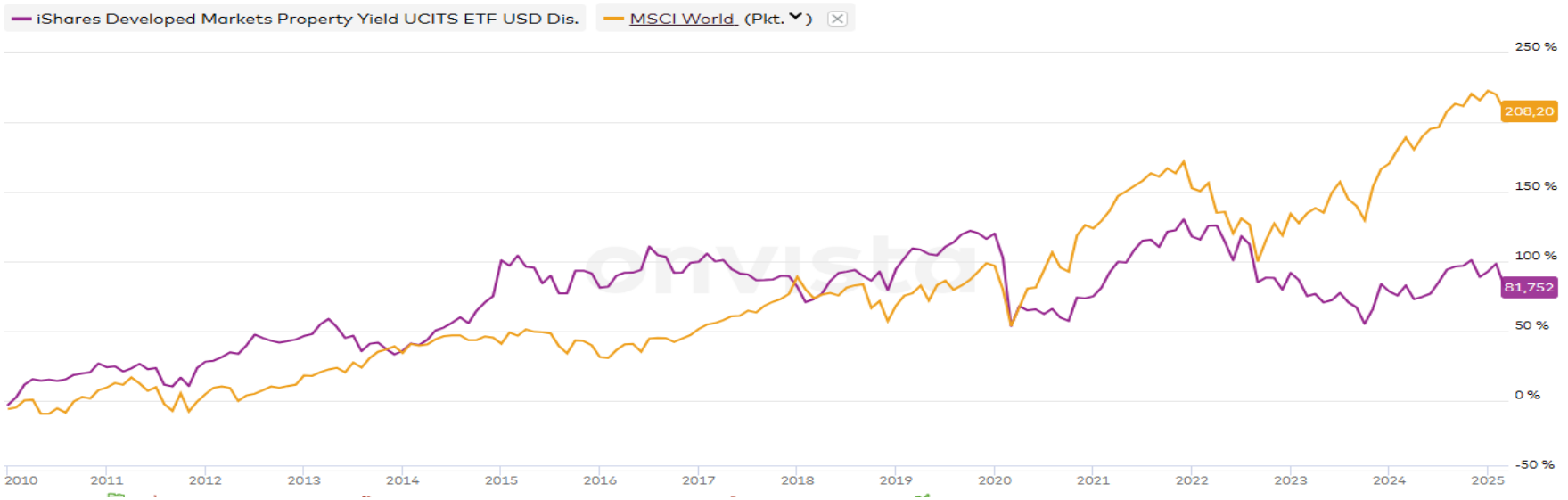
- Einleitung
- Direktinvestment Immobilie
- Offene Immobilienfonds
- Geschlossene Immobilienfonds (ELTIF)
- Immobilien Aktien
- Reits
- **Fonds/ETFs**
- Fazit

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Fonds/ ETFs

- Über Fonds oder ETFs kann man in eine große Zahl von Immobilien Aktien oder Reits investieren
- Je nach Segment oder Region gibt es ein umfangreiches Angebot

- Beispiel:
- ishares Dev. Markets Property ETF
- USA 69%, Japan 7 % Aktien und Reits



Agenda

Mundenbruch Stiftung

- Einleitung
- Direktinvestment Immobilie
- Offene Immobilienfonds
- Geschlossene Immobilienfonds (ELTIF)
- Immobilien Aktien
- Reits
- Fonds/ETFs
- Fazit

Fazit

Mundenbruch Stiftung

- Thomas Gerbert in Euro am Sonntag 11/2025 vom 14.3.2025
- Preisentwicklung in Deutschland von Wahl zu Wahl (drei Jahre): **18,2%** (gerundet 20%)
- DAX **+40%** (20% Inflationsausgleich plus 6% realer Ertrag)
- Mieten: **+8%** (Eurostat), real **-10%**
- Geldvermögen (Festgeld, Anleihen…) **-16%**
- **Immobilien kann man grundsätzlich zur Diversifizierung verwenden**
- Wenn man sich auf einzelne Standorte (Direktinvestment) beschränkt hat man hohe Risiken: Lage, politische Risiken, Steuern, Zinsen…
- Dafür hat man steuerliche Vorteile (Abschreibung) und kann mit dem Kredithebel Gewinn/Verlust hebeln
- Diversifikation über Länder Regionen (Kontinente) und verschiedene Branchen ist sinnvoll
- Direktinvestments, Immobilienfonds und ELTIFs sind nur für langfristige Investitionen geeignet
- Aktien, REITS, Fonds und ETFs sind flexibler und auch für kurzfristige Investments geeignet

© Michael Mundenbruch zertifizierter Trainer für Verbraucherbildung in Bayern

Vielen Dank
Fragen?