

Produktcheck: German Real Estate ETP (Immobilienanleihe)

ISIN: DE 000 A19 XLE 6, letzter Kurs: 100%



Immobilien werden immer wieder als **Anlagemöglichkeit** genannt, die eine **Alternative zu wenig attraktiven Anleihen und riskanten Aktien** ist. Vor allem Wohnimmobilien in Deutschland werden von Kapitalanlegern seit Jahrzehnten als wertstabile und renditeträchtige Anlage geschätzt. Aber der Kauf einzelner Immobilien ist auch mit hohen Risiken (Klumpenrisiko, lange Kapitalbindung) verbunden. Hinzu kommen Aufwendungen für den Erhalt der Immobilie, möglicher Ärger mit Mietern etc.

Mit einer **Anlage in einen offenen Immobilienfonds** lassen sich die **Nachteile eines Direktinvestments teilweise abmildern**. Hier können Anleger bereits mit überschaubaren Summen in eine Vielzahl an Wohn- oder Gewerbeimmobilien investieren. Doch auch hier ist das Kapital erst einmal gebunden. Die Rückgabe der Fondsanteile an die KVG ist nur nach einer Mindesthaltedauer von zwei Jahren sowie einer Kündigungsfrist von einem Jahr möglich.

Die **German Real Estate Capital S.A. bietet Anlegern nun eine Alternative dazu an**. Mit dem German Real Estate ETP, einer börsengehandelten Immobilienanleihe, können Anleger die o. g. Nachteile weitgehend vermeiden.

Die **Immobilienanleihe ist vergleichbar mit einem offenen Immobilienfonds**. Die über den Verkauf der Anleihe eingeworbenen Gelder werden in Wohnimmobilien mit Schwerpunkt Deutschland investiert. Im Fokus der Asset Manager stehen gut geführte, marktgängige Bestandsimmobilien mit geprüfter Standort- und Objektqualität. Ähnlich wie value-orientierte Anleger im Aktienbereich konzentrieren sich die Anlageexperten der German Real Estate auf werthaltige Immobilien in weniger im Fokus des Marktes stehenden Regionen wie Sachsen oder Sachsen-Anhalt, Nordbayern oder Brandenburg (Speckgürtel Berlin). So werden teure Investitionen in bereits heiß gelaufenen Immobilienmärkten der Metropolen (München, Hamburg, Berlin, etc.) vermieden. Diese Nischenstrategie zielt ganz bewusst darauf ab, günstige Objekte mit attraktivem Wertsteigerungspotential zu erwerben.

Den Kern des Immobilienportfolios bilden **Bestandsobjekte (aktuell rund 200 Wohneinheiten mit ca. 17.000 m² vermieteter Wohnfläche)**. Diese Objekte bleiben mindestens fünf Jahre im Portfolio mit dem Ziel, regelmäßige Mieteinnahmen zu erwirtschaften. Daneben werden ebenfalls Immobilien als Handelsobjekte erworben, modernisiert und saniert und anschließend gesamt oder in Teilen weiter veräußert. Die durchschnittliche Haltedauer dieser Handelsobjekte beträgt etwa 1,5 bis zwei Jahre. Durch diesen Mix von Bestands- und Handelsimmobilien werden stetige Mieteinnahmen generiert und zwischenzeitliche Veräußerungsgewinne realisiert. Mit den frei verfügbaren Mitteln können dann neue Objekte erworben werden.

Mit dem **Verkauf der Immobilienanleihe will German Real Estate bis zu 26 Mio. Euro bei privaten Anlegern, Stiftungen oder kleinen Pensionsfonds einsammeln**. Zwei Drittel des geplanten Emissionsvolumens sind bereits platziert. Die zeitlich unbefristete Immobilienanleihe ist mit einem variablen Zinskupon zwischen mindestens 3,00% und max. 10,00% p.a. ausgestattet. Die Ausschüttung richtet sich nach dem Erfolg des Immobilien-Portfolios. German Real Estate strebt eine jährliche Zielrendite zwischen 5,00% und 7,00% p.a. an. In der Vergangenheit lag sie bei gut 6,00% p.a.

Der **Einstieg in das Papier ist schon ab kleinen Summen möglich**. Ab 1.000 Euro Mindestanlagevolumen (Stückelung 10 Euro) kann die Immobilienanleihe börsentäglich zum Emissionspreis von 100% an der Börse München gezeichnet (gekauft) werden. Durch den börslichen Handel ist die tägliche Verfügbarkeit des Anlagekapitals jeederzeit gegeben. Wer investiert, hat im Bedarfsfall also keine Halte- oder lange Kündigungszeit.

► **Fazit:** Das German Real Estate ETP (Immobilienanleihe) eignet sich für langfristig orientierte Anleger, die die Renditevorteile deutscher Wohnimmobilien nutzen, aber die Nachteile eines direkten Immobilieninvestments vermeiden möchten. Das Papier bietet eine renditestarke Beimischung in einem gut strukturierten Anlagedepot und ist auch für Stiftungen interessant.

i German Real Estate ETP (Immobilienanleihe)					
Produktcharakteristika	Emissionstag: 20.04.2018	Stärken-Schwächen-Profil	+ value-orientiertes Immobilieninvestment	FUCHS-Bewertung	Bewertungsfazit: Die Idee, einen offenen Immobilienfonds in ein Anleihekonstrukt zu stecken, finden wir spannend. Die bisherige Entwicklung des Partizipationszertifikats zeigt, dass die geplante Zielrendite von 5 bis 7 Prozent p.a. nicht unrealistisch ist. Die stark value-orientierte Investmentpolitik kommt dem Sicherheitsbedürfnis vieler Anleger zu Pass. Wer eine immobilienbezogene Geldanlage mit jährlicher Verzinsung sucht, findet hier ein passendes Angebot. Die tägliche Verfügbarkeit ist durch den Börsenhandel der Anleihe gegeben.
	Zinskupon: variabel: mind. 3,00 % p.a. zzgl. erfolgsabhängiger Vergütung (max. 10,00 % p.a.)		+ börsentäglich verfügbar		
	Mindestanlage: 1.000 Euro nominal (Stückelung 10 €)		+ attraktive Rendite		
	Börsenhandel: ja – Börse München		+ diversifiziertes Immobilienportfolio		
	Anlagestrategie: Investment in deutsche Wohnimmobilien, nicht 1-A-Lage, value-orientiert		+ Mix aus Bestands- und Handelsimmobilien		
	Anlagehorizont: mittel- bis langfristig (bei täglicher Verfügbarkeit – Börsenhandel)		- Emittentenrisiko, da Anleihe		