



Expertenmeinung von
Holger Bufe
 Investmentfunds-Experte
 und Geschäftsführer
 von Nordprojekt
 Telefon 0 40 - 27 80 74 70

Mit Immobilien durch die Krise

Seit der Schließung der offenen Immobilienfonds werden diese zunehmend kritisiert. Doch dies ist erstaunlich. Als eine der wenigen Produktkategorien haben diese 2008 noch ein Kursplus aufweisen können. Und, in Krisenzeiten gelten Substanzwerte als sichere Anlage. Auch bei Immobilienfonds?

Nur, solange nicht alle gleichzeitig ihre Anteile verkaufen wollen. Genau dies ist bei den offenen Immobilienfonds geschehen. In der Finanzkrise haben die Anleger sämtliche Depotwerte verkauft, unabhängig von deren Beständigkeit. Darunter litten gerade die Immobiliengesellschaften, die nicht mehr genügend Liquidität besaßen, um alle Verkaufsaufträge auszuführen. Die Schließung einiger Fonds war die Folge und ein Rumorengang durch die Presse – zu Recht?

Wer in Immobilienfonds investiert, sollte auch deren Geschäftsmodell verstehen. Immobilien sind nicht jederzeit an der Börse handelbar. Es bedarf Standortanalysen, Objektgutachten, Preisverhandlungen etc. bis es zum Kaufabschluss kommt. Das gleiche gilt bei Verkauf, auch der neue Eigentümer will sich ein genaues Bild von der Liegenschaft machen. So kauften und verkauften offene Immobilienfonds 2008 insgesamt 455 Objekte mit einem gesamten Transaktionsvolumen von 18,3 Mrd. Euro. Die Schließung der Fonds erlaubte den Fondsmanagern, ein geregeltes Immobiliengeschäft fortzuführen und schützte die verbleibenden Anleger.

Der Hauptanteil der Rendite wird allerdings nicht durch den Handel mit Immobilien erzielt, sondern durch langfristige Mieteinnahmen. Einige

Anleger haben dies frühzeitig erkannt und sind im Zuge der sinkenden Zinsen bereits wieder in Immobilienfonds eingestiegen. Gelten die Fonds doch immer noch als schwankungsarme Wertanlage. So konnten die Fonds bereits im Dezember 2008 wieder einen Nettomittelzufluss von 861 Mio. Euro verzeichnen. Davon flossen 337 Mio. Euro auf diejenigen Immobilienfonds, deren Anteilrücknahme seit Oktober ausgesetzt ist.

Die durchschnittliche Performance sank in 2008 bedingt durch die Krise von 5,8 Prozent auf nur 4,7 Prozent. Auch 2009 sieht bisher nicht schlecht aus, die Fonds können sich gut mit den Zinsangeboten der Banken messen. Ein weiterer Vorteil: Im Falle einer Insolvenz sind die Anleger geschützt, da die Substanzwerte sich im Sondervermögen der Banken befinden. Dennoch sind Risiken nicht ganz von der Hand zu weisen. Aktuell profitieren die Fonds von den laufenden Mietverträgen. Wenn sich diese dem Ende nähern, könnte es durch die Mieter zu Nachverhandlungen und somit zu Druck auf die Fondsperformance kommen. Außerdem planen die Gesellschaften, die Fonds noch in diesem Jahr wieder zu öffnen. Sollte es zu weiteren Anteilsverkäufen kommen, müssten Immobilienbestände mit Preisabschlägen veräußert werden.

Um die Fonds zukünftig vor weiteren Turbulenzen zu schützen, werden Beschränkungen für institutionelle Anleger diskutiert. Denn es waren vor allem Dachfonds und Vermögensverwalter, die den Liquiditätsengpass verursacht haben. Aber auch auf Privatanleger könnten Auflagen zukommen. So sieht es eine europaweite Regelung für Immobilienfonds vor, dass Anteile nur in größeren Abständen ge- und verkauft werden dürfen. In der Diskussion sind auch Mindesthaltedauern und Rücknahmegebühren. Der Schutz der bestehenden Fondsanleger steht dabei im Fokus.

Auch müssen die Anleger besser aufgeklärt werden. Anlegern sollte bei Investments in Immobilien keine Mobilität vorgegaukelt werden. Wer sich eine Wohnung oder ein Haus zulegt, plant ja auch, für einen längerfristigen Zeitraum darin zu wohnen. Doch vielfach wurden die offenen Immobilienfonds den Anlegern als Alternative zum Geldmarkt mit einer täglichen Handelbarkeit angeboten.

Weitergehende Informationen zu Wertentwicklung ausgewählter Immobilienfonds und eine Übersicht zu den Restlaufzeiten der Mietverträge finden Sie unter www.geldundverbraucher.de. Geben Sie nach Benutzer-Anmeldung im Suchfeld die Artikel-Nummer GA0013 ein.