

Düsseldorf, 02.02.2011

DIA Fonds 27

Experten empfehlen geschlossene Immobilienfonds

Ein aktueller Artikel im Handelsblatt (online-Ausgabe) befasst sich mit der richtigen Anlagestrategie für Immobilien-Anleger. Die zentrale Frage: Sind offene oder geschlossene Immobilienfonds die bessere/geeignere Anlageform?

Das eindeutige Fazit:

Immobilien-Anleger sollten in geschlossene Fonds investieren

Wir zitieren auszugsweise:

"Die Konstruktion der offenen Immobilienfonds, bei denen die Anleger ihre Anteile jederzeit zurückgeben können, habe einen "Systemfehler"....

Es funktioniert auf Dauer nicht, dass die Investoren ihr Geld in eine Assetklasse mit einem längerfristigen Anlagehorizont steckten und gleichzeitig kurzfristig darüber verfügen wollten, führte der Experte aus. Deshalb "haben Immobilien in offenen Fonds nichts zu suchen." Die Lehman-Pleite im Herbst 2008 und die darauf folgende Finanzkrise hatten die Branche der offenen Immobilienfonds besonders hart getroffen, da viele Investoren ihre Anteile kurzfristig verkaufen mussten oder wollten. Etliche Fonds froren ihre Vermögen ein, um so eine Schieflage zu verhindern.

Böcher bemängelte auch, dass offene Immobilienfonds aus Liquiditätsgründen einen erheblichen Cash-Anteil halten müssen. "Letztlich ist man vielleicht nur zur Hälfte wirklich in Immobilien investiert." Zudem müssten für offene Fonds regelmäßig teure Verkehrswert-Gutachten erstellt werden, um den Rücknahmepreis für die Anteile verkaufswilliger Investoren zu bestimmen. Beide Probleme gebe es bei geschlossenen Fonds wegen der langfristigen Anlageperspektive nicht. Allerdings räumte der Experte ein, dass der vorzeitige Ausstieg hier nicht einfach sei. Einen funktionierenden Zweitmarkt für den Kauf entsprechender Anteile gebe es angesichts der komplizierten Kalkulation nicht, denn "keine Börse erstellt Verkehrswert-Gutachten".

Die geplanten gesetzlichen Neuerungen für offene Immobilienfonds, die Medienberichten zufolge längere Halte- und Kündigungsfristen für die Anleger sowie strengere Eigenkapitalvorschriften für die Fondsgesellschaften vorsehen, ändern nichts an Böchers Einschätzung. Zwar sei es richtig, dass die Sonderkonditionen institutioneller Großanleger etwa bei den Haltefristen eingeschränkt würden, um die Privatinvestoren zu schützen. Doch sei weiterhin zu befürchten, dass allein der angekündigte Ausstieg eines Großanlegers für Unruhe unter den anderen Investoren sorgen werde, die dann über die Gründe rätselten."