AAD Fondsdiscount

Pressemitteilung

Das Zittern der Anleger bei offenen Immobilienfonds geht weiter

Marburg (18. November 2011) Betongold bleibt trotz der Probleme zahlreicher offener Immobilienfonds attraktiv. Wer deren spezifische Risiken umgehen möchte oder einen Immobiliendirekterwerb scheut, kann auf geschlossene Immobilienfonds zurückgreifen.

Die lebendige Erinnerung an den heißen Herbst 2008 ist noch nicht erloschen. Der Beinahezusammenbruch des Weltfinanzsystems führte zu einer veritablen Vertrauenskrise unter Anlegern, die im kurzfristigen und massiven Abzug von Liquidität aus nahezu allen fungiblen Finanzvehikeln kulminierte. Dabei offenbarten sich die inhärenten Risiken der Anlage in offenen Immobilienfonds, die jahrzehntelang als nahezu risikolose und wertbeständige Renditebringer beworben wurden. Gerade in extremen Marktsituationen zeigt sich jedoch, dass der Anspruch, langfristige Investitionen kurzfristig handelbar zu machen, kaum zu verwirklichen ist. Dies gilt umso mehr, wenn eine kritische Masse an Anlegern ausbezahlt werden möchte, die Liquiditätsreserven dabei aufgezehrt werden und ein kurzfristiger Verkauf der Investitionsobjekte nicht oder nur unter Inkaufnahme hoher Verluste möglich ist.

Was lange Zeit nur als theoretisches Restrisiko verkannt wurde, ist auf dem bundesdeutschen Markt für offene Immobilienfonds bereits seit drei Jahren traurige Realität. Während das Gesamtvolumen offener Immobilienfonds hierzulande rund 85 Milliarden Euro beträgt, befinden sich aktuell etwa 30% der Fondsvermögen außerhalb der Verfügungsgewalt der Anleger. Neben eingefrorenen Fonds mit einem Volumen in Höhe von 17,4 Milliarden Euro wurden oder werden Fonds mit einem Volumen in Höhe von 6,7 Milliarden Euro endgültig abgewickelt. Hinzu kommen mitunter hohe Abschreibungen und die damit einhergehenden Verluste für Anleger bei offenen Immobilienfonds, die weiterhin Anteile vollständig oder partiell zurücknehmen – der Traum von der risikolosen Anlage ist geplatzt.

Nachdem in der Vergangenheit bereits die offenen Immobilienfonds Degi Global Business, Degi Europa, TMW Weltfonds, Morgan Stanley P2 Value und Kanam US Grundinvest abgewickelt wurden, reihen sich aktuell der Degi International und der Axa Immoselect in diese prominente Liste ein. Beiden Fonds gelang es innerhalb der gesetzlichen Wartefrist von zwei Jahren nach deren Schließung nicht, durch Verkäufe von Beteiligungen oder das Einwerben frischen Kapitals eine ausreichende Liquiditätsbasis aufzubauen, um eine Wiedereröffnung zu gewährleisten und alle potenziell verkaufswilligen Anleger auszubezahlen. Die gesetzlich vorgeschriebene Abwicklung ist die Folge. Hierbei hat die Fondsgesellschaft weitere drei Jahre Zeit, den Fonds zu liquidieren und alle Anleger auszubezahlen. Dabei muss es nicht zwangsläufig zu Verlusten kommen, dennoch ist die Wahrscheinlichkeit aufgrund des Verkaufsdrucks der Fondsobjekte sehr hoch. Ungeachtet eines potenziellen Verlusts musste der Anleger jedoch zumindest einige Jahre auf die Verfügbarkeit der eingesetzten Mittel verzichten.

Anleger werden auch weiterhin zittern müssen. Die Frist zur Wiedereröffnung von weiteren Schwergewichten unter den offenen Immobilienfonds, wie dem CS Euroreal und dem SEB Immoinvest, läuft erst in einigen Monaten ab. Zudem steht zu befürchten, dass auch Anleger von aktuell frei zugänglichen offenen Immobilienfonds vermehrt Kapital abziehen werden und sich die Krise der offenen Immobilienfonds weiter verschärft.

Dennoch sind Immobilien insbesondere vor dem Hintergrund stark volatiler Kapitalmärkte, zunehmend mit Unsicherheiten belasteter Staatsanleihen, inflatorischer Tendenzen und aktuell historisch niedriger Zinsen eine Investitionsalternative, die als nachhaltige Sachwertanlage eine hohe Einnahmesicherheit bieten kann. Geschlossene Immobilienfonds warten dabei mit einigen Vorteilen gegenüber Direktinvestitionen und offenen Immobilienfonds auf. Mit Mindestzeichnungssummen von meist 10.000 Euro ist der Kapitalbedarf wesentlich geringer als bei einem direkten Immobilienerwerb. Attraktive Gewerbeimmobilien sind für Privatinvestoren ohnehin selten allein zu stemmen, zudem reduziert sich der Verwaltungsaufwand enorm. Dem Anleger ist von Anfang an klar, dass er sich bei einer Investition in einen geschlossenen Immobilienfonds langfristig bindet, entsprechend besteht während der gesamten Fondslaufzeit in der Regel keine Veranlassung zu einem Notverkauf des Investitionsobjekts. Der Investor weiß aufgrund der Transparenzpflicht des Emissionsprojekts in der Regel außerdem genau, in welche Objekte und Rahmenbedingungen er investiert.

„Natürlich gibt es auch bei geschlossenen Immobilienfonds, wie bei jeder unternehmerischen Beteiligung, einige Punkte zu beachten, die über Erfolg oder Misserfolg eines Engagements entscheiden. Der Anleger sollte insbesondere die Objektlage, die Bonität der Mieter, die Länge der Mietlaufzeit, ausreichende Liquiditätsreserven, idealerweise die Einbeziehung von indexierten Mietverträgen, die Expertise des Fondsinitiators und der Kooperationspartner, die Verwendung einer soliden und konservativen Projektkalkulation sowie auch seriöse Annahmen hinsichtlich des späteren Verkaufserlöses kritisch hinterfragen. Bei Auslandsinvestitionen sollten zudem das potenzielle Währungsrisiko, das politische und rechtliche Länderrisiko sowie die spezifischen Eigenheiten des jeweiligen Immobilienmarktes beachtet werden. Sind diese Voraussetzungen erfüllt, können geschlossene Immobilienfonds zu sehr erfreulichen Renditen führen und zu einer Diversifizierung des Anlageportfolios beitragen“, betont der Generalbevollmächtigte der AAD Fondsdiscount, Dr. Jürgen Hilp.

Über die AAD Fondsdiscount GmbH und den AAD Fondsdiscount Blog
Die AAD Fondsdiscount GmbH ist ein unabhängiges Fondsvermittlungsunternehmen mit Sitz in der Universitätsstadt Marburg. Sie bietet Anlegern die Möglichkeit, über 9.000 Investmentfonds und nahezu alle geschlossenen Fonds zu Discountkonditionen – in der Regel ohne Ausgabeaufschlag – zu erwerben.
Im AAD Fondsdiscount Blog http://blog.aad-fondsdiscount.de greift der Generalbevollmächtigte Dr. Jürgen Hilp sowohl aktuelle als auch grundlegende Fragen zu den Themen geschlossene Fonds und Investmentfonds auf und beleuchtet diese unter wirtschaftlichen und rechtlichen Gesichtspunkten.

Kontakt
Stefan Göbel
Haspelstraße 1
35037 Marburg
Tel.: 06421-979 020
Fax: 06421-933 570
presse@aad-fondsdiscount.de
www.aad-fondsdiscount.de
http://blog.aad-fondsdiscount.de

Falls Sie in Zukunft keine Pressemitteilungen von uns erhalten möchten, senden Sie bitte eine E-Mail mit dem Betreff „Abmeldung“ an presse@aad-fondsdiscount.de