

AAD Fondsdiscout

Pressemitteilung

Geschlossene Immobilienfonds im Zeichen veränderten Anlageverhaltens

Marburg (17. Juli 2012) Die andauernde Wirtschafts- und Finanzkrise hat das Anlageverhalten verändert. Die Investition in Immobilien erfährt hierzulande eine Renaissance. Gleichzeitig verschiebt sich der Fokus von Immobilienfonds hin zu Direktinvestitionen. Zu Recht?

Historisch niedrige Baufinanzierungszinsen und die aus der Krisenwahrnehmung resultierende Renaissance als wertbeständige Sachanlage haben deutsche Immobilien für Anleger in den vergangenen Jahren sehr attraktiv werden lassen. Im Zuge dieser Entwicklung hat sich jedoch auch das Anlageverhalten vieler privater Immobilienanleger gewandelt. Die in Deutschland traditionell gerne genutzte Immobilienanlage über offene und geschlossene Immobilienfonds ist einem deutlichen Trend zur direkten Anlage gewichen. Diese Umorientierung ist auf eine ganze Reihe von Faktoren zurückzuführen.

Wesentlich dazu beigetragen hat die temporäre oder vollständige Schließung einiger offener Immobilienfonds im Zuge der Wirtschafts- und Finanzkrise. Betroffene Anleger waren für die Dauer der Schließung von ihren Investitionen abgeschnitten und mussten mitunter signifikante Verluste durch Abschreibungen auf das Fondsvermögen hinnehmen. Der Traum von einer risikolosen und jederzeit fungiblen Anlage in Immobilien war geplatzt. Dies ist jedoch kaum verwunderlich, denn die jederzeitige Verfügbarkeit einer langfristig orientierten Anlage stellt einen Widerspruch dar, der insbesondere in extremen Marktsituationen kaum lösbar ist. Geschlossene Immobilienfonds sind diesem systeminhärenten Risiko hingegen nicht unterworfen. Dem Anleger ist von Beginn an bewusst, dass er sich langfristig bindet. Entsprechend besteht während der gesamten Fondslaufzeit, unabhängig von der Marktentwicklung, in der Regel keine Veranlassung zu einem Notverkauf des Investitionsobjekts. Trotz der zahlreichen Vorteile einer Anlage in einen geschlossenen Immobilienfonds leidet diese Assetklasse unter einem unverschuldeten Imageproblem. Denn die finanziellen Probleme beispielsweise geschlossener Schiffsbeteiligungen, Medienfonds und Lebensversicherungsfonds sowie das Mitmischen einiger schwarzer Schafe auf Initiatorenseite in der Vergangenheit färbten auf die soliden geschlossenen Immobilienbeteiligungen ab.

Eine langfristige Kapitalbindung ist jedoch nicht jedermanns Sache. In der Tat ergeben zahlreiche Studien, dass heutige Anleger, auch vor dem Hintergrund der unsicheren weltwirtschaftlichen Lage, tendenziell kurze Bindungszeiten und Flexibilität präferieren. Um dennoch am Betongold zu partizipieren, haben sich viele Anleger von der Annahme verleiten lassen, dass eine Direktinvestition jederzeit durch eine Veräußerung umkehrbar ist. Dabei wird jedoch oftmals übersehen, dass ein Privatanleger bei einem Verkauf vor Ablauf der gesetzlichen Haltefrist von zehn Jahren den Gewinn mit dem vollen persönlichen Steuersatz versteuern muss. Zudem zehren substanzielle Transaktionskosten sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf an der Rendite. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Immobilie nur kurzfristig gehalten wird. Entsprechend ist ein kurzfristiges Immobilienengagement nicht zu empfehlen.

Ein weiterer Faktor ist die Angst der Sparer. Viele Anleger sind mittlerweile bereit, unter Nichtberücksichtigung von Renditeaspekten in Immobilien zu investieren, um ihre Ersparnisse krisenfest zu machen. Dabei werden oftmals grundlegende Kriterien wie die Lage des Objekts völlig außer Acht gelassen. Aufgrund der allgemeinen Unsicherheit sowie der selektiven medialen Wahrnehmung verschließen viele Anleger daher ihre Augen vor oftmals profitableren geschlossenen Immobilienbeteiligungen. Wenig Berücksichtigung findet in dieser Vorgehensweise auch die Risikodiversifikation. Durch den Kauf einer einzigen Immobilie legt der Anleger, um es bildlich auszudrücken, alle Eier in einen Korb. Bei geschlossenen Immobilienfonds hingegen kann der Kapitaleinsatz flexibel gehandhabt werden. Mindestzeichnungssummen von meist 10.000 Euro ermöglichen auch eine partielle Teilhabe an Immobilien, so dass ein Anleger seine Ersparnisse über mehrere Assetklassen hinweg weiter diversifizieren kann. Ein geschlossener Immobilienfonds kann zudem an mehreren und ganz verschiedenen Immobilien gleichzeitig partizipieren und somit das Risiko reduzieren.

Zudem entfällt die mitunter nötige Aufnahme von sehr langfristigen persönlichen Krediten zur Finanzierung der Immobilie. Ein geschlossener Immobilienfonds ermöglicht das Poolen von vielen Anlegern, so dass attraktive und renditeträchtige Immobilien erworben werden können, die für Einzelanleger in der Regel außerhalb der Reichweite liegen. Im Vergleich zu einer Direktanlage erleichtert das professionelle Fondsmanagement zudem den anfallenden Verwaltungsaufwand substantiell.

„Selbstverständlich ist auch eine Anlage in geschlossene Immobilienfonds wie jede unternehmerische Beteiligung nicht gänzlich frei von Risiken. So sollten Anleger grundsätzlich die wesentlichen Aussagen, Daten und Projektionen des Fonds gründlich hinterfragen und auf Plausibilität überprüfen. Sollten die Ergebnisse im Einklang mit den gängigen Anlagekriterien für den Immobilienerwerb stehen, können geschlossene Immobilienfonds durchaus bessere finanzielle Ergebnisse als eine Direktanlage erbringen“, führt der Geschäftsführer der AAD Fondsdiscout, Marco Otterbein, aus.

Über die AAD Fondsdiscout GmbH und den AAD Fondsdiscout Blog

Die AAD Fondsdiscout 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 Fondsdiscout Blog <http://blog.aad-fondsdiscout.de> werden sowohl aktuelle als auch grundlegende Fragen zu den Themen geschlossene Fonds und Investmentfonds aufgegriffen und unter wirtschaftlichen sowie rechtlichen Gesichtspunkten beleuchtet.

Kontakt

Stefan Göbel
Haspelstraße 1
35037 Marburg
Tel.: 06421-979 020
Fax: 06421-933 570

presse@aad-fondsdiscout.de

www.aad-fondsdiscout.de

<http://blog.aad-fondsdiscout.de>

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