

Mit Fonds den Sachwert Immobilie im Depot

Immobilien stehen in Deutschland für eine langfristig stabile Wertanlage. Darum gehören Immobilien, verpackt in Fondsanteile, durchaus zu einem breit gefächerten Portfolio. Langfristig gesehen lassen sich mit gewerblichen Immobilien, die professionell gemanagt werden, solide Renditen erwirtschaften. Im Vergleich zu anderen Anlageklassen entwickeln sich Immobilienfonds meist sehr unabhängig (geringe Korrelation) und relativ stetig. Sie sind die klassische Sachwert-Investition.

Lange Schlangen an den Schaltern der SEB Banken. Anleger wollen ihre Anteile am SEB ImmoInvest verkaufen. Der Hintergrund: Der rund 6 Milliarden schwere SEB Immoninvest wurde nach zweijähriger Schließung am 7. Mai 2012 für einen Handelstag wiedereröffnet. Das Fondsmanagement musste jedoch einen Tag später die Abwicklung des Immobilienfonds bekannt machen. Zu viele Anleger hatten ihre Anteile zurückgeben. Das bis dahin angesammelte Fondskapital reichte nicht mehr aus, um alle Anleger zu bedienen. Sie saßen in ihren Produkten fest. Nichts ging mehr. Hauptauslöser für diese Verkaufswelle war, dass es im Nachgang zur Finanzkrise 2008 zur Neubewertung sehr vieler Fondsimmo-

bilien kam. Die Anteilspreise großer renommierter Immobilienfonds fielen und fielen. Die „sicherste Anlage der Welt, die Immobilie“, konnte ihr Versprechen nicht mehr einlösen.

Auf ein Neues!

Heute in 2013 investieren private Anleger erneut gerne in offene Immobilienfonds. Sie sollen zur Risikostreuung des Gesamtvermögens beitragen und höhere Erträge abwerfen als festverzinsliche Papiere. Für die meisten Volkswirtschaften und Anlagezeiträume konnte zudem nachgewiesen werden, dass Immobilien in einem gemischten Anlegerportfolio die Risiken für das im Portfolio investierte Kapital verringern.

Bei der Auswahl dieser Fonds sollte nicht nur die Performance der Vergangenheit zählen. Besser ist, man informiert sich zusätzlich auch über die Anlagestrategie und die Auswahl der Objekte. Hierzu gibt es entsprechende Ratings. Agenturen wie Scope und FERI sollten zumindest ein BBB+ Rating für den gewünschten Fonds veröffentlichen haben.

Wem der Euro allein nicht genügt, kann global investierende Immobilienfonds wählen. Achtung: bei den schmalen Renditen dieser Fondsgattung kommt der anfängliche Ausgabeaufschlag besonders teuer. Hier sollte bewusst gewählt werden, damit der Fonds für die ersten drei bis fünf Jahre nicht zum „Umsonst“-Investment wird.

Offene Immobilienfonds & Haltefristen

Offene Immobilienfonds sind Grundstücks-Sondervermögen. Es wird entsprechend dem Fondsvolumen auf eine Anzahl an Immobilien verteilt.

Das Fondsmanagement kauft vorrangig Gewerbeimmobilien wie Bürohäuser oder Einzelhandelsimmobilie. Aus den Miet- und Pachterträgen und Wertsteigerung der Objekte sowie Veräußerungsgewinnen können Erträge für die Anleger erwirtschaftet werden.

Da es sich um börsentäglich handelbare Fondsanteile handelt, kann in diese Fonds auch jeder Kleinanleger investieren. Damit die Fondsanteile auch jederzeit gekauft oder verkauft werden können, wird seitens des

Fondsmanagements zudem in Zinspapiere und andere schnell verfügbare Anlagen investiert.

Neues Gesetz regelt Verkauf der Anteilswerte

Ein typisches Problem dieser Fondsgattung entsteht, wenn die Mittelabflüsse sehr hoch sind und deshalb zügig viele Objekte verkauft werden müssen. Verantwortlich hierfür können Großanleger sein, die ihr Kapital nur einmal kurz parken wollten sowie Wirtschafts- und Finanzkrisen. Dieser Verkaufsdruck auf die Immobilienobjekte im Fonds mindert den Marktpreis.

Vor diesem Hintergrund kam es per Gesetz zur Änderung bei den Halte-

fristen und der Rückgabe von Anteilen an offenen Immobilienfonds. Das so genannte Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) wurde zum 22.07.2013 entsprechend mit neuen gesetzlichen Regeln wirksam. Diese Regeln beziehen sich auf die Rückgabe der Fonds über die Fondsgesellschaft. Der Börsenhandel ist hiervon nicht betroffen.

Für Anteile, die ab dem 22.07.2013 erworben werden gilt:

- Eine Rückgabe von Anteilen ist erst nach einjähriger Rückgabeankündigungsfrist möglich.
- Ab Kaufzeitpunkt ist eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten zu berücksichtigen.