

24.01.2011

<http://wiso.zdf.de/ZDFde/inhalt/21/0,1872,8194005,00.html>



Bildquelle imago

WISO

Zu viele "Aussteiger" vermeiden

Wie sieht die Zukunft offener Immobilienfonds aus?

von Claudia Krafczyk

Dauerkrise bei den offenen Immobilienfonds und kein Ende in Sicht. Hunderttausende Anleger kommen nicht mehr an ihr Geld, weil die Rücknahme der Anteile ausgesetzt ist. Noch schlimmer trifft es Anleger, deren Fonds sich in Auflösung befinden. Sie wissen nicht, wann und wie viel sie von ihrem Geld wiedersehen.

Die meisten offenen Immobilienfonds (OIF) investieren vor allen in Gewerbeimmobilien, wie Bürogebäude oder Shoppingcenter. Anleger können sich daran über Fondsanteile beteiligen, die sie bislang täglich kaufen und verkaufen können. Einen Teil des Vermögens muss der Fonds als Barreserve halten, falls Anleger ihre Anteilsscheine zurückgeben wollen. Sackt die Reserve unter derzeit fünf Prozent, muss der Fonds seine Tore schließen.

Das Versprechen "täglich verfügbar" zwingt die Branche immer wieder zum Spagat. Es werden Anteile an Immobilien verkauft, die von der Natur der Sache nicht schnell zu Bargeld gemacht werden können. Dennoch wird den Anlegern versprochen, täglich das Geld zurückholen zu können. Den meisten der rund 45 OIF, die in Deutschland auf dem Markt sind, gelingt das Verhältnis zwischen "Aussteigern" und "Einsteigern" in den Fonds in Balance zu halten. Vor allen dann, wenn hinter dem Vertrieb eine große Bank steckt.

Großanleger sorgen für Probleme

Das System kommt ins Wanken, wenn Großanleger die Fonds als "Tagesgeldkonto" überstrapazieren. Läuft es an der Börse nicht gut, wird in offene Immobileinfonds investiert. Versprechen die Aktien hohe Kurszuwächse, ziehen die Investoren ihr Geld aus den Fonds wieder ab. Dadurch müssen die Fondsmanager sehr flexibel mit ihren Barreserven umgehen. Sie investieren das Geld der Anleger deshalb nicht nur in Gebäude und Grundstücke, sondern auch in Zinspapiere oder ähnliche schnell verfügbare Anlagen. Die Barreserve muss nach dem

Gesetz mindestens fünf Prozent des Fondsvermögens ausmachen, höchstens dürfen sie 49 Prozent betragen.

"Einige Fonds unterscheiden deshalb schon lange bei den Anlegerklassen zwischen privat und institutionell. Zum Beispiel wurden bei der Deka für die institutionellen Anleger Kündigungsfristen und Rücknahmeabschläge eingeführt", sagt Sonja Knorr, Analystin der Rating-Agentur Scope.

Anlegerschutzgesetz soll's richten

Die Risiken bei der Anlage von privaten Anlegern in OIF will das neue Anlegerschutzgesetz minimieren. Es soll im April 2011 verabschiedet werden. So sollen zum Beispiel Mindestliquiditätsquoten eingeführt und die tägliche Verfügbarkeit abgeschafft werden. Auch eine Mindesthaltedauer und Kündigungsfristen auf Immobilienfonds sollen kommen.

Geplant ist, dass die Fonds ab 2012 innerhalb von zwei Jahren nicht verkauft werden dürfen. Wer aussteigen will, muss eine Kündigungsfrist von 12 Monaten einhalten. Außerdem sollen Privatanleger pro Halbjahr 30.000 Euro abheben dürfen, und zwar ohne Kündigungsfrist. Zusätzlich ist vorgesehen, dass die Fondsgesellschaften eine Verschuldungsquote von 30 Prozent einhalten müssen. Bisher waren bis zu 50 Prozent möglich. "Wir glauben, dass wir das Produkt mit diesen Veränderungen wesentlich sicher gemacht haben", sagt **Ralph Brinkhaus** (CDU/CSU) nach der aktuellen Beratung im Bundestag-Finanzausschuss.

Mindesthaltedauer

Eine Entnahmemöglichkeit von 30.000 Euro ist eine Regelung, die dem Privatanleger entgegen kommt und die Stabilität des Fonds nicht gefährdet, lobt BVI-Hauptgeschäftsführer Stefan Seip den Stand der Dinge.

Professor Dr. Steffen Sebastian hat beobachtet, dass in der Vergangenheit viele Investoren ihre Gelder oft nur kurzfristig in den Fonds geparkt haben und dann schnell wieder abzogen. Einjährige Kündigungsfristen wirken einer solchen Anlagestrategie nur begrenzt entgegen. "Wichtig ist, dass auch die institutionellen Anleger zukünftig einen Ausgabeaufschlag zahlen müssen, genauso wie Privatanleger auch. Dann hören auch die Großinvestoren damit auf, Fonds als Tagesgeldkonto zu benutzen".

Infobox

Vorschläge des BVI

Der Bundesverbandes Investment und Asset Management (BVI) hat dem Gesetzgeber eigene Vorschläge unterbreitet, wie die OIF für Privatanleger noch attraktiver gemacht werden können. Hier die wichtigsten Punkte:

- Immobilien-Publikumsfonds speziell für Großanleger
- Einjährige Haltefrist für Privatanleger
- Kündigungsfrist für professionelle Anleger
- Bestandsschutz für Altanleger
- Auszahlpläne jederzeit bedienen
- Teilungsmodell statt Zwangsauflösung

- Vierteljährlicher Turnus der Immobilienbewertung

Die Spreu vom Weizen trennen

Durch die Krise ist viel Bewegung im Markt. Die Gesellschaften verkaufen ihre Sahnestücke, bewerten neu oder fusionieren. Wenn Sie unter diesen Bedingungen, in offene Immobilienfonds anlegen wollen, sollten Sie wissen, woran man gute Fonds erkennt:

- Bei der Fondsauswahl sollten Sie auf den Anteil alter und neuer Immobilien im Fonds achten.
- Je neuer die Immobilien, desto besser.
- Langjährige Mietverträge, die über fünf Jahre hinausgehen, sind positiv zu bewerten.
- Achten Sie auf eine niedrige Leerstandsquote.
- Fonds mit einem hohen Fondsvermögen haben mehr Stabilität als kleinere Fonds.
- Erkundigen Sie sich nach dem Anteil der institutionellen Anleger am Fondsvermögen. Fragen Sie, wie die Bank mit dieser Anlegerklasse umgeht und ob hier Ausgabeaufschläge und Kündigungsfristen gelten.
- Beachten Sie die Wertentwicklung der vergangenen Jahre. Sie zeigt auch, wie gut ein Fonds durch die Krise gekommen ist.

Achten Sie beim Kauf von OIF auf die hohen Ausgabeaufschläge. Sie liegen meist bei fünf Prozent. Wenn Sie direkt über die Börse kaufen, müssen Sie mit etwa nur der Hälfte der Kosten rechnen.

Hilfe bei Falschberatung

Wer bei der Geldanlage falsch beraten wurde, kann von seinem Berater unter Umständen Schadenersatz verlangen. Waren Zeugen dabei oder existiert ein Beratungsprotokoll, in dem Ihre Anlageziele und -wünsche vermerkt worden sind, kann das die Beweisführung erleichtern. Die Chancen auf Schadenersatz stünden nicht schlecht, wenn Anleger in der Beratung nicht darauf hingewiesen worden seien, dass bei einem OIF die Rücknahme der Fondsanteile ausgesetzt werden könne und damit im Bedarfsfall die schnelle Verfügbarkeit nicht gewährleistet sei, schreibt das unabhängige Onlineportal "Der Berater Lotse".

Selbst Menschen, die nie eine Immobilie erwerben können oder wollen, erhalten über den Kauf von Anteilen an einem OIF die Chance an den Wertsteigerungen auf dem Immobilienmarkt zu partizipieren. Beachten Sie: Bei den OIF handelt es sich um eine langfristige Geldanlage, bei der Verluste nicht auszuschließen sind.

Weitere Informationen

Auf unserer neuesten WISO-Monats-CD online finden Sie noch weitere Hintergrundinformationen.