

Hello again

In Zeiten mickriger Zinsen stecken viele Menschen ihr Geld plötzlich wieder in offene Immobilienfonds. Es ist das erstaunliche Comeback einer Anlageklasse, die den Investoren in den vergangenen Jahren eine Menge Ärger gemacht hat

Frankfurt – Offene Immobilienfonds haben in der Krise viele Anleger enttäuscht. Einst eines der beliebtesten Investitionsmittel der Deutschen, stand die Anlageklasse plötzlich vor dem Kollaps: Zahlreiche Fonds wurden eingefroren, die Menschen kamen oft jahrelang nicht an ihr Geld. Viele der Produkte mussten sogar abgewickelt werden, in vielen Fällen ist noch immer unklar, wie hoch die Verluste am Ende tatsächlich sein werden. Und doch: Offene Immobilienfonds (OIFs) genießen mittlerweile wieder mehr Vertrauen. Versuchten die Investoren nach Beginn der Krise mit Nachdruck, Fonds-Anteile loszuwerden – teils mit extremen Abschlägen –, hat sich der Trend spätestens im vergangenen Jahr gedreht.

Denn der Mangel an Anlage-Alternativen bescherte der Branche 2013 unter dem Strich einen Zufluss von 3,4 Milliarden Euro – und das trotz neuer gesetzlicher Hürden. „Solide offene Immobilienfonds werden heute als langfristige Sachwertanlage gekauft“, sagt Portfolio-Manager Lothar Koch von GSAM + Spee Asset Management. Bei den Neuanlegern sei die Zeit der Angst vor einer neuerlichen Schließungswelle vorbei. Vielmehr, sagt Koch, erinnern sich die Investoren wieder an die Vorteile der Anlageform, die es auch Kleinsparern ermöglichen würde, ihr Geld in Immobilien zu stecken. Zudem böten sie vergleichsweise hohe Erträge. „Viele offene Immobilienfonds bieten derzeit Renditen zwischen zwei und vier Prozent, die für Sparverträge nach konventionellem Muster kaum erzielbar erscheinen“, sagt Ulrich Köster von der Value Experts Vermögensverwaltung AG.

Außerdem suchten Anleger händiger nach Inflationsschutz, ergänzt Thomas Wüst, Geschäftsführer der Valorvest Vermögensverwaltung. Zwar deutet aktuell kaum etwas auf steigende Preise in Europa hin. Allerdings ist das Misstrauen gegenüber den offiziellen Statistiken hoch: Viele Menschen empfinden die Teuerungsrate als viel höher, weil sie etwa an die anziehenden Lebensmittelpreise denken.

ILLUSTRATION: STEFAN DIMITROV



Hinzu kommt die Furcht vor diesem Szenario: wenn die Konjunktur deutlich anspringen sollte und die Banken das billige Zentralbankgeld an Konsumenten und Firmen weiterreichen. In diesem Fall müssten die Währungshüter die Leitzinsen erhöhen, um die Inflationsgefahr zu bekämpfen. Das Nachsehen hätten Anlagen wie Aktien und Anleihen – aber nicht unbe-

dingt Immobilien, erklärt Professor Stefan Sebastian von der Universität Regensburg: OIFs böten einen gewissen Schutz gegen Turbulenzen an den Finanzmärkten, sofern die Anlagen breit gestreut seien, um die Risiken zu reduzieren.

Interessenten brauchen allerdings einen langen Atem, wenn sie diese Fonds möglichst intelligent nutzen wollen. Doch

genau diese langfristige Perspektive fehlt einigen professionellen Investoren, als sie 2008 hart von der Insolvenz der US-Bank Lehman Brothers getroffen wurden und dringend Bargeld brauchten. Sie trennten sich rasch von offenen Immobilienfonds, was eine gewaltige Rückgabewelle vonseiten der Privatanleger auslöste. Schnell waren die Liquiditätsvorräte er-

schöpft, viele Anbieter konnten ihre Immobilien in diesem Umfeld nicht kurzfristig zu vernünftigen Preisen veräußern. Der Beginn einer fatalen Abwärtsspirale. Zeitweise wurde Investoren der Zugriff auf rund 30 Milliarden Euro verweigert. Das entspricht einem knappen Drittel des Volumens jener OIFs, die für Privatanleger konzipiert sind. Entsprechend groß war die Empörung in der Bevölkerung über die vielen Fondsschließungen.

Die neuen Gesetze haben die Probleme abgemildert, aber nicht gelöst

Schließlich griff der Gesetzgeber ein, die Richtlinien für die Anlageklasse wurde geändert. Der langfristige Charakter dieser Fonds sollte gestärkt, kurzfristige Mittelabflüsse verhindert werden. Konkret heißt das: Für OIFs gilt nun eine Mindesthaltefrist von zwei Jahren, wer sein Geld abziehen will, muss das rechtzeitig ankündigen. Sonderregeln aber gibt es für Investoren, die bereits vor Inkrafttreten des neuen Gesetzes am 22. Juli 2013 Anteile an offenen Immobilienfonds gezeichnet hatten. Sie dürfen zum Beispiel weiterhin halbjährlich Anteile in Höhe von bis zu 30 000 Euro zurückgeben. Das dürfte ein Grund dafür sein, warum die Anlageklasse im vergangenen Jahr wieder verstärkt Interesse gefunden hat: Viele Investoren wollten sich vor der Gesetzesänderung noch die Flexibilität der alten Regeln sichern. Die neuen Regeln lösten jedoch nicht den grundsätzlichen Widerspruch zwischen der kurzfristigen Verfügbarkeit eines Investmentfonds und dem langfristigen Anlagecharakter einer Immobilie, meint Thomas Wüst von Valorvest: „Der Gesetzgeber hat die gravierenden Konstruktionsmängel offener Immobilienfonds nicht beseitigt, sondern nur ein wenig abgeschwächt.“ Über den Zeitpunkt des Verkaufs einer Immobilie sollte immer individuell entschieden werden können. **sz/DPA**