

Fonds, Topnews

## Vermögensverwalter über Immobilienfonds - Teil 6: "Geschlossene Fonds sind keine Alternative"

**10 Fragen zu offenen Immobilienfonds (OIF). Claus Walter, Vorsitzender der Geschäftsleitung der Freiburger Vermögensmanagement (FVM), verrät, wann sich eine Spekulation mit den geschlossenen OIF lohnen kann.**

**DAS INVESTMENT.com:** Welchen Immobilienfonds können Sie heute empfehlen bei einem Anlagezeitraum über 10 Jahre in einem ausbalancierten Portfolio?

**Claus Walter:** Wir empfehlen den Grundbesitz Europa (WKN 980 700) aus drei Gründen. Er legt seinen Fokus auf Europa, er verfügt über eine gute Streuung über Büro -, Handels- und sonstige Immobilien. Und - aktuell ganz wichtig - er hat keine Liquiditätsprobleme, was nicht zuletzt am Vertriebsarm der Deutschen Bank liegt. Wir sind der Ansicht, liquiditätsstarke Fonds können derzeit sich bietende Chancen aktiv nutzen.

**DAS INVESTMENT.com:** Gibt es Alternativen zu den OIF? Etwa Spezialfonds, Hotel-Fonds, also weniger öffentlich vertriebene und beworbene Produkte, die Sie empfehlen können?

**Walter:** Für Kleinanleger gibt es aus unserer Sicht wenig Alternativen, wenn sie die Anlageklasse Immobilien passend zum Gesamtvermögen beimischen möchten. Bei ausreichenden Vermögen sollte der Anleger eine Direktanlage überprüfen. Geschlossene Fonds sind keine wirkliche Option, da sie zumeist nur in wenigen Objekten investiert sind und daher Klumpenrisiken aufweisen. Zudem bieten sie keine vorzeitige Ausstiegsmöglichkeit - der Zweitmarkt funktioniert unserer Meinung nach nicht wirklich - und sind somit kein passender Ersatz.

**DAS INVESTMENT.com:** Offene Immobilienfonds werden an den Börsen mit teilweise hohen Abschlägen gehandelt. Ein Grund zum Kauf? Was empfehlen Sie Anlegern, die in solchen Fonds festsitzen?

**Walter:** Dazu muss man folgende Kriterien berücksichtigen. Die Abschläge und deren Höhe ergeben sich zumeist aus den Faktoren Liquidität (Abschlag für die Möglichkeit zu veräußern), Wahrscheinlichkeit der Wiederöffnung (Wie bewerten die Marktteilnehmer die Chance einer Wiederöffnung?) und der Qualität des Managements (Wie ist die Qualität des Portfolios und des Managements, insbesondere bei drohender Abwicklung?).

Drehen wir den Spieß um und interpretieren wir die Abschläge des Marktes, so erkennen wir im Fall des CS Euroreal, dass der reduzierte Abschlag von aktuell rund 12 Prozent Hoffnung auf Wiedereröffnung ausweist. Anders sieht das beim Axa Immoselect aus: Ein Abschlag von über 30 Prozent signalisiert eine hohe Skepsis einer erfolgreichen Wiedereröffnung.

**DAS INVESTMENT.com:** Das heißt?

**Walter:** Die Chancen sind zweifelsfrei da, aber: Anleger, die auf eine Öffnung der geschlossenen offenen Immobilienfonds spekulieren, sollten sich des Risikos bewusst sein. Im Falle einer Abwicklung können aus der vermeintlichen Chance trotz der Abschläge Verluste entstehen, und das Kapital ist gebunden. Anleger, die aktuell

**Informationen für Finanzprofis:** [www.dasinvestment.com](http://www.dasinvestment.com)

Investmentfonds • Geschlossene Fonds • Versicherungen • Alternative Investments • Zertifikate • Märkte • Grünes Geld • Berater • Recht & Steuern • Immobilien

© Fonds & Friends Verlagsgesellschaft mbH

noch in geschlossenen OIF investiert sind und das Geld in absehbarer Zeit nicht benötigen, sollten durchaus abwarten und nicht an der Börse mit hohem Abschlag verkaufen. Bei dieser Strategie muss man aber fairerweise im Falle einer drohenden Abwicklung auf das weitere Verlustrisiko hinweisen. Die Entwicklung ist genauestens zu beobachten.

**DAS INVESTMENT.com:** Seit 1. Juli müssen Fondsgesellschaften die KIID (Key Investor Information Document) veröffentlichen. Immobilienfonds wurden jahrelang als risikoarm eingestuft und verkauft. Wie stellt sich das aktuell dar? Welche Probleme können auf Berater zu kommen?

**Walter:** Das Problem sind weniger die neuen KIID, sondern die Baufehler. Die Fonds, Berater und Kunden mussten feststellen, dass "immobil(ie) und liquide" im Extremfall zwei unterschiedliche Eigenschaften sind. In der Beratung von Kunden ist es unumgänglich, die "Liquiditätsprobleme" der Immobilienanlage in die Anlageentscheidung einzubeziehen und nur den Teil zu investieren, welcher längerfristig zur Verfügung steht. Die Immobilie ist per se keine risikoarme Anlage. Dennoch ein Wort zu den ersten Erfahrungen mit KIID: Sie umfassen vom Gesetzgeber vorgegebene Informationen und sind auf zwei Seiten begrenzt. Im Gegensatz zu den Factsheets sind die Infos nach unseren ersten Erfahrungen dort oftmals sehr begrenzt, da sie auf die allumfassende gesetzliche Risikobeschreibung ausgerichtet sind und dem Anleger für sich alleine keinen Mehrwert bieten.

**DAS INVESTMENT.com:** Wie beurteilen Sie die neuen Haltefristen für OIF im Rahmen des Anlegerschutzgesetzes? Ist das DIE Lösung?

**Walter:** Ein Schritt in die richtige Richtung. Verfügungen über 30.000 Euro pro Halbjahr, losgelöst von der Haltedauer, sollten die meisten Kundenbedürfnisse abdecken. Ob dadurch allerdings wieder das Vertrauen in die Branchen kommt, bleibt abzuwarten.

**DAS INVESTMENT.com:** Wie sollten OIF in einem diversifizierten Portfolio künftig allokiert werden?

**Walter:** Auch wenn Sie gerne eine Zahl hören würden: Das hängt tatsächlich von der Vermögensstruktur des Kunden ab. Ein Kunde mit Direktanlagen in Immobilien benötigt für eine Diversifikation seines Vermögens keinen einzigen Anteil an einem offenen Immobilienfonds. Insgesamt gilt es, Bestände behutsam aufzubauen und die Entwicklungen bei den OIF in Ruhe zu beobachten.

**DAS INVESTMENT.com:** Brauchen Haus- und Wohnungsbesitzer im Hinblick auf eine breite Vermögensaufteilung überhaupt OIF?

**Walter:** Generell müssen die direkten Immobilieninvestments natürlich bei der Frage, ob OIF noch zusätzlich Sinn machen, einbezogen werden. Die eigene Immobilie stellt in vielen Fällen den Großteil des Vermögens dar. Mit zunehmendem Alter ist aber oft der Wunsch gegeben, sich von der Verantwortung (und oftmals dem damit verbundenen Ärger) zu trennen. Hier kann es dann aufgrund der Zielsetzung und der Strategie sinnvoll sein, Verkäufe auf der direkten Seite in OIF zu tauschen.

**DAS INVESTMENT.com:** Wohnen Sie zur Miete oder in der eigenen Immobilie?

**Walter:** In der eigenen Immobilie.

**DAS INVESTMENT.com:** Wo steht Ihr Ferienhaus oder wo sollte es stehen?

**Walter:** Warum sollte ich mich an ein Ferienhaus binden? Es gibt so viele tolle Flecken auf der Erde, und meine Lust auf die Verwaltung und Erhaltung einer Ferienimmobilie ist tatsächlich begrenzt.

**DAS INVESTMENT.com:** Mit wem würden Sie eine Wohngemeinschaft gründen?

**Walter:** Ich lebe mit meiner Frau, zwei Kindern und zwei Katzen gerne in einer "familiären WG", aber zu mehr fehlt mir tatsächlich jegliche Fantasie.

**>> weitere Teile der Serie über Offene Immobilienfonds:**

["Ruhe bewahren und bei günstigen Kursen nachkaufen"](#)

(Interview mit Jürgen Schneider, SRQ Finanzpartner)

["Der KanAm Grundinvest wäre unser Favorit"](#)

(Interview mit Peter Lackamp, Kroos Vermögensverwaltung)

["Aktien mit erstklassigen Immobilien sind eine Alternative"](#)

(Interview mit Gerd Häcker, Huber, Reuss & Kollegen)

["Anteile an eingefrorenen Fonds lieber behalten"](#)

(Interview mit Ronny Alsleben, Top Vermögen)

["Die Assetklasse wird nicht sterben"](#)

(Interview mit Christian Gruben, Neue Vermögen)

Autor: Oliver Lepold

Dieser Artikel erschien am **25.07.2011** unter folgendem Link:

<http://www.dasinvestment.com/investments/fonds/news/datum/2011/07/25/vermoeegensverwalter-ueber-immobilienfonds-teil-6-geschlossene-fonds-sind-keine-alternative/>