

INVESTOR-INFO

**GRUNDBESITZ EUROPA**  
**Konstanter Klassiker**

Der bereits 1970 aufgelegte Grundbesitz Europa beeindruckt nicht nur mit konstanter Wertentwicklung. Analysten loben auch die Qualität des Immobilienportfolios, die große geografische Diversifizierung und die sehr gute Mietvertragsauslaufstruktur. Der Fonds investiert derzeit vor allem in Deutschland, Großbritannien und Frankreich. Mehr als 60 Prozent der Fondsimmobilen sind Büros.

	KURS	41,25 €	
	ISIN	DE0009807008	
	SERVICETEL.	01803/101100	
	VOLUMEN	3,81 Mrd. €	
	GEBÜHR p.a.	1,07%	
<a href="http://www.finanzen.net/go/DE0009807008">www.finanzen.net/go/DE0009807008</a>			

**UNIIMMO:DEUTSCHLAND**  
**Deutschland und Europa**

Der Name des dienstältesten Immobilienfonds führt etwas in die Irre: Der Unimmo:Deutschland enthält neben heimischen Immobilien auch zu einem Drittel europäische Objekte. Knapp 50 Prozent sind Büros, der Rest hauptsächlich Geschäfte und Hotels. Besonderheit: Die hohe Vermietungsquote von 96 Prozent und die sehr geringe Fremdfinanzierungsquote. Kleine Renditebremse: 30 Prozent Liquiditätsquote.

	KURS	90,39 €	
	ISIN	DE0009805507	
	SERVICETEL.	040/349190	
	VOLUMEN	9,99 Mrd. €	
	GEBÜHR p.a.	0,70%	
<a href="http://www.finanzen.net/go/DE0009805507">www.finanzen.net/go/DE0009805507</a>			

**SEMPER REAL ESTATE VT**  
**Alternative aus Austria**

Nur knapp 260 Millionen Euro stecken im zehn Jahre alten Fonds der österreichischen Privatbank Semper Constantia. 80 Prozent sind in Immobilien in Österreich und Deutschland investiert, meist in schmucklose Supermärkte und Logistikimmobilien. Die bringen jedoch gute Mietrenditen. Bei den Anteilseignern des Fonds kamen davon im Schnitt der vergangenen fünf Jahre rund vier Prozent jährlich an.

	KURS	161,40 €	
	ISIN	AT0000A0B5Z9	
	SERVICETEL.	0043/1536160	
	VOLUMEN	256 Mio. €	
	GEBÜHR p.a.	1,09%	
<a href="http://www.finanzen.net/go/AT0000A0B5Z9">www.finanzen.net/go/AT0000A0B5Z9</a>			

**WERTGRUND WOHNSELECT D**  
**Fokus auf Mietshäuser**

Der im April 2010 aufgelegte WohnSelect D wurde für Vermögensverwalter, Family-Offices und Privatbanken entwickelt, steht aber jedem Anleger offen. Der nur rund 200 Millionen Euro schwere Fonds investiert in deutsche Mietshäuser. Das zu 97 Prozent vermietete Portfolio bescherte in den vergangenen zwölf Monaten über sieben Prozent Wertzuwachs.

	KURS	113,13 €	
	ISIN	DE000A1CUAY0	
	SERVICETEL.	08151/9989431	
	VOLUMEN	195 Mio. €	
	GEBÜHR p.a.	1,10%	
<a href="http://www.finanzen.net/go/DE000A1CUAY0">www.finanzen.net/go/DE000A1CUAY0</a>			



**London:** Immobilien in der britischen Hauptstadt werfen hohe Gewinne ab

# Brücke in die Zukunft

**Offene Immobilienfonds** » Die Anbieter bringen neue Produkte heraus, während einige dichtgemachte Vehikel noch nicht abgewickelt sind. Anleger sollten aber eher auf in der Krise bewährte Fonds setzen

VON ULI KÜHN

Offene Immobilienfonds haben in der jüngeren Vergangenheit vor allem mit Kursstürzen, spektakulären Schließungen und Zwangsabwicklungen von sich reden gemacht. Das ging so weit, dass die Bundesregierung die Anlageregeln für solche Investments geändert hat. Doch jetzt hoffen einige Anbieter auf eine Renaissance des Produkts. Neue Fonds, für die von Anbeginn die geänderten gesetzlichen Vorgaben gelten, sollen für eine Wiederbelebung sorgen.

Zwei von drei Anbietern planen Neuaufgaben, meldet die Ratingagentur Scope. Schon jetzt geht die Deutsche Bank mit dem „Grundbesitz Fokus Deutschland“ an den Start. Der ab Oktober angebotene Fonds wird in Bürohäuser, Hotels, Einkaufszentren und Logistikimmobilien in Deutschland investieren. Voriges Jahr legte KanAm – der Anbieter hat noch zwei alte Produkte in der Abwicklung – den Fonds Leading Cities Invest auf. Wie die meisten Offenen Immofonds will er in Büros in europäischen Metropolen investieren. Auch die von der Fondskrise hart getroffene SEB tüfelt an neuen Fonds.

**Große Nachfrage**

Ob diese Angebote langfristig taugen, lässt sich kaum beurteilen. Wer jetzt in Immobilien investieren will, greift besser zu einem Fonds, der sich bewährt hat. Ausreichend Interesse an Immobilieninvestments scheint aber vorhanden. „Wegen der Niedrigzinsen steigt die Nachfrage privater Anleger nach Sachanlagen“, so Ulrich Steinmetz zum Vorpreschen seines Hauses mit einem dritten Produkt. Er ist in der Vermögensverwaltungssparte der Deutschen Bank für Immobilienpublikumsfonds zuständig.

Für sicherheitsbewusste Anleger, die sich mit niedrigen Renditen zufriedengeben, können Immobilienfonds durchaus sinnvoll sein.

Schließlich können sie die Antwort auf eine drängende Frage sein: Wo finde ich heute noch stabile Renditen oberhalb der Inflationsrate?

Elf Offene Immobilienfonds stehen derzeit für private Anleger zur Auswahl, 15 weitere werden derzeit abgewickelt. In der Finanzkrise mussten etliche Produkte vorübergehend eingefroren werden und gerieten danach in dauerhafte Schiefelage – es blieb nur die Schließung und der Verkauf der Immobilien.

**Neue Regeln**

Der Grund: Die meisten Fonds hatten institutionelle Anleger an Bord. In der Krise zogen diese von heute auf morgen große Summen ab, weil sie knapp bei Kasse waren. Anteile der Fonds konnten damals noch börsentäglich zurückgegeben werden. Die schnelle Ausstiegsmöglichkeit, die als Vorteil für Anleger gedacht war, entpuppte sich als Falle. Die Fonds hatten nicht genug Geld, um allen ihre Anteile auszuzahlen. Im Gegensatz etwa zu Aktien lassen sich Immobilien eben nicht schnell verkaufen.

Viele Betroffene warten noch heute auf ihr Geld. So beläuft sich das Vermögen des SEB Immoinvest oder des CS Euroreal noch auf je vier Milliarden Euro, im KanAm Grundinvest stecken 2,7 Milliarden Euro. Frühestens in zwei Jahren dürfte die Auflösung abgeschlossen sein. Wie viel die ausgebremsen Anleger letztlich zurückbekommen, bleibt abzuwarten.

Nach dem Willen des Gesetzgebers soll es so einen Exodus nie wieder geben, die neuen Regeln sollen Liquiditätsempässe verhindern. Das ist im Sinne der Anleger. Doch wer nun bei einem Offenen Immobilienfonds einsteigt, muss wissen, dass dies ein Langfristinvestment ist. Neueinsteiger dürfen Fondsanteile frühestens nach zwei Jahren zurückgeben, Verkaufsabsichten müssen sie ein Jahr vorher ankündigen. Erleichterungen gelten nur für Anleger, die vor der Neuregelung investiert waren.

Trotz der Einschränkungen bleibt die Grundidee attraktiv. Nur so gelingt auch Anlegern mit kleinem Geldbeutel der Einstieg in die Anlageklasse, gestreut über verschiedene Nutzungsarten und Standorte. Und die Immobilien werden von Spezialisten ausgesucht und verwaltet.

Als Alternative zu einer vermieteten Eigentumswohnung sollten die Fonds deshalb in Betracht gezogen werden. Schließlich werden mit direktem Immobilieninvestment die wenigsten reich: In den zurückliegenden zehn Jahren haben Privatleute mit Immobilien im Schnitt nur zwei bis drei Prozent Rendite je Jahr erzielt, das berechnete das DIW Berlin. Fast ein Drittel machte damit keinen Gewinn oder Verlust. „Instandhaltung, Kosten bei Mieterwechsel oder längere Leerstandszeiten erweisen sich häufig als Renditekiller“, so Thomas Meyer, Chef der Immobilienfirma Wertgrund. Profis können dagegen oft Renditen erwirtschaften, die weit über den Erträgen von Zinspapieren liegen.

Das zeigt der German Property Index (GPI), den das Analysehaus Bulwien Gesa regelmäßig anhand realer Immobilientransaktionen in 127 deutschen Städten ermittelt. Danach waren im Jahr 2013 mit Immobilien über zwölf Prozent Rendite aus Wertveränderung und Miete erzielbar. Wer in Offene Immobilienfonds investiert, muss sich indes mit wesentlich weniger zufriedengeben: Auf Fünfjahressicht brachten die heute noch geöffneten Fonds im Schnitt lediglich rund 2,5 Prozent per annum.

**Niedrige Renditen**

Ein Grund für die Diskrepanz: Der GPI zeigt nur die Rendite des jeweils besten Objekts in den untersuchten Städten. Offene Immobilienfonds besitzen dagegen ein Sammelsurium an Gebäuden – bisweilen in zweitklassigen Lagen oder mit langfristigen, kargen Mietverträgen. Zudem fallen nicht unbeträchtliche Gebüh-

Chart: Bloomberg/SmallCharts; Bild: iStockphoto

Außerhalb Europas: **9,8%**

Europa, nicht Eurozone: **7,8%**



**Internationales Immoinvestment**

London ist zwar bei den Investoren beliebt, die Fonds versuchen aber mit breiter Streuung das Risiko zu verteilen. Die Grafik zeigt Durchschnittswerte fürs erste Halbjahr.

Quelle: BVI

ren bei der Verwaltung der verstreuten Gebäude an. Ein Auslöser für die manchmal enttäuschenden Renditen ist auch der teils hohe Kassenbestand einiger Fonds, schließlich wirft Bargeld kaum Erträge ab.

22 Prozent beträgt die Liquiditätsquote im Schnitt, so Scope. Einige Fonds liegen jedoch deutlich darunter: So kommen Grundbesitz Europa und UniImmo:Global nur auf gut 18 Prozent Liquidität. Beim neuen Grundbesitz Fokus Deutschland will Fondsmanagerin Anke Weinreich die Liquiditätsquote auf maximal zehn Prozent beschränken.

**Sinkender Leerstand**

Vielleicht noch mehr Bedeutung für den Erfolg eines Fonds hat seine Vermietungsquote. „Sie ist eine der wichtigsten Kennzahlen zur Bewertung Offener Immobilienfonds“, sagt Scope-Immobilienfondsexpertin Sonja Knorr. Da leer stehende Objekte keine Einnahmen bringen und obendrein noch Kosten verursachen, wirkt sich hoher Leerstand unweigerlich negativ auf die Wertentwicklung eines Fonds aus.

Zum Glück steigen inzwischen die Vermietungsquoten der Fonds wieder leicht an. Im Schnitt liegt Scope zufolge die gewichtete Vermietungsquote bei 93 Prozent. Am besten im Geschäft sind der international engagierte UniImmo:Global sowie die spezialisierten und deutlich kleineren Fonds Wertgrund WohnSelect D und SemperReal Estate VT. Die drei Fonds haben 97 Prozent der Objekte vermietet. Beim UniImmo:Deutschland sind es immerhin 96 Prozent.

Die besten Noten gibt Scope derzeit dem Grundbesitz Europa und dem UniImmo:Deutschland. Beim Grundbesitz Europa überzeugte die Analysten neben hoher Vermietungs- und niedriger Cashquote die sehr gute Mietvertragsauslaufstruktur. Mehr als drei Prozent Rendite dürfte auch dieser Fonds dennoch kaum erwirtschaften.

Anzeige



Jetzt kostenlos anmelden | [www.tradingmasters.de](http://www.tradingmasters.de) | Start: 15. Oktober 2014

Deutschlands  
**Börsenspiel des Jahres**

Ihre kostenlose Ausbildung zum Trader



„Trading ist keine Glückssache, sondern Handwerk mit viel Disziplin und ein wenig Kunst.“

Lernen Sie die besten Strategien und Techniken von unseren Profi-Tradern und Finanzexperten. Der Sieger gewinnt einen Mercedes CLA 200 Coupé.

**Metin Simsek**  
Coach und Juryvorsitzender  
UBS Deutschland AG



30 kostenlose  
Webinare mit  
renommierten  
Coaches

Live-Trading-  
Events und  
exklusive  
Seminare

Mehr als 1.300  
Preise im  
Wert von über  
100.000 Euro

