

# Netzwerk Südbaden

Das regionale Wirtschaftsmagazin

JULIAN SCHUSTER: DER WUNSCHKANDIDAT • VAKANT: DEM SC FEHLT DERZEIT EIN FUSSBALLGOTT • „WIE PROFIS“: INTERVIEW MIT ZWEI KAPITÄNINNEN • INDUSTRIE 4.0: CONTINENTAL-TOCHTER WÄCHST IN FREIBURG • FURTWANGEN: KLEINE STADT MIT GROSSEM ANGEBOT • BUNT, STARK, GROSS: KÜNSTLERINNEN IN RIEGEL • KONJUNKTUR: DER INDUSTRIE GEHT ES NICHT GUT • MÜLLHEIM: VERDACHT DER ABZOCKE



#08/2024

E2014

6,50 Euro



## Die alte Bescheidenheit

Schwerpunkt SC Freiburg

# Immobilienfonds: Sicheres Betongold fürs Depot?

In Immobilien investieren, regelmäßig von Mieteinnahmen profitieren ohne Verwaltungsaufwand per Fonds: Das klingt nach der perfekten Anlageform für Vorsichtige: Ganz so einfach ist die Sache aber nicht.

Es war schon ein kleines Erdbeben als der offene Immobilienfonds Unilmmo Wohnen ZBI innerhalb eines Tages im Juni um knapp 17 Prozent abwertete. Denn von manchen Bankberatern werden solche Produkte gerne als sichere Anlageform angepriesen, da sind zweistellige Tagesverluste zu Recht ein Schock. Insgesamt sieht der Markt offene Immobilienfonds gerade eher skeptisch, viele Flaggschiffe der Bankentöchter notieren an der Börse unter ihrem Nettoinventarwert (NAV). Das bedeutet: Käufer denken derzeit, die in den Fonds enthaltenen Immobilien seien weniger wert als die Summe der von Gutachtern regelmäßig ermittelten Preise. Es geht die Sorge um, dass immer mehr Fondsbesitzer ihre Anteile zurückgeben und es zu einer Situation wie in der Finanzkrise 2008 kommen könnte, in der so mancher Anbieter sein Produkt abwickeln musste. Woran liegt es, dass offene Immobilienfonds jetzt schon wieder unter Druck geraten?

## Die Quadratur des Kreises

Einer der Hauptgründe für die jetzigen Situation am Immobilienmarkt ist das gestiegene Zinsniveau im Zuge der Inflationsbekämpfung der Zentralbanken. Es ist für Käufer einfach schwieriger, eine Immobilie so zu finanzieren, dass mit den erzielbaren Mieten ordentliche Renditen zu realisieren sind. Gleichzeitig haben die Mieter aufgrund der gestiegenen Preise in fast allen Lebensbereichen kaum Spielraum, Mieterhöhungen zu tragen. Insgesamt ist die Nachfrage am Immobilienmarkt schwächer, und das drückt aufs Preisniveau. Allerdings trifft das in der Regel nur auf einen Teil der Objekte in einem Fonds zu, da nicht alle auf Kredit erworben werden und es zum Beispiel gerade bei Gewerbeimmobilien oft indexierte Mietverträge gibt, die automatisch an die Inflation angepasst werden. Deshalb sind nicht alle Anbieter gleichermaßen betroffen.

Trotzdem sollten sich Anleger eines bewusst machen: Im Prinzip versucht ein offener Immobilienfonds die Quadratur des Kreises: Eine illiquide Anlageform soll für Anleger liquide handelbar sein. Das grundsätzliche Problem dabei ist folgendes: Wenn viele Anteilsbesitzer gleichzeitig ihr Geld wieder zurückbekommen wollen, müssen

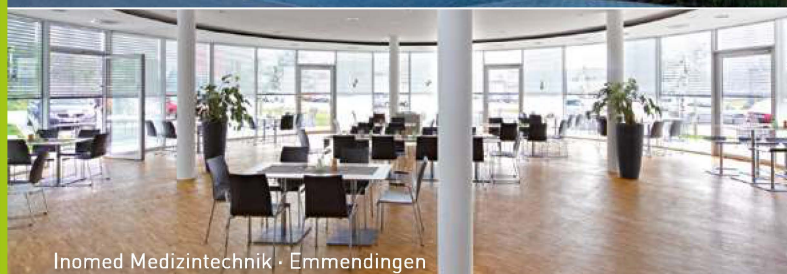
## a<sup>3</sup> Carré Industriebau

a<sup>3</sup> Architektur<sup>3</sup>  
Unternehmensgruppe Klaus Wehrle

Wir beraten und begleiten Sie als Bauherrn von der Standortanalyse und Planung bis zur Fertigstellung und dem Betrieb eines Gebäudes. Unser Team setzt dabei, mit über 25 Jahren Erfahrung, Maßstäbe in der Architektur- und Baubranche.

Nachhaltige Gebäudekonzepte, kostenreduziertes Bauen und individuelle Unternehmensarchitektur sind unsere Stärken.

Wir bauen gerne auch Ihre Zukunft.



Immobilien unter Druck verkauft werden. Man braucht kein Makler zu sein, um zu wissen, dass Zeitdruck nicht vorteilhaft für die Preisgestaltung ist. Um dieses Problem zu entschärfen, wurden nach der Finanzkrise Mindesthalte- und Kündigungsfristen bei offenen Immobilienfonds eingeführt. Wer seine Anteile zurückgeben will, muss grundsätzlich zwölf Monate auf sein Geld warten, was den Anbietern Zeit gibt zu reagieren. Das schützt zwar ein Stück weit davor, dass offene Immobilienfonds wie in Folge der Finanzkrise geschlossen werden müssen, verhindert aber letztlich keine Abwertungen.

### Konstruktionsfehler erkennen

Das zeigt der Fall des Unilmmo Wohnen ZBI, denn hier führte eine Neubewertung von externen Gutachtern zum Wertverlust. Im Endeffekt mussten die, weil offenbar viele Rückgaben erwartet wurden, den Immobilienbestand unter Berücksichtigung des tatsächlich erzielbaren Verkaufspreises neu einschätzen. Normalerweise spielen bei der Bewertung eher die künftig erzielbaren Erträge eine Rolle und weniger der aktuelle Marktwert, der aber bei erwarteten Verkäufen verstärkt berücksichtigt werden muss. Die Folge war eine Abwertung um 17 Prozent. Warum hatte das gerade bei diesem Fonds so deutliche Auswirkungen?

Wer sich die Mühe macht und einen genaueren Blick in den Immobilienbestand wirft, kann davon nicht wirklich überrascht sein. Denn obwohl hier grundsätzlich schon in verschiedene Standorte investiert wird, fällt eine Konzentration in eher mittelmäßigen Lagen in Nordrhein-Westfalen auf, bei einer Vermietungsquote von 93 Prozent. Mal ganz ehrlich: Wer würde sich privat ein Mietshaus irgendwo in NRW kaufen, in dem fast jede zehnte Wohnung leer steht? Und letztlich gilt auch bei einem Fonds die alte Regel: Es kommt auf drei Dinge bei einer Immobilie an – Lage, Lage, Lage.

### Alternativen abwägen

Offene Immobilienfonds können eine sinnvolle Ergänzung in einer breit diversifizierten Anlagestruktur sein, und es gibt gut zusammengestellte Produkte. Diese Anlageklasse egal um welchen Preis abzustoßen, muss nicht sinnvoll sein. Am Ende kommt es darauf an, dass ein wirklich attraktiver Bestand mit guten Rentabilitätsaussichten vorhanden ist. Anleger eines offenen Immobilienfonds sollten sich des Risikos eines grundsätzlich eher illiquiden Investments bewusst sein. Die Lage am Immobilienmarkt ist momentan eher schwierig, aber Top-Lagen – zum Beispiel in einigen Stadtteilen Freiburgs – können ein wertvoller Bestandteil einer strategischen Vermögensallokation sein. Ein veralteter Wohnblock irgendwo am Rand von Duisburg dagegen nicht unbedingt.

Für uns sind offene Immobilienfonds auf jeden Fall keine gute alleinige Anlageform für sicherheitsorientierte Anleger. Wir empfehlen ein gut gemischtes Portfolio, das neben Aktien auch festverzinsliche Wertpapiere und Edelmetalle enthält. Als Vermögensverwalter achten wir darauf, dass hier stets eine gute Balance zwischen Renditechance, Risiko und Liquidität gehalten wird. Die Stärken und Schwächen verschiedener Anlageformen zu kennen und sie in ein gutes Verhältnis zu bringen, ist unserer Erfahrung nach ein wesentlicher Erfolgsfaktor bei einer langfristig orientierten Kapitalanlage.

Foto: PR



**Claus Walter ist Vorsitzender der Geschäftsleitung der inhabergeführten Freiburger Vermögensmanagement GmbH, die seit 25 Jahren vermögende Privatkunden, Stiftungen und Unternehmen unabhängig zu Finanzthemen berät.**

**Disclaimer FVM** Dieser Veröffentlichung liegen Daten und Informationen zugrunde, deren Quelle wir für zuverlässig halten. Die hierin enthaltenen Einschätzungen entsprechen unserer bestmöglichen Beurteilung zum Zeitpunkt der Erstellung und können sich ohne vorherige Ankündigung ändern. Für die Aktualität, Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben und Informationen können wir keine Gewähr übernehmen. Alle Inhalte dieses Dokuments dienen lediglich Ihrer Information. Die Beschreibung von Einzelwerten dient ausschließlich der Erläuterung und stellt in keinem Fall eine Anlageempfehlung oder Finanzanalyse dar.

## Architektur und Funktion für Mensch, Wirtschaft und Umwelt



Wasserkraft Volk · Gutach



Elztal Brennerei Weis · Gutach

## »Ausgezeichnet!«

- »DEUTSCHER SOLARPREIS«
- »BUNDESUMWELTFÖRDERPREIS«
- »EFFIZIENZPREIS BAUEN UND MODERNISIEREN« IN GOLD
- ARCHITEKTURPREIS »BAUKULTUR SCHWARZWALD«
- LANDESWETTBEWERB »DIENSTLEISTER DES JAHRES« TOP 20
- ARCHITEKTURPREIS »BEISPIELHAFTES BAUEN«

Mehr gute Beispiele und Auszeichnungen unter

[www.carre-gmbh.de](http://www.carre-gmbh.de)