<h1>Unsere Erfahrungen mit offenen Immobilienfonds auf einen Blick</h1>

<p><strong>Offene Immobilienfonds</strong> waren in den vergangenen Jahren eine überaus beliebte Anlageform, da diese durch hohe Renditen, viel Sicherheit sowie eine gute Flexibilität überzeugten. Im Grunde genommen also all das, was Sie als potenzieller Anleger sich wünschen! Doch wie steht es im Detail um diese Anlageklasse? In den folgenden Abschnitten möchten wir Ihnen dir Vor- und Nachteile sowie die Funktionsweise der offenen Immobilienfonds gern einmal näher vorstellen.</p>

<h2>Das Wichtigste in Kürze</h2>

<p>Im folgenden Artikel zum Thema offene Immobilienfonds möchten wir vor allem auf die folgenden Punkte eingehen:</p>

<ol>

<li>Was ein offener Immobilienfonds überhaupt ist und wie dieser funktioniert</li>

<li>Wofür ein offener Immobilienfonds Ihr Kapital einsetzt</li>

<li>Liquidität bei offenen Immobilienfonds</li>

<li>Sicherheit & Seriosität von offenen Immobilienfonds</li>

<li>Haltefristen und weitere Bedingungen</li>

<li>Sind offene Immobilienfonds eine rein deutsche Erscheinung?</li>  
<li>Unser Fazit zum Thema offene Immobilienfonds</li>

</ol>

<h2>Was ein offener Immobilienfonds überhaupt ist und wie dieser funktioniert</h2>

<p>Ein <i>offener Immobilienfonds</i> investiert – wie der Name bereits vermuten lässt – in Immobilien (sprich: in <i>Grundstücks-</i> oder <i>Sondervermögen</i>). Der Gesetzgeber schreibt hier – je nach Fondsgröße – eine Diversifizierung auf eine bestimmte Anzahl an Immobilien vor. Es wäre also für die Fondsgesellschaft nicht möglich, die Investorengelder in nur ein einziges Immobilienprojekt zu investieren. In der Praxis beteiligen sich offene Immobilienfonds vorrangig an <strong>Gewerbeimmobilien</strong>. Darunter fallen unter anderem Büroimmobilien, Einzelhandelsimmobilien wie zum Beispiel Supermärkte sowie Lagerhallen. Erträge erwirtschaftet der offene Immobilienfonds dann durch die dadurch generierten <strong>Mieterträge</strong> sowie <strong>Wertsteigerungen</strong> der Objekte. Immobilien an sich weisen als Anlageklasse eine sehr hohe Markteintrittsbarriere für Kleinanleger auf, da oftmals ein großer Kapitalaufwand damit verbunden ist, in dieser Asset-Klasse Fuß zu fassen. Der Sinn hinter dem offenen Immobilienfonds ist es nun, dem Anleger auch diese Anlageklasse durch den Zukauf von kleinen Stückelungen zugänglich zu machen. Die Fondsanteile können dann <strong>börsentäglich</strong> gehandelt werden und generieren für Sie als potenziellen Anleger zwischenzeitlich auch Erträge in Form von <strong>Fondsausschüttungen</strong>. Da Sie Ihre Fondsanteile jederzeit wieder verkaufen können, muss der Fonds auch über eine gewisse <i>Liquiditätsreserve</i> verfügen. Deshalb wird ein gewisser Teil des Anlagevolumens bei offenen Immobilienfonds auch in flexible Geldmarktanleihen investiert, die jederzeit abrufbar sind. Im Schnitt beträgt diese Liquiditätsreserve rund 5 Prozent des Fondsgesamtvolumens und schwankt beständig – maximal darf diese jedoch bei 49 Prozent liegen. Durch die Liquiditätsreserve muss das sogenannte <strong>Aussetzrisiko</strong> abgedeckt werden – also das Risiko, dass der Liquiditätsanteil des Fonds unter 5 Prozent rutscht und dieser damit zeitweilig <i>ausgesetzt</i> wird. Über dieses Risiko muss Sie die entsprechende Fondsgesellschaft <strong>ungefragt</strong> informieren!</p>

<h2>Wofür ein offener Immobilienfonds Ihr Kapital einsetzt</h2>

<p>Ein offener Immobilienfonds muss Ihr Kapital in <strong>mindestens 10 verschiedene Objekte investieren</strong>. Was auch durchaus Sinn ergibt. Denn durch <strong>Diversifikation</strong> sinkt auch Ihr individuelles Risiko. Statistisch gesehen ist eine Diversifizierung über 10 verschiedene Anlageobjekte – unabhängig, ob Aktien, Anleihen oder eben Immobilien – überaus effektiv, da diese den größten Mehrwert für den Anleger bietet und Ihre Rendite maximiert sowie gleichzeitig Ihr individuelles Risiko minimiert. Und noch weitere Anforderungen an das Investitionsverhalten eines offenen Immobilienfonds möchten wir Ihnen natürlich ebenso wenig vorenthalten:</p>

<ul>

<li>pro Objekt dürfen <strong>nicht mehr als 15 Prozent des Fondsvermögens</strong> investiert werden</li>

<li>maximal <strong>20 Prozent des Fondsvermögens</strong> dürfen in <i>Grundstücke</i> oder <i>Bauimmobilien</i> investiert werden</li>

<li>maximal <strong>30 Prozent des Fondsvermögens dürfen in Fremdwährung investiert werden</strong> (insofern ohne Währungsrisiko abgesichert)</li>

<li>offene Immobilienfonds dürfen selbst nur zu maximal <strong>20 Prozent in Immobiliengesellschaften investiert sein</strong></li>  
</ul>

<h2>Liquidität bei offenen Immobilienfonds</h2>

<p>Hohe Liquiditätsreserven – oder auch: <strong><i>Liquiditätsquoten</i></strong> genannt – sind offenen Immobilienfondsgesellschaften natürlich ein Dorn im Auge, da nicht investiertes Kapital schlussendlich Ihre individuelle Rendite schmälert. Aufgrund der aktuellen <i>Minuszinsproblematik</i> kosten größere Cash-Bestände der Fondsgesellschaft sogar Geld, anstatt welches für dieses zu erwirtschaften – aktuell fallen auf die Liquiditätsreserve von offenen Immobilienfonds im Schnitt zwischen 1,50 und 2,50 Prozent an Kosten in Form von Negativzinsen oder Verwaltungskosten an. Ein weiterer Renditekiller ist zudem die <strong>Inflation</strong>. Hier einmal die durchschnittlichen Renditen der wohl bekanntesten, offenen Immobilienfonds Deutschlands im Vergleich:</p>

<table>

<thead>

<tr>

<td></td>

<td><strong>Deka-ImmobilienEuropa</strong></td>

<td><strong>hausInvest</strong></td>

<td><strong>UniImmo:Deutschland</strong></td>

</tr>

</thead>

<tbody>

<tr>

<td><strong><i>Fondsvolumen</i></strong></td>

<td>17,31 Mrd. €</td>

<td>16,58 Mrd. €</td>

<td>14,05 Mrd. €</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Fondsgesellschaft</i></strong></td>

<td>Deka Immobilien Investment GmbH</td>

<td>Commerz RealInvestment-gesellschaft mbH</td>

<td>Union Investment Real Estate GmbH</td>

</tr>

<tr>

<td><strong><i>Durchschnittsrendite (letzte 10 Jahre)</i></strong></td>

<td><u>+3,08 %</u></td>

<td><u>+2,61 %</u></td>

<td><u>+2,96 %</u></td>

</tr>

</tbody>

</table>

<h2>Sicherheit & Seriosität von offenen Immobilienfonds</h2>

<p>Zwar gelten Immobilien an sich als sichere und solide Anlageklasse, das Gleiche gilt aber nicht auch für offene Immobilienfonds. Im Verlauf der letzten Finanzkrise im Jahre <strong>2007</strong> bekamen viele Anleger Panik und strebten einen Kapitalabzug ihrer Investitionen aus offenen Immobilienfonds an. Dadurch wurden die Liquiditätsreserven vieler Fonds schnell aufgebraucht, was zu deren Schließung führte. Auch heute noch – nach fast 15 Jahren – befinden sich immer noch viele, offene Immobilienfonds in Abwicklung und ehemalige Anleger kommen noch immer nicht an ihr Geld. Die Auskehrung der ursprünglichen Anlagegelder wird erst dann stattfinden, sobald die entsprechenden Fondsgesellschaften die Fondsimmobilien vollständig verkauft haben, alle Kreditschulden getilgt haben und dann das restliche Kapital an die Anteilseigner ausschütten können. Dieser Fall zeigte einmal deutlich, dass offene Immobilienfonds an sich ebenso risikoreich sind und gegebenenfalls zum Totalverlust führen können!<br>

<p>Im Schnitt betrug der durchschnittliche Verlust, den Anleger durch die Finanzkrise im Jahre 2007 bei offenen Immobilienfonds zu verschmerzen hatten, demnach zwischen <strong>10 und 50 Prozent</strong>. Damit fällt der maximale <i>Drawdown</i> bei offenen Immobilienfonds aber immer noch geringer als bei klassischen Aktien oder ETF-Anlageprodukten aus, die maximal 60 bis 80 Prozent verzeichnen. Bisweilen laufen hinsichtlich der offenen Immobilienfonds aber noch etliche Verfahren, in denen ehemalige Anleger die Fondsgesellschaften auf das Nichthinweisen hoher Risiken anklagen.</p>

<h2>Haltefristen und weitere Bedingungen</h2>

<p>Nach der Krise von 2007 schuf der Gesetzgeber im Jahre <strong>2013</strong> neue Regelungen, mit denen künftigen Liquiditätsengpässe besser entgegengewirkt werden soll. Diese sind entsprechend Kapitalanlagengesetzbuch (kurz: <strong>KAGB</strong>) verankert.<br>

<p>Fondsanteile, die demnach <strong>vor</strong> dem 21.07.2013 gekauft wurden (quasi mit dem Inkrafttreten) müssen vom Investor vor Rückgabe an die Fondsgesellschaft <strong>mindestens 24 Monate</strong> gehalten werden. Zudem gilt eine <strong>einjährige Rückgabefrist</strong>, in der der Verkauf der Fondsanteile vom Anleger anzugeben ist. Auch können Fondsgesellschaften ab sofort bestimmte Termine für die Rückgabe setzen – es gilt <strong>keine börsentägliche Rücknahme mehr</strong>.<br>

<p>Fondsanteile hingegen, die <strong>nach</strong> dem 21.07.2013 gekauft wurden, weisen zwar ähnliche Regelungen auf, jedoch gelten diese nur für Anteile in einem Wert von mehr als <strong>30.000 Euro</strong> pro Kalenderjahr.<br>

<p>Bei Fondsanteilen, deren Kauf noch weiter zurückliegt (sprich: vor dem 01.01.2013), muss die 24-monatige Haltefrist überhaupt nicht beachtet werden. Die 12-monatige Rückgabefrist gilt auch hier nur – wie bei Anteilen, die nach dem 21.07.2013 gekauft wurden – ab Fondsanteilen größer 30.000 Euro Wert pro Kalenderjahr.</p>

<h2>Sind offene Immobilienfonds eine rein deutsche Erscheinung?</h2>

<p>Gleichwertige oder ähnliche Anlageprodukte wie die deutschen, offenen Immobilienfonds existieren beispielsweise in den <strong>USA</strong> oder in <strong>Großbritannien</strong> de facto überhaupt nicht. Ein Grund dafür könnten die <strong>intransparenten Bewertungsverfahren</strong> sein, die so weder von den dortigen Aufsichtsbehörden, als auch von den Anlegern selbst nicht akzeptiert werden würden. Auch die durchschnittliche Wertentwicklung der offenen Immobilienfonds von gerade einmal <strong>2,61 %</strong> innerhalb der vergangenen 10 Jahre dürfte ein weiterer Grund sein. Speziell in den anglo-amerikanischen Ländern liegen die durchschnittlichen Inflationsraten erfahrungsgemäß immer zwischen 2,50 und 4,00 Prozent – zum Vergleich: in Deutschland im Schnitt zwischen 1,50 und 2,00 Prozent. Offene Immobilienfonds sind also an sich eine rein deutsche Erscheinung und obendrein noch ein renditetechnisches Nullsummenspiel!</p>

<h2>Unser Fazit zum Thema offene Immobilienfonds</h2>

<p>Speziell im Fall der offenen Immobilienfonds gilt aus unserer Sicht: Weder Sicherheits-, noch Renditeerwartungen werden von diesem Anlageprodukt nachhaltig erfüllt. In der jüngsten Vergangenheit haben sich an dieser – mittlerweile sehr unflexiblen Anlageklasse – viele Deutsche sprichwörtlich die Finger verbrannt und hohe Verluste, beziehungsweise bestenfalls Nullrenditen erzielt. Selbst mit den besten, offenen Immobilienfonds konnte die durchschnittliche Inflationsrate in Deutschland in den vergangenen 10 Jahren oftmals nur hauchdünn geschlagen werden – in Anbetracht an das hohe Risiko jedoch inakzeptabel für den Anleger! Offene Immobilienfonds sind aus unserer Sicht also ein Relikt der vergangenen Tage und gehören in kein nachhaltiges Depot mehr.<br>

<p>Für den Aufbau eines langfristig orientierten und nachhaltig aufgebauten Portfolios empfehlen wir daher dringend, sich mit einem <strong>langjährig erfahrenen</strong> und <strong>fachkompetenten Ansprechpartner</strong> für Kapitalanlagen in Verbindung zu setzen. Bei <strong>Daniel Keilbach</strong> erhalten Sie zum Beispiel kostenlose und unverbindliche Beratungen zu den Themen Altersvorsorge, Vermögensbildung sowie Immobilien, Versicherungen und Portfolioanalysen, die von einem freundlichen Team an Finanzexperten durchgeführt werden. Ihr Geld lässt sich – im Vergleich zu offenen Immobilienfonds – unterm Strich wesentlich <strong>risikoärmer</strong> und gleichzeitig <strong>renditestärker</strong> anlegen. Das Team von Daniel Keilbach freut sich in diesem Zusammenhang bereits auf Ihre Kontaktaufnahme und wünscht Ihnen bis dahin selbstverständlich alles Gute!</p>