

06. Mai 2010

*Seit über 25 Jahren
Ihr kompetenter Partner*

SEELIGER & CO
Sicherheit. Vorsorge. Vermögen.

Offene Immobilienfonds schließen wieder – zunächst KanAm Grundinvest, im Anschluß auch gleich der SEB Immoinvest ... weitere werden (vermutlich) folgen ...

Somit erleben wir sehr aufregende Zeiten für Offene Immobilienfonds. Für uns in der Beratung und für alle im Fondsmanagement ist es sehr spannend, die Entwicklungen zu verfolgen und zu analysieren. Es ist aber auch erschreckend, mit welchem geringem Sachverstand die derzeitige Diskussion geführt wird. Uns wundert es nicht, dass Anleger verunsichert sind. Dass heute gleich mehrere Fonds schließen mussten, zeigt diese Verunsicherung sehr deutlich.

Aber es gibt Alternativen, der RP Global Real Estate ist in keinem der betroffenen Fonds investiert. Christian Roch, der Fondsmanager: „Wir bekommen derzeit wohl tuend wenig Anfragen und konnten unsere Mittelzuflüsse in den letzten Tagen sogar noch einmal deutlich steigern. Ein Teil der Abflüsse aus den Offenen Immobilienfonds scheint offenbar im Moment in Immobiliendachfonds umgeschichtet zu werden. Maßgeblich hierfür dürfte die deutlich bessere Liquidität gegenüber den Offenen Immobilienfonds sein.“

Nachfolgend noch ein Statement von Christian Roch: „Lassen Sie uns kurz die gegenwärtige Situation beleuchten und einen Ausblick für den RP Global Real Estate wagen:

Nachdem wir uns in der Branche nun seit Ende 2008 mit schlechter Presse, zahlreichen Fondsschließungen, Abwertungen und einem sehr schwachen Immobilienmarkt auseinandersetzen mussten, schien sich die Lage etwas zu beruhigen. In 2010 erhielten Offene Immobilienfonds wieder starke Zuflüsse und auch der Immobilienmarkt zog wieder an. Beinahe täglich gibt es neue positive Meldungen aus dem Markt (Gutes Investmentklima, steigende Preise, sich stabilisierende Mieten, erfolgreiche Verkäufe etc.). Doch der Diskussionsentwurf zum "Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts" sowie die undifferenzierte Berichterstattung haben zu einer erneuten negativen Dynamik geführt.

Ich möchte den Diskussionsentwurf nicht weiter kommentieren. Die Reaktion des Marktes war unsers Erachtens jedoch abzusehen. Ich fühle mit denjenigen von Ihnen, die in den kommenden Monaten den vielen Anlegern, die veräußern wollen, erklären müssen, dass dies nicht möglich ist. Im Endeffekt leiden nun die Privatanleger, die das BMF laut Zielsetzung des Gesetzes schützen möchte, am stärksten.

Heute findet auf BVI-Ebene die erste Sitzung zum Diskussionsentwurf statt. Ich habe kurz vor der Sitzung noch mit einem Geschäftsführer einer Immobilien-KAG telefoniert. Er sprach davon, dass es „zu einem Sturm auf Berlin“ kommen werde. Wir gehen auch davon aus, dass ein Großteil der Änderungsvorschläge des BMF nicht realisiert wird. So war es bei den letzten gesetzlichen Änderungen auch. Dies gilt insbesondere für die „Zwangseinteignung der Anleger“ (10%ige Abwertung der Verkehrswerte). Bereits Ende Mai/Anfang Juni ist mit einem überarbeiteten Entwurf zu rechnen. In seiner heute lancierten Pressemitteilung geht der BVI davon aus, dass Änderungen frühestens in zwei Jahren in Kraft treten können (siehe Anlage). Allerdings können wir ebensowenig wie Sie in die Zukunft schauen. Deshalb beruhigt es uns, dass großzügige Übergangsfristen vorgesehen sind. Das bedeutet, wir können uns in Ruhe auf die neuen Rahmenbedingungen einstellen und reagieren.

Dies haben wir nach der Kenntnis der ersten Überlegungen des BMF Anfang März, soweit es sinnvoll ist, ohnehin bereits Schritt für Schritt gemacht. So haben wir - auch im Vorgriff auf die Einführung der InvMaRisk - eine noch detailliertere Liquiditätssteuerung installiert. Vor dem Eindruck der gegenwärtigen Krise haben wir darüber hinaus unsere Liquiditätsquote noch einmal auf nun knapp 30% erhöht. Wir verzichten damit bewusst auf ein paar Basispunkte Performance infolge der niedrigen Geldmarktzinsen, um sich bietende Opportunitäten nutzen zu können, sobald sich die Lage wieder beruhigt hat. Insgesamt bietet sich für uns mit der jüngsten Zuspitzung erneut ein sehr gutes Marktumfeld. Dies konnten wir 2008 und 2009 unter Beweis stellen. Wir rechnen auch für die kommenden Monate mit einer sehr zufriedenstellenden Entwicklung.“

Gerne stehen wir für alle Fragen und zur Depotoptimierung zur Verfügung.

Ihr Hans Seeliger