

Geschlossene offene Immobilienfonds – wie die einstigen Muster- schüler der Banken nun sitzen bleiben müssen. Welche sicheren Anlagemöglichkeiten verbleiben den Anlegern?

In der FAZ war in dieser Woche ein sehr interessanter Beitrag¹ über offene Immobilienfonds zu lesen, der dem Leser die aktuelle und anhaltend schwierige Situation in diesem Bereich deutlich vor Augen führt. Einst als liquide Vorzeigeprodukte von Banken und Experten gepriesen, bescheren die offenen Immobilienfonds nun alles andere als fröhliche Feiertage für ihre Anleger.



Rechtsanwalt Ulay Özer berät Unternehmen national und international in den Bereichen Wirtschafts-, Steuer- und Kapitalmarktrecht.

Die FAZ thematisiert in dem erwähnten Beitrag die beiden offenen Immobilienfonds *SEB ImmoInvest* und *CS Euroreal*, die jeweils über ein Volumen von mehr als **sechs Milliarden Euro** verfügen. Nach einer Erklärung der *SEB Asset Management* -das spezialisierte Investmenthaus des *SEB Konzerns für aktiv gemanagte Wertpapier- und Immobilienfonds-* wird die *SEB ImmoInvest* entgegen ursprünglich anderslautender Absichten nun doch nicht mehr in diesem Jahr öffnen können.

Wenige Tage zuvor hatte auch schon *Credit Suisse* eingeräumt, den Fonds *CS Euroreal* nicht öffnen zu können. Außerdem gab die *DWS*, einer der größten Investmentfondsgesellschaften Deutschlands, bekannt, dass sie den Immobiliendachfonds *db ImmoFlex* auflösen wird. Aber damit nicht genug. Exemplarisch sei auch noch der knapp **vier Milliarden Euro** schwere Fonds *KanAm grundinvest* oder der etwas kleinere *UBS 3 Sector Real Estate Europe* zu nennen, die ebenfalls bzw. weiterhin geschlossen bleiben.

Diese Ereignisse treffen die schon seit Beginn der Finanzkrise ohnehin geschwächte offene Immobilienfondsbranche besonders empfindlich, womit das Vertrauen der Anleger und der Wert ihrer Fondsanteile immer mehr schwinden.

Anleger, die ihr Geld benötigen, können ihre Anteile zwar über die Börse verkaufen, jedoch unter Hinnahme von nicht unerheblichen Verlusten. Denn an der Börse erhalten die Anleger nicht den vollen Preis für ihren Fonds. Auch während der Schließungsphase rechnet die Fondsgesellschaft laufend Anteilspreise aus, wobei als Grundlage für die Berechnung der Anteilspreise der Wert der Immobilien und der Wert der flüssigen Mittel herangezogen werden. Beispielsweise lag Anfang der Woche der Kurs für den Fonds *SEB ImmoInvest* an der Börse Hamburg rund **19 Prozent** unter dem von *SEB* ermittelten Rücknahmepreis. Beim *CS Euroreal* betrug der Abschlag zuletzt **25 Prozent**, beim Fonds der *UBS* waren es sogar **28 Prozent** Differenz. Für die betroffenen Anleger sind das Hiobszahlen.

Doch keine risikoarme Alternative zu Wertpapiergeschäften?

Im oben erwähnten FAZ-Beitrag wird zurecht darauf aufmerksam gemacht, dass die offenen Immobilienfonds vor allem von Sparkassen wie auch von Volks- und Raiffeisenbanken als besonders **risikoarme Alternativen** zu Wertpapiergeschäften verkauft worden sind, insbesondere an breite Bevölkerungsschichten zum Ansparen und einem ersten Vermögensaufbau. Äußerst bemerkenswert ist, dass die Möglichkeit, die Anteile jederzeit -und zwar börsentäglich- wieder verkaufen zu können, bisher als stärkstes Verkaufsargument der Banken Einsatz fand. In Anbetracht der oben dargestellten Rücknahmepreise an der Börse bleibt es fraglich, ob in naher Zukunft mit den gleichen Argumenten Anleger für offene Immobilienfonds gewonnen werden können. Die nahe Zukunft der angeschlagenen Immobilienfonds scheint weitere schwer zu nehmende Hürden mit sich zu bringen.

¹ "Anleger werden vertröstet", Beitrag von Christian von Hiller, vom 19.12.2011.

So zumindest im Fall von *SEB ImmoInvest*. Der Fonds muss spätestens am 5. Mai 2012 entscheiden, ob er wieder öffnen kann oder aufgelöst werden muss, denn dann endet die Frist von zwei Jahren, die ein offener Immobilienfonds maximal geschlossen bleiben darf.

Mein Tipp: Umdenken, Nischen und Wachstumsmärkte bevorzugen

Die derzeitigen Ereignisse auf dem Finanz- und Anlagemarkt sollten den Anlegern lehren, dass nicht alles was glänzt unbedingt Gold sein muss und 'sichere' Anlagen doch nicht so sicher sein können, selbst wenn Banken sie als solche preisen oder große Namen dahinter stehen. Vor allem in der weltweit anhaltenden - ganz Europa und die USA betreffenden - Finanzkrise werden die Schwächen der einzelnen Investmentprodukte ersichtlich.

Statt mit dem Strom in vermeintlich bekannten Gewässern zu schwimmen, kann es sinnvoller sein den Blick auf alternative Investmentmodelle, besondere Nischenanlageprodukte und auf Staaten zu richten, die der Krise trotzend hervorragende Wirtschaftszahlen liefern. Hierzu gehören zweifelsohne China und Indien. Daneben sollten sich die Anleger mit Expertenmeinungen zur Türkei beschäftigen, die als Top-Investmentstandort eingeschätzt und ihr nicht ohne Grund das Potential zugesprochen wird, künftig zu den wohl wichtigsten Wirtschaftsmächten der Welt zu gehören: Während Europa in der Krise steckt, Russland stagniert, der Nahe Osten von Aufständen überflutet wird, blüht die Türkei in aller Mitten. Die Wirtschaft des Landes hat im ersten Halbjahr 2011 einen Zuwachs von gut **zehn Prozent** erzielt. Das ist globaler Rekord. Dieser Vorwärtstrend und der rasante Aufschwung könnte von Anlegern profitbringend genutzt werden. Hinzu kommt als weiterer Vorteil, dass die rechtlichen Gegebenheiten in der Türkei sich kaum von denen unterscheiden, die uns in Europa geläufig sind.

Darüber hinaus sollten Anleger unbedingt die Unternehmen und Märkte verfolgen, die sich in krisensicheren Nischen platzieren. Das werden nicht viele sein, jedoch kann sich eine ausführliche Recherche lohnen. Dabei gilt es, das Geschäftsmodell und die Anlagetargets der Initiatoren besonders aufmerksam zu studieren. Bei schlüssigen Konzepten und erfolgsversprechenden Geschäftsmodellen könnten sehr hohe Renditen erzielt werden.

Alternative Anlageprodukte mit zweifachen Zinsmodellen, die fixe Verzinsungen plus darüber hinausgehende variable Anteile anbieten, könnten vor allem in der Finanzkrise von Interesse sein: Der Anleger hat -je nach Ausgestaltung- die Gewissheit jährlich eine der Höhe nach konkret bestimmte Zinsausschüttung zu erhalten, womit zum einen Planungssicherheit gegeben wäre. Zum anderen können überproportionale Einnahmen erreicht werden, in dem sich der Anleger an einer eventuellen guten Geschäftsentwicklung des Unternehmens beteiligt.

Für Ihre Fragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung

ULAY OEZER

Rechtsanwalt

OEZER&COLL.
LAW OFFICE

Impressum

Gesetzlich vorgeschriebene Angaben nach § 6 TDG:

Rechtsanwalt Ulay Özer

Oezer & Coll. Law Office
Emy-Roeder-Straße 25,
D-68163 Mannheim

Telefon: 0621/ 146 263 03
Telefax: 0621/ 976 019 41
E-Mail: info@oezer.org

www.oezer.org
www.meinanwalt.org

Zuständige Kammer:

Rechtsanwaltskammer Karlsruhe
Reinhold-Frank-Straße 72
76133 Karlsruhe
Tel.: 0721 25340
Homepage: www.rak-karlsruhe.de

Berufsrechtliche Regelungen:

Bundesrechtsanwaltsordnung (BRAO)
Berufsordnung für Rechtsanwälte (BORA)
Rechtsanwaltsvergütungsgesetz (RVG)
Fachanwaltsordnung (FAO)
Berufsregeln der Rechtsanwälte der EG (CCBE)

Rechtlicher Hinweis:

Die vorstehenden Angaben dienen lediglich der allgemeinen Information und nicht der rechtlichen Beratung im Rahmen eines Mandatsverhältnisses. Trotz sorgfältiger Auswahl der Informationen kann keine Gewähr für die Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität der Daten übernommen werden. Eine Haftung ist insoweit ausgeschlossen.