

Kolumne von Ralf Scheuer, Aurum Vermögensmanagement GmbH

Alsfeld, 6. September 2024

Werden die Risiken bei offenen Immobilienfonds unterschätzt?

Offene Immobilienfonds gelten seit Jahrzehnten als stabile Anlageform, können jedoch mit erheblichen Risiken verbunden sein. Im Gegensatz zu Aktien oder Anleihen gibt es für Immobilien keine täglichen Börsenkurse zur Bewertung. Daher erscheinen Immobilienfonds oft als stabil, selbst wenn große Immobilienunternehmen wie zum Beispiel Vonovia derzeit Verluste verzeichnen. Diese scheinbare Wertstabilität ist möglicherweise nur bis zur nächsten turnusmäßigen Bewertung durch die Gutachter vorhanden.

Liquiditätsrisiken

Viele Anleger haben in der Niedrig- und Negativzinsphase der letzten Jahre in offene Immobilienfonds als Zinersatz investiert.

Mit dem Beginn des Zinserhöhungszyklus im Jahr 2022 verloren diese Fonds zunehmend ihre Attraktivität, da festverzinsliche Wertpapiere wieder interessant wurden. Die Mittelzuflüsse in offene Immobilienfonds verringerten sich drastisch und die Kündigungen bestehender Anteile nahmen zu. Ein zentrales Risiko besteht in der vergleichsweise geringen Liquidität der im Fondsportfolio gehaltenen Immobilien, die in turbulenten Marktphasen schwer zu angemessenen Preisen zu veräußern sind. Denn wenn ein Immobilienfonds zur Deckung von Auszahlungswünschen der Anleger Objekte in einem schwierigen Marktumfeld verkaufen muss, spricht sich dies unter den Kaufinteressenten schnell herum und verschlechtert die Verhandlungsposition des Verkäufers. Die Folge sind Abschläge auf den zuvor vom Gutachter ermittelten Immobilienwert.

Markttrends und Ausblick

Der langjährige Trend steigender Immobilienpreise verlangsamte und kehrte sich teilweise sogar um, was weitere Risiken für Immobilienfonds bedeutet. Wertkorrekturen sind möglich, wenn Immobilienbewertungen an die realen Marktbedingungen angepasst werden müssen. Die turnusmäßige Bewertung durch Gutachter kann durch entsprechende Wertanpassungen zu unerwarteten Verlusten führen. Obwohl viele offene Immobilienfonds bisher stabile Kursentwicklungen gezeigt haben, ist dies keine Garantie für die Zukunft.

Anleihen(fonds) als Alternative

Der Anspruch, dass Immobilienfonds eine ertragsstärkere Alternative zu bisher nahezu renditelosen Anleihen darstellen, hat durch potenzielle Immobilienabwertungen und den Zinsanstieg seit 2022 keine Beständigkeit mehr. Anleihen haben durch diesen Zinsanstieg jedoch ebenfalls Abwertungen hinnehmen müssen, was das Rendite-Risiko-Profil nun verbessert hat: aus zinslosem Risiko wurde nun eine erneute Chance, zumindest die Inflation auszugleichen. Die höhere laufende Verzinsung und die Möglichkeit zukünftiger Zinssenkungen machen Anleihen nun zu einer attraktiven Anlageklasse, zumal die Kosten im Vergleich zu Immobilienfonds i.d.R. sogar geringer sind. Weitere Vorteile von börsengehandelten Anleihen liegen im Vergleich zu Immobilien grundsätzlich in der höheren Liquidität, in festen Zinszahlungen und einem schon vorher bekannten Rückzahlungstermin. Angesichts der vielfältigen Möglichkeiten im Anleihensektor ist jedoch eine gute Beratung empfehlenswert, bei der neben den Anlagezielen beispielsweise auch mögliche Kurs- und Bonitätsrisiken in eine Anlageentscheidung einbezogen werden sollten.

Fazit

Anleger sollten die Risiken von Immobilienfonds nicht unterschätzen und eine ausgewogene Diversifikation ihrer Portfolios in Betracht ziehen. Anleihen können auf dem nun wieder höheren Zinsniveau neben weiteren Anlageformen eine stabile und liquide Alternative darstellen.

Sind Sie auf der Suche nach passenden Anlagemöglichkeiten oder einer Zweitmeinung zu Ihrem Wertpapierdepot? Dann sollten wir uns kennenlernen. Unser Depotcheck ist übrigens kostenlos, aber ganz sicher nicht umsonst. Sie erreichen uns unter Telefon 06631/8018440 oder per Mail an info@aurumvm.de.

Disclaimer: Dies ist eine Marketingmitteilung. Sie dient ausschließlich Informationszwecken und stellt weder eine individuelle Anlageempfehlung noch ein Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren oder sonstigen Finanzinstrumenten dar. Bitte lesen Sie vor einer Anlageentscheidung die verbindlichen Verkaufsdokumente, die Ihnen Ihr Berater oder der jeweilige Emittent auf Anfrage zur Verfügung stellt. Frühere Wertentwicklungen lassen nicht auf zukünftige Renditen schließen. Wertpapiergeschäfte sind grundsätzlich mit Risiken, insbesondere dem Risiko des Totalverlustes des eingesetzten Kapitals, behaftet. Diese Marketingmitteilung unterliegt nicht den regulatorischen Anforderungen, welche die Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen/Anlagestrategieempfehlungen sowie das Verbot des Handels vor der Veröffentlichung der Anlageempfehlung/Anlagestrategieempfehlung vorschreiben. Die Anlageberatung und -vermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3, 4 WpIG) erbringen wir als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpIG ausschließlich für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS). Der Verfasser und redaktionell Verantwortliche ist: Aurum Vermögensmanagement GmbH, Bürgermeister-Haas-Str. 5, 36304 Alsfeld, Telefon 06631/ 8018-444. Redaktionsschluss: 04.09.2024