

## Kunden-Information

**Aktuell:** Aussetzung der Anteilrücknahme offener Immobilienfonds

Stand: 30.10.2008

die Finanzkrise sorgt auch weiterhin für erhebliche Turbulenzen an den Wertpapiermärkten. In dieser Woche hat sie nun die offenen Immobilienfonds erreicht.

Was ist geschehen? Institutionelle Investoren wurden in der jüngsten Vergangenheit durch die Kapielen der Märkte finanziell stark getroffen. In Panik zogen sie jetzt Milliardenbeträge aus offenen Immobilienfonds ab, um Kasse zu schaffen. Da ein Großteil der Fondsvermögen langfristig in Immobilien angelegt ist, war die Liquidität schnell aufgebraucht. Nahezu alle Anbieter wurden daher in den vergangenen Tagen gezwungen, zum Schutz der Anleger die Anteilrücknahme der offenen Immobilienfonds vorübergehend auszusetzen.

Die Möglichkeit von zeitweisen Schließungen in diesem Anlagesegment ist allgemein bekannt. Wir haben dies zuletzt vor drei Jahren bei den Grundbesitz Fonds der Deutschen Bank erlebt. Damals hatten Befürchtungen von überhöhten Bewertungen der Fondsimmobilen dort zu starken Mittelabflüssen geführt. Diesmal ist die Ausgangslage allerdings anders. Die von uns investierten Immobilienfonds sind weltweit diversifiziert in solide Gewerbe- und Wohnimmobilien angelegt, die Mietverträge laufen größtenteils langfristig und der Leerstand ist derzeit gering. Im Zuge der Vertrauenskrise vor drei Jahren wurden die Kriterien für eine marktgerechte Wertermittlung der Fondsimmobilen grundlegend modernisiert. Seither werden alle Objekte zweimal jährlich von wechselnden, externen Gutachtern geprüft. In deren Kalkulation fließen unter anderem die künftigen Chancen der einzelnen Objekte ein. Wertveränderungen werden jeweils sofort im Fondspreis berücksichtigt.

Wir können daher darauf vertrauen, dass die aktuellen Bewertungen der offenen Immobilienfonds ihre wirtschaftlichen Perspektiven angemessen widerspiegeln. Dennoch muss einkalkuliert werden, dass beispielsweise im Falle einer länger als heute absehbar andauernden weltweiten Rezession die Erträge dieser Anlageklasse nachgeben könnten. Die Fondsgesellschaften selbst rechnen in nächster Zeit nur noch mit durchschnittlichen Ergebnissen um 4,5 Prozent p.a.. Die aktuellen Schliessungen haben, anders als bei sonstigen Wertpapierfonds, keine Auswirkungen auf die tägliche Wertermittlung des Fondsvermögens. Auch Ausschüttungen werden weiterhin termingerecht geleistet. Lediglich eine Veräusserung ist für die nächste Zeit nicht möglich.

Insgesamt kommen wir zu der Einschätzung, dass die aktuellen Turbulenzen vorüber gehen werden, wenn sich kurzfristig orientierte Marktteilnehmer wieder anderen Anlageformen zuwenden. Unter Berücksichtigung der steuerlichen Vorteile von Immobilienfonds, der geringen Wertschwankungen und der positiven Auswirkungen auf die Diversifikation Ihres Vermögens bleiben diese Investments daher auch künftig ein wichtiger Baustein in der Portfoliogestaltung.

Sprechen Sie uns an!

Ihr portfolio Team

**portfolio concept**  
Investmentfonds