

29.10.2008 , 15:05 Uhr

Hohe Mittelabflüsse

Krise bei Immobilienfonds weitet sich aus

von Reiner Reichel und Ralf Drescher

Hohe Mittelabflüsse haben weitere Immobilienfonds dazu gezwungen, Anteilsrücknahmen vorerst auszusetzen. Nach Kanam und Axa wird nun auch Pramerica ihren TMW Immobilien Weltfonds schließen. Auch andere Fonds leiden unter hohen Rückgaben.



Immobilienfonds
verzeichnen hohe
Mittelabflüsse.

DÜSSELDORF. Hohe Mittelabflüsse haben weitere Immobilienfonds dazu gezwungen, Anteilsrücknahmen vorerst auszusetzen. Nach Kanam und Axa wird nun auch Pramerica ihren TMW Immobilien Weltfonds schließen. Hohe Mittelabflüsse hätten den Fonds in die Nähe der gesetzlichen Mindestliquiditätsquote von fünf Prozent gebracht, sagte eine Sprecherin. Das Fondsvolumen betrug laut Statistik des Branchenverbands BVI Ende August rund eine Mrd. Euro. Jüngere Zahlen sind vom Verband noch nicht veröffentlicht.

Die Fondsgesellschaft Kanam hatte ihre beiden offenen Fonds "Grundbesitz" und "US-Grundbesitz" bis auf weiteres einfrieren müssen. Auch Axa kündigte am Dienstagabend an, den "Axa Immoselect" vorübergehend zu schließen. Zum "Schutz der Anleger" würden Verkaufsaufträge, die nach Montagmittag eingegangen seien, nicht mehr ausgeführt, hieß es. Auch weitere

Immobilienfonds leiden unter hohen Abflüssen, wie eine Umfrage des Handelsblattes ergab. Ein Brancheninsider, der nicht genannt werden wollte, befürchtet, dass auch große Gesellschaften in Schwierigkeiten kommen könnten.

Die Axa begründete den Schritt mit Portfolioumschichtungen von überwiegend semi-institutionellen Anlegern wie Dachfonds und Vermögensverwaltungen. Insgesamt hätten Anleger in den vergangenen vier Wochen rund 420 Mio. Euro aus dem "Immoselect" abgezogen. Dies bedrohe die Liquidität des Fonds. "Würden wir weiterhin mit solchen Rückflüssen konfrontiert, könnte das in letzter Konsequenz bedeuten, dass wir in einem schwierigen Umfeld Immobilien veräußern müssten, mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die Wertentwicklung des Fonds", sagt Achim Gräfen, Fondsmanager des AXA Immoselect.

„Immobilien sind eine Langfristanlage mit geringen Wertschwankungen. Als Gegenleistung für diese Sicherheit sollten Anleger akzeptieren, dass er zeitweise seine Anteile nicht in Geld umwandeln kann“, sagte Barbara Knoflach, Vorstand der SEB Asset Management AG am Mittwoch gegenüber Handelsblatt.com. Knoflach befürchtet nun, dass im Zuge der Aussetzungen einiger Fonds auch alle anderen Fonds unter Abflüssen leiden werden.

Die Schließung des Axa-Fonds ist vorerst auf drei Monate befristet. Damit geht die Gesellschaft den gleichen Weg wie zuvor bereits Kanam. Der Fondsanbieter hatte am Montag zunächst den offenen Immobilienfonds "Grundbesitz" und einen Tag später den "US Grundbesitz" für drei Monate eingefroren, weil die liquiden Mittel weitgehend aufgezehrt waren.

Das deutsche Investmentgesetz sieht einen Mindestkassenbestand von fünf Prozent vor. Die Fondsgesellschaften hatten sich nach der Krise im Jahr 2005, die von der Schließung eines Deutsche-Bank-Fonds ausgelöst worden war, allerdings verpflichtet, mindestens zehn Prozent liquide Mittel zu halten. Schon damals hatten auch die beiden Kanam-Fonds Anteilsrücknahmen ausgesetzt. Mit der Krise damals ist die Situation heute Experten zufolge aber nicht vergleichbar. Damals hatten befürchtete kräftige

Abwertungen von Immobilien zu einer Anlegerflucht geführt. Allein aus dem Deutsche-Bank-Fonds waren binnen vier Monaten knapp zehn Mrd. Euro abgeflossen.

Einen derart hohen Abfluss befürchtet die Branche diesmal nicht. "Die Ausgangssituation ist heute besser als damals, weil die Fonds heute sehr viel höhere Renditen abwerfen", sagte Reinhard Kutscher, Vorsitzender des Immobilienausschusses im Fondsverband BVI. Die ursprüngliche Ansicht des BVI, dass andere Fonds dem Beispiel von Kanam nicht folgen werden, hat sich mit der Schließung des "Axa Immoselect" allerdings bereits überholt.

Die Schuld an den Abflüssen, die die Gesellschaften Deka, Commerz Real, Union Investment und Degi dem Handelsblatt auf Anfrage bestätigten, sieht BVI-Mann Kutscher auch bei der Bundesregierung. Mit der Garantieerklärung für Spareinlagen habe die sie dafür gesorgt, dass Anleger Gelder aus offenen Immobilienfonds abzögen. Die Regierung hatte auf die Schiefelage des Immobilienfinanzierers Hypo Real Estate Anfang Oktober mit einer unbegrenzten Zahlungsgarantie für Spareinlagen reagiert. Zum Status von Fonds als Sondervermögen hatte sich die Regierung dabei nicht geäußert. Kritik daran hatten bereits die Vertreter von Aktienfonds geäußert, die ebenfalls unter hohen Mittelabflüssen leiden.

Link zum Artikel: <http://www.handelsblatt.com/finanzen/immobilien/krise-bei-immobilienfonds-weit-et-sich-aus;2075017>

© 2008 **ECONOMY.ONE GmbH** - ein Unternehmen der **Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH**

Verlags-Services für Werbung: www.gwp.de (Mediadaten) | Verlags-Services für Content: [Content Sales Center](#) | [Sitemap](#) | [Archiv](#)

Powered by [Interactive Data Managed Solutions](#)

Keine Gewähr für die Richtigkeit der Angaben. Bitte beachten Sie auch folgende [Nutzungshinweise](#), die [Datenschutzerklärung](#) und das [Impressum](#).