

Aktuelle Information

hausInvest-Fonds der Commerz Real behaupten sich unter erschwerten Umfeldbedingungen

- Solide Liquiditätsausstattung
- Unveränderte gute Performance-Erwartungen

Mit der wachsenden Zahl von Offenen Immobilienfonds, welche die Rücknahme von Anteilen aussetzen, steigt die Skepsis bei Anlegern hinsichtlich der weiteren Performance-Aussichten. Vielfach werden Parallelen zur Fondskrise der Jahre 2005 und 2006 gezogen. Bereits die Ursache der Entwicklungen weicht gegenüber der damaligen Situation ab: Waren es seinerzeit vor allem produktbezogene Aspekte, werden die offenen Immobilienfonds gegenwärtig von der allgemeinen Liquiditätskrise in Mitleidenschaft gezogen, wobei insbesondere ein umfassender Mittelabzug durch institutionelle Investoren zu verzeichnen ist. In den vergangenen beiden Jahren hat sich die Mehrzahl der Fonds auf ein qualitativ erheblich besseres Fundament gestellt. Bewertungsproblematiken wurden behoben, und die Berichterstattung der Kapitalanlagegesellschaften gestaltet sich deutlich transparenter. Die Geschäftsberichte vermitteln eine hohe Informationsdichte, die im Bereich der Immobilienanlageprodukte vorbildlich ist. Darüber hinaus hat man sich – zu mitunter attraktiven Konditionen – von unrentablen Immobilien getrennt und gleichzeitig hochwertige neue Objekte mit bonitätsstarken Mietern erworben. Hinzu kommt, dass die Immobilienportfolios der Fonds heute hinsichtlich der Regionen, Nutzungsarten und Mieterstrukturen erheblich breiter gestreut sind. Dies macht sie weitaus weniger anfällig für konjunkturelle Belastungen in Teilmärkten.

Wir sind unverändert der Überzeugung, dass Offene Immobilienfonds insbesondere im gegenwärtigen Umfeld ein hohes Maß an Stabilität gewährleisten können. In diesem Zusammenhang verweisen wir auch auf die Presseveröffentlichung der unabhängigen Ratingagentur Scope vom 28. Oktober 2008. Darin heißt es: „Unberührt von den aktuellen Fällen bietet sich die Assetklasse „Offene Immobilienfonds“ als Investment in schwierigen Börsenphasen an. Offene Immobilienfonds sind gesetzlich besonders geschützte Sondervermögen. ... Im Unterschied zu anderen Investmentvehikeln – beispielsweise Zertifikaten – basieren Offene Immobilienfonds auf Substanzwerten. Die Werthaltigkeit der Fonds und das Vermögen der Anleger sind unabhängig von der wirtschaftlichen Situation der

Kapitalanlagegesellschaft oder der verwaltenden Depotbank. Darüber hinaus sind die Fondspreise von relativ geringen Wertschwankungen gekennzeichnet. ...“.

Die Wertentwicklung der hausInvest-Fonds hat die Stärken dieses Anlagesegments in den zurückliegenden Jahren auf eindrucksvolle Weise bewiesen. An unserer Zielsetzung, sowohl für hausInvest europa als auch für hausInvest global eine Jahresrendite oberhalb der 5-Prozent-Marke zu erreichen, halten wir unverändert fest.

Die überwiegende Mehrheit unserer Anleger ist davon überzeugt, dass sie mit ihrem Engagement in der gegenwärtigen Situation über ein solides Basisinvestment verfügen. Dennoch führt die allgemeine Verunsicherung an den Finanzmärkten immer wieder dazu, dass Gelder umgeschichtet werden. Vor diesem Hintergrund ist die weitere Mittelentwicklung gegenwärtig schwer vorherzusagen. Die zurückliegenden Wochen müssen diesbezüglich sehr differenziert betrachtet werden. Bis Anfang Oktober war die Situation recht positiv. Die Erklärung der Bundesregierung, dass Spareinlagen umfänglich geschützt sind, hat jedoch zu segmentübergreifenden Irritationen bei Fondsanlegern geführt. So hatten auch die hausInvest-Fonds im Nachgang über mehrere Tage deutliche Mittelabflüsse zu verzeichnen. In der zweiten Oktoberhälfte stabilisierte sich die Situation jedoch erkennbar. Aktuell sehen wir marktbedingt wieder Mittelabflüsse, allerdings bewegen sich diese derzeit nicht in einer dramatischen Größenordnung. Das Risiko eines Abzugs von Geldern institutioneller Investoren, die in den vergangenen Tagen maßgeblich zu den Fondsschließungen beigetragen haben, ist begrenzt. Der Anteil der jederzeit frei verfügbaren Engagements dieser Anlegergruppe beträgt bei hausInvest europa 5,4 Prozent, im Falle von hausInvest global beläuft er sich auf 4,7 Prozent. Insgesamt zeichnen sich beide Fonds durch eine solide Liquiditätsausstattung aus. Für hausInvest europa beläuft sich die Liquiditätsquote aktuell auf rund 20 Prozent (1,8 Milliarden Euro), bei hausInvest global liegt sie bei ca. 23 Prozent (470 Millionen Euro). Damit bewegen wir uns deutlich oberhalb der gesetzlichen Mindestforderung.

Wir sind unverändert zuversichtlich, dass sich unsere hausInvest-Fonds auch unter den erschwerten Bedingungen behaupten können. Soweit es das Marktumfeld zulässt, beabsichtigen wir, die derzeit günstigen Einstiegsmöglichkeiten in Immobilienteilmärkten für Neuengagements zu nutzen.

Der Vorstand der Commerz Real AG

Düsseldorf / Wiesbaden, 29. Oktober 2008