



## Offene Immobilienfonds

### Anleger können durchatmen

**Abwertungen, Kursverluste und Schließungen irritieren – Rating-Agenturen finden dennoch Positives an Immobilienfonds. Welchen Anbietern Anleger trauen können.**

Von FOCUS-MONEY-Redakteur Michael Groos

Was haben die Beatles und Offene Immobilienfonds gemeinsam? Beide blicken auf eine 50-jährige Erfolgsgeschichte zurück.

Erfolgsgeschichte? Beim Thema Erfolg trennen sich die Gemeinsamkeiten. Überschriften zu den deutschen Immobilienfonds zielen in den zurückliegenden Wochen und Monaten eher Attribute wie Abschreibung und Fondsschließung. Die negative Begleitmusik produziert heftige Dissonanzen: An der Börse, wo alle Fonds billiger zu haben sind, werden die Degi- und Morgan-Stanley-Produkte mit saftigen Abschlägen von mehr als 24 Prozent gehandelt.



Immobilienfonds setzen Bloomberg auch auf US-Geschäftsgebäude

### Fondsfusion als Ausweg






Statt auf Schließung setzt Commerz Real auf Fusion: Sie wird ihre beiden Fonds [HausInvest Europa](#) und [HausInvest global](#) zum 30. September 2010 verschmelzen. Der neue Mix deckt dann auf einen Schlag mehr Wirtschaftsregionen ab und verfügt über ein breiteres Mieterspektrum.

Fondseigner, die die Fusion daher positiv sehen, machen folgende Rechnung auf: Ausgehend vom derzeitigen Rücknahmepreis (43,24 Euro für HausInvest Europa und 54,77 Euro für HausInvest global, Stand 1.4.2010), ergibt sich für sie ein Tauschverhältnis von 1:1,266. Heutige HausInvest-Europa-Anleger halten nach der Fusion weiterhin beispielsweise 100 Anteile am neuen Fonds, ein HausInvest-global-Eigner mit bisher 100 Anteilen verfügt dann über 126,6 neue Anteile.

Preisabschlag oder optimiertes Portfolio – ein Szenario, das üblicherweise zum Kauf animiert. Zumal die Negativschlagzeilen produzierenden Fondsschließungen bald Alltag sein werden: Das Bundesfinanzministerium plant die Einführung einer zweijährigen Mindesthaltefrist per Gesetz. Das wird allen Vermögensverwaltern und Vertriebsleuten endlich klarmachen, dass sich Bürotürme nicht von heute auf morgen verkaufen lassen.

### Immobilienfonds im Detail – Renditeabstieg nicht zu übersehen

Fonds	Anlageschwerpunkt	ISIN	Wertentwicklung in Prozent					Kurs der Fondsgesellschaft in Euro	Rücknahme	Verkauf an Kunden	Börsenkurs in Euro <sup>1)</sup> Verkauf an Kunden
			1 Jahr	3 Jahre	5 Jahre	10 Jahre	10 Jahre p. a.				
<a href="#">SEB ImmoInvest</a>	Welt	DE0009802306	3,9	14,8	25,3	61,7	4,9	57,01	60,00	57,05	
<a href="#">KanAm grundinvest</a>	Welt	DE0006791809	3,7	15,5	30,7	-	-	56,53	59,64	56,65	
<a href="#">Hausinvest Europa</a>	Europa	DE0009807016	3,7	16,7	23,5	55,0	4,5	43,24	45,40	43,25	
<a href="#">Deka-Immobilien Global</a>	Welt	DE0007483612	3,6	15,4	21,9	-	-	56,59	59,57	58,16	
<a href="#">CS Euroreal A EUR</a>	Europa	DE0009805002	3,3	13,2	22,0	56,1	4,6	60,09	63,09	60,12	
<a href="#">Grundbesitz Europa</a>	Europa	DE0009807008	3,3	19,9	35,0	63,3	5,0	41,31	43,39	41,39	
<a href="#">Grundbesitz Global</a>	Welt	DE0009807057	3,1	13,4	27,9	-	-	52,64	55,28	52,69	
<a href="#">Deka-Immobilien Europa</a>	Europa	DE0009809566	3,0	13,8	21,9	52,2	4,3	46,66	49,11	47,20	
<a href="#">UBS 3 Sector Real Estate</a>	Welt	DE0009772681	3,0	14,2	24,4	-	-	10,51	11,38	10,84	
<a href="#">UniImmo: Deutschland</a>	Deutschland	DE0009805507	2,9	16,2	22,3	46,7	3,9	97,62	102,50	98,20	
<a href="#">UniImmo: Europa</a>	Europa	DE0009805515	2,7	13,9	21,6	49,3	4,1	57,84	60,73	58,20	
<a href="#">UniImmo: Global</a>	Welt	DE0009805556	2,7	13,9	23,8	-	-	54,14	56,85	55,90	
<a href="#">AXA Immoselect</a>	Europa	DE0009846451	2,6	12,3	22,5	-	-	58,56	61,49	53,10	
<a href="#">Inter ImmoProfil</a>	Europa	DE0009820068	2,5	9,0	16,6	44,3	3,7	55,07	57,82	55,45	
<a href="#">TMW Immobilien Weltfonds</a>	Welt	DE000A0DJ328	2,2	14,1	-	-	-	52,44	55,06	49,75	
<a href="#">WestInvest InterSelect</a>	Europa	DE0009801423	2,2	12,4	22,4	-	-	49,53	52,25	50,50	
<a href="#">Hausinvest Global</a>	Welt	DE0002544731	2,1	14,0	23,3	-	-	54,77	57,51	54,80	




<b>Deigi International</b>  <sup>3)</sup> , 5)	Welt	DE0008007998	1,1	10,9	20,7	-	-	53,83	56,52	42,79
<b>Deigi Europa</b>  <sup>5)</sup>	Europa	DE0009807800	0,6	9,9	14,7	35,6	3,1	63,41	66,58	50,40
<b>HANSAImmobilien</b> 	Europa	DE0009817700	-0,6	8,5	15,3	40,9	3,5	49,94	52,44	49,99
<b>Euro ImmoProfil</b> 	Europa	DE0009820019	-2,8	-5,7	-5,2	8,6	0,8	32,62	34,25	33,20
<b>Morgan Stanley P2 Value</b>  <sup>5)</sup>	Welt	DE000A0F6G89	-12,1	-3,5	-	-	-	46,99	49,57	36,00
<b>Durchschnitt</b>			<b>1,7</b>	<b>11,8</b>	<b>21,8</b>	<b>50,1</b>	<b>4,2</b>			
<sup>1)</sup> Börse Hamburg	<sup>2)</sup> Fonds mit Feri- Top-Rating A	<sup>3)</sup> Fonds mit Spitzenplatz beim Scope-Test der Vermietungsparameter	<sup>4)</sup> fusionieren	<sup>5)</sup> derzeit geschlossen	Quellen: BVI, KanAm; Stand: 1.4.2010					

## Die Favoriten der Experten

### Auswahl der Rating-Agentur Scope

Dann rückt auch die Qualität der Mietverträge wieder mehr ins Zentrum der Anlageentscheidung. Höchste Zeit, denn angesichts der noch nicht ausgestandenen Finanz-, Verschuldungs- und Konjunkturkrise droht bei bald auslaufenden Mietverträgen eine Anpassung auf ein niedrigeres Marktniveau. „Neue Mieter zu attraktiven Konditionen zu finden ist momentan schwierig“, warnt Scope-Analystin Sonja Knorr. Schon jetzt führen viele Fondskunden Nachverhandlungen, um ihre Mieten zu senken. Solche Risiken seien noch nicht in den aktuellen Fondskursen eingepreist.

### Langfristige Mietverträge von Vorteil

Von Abwertungsgefahren weniger betroffen dürften nach Knorrs Ansicht jene Fonds sein, deren Objekte langfristig vermietet sind. Nach einer umfassenden Analyse der bestehenden Verträge bescheinigt sie den Fonds **KanAm Grundinvest** , **KanAm US-Grundinvest** , **Deigi International**  und Deka ImmobilienGlobal, die „am besten vermieteten Fondsportfolios“ zu haben.

Die Fonds mit dem „geringsten Anteil auslaufender Mietverträge in den kommenden drei Jahren“ sind, laut Knorr, der KanAm Grundinvest, der KanAm US-Grundinvest und der **CS Euroreal** .

Die Fonds mit einem „hohen Anteil lang laufender Mietverträge“ sind nach der Scope-Recherche die Fonds KanAm Grundinvest, KanAm US-Grundinvest und Grundbesitz Europa. Beim gleich mehrfach gelobten KanAm US-Grundinvest müssen potenzielle Anleger allerdings beachten, dass der Fonds Währungsrisiken enthält, da er in Dollar notiert.

### Auswahl der Rating-Agentur Feri

Auch die Immobilienexperten bei der Feri EuroRating Services AG sehen nicht für alle Fonds schwarz. Das Analysehaus vergibt den drei Fonds Grundbesitz Europa, Grundbesitz global und KanAm Grundinvest die Note „A“. Der Buchstabe steht auf der zehn Abstufungen umfassenden Rating-Skala für „sehr gut“.



Bevorzugte Objekte:  
Gewerbegebäude dpa

Beim Grundbesitz Europa überzeugen die Bad Homburger unter anderem die überragende 3-Jahres-Rendite, die hohe Renditestabilität, das minimale Verlustrisiko, die sehr gute Objektattraktivität, die sehr guten Mieterbonitäten, die Angemessenheit der Immobilienbewertung sowie die gute Liquiditätsausstattung.

Der Grundbesitz global punktet unter anderem mit seiner sehr guten 3-Jahres-Performance, dem minimalen Verlustrisiko, sehr guter Objektattraktivität, sehr guten Mieterbonitäten und der angemessenen Immobilienbewertung.

### Pluspunkte: steuerfreie Ausschüttung und geringes Verlustrisiko

Beim KanAm Grundinvest hebt Feri den konstant hohen Anlageerfolg hervor, die überdurchschnittlich hohe Rendite, die 100-prozentig steuerfreie Ausschüttung, das minimale Verlustrisiko, die sehr gute Qualität der Standorte, die sehr gute Objektattraktivität, die sehr hohe Vermietungsquote, die angemessene Immobilienbewertung sowie die relativ geringe jährliche Kostenbelastung.

Die aktuellen Turbulenzen bringen Feri von der positiven Meinung für das Trio nicht ab: „Wir werden die Noten halten“, sagt Christian Völken, Teamleiter Real Estate bei Feri. Wer sich auf die TÜV-Berichte von Scope und Feri verlassen will, wagt im Umfeld der schlechten Nachrichten bewusst ein Engagement über die Börse. Auf wieder gleichmäßigere Wertsteigerungen werden antizyklisch vorgehende Anleger kaum 50 Jahre warten müssen.

