

Zuverlässiger Schutz vor Inflation

Wer mit zunehmender Geldentwertung rechnet, sollte **Immobilien-Fonds** kaufen – Verschiedene Konzepte

Die meisten Fachleute gehen davon aus, dass die Wirtschaft vor einer Phase steigender Inflationsraten steht. Zunächst könne die Rezession zwar die Preissteigerungsrate noch unter die Null-Linie drücken. Doch nach einer kurzen Zeit der Deflation würden die Preise kräftig anziehen – so lauten die gängigen Prognosen. Hintergrund dieser Überlegung: Die Staaten haben sich bei der Bekämpfung der Finanzkrise und der Rezession nochmals hoch verschuldet. Die Finanzierung der Ausgaben und der Abbau des Schuldenbergs allein durch Steuererhöhungen und Einsparungen ist kaum möglich, da Unternehmen und Privathaushalte dann übermäßig belastet würden. Zahlreiche Länder werden daher die Notenpresse anwerfen, um die Schuldenlast zu entwerten.

Eine galoppierende Inflation schließen Volkswirte für die USA und die Eurozone aus. Doch Preissteigerungsraten von 5 bis 7 Prozent halten viele für wahrscheinlich. Für Geldanleger bedeutet dieser Ausblick, dass sie ihre Strategie überprüfen müssen. Generell gilt: Langfristige festverzinsliche Anlagen werden am härtesten von Inflation getroffen. Sachwerte, wozu auch eine Reihe von Aktien zählen, schützen vor Geldentwertung, weil ihr Wert bei stei-



genden Preisen wächst.

Als klassischer Inflationsschutz gilt die Immobilie. Makler berichten bereits von wachsendem Interesse an „Betongold“. Mancher Anleger zieht jedoch einen Immobilienfonds dem direkten Kauf von Wohnungen oder Gewerberäumen vor. Offene Immobilienfonds bieten eine breite Streuung des eingesetzten Kapitals, da sie in viele Objekte investieren. Dies verringert das Risiko. Außerdem kann der Anleger schon mit kleinen Beträgen einsteigen und muss sich nicht selbst um die Verwaltung der Gebäude kümmern.

Offene Immobilienfonds galten in den vergangenen Jahren als überaus sichere und gleichzeitig ordentlich verzinst Anlage. Da die Ausschüttungen mancher im Ausland investierenden Fonds steuerfrei sind, bieten sie dem Anleger eine attraktive Netto-Rendite von 4 bis 5 Prozent. Zusätzlich

bieten offene Fonds gewöhnlich die Möglichkeit, jederzeit die Anteile zu verkaufen, bzw. an die Fondsgesellschaft zurückzugeben. Der Anleger kommt also leicht an sein Geld – in normalen Zeiten. Die Finanzkrise zwang jedoch viele Fondsgesellschaften, ihre Fonds zu schließen, sie nehmen also die Anteile ihrer Anleger vorübergehend nicht zurück.

Geschlossene Fonds

Was für den offenen Immobilienfonds eine seltene Ausnahme ist, gehört beim geschlossenen Immobilienfonds zum Konzept: Die Anleger lassen ihr Geld für eine bestimmte Zeit, häufig zehn Jahre, in dem Fonds. Als Belohnung für den Verzicht auf Liquidität winkt ihnen eine höhere Rendite. Geschlossene Fonds werben meist mit Rückflüssen von 6 bis 10 Prozent im Jahr. Da die Fonds häufig nur ein Projekt finanzieren, etwa ein Einkaufszentrum, ein Bürohaus oder ein Pflegeheim, ist aber das Risiko höher als bei einem offenen Fonds mit seinem bunten Korb von Beteiligungen. Zudem liegt die Einstiegsschwelle hoch: Mindestbeteiligungen von 10 000 bis 20 000 Euro sind die Regel. Zudem wird ein Aufgeld (Agio) von meist 5 Prozent

als Honorar für den Vermittler fällig.

Anleger, die sowohl die höhere Rendite eines geschlossenen Fonds als auch die Risikostreuung eines offenen Fonds suchen, bieten sich ebenfalls Möglichkeiten: Sogenannte Dachfonds legen das bei den Anlegern eingesamelte Kapital in mehreren geschlossenen Zielfonds an. So erreicht der Anleger trotz eines überschaubaren Geldeinsatzes eine breite Streuung. Dennoch ist er unternehmerisch beteiligt – mit allen Chancen und Risiken. Der Nachteil eines Dachfonds: Es fallen höhere Nebenkosten an.

Als Beispiel für einen Dachfonds sei hier der Europa 01 Value Portfolio von Wölbner Invest genannt. Dabei erfolgt über einen Dachfonds die Investition in drei vorgezeichnete, institutionelle Immobilienfonds, die in eine Vielzahl von europäischen Immobilien investieren.

Vor allem „Schnäppchen“

Neu auf dem Markt ist ein geschlossener Immobilienfonds von Rising Star, einem Spezialisten für alternative Investments im schweizerischen Bottighofen. Sein Dachfonds (Quilvest Real Estate Program SCA SIF) soll sich an 15 bis 25 Zielfonds beteiligen, die sich je-

weils auf eine bestimmte Region konzentrieren. Im Vordergrund steht dabei ein „opportunistisches“ Konzept. Das bedeutet, dass sich die Fonds auf „Schnäppchen“ konzentrieren sollen. Die Initiatoren gehen davon aus, dass die derzeitige Krise zahlreiche Eigentümer von Groß-Immobilien zum Verkauf zwingt, weil sie z.B. die Finanzierung nicht mehr stemmen können. So könnten die Fonds günstig an interessante Objekte gelangen, die sich später – so der Plan – mit gutem Gewinn verkaufen lassen. Der Erfolg eines solchen Investments hängt maßgeblich vom Geschick der Fondsmanager ab. Hierbei vertraut Rising Star auf die Erfahrung des Partners Quilvest, des drittgrößten Family-Offices der Welt. Dahinter steht eine argentinische Unternehmer-Dynastie. Sie hat schon mal gut 100 Millionen Dollar in den Dachfonds (Quilvest Real Estate Program) gesteckt. Einige wohlhabende Privatpersonen sind mit 50 Millionen dabei. Rising Star will weitere 25 Millionen einsammeln.

Eine Übersicht über derzeit angebotene geschlossene Fonds bieten Internet-Seiten wie www.wo-capital.de oder www.geschlossene-fonds.de

PETER LUDÄSCHER