

Hoher Mittel-Zufluss – Markt überhitzt – Sinkende Renditen befürchtet

# Einsturzgefahr bei Immobilienfonds

Von Berrit Gräber

**Bremen.** Wer sein Geld in offene Immobilienfonds gesteckt hat, hat neuerdings womöglich auf Sand gebaut. Die bislang als ertragssicher geltende Investition musste 2003 einen deutlichen Knick in der Wertentwicklung hinnehmen. Mit Renditen um drei Prozent und weniger erwirtschafteten viele Fonds nicht einmal mehr die Ausgabeaufschläge neu verkaufter Fondsanteile, wie Arno Gottschalk, Finanzexperte der Verbraucherzentrale Bremen, berichtet. Das heißt für Neueinsteiger: Verluste.

2003 dürfte kein Ausrutscherjahr bleiben. Der Sinkflug für „Betongold“ dürfte sich 2004 weiter fortsetzen, befürchten Experten. Das Risiko einer „Immobilienblase“, die ähnlich wie der heiß gelaufene Aktienmarkt bald platzen könnte, wächst. „Finger weg, nicht empfehlenswert“, raten Verbraucherschützer wie Gottschalk daher jedem zur Vorsicht, der neu einsteigen will. „Das wird für ein paar Jahre verhältnismäßig schlecht laufen“, befürchtet der Finanzexperte und betont: „Die Märkte sind einfach überhitzt, das Rückschlags-Potenzial ist groß.“ Wer bereits länger investiert sei, solle sein Engagement überprüfen. Für einige Fonds laute schon jetzt der dringende Rat: „Raus, bald aussteigen.“

Misstrauen sei vor allem dann angebracht, wenn die Hochglanzbroschüren der Banken und Fondsgesellschaften auch weiterhin hartnäckig Hoffnungen auf stabile Ertragsentwicklungen um

die fünf Prozent nährten, gibt Gottschalk zu bedenken. Die Annahmen seien viel zu optimistisch, warnen auch Marktbeobachter. Zwar müssen Anleger nicht mit so hohen Verlusten rechnen wie beim Aktiencrash. Doch auch ein Minusgeschäft von wenigen Prozent tut weh.

Obwohl schon seit Monaten immer wieder vor der wachsenden Verlustgefahr bei offenen Immobilienfonds gewarnt wird, zeigen sich Privatanleger von den Warnungen eher ungerührt. Im Gegenteil: Der Verkauf brummt weiter. Zum Jahresende zeichneten noch mehr Bürger Anteile, wie Marktforschungsinstitute herausfanden. Insgesamt flossen 2003 und 2002 Rekordsummen von jeweils annähernd 15 Milliarden Euro in offene Immobilienfonds. Im November 2003 belief sich das gesamte Vermögen dieser Produkte auf gut 86 Milliarden Euro – das sind gut 80 Prozent mehr als im November 2000, errechnet Gottschalk.

Doch das Risiko steigt mit jedem Anleger, der mehr in den Markt drückt. Denn der Büromarkt steckt weltweit in der Krise. Die Mieten sinken, immer mehr Büropaläste stehen leer. Mittlerweile weichen Fondsmanager zunehmend ins Ausland aus, um dort noch Gewinn bringende Anlageobjekte zu finden. Die Manager stehen unter Druck. Sie sind verpflichtet, das eingesammelte Geld recht zügig in neue Gebäude zu investieren. Doch wo? Wenn es doch gar keinen Bedarf an Büro-Immobilien mehr gibt. Nur in osteuropäischen Ländern und Metropolen



Selbst in den Wirtschafts-Metropolen gibt es ein Überangebot an Büroflächen, immer mehr stehen leer. Das birgt das Risiko hoher Preisabschläge am Immobilienmarkt.

wie Moskau geht es noch aufwärts auf dem Immobilienmarkt, wie Experten vom Frankfurter „Immobilienbrief“ wissen. „Das ist aber ein zusätzliches Risiko“, warnt Gottschalk. Die meisten Fondsmanager hätten nicht genug Erfahrung, um sich in fremden Märkten wie Osteuropa so schnell zurecht zu finden.

Kritik übt der Verbraucher-

schützer vor allem an den Banken und Sparkassen, die als Eigentümer der meisten Fonds am Verkaufs-Boom kräftig verdienten. Und nach wie vor verdienen. Nach den Einbrüchen im Aktiengeschäft sei die Flucht der Anleger in „Betongold“ gerade recht gekommen. Allein der Vertrieb der Produkte habe der Branche in den vergangenen zwei Jahren etwa 1,5 Milliar-

den Euro an Provisionen beschert. Jetzt sei jedoch der Punkt erreicht, an dem Neueinsteiger auch über die wachsenden Risiken aufgeklärt werden müssten, mahnt Gottschalk. Seine Befürchtung: Die in Immobilienfonds geparkten Gelder könnten auf einen Schlag auch wieder abgezogen werden. „Das würde für neue Marktverwerfungen sorgen.“