

Mittelabflüsse bei Immobilien: Geschlossene Immobilienfonds im Vorteil

Mannheim, 19. Oktober 2023 – Offene Immobilienfonds geraten zunehmend unter Druck. Der Grund: Die Preise auf dem Immobilienmarkt haben teils stark nachgegeben, die Immobilien-Krise ist vor allem medial allgegenwärtig. Viele Investoren, die in der Vergangenheit auf offene Immobilienfonds gesetzt haben, wollen sich von ihren Anteilen trennen und setzen so auch die offenen Fonds unter Zugzwang. Bekannte offene Immobilienfonds werden an der Börse bereits mit deutlichen Abschlägen zu ihren Nettoinventarwerten gehandelt. In Frankreich haben offene Immobilienfonds, die sich in erster Linie an Privatanleger richten, nach Medienberichten bereits Objekte im Gegenwert von 5 Milliarden Euro zum Verkauf angeboten. Für Gordon Grundler, Vorstand des Mannheimer Emissionshauses Primus Valor AG, sind offene Immobilienfonds in der aktuellen Marktphase besonders im Nachteil.

„Auch wenn Fondsgesellschaften seit 2013 von einer einjährigen Rückgabefrist für Fondsanteile profitieren, setzt das prozyklische Handeln von Privatanlegern die Vehikel unter Druck. Gerade in der jetzigen Marktphase kommt es aber darauf an, einen kühlen Kopf zu bewahren und eher antizyklisch, als prozyklisch zu denken“, so Grundler. Der Immobilien-Experte verweist darauf, dass sich derzeit viele Käufe von Immobilien bereits wieder lohnen – selbst auf dem aktuellen Zinsniveau. „Die Zinsen, aber auch der wachsende Regulierungs-Druck im Zuge der Wärmewende sind insbesondere auf dem von professionellen Marktteilnehmern beherrschten Teil des Immobilienmarkts längst eingepreist“, so Grundler. Im August gelang es dem von Primus Valor lancierten Immobilien-AIF ICD 12 R+ etwa, mehrere Liegenschaften mit insgesamt 44 Wohn- und zwei Gewerbeeinheiten im Zentrum Solingens trotz guter Bausubstanz für weniger als 1.500 Euro je Quadratmeter zu erwerben. „Derartige Chancen können wir nicht nur wegen unserer Marktkenntnis und unserer langjährig etablierten Netzwerke wahrnehmen, sondern auch aufgrund der Struktur unserer geschlossenen Immobilien-AIF“, betont Grundler.

Geschlossene Immobilienfonds sind anders als ihre offenen Pendanten auf einen langfristigen Investitionszeitraum ausgelegt. Eine vorzeitige Kündigungsfrist besteht nicht. Investoren setzen damit auf eine vorab festgelegte Strategie sowie auf die Expertise des jeweiligen Emissionshauses. „Anleger tun gerade in der aktuellen Phase am Immobilienmarkt gut daran, Timing-Entscheidungen den Profis zu überlassen. Prozyklisches und von Emotionen getriebenes Handeln kostet Anleger überwiegend Geld“, findet Grundler. Geschlossene Anlage-Instrumente sind aufgrund der fehlenden Möglichkeiten zur vorzeitigen Kündigung frei, ihr Handeln ausschließlich an aktuellen Marktdaten und Fakten auszurichten.

„Manchmal bedarf es ein wenig Geduld, um Rendite-Ziele erreichen zu können, manchmal ist aber auch zügiges Handeln erforderlich, um außergewöhnliche Chancen wahrzunehmen. Von erfahrenen Profis verwaltete Immobilien-AIF sind gerade in turbulenten Marktphasen geeignete Instrumente, um vom wachsenden Bedarf an Wohnraum, den damit einhergehenden Mietsteigerungen, aber auch der ökologischen Transformation des Immobiliensektors zu profitieren“, schließt Grundler.

Über Primus Valor:

Die Primus Valor AG blickt auf 16 Jahre Erfahrung im Kauf, der Entwicklung und dem Verkauf von Immobilien in Deutschland zurück. Das Mannheimer Emissionshaus hat es sich zum Ziel gesetzt, Anlegern innovative Investitionsformen im Bereich der Immobilien zu bieten, die bislang institutionellen Investoren vorbehalten waren. Mit der Fonds-Reihe "ImmoChance Deutschland" investierte Primus Valor bisher in ca. 10.000 Wohn- und Gewerbeeinheiten an über 120 bundesweiten Standorten. Die Primus-Valor-Gruppe besitzt ein Gesamtinvestitionsvolumen von über 1,1 Milliarden Euro.

Kontakt

Tobias Rausch

Tel. 06 21 / 49 09 66 - 150

Fax: 06 21 / 49 09 66 - 6 00

Mobil: 0152 / 27 98 30 45

tobias.rausch@primusvalor.de