

# Anleger brauchen langen Atem

**Immobilienfonds bieten zwar Vorteile gegenüber anderen Investments, dennoch sollten sich Anleger informieren – so etwa über Fondsinitiator und -objekt sowie ihre eigene rechtliche Stellung. Nachdem das Kapital oft mindestens 15 Jahre gebunden ist, müssen Anleger einen langen Atem mitbringen.**

VON CHRISTOPH WEBER

## AUTOR

### Christoph Weber

ist geschäftsführender Gesellschafter und Mitbegründer der WSH Deutsche Vermögenstreuhand, Gesellschaft für Vermögensstrukturberatung und Family Office, Düsseldorf. Der Wirtschaftswissenschaftler verantwortet die Geschäftsbereiche Vermögensstrukturberatung und Wertpapiercontrolling im Family Office.

■ **KONTAKT:** weber@w-s-h.com  
 ■ **INFO:** www.w-s-h.com



Nicht zuletzt die vergangenen Börsenjahre lassen das Herz der Anleger für Immobilien wieder höher schlagen. »Betongold« gilt nach wie vor als stabile Alternative zum volatilen Aktienmarkt einerseits und als Inflationsschutz im Vergleich zu festverzinslichen Wertpapieren andererseits.

## Langfristig investieren

Für denjenigen, der Einzelbeträge von 10.000 Euro und mehr anlegen will, bietet sich der geschlossene Immobilienfonds an. Ziel des Engagements soll es sein, ein Immobilienportfolio aufzubauen und regional sowie sektoral zu diversifizieren. Gleichzeitig sollen Verwaltungsaufwendungen so gering wie möglich sein. Geschlossene Immobilienfonds vermitteln selbst Investoren mit einem begrenzten Anlagevolumen wirtschaftliche Vorteile, die sonst institutionellen Anlegern vorbehalten sind. Den besonderen Reiz dieser Beteiligung macht die Betreuung von Objekt und Investor durch den Fondsinitiator aus. Da dessen Dienstleistung nicht umsonst ist, sollte der Anleger auf die Höhe der Vergütung achten.

Investitionen in geschlossene Immobilienfonds sind nicht zuletzt durch ihre rechtliche Gestaltung als langfristige Anlage gedacht, ein Ausstieg ist nur eingeschränkt möglich. In den meisten Fällen investiert der Anleger in eine vermögensverwaltende Kommanditgesellschaft. Er wird folglich Kommanditist des Fonds und beteiligt sich an den Anlageobjekten sowie dem festgesetzten Fondsvermögen. Das Haftungsrisiko beschränkt sich in der Regel beim KG-Fonds auf die Einlage. Aus Abschreibungen, Disagio bei der Fremdmittelbeschaffung und anderen Werbungskosten entstehen in den ersten Jahren Buchverluste, welche den Kapitalanlegern zuge-

wiesen werden. Die steuerlichen Verlustzuweisungsquoten werden nach den Steuerreformbemühungen der Bundesregierung in der Regel etwa 20 Prozent der Beteiligungssumme betragen.

Anfangsausschüttungen liegen üblicherweise zwischen 5,5 Prozent und 6,5 Prozent p.a., wobei steuerpflichtige Ergebnisse in der Regel etwas niedriger sind als der Cash-Flow. Zu einem späteren Zeitpunkt erhöhen sich die Ausschüttungen erfahrungsgemäß. Diese liegen bei Fonds, die in Gewerbeimmobilien investiert sind, meist höher als bei solchen, deren Geld in Wohnimmobilien angelegt ist. Bei der Veräußerung des Gesellschafteranteils während der geplanten Beteiligungsdauer sollte die Fondsgesellschaft unterstützend zur Seite stehen. Deren Bemühungen werden umso erfolgversprechender sein, je höher die Bonität des Fonds und der Vertragspartner ausfällt. Als richtig gelungen gilt das Gesamtinvestment erst dann, wenn ein geplanter Ausstieg klappt. Erste Kündigungsmöglichkeiten bestehen für den Investor bei den meisten Fonds frühestens nach 15 Jahren. Ein vorzeitiger Verkauf der Anteile ist zurzeit schwierig, da immer noch kein funktionierender Zweitmarkt für geschlossene Fonds existiert.

Obwohl es keine Garantie für den Erfolg des Investments gibt, sollten zumindest folgende Kriterien Beachtung finden. Mit ihrer Hilfe lässt sich das anlagepolitische Risiko zumindest begrenzen.

## Objektspezifische Kriterien

■ Bei Fondsobjekten sind Qualität und Entwicklungsfähigkeit des Standorts entscheidend. Es sollte auch an die Zeit nach Auslaufen selbst langfristiger Mietverträge gedacht werden. Eine Planung für eine Drittverwendungsfähigkeit des Objekts oder separater Einheiten sollten für den Fall vorhanden sein, dass die jetzi-