

# Die beliebtesten Offenen Immobilienfonds im Überblick


**Abschlag an der Börse:** Anteile an OIFs können nicht nur an die Fondsgesellschaft zurückgegeben, sondern auch an der Börse gehandelt werden. Die Preise weichen aus zwei Gründen ab, wenn die Fonds geschlossen sind. Erstens gilt der Unterschied als Liquiditätsprämie – der Preisabschlag, den Anleger zahlen, um „auszukommen“. Zweitens sind Investoren unsicher, ob in der Phase der Schließung Abwertungen stattfinden. Der Unterschied zwischen Rücknahmepreis der Fondsgesellschaft und Börsenkurs ist also als Signal der Marktteilnehmer zu verstehen, wie hoch der Abwertungsbedarf eingeschätzt wird.

**Geografische Verteilung:** Deutschland und Frankreich registrierten die stabilsten Preise für Büroimmobilien in Europa. In Spanien und Großbritannien sind die Preise stärker gefallen. Noch schwerer war der Einbruch in Asien. Je höher der Portfolioanteil in den Kernländern Deutschland und Frankreich, desto geringere Abwertungen sind tendenziell zu befürchten. **Mietstruktur:** In konjunkturell schwierigen Zeiten steigt die Leerstandsquote an und es wird schwieriger, bei auslaufenden Verträgen Mietpreiserhöhungen durchzusetzen. Euro fragte also, wie hoch die Quote der auslaufenden Miet-

verträge in den Jahren 2010 und 2011 ist. Je höher, desto mehr Mieteinnahmen stehen auf der Kippe. **Fremdkapitalquote:** Der Morgan Stanley P2 Value wertete sein Immobilienportfolio um 10,3 Prozent ab. Da der Fonds aber – wie jeder OIF – einen Teil der Immobilien auf Kredit gekauft hat, stieg der Verlust pro Fondsanteil auf 13,9 Prozent. Je höher der Kredithebel, desto größer die Auswirkung einer Wertberichtigung. **Bruttomultiplikator:** Je günstiger ein Fondseingekauft hat, desto geringer das Risiko deutlicher Abwertungen. Der Bruttomultiplikator

setzt den Kaufpreis einer Immobilie ins Verhältnis zur Jahresmiete. Je niedriger der Wert für das gesamte Immobilienportfolio, desto niedriger war auch der Kaufpreis im Verhältnis zu den Mieteinnahmen.

**Liquidität:** Hier spielen zwei Aspekte eine Rolle. Einerseits drückt eine hohe Quote die Renditechancen. Andererseits bietet sie auch Sicherheit bei einer Verschärfung der Krise. Denn sollten die Anleger den OIFs ihr Vertrauen erneut entziehen und große Summen abziehen, sind Fonds mit großem Barpuffer eher in der Lage, eine Schließung zu vermeiden.

Name	ISIN	Volumen Millionen Euro	Status	Börsen- abschlag <sup>1</sup>	Anteil Deutschl. u. Franç. <sup>2</sup>	Anteil Großbrit. u. Spanien <sup>2</sup>	Anteil Asien <sup>3</sup>	Marktwerte, die 2010 und 2011 auslaufen <sup>4</sup>	Fremd- kapital- quote <sup>5</sup>	Brutto- Multiplikator <sup>6</sup>	Liquiditäts- quote <sup>7</sup>	2009	Performance 3 Jahre	5 Jahre	Volatilität 5 Jahre	
<b>Deka-ImmobilienEuropa*</b>	DE0009809566	10 138	offen	-	52,8 %	15,8 %	1,2 %	25,2 %	12,7 %	15,4	25,3 %	2,1	13,7	21,8	0,6	2
hausinvest europa	DE0009807016	8 971	offen	-	43,7 %	23,5 %	0,0 %	22,7 %	20,9 %	5,9	18,9 %	2,9	17,6	22,5	0,7	1
CS EUROREAL A	DE0009805002	6 891	offen	-	57,7 %	17,8 %	0,0 %	17,2 %	19,3 %	16,5	6,9 %	2,4	13,7	22,7	0,3	1
Unilmmot: Europa	DE0009805515	6 225	offen	-	50,4 %	11,8 %	1,9 %	21,3 %	26,5 %	12,1	17,6 %	2,6	14,9	20,3	1	-
SEB Immobilien	DE0009802306	6 114	offen	-	54,3 %	0,0 %	11,1 %	22,8 %	28,10 %	k. A.	21,2 %	2,9	15,4	25,9	0,3	-
Unilmmot: Deutschland	DE0009805507	5 625	offen	-	79,3 %	11,4 %	0,0 %	19,3 %	11,7 %	15,7	19,8 %	2,4	16,9	20,3	0,9	2
Westinvest InterSelect**	DE0009801423	4 923	offen	-	62,8 %	7,3 %	0,0 %	25,1 %	19,4 %	15,8	16,6 %	1,5	13,0	22,8	0,5	2
KanAm grundinvest Fonds	DE0006791809	4 903	offen	-	41,8 %	19,9 %	0,0 %	5,4 %	37,7 %	k. A.	23,3 %	2,5	16,8	31,6	1,3	-
AVA IMMOSELECT	DE0009846451	3 735	offen	-	48,2 %	7,0 %	0,0 %	21,3 %	14,9 %	k. A.	13,5 %	1,8	14,0	24,1	0,7	2
UBS (D) Euroinvest Immobilien	DE0009772616	2 524	offen	-	57,0 %	8,0 %	0,0 %	27,0 %	31,0 %	16,5	k. A.	2,7	19,7	31,0	-	1
Deka-ImmobilienGlobal	DE0007483612	2 358	offen	-	14,9 %	22,3 %	23,9 %	21,7 %	17,8 %	14,4	29,6 %	3,1	16,9	26,4	0,8	-
Unilmmot: Global	DE0009805556	2 299	offen	-	22,0 %	14,4 %	26,3 %	22,7 %	33,8 %	12,3	16,6 %	2,5	15,1	25,4	-	-
DEGI INTERNATIONAL	DE0008007998	2 231	offen	-	17,5 %	9,4 %	3,4 %	25,9 %	35,5 %	19,4	11,0 %	2,3	14,0	23,6	0,4	2
grundbesitz europa	DE0009807008	2 137	offen	-	35,8 %	49,2 %	0,0 %	16,0 %	27,6 %	8,5	30,4 %	1,9	27,2	33,1	1,3	1
grundbesitz-global	DE0009807057	2 102	offen	-	21,1 %	18,3 %	19,7 %	30,7 %	40,4 %	7,9	17,6 %	2,3	15,5	28,0	1,2	-
hausinvest global	DE0002544731	1 805	offen	-	8,8 %	6,3 %	37,1 %	32,5 %	40,4 %	6,6	25,9 %	2,5	16,0	24,2	-	-
Morgan Stanley P2 Value	DE000A0F6089	1 711	geschlossen***	5,9 %	35,1 %	6,8 %	33,8 %	20,3 %	39,7 %	k. A.	7,6 %	-13,0	-2,7	-	-	-
DEGI EUROPA	DE0009807800	1 691	geschlossen***	3,1 %	49,7 %	10,0 %	0,0 %	21,6 %	36,7 %	18,4	13,8 %	1,8	11,7	16,4	0,3	3
EURO ImmoProfil	DE0009820019	1 202	offen	-	94,2 %	unter 6 %	0,0 %	37,0 %	18,7 %	16,5	11,6 %	-3,4	-6,5	-5,6	0,8	5
TMW Immobilien Weltfonds	DE000A0J3228	997	geschlossen***	3,1 %	28,4 %	7,1 %	5,9 %	19,5 %	40,1 %	15,0	20,1 %	2,1	15,2	-	-	-

\*Zusammenlegung mit Deka-Immobilienfonds am 01.10.09

\*\* Zusammenlegung mit dem Westinvest

\*\*\* Jahresfrist endet Ende Oktober. Danach kann die Fondsgesellschaft die Schließung um weitere zwölf Monate verschieben

1: Stichtag 09.09.09

2 Immobilienpreise in Deutschland und Frankreich weniger stark gefallen als in Spanien und Großbritannien – je größer der Anteil Großbritannien und Spaniens, desto größer ist potenziell der Wertberichtigungsbedarf

3 Mietverträge in Asien laufen viel kürzer als in Europa und

den USA – höheres Risiko von Mietpreissenkungen

4 Auslaufende Mietverträge bergen das Risiko von Leerständen oder niedrigeren Mieten aufgrund der schwachen Konjunktur – je niedriger diese Quote, desto sicherer

5 Ein hoher Kredithebel verstärkt die Wirkung von potenziellen

Wertberichtigungen – je niedriger, desto sicherer

6 Maß dafür, wie günstig eine Immobilie eingekauft wurde – je niedriger, desto günstiger

7 Je mehr Liquidität, desto unwahrscheinlicher sind eine Schließung des Fonds und Zwangsverkäufe des Immobilienbestands