Bilder: caruso13/fotolia

Altersvorsorge für Unternehmer/ Teil 3

Rentables Betongold?

Die aktuelle Niedrigzinspolitik der Notenbanken ist bei Kreditnehmern willkommen. Wer aber seine Altersvorsorgeabsicherung auf Basis höherer Zinserwartungen kalkuliert hat, kann dem derzeitigen Zinsniveau wenig abgewinnen. Er braucht dringend Anlagealternativen. Eine Möglichkeit sind Immobilienfonds.

Werkstattbetreiber, die langfristig finanziell vorsorgen wollen, warten derzeit vergeblich darauf, dass die politisch Verantwortlichen ein baldiges Ende der Niedrigzinspolitik andeuten. Eher das Gegenteil ist der Fall, die Strategie vor allem der wichtigen Notenbanken scheint wie in Stein gemeißelt. Niedrigzinsen durch eine expansive Geldpolitik, um offensichtlich immer wieder Zeit zu gewinnen und auf eine Beendigung der Finanz- und Wirtschaftskrise zu hoffen. Rätselhaft ist dabei aber, wie auf diesem Wege ein kontinuierlicher Vermögensaufbau gelingen soll. Dass der für eine angemessene finanzielle Altersabsicherung wichtig ist, wird nicht bestritten. Allerdings fehlt es an konkreten Vorschlägen und Ideen.

Alternative offene Immobilienfonds

So bleibt Betriebsverantwortlichen kaum eine andere Wahl, als mit diesem Mangel bestmöglich umzugehen und nach Anlagealternativen zu suchen. Und zwar solchen Alternativen, die einerseits dem Sicherheitsaspekt Rechnung tragen und andererseits das Geldmarktniveau von oftmals unter einem Prozent Verzinsung übertreffen. Möglichkeiten dazu bieten offene Immobilienfonds, die in der Vergangenheit, das darf nicht unerwähnt bleiben, vor allem durch erhebliche Rückkäufe von Anlegern zum Teil in große Schwierigkeiten gerieten. Diese Krise hat aber offenbar zu einem Ausleseprozess geführt, so dass es sich wieder lohnen kann, diese Anlagekategorie näher zu be-

trachten. Offene Immobilienfonds investieren das Geld ihrer Anleger zum Großteil in Gewerbeimmobilien wie Bürogebäude und Einkaufscenter. Je nach Struktur der Fonds ist dies länderübergreifend möglich. Unternehmer können mit diesen Fonds ihre Vermögensplanung um eine Immobilienkomponente erweitern, ohne unmittelbar in teure, vielleicht auch überteuerte Direktimmobilien zu investieren. Dadurch, dass er Anlagen in unterschiedlichen Anlagekategorien wählt, streut der Anleger auch das Risiko. Einem Anlagemix aus liquiden Mitteln wie Tages- und Termingeldern, festverzinslichen Wertpapieren erstklassiger Schuldner, Aktien bzw. Aktienfonds und eben offenen Immobilienfonds kann eigentlich niemand ernsthaft widersprechen. Immer vorausgesetzt natürlich, dass die Risikostruktur zu jedem Zeitpunkt angemessen und gewährleistet ist und regelmäßiger Überprüfungen und gegebenenfalls entsprechender Anpassungen bedarf.

Risiken nicht übersehen

Zur Beurteilung dieser Risikostruktur ist es bei offenen Immobilienfonds erforderlich, sich beispielsweise bei den Hausbanken nach der jeweiligen Beurteilung, dem so genannten „Rating“, der im Markt verbliebenen Fonds zu erkundigen. Wichtige Determinanten sind in diesem Zusammenhang die Vermietungsquote der Fonds ebenso wie deren Verschuldung und, nicht zuletzt, die Qualität des Managements. Darüber macht es durchaus Sinn, seine Investitionsüberlegungen auch von den in der Vergangenheit erzielten Ergebnissen der Fonds abhängig zu machen. Den einen oder anderen Fonds, der bereits mehrere Jahrzehnte überwiegend erfolgreich im Markt tätig ist, dürften Unternehmer dabei durchaus in die engere Wahl ziehen.

Klar sollte aber ebenfalls sein, dass auch offene Immobilienfonds normalerweise keine Traumrenditen einfahren können. Das Geld, das sie liquide halten müssen, kann grundsätzlich auch nur marktgerecht angelegt werden und die Erträge aus Immobilienvermietungen nicht in den Himmel steigen. Die in der Vergangenheit oftmals recht hohen Mieten im Gewerbebereich lassen sich in aktuell schwierigen Zeiten kaum noch realisieren. Auch dies hat sicherlich mit der Wirtschaftskrise zu tun, die manche Interessenvertreter aus unterschiedlichen Branchen gern voreilig zu den Akten legen würden.

Immerhin strebt die Branche Renditen an, die oberhalb des derzeitigen Geldmarktniveaus liegen. Das Ziel einer angemessenen Rendite verbunden mit dem Investmentansatz, in Immobilien zu investieren und damit auch auf entsprechende Wertsteigerungen zu hoffen, kann offene Immobilienfonds für Werkstattbetreiber interessant machen.

Geschlossene Immobilienfonds

Im Gegensatz zu offenen investieren geschlossene Immobilienfonds in aller Regel nur in einem Objekt bzw. in sehr wenigen meist gewerblich genutzten Gebäuden. Außerdem ist die Anzahl der Zeichner meist überschaubar. Steht das zur jeweiligen Investition erforderliche Kapital zur Verfügung, wird der Immobilienfonds geschlossen und vom Fondsmanagement oft über viele Jahre hinweg verwaltet. Ein jederzeitiger Verkauf durch den Anteilzeichner ist bei den meisten Fonds nahezu ausgeschlossen.

Solange sich der jeweilige Fonds angemessen rentiert, mag dies für den Anleger kein Nachteil sein. Bleiben jedoch Mietzahlungen aus, können die ursprünglichen Renditevorstellungen schnell der Vergangenheit angehören und nicht mehr eingehalten werden. Durch die regelmäßig größere Immobilienvielfalt bei den erwähnten offenen Immobilienfonds soll das Renditerisiko bei dieser Anlageform möglichst niedrig gehalten werden. Darüber hinaus sind die Investitionsbeträge bei geschlossenen regelmäßig höher als bei offenen Immobilienfonds. *Michael Vetter*

Bilder: Franz Pfluegl/fotolia