

## Kapitalanlage

### Offene Fonds – Gewinner der Finanzmarktkrise?

Jetzt scheint sich die Finanzkrise auch auf die Offenen Immobilienfonds negativ auszuwirken. Bis zum Redaktionsschluss wurde bei drei Sonderversammlungen die Rückgabe von Anteilscheinen vorübergehend ausgeschlossen. Betroffen sind vorwiegend in den USA investierende KanAm US-Grundinvest Fonds sowie die auf Europa orientierten Fonds KanAm Grundinvest und Axa Immoselect.

Grund für die Schließung sollen jeweils massive Mittelabflüsse vor allem von semiinstitutionellen Anlegern wie Dachfonds, Family Offices und Vermögensverwaltungen gewesen sein. Diese seien aber nur mit raschen Objektverkäufen zu bedienen gewesen, welche in der aktuellen Marktphase, in der kaum Transaktionen stattfinden, lediglich mit

erheblichen Preisabschlägen möglich gewesen wären. Um die verbleibenden Anleger zu schützen, so die Begründung der Kapitalanlagegesellschaften, wurden die Fonds geschlossen. Dem Vernehmen nach sind weitere Fonds von ähnlichen Entwicklungen, wenn auch noch nicht in so großem Umfang, betroffen.

Obwohl Dachfondsmanager und Vermögensverwalter seit Jahresbeginn beispielsweise rund 420 Millionen Euro aus dem Axa Immoselect abgezogen haben, flossen dem Fonds anderen Anlegern im gleichen Zeitraum 662 Millionen Euro zu. Während die einen offensichtlich ein Durchschlagen der beginnenden Rezession auf die Immobilienwerte fürchten, glauben andere mehr an die Chancen der Krise. Denn laut einer Untersuchung des Immobiliendienstleistungsunternehmens

CB Richard Ellis (CBRE) könnten die Offenen Fonds die gegenwärtige Kreditkrise für Zukäufe nutzen. Im Jahr 2008 rechnet das Beratungsunternehmen mit einem Kapitalzufluss in diese Investitionsform von sieben bis acht Milliarden Euro.

In den kommenden zwei Jahren könnten die Kapitalanlagegesellschaften bis zu 25 Milliarden Euro in den globalen gewerblichen Immobilienmarkt investieren. Europa wird dem Bericht zufolge ein Investitionsschwerpunkt bleiben. Rund 85 Prozent der Mittel werden auf dem Kontinent investiert, 20 Prozent davon sind für den Heimatmarkt Deutschland vorbehalten. Für die globale Diversifizierung sind rund 15 Prozent der zur Verfügung stehenden Investitionssumme vorgesehen. (Red.)