

Offene Immobilienfonds: Abschläge zum offiziellen Preis nehmen zu.

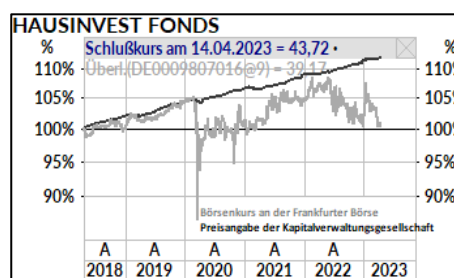
Der Markt signalisiert Probleme bei weiter steigenden Zinsen und veränderter Nachfrage.



Gottfried Urban
Geschäftsführer
Dipl. Bankbetriebswirt

WKN	Name	Institutsgruppe	Börse/KVG NAV	Letzter Kurs	Preisabschlag in %	Fondsgröße in Mrd. €
DE0009809566	DEKA-IMMOBILIENEUROPA	Sparkasse	Börse FRA+	43,55		17,96
DE0009809566	DEKA-IMMOBILIENEUROPA	Sparkasse	KVG NAV	47,37	8,06%	17,96
DE0009807016	HAUSINVEST	Commerzbank	Börse FRA+	39,17		17,48
DE0009807016	HAUSINVEST	Commerzbank	KVG NAV	43,72	10,41%	17,48
DE0009805507	UNIIMMO: DEUTSCHLAND	Genossenschaftsbk	Börse FRA+	88,3		16,53
DE0009805507	UNIIMMO: DEUTSCHLAND	Genossenschaftsbk	KVG NAV	95,88	7,91%	16,53
DE0009805515	UNIIMMO: EUROPA	Genossenschaftsbk	Börse FRA+	48,76		14,99
DE0009805515	UNIIMMO: EUROPA	Genossenschaftsbk	KVG NAV	54,29	10,19%	14,99
DE0009807008	GRUNDBESITZ EUROPA RC	Deutsche Bank	Börse FRA+	35,14		9,57
DE0009807008	GRUNDBESITZ EUROPA RC	Deutsche Bank	KVG NAV	39,66	11,40%	9,57
DE0007483612	DEKA-IMMOBILIENGLOBAL	Sparkasse	Börse FRA+	48,43		6,82
DE0007483612	DEKA-IMMOBILIENGLOBAL	Sparkasse	KVG NAV	55,02	11,98%	6,82
DE000A2DMVS1	UNIIMMO: WOHNEN ZBI	Genossenschaftsbk	Börse HAM+	47,5		5,11
DE000A2DMVS1	UNIIMMO: WOHNEN ZBI	Genossenschaftsbk	KVG NAV	53,9	11,87%	5,11

Das **Chartbild der Woche** zeigt eine Auswahl der volumensgrößten Offenen Immobilienfonds (OIF) für private Investoren. Für jeden Fonds ist der offizielle Nettoinventarwert der Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG-NAV) und der aktuelle Börsenkurs (Börse Frankfurt/Hamburg) dargestellt. Lesebeispiel: **Hausinvest**-Anteile können an der Börse in Frankfurt mit 39,17 EUR/Anteil erworben bzw. verkauft werden (graue Kurslinie im Bild unten, Kurse sind abhängig vom Handelsvolumen). Der Anbieter (KVG) gibt den Fonds zum Preis von 43,72 EUR/ Anteil (scharze Linie im Bild) zzgl. einem Agio von 5 % an die Anleger ab, bzw. nimmt die Anteile bei Einhaltung von Fristen (siehe Glossar), zurück. Der Börsenpreis liegt um 8,06 % unter der offiziellen Offerte (Agio bzw. Börsenhandelskosten nicht berücksichtigt). Ein Zeichen für zunehmende Anspannungen im Immobilienmarkt. Quelle: KVG, Börse Frankfurt/Hamburg, Stand 14.04.2023.



Offene Immobilienfonds (OIF) gelten als langweilig und sicher. Meist investieren diese Fonds, breit gestreut, in Gewerbe-, Wohn- und Spezialimmobilien (Büros, Hotels, Shoppingcenter usw.). Die Erträge hängen von der Höhe der Wertsteigerungen und den Mieterträgen ab. Der offizielle Anteilswert (KVG-NAV) suggeriert einen stetigen Wertanstieg. Allerdings kommt es bei Anlegern zur Verunsicherung, wenn es, so wie aktuell, um den korrekten Wert des Fonds geht.

Da es für Immobilien keinen täglichen Börsenpreis gibt, lässt die Fondsgesellschaft den Wert der Immobilie von Sachverständigen mindestens einmal im Jahr schätzen. Müssen Immobilien verkauft werden, weil Anleger Gelder in größerem Umfang abziehen, zeigt sich, wie nah die Schätzungen am tatsächlichen Verkaufserlös liegen. Auch wenn es ab Kaufzeitpunkt Rückgabefristen gibt: bei massiven Abgabewünschen, kann der Anbieter die Rückgabe ganz aussetzen. Erfahrungsgemäß ist Abgabe- und Zeitdruck nicht gut für die Preisbildung incl. Vorfälligkeits- und Transaktionskosten etc. Wer heute kündigt, bekommt den bei Fristablauf gültigen Preis.

An der Börse zeigen sich aktuell teils größere Abschläge weil Investoren scheinbar nicht die Kündigungsfristen abwarten wollen. Gerade am Immobilienmarkt haben die schnell gestiegenen Zinsen erhebliche Auswirkungen auf die Bewertungen. Mietrenditen von drei bis vier Prozent konnten mit deutlich darunterliegenden Finanzierungskosten erworben werden. Entweder können die Mieten deutlich gesteigert werden oder die Objektwerte kommen zurück. Zusätzlich ist der künftige Büroimmobilienmarkt im Wandel, Mitarbeiter wollen mehr im Home-Office arbeiten.

Offene Immobilienfonds dürften es in den kommenden Jahren schwer haben, den risikolosen Zins von etwa zwei bis drei Prozent p.a. zu erwirtschaften. Vielleicht ist das auch ein weiterer Grund, warum Anleger sich lieber für flexible Bundeswertpapiere oder Geldmarktanlagen entscheiden.



Glossar:

Seit Juli 2013 sind Offene Immobilienfonds durch das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) reguliert. Anteile, die ab diesem Zeitpunkt erworben wurden, unterliegen einer 24-monatigen Mindesthaltedauer und einer 12-monatigen Kündigungsfrist.

Wichtige Hinweise:

Wenn börsennotierte Aktienunternehmen oder andere Finanzinstrumente genannt werden, sind dies keine Empfehlungen, sondern nur allgemeine Informationen.

Bei diesen Informationen handelt es sich um Werbung der Urban & Kollegen GmbH (UK) allgemeiner Art und beinhaltet u. U. keine vollständige Darstellung von Wertpapieren oder Märkten. Die in diesem Dokument enthaltenen Informationen genügen nicht allen gesetzlichen Anforderungen zur Gewährleistung der Unvoreingenommenheit von Anlageempfehlungen und Anlagestrategieempfehlungen.

Auch berücksichtigt die Darstellung von Marktentwicklungen u.U. keine Kosten, die beim Kauf oder Verkauf oder dem Halten von Wertpapieren entstehen. Die Wertentwicklung der Vergangenheit ist weder ein verlässlicher Indikator für die aktuelle oder zukünftige Wertentwicklung noch stellt sie eine Garantie für die Zukunft dar. Prognosen basieren auf Annahmen, Schätzungen, Ansichten und hypothetischen Modellen oder Analysen, die sich als nichtzutreffend oder nicht korrekt herausstellen können.

Mögliche wesentliche Risiken: Kursrisiken im Aktien-, Zins- und Währungsbereich sowie Bonitätsrisiken, die zu starken Kapitalverlusten führen können. Dieses Dokument enthält lediglich generelle Informationen. Diese stellen keine Anlageberatung bzw. Empfehlung dar. Keine Empfehlung oder Aufforderung zum Kauf von Finanzinstrumenten oder Anlagestrategien.

Diese Informationen können eine auf den persönlichen Kenntnissen und Erfahrungen, Anlageziele und finanziellen Verhältnisse des Anlegers zugeschnittene Aufklärung, über die mit Wertpapieren und Anlagestrategien verbundenen Risiken nicht ersetzen. Es wird keine Haftung für Verluste übernommen, die durch den Erwerb oder die Veräußerung von Wertpapieren oder Anlagestrategien auf Grundlage dieses Werbedokumentes entstanden sind.

Über Kosten, Provisionen und Risiken informieren die offiziellen Anlegerinformationen, Vertragsunterlagen, Faktenblätter und Verkaufsprospekte. Für Vollständigkeit, Aktualität und Richtigkeit des Inhalts übernehmen wir keine Haftung. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der Urban & Kollegen wieder, die jederzeit ohne vorherige Ankündigung geändert werden kann.

Die UK hat weder die Rechte noch die Lizenz zur Wiedergabe von evtl. dargestellten Handelsmarken, Logos oder Bilder erworben, die im Werbedokument dargestellt sind und dienen lediglich der Veranschaulichung.

Die Anlageberatung und Anlagevermittlung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 und 4 WpIG) bieten wir Ihnen ausschließlich als vertraglich gebundener Vermittler gemäß § 3 Abs. 2 WpHG für Rechnung und unter der Haftung der NFS Netfonds Financial Service GmbH, Heidenkampsweg 73, 20097 Hamburg (NFS) an. Die NFS ist ein Wertpapierinstitut gem. § 2 Abs. 1 WpIG und verfügt über die erforderlichen Erlaubnisse der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin). Weitere Informationen finden Sie in unseren Kundenerstinformationen sowie im Impressum der Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement (www.urban-kollegen.de).

Urban & Kollegen GmbH Vermögensmanagement
Josef-Neumeier-Str. 2
84503 Altötting
Tel.: +49 (0)8671 / 9690-0
Fax: +49 (0)8671 / 9690-11
info@urban-kollegen.de
www.urban-kollegen.de