

Stabile Lage

„Wer sein Objekt sehen will, ist am Erstmarkt gut aufgehoben“

Kleinanleger pochen auf Sicherheit und sehen diese in Immobilien. Ihre Rendite hängt von vielen Faktoren ab, sagt Wolf-Dieter Ruch von der Real Invest GmbH, Hamburg, im Interview.

SZ: Immobilien sind inflationssicher. Das stimmt nicht immer. Wie bewerten Sie die eine Anlage unter diesem Aspekt?

Ruch: Der überwiegende Teil der Mietverträge ist an einen werterhaltenden Index gebunden und somit ganz oder teilweise inflationsgesichert. Dies gilt so lange, wie die Mietverträge laufen. Bei Ablauf des Mietvertrages, in Einzelfällen früher, werden neue Mietverhandlungen notwendig. Dann orientiert sich die erzielbare Miete an den im Markt vorhandenen Vergleichsmieten. Gleichwohl zeigt sich, dass gerade in Deutschland Immobilien zu den stabilen Anlageklassen gehören, da lang laufende Mietverträge und Finanzierungen über den betrachteten Zeitraum hinweg Stabilität bedeuten.



Wolf-Dieter Ruch
Foto: oh

SZ: Langfristige Mietverträge versprechen den Anlegern Sicherheit. Welche Risiken bestehen beim Verkauf eines Zweitmarktfonds zum Laufzeitende?

Ruch: Bei den von uns im Zweitmarkt erworbenen Zielfonds spielt die ursprünglich geplante Laufzeit dieser Fonds keine Rolle. Viele Fonds existieren noch, obwohl deren Auflösung längst geplant war. Gerade bei gut laufenden Fonds fragen sich die Anleger, warum sie einer Auflösung zustimmen sollten. Und nicht immer entspricht die Marktlage den Erwartungen der Anleger. Wir betreiben ein aktives Fondsmanagement. Auflösungen und Veräußerungen von Fondsanteilen werden in der Anfangszeit wieder investiert. Ab der Mitte der Laufzeit werden diese Zuflüsse für vorzeitige Kapitalrückführungen verwendet. Der Rest der dann noch vorhandenen Mittel wird über den Zweitmarkt wieder veräußert.

SZ: Privatanleger möchten Rendite und Sicherheit. Wer sollte sich am Erstmarkt orientieren, wer am Zweitmarkt?

Ruch: Wer in ein konkretes Objekt investieren will oder sein Objekt besichtigen möchte, ist im Erstmarkt gut aufgehoben. Wer Sicherheit sucht, ist mit den in eine Vielzahl von Zielfonds investierenden Zweitmarktfonds besser aufgehoben. Diese breite Streuung kann ein Privatanleger selbst gar nicht darstellen.

SZ: Von welchen Renditen können Kleinanleger ausgehen?

Ruch: Wir prognostizieren für unsere Zweitmarktfonds Auszahlungen zwischen fünf und acht Prozent pro Jahr. Die bereits voll investierten Fonds weisen heute deutliche Auszahlungsvorsprünge gegenüber der Prognose aus.

SZ: Wie sehen Sie die Risikostreuung?

Ruch: Risikostreuung ist ein zentrales Argument, in Zweitmarktfonds zu investieren. Diese verhalten sich nach dem Investmentfondsprinzip. Durch die Vielzahl der erworbenen Zielfonds und durch Ankaufskriterien wissen Anleger, wofür ihr Anlagekapital verwandt wird.

Interview: Peter Horn