
Herr Kühl, was sind offene und geschlossene Immobilienfonds?

STIFTL: Ich kenne offene und geschlossene Türen und Fenster bei Häusern und Wohnungen. Was aber sind offene und geschlossene Fonds?

Thomas Kühl: Die grundlegende Idee ist bei beiden Fondsarten die gleiche: Ein Fonds lässt sich als eine Gesellschaft darstellen, zu der sich mehrere Anleger zusammenschließen, um ein Wirtschaftsgut zu kaufen oder zu erstellen. Solche Wirtschaftsgüter sind zum Beispiel Immobilien, Schiffe oder Flugzeuge. Offene und geschlossene Fonds unterscheiden sich im Wesentlichen bei der Handelbarkeit, der Anzahl der Investitionsobjekte und der Laufzeit der Fonds.

STIFTL: Wie sind diese Merkmale denn bei einem offenen Fonds ausgestaltet?

Kühl: Ein offener Fonds ist auf unbegrenzte Zeit ausgerichtet. Er gibt bei entsprechender Nachfrage zusätzliche Fondsanteile aus und steht damit einer unbegrenzten Zahl von Anlegern offen. Die Fondsanteile können jederzeit ge- und verkauft werden. Deshalb müssen offene Fonds auch eine gesetzlich vorgeschriebene Liquiditätsreserve von mindestens 5% des Fondsvermögens vorhalten, die bei den meisten Fonds aus Sicherheitsgründen sogar noch deutlich höher ausfällt.

Offene Fonds können während der gesamten Laufzeit immer neue Objekte an- und verkaufen. So ist für den Anleger nicht immer ganz klar, wo sein Geld gerade steckt. Strenge Anlagerichtlinien sollen darum für mehr Transparenz sorgen, sie schränken offene Fonds bei der Auswahl der Investitionsobjekte stärker ein.

STIFTL: Was kennzeichnet im Vergleich dazu einen geschlossenen Fonds?

Kühl: Bei einem geschlossenen Fonds kann nur während eines bestimmten Platzierungszeitraums investiert werden - anschließend wird der Fonds geschlossen. Die Anzahl der Anleger ist daher begrenzt. Auch die Handelbarkeit der Anteile ist eingeschränkt, geschlossene Fonds können die Anleger während der Laufzeit nur über den sogenannten Zweitmarkt kaufen und verkaufen. Der große Vorteil einer solchen Beteiligung ist die hohe Transparenz: Sowohl das Investitionsobjekt, die benötigte Kaufsumme, der Finanzierungsplan als auch die Laufzeit der Fondsbeteiligung stehen von vornherein fest.

STIFTL: Und was sage ich nun meinem Vorstand?

Kühl: Gerade geschlossene Immobilienfonds sind als stabile Sachwertanlage eine gute Beimischung im Portfolio: Der Wert von Immobilien steigt besonders in Phasen hoher Inflation und entwickelt sich unabhängig vom volatilen Kapitalmarkt. Nachweislich schwankt die Rendite von geschlossenen Fonds gerade in Krisenzeiten deutlich schwächer als die von Aktien. Und durch ihre jährlichen, planbaren Auszahlungen bieten geschlossene Fonds gerade Stiftungen die nötige Sicherheit bei der Etatplanung. Im Vergleich zu offenen Immobilienfonds sind sie transparenter und eignen sich hervorragend für den langfristigen Vermögensaufbau, denn ihre Beimischung sorgt für Ruhe und Stabilität im Depot.

Thomas Kühl ist als Leiter des operativen Geschäfts und Generalbevollmächtigter bei der

Wölbern Invest KG tätig. Das Unternehmen initiiert seit 1993 geschlossene Fonds und bietet auch für Stiftungen Immobilienlösungen an.