

Renten-, Geldmarkt- und Immobilienfonds

Autor: GodmodeTrader-Team, Redaktion | 13.05.2014 15:37 | Copyright BörseGo AG 2000-2019

Neben der Anlage in Aktien oder Rohstoffe bieten sich dem Anleger diverse Möglichkeiten der Anlage in Fonds, die auf festverzinsliche Wertpapiere, den Geldmarkt oder Investitionen in Immobilien spezialisiert sind.

Rentenfonds

Das Sondervermögen von Rentenfonds wird in festverzinsliche Wertpapiere investiert. Mit dem Kauf von festverzinslichen Wertpapieren leihen Sie dem Staat oder dem Unternehmen Ihr Geld. In einer festgelegten Frist erhalten Sie es zurück und bekommen während dieser Zeit eine feste und regelmäßige Zinszahlung. Man spricht in dem Zusammenhang von „Renten“ und – weil Sie Ihr Geld verleihen – auch von Anleihen. Rentenfonds bestehen im Einzelnen aus (in Klammern sind die Schuldner, Emittenten genannt):

- Pfandbriefen (Hypothekenbanken),
- Kommunalobligationen (Kommunen),
- Banken-Inhaberschuldverschreibungen (Banken und Sparkassen),
- Bundesobligationen (Staat),
- Bundes-/Staatsanleihen (Staat),
- Länderanleihen (einzelne Bundesländer oder ausländische Staaten),
- Industriefinanzen (Industrieunternehmen).

Die einzelnen Emittenten geben auch Sonderformen aus. Dies sind:

- Anleihen mit variabler Verzinsung,
- Zerobonds (während der Laufzeit erfolgt keine Zinszahlung, die Zinsansprüche werden am Ende mit dem Kapital zurückbezahlt) und
- Geldmarktanlagen

Als Anleger in festverzinslichen Wertpapieren sollten Sie wissen, wie zuverlässig Ihr Schuldner, der Emittent der Anleihe, ist. Sind die jährlichen Zinszahlungen und die Rückzahlung des Kapitals sicher? Oder muss hier mit Problemen gerechnet werden? Um dies besser beurteilen zu können, haben sich am Kapitalmarkt Bewertungsunternehmen etabliert. Die bekanntesten (Rating-)Agenturen sind Standard & Poor's und Moody's. Sie klassifizieren Qualität und Risiko in klar definierte Kategorien. Mit den Buchstabenkürzeln A bis D wird eine entsprechende Kennung vorgenommen. A steht für hohe Bonität und D für den möglichen Kapitalverlust.

Je nach Schwerpunkt der Anlagepolitik kommt auch bei Rentenfonds das Grundprinzip der Investmentfondsidee zum Tragen: die Risikostreuung. Einige Beobachter des Kapitalmarktes sehen jedoch bei festverzinslichen Wertpapieren der höchsten Bonitätsstufen keinen Sinn, in Rentenfonds zu investieren. Sie argumentieren damit, dass die Direktanlage in diese Anleihen aufgrund der äußerst zuverlässigen Schuldnersituation den Rentenfonds vorgezogen werden sollte. Trotz dieses Argumentes ist etwa die Hälfte der deutschen Fondsanlagen in Rentenfonds investiert. Es dürften also andere Vorteile im Vordergrund stehen. Gute Fondsmanager nutzen Bewegungen am „Rentenmarkt“ aus. Sie schichten die festverzinslichen Wertpapiere je nach Marktentwicklung um. Bei steigendem Zinsniveau wird die Durchschnittslaufzeit reduziert; wenn der Zinstrend fällt, werden lang laufende Anleihen gekauft. Hiermit sollen einerseits Kursverluste vermieden werden, und andererseits kommen zu den Zinserträgen noch Kursgewinne dazu. Der Fondsmanager nimmt dem Einzelanleger die Aufgabe ab, solche Marktschwankungen zu erkennen und dementsprechend zu disponieren. Allerdings sind dieser Aufgabe nicht alle aktiven Fondsmanager gewachsen. Deshalb sollte man auch bei Rentenfonds nicht jedes Angebot bedingungslos akzeptieren. Vertrauen Sie Ihr Geld nur Fondsmanagern an, die in der Vergangenheit bewiesen haben, dass sie ihr Geschäft verstehen! Für den Rentenfonds sprechen weiterhin „die bequeme Anlageform“ und die Möglichkeit der „regelmäßigen Entnahmepläne“. Die größten Geldzuflüsse sind bei Rentenfonds fast immer

in Zinstiefs zu beobachten. Alternative Zinsanlagen bieten zu diesem Zeitpunkt verhältnismäßig niedrige Zinserträge. Bei den Rentenfonds wird dann meist auf die durchschnittlich erzielten Renditen der Vergangenheit geschaut. Fälschlicherweise stellt sie dann die Basis für die zukünftige Renditeerwartung dar. Diese Erwartungshaltung wird dann fast immer enttäuscht. Schließlich ist die zu erwartende Rendite nur aus dem aktuellen Zinsniveau ableitbar.

Internationale Rentenfonds

Wie der Aktienfonds stellt auch der internationale Rentenfonds eine Basisinvestition dar. Schließlich kann der Fondsmanager weltweit agieren. Zudem werden in vielen Ländern weitaus höhere Verzinsungen geboten als in Euroland. Da wir hier jedoch eine reine Geldwertanlage haben, kommen Währungsrisiken stärker zum Tragen. Anders als bei der Aktien- (Substanzwert)anlage können tendenziell fallende Währungen nicht durch sachwert(inflations)schützende Kurssteigerungen kompensiert werden! Wenn Sie Währungsrisiken gänzlich ausschließen wollen, sollten Sie in Rentenfonds investieren, die nur Anleihen in Euro berücksichtigen. Beim internationalen Rentenfonds kommt dem Grundprinzip der Investmentfondsanlage, der Risikostreuung durch die Anlage in verschiedenen Währungen eine entscheidende Bedeutung zu. Ein erfolgreiches Fondsmanagement versteht es, nicht nur die Zinsdifferenzen zu Euroland, sondern auch die Währungsbewegungen zum Euro erfolgreich umzusetzen. Sie als Anleger profitieren dann von einer höheren Verzinsung und zusätzlichen Erträgen aus steuerfreien Währungsgewinnen.

Rentenfonds in Euroland

Vor der Einführung des Euros zeigte der heimische Investmentsparer eine besondere Vorliebe für den deutsche Rentenfonds. Mit der Währungsunion entstand ein wesentlich größerer Anlagemarkt ohne Währungsrisiken. Anleger und Fondsmanager können bei der Suche nach einer „sicheren“ Anlage auf zahlreiche Möglichkeiten zurückgreifen. Allerdings ist auch der auf Euroland begrenzte Rentenfonds bei kurzen Betrachtungszeiträumen nicht absolut sicher. Da er aus einer Vielzahl verschiedener festverzinslicher Wertpapiere besteht, gelten für ihn die gleichen Marktregeln wie für den Anleger einer einzelnen Anleihe. Für die Kurzfristrisiken lieferte das Jahr 1994 das extremste Beispiel seit über 50 Jahren!

Im Januar 1994 lag die durchschnittliche Umlaufrendite bei 5,5 Prozent. Ein rasanter Zinsanstieg in einem bis dahin noch nie da gewesenem Tempo führte zu einem Stand von 7,6 Prozent im Dezember 1994! Innerhalb von zwölf Monaten war das ein Zinsanstieg von 2,1 Prozent! Dies führte dazu, dass Anleihen mit sehr langen Laufzeiten von Januar bis Dezember bis zu 20 Prozent an Wert eingebüßt hatten. Das galt natürlich auch für alle Anleihen in einem Rentenfonds. Folglich konnten die angefallenen Zinserträge die Kursrückgänge der Anleihen nicht kompensieren, sodass der Preis der Fondsanteile sank.

Natürlich funktioniert es in die andere Richtung genauso. Anfang des Jahres 1995 sorgte die Wende am Zinsmarkt für tendenziell fallende Zinsen. Im Laufe des Jahres fiel die durchschnittliche Umlaufrendite von 7,6 wieder auf 5,5 Prozent. Entsprechend passten sich die Anleihenurse wieder an. Käufer und Besitzer von Anleihen erzielten Zinserträge und hohe Kursgewinne.

Zum besseren Verständnis, warum Anleihen zum einen Verluste und zum anderen Gewinne einbringen können, sollen die obigen Zinsmarktentwicklungen anhand einer zehnjährigen Anleihe erläutert werden. Angenommen, Sie haben am 02.01.1994 eine zehnjährige Anleihe erworben, die neu auf den Markt kam. Bei einem damals aktuellen Marktzins von 5,5 Prozent war die Anleihe genau mit dem gleichen Nominalzins ausgestattet. Ein Anleihenkauf von 10.000 Euro Nennwert versprach Ihnen eine jährliche Zinsgutschrift von 550 Euro und nach zehn Jahren eine Rückzahlung des Nennwertes von 10.000 Euro. Der Nennwert und der Kurswert waren zu diesem Zeitpunkt identisch. Der Anleihenkurs lag bei 100 Prozent.

Ein Jahr später, Sie hatten immer noch Ihre 5,5%ige Anleihe im Depot, mussten Sie Ende Dezember 1994 über dieses Geld verfügen. Über die Börse ist es leicht, einen Käufer zu finden. Nachdem der Marktzins jetzt bei 7,6 Prozent lag, könnte der Käufer allerdings auch eine Neuemission erwerben. Deren Nominalzins entspräche dann wieder dem Marktzins, wäre also mit einem Zinskupon von 7,6 Prozent ausgestattet. Jetzt argumentiert der Käufer Ihrer Anleihe wie folgt: Für die Bereitschaft, keine Neuemission (mit einem Zinskupon von 7,6 Prozent) zu

kaufen, sondern Ihre 5,5-Prozent-Anleihe zu erwerben, verzichtet er auf einen jährlichen Mehrertrag von 2,1 Prozent (Differenz zwischen aktuellem Marktzins (7,6 Prozent) und Ihrem Zinskupon (5,5 Prozent)), und zwar über insgesamt neun Jahre Restlaufzeit. Hierfür möchte er einen Ausgleich haben. Da der Zinskupon fixiert ist, kann der Ausgleich nur über die Variable der Anleihe, den Anleihenkurs, stattfinden. Die Differenz zwischen dem Zinskupon Ihrer Anleihe und dem Marktzins berechnet über die gesamte Restlaufzeit beträgt 2,1 Prozent x 9 Jahre = 18,9 Prozent weniger Zinsertrag. Der Anleihenkurs steht also nicht mehr bei 100 Prozent, sondern (100 – 18,9) bei 81,1 Prozent!

Fazit: Die vermeintlich sichere Rentenanlage erzielte auf Jahressicht einen Verlust von 13,4 Prozent (5,5 Prozent Zinsertrag minus 18,9 Prozent Kursrückgang). Wo es Risiken gibt, gibt es aber auch Chancen. Sie erinnern sich? Bis zum Ende des Jahres 1995 fiel der Marktzins wieder auf 5,5 Prozent. Zinskupon und Marktzins hatten sich wieder angeglichen. Somit stieg der Anleihenkurs wieder auf 100 Prozent.

Auf Jahressicht setzt sich der Gesamtertrag jetzt aus der Verzinsung (5,5 Prozent) und einem Kursgewinn (18,9 Prozent*) zusammen. Wenn man die Risikophase etwas genauer analysiert, lässt sich auch feststellen, in welchem Baustein bei der Rentenanlage die Chancen und die Risiken stecken. Die Differenz zwischen Zinskupon und Marktzins wird mit der Restlaufzeit multipliziert! Je länger die Restlaufzeit ist, desto größer sind der Multiplikator und die Chancen bzw. Risiken. Gute Rentenmanager optimieren die Fondserträge, indem sie Zinstrends mit dem Baustein Restlaufzeit berücksichtigen. Bei tendenziell fallenden Zinsen werden Anleihen mit langen Restlaufzeiten gekauft. Bei steigenden Zinsen wird auf Anleihen mit kurzen Laufzeiten gesetzt. So weit die Theorie – diese Flexibilität bzw. die Analysefähigkeit Zinstrend korrekt zu erkennen und die Restlaufzeiten der Anleihen entsprechend anzupassen ist extrem schwierig und wird von den meisten Rentenmanagern nicht erfolgreich praktiziert. Dazu kommt, dass die großen Zyklen der Zinstrends mit hoher Wahrscheinlichkeit in den Jahren 2005 bis 2007 eine langfristige Zinswende eingeleitet haben bzw. einleiten. Damit dürfte für die Rentenfondsmanager eine wesentlich schwierigere Phase angebrochen sein, schließlich hat der Zyklus tendenziell fallender Zinsen und damit, die Chancen der Rentenanlage zu optimieren – zu Zinserträgen auch Kursgewinne zu generieren –, über insgesamt 25 Jahre angehalten. Die Wahrscheinlichkeit eines längeren Zyklus mit steigenden Zinsen hat jedenfalls stark zugenommen. Wenn Sie die oben aufgezeigten Risiken ganz vermeiden wollen, sollten Sie sich auf Rentenfonds konzentrieren, die kurzlaufende Anleihen favorisieren.

Rentenländerfonds

Bei dieser Fondsart wird das zur Verfügung stehende Kapital in festverzinsliche Wertpapiere eines bestimmten Landes bzw. dessen Währung investiert. Der Investmentsparer hat die Möglichkeit,

- eine höhere Verzinsung zu erzielen als in Euro, und akzeptiert dafür das Risiko der Währung,
- auf die gewünschte Währung zu setzen und gleichzeitig eine Verzinsung zu erhalten.
- Schließlich kann das Bonitätsrisiko eines Emittenten, welches beim Kauf einer einzelnen Währungsanleihe sehr hoch sein kann, durch das Fondsprinzip praktisch auf null gesetzt werden.

In guten Börsenjahren kommt zum Zinsertrag noch ein Währungsgewinn. Wenn das Fondsmanagement extreme Währungsrückschläge jedoch nicht erkennt, können Währungsverluste die Zinserträge bei weitem übersteigen. Chance und Risiko liegen wieder nah beieinander. In den meisten Praxisfällen will man die Währungschancen mit der Sicherheit einer Fondsanlage kombinieren. Eine Dauerinvestition ist der Rentenländerfonds im Normalfall nicht.

High-Yield-Fonds (Junkbond-Fonds)

High-Yield-Fonds investieren in Anleihen mit einer niedrigen Bonitätseinstufung. Prinzipiell sind die Hochzinsanleihen ein interessantes Anlagemedium. Aufgrund der erhöhten Zins- und Rückzahlungsrisiken müssen die Schuldner wesentlich höhere Zinsen bezahlen, als dies bei Anleihen mit höchster Bonität der Fall ist. Attraktive Zinschancen haben dazu geführt, dass die Nachfrage nach Hochzinsanleihen kontinuierlich steigt. Was die Staatsanleihen betrifft, so muss die gängige Meinung, dass es bei Anleihen, die der Privatanleger zeichnen konnte, noch nie einen Ausfall gegeben hat, seit der Staatspleite von Argentinien korrigiert werden. Der Bann ist gebrochen, und die expotentielle Entwicklung einzelner Staatsschulden legt die Vermutung nahe, dass

Argentinien kein Einzelfall bleibt. Das Risiko, mit High-Yields Geld zu verlieren, ist klar erkennbar. Hier ist die Fondsanlage geradezu dafür prädestiniert, die Gefahren zu streuen und zu reduzieren. Überraschende Finanzkrisen in den Schwellenländern oder unsichere Zukunftsperspektiven für Unternehmen führen jedoch zu hohen Schwankungen bei den High-Yield-Fonds. Im Extremfall können zwischenzeitliche Rückschläge Ausmaße annehmen, die Sie sonst nur von Aktienfonds kennen.

Corporate-Bond-Fonds

Corporate-Bond-Fonds investieren in Anleihen von Industrieunternehmen. Die Renditeaufschläge (Spread), welche Unternehmen im Vergleich zu erstklassigen Staatsanleihen bezahlen müssen, lässt immer mehr Anleger die Anlage in Firmenanleihen überlegen. Sollte die Firma jedoch Pleite gehen, ereilt Sie das Risiko eines jeden Aktionärs. Trotz Besitz einer Anleihe droht der Totalverlust. Um die Chancen von Industriefirmen – bei kalkulierbarem Risiko – nutzen zu können, empfiehlt es sich, in jedem Fall die Fondslösung dem Direktinvestment vorzuziehen.

Laufzeitfonds

Die normale Form der Rentenfonds hat keine Laufzeitbegrenzung. Bei Auflegung von Laufzeitfonds wird von den Kapitalanlagegesellschaften ein Fälligkeitstermin festgelegt. Die gesamten Anlagen, die der Fondsmanager dabei vornimmt, sind auf diesen Auslauftermin fixiert. Die Zeichnung bzw. der Kauf von Anteilen ist jeweils nur über einen bestimmten Zeitraum (etwa acht bis zwölf Wochen) möglich. Die Erträge werden thesauriert, das heißt am Ende der Laufzeit werden Zins und Zinseszins ausbezahlt.

Die Restlaufzeit der in den Laufzeitfonds gekauften Wertpapiere ist mit dem Ablaufdatum identisch. Da die festverzinslichen Wertpapiere zum Ablauf zu 100 Prozent zurückbezahlt werden, gibt es nur sehr geringe Kursrisiken. Diese kommen nur zum Tragen, wenn während der Laufzeit Anteile zurückgegeben werden.

Hat der Anleger denselben Zeithorizont, der durch die Anlagedauer vorgeschrieben ist, muss er selbst keine passenden Alternativen suchen und sich nicht um die Wiederanlage der Erträge kümmern – also durchaus eine bequeme Alternative zur Einzelanlage. Dies ist allerdings der einzige Punkt, der für Laufzeitfonds spricht.

Wandelanleihenfonds

Wandelanleihenfonds bilden eine eher seltene Kategorie in der Fondsbranche. Vielleicht liegt dies an der etwas undurchsichtigen Grundlage. Die Bausteine, Wandel- und Optionsanleihen, mit denen die Erträge und Kapitalzuwächse erzielt werden, lassen sich nicht so einfach zuordnen; es ist eine Mischung aus Rente und Aktie. Sie besitzen die Sicherheit eines festverzinslichen Wertpapiers und partizipieren trotzdem an positiven Aktienmarktentwicklungen.

Grundsätzlich handelt es sich um Industriefirmenanleihen mit einem festen Zins. Am Ende der Laufzeit werden die Anleihen zu 100 Prozent zurückbezahlt. Das Besondere dabei ist das anhängende Wandelrecht, ein Recht, die Anleihe zu einem festgelegten Basispreis in Aktien des Unternehmens zu wandeln. Bei fallenden Aktienkursen begrenzt der Wert der Anleihe das Risiko nach unten. Steigt der Kurs der Aktie, erhöht sich der Wert des Wandelrechts. Der Kurs der Wandelanleihe zieht gleichfalls nach oben. Trotz eines interessanten Chance-Risiko-Verhältnisses in Hausse- und Baissephasen-bewährten Entwicklungen ist der große Durchbruch bei Wandelanleihefonds bisher ausgeblieben.

Fonds mit Fokus inflationsgeschützte Anleihen

Seit Jahrzehnten ist eine ständige Inflation festzustellen, das heißt die Kaufkraft einer jeden Währung nimmt im Zeitverlauf kontinuierlich ab. Ein Anleger, der sein Geld zu einem Prozent verzinst in Form eines Sparbuches angelegt hat, verliert demnach bei einer Inflation höher ein Prozent real Kaufkraft.

Eine inflationsgeschützte Anleihe, im Englischen spricht man von ‚Inflation-linked Bond‘ oder auch ‚Linker‘, bietet einem Investor Schutz gegenüber dem Inflationsrisiko. Typische Vertreter diesen Anleihentyps passen das

Nominal oder den Zinssatz nach einer vordefinierten Periode einem Inflationsindex an. Ein Beispiel: Ein Zwei-Prozent-Kupon steigt bei zwei Prozent Inflation auf 2,04 Prozent, der Nominalwert von 100 auf 102. Der Rückgabepreis am Ende der Laufzeit hat sich also um die jährliche Inflation erhöht und entspricht somit der gleichen Kaufkraft wie der Ausgabepreis bei Emission der Anleihe. Bei fortschreitender Inflation steigt die Zinsausschüttung kontinuierlich an, wobei bei Deflation – also einer Phase steigender Kaufkraft – diese auch fallen kann. Staaten geben inflationsgeschützte Anleihen heraus, wenn sie mit langfristig niedrigen Inflationsraten rechnen und ihre internationale Bonität steigern oder erhalten wollen, um Zinskosten zu sparen. Nachdem England, die USA, Frankreich und andere Länder schon seit Jahren solche Anleihen emittieren, hat 2006 auch Deutschland die erste inflationsgeschützte Anleihe begeben. Auch Unternehmen folgen verstärkt diesem Beispiel. Fonds mit dem Fokus auf inflationsgeschützte Anleihen investieren folglich in solche Anleihen und sind insbesondere dann interessant, wenn aufgrund starken Geldmengenwachstums durch hohes Kreditwachstums das Inflationspotenzial angeheizt wird. Die Hauptaufgabe des Fonds-Managements besteht darin, kommende Preissteigerungen korrekt einzuschätzen und frühzeitig in entsprechende Papiere zu investieren. Auch wenn es sich bei dieser Fondsanlage grundsätzlich um ein defensives Investment handelt und sich Schwankungen in Grenzen halten sollten, ist es keineswegs eine risikolose Anlage. Im Falle steigender Zinsen können auch inflationsgeschützte Anleihen Kursabschläge erleiden, was entsprechend auch für den in sie investierten Fonds gilt. Ein Anleger sollte zudem prüfen, ob Währungsrisiken bestehen oder ob diese mittels Termingeschäften abgesichert werden. Fonds mit Fokus auf inflationsgeschützte Anleihen stellen jedoch einen sinnvollen Baustein zur Portfoliodiversifizierung dar – insbesondere, wie dargestellt, in Zeiten hoher Inflation.

Geldmarktfonds

Die Alternative zu Sparbuch und Festgeld! Das Sparbuch hat durch die Einführung des Geldmarktfonds an Bedeutung verloren. So wie dieses früher für den Notgroschen bzw. als eiserne Reserve benutzt wurde, gehört heute der Geldmarktfonds in jeden Haushalt!

Das im Geldmarktfonds zur Verfügung stehende Kapital wird ausschließlich in kurzfristige Geldmarktanlagen investiert. Durch die Anlagen abhängig vom Geldmarkt in Tages- und kurzfristige Termingelder sowie festverzinsliche Wertpapiere mit sehr kurzen Restlaufzeiten entstehen keinerlei Kursrisiken. Das investierte Kapital bleibt also stets erhalten und erhöht sich täglich durch die Zinserträge, die sich an dem Drei-Monats-Geldsatz Euribor orientieren. Dadurch, dass innerhalb des Sondervermögens Millionenbeträge zur Verfügung stehen, erzielen die Fondsmanager die gleichen Renditen, wie sie im Handel unter Banken üblich sind. Die Gewinnspanne der Bank, die bei den Kundenrenditen auf die Erträge der Festgeld- und Sparbuchanlage drückt, steht innerhalb des Sondervermögens des Geldmarktfonds den einzelnen Anteilhabern zur Verfügung. Dieser erzielt daher trotz der Managementgebühr höhere Renditen als das Festgeld oder das Sparbuch.

Bei Geldmarktfonds, die in Euro anlegen, sind die Managementgebühren zu beachten. Fondsmanager haben bei dieser Fondsart keinen Handlungsspielraum. Der Geldmarktsatz ist in ganz Euroland identisch. Interne Kosten drücken daher auf die erzielbare Rendite.

Offene Immobilienfonds

Bei den offenen Immobilienfonds wird das zur Verfügung stehende Kapital in Immobilien investiert, und der Anleger kann trotz der illiquiden Sachwertanlage seine Fondsanteile täglich zum Nettoinventarwert zurückgeben. Die Fondsmanager offener Immobilienfonds investieren schwerpunktmäßig in Büro- und Handelsimmobilien. Die kleinen Anteile an Wohnungen resultieren aus den Auflagen, die von den Behörden gemacht werden, denen die Standorte unterstehen. Gewerbeimmobilien werden bevorzugt, da sie ein wesentlich besseres Preis-Ertrags-Verhältnis bieten und weniger Verwaltungsaufwand mit sich bringen. Ausgesucht werden nur die besten Lagen, sodass stets eine optimale Vermietung gewährleistet wird. Lediglich die Fonds, die sich nur auf deutsche Immobilien konzentrieren, hatten in den letzten Jahren mit der Vermietung zu kämpfen. Offene Immobilienfonds mit Anlageschwerpunkte in Europa bzw. weltweit weisen Vermietungsquoten von 90 bis 99 Prozent auf. Die geringen Leerstände resultieren meist aus Renovierungs- bzw. Modernisierungsarbeiten, die in diesen Zeiträumen eine Vermietung nicht zulassen.

Die Erträge werden aus Mieteinnahmen, Wertveränderungen der Bestandsimmobilien und Zinsen aus der in

Renten- und Geldmarktanlagen gehaltenen Liquidität erzielt.

Der täglich mögliche Verkauf einer Immobilieninvestition zu einem täglich veröffentlichten Verkaufspreis – die „Quadratur des Kreises“. Die schnelle Liquidierbarkeit und ihr kontinuierlicher Kursverlauf hat die offenen Immobilienfonds zu den Publikumsbeliebten der deutschen Fonds werden lassen. Dies galt bis zum Dezember 2005. Damals teilte die Deutsche Bank mit, dass der „grundbesitz-invest“ vor einer Neubewertung der Immobilien stehe und aufgrund der hohen Mittelabflüsse (Verkäufe von Fondsanteilen) geschlossen werde. Die Möglichkeit, Anteile zu verkaufen, wurde für drei Monate ausgesetzt. Damit hatte niemand in der Branche gerechnet, entsprechend groß war die Verunsicherung. Fast alle offenen Immobilienfonds hatten daraufhin hohe Mittelabflüsse. Damit die Fondsgesellschaften bei der Preisfeststellung des Inventarwertes für den Wert ihrer Immobilien nicht irgendwelche „Mondpreise“ aus der Luft zaubern, muss die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht einem Sachverständigenausschuss zustimmen. Dieser hat die Aufgabe, die Immobilienwerte nach dem Ertragswertverfahren zu ermitteln und damit bei der Wertermittlung des gesamten Fondsvolumens zu berücksichtigen.

Die Vorteile eines offenen Immobilienfonds sind:

- Sie erwerben eine sehr bequeme Immobilienanlage.
- Sie haben keinerlei Verwaltungsaufwand.
- Sie haben keine Probleme mit Mietern oder Hausverwaltungen.
- Sie partizipieren an einer sicheren Sachwertanlage!
- Im Vergleich zu einer selbst vermieteten Wohnimmobilie erwerben Sie durch die indexierten Mietverträge auch tatsächlich einen Inflationsschutz!
- Die steuerlichen Vorteile eines direkten Immobilienkaufs kommen Ihnen durch einen insgesamt geringen steuerpflichtigen Anteil des Fondsertrages zugute.
- Sie haben trotz einer Immobilienanlage eine tägliche Verfügbarkeit.
- Sie gehen keinerlei Standortrisiken ein.
- Ihr Immobilienvermögen verteilt sich auf eine Vielzahl von Immobilien.

Die Ausgabeaufschläge von offenen Immobilienfonds liegen in der Regel bei fünf Prozent. Um diese Kosten zu erwirtschaften, braucht es einige Zeit. Daher ist der Kauf von Immobilienfonds vor allem bei Anlagehorizonten von mindestens fünf Jahren interessant. Für den Aufbau einer gesunden Vermögensstruktur ist er ein wesentlicher Baustein.

Risikohinweis & Haftungsausschluss gemäß § 16 und § 18 AGB BörseGo AG

§ 16 Haftung

16.1 Soweit Nutzer Inhalte in Diskussionsforen, sogenannten Streams, Chats oder Blogs einstellen und dort Ratschläge oder Anlagetipps erteilen, handelt es sich ausschließlich um von den betreffenden Nutzern verantwortete Inhalte. BörseGo stellt insofern lediglich das Medium technisch zur Verfügung und ist nicht für die Genauigkeit, Richtigkeit oder Verlässlichkeit dieser Inhalte verantwortlich. Insbesondere ist BörseGo nicht für Verluste oder Schäden haftbar, die dem Nutzer dadurch entstehen, dass dieser auf eine solche Information vertraut.

16.2 Resultieren Schäden des Nutzers aus dem Verlust von Daten, so haftet BörseGo hierfür unabhängig vom einer etwaigen Beteiligung nicht, soweit die Schäden durch eine zweckgemäße, regelmäßige und vollständige Sicherung aller relevanten Daten durch den Nutzer vermieden worden wären.

16.3 Im Übrigen haften BörseGo, ihre gesetzlichen Vertreter und Erfüllungsgehilfen nur bei Verletzung des Lebens, des Körpers, der Gesundheit oder bei Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (Kardinalpflichten), das heißt solcher Pflichten, deren Erfüllung die ordnungsgemäße Durchführung des Vertrages überhaupt erst ermöglicht und auf deren Einhaltung der Nutzer regelmäßig vertrauen darf, und deren Verletzung auf der anderen Seite die Erreichung des Vertragszwecks gefährdet. BörseGo haftet weiterhin für Schäden, die aus dem Fehlen zugesicherter Eigenschaften beruhen, sowie für sonstige Schäden, die auf einer vorsätzlichen oder grob fahrlässigen Pflichtverletzung von BörseGo, seiner gesetzlichen Vertreter oder Erfüllungsgehilfen beruhen.

16.4 Bei der Verletzung wesentlicher Vertragspflichten (vgl. Ziff. 16.3) haftet BörseGo nur auf den vertragstypischen, vorhersehbaren Schaden, wenn dieser einfach fahrlässig verursacht wurde, es sei denn, es handelt sich um Schadensersatzansprüche des Kunden aus einer Verletzung des Lebens, des Körpers oder der Gesundheit.

16.5 Weitergehende Ansprüche des Nutzers auf Schadensersatz sind ausgeschlossen. Die Vorschriften des Produkthaftungsgesetzes bleiben unberührt.

§ 18 Risikohinweis

Die Informationen und Services auf den Webseiten von BörseGo wenden sich an registrierte sowie nichtregistrierte Nutzer. Die Angebote, die der Nutzer auf den Webseiten von BörseGo findet, richten sich jedoch ausdrücklich nicht an Personen in Ländern, die das Vorhalten bzw. den Aufruf der darin eingestellten Inhalte untersagen, insbesondere nicht an US-Personen im Sinne der Regulation S des US Securities Act von 1933 sowie Internet-Nutzer in Großbritannien, Nordirland, Kanada und Japan. Jeder Nutzer ist selbst verantwortlich, sich über etwaige Beschränkungen vor Aufruf der Internetseiten zu informieren und diese einzuhalten.

Insbesondere weist BörseGo hierbei auf die bei Geschäften mit Optionsscheinen, Derivaten und derivativen Finanzinstrumenten besonders hohen Risiken hin. Der Handel mit Optionsscheinen bzw. Derivaten ist ein Finanztermingeschäft. Den erheblichen Chancen stehen entsprechende Risiken gegenüber, die nicht nur einen Totalverlust des eingesetzten Kapitals, sondern darüber hinausgehende Verluste nach sich ziehen können. Aus diesem Grund setzt diese Art von Geschäften vertiefte Kenntnisse im Bezug auf diese Finanzprodukte, die Wertpapiermärkte, Wertpapierhandelstechniken und -strategien voraus.

Soweit BörseGo Börsen- oder Wirtschaftsinformationen, Kurse, Indizes, Preise, Nachrichten, Marktdaten sowie sonstige allgemeine Marktinformationen auf ihren Webseiten bereitstellt, dienen diese nur zur Information und zur Unterstützung Ihrer selbstständigen Anlageentscheidung. Auch wenn BörseGo alle eingebundenen Informationen sorgsam überprüft, erhebt BörseGo keinen Anspruch auf inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder Aktualität. Es obliegt dem Nutzer selbst, die Richtigkeit, Vollständigkeit und Aktualität dieser Daten zu überprüfen. Dies betrifft insbesondere, aber nicht ausschließlich, Kursdaten von Drittquellen. Die genannten Informationen stellen keine Aufforderung zum Kaufen, Halten oder Verkaufen von Wertpapieren und derivativen Finanzprodukten dar und begründen kein individuelles Beratungs- oder Auskunftsverhältnis. Sie sind keine Rechts-, Steuer- oder sonstige Beratung und können eine solche auch nicht ersetzen.

Bevor der Nutzer Investmententscheidungen trifft, sollte er sich sorgfältig über die Chancen und Risiken des Investments informiert haben. Aus einer positiven Wertentwicklung eines Finanzprodukts in der Vergangenheit kann keinesfalls auf zukünftige Erträge geschlossen werden. BörseGo übernimmt keine Haftung für die erteilten Informationen, die aus von BörseGo als vertrauenswürdig erachtet wurden, für bereitgestellte Handelsanregungen sowie für deren Vollständigkeit.

Leser sowie Teilnehmer an multimedialen Veranstaltungen wie Webinare, Online-Seminare, Seminare oder Vortragsveranstaltungen, die aufgrund der veröffentlichten Inhalte Anlageentscheidungen treffen bzw. Transaktionen durchführen, handeln in vollem Umfang auf eigene Gefahr und auf eigenes Risiko.

BörseGo übernimmt keine Haftung für die Inhalte externer Links. Für den Inhalt der verlinkten Seiten sind ausschließlich deren Betreiber verantwortlich. Eine Haftung von BörseGo für die Inhalte derartiger Internetseiten ist ausgeschlossen, soweit dies gesetzlich zulässig ist.

Stand: Oktober 2016

Das Dokument mit Abbildungen ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere des Nachdrucks, der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen sowie das Darstellen auf einer Website liegen, auch nur bei auszugsweiser Verwertung, bei der BörseGo AG. Alle Rechte vorbehalten.

www.boerse-go.ag © BörseGo AG

Aktiengesellschaft mit Sitz in München – Registergericht: Amtsgericht München – Register-Nr: HRB 169607 – Vorstand: Robert Abend, Christian Ehmig, Johannes Pfeuffer, Thomas Waibel – Aufsichtsratsvorsitzender: Theodor Petersen – Umsatzsteueridentifikationsnummer gemäß § 27a UStG: DE207240211

München, 2019