

**VGF-STANDPUNKT: GESCHLOSSENE IMMOBILIENFONDS SIND ZUR  
ALTERSVORSORGE GEEIGNET!**

In den vergangenen Tagen hat ein Urteil des OLG Düsseldorf (30.03.2006, AZ. I-6 U 84/05) bei den Vertrieben geschlossener Fonds für Unruhe gesorgt. Der einschlägigen Fachpresse zufolge geht aus der Entscheidung des OLG Düsseldorf hervor, dass geschlossene Immobilienfonds grundsätzlich als nicht für die Altersvorsorge geeignet anzusehen seien. Die Presse berichtet weiter, das Gericht habe die Aussage damit begründet, es fehle geschlossenen Immobilienfonds an einer gesicherten Renditeaussicht. Zudem bestünde eine allenfalls geringe Fungibilität.

Schaut man sich die Urteilsgründe an, erkennt man schnell, das Urteil gibt die Folgerungen der Presse nicht her. Das Gericht hat über einen Einzelfall geurteilt. Die Haftung des Beraters ist dabei vor allem auf die Besonderheiten der Fallkonstellation zurückzuführen. Das dem Fall zugrunde liegende Anlageobjekt hing im Wesentlichen von der Leistungsfähigkeit einer Gesellschaft ab. Das Gericht stellte außerdem fest, war die Prospektierung hinsichtlich angeblich vorhandener Pacht- und Mietgarantien teilweise fehlerhaft. Ausschlaggebend für die Haftung war somit nicht das der Anlage geschlossene Fonds immanente Risiko, sondern die Falschberatung durch den Berater.

Aus diesen Gründen kann aus dem Urteil nicht der verallgemeinernde Schluss gezogen werden, geschlossene Immobilienfonds seien für die Altersvorsorge ungeeignet.

Mit der genannten Berichterstattung wird der Eindruck erweckt, geschlossene Fonds seien als Anlage für die Altersvorsorge unbedingt zu meiden. Das Gegenteil ist der Fall. Abhängig von Vermögen, übriger Absicherung, persönlicher Situation und Alter des Anlegers sind geschlossene Fonds eine nicht nur sinnvolle, sondern anzurathende Beimischung des eigenen Vorsorgeportfolios. Anleger können mit geschlossenen Fonds die Altersvorsorge nachweislich optimieren. Untersuchungen des Instituts für Finanz- und Investitionsmanagement belegen, dass eine höhere Beimischung von geschlossenen Fonds in ein bisher aus Aktien und Anleihen bestehendes Portfolio nicht nur die Durchschnittsrendite erhöht, sondern auch das Investmentrisiko minimiert.

Hinzu kommt, geschlossene Fonds sind anders als zum Beispiel Aktienmärkte in Krisenzeiten sehr konstant und stabil. Die Jahresrendite von geschlossenen Fonds lag beispielsweise trotz der einbrechenden Börsenmärkte nach dem elfte September

Vorstand: Dr. Joachim Seeler (Vorsitzender),  
Dr. Klaus-Dieter Schmidt, Mario Liebermann,  
Markus Derkum, Oliver Porr, Dr. Torsten Teichert

2001 in New York durchschnittlich noch bei 6,20 %, inklusive Tilgungsleistungen, aber ohne Steuereffekt.

Der Aufbau eines Vermögens zur Altersvorsorge ist ein langfristiger Prozess. Geschlossene Fonds passen von ihrer prospektierten Laufzeit gut zu diesem längerfristigen Anlagehorizont. Die durchschnittliche Laufzeit bei geschlossenen Immobilienfonds lag im vergangenen Jahr bei 18,8 Jahren. Wer heute mit 45 Jahren in geschlossene Immobilienfonds investiert, kann bei planmäßiger Entwicklung zu Beginn seines Ruhestandes mit 65 Jahren die Früchte seines Investments ernten.

Nicht nur bei der privaten Altersvorsorge leisten geschlossene Fonds einen wichtigen Beitrag. Auch im Rahmen von betrieblichen Altersvorsorgekonzepten stellen geschlossene Fonds attraktive und aussichtsreiche Investments dar. Neben gesetzlich gewährten Steuervorteilen bieten sie in der Regel mehr als die immer weiter absinkende Mindestverzinsung von Lebensversicherungen.

Rechtsanwalt Eric Romba  
Hauptgeschäftsführer VGF