

Kleinanleger können aufatmen

VON Karsten Röbisch

05.08.2010

Offene Immobilienfonds werden nicht so streng reguliert wie geplant. Für Sparer mit geringen Beträgen ändert sich fast nichts

Die offenen Immobilienfonds befinden sich seit Mai in einer Schockstarre. Da nämlich veröffentlichte das Bundesfinanzministerium (BMF) seinen ersten Gesetzentwurf zur Reform der Branche. Viele Investoren reagierten verschreckt auf die Pläne, die unter anderem eine zweijährige Mindesthaltedauer und eine Kündigungsfrist von bis zu zwei Jahren vorsahen. Insgesamt 1,4 Mrd. Euro zogen Anleger allein im Mai ab. Drei Fonds mussten schließen. Und auch bei den geöffneten Produkten läuft der Absatz seitdem schleppend, denn die Unsicherheit über die künftige Struktur der Produkte lähmt das Neugeschäft. Nun aber sickern erste Details zum überarbeiteten Regulierungsentwurf durch, die erkennen lassen, dass es die Branche nicht so hart treffen wird wie befürchtet. Das gilt zumindest für all jene Anbieter mit einem hohen Anteil von Privatinvestoren. Die FTD gibt einen Überblick.

Mindesthaltedauer Künftig soll es nach Informationen aus Regierungskreisen für Anleger eine zweijährige Mindesthaltedauer geben. Daran hat sich gegenüber dem ursprünglichen Entwurf nichts geändert. Die Regelung soll vermeiden, dass institutionelle Investoren oder Dachfonds die Produkte als Geldmarktersatz missbrauchen und schon nach kurzer Zeit hohe Summen abziehen. Denn die Fonds investieren langfristig in Immobilien. Ziehen zu viele Anleger ihr Geld gleichzeitig ab, bekommen sie Liquiditätsnöte. Wegen dieses Problems sind derzeit zehn offene Immobilienfonds eingefroren.

Kündigungsfrist Die ursprünglich angedachte Kündigungsfrist von bis zu zwei Jahren ist nach Informationen aus Finanzkreisen wohl vom Tisch. Sie sollte zusätzlich zur Mindesthaltedauer gelten. Dies hätte bedeutet, dass Anleger im Extremfall frühestens nach vier Jahren an ihr Geld gekommen wären.

Rücknahmeabschlag Statt einer Kündigungsfrist sind nun zeitlich gestaffelte Rücknahmeabschläge geplant. Anleger, die in den zwei Jahren nach Ablauf der zweijährigen Mindesthaltedauer ihr Geld abziehen, müssen Einbußen hinnehmen. Die „Süddeutsche Zeitung“ berichtet, dass für das erste Jahr ein Abschlag von zehn Prozent vorgesehen ist und für das zweite von fünf Prozent. Das Geld kommt dem Fondsvermögen zugute. Nach vier Jahren Haltedauer gäbe es somit keine Restriktionen mehr, sodass dann immer noch große Kapitalabflüsse möglich wären.

Ausnahmen Nach Informationen aus Finanzkreisen soll weder die Mindesthaltedauer noch die Kündigungsfrist für Kleinanleger gelten. Beträge bis 5000 Euro dürfen monatlich abgerufen werden. Der Diskussionsentwurf enthielt noch keine Ausnahmen für Kleinanleger. Mit der Änderung käme das BMF einer Hauptforderung der Branche nach: Sie hatte verlangt, die rund drei Millionen Kleinanleger anders zu behandeln, da sie nicht für die Probleme verantwortlich seien.

Verfügbarkeit Ursprünglich sollten die Fonds nur noch maximal zweimal pro Jahr Anteile zurücknehmen und ausgeben dürfen. Die Einschränkung gibt es nicht mehr. Aus Regierungskreisen heißt es, die Rücknahmetermine hängen künftig davon ab, wie oft die Anbieter die Immobilien bewerten. Wer etwa monatlich die Objekte begutachtet, soll weiterhin täglich Anteile ausgeben und zurücknehmen dürfen. Die Fondsbranche lehnt aber zu enge Bewertungsintervalle ab, weil so hohe Kosten entstünden, was die Rendite belastet. Der ursprünglich pauschale Bewertungsabschlag von zehn Prozent auf das Fondsvermögen ist ebenfalls vom Tisch.

Gesetzgebung Das Bundeskabinett wollte die Änderungen für die offenen Immobilienfonds bereits vor der Sommerpause absegnen. Sie sind aber nur Teil einer Reform zur Stärkung des Anlegerschutzes. Weil die Regulierung der geschlossenen Fonds noch umstritten ist, stockt der Prozess. Frühestens Ende August wird der Gesetzentwurf das Kabinett passieren und anschließend dem Bundestag zur Lesung vorgelegt. Mit der Absegnung durch den Bundestag ist also nicht vor Ende September zu rechnen.