

Neuregelungen für Offene Immobilienfonds

Offene Immobilienfonds gehören zur festen Größe innerhalb der deutschen Fondslandschaft. Solide Renditen* mit steuerfreien Anteilen, weitreichender Inflationsschutz und eine grundsätzlich börsentägliche Verfügbarkeit haben die Fonds über die Jahre zu einer beliebten Anlageklasse für private Anleger gemacht.

Welche Fonds sind derzeit noch geschlossen ? (Stand 07. 07. 2011)

[Axa Immoselect](#) bis 17.11.2011 (Ablauf der 2-Jahresfrist)

Deגי International bis 16.11.2011 (Ablauf der 2-Jahresfrist)

[CS Euroreal](#) bis 19.5.2012 (Ablauf der 2-Jahresfrist, frühere Öffnung geplant)

[Kanam Grundinvest](#) bis 06.5.2012 (voraussichtlich, Ablauf der 2-Jahresfrist)

[SEB Immoinvest](#) bis 06.5.2012 (Ablauf der 2-Jahresfrist, frühere Öffnung geplant)

Derzeit gibt es hier keinen Handlungsbedarf. Bei neuen wichtigen Informationen werden wir Sie auf dem Laufenden halten. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.



Um den Privatanleger noch weitreichender zu schützen und das Produkt des Offenen Immobilienfonds als wichtigen Baustein der privaten Vermögensbildung zu stärken, hat die Bundesregierung vor kurzem das Gesetz zur "Stärkung des Anlegerschutzes und zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes" - kurz: Anlegerschutzgesetz - verabschiedet. Dieses umfasst neben neuen Regeln für den gesamten Kapitalmarkt auch die Neuregulierung der deutschen Offenen Immobilienfonds.

Offene Immobilienfonds gibt es in Deutschland seit 1959. Sie bieten Anlegern die Möglichkeit, sich auch mit kleinen Sparbeträgen an der Wertentwicklung von hochwertigen Gewerbeimmobilien zu beteiligen. Mit seinem Anlagebetrag erhält der Anleger Anteilscheine an dem Offenen Immobilienfonds. Die Kapitalanlagegesellschaft sammelt das Geld vieler Anleger und verwaltet es treuhänderisch. Sie kauft im Namen der Anleger ausgewählte Büros, Shopping-Center oder Logistikimmobilien. Je nach Anlagestrategie des Fonds wird deutschland-, europa oder auch weltweit investiert. Um die Vermietung, die Instandhaltung und den Ausbau des Objektbestandes kümmern sich Profis. Die Erträge aus den Immobilien kommen den Anlegern in Form von regelmäßigen Ausschüttungen zu Gute. Anleger können ihre Anteile an Offenen Immobilienfonds grundsätzlich börsentäglich an die Kapitalanlagegesellschaft zurückgeben und damit über ihr Vermögen verfügen. Dafür wird ein Teil des Fondsvermögens in liquiden Mitteln (Barreserven) vorgehalten. Offene Immobilienfonds sind daher eine einfache und flexible Variante, in Gewerbeimmobilien zu investieren und damit von deren grundlegenden Vorteilen wie der vergleichsweise stabilen Wertentwicklung*, dem weitreichenden Inflationsschutz und der teilweisen Steuerfreiheit der Erträge zu profitieren.

* Wertentwicklungen der Vergangenheit bieten keine Gewähr für die Zukunft.

Warum gibt es neue Regelungen für Offene Immobilienfonds?

Die im Jahr 2008 einsetzende Finanz- und Wirtschaftskrise hat vieles verändert - auch die Branche der Offenen Immobilienfonds. Vor allem Großanleger hatten damals ihre Bestände innerhalb kürzester Zeit abgezogen. Das hatte die Liquiditätsreserven einzelner Fonds soweit aufgebraucht, dass diese zum Schutz der übrigen Anleger die Rücknahme von Anteilscheinen aussetzen mussten. Diese Fonds wurden zunächst für bis zu 24 Monate geschlossen. Sie müssen durch Immobilienverkäufe oder zusätzliche Anlegergelder erst genügend neue Liquidität aufbauen, um wieder öffnen zu können. Gelingt dies nicht, müssen die Fonds aufgelöst und abgewickelt werden. Die Anleger bekommen ihr Geld dann schrittweise ausgezahlt. Um derartige Szenarien in der Zukunft zu vermeiden, hat die Bundesregierung mit dem Anlegerschutzgesetz auch neue Regelungen zur weiteren Stärkung der Anlageklasse der Offenen Immobilienfonds eingeführt. Diese gelten für die gesamte Branche, also auch für Fonds deren Anteilscheinrücknahme zu keiner Zeit eingeschränkt war.

Wie sehen die neuen Regelungen aus ?

Folgende Regelungen treten mit der Anpassung der Vertragsbedingungen (zum 1. Januar 2013) in Kraft. Bis dahin gelten die derzeitigen Vertragsbedingungen.

- **Verfügbarkeit:** In Zukunft können Anteile in Höhe von 30.000 € im Kalenderhalbjahr (Freibetrag) jederzeit aus dem Fonds entnommen werden. Das bedeutet: Anleger können über Anteile im Wert von bis zu 60.000 € im Kalenderjahr frei verfügen. Ausschließlich für Summen, die über diese Freibeträge hinausgehen, müssen in Zukunft gesetzlich definierte Fristen beachtet werden:
- **Mindesthaltefrist** für Neuanleger: Zukünftig gilt für Neuanleger eine Mindesthaltefrist von Anteilen von 24 Monaten. Für Anleger, die bereits vor der Anpassung der Vertragsbedingungen investiert sind, gilt diese Frist bereits als erfüllt (Bestandsschutz). Anteilsverkäufe sind im Rahmen der Freibeträge auch während der Mindesthaltefrist möglich.
- **Kündigungsfrist** für Bestands- und Neuanleger: In Zukunft gilt für alle Anleger eine 12-monatige Kündigungsfrist, um über die Anteile (über die geltenden Freibeträge hinaus) uneingeschränkt und in voller Höhe verfügen zu können.
- **Kündigungszeitpunkt:** Die Kündigungsoption für Anlagesummen oberhalb der Freibeträge kann schon während der Mindesthaltefrist gezogen werden. Das heißt: Dann kann der gekündigte Anlagebetrag sofort nach Ablauf der 24-monatigen Mindesthaltefrist zur freien Verfügung stehen. Die Kündigung kann allerdings nicht widerrufen werden, so dass einmal gekündigte Beträge in jedem Fall ausgezahlt werden.
- **Bewertungsrhythmus:** Die Immobilienfonds werden voraussichtlich auch zukünftig wie gehabt Anteile börsentäglich ausgeben und zurücknehmen. Die Fondsimmobilen werden in Zukunft quartalsweise von unabhängigen Sachverständigen neu bewertet.
- **Fremdfinanzierungsquote:** Die Fremdfinanzierungsquote wird in Zukunft per Gesetz auf maximal 30 % des Immobilienvermögens begrenzt.

Fazit:

Der überwiegende Teil der Anleger ist mit kleineren bis mittleren Beträgen in den Fonds investiert, so dass sich hinsichtlich der Verfügbarkeit im Vergleich zu heute nichts ändern wird. Denn: Aufgrund der Freibeträge können Anleger innerhalb eines Kalenderjahres über eine Summe von 60.000 € frei verfügen - ohne Halte- oder Kündigungsfristen beachten zu müssen. Offene Immobilienfonds sind konservativ ausgerichtet und werden mit ihrer sachwertunterlegten Substanz den aktuellen Anlegerwünschen nach Sicherheit und Inflationsschutz gerecht.