

Warten auf die Novelle

50 Jahre Offene Immobilienfonds feierte am 23. Juni 2009 die Redaktion zusammen mit dem BVI Bundesverband Investment und Asset Management in Wiesbaden. Dass trotz des denkwürdigen Jubiläums derzeit nicht bei allen Fondsmanagern ausgelassene Feierlaune herrscht, liegt vor allem daran, dass das Produkt fünf Jahrzehnte nach der Auflage des ersten Offenen Immobilienfonds vor massiven Herausforderungen steht. Nachdem Ende Oktober 2008 insgesamt zwölf Sondervermögen die Rücknahme ihrer Anteile aussetzten, hatten Ende Januar dieses Jahres immerhin noch zehn Fonds die Aussetzungsfrist auf bis zu zwölf Monate erweitert. Jetzt kommen von den Offenen Immobilienfonds wieder positive Signale. Denn es mehren sich die Anzeichen, dass zahlreiche Fonds doch vor Ablauf der zwölf Monate wieder „öffnen“. Für viele Fondsmanager sind das Ende des Geschäftsjahres und der etwa drei bis vier Monate spätere Ausschüttungstermin wichtige Zeitpunkte, um sich ihren Anlegern zu empfehlen. Die Hoffnung der Investoren auf ein baldiges Ende der „geschlossenen Ära“ Offener Immobilienfonds haben zumindest die SEB Asset Management AG und die Credit Suisse genährt; weil inzwischen die Anteile der Publikumsfonds SEB Immoinvest und CS Euroreal wieder zurückgenommen werden.

Anleger der ausgesetzten Fonds müssen freilich nicht fürchten, dass sie nach Abschluss des Geschäftsjahres keine Ausschüttung erhalten, beteuern die Kapitalanlagegesellschaften. Denn im Gegensatz zu Auszahlungsplänen, die bei eingefrorenen Fonds ebenfalls nicht mehr aus dem Fondsvermögen bedient werden dürfen, sind Ausschüttungen davon nicht berührt. Die dafür vorgesehenen finanziellen Mittel müssen in der Liquiditätsquote bereits berücksichtigt und quasi reserviert werden. Aber: Eine Verpflichtung zur Barausschüttung besteht nicht.

Um Liquiditätsprobleme künftig besser vermeiden zu können, haben sich die Fondsgesellschaften seit Ende vergangenen

Jahres zusammengerauft, um jetzt einen Gesetzesvorschlag zu erarbeiten. Dieser sieht erstens die Einführung einer Kündigungsfrist von zwölf Monaten für nicht-natürliche Personen in Immobilien-Publikumsfonds vor. Denn es waren vor allem die institutionellen und semiinstitutionellen Investoren wie Dachfonds und Family Offices, die im Oktober 2008 insgesamt fünf Milliarden Euro aus den Fonds abzogen. Aber auch private Anleger neigen in ungünstigen Marktconstellationen zur panischen Flucht aus den Fonds. Deshalb soll es – zweitens – den Fondsgesellschaften erlaubt sein, auch für natürliche Personen bei exorbitant hohen Mittelabflüssen vorübergehend eine Kündigungsfrist von 90 Tagen einzuziehen. Drittens hätten die Fondsgesellschaften gerne die Möglichkeit, weitergehende und vor allem durchsetzbare Regelungen durch Einzelvereinbarungen mit Anlegern zu treffen. Zwar haben die Kapitalanlagegesellschaften auch in der Vergangenheit bilaterale Abmachungen mit einzelnen Großinvestoren getroffen, doch mussten sie erfahren, dass diese Konstruktionen juristisch nicht so standhaft waren, wie sie das geglaubt hatten. Und viertens wollen die Fondsgesellschaften durchsetzen, dass sie auch während einer Rücknahmeaussetzung die Auszahlpläne weiter bedienen dürfen.

Doch die Schnelligkeit und Kompromissbereitschaft der Fondsmanager wird politisch nicht so rasch belohnt werden. Denn das Bundesministerium der Finanzen sah wegen Haushalts- und Schuldenplanung, Konjunkturpaketen und Bankenrettungen keine Kapazitäten, um den Vorschlag der Fonds vor der parlamentarischen Sommerpause in einen Gesetzestext zu gießen und dem Parlament vorzulegen. Die Novelle muss also bis nach der Bundestagswahl warten – wahrscheinlich sogar bis 2010. Gleichwohl der Vorsitzende des Finanzausschusses des Deutschen Bundestages, Eduard Oswald, diese Zuversicht auf der eingangs erwähnten I&F-Tagung „Offene Immobilienfonds 2009“ nicht ganz teilen mochte. L.H.

Offene Immobilienfonds – wer wird als nächster öffnen?

Fonds	Fondsgesellschaft	Fondsvolumen			Mittelzufluss		Zeitpunkt		Ende des Geschäftsjahres
		Ende April 2009	April 2009	Januar bis April 2009	der Aussetzung	der Öffnung			
		in Millionen Euro							
Axa Immoselect	Axa Investment Managers	3 712,20	2,87	16,86	28.10.2008	-	30.04.		
CS Euroreal A (CHF/EUR)	Credit Suisse (Deutschland)	6 760,51	32,71	141,21	29.10.2008	30.06.2009	30.09.		
Degi Europa	Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds	1 679,99	1,19	44,83	31.10.2008	-	30.09.		
Degi International	Degi Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds	2 264,62	42,44	- 252,92	31.10.2008	30.01.2009	31.12.		
Focus Nordic Cities	Catella Real Estate AG KAG	382,50 ¹⁾	k.A.	400,00 ²⁾	29.10.2008	28.01.2009	31.08.		
KanAm Grundinvest-Fonds	Kanam Grund KAG	4 846,72	10,46	41,38	28.10.2008	-	30.06.		
KanAm US-Grundinvest-Fonds	Kanam Grund KAG	k.A.	k.A.	k.A.	27.10.2008	-	31.03.		
Morgan Stanley P2 Value	Morgan Stanley Real Estate Investment	1 709,98	0,41	5,75	30.10.2008	-	31.03.		
SEB Immoinvest	SEB Asset Management	6 500,55	21,29	79,21	29.10.2008	29.05.2009	31.03.		
TMW Immobilien Weltfonds	TMW Pramerica Property Investment	991,38	0,25	9,51	29.10.2008	-	30.09.		
UBS (D) 3 Kontinente Immobilien	UBS Real Estate	475,75	0,06	0,24	30.10.2008	-	30.04.		
UBS (D) Euroinvest Immobilien	UBS Real Estate	2 475,50	1,02	12,76	30.10.2008	-	31.08.		

Quellen: BVI, KAGs, eigene Recherche

¹⁾ Stand 31.05.2009, ²⁾ Stand 17.06.2009