

Regulierung offener Immobilienfonds kommt voran.

Hamburg, 5. Oktober 2010. Dieser Tage hat die Bundesregierung einen Gesetzentwurf publiziert, der die Attraktivität Offener Immobilienfonds sichern und im Hinblick auf die Rückgabe von Fondsanteilen die Anlegerinteressen stärken soll.

Die Neu-Regelungen waren erforderlich geworden, weil in den vergangenen Jahren einige Immobilienfonds von plötzlich auftretenden massiven Rückgaben von Fondsanteilen überrascht wurden. Hinter diesen umfangreichen Anteilrückgaben standen vor allem Großanleger, die diese Immobilienfonds nicht als langfristige Anlage, sondern fälschlicherweise als Tagesgeld-Ersatz begriffen hatten. Da die Fonds aber das Geld ihrer Anleger – dem Ziel eines jeden Immobilienfonds entsprechend – langfristig eben in Gebäuden investiert hatten, konnten sie die Anteilrückgaben nicht bedienen und mussten die Fonds schließen.

Um derartige fehlgeleitete Investitionen künftig zu vermeiden, wird es für Neu-Anleger künftig eine Mindesthaltedauer von 24 Monaten geben. Allerdings dürfen sie auch innerhalb dieser zwei Jahre monatlich bis zu 5.000 EUR aus dem Fonds entnehmen. Insofern erkennt man, dass diese Frist sich weniger an den privaten als den Großanleger richtet. Gut zu wissen: Für Bestandskunden ändert sich nichts – sie können frei von Begrenzungen weiterhin börsentäglich ihre Anteile zurückgeben.

Die zweite wesentliche Neureglung betrifft den Rhythmus, in dem die Immobilien eines Fonds durch unabhängige Gutachter bewertet werden. Bislang geschieht diese einmal jährlich. Künftig wird aber die Häufigkeit der Objektbewertung Einfluss auf die Möglichkeiten der Rückgabe haben. Wer nur einmal pro Jahr bewertet, kann Fondsanteile auch nur einmal pro Jahr zurücknehmen. Und wer Fondsanteile auch künftig täglich zurücknehmen können will, muss seine Gebäude monatlich bewerten. Die HANSAINVEST beabsichtigt, sich für die monatliche Bewertung zu entscheiden.

Der HANSAIMMOBILIA bliebe somit auch nach Umsetzung der vorgeschlagenen Neu-Regelungen – die im Übrigen erst noch das Gesetzgebungsverfahren durchlaufen

müssen – nach wie vor eine gute Wahl für Investoren mit langfristigem Anlagehorizont. Denn seine Wertentwicklung ist weitgehend unabhängig von den Entwicklungen an den internationalen Kapitalmärkten. Mit seinem Kernportfolio ausgewählter Immobilien in westeuropäischen Metropolen bleibt er ein somit ein geeignetes Instrument zur langfristigen Stabilisierung eines Gesamtdepots.