

Entscheidender Schritt zum Neuanfang in eine solide Zukunft

Offene Immobilienfonds werden schockresistent, wenn die Märkte verrücktspielen



Hans-Joachim Kleinert
Geschäftsführender Gesellschafter
KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH
sowie KanAm Grund Spezialfondsgesellschaft mbH

Das neue Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) ist seit 22. Juli 2013 in Kraft, und anders, als mancher befürchtete, ist diese Novellierung nicht der Abgesang auf die Anlageklasse offene Immobilienfonds, sondern die Voraussetzung für deren Zukunft und Neuanfang. Mit dem Leading Cities Invest der KanAm Grund, dem ersten offenen Immobilienfonds der neuen Generation, profitieren die Anleger von den neuen Schutzmechanismen.

Seit 54 Jahren gibt es offene Immobilienfonds in Deutschland. Die Anlageklasse, gerne auch „Betongold“ genannt, wurde schnell zu „Anlegers Liebling“. Selbst wenn es an den Börsen abwärts ging, offene Immobilienfonds blieben stabil. Dann kam die Finanzmarktkrise und mit ihr der Wunsch zahlreicher Anleger, ihr Geld schnellstmöglich auch aus offenen Immobilienfonds abzuziehen. In der Folge sahen sich insbesondere bankenunabhängige Fondsgesellschaften gezwungen, ihre offenen Immobilienfonds zu schließen und aufzulösen. Bis dahin hielt man es nachgerade für undenkbar, dass Wirtschafts- oder Finanzkrisen ausgerechnet jene Anlageklasse dauerhaft beschädigen könnten, der eine Sicherheit ähnlich dem Sparbuch bescheinigt wurde.

Inzwischen hat sich die Erkenntnis durchgesetzt, dass offene Immobilienfonds der bisherigen Prägung einen Systemfehler hatten: Fondskapital kann für Anleger nicht börsentäglich verfügbar sein, wenn es langfristig an Immobilien gebunden ist. Panikartige Anteilrückgaben ließen diesen Widerspruch aufbrechen.

Der neue offene Immobilienfonds bringt nun erstmals die Auszahlungswünsche der Anleger mit dem Liquiditätsmanagement der Fondsgesellschaft in Einklang. Wer jetzt anlegt, schenkt seinem Geld zunächst einmal

*Fristen
wirken
wie eine
„Firewall“*

Zeit und gewinnt damit Planungssicherheit. 24 Monate beträgt die Mindesthaltedauer nach dem Kauf der Fondsanteile. Zudem gilt eine einjährige Kündigungsfrist. Die Kündigung kann jedoch bereits innerhalb der 24-monatigen Mindesthaltedauer ausgesprochen werden.

Kein Zweifel: Der neue offene Immobilienfonds ist damit ein eher langfristiges Investment. Er eignet sich nicht für kurzfristig Interessierte oder als Geldparkplatz für institutionelle Anleger. Was Haltefristen angeht, verlangt er in etwa die gleiche Einstellung zur Kapitalanlage wie die populären Anlageformen Festgeld, Kündigungsgeld oder Termingeld.

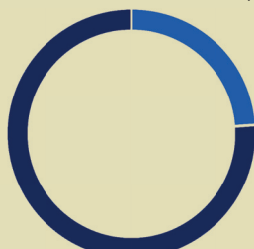
Aufgrund der intelligenten Fristenlösungen stehen offene Immobilienfonds der neuen Generation selbst bei panikartigen Rückgabewellen nicht mehr schutzlos da. Sie werden schockresistent. Das Risiko in Form von Aussetzungen der Anteilrücknahme oder gar Fondsaufösungen wird erheblich reduziert. Ein vorausschauendes Liquiditätsmanagement wird auch bei größeren Rückgabevolumina möglich, indem die Kündigungsfrist an den Zeitraum des typischen Immobilienverkaufs angepasst wurde.

In der Praxis bedeutet das: Ist für die Fondsgesellschaft abzusehen, dass

Anleger wollen Sicherheit

76 % der Anleger bevorzugen sicherheitsorientierte Fondskonzepte anstelle täglicher Kapitalverfügbarkeit

24 % Verfügbarkeitsorientierte Konzepte



76 % Sicherheitsorientierte Konzepte gesamt

Quelle: IMR Institute for Marketing Research
April 2013

Anteilsausgabe- und Rücknahmebedingungen auf einen Blick

	Altfonds		Neufonds
	Altanleger	Neuanleger	Alle Anleger
Anteilsausgabe und -rücknahme	börsentäglich	börsentäglich	börsentäglich
Mindesthaltefrist	24 Monate	24 Monate	24 Monate
Kündigungsfrist	12 Monate	12 Monate	12 Monate
Freibeträge	30 000 Euro/Kalenderhalbjahr	keine	keine

Quelle: KanAm Grund

die Barreserven nicht ausreichen, um alle zu einem bestimmten Zeitpunkt fälligen Auszahlungswünsche der Anleger zu erfüllen, hat sie Zeit, um über den Verkauf von Immobilien die erforderliche Liquidität zu beschaffen. Fristen werden damit Teil des Sicherungssystems und wirken wie eine „Firewall“.

Aus einer repräsentativen Meinungsumfrage des unabhängigen IMR Institute for Marketing Research im Frühjahr 2013 geht hervor, dass für eine Kapitalanlage heute die Sicherheit weit vor den Renditemerkmalen und der kurzfristigen Verfügbarkeit des Kapitals das ausschlaggebende Kriterium ist. 71% der befragten Anleger gaben an, dass ihnen Sicherheit generell am wichtigsten sei. Die Zustimmung für offene Immobilienfonds der neuen Generation – mit den neuen Schutzmechanismen – erreichte sogar 76%. 42% der an der Studie beteiligten Personen erklärten, ihr Interesse an offenen Immobilienfonds wachse mit der Neuregelung.

Nach Inkrafttreten des Kapitalanlagegesetzbuchs im Juli entfällt für alle Neuanlagen – unabhängig davon, ob es sich um alte oder neu aufgelegte

offene Immobilienfonds handelt – der bisherige Freibetrag von 30 000 Euro halbjährlich. In diesem Umfang konnten Anleger bisher auch ohne Kündigungsfrist ihr Kapital aus einem offenen Immobilienfonds abziehen.

Leading Cities Invest von KanAm Grund am Start

Was auf den ersten Blick als Nachteil offener Immobilienfonds der neuen Generation erscheinen mag, spricht im Ergebnis für sie. Schätzungsweise sind rund 90% aller Anleger mit jeweils weniger als 30 000 Euro in offenen Immobilienfonds investiert. Der Freibetrag wäre also nicht geeignet, plötzlich auftretende, hohe Mittelabflüsse zu verhindern bzw. zu steuern. Offene Immobilienfonds könnten nach wie vor – wie in der Vergangenheit – in eine Liquiditätsnot getrieben werden.

Die neue Gesetzgebung führt zu einer Zweiklassengesellschaft innerhalb eines bestehenden Altfonds. Während Altanleger, die bereits vor dem Inkrafttreten des KAGB in offenen Immobilienfonds investiert waren, weiterhin von dem nunmehr abgeschaffenen Freibetrag profitieren, müssen Neuanleger die neuen gesetzlichen Haltefristen einhalten. Bei offenen Immobilienfonds der neuen Generation gelten dagegen

gleiche Rücknahmebedingungen für alle Anleger.

Der Leading Cities Invest der KanAm Grund, erster offener Immobilienfonds der neuen Generation, wird in Bürogebäude, Einzelhandelsflächen und Hotels investieren. Für die Auswahl der weltweit attraktivsten Standorte für Immobilieninvestitionen entwickelte KanAm Grund das innovative C-Score-Modell. Zum überwiegenden Teil sollen Core-Objekte mit Lagevorteil, von bester Qualität und mit langen Mietvertragslaufzeiten erworben werden. Sogenannte Core-Plus-Immobilien dienen der Portfoliobeimischung. Das ist ein vorsichtiger Ansatz. Die angestrebte Rendite liegt bei über 3% – eine attraktive Anlagealternative mit Inflationsschutz im aktuellen Niedrigzinsumfeld.

Fazit: Der offene Immobilienfonds der neuen Generation hat Gründe genug, selbstbewusst aufzutreten. Anlegerschutz und Sicherheit, Schockresistenz, Stabilität und Langfristigkeit, Inflationsschutz und Kapitalerhalt sind ganz nach vorne gerückt. Diese Merkmale entsprechen den Wünschen der Anleger nach den Erfahrungen aus der Finanz- und Staatsschuldenkrise. Und sie korrespondieren mit dem, was ein offener Immobilienfonds der neuen Generation unter dem KAGB zu leisten im Stande ist.

Heute stehen wir an einem Neuanfang. Der offene Immobilienfonds bietet nach der Gesetzesnovelle für langfristig orientierte Anleger wieder eine solide Zukunft. Der Vertrieb des Leading Cities Invest startet im vierten Quartal dieses Jahres.

Mehr Wert – mehr Sicherheit

Offene Immobilienfonds der neuen Generation

Für Anleger	Für den einzelnen Fonds	Für die Anlageklasse
Mehr Sicherheit und verbesserter Anlegerschutz	Planungssicheres Liquiditätsmanagement auch bei großen Rückgabevolumina	Schockresistenz durch intelligente Fristenlösungen
Planbarkeit durch fristgerechte Auszahlung bei Anteilsrückgaben	Optimierte Durchführung von Immobilienverkäufen zu bestmöglichen Preisen	Stabilität durch die Betonung der Langfristigkeit der Anlageform
Bei Neufonds: Gleiche Regeln für alle Anleger	Fokussierung auf die Wünsche längerfristig orientierter Anleger	Deutlich verringertes Risiko von Fondsschließungen und Fondsaufösungen

Quelle: KanAm Grund