

Volker Looman »Es gibt keine Alternative zu Offenen Immobilienfonds«

... mehr auf Seite 2



Offene Immobilienfonds der neuen Generation Antworten auf die am häufigsten gestellten Fragen

... mehr auf Seite 3

Thomas Wiemers »Anleger wollen Sicherheit«

... mehr auf Seite 5



Reform sichert Zukunft der Offenen Immobilienfonds



Von Hans-Joachim Kleinert, Geschäftsführender Gesellschafter der KanAm Grund-Gruppe

Offene Immobilienfonds haben wieder eine solide Zukunft. Ermöglicht wird dies durch das neue Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), das seit Juli 2013 in Kraft ist und den Fokus auf größtmögliche Sicherheit für Anleger legt.

Wer heute wieder zu Recht an die Zukunft der Offenen Immobilienfonds glaubt, darf allerdings die Vergangenheit nicht ausblenden. Die Anlageklasse, 1959 erstmals aufgelegt, wurde schnell zu „Anlegers Liebling“, auch „Betongold“ genannt. Selbst wenn es an den Börsen abwärts ging, Offene Immobilienfonds blieben stabil.

Dann kam die Finanzmarktkrise 2008, und mit ihr der unvorhersehbare Wunsch zahlreicher Anleger, ihr Geld schnellstmöglich aus Offenen Immobilienfonds abziehen, ausgelöst durch die Staatsgarantie für Bankeinlagen im Oktober 2008. Bis dahin hielt man es nahezu für unmöglich, dass Wirtschafts- oder Finanzkrisen ausgerechnet jene Anlageklasse dauerhaft beschädigen könnten, der eine Sicherheit ähnlich dem Sparbuch bescheinigt wurde. In der Folge sahen sich vor allem die bankenunabhängigen Fondsgesellschaften gezwungen, mangels kurzfristig verfügbarer Liquidität ihre Fonds zu schließen und auf-

zulösen. Die Enttäuschung über ausgesetzte Anteilrücknahmen und Fondsaufösungen brannte sich ins Bewusstsein der Anleger.

»Heute stehen wir an einem Neuanfang.«

Hans-Joachim Kleinert
Geschäftsführender Gesellschafter
der KanAm Grund-Gruppe



Nachdem die Krise der Offenen Immobilienfonds zunächst von einigen Marktteilnehmern noch mit angeblichen »Managementfehlern« und einer somit erforderlichen Marktbereinigung in Zusammenhang gebracht wurde, hat sich inzwischen der Erkenntnis durchgesetzt, dass Offene Immobilienfonds bisheriger Prägung einen Systemfehler hatten: Sie versprachen die börsentägliche Verfügbarkeit ihrer Anlage, obwohl das Kapital langfristig in Immobilien investiert war, die nicht über Nacht kapitalisiert werden können. Ihnen fehlte die „Schockresistenz“. So etwas durfte sich nicht wiederholen – es musste etwas passieren.

Deshalb habe ich mich bereits im Oktober 2012 im Bundesverband Investment und Assetmanagement e. V. (BVI) für eine Gesetzesreform stark gemacht. Denn die Lösung des

Problems war im Grunde denkbar einfach: Der Offene Immobilienfonds der Zukunft muss die Frist zur Rückzahlung des Anlegerkapitals an die Zeiträume des typischen Immobilienverkaufs anpassen. Damit fallen zwar die börsentägliche Rücknahmepflicht wie auch die Freibetragsgrenze von 30.000 EUR weg, was allerdings aus Sicht der langfristig orientierten Privatanleger, die im Durchschnitt über sieben Jahre in einem solchen Fonds investiert sind, kein Problem darstellen sollte.

Mit der Reform sind bei den Offenen Immobilienfonds Themen wie Schockresistenz und Sicherheit ganz nach vorn gerückt. Sie entsprechen damit auch genau den Wünschen der Anleger, wie eine repräsentative Meinungsumfrage im Frühjahr 2013 ergab. Heute stehen wir an einem Neuanfang. Der Offene Immobilienfonds hat für langfristig orientierte Anleger nun wieder eine solide Zukunft – und man kann ihn bereits erwerben: Der innovative **LEADING CITIES INVEST** von KanAm Grund ist der erste Fonds der neuen Generation, er kombiniert die anerkannten Wachstumsperspektiven bedeutender Metropolen mit dem Wunsch der Anleger nach hoher Sicherheit. ■

Pressestimmen

Wiedergeburt nach Auszeit

Immobilienfonds galten bereits als Auslaufmodell, jetzt steht ihnen eher eine Renaissance bevor.

FOCUS-MONEY
Ausgabe 36/2013

Lebenszeichen

Mit dem Leading Cities Invest bringt Kanam den ersten offenen Immobilienfonds seit der Finanzkrise an den Start. Für die Branche ein hoffnungsvolles Signal.

Capital
Ausgabe 10/2013

Neuer Wettbewerb

Es ist gut, wenn Anbieter wie Kanam sich wieder in das Geschäft wagen. Schlimmer wäre es, wenn die Großen den Markt unter sich aufteilen. Andere sollten bald folgen.

FAZ
vom 13. August 2013

Neues Spiel, neues Glück

Die etablierten Fonds sind zweigeteilt. Teils darf Geld nach altem, teils nach neuem Recht abgezogen werden. In den neuen Fonds sind alle gleich, was Sonja Knorr, Analystin der Ratingagentur Scope, als Vorteil für die Anleger sieht.

Handelsblatt
vom 26. September 2013



»Es gibt keine Alternative zu Offenen Immobilienfonds«

Volker Looman

Volker Looman hat sich seit 1984 in mehreren Etappen – zuerst als Journalist, dann als Trainer, schließlich als Berater – auf die Betreuung vermögender Freiberufler spezialisiert. In der Frankfurter Allgemeinen Zeitung und im Internet erscheinen von ihm jedes Wochenende aktuelle Artikel über Geldanlagen, Kredite und Versicherungen. Dazu kommen Vorträge in Kammern, Unternehmen und Verbänden.



Die Finanzkrisen der letzten Jahre haben in aller Deutlichkeit gezeigt, wie wichtig die breite Streuung des Vermögens ist. Trotzdem sind nur wenige Privatleute in der Lage, ihr Vermögen auf viele Töpfe zu verteilen.

Grundbesitz gehört in Deutschland zu den beliebtesten Anlagen. Eigenheime stehen in der Gunst der Privatleute ganz oben. Dann kommen Mietshäuser auf Kredit; die Kombination wird als solides Bollwerk gegen die Inflation betrachtet. Auch Geschlossene Immobilienfonds erfreuen sich besonders bei Spitzenverdienern großer Beliebtheit, weil mithilfe dieser Anlagen die Steuerbelastung gesenkt werden kann. Und die Offenen Immobilienfonds?

Anteile an Bürogebäuden und Geschäftshäusern galten lange Zeit als langweilige, aber sichere Anlagen, doch vor fünf Jahren sind

viele Fondsgesellschaften durch die Finanzkrise in massive Bedrängnis gekommen. Die maßvolle Abwertung einzelner Gebäude, die vorübergehende Aussetzung der Anteilrücknahme und die notwendige Liquidation von Fonds haben das Ansehen Offener Immobilienfonds so stark beschädigt, dass viele Anleger zurzeit um Offene Immobilienfonds einen großen Bogen machen.

»Wer Gefahren eindämmen will, muss auch bei Immobilien auf viele Objekte setzen.«

Das ist aber ein schwerer Fehler, weil die meisten Privatleute, die ihr Vermögen breit streuen wollen, dringendst auf Offene Immobilienfonds angewiesen sind. Es spielt keine Rolle, ob 50.000 oder 500.000 Euro anzulegen sind.

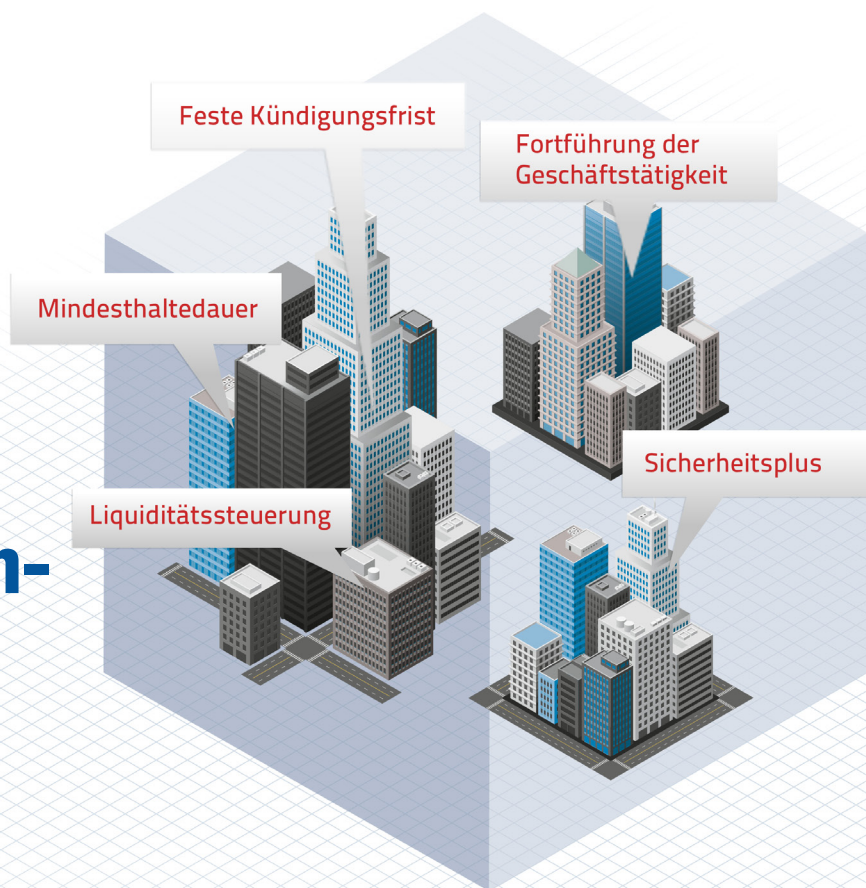
In allen Fällen muss der Betrag auf fünf Töpfe verteilt werden: Bargeld, Anleihen, Immobilien, Aktien und Rohstoffe. Dann sollte jeder Topf mit vielen Anlagen gefüllt werden, um mögliche Verluste zu begrenzen.

Wer Gefahren eindämmen will, muss auch bei Immobilien auf viele Objekte setzen. Folglich ist der Privatmann auf Offene Immobilienfonds angewiesen. Es gibt keine Alternative zu dieser Anlageform, und die gesetzlichen „Verschärfungen“ über den Einstieg und den Ausstieg aus Offenen Immobilienfonds sind ein Segen für Anleger, die auf wahre Nachhaltigkeit setzen.

Immobilien sind langfristige Geldanlagen, und wer kleine Beträge in Bürogebäude und Geschäftshäuser anlegen will, wird auch in Zukunft mit Offenen Immobilienfonds gut fahren. ■

Offene Immobilienfonds der neuen Generation

Antworten auf die am häufigsten gestellten Fragen



Warum sollte ich den Offenen Immobilienfonds wieder Vertrauen schenken?

Offene Immobilienfonds der Vergangenheit litten an einem Widerspruch. Der Gesetzgeber ermöglichte Rückzahlungen des angelegten Kapitals an die Anleger börsentäglich. Tatsächlich jedoch war der weit überwiegende Teil des Kapitals langfristig in Immobilien gebunden und damit nicht kurzfristig verfügbar. Die extrem hohen Mittelabflüsse im Zuge der Finanzmarktkrise ab 2008 legten diese Schwäche offen.

Die Folge waren Fondsschließungen, Auflösungen und Auszahlungen. Das neue Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB), das im Juli 2013 in Kraft trat, befreit Offene Immobilienfonds von diesem Widerspruch. Erstmals werden die Kündigungsfristen zur Anteilrückgabe mit den Prozessen der Liquiditätsbeschaffung durch die Fondsgesellschaft in Einklang gebracht.

Wie betrifft mich als Anleger die Reform der Offenen Immobilienfonds? Welche Fristen muss ich beachten?

Tägliche Kapitalverfügbarkeit war erfahrungsgemäß nicht das Hauptkriterium für Privatanleger in

Offenen Immobilienfonds. Durchschnittlich bleiben diese hier sieben Jahre investiert. Insofern stellen die 24-monatige Mindesthaltefrist nach dem Kauf der Fondsanteile und die einjährige Kündigungsfrist sicher keinen Nachteil für private Anleger dar. Die Kündigung kann zudem bereits während der Mindesthaltedauer ausgesprochen werden.

Der durchschnittliche Privatanleger bleibt sieben Jahre in einem Offenen Immobilienfonds investiert.

Können dadurch Fondsschließungen und Fondsaufösungen verhindert werden?

Offene Immobilienfonds der neuen Generation sind schockresistent. Durch die Neuregelungen können Aussetzungen der Anteilrücknahme künftig weitestgehend

abgewendet werden. Der Gesetzgeber hat dafür die Kündigungsfristen an den Zeitraum eines typischen Immobilienverkaufs angepasst.

Ist für die Fondsgesellschaft abzusehen, dass die Barreserven nicht ausreichen, um alle zu einem bekannten Zeitpunkt fälligen Rückgabewünsche der Anleger zu erfüllen, hat sie Zeit, um über den Verkauf von Immobilien die erforderliche Liquidität zu besorgen. Fristen werden damit Teil des Sicherungssystems und wirken wie eine „Firewall“.

Fristen sind Teil des Sicherungssystems und wirken wie eine »Firewall«.

Warum sollte ich in einen Offenen Immobilienfonds der neuen Generation

investieren, wenn es doch noch „Altfonds“ gibt, die seit Jahren gut laufen?

Das KAGB hat unterschiedliche Auswirkungen auf Bestands- und Neuanlagen in Offenen Immobilienfonds. Das verdeutlicht die unten stehende Tabelle:

Alte und neue Anleger werden künftig innerhalb eines bestehenden (Alt-)Fonds unterschiedlich behandelt, denn für die bisherigen Anleger behalten auch die früheren Gesetze ihre Gültigkeit. Das führt zu einer Zweiklassengesellschaft. Offene Immobilienfonds der neuen Generation behandeln dagegen alle Anleger gleich.

Das neue Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) verzichtet auf den Auszahlungs-Freibetrag von 30.000 Euro, der bisher auch außerhalb von Kündigungsfristen möglich war. Warum?

Die Rücknahmebedingungen auf einen Blick

	Altfonds		Neufonds
	Altanleger	Neuanleger	Alle Anleger
Anteilsgabe und -rücknahme	Börsentäglich	Börsentäglich	Börsentäglich
Mindesthaltefrist	24 Monate	24 Monate	24 Monate
Kündigungsfrist	12 Monate	12 Monate	12 Monate
Freibeträge	30 TEUR pro Kalenderhalbjahr	Keine	Keine

Die Analyse belegt, dass 90 % aller Anleger in Offenen Immobilienfonds weniger als 30.000 Euro investiert haben. Der Freibetrag ist also nicht geeignet, plötzlich auftretende, hohe Mittelabflüsse zu verhindern bzw. zu steuern. Offene Immobilienfonds könnten – wie die Vergangenheit zeigt – somit nach wie vor innerhalb weniger Tage in Schieflage geraten. Der Verzicht auf den Freibetrag bei allen Neuanlagen (nicht nur bei Neufonds!) war deshalb ein richtiger Schritt zu mehr Anlegersicherheit.

Was mache ich, wenn ich einmal kurzfristig Geld brauche?

In einem ausgewogenen Portfolio erfüllen Offene Immobilienfonds eine wichtige Funktion. Anleger sollten aber bereits beim Aufbau Ihres Depots auf die Diversifikation durch kurz- und langfristig ausgerichtete Anlagen achten. Dann sind sie auf besondere Situationen und unvorhergesehene Ereignisse immer gut vorbereitet. Siehe auch den Beitrag von Volker Looman.

Macht das neue Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) alle neuen Offenen Immobilienfonds gleich, sodass es letztendlich egal ist, in welchen ich investiere?

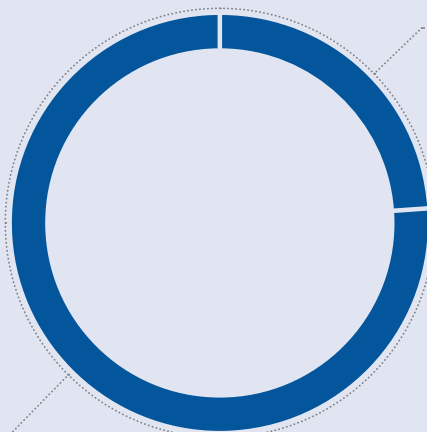
Nein, im Gegenteil. Die Anlageentscheidungen und Strategien des Fondsmanagements werden durch das KAGB nicht weiter reglementiert. Anleger sollten deshalb stets prüfen, ob die jeweilige Fondsstrategie überzeugt und das Management über nachgewiesene Qualitäten und Kompetenzen verfügt.

76 % der Anleger bevorzugen sicherheitsorientierte Fondskonzepte anstelle täglicher Kapitalverfügbarkeit

Quelle: IMR Institute for Marketing Research, April 2013

76%

Sicherheitsorientierte Konzepte gesamt



24%
Verfügbarkeitsorientierte Konzepte

Wie korrespondieren die Offenen Immobilienfonds der neuen Generation mit den Erwartungen der Anleger?

Offene Immobilienfonds der neuen Generation stellen Themen wie Anlegerschutz und Sicherheit, Schockresistenz, Stabilität und Langfristigkeit, Inflationsschutz und Kapitalwerterhalt in den Vordergrund. Eine aktuelle Studie des unabhängigen IMR Institute for Marketing Research belegt, dass heute die Mehrheit der Anleger speziell das Merkmal Sicherheit weit höher als die kurzfristige Verfügbarkeit des Kapitals schätzt. Von 1.200 Befragten gaben 76 % an, dass dies speziell für ihre Einstellung zu Offenen Immobilienfonds gilt. 42 % der an der Studie

Beteiligten erklärten, ihr Interesse an Offenen Immobilienfonds wachse mit der Neuregelung. Siehe auch das Interview mit Thomas Wiemers.

Warum sollte ich überhaupt in einen Offenen Immobilienfonds investieren? Es gibt ja schließlich noch andere „konservative“ Anlageformen.

Es gibt kein anderes Anlageprodukt, das auch kleineren Vermögen erlaubt, gut diversifiziert, professionell gemanagt und sachwertgesichert in den internationalen Immobilienmarkt zu investieren. Zudem bieten Offene Immobilienfonds vergleichsweise attraktive Renditechancen im aktuellen Niedrigzinsumfeld.

Gibt es schon einen Offenen Immobilienfonds der neuen Generation und wo kann ich ihn kaufen?

LEADING CITIES INVEST heißt der erste Offene Immobilienfonds der neuen Generation, entwickelt und aufgelegt von der KanAm Grundgruppe in Frankfurt. Alle Informationen zum Fonds gibt es unter:

www.LCI-Fonds.de

oder über die kostenlose Hotline
0800 589 3555.

Mehr Wert – mehr Sicherheit

Offene Immobilienfonds der neuen Generation

Für die Anleger

- Mehr Sicherheit und verbesserter Anlegerschutz
- Planbarkeit durch fristgerechte Auszahlung bei Anteilrückgaben
- Bei Neufonds: Gleiche Regeln für alle Anleger

Für den einzelnen Fonds

- Planungssicheres Liquiditätsmanagement auch bei großen Rückgabevolumina
- Optimierte Durchführung von Immobilienverkäufen zu bestmöglichen Preisen
- Fokussierung auf die Wünsche längerfristig orientierter Anleger

Für die Anlageklasse

- Schockresistenz durch intelligente Fristenlösungen
- Stabilität durch die Betonung der Langfristigkeit der Anlageform
- Deutlich verringertes Risiko von Fondsschließungen und Fondsaufösungen



»Anleger wollen Sicherheit«

Drei Fragen an: Thomas Wiemers, Geschäftsführer des IMR Institute for Marketing Research

Thomas Wiemers ist Geschäftsführer des IMR Institute for Marketing Research, Frankfurt, eines international anerkannten Marktforschungsinstituts, das für alle zentralen Branchen (u. a. Finanzdienstleistungen, FMCG, Pharma/Healthcare/OTC, Tourismus, Automotive, Logistik und IT) in über 250 Projekten pro Jahr Markt- und Produktanalysen im In- und Ausland erstellt. Das IMR Institute for Marketing Research ist für zahlreiche Finanzdienstleister tätig und führte exemplarisch auch wiederholt Untersuchungen zum Thema Offene Immobilienfonds für den Bundesverband Investment und Asset Management (BVI) durch.



Herr Wiemers, Sie haben vor wenigen Monaten eine repräsentative Marktstudie zur aktuellen Meinung von potenziellen Kapitalanlegern über Investments in Offene Immobilienfonds gemacht. Was waren für Sie die wichtigsten Ergebnisse?

THOMAS WIEMERS: »Das IMR Institute for Marketing Research hat im Frühjahr 1.200 Personen im Alter über 18 Jahren repräsentativ nach ihrem Anlage-Verhalten befragt. Mit Blick auf die seinerzeit bevorstehende Neugestaltung des Kapitalanlagegesetzes ergaben sich hier zwei zentrale Ergebnisse:

1. Eine überwiegende Mehrheit von 76 % der Deutschen priorisiert bei Offenen Immobilienfonds eindeutig sicherheitsorientierte Fondsmodelle. Lediglich 24 % der Befragten präferieren demgegenüber eine kurzfristige Liquidierbarkeit ihrer Einlagen in Offenen Immobilienfonds, wie sie bisher gesetzlich geregelt war.

2. Die Anlageklasse Offene Immobilienfonds wird derzeit von potenziellen Investoren als wenig attraktiv wahrgenommen. Kon-

zepte die, der geplanten Gesetzesnovelle entsprechend, erhöhte Schutzmechanismen aufweisen, erhöhen jedoch das Interesse potenzieller Anleger.«

Seit Juli 2013 gibt es nun das neue Kapitalanlagegesetzbuch, das auch die Regeln der Offenen Immobilienfonds neu definiert. Kommt das neue Gesetz den von Ihnen ermittelten Interessen der Anleger entgegen?

THOMAS WIEMERS: »Der Gesetzgeber hat – letztendlich auch aufgrund der seit 2008 schwelenden Krise zahlreicher Offener Immobilienfonds – den Anlegerschutz und die Sicherheit vor plötzlichen Fondsschließungen deutlich ausgebaut. Damit entspricht die neue Generation der Offenen Immobilienfonds mit ihren Halte- und Kündigungsfristen dem aktuellen Wunsch der überwiegenden Mehrheit der Anleger nach größerer Sicherheit.«

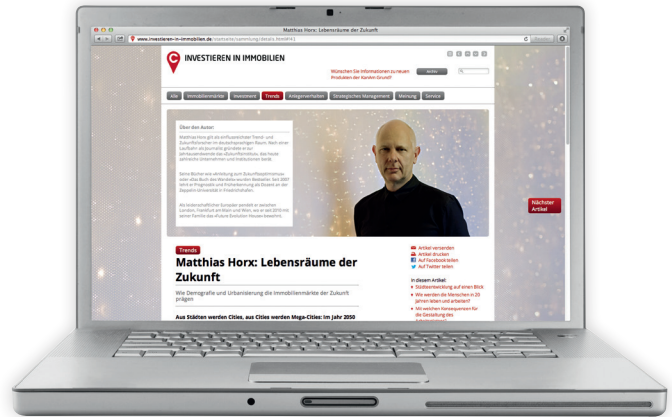
»Die neue Generation der Offenen Immobilienfonds entspricht dem aktuellen Wunsch der Anleger nach größerer Sicherheit.«

Bekanntlich hatte die Weltwirtschaftskrise auch direkte Auswirkungen auf zahlreiche Offene Immobilienfonds. Wie denken die deutschen Anleger derzeit über Offene Immobilienfonds und kennen sie die Möglichkeiten bereits, die ihnen das neue Gesetz einräumt?

THOMAS WIEMERS: »Die Anleger verlangen heute verständlicherweise nach neuen, in erster Linie sehr sicheren Konzepten Offener Immobilienfonds. Dass sie diese Anlageklasse derzeit als wenig attraktiv wahrnehmen, spiegelt der Anteil von lediglich 8 % der Befragten wider, die sicher oder sogar sehr sicher wieder in Offene Immobilienfonds investieren würden. Bitte beachten Sie jedoch, dass 42 % der Befragten angeben, ihr Interesse an Offenen Immobilienfonds würde durch die Gegebenheiten des neuen Gesetzes gesteigert. Obwohl das Bietongold-Image massiv gelitten hat, bestehen unter Beachtung auch unserer weiteren Ergebnisse gute Chancen für eine schillernde Renaissance.«

Wussten Sie schon?

Anleger wünschen sich sicherheitsorientierte Konzepte



Unser Online-Magazin

»Investieren-in-Immobilien.de« bietet

- viel Wissenswertes rund um die Anlageklasse der Offenen Immobilienfonds sowie
- Hintergrundberichte zu den relevanten Märkten und Rahmenbedingungen.

Eine unabhängige Studie des IMR Institute for Marketing Re-

search, Frankfurt am Main, zu Offenen Immobilienfonds zeigt, dass die jederzeitige Liquidierbarkeit bei einem Offenen Immobilienfonds nicht mehr alles ist: Anleger wünschen sich zunehmend eindeutig sicherheitsorientierte Konzepte. Der Gesetzgeber folgt mit dem im Juli 2013 in Kraft getretenen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) genau diesem Bedürfnis.

Ein weiteres Ergebnis der IMR-Studie ist die hohe Unwissenheit über Offene Immobilienfonds in der Öffentlichkeit. Nur acht Prozent der deutschen Anleger geben an, sich mit dieser Anlageform auskennen. Deshalb bietet KanAm Grund für interessierte Anleger auch die Möglichkeit, sich ganz allgemein zu Investments in Immobilien zu informieren.

Kontakt:

KanAm Grund
Kapitalanlagegesellschaft mbH
MesseTurm · 60308 Frankfurt am Main
Tel.: 0800-589 3555
E-Mail: vertrieb@kanam-grund.de
www.kanam-grund.de
www.LCI-Fonds.de

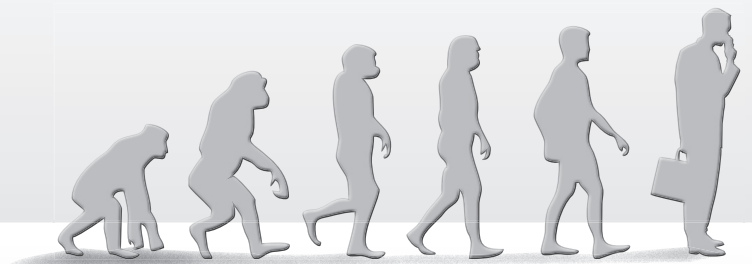
Frankfurt am Main · Paris · Atlanta

WIR BRAUCHEN DAFÜR KEINE DREI MILLIONEN JAHRE

LEADING ITIES INVEST

DER ERSTE OFFENE IMMOBILIENFONDS
DER NEUEN GENERATION

Investieren in Zukunft,
Wachstum und Sicherheit



Möchten Sie mehr erfahren?

KanAm Grund, MesseTurm, Frankfurt am Main
Tel.: 0800 – 589 3555
E-Mail: info@LCI-Fonds.de
www.LCI-Fonds.de

**KanAm
Grund**

