

Artikel drucken Bilder ausblenden

WELT  ONLINE

DIE WELT

22.01.2011 | Autor: Richard Haimann und Norbert Schwaldt

Immobilienfonds im Umbau

Anleger dürfen alle sechs Monate 30 000 Euro abziehen - Kündigungsfrist beträgt ein Jahr

Bundesregierung will die umstrittenen Investmentprodukte mit neuem Gesetz krisensicher machen

Gesellschaften dürfen ihre Immobilienkäufe in Zukunft nur noch zu 30 Prozent mit Krediten finanzieren

Die schwarz-gelbe Koalition treibt die Reform der offenen Immobilienfonds voran. Nach den neuen Eckdaten für einen Gesetzentwurf soll ab 2013 für Neuanlagen eine Mindesthaltedauer von zwei Jahren und für alle Anleger eine Kündigungsfrist von einem Jahr gelten. Bisher konnten sie ihre Anteile täglich zurückgeben, sofern ihr Fonds nicht eingefroren ist. "Wir wollen damit das Produkt auf Teufel komm heraus sicher machen", sagt der CDU-Finanzpolitiker **Ralph Brinkhaus**.

Experten bezweifeln jedoch, dass dies gelingt. "Diese Regulierung könnte der Grabgesang auf die offenen Fonds sein", sagt Helmut Kurz, Fondsmanager beim Bankhaus Ellwanger & Geiger. Denn trotz Mindesthaltedauer und Kündigungsfrist können Anleger bis zu 30 000 Euro im Halbjahr abziehen. "Der durchschnittliche Sparer hat aber nicht mehr als diese Summe in einem offenen Fonds angelegt", sagt Analystin Sonja Knorr von der Ratingagentur Scope. Bei einer Frankfurter Großbank sind es im Schnitt sogar nur 25 000 Euro je Kunde. "Deshalb kann es weiterhin dazu kommen, dass Fonds eingefroren werden, wenn zu viele Anleger ihr Geld auf einen Schlag abziehen wollen", sagt Knorr. Dies befürchten auch kleinere Kapitalanlagegesellschaften. "Hohe Mittelabflüsse sind die Achillesferse der Produkte", bestätigt Michael Birnbaum vom Fondsanbieter KanAm. "Das Verfahren ist noch offen", sagt allerdings Stefan Seip, Hauptgeschäftsführer des Branchenverbandes BVI. "Falls Anteilrückgaben von je 30 000 Euro je Anleger im Halbjahr aufgenommen werden sollten, würden wir das begrüßen. Das wäre hilfreich für Anleger, die plötzlich Geld benötigen und für die Fonds gut verkraftbar."

Offene Fonds investieren in Bürotürme, Einkaufs- und Logistikzentren. Diese lassen sich aber nicht schnell genug verkaufen, wenn viele Sparer auf einmal ihr Geld zurückverlangen. Aktuell sind deshalb sieben Fonds mit einem Volumen von mehr 22 Mrd. Euro eingefroren. Das sind 25 Prozent der in den Branchenprodukten investierten 86 Mrd. Euro. Drei Fonds werden sogar gerade abgewickelt, weil es ihren Managern nicht gelungen war, innerhalb der gesetzlichen Zweijahresfrist wieder für genügend Liquidität zu sorgen.

Die Branche will zwar noch Veränderungen durchsetzen, bevor Bundestag und Bundesrat die Reform spätestens im Herbst verabschieden. Allerdings ist die Politik hochgradig verärgert, weil sich der Fondsverband BVI jahrelang gegen Reformen sperrte. "Die Branche hatte genug Zeit, für alle Anbieter verbindliche Kündigungsfristen und Mindesthaltedauern selbst einzuführen", sagt der FDP-Finanzpolitiker Frank Schäffler.

Kritisch sehen Experten auch die geplanten Auflagen für eingefrorene Fonds. Sie sollen künftig spätestens nach zwei Jahren Immobilien auch unter Wert losschlagen, um liquide Mittel zu gewinnen. Nach zweieinhalb Jahren müssen theoretisch sogar sämtliche Objekte verkauft werden. Denn dann sollen Anleger die Auszahlung ihres Geldes verlangen können. "Dadurch geraten gesperrte Fonds unter Druck, Immobilien unter Wert zu verkaufen", kritisiert Professor Steffen Sebastian von der Universität Regensburg. "Da alle Marktteilnehmer wissen, dass ein gesperrter Fonds seine Vermögenswerte bald unter Wert veräußern muss, wird sich kaum ein Käufer finden, der einen höheren Preis zahlt." Ellwanger & Geiger-Manager Kurz: "Die Regelung ist ein Desaster." Sie könnte dazu führen, dass Anleger künftig offene Fonds meiden. Rentner dürften sich noch aus einem anderen Grund von den Produkten fernhalten. Denn eingefrorene Fonds müssen Auszahlpläne stoppen. Kurz: "Bei dem Gesetzentwurf bleiben die Anleger auf der Strecke."

Künftig sollen die Fonds zudem nur noch 30 Prozent - und nicht wie bislang 50 Prozent - ihrer Immobilienkäufe mit Krediten finanzieren. "Bis 2014 werden alle Fonds ihre Fremdfinanzierung entsprechend zurückfahren müssen", sagt FDP-Finanzexperte Schäffler. Die Verringerung der Kreditquote könnte eine Reihe von Fonds zu Immobilienverkäufen zwingen. Der BVI zeigte sich darüber überrascht, dass Fondsgesellschaften künftig eine Fremdfinanzierungsquote von nur noch 30 Prozent vorgeschrieben werden soll. Seip: "Die bisherige Grenze von 50 Prozent sollte erhalten bleiben. Es gibt Fonds, die auf höhere Fremdfinanzierungen angewiesen sind, andere wiederum benötigen gar keine."