

Offene Immobilienfonds vor dem Aus?



Immobilienfonds sollen künftig nur noch als geschlossene Fonds aufgelegt werden können – neue offene Immobilien-

fonds werden verboten. Dies sieht der Gesetzentwurf des Bundesfinanzministeriums zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie in deutsches Recht vor. Der **BVI Bundesverband Investment und Asset Management** kritisierte die Pläne scharf. „Ein Verbot neuer offener Immobilienfonds würde viele Kleinanleger vom Immobilienmarkt ausschließen“, sagte **Hauptgeschäftsführer Thomas Richter**. Wie bewerten unsere Gesprächspartner die geplante Vorschrift?



„Unabhängig von der inhaltlichen Ausgestaltung ist es zweifelhaft, ob eine so vorschnelle Umsetzung europäischen

Rechts in nationale Regelungen dem Ziel dient, den Anleger zu schützen. Solange in anderen europäischen Ländern vergleichbare Produkte für den Anleger verfügbar sind, wird dieses Ziel wohl verfehlt. Die erst im vergangenen Jahr eingeführten Regeln, z. B. zur Mindesthaltedauer; sind zudem noch nicht in der Praxis zum Tragen gekommen und konnten dementsprechend nicht auf ihre Wirksamkeit hin geprüft werden. Hier erscheint mir ein wenig mehr Ruhe eher im Sinne der Marktbeteiligten zu sein.“

Oliver Diethert,
Vorstand Fellow Home AG



„Die Idee hinter offenen Immobilienfonds ist simpel und auf den ersten Blick genial: Die Sicherheit von Investitionen in

eine Vielzahl von Objekten sollte mit der börsentäglichen Verfügbarkeit verbunden werden. Im Zuge der Finanz- und Währungskrise hat es sich jedoch als unmöglich dargestellt, illiquide Geldanlagen wie Immobilien jederzeit verfügbar zu machen. Geschlossene Immobilienfonds dagegen investieren für einen festgesetzten Zeitraum und haben damit Plan- und Handlungssicherheit. Insofern halten wir diesen Vorschlag für sinnvoll.“

**Otmar Knoll, Handlungsbevollmächtigter
fairvesta Gruppe**



„Wir finden es aus Sicht der Anleger wirtschaftlich sinnvoll, die Auflage neuer offener Immobilienfonds genauestens zu

prüfen. Es war schon immer ein Nachteil offener Immobilienfonds, dass ein relativ hoher Anteil der investierten Gelder als Liquiditätsreserve vorgehalten werden musste. Diese Liquiditätsreserve konnte nur zu vergleichsweise niedrigen Zinsen angelegt werden und drückte die Gesamtrendite. In den letzten Jahren hat sich gezeigt, dass die tägliche Verfügbarkeit der Anlage in offene Immobilienfonds dazu führen kann, dass wertvolle Assets in kurzer Zeit verkauft werden müssen.“

**Manfred Koch, Vorstand id Immobilien
in Deutschland AG**