

Offene Immobilienfonds: Fünf Maßnahmen zur Liquiditätsoptimierung

BVI-Eingabe an das Finanzministerium stellt Schutz der Privatanleger in den Vordergrund

Frankfurt am Main, 31. Mai 2010. Eine Reform der Offenen Immobilienfonds (OIFs) sollte in erster Linie den Schutz der Privatanleger zum Ziel haben. Die aufgetretenen Probleme müssten vor allem durch die Optimierung der Liquiditätssteuerung angegangen werden, ohne das Produkt zum Nachteil der Anleger zu verändern. Das betont der BVI Bundesverband Investment und Asset Management in seiner Stellungnahme zum Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts, das heute in einer Anhörung im Bundesministerium der Finanzen erörtert wird.

Bei OIFs sei eine Fristentransformation zu leisten - ebenso wie bei jeder Bank. Diese Fristentransformation habe in der Vergangenheit ganz überwiegend gut funktioniert, gerade auch während der Jahre 2005 bis 2009: In diesem Fünfjahreszeitraum hätten die OIFs Anteile im Wert von 97,5 Mrd. Euro ausgegeben und Immobilien für 43,7 Mrd. Euro neu erworben. Im selben Zeitraum seien 97,9 Mrd. Euro aufgrund von Rückgaben an die Anleger ausgezahlt und Immobilien für 37,7 Mrd. Euro verkauft worden. Das unterstreiche, dass OIFs in hohem Umfang Fristen transformieren und das auch könnten. Die Reformvorschläge der Branche zeigten nun auf, wie diese Fristentransformationsleistung durch fünf Maßnahmen optimiert werden könne:

In der Vergangenheit hätten institutionelle Anleger, aber auch vermögende Privatanleger, regelmäßig für nur wenige Wochen oder Monate größere Summen in OIFs angelegt. Eine Immobilienanlage sei von ihnen aber nie beabsichtigt gewesen. Vielmehr seien OIFs als Liquiditätsanlage eingesetzt und die Möglichkeit der täglichen Rückgabe missbraucht worden. Als geeignete Maßnahme schlägt die Branche der OIFs eine Mindesthaltefrist von einem Jahr für alle Anleger vor.

Im Rahmen der professionellen Tätigkeit dieser institutionellen Anleger werde jede Anlageentscheidung grundsätzlich täglich auf den Prüfstand gestellt. Institutionelle Anleger reagierten im Gegensatz zu Privatanlegern rasch, gleichgerichtet und mit großen Beträgen. Unter den durch die Rückgaben von institutionellen Anlegern ausgelösten Rücknahmeaussetzungen hätten regelmäßig vor allem die Privatanleger zu leiden. Für die Zukunft sei darauf zu achten, dass institutionelle Anleger nicht mehr durch den Abzug hoher Beträge in kurzer Zeit ein „Windhundrennen“ mit nachfolgenden Rücknahmeaussetzungen verursachen könnten. Als geeignete Maßnahme schlägt die Branche eine Kündigungsfrist von einem Jahr für alle nicht-natürlichen Personen vor.

Als Substanzwertanlage böten OIFs einen eingebauten Inflationsschutz und seien daher besonders für die Altersvorsorge geeignet. Dazu müssten Anleger während der Ansparphase jederzeit (regelmäßig monatlich) investieren können. Gleichzeitig müssten monatliche Auszahlungspläne als private Zusatzrente stets zuverlässig ausgezahlt werden, selbst wenn ein Fonds vorübergehend die Rücknahme aussetzen müsse. Der BVI fordert, dass Anteile weiterhin jederzeit ausgegeben und zurückgenommen werden können. Bei Rücknahmeaussetzung sind Auszahlungspläne fortzuführen, wofür zusätzliche Liquidität vorzuhalten sei.

1. OIFs vor „Geldparkern“ schützen

2. Anlageverhalten von institutionellen Anlegern berücksichtigen:

3. OIFs für die private Altersvorsorge optimieren

In schwierigen Marktphasen sei es nicht im Interesse der langfristig orientierten Anleger, Immobilien zu Ausverkaufspreisen auf den Markt zu werfen. Auf der anderen Seite werde es meist auch Anleger geben, die im Falle einer längerfristigen Rücknahmeaussetzung lieber aussteigen wollen und dabei bereit sind, gewisse Wertverluste zu akzeptieren. Diesen unterschiedlichen Interessenlagen lasse sich gerecht werden, indem Abschlüsse, die während einer Rücknahmeaussetzung durch Verkäufe unterhalb des Sachverständigenwerts erfolgen, nur den Anlegern belastet werden, die diese Verkäufe durch ihre Anteilrückgaben auslösen.

Der Markt der OIFs habe sich seit den 1990er Jahren stark verändert und differenziert. Der gesetzliche Rahmen solle unterschiedliche Angebote unterstützen, indem an Stelle starrer Regeln flexible Spielräume geschaffen werden. Dazu gehöre, dass mit institutionellen Investoren rechtswirksam einzelvertragliche Kündigungsfristen vereinbart werden könnten, die auch länger sein könnten als ein Jahr.

4. Folgen von Rücknahmeaussetzungen anlegergerecht ausgestalten

5. Durch flexible Regeln Produktangebot differenzieren

In eigener Sache: Der BVI twittert

Verfolgen Sie aktuelle Branchennachrichten per Twitter – schnell und direkt.

Werden Sie Follower von <http://twitter.com/FondsNews>