

BVI will Offene Immobilienfonds zukunfts- fest gestalten

Interesse von Privatanlegern im Mittel- punkt

Auszahlpläne eingefrorener Produkte sol- len bedient werden dürfen

Frankfurt am Main, 29. November 2010. Die im BVI Bundesverband Investment und Asset Management zusammengeschlossenen Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften wollen Offene Immobilienfonds (OIFs) weiterentwickeln und zukunftsfest gestalten. Für professionelle Anleger sollen separate Fonds eingeführt werden. Bei normalen Publikumsfonds soll die Haltefrist auf ein Jahr verkürzt und für institutionelle Anleger zusätzlich eine Kündigungsfrist von einem Jahr eingeführt werden. Ein umfassender Bestandsschutz für Altanleger soll mögliche Unsicherheiten im Zeitraum zwischen Beschlussfassung und Wirksamwerden der Neuregelungen vermeiden. Dies regt der BVI in seiner Stellungnahme an den Bundestagsfinanzausschuss an, der am 1. Dezember 2010 eine öffentliche Anhörung zum Regierungsentwurf eines Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes durchführt. Darüber hinaus sollen Auszahlpläne jederzeit bedient werden dürfen. Anstelle der Zwangsauflösung eines OIF soll ein Teilungsmodell stehen. Die Bewertung der OIF-Immobilien soll künftig vierteljährlich erfolgen.

„Diese Vorschläge ergänzen den Entwurf der Bundesregierung und dienen insbesondere dem Schutz der

Vorschläge des BVI:

- **Immobilien-Publikumsfonds speziell für Großanleger**
- **Einjährige Haltefrist; Kündigungsfrist für professionelle Anleger**
- **Bestandsschutz für Altanleger**
- **Auszahlpläne jederzeit bedienen**
- **Teilungsmodell statt Zwangsauflösung**
- **Vierteljährlicher Turnus der Immobilienbewertung**

Abteilung
Medien und Kommunikation

Eschenheimer Anlage 28
60318 Frankfurt am Main
Postfach 10 04 37
60004 Frankfurt am Main
Tel.: 069/154090-0
Fax: 069/154090-238
presse@bvi.de
www.bvi.de

Privatanleger. Damit werden OIFs für Anleger, die risikogestreu an den Wachstumsperspektiven der Immobilienmärkte teilhaben möchten, stabiler und noch attraktiver“, sagt BVI-Hauptgeschäftsführer Stefan Seip.

Haltefristen und Rücknahmeabschläge

Um den typischen Privatanleger zu schützen, sollte die Neuregelung zwischen natürlichen Personen und nicht-natürlichen Personen differenzieren. Für natürliche Personen soll eine Haltefrist von einem Jahr gelten, gefolgt von zwei weiteren Jahren, in denen Anteile nur mit Abschlag zurückgegeben werden können. Allerdings sollten die bislang vorgesehenen Abschlagsquoten auf 5 Prozent im zweiten und 2,5 Prozent im dritten Jahr halbiert werden. Für nicht-natürliche Personen sollte nach der einjährigen Haltefrist dagegen auf Dauer eine einjährige Kündigungsfrist gelten. Dadurch hat das Fondsmanagement immer ein Jahr Zeit, um sich auf Abflüsse von Großanlegern einzustellen.

Bestandsschutz für Altanleger

Der BVI regt an, bereits investierten Anlegern einen umfassenden Bestandsschutz zu gewähren. Laut Regierungsentwurf soll für Bestandsanleger die Haltefrist grundsätzlich als abgelaufen gelten. Für die daran anschließenden Jahre zwei und drei, in denen eine Rücknahme nur mit Abschlägen möglich ist, soll dies dem BVI-Vorschlag nach ebenso gelten. Durch Verlässlichkeit in die Beständigkeit von Regeln zum Zeitpunkt der Anlage soll einer möglichen Verunsicherung im Zeitraum zwischen Beschlussfassung und Wirksamwerden der Neuregelungen vorgebeugt werden. Für Altanleger könne der Rücknahmeabschlag in dieser Phase als „Ausstiegsanreiz“ wirken.

OIFs speziell für professionelle Anleger

Mit der Einführung von Immobilien-Publikumsfonds, die sich ausschließlich an professionelle Anleger richten, will der BVI die erwünschte Trennung von privaten und professionellen Anlegern unterstützen und für Großanleger, die nicht in Spezialfonds investieren dürfen oder können, eine geeignete Anlageform schaffen. Nach dem Regierungsentwurf sind Immobilien-Publikumsfonds auf normale Privatanleger zugeschnitten. Mit den OIFs speziell für professionelle Anleger sollen diesen künftig Investitionsmöglichkeiten gegeben werden, ohne die Interessen der Privatanleger zu beeinträchtigen.

Auszahlpläne eingefrorener Produkte bedienen

Aufgrund ihrer vergleichsweise wertstabilen Entwicklung eignen sich OIFs insbesondere auch als Vermögensbasis für Auszahlpläne zur Ergänzung der gesetzlichen Rente. Damit OIFs als Anlageprodukte nachhaltiges Vertrauen als Altersvorsorgeinstrument behalten, ist es wesentlich, dass OIFs auch in einer Phase der Rücknahmeaussetzung für Rentner ihre Altersvorsorgeergänzungsfunktion behalten. Es ist gerade für die Rentenphase wichtig, dass OIFs hier Verlässlichkeit ermöglichen.

Teilungsmodell statt Zwangsauflösung

Durch das vom BVI vorgeschlagene Teilungsmodell soll künftig vermieden werden, dass eine Minderheit rückgabewilliger Anleger einer Mehrheit von Anlegern, die den Fonds fortführen möchte, seine vollständige Auflösung aufzwingen kann. Das Teilungsmodell differenziert zwischen rückgabe- und bleibewilligen Anle-

gern und soll im Fall der wiederholten oder längeren Aussetzung der Anteilrücknahme eines OIF greifen.

Bewertungsturnus

Der BVI plädiert für eine vierteljährliche Bewertungspflicht für alle Fonds, unabhängig von den Regelungen zur Rücknahme von OIF-Anteilen. Dabei sollte es sich um eine vollständige Bewertung pro Jahr handeln, die alle drei Monate überprüft wird. Eine noch häufigere Bewertung scheint aus Sicht der Praxis unter keinen Umständen sinnvoll.

Die ausführliche Stellungnahme des BVI ist dem Anhang dieser Presseinformation zu entnehmen.

In eigener Sache: Der BVI twittert

Verfolgen Sie aktuelle Branchennachrichten per Twitter – schnell und direkt.
Werden Sie Follower von <http://twitter.com/FondsNews>