



# Neu gemischt

**Offene Immobilienfonds.** Trotz Krisen sind Immobilienfonds immer noch beliebt. Ein neues Gesetz setzt Anleger unter Entscheidungsdruck.

**N**ach dem 21. Juli 2013 wird es eine Zweiklassengesellschaft von Anlegern mit offenen Immobilienfonds geben. Alle, die nach diesem Stichtag einen Fonds kaufen, kommen frühestens zwei Jahre später an ihr Geld. Dagegen können Anleger, die ihre Anteile schon länger im Depot haben, diese wie bisher jederzeit an die Fondsgesellschaft zurückgeben. Sie müssen seit dem 1. Januar 2013 nur die Grenze von 30 000 Euro pro Kalenderhalbjahr einhalten.

## Noch vor dem Stichtag kaufen

Das Gesetz bringt große Veränderungen. Kein Wunder, dass Anleger nun grübeln, wie sie sich verhalten sollen. Ist es sinnvoll, noch vor dem Stichtag Anteile zu kaufen, um sich dauerhafte Flexibilität zu sichern?

Eindeutige Antwort: ja. Wer in bewährte Fonds (siehe „Unser Rat“) einsteigen will, sollte dies vor dem 21. Juli tun. Außerdem sollten Anleger, die schon Anteile besitzen und mit der Depotstelle eine Wiederanlage der Erträge vereinbart haben, diese Abspra-

che überdenken. Denn auch für die Anlage künftiger Erträge gelten die neuen Regeln.

Noch vor dem Stichtag kaufen sollten nur Menschen, die sich bewusst für diese Fondsgattung entscheiden. Offene Immobilienfonds investieren vor allem in Bürogebäude und andere Gewerbeimmobilien. Anders als bei geschlossenen Fonds kommen Anleger nach der alten Gesetzeslage – zumindest theoretisch – jederzeit an ihr Geld.

Dass auf diese Weise eine schwerfällige Anlageform mit dem Anspruch kurzfristiger Verfügbarkeit verknüpft wird, ist seit jeher problematisch. Das neue Gesetz mildert den Widerspruch zumindest.

Doch nach wie vor können Anleger so viel Geld zurückfordern, dass sie das Barvermögen des Fonds überstrapazieren. In der Vergangenheit waren vor allem Großinvestoren dafür verantwortlich, dass viele Fonds eingefroren und später abgewickelt wurden. Die Fondsgesellschaften konnten nicht schnell genug Immobilien verkaufen, um alle Aussteiger zu bedienen.

## Unser Rat

**Depotanteil.** Offene Immobilienfonds eignen sich nicht als Basisinvestment, sondern nur als Beimischung für ein größeres Depot. Beschränken Sie ihren Anteil auf höchstens 10 Prozent.

**Frist.** Wenn Sie Immobilienfonds kaufen und auf Flexibilität Wert legen, sollten Sie die Anteile noch vor dem 21. Juli 2013 erwerben. Nur dann ist auch in Zukunft ein kurzfristiger Verkauf möglich.

**Auswahl.** Die Fonds mit der besten Wertentwicklung der vergangenen Jahre sind **Grundbesitz Europa** der Deutschen Bank, **Deka-Immobilien Global** und **HausInvest** von Commerzreal (siehe Finanztest 5/2013, S. 28, und [www.test.de/immobilienfonds](http://www.test.de/immobilienfonds)).

Das neue Gesetz bringt für die Fondsgesellschaften mehr Verlässlichkeit. Sie haben künftig Anhaltspunkte, wie viel Geld schlimmstenfalls kurzfristig aus dem Fonds abfließen kann.

Alle, die nach dem Stichtag investieren, müssen den Fonds mindestens zwei Jahre im Depot halten und zwölf Monate vor ihrem Ausstieg kündigen. Sie geben ihre Anteile mit der Kündigung in ein Sperrdepot und kennen den genauen Erlös nicht.

Offene Immobilienfonds, die nach dem 21. Juli 2013 neu aufgelegt werden, bieten den Anbietern volle Planungssicherheit und den Investoren Chancengleichheit. Anleger, denen es nicht unter den Nägeln brennt, können auf diese Angebote warten.

## Börsenverkauf als Ausweg

Alle Besitzer von offenen Immobilienfonds können ihre Anteile nicht nur an die Fondsgesellschaft zurückgeben, sondern auch über die Börse verkaufen. Daran wird sich nichts ändern. Der Börsenhandel bleibt auch für Neueinsteiger eine Option.

Allerdings gibt es keine Garantie, dass sie ihre Anteile jederzeit loswerden, erst muss ein Käufer da sein. Und der Preis im Börsenhandel schwankt. Möglich, dass Anleger einen deutlichen Abschlag hinnehmen müssen, wenn sie schnell verkaufen wollen. ■