

Das Wesen eines Offenen Immobilienfonds

Ein Offener Immobilienfonds ist ein Grundstückssondervermögen, das nach dem Prinzip der Risikostreuung und Gewinnerzielung in Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (z.B. Erbbaurechte) investiert. Offene Immobilienfonds dienen dabei als Kapitalsammelstelle und ermöglichen eine Beteiligung an Grundvermögen auch mit kleineren Beträgen. Sie bieten die Vorteile einer sachwertgesicherten und wertbeständigen Immobilienanlage; die mit den Immobilien zusammenhängende Verwaltung wird durch die Kapitalanlagegesellschaft vorgenommen.

Offene Immobilienfonds sind weder auf ein bestimmtes Fondsvermögen begrenzt noch auf eine bestimmte Anzahl von Immobilienobjekten festgelegt. Sie können laufend weitere Anteile ausgeben und zurücknehmen sowie Immobilien kaufen und verkaufen; sie sind dabei sowohl von der Finanzierungsseite als auch von der Anlagenseite flexibel und offen.

Durch den Erwerb von Anteilen wird der Anleger Teilhaber an einem Immobilienvermögen, das professionell betreut wird. Die Anteilscheine sind Wertpapiere und verbriefen die Beteiligung an sämtlichen Vermögensgegenständen des Fonds. Die Beteiligung in Offenen Immobilienfonds wird auch gerne „mobile Immobilie“ bezeichnet, was dem Charakter der langfristigen Investition verbunden mit der Möglichkeit der grundsätzlich jederzeitigen Liquidation entspricht.

Der Wert der Anteile an einem Offenen Immobilienfonds wird börsentäglich in der Anteilspreisberechnung aufgrund des aktuellen Fondsvermögenswertes ermittelt. Der Wert des Fondsvermögens ergibt sich als „Inventarwert“ aus der Summe der zu Marktpreisen bewerteten Vermögensgegenstände des Sondervermögens. Dies sind die Liegenschaften zum aktuellen Verkehrswert, die Wertpapiere und Fremdwährungsbestände zum aktuellen Tageskurs und die Bestände auf den laufenden Konten. Die Ergebnisse der Anteilspreisberechnung werden in der Tagespresse veröffentlicht.

Anlageerfolg / Rendite

Der Anlageerfolg bzw. die Performance eines Offenen Immobilienfonds ergibt sich im Wesentlichen aus den Miet- und Zinserträgen, aus der Kursentwicklung der Wertpapiere und Devisenbestände sowie aus der Wertentwicklung der Immobilien. Für die Renditebetrachtung des Anlegers ist aber nicht allein die Performance maßgebend, sondern auch der steuerfreie Anteil der Performance. Im Inland ergibt sich der steuerfreie Anteil im Wesentlichen aus der Wertsteigerung der Immobilien sowie der Kursentwicklung der Wertpapiere und Fremdwährungsbestände. Bei Auslandsinvestitionen kann sich der steuerfreie Anteil erhöhen, weil die steuerliche Behandlung der Mieterträge in aller Regel im Ausland erfolgt und sie dann meist – unter Progressionsvorbehalt – in Deutschland keiner weiteren Besteuerung unterliegen.

Liquidität

Die gesetzlichen Auflagen für Offene Immobilienfonds schreiben eine Mindestliquidität von 5 % und eine Höchstliquidität von 49 % des Fondsvermögens vor.

Anlegerschutz

Sachverständigenausschuss

Ein unabhängiger Sachverständigenausschuss (SVA) ermittelt vor jedem Liegenschaftsan- oder -verkauf den Verkehrswert auf Basis der nachhaltigen Mieterträge (Ertragswertverfahren). Darüber hinaus nimmt er jährliche Folgebewertungen der Bestandsimmobilien vor, die dann in die Anteilspreisberechnung einfließen.

Depotbank

Gemäß des Investmentgesetzes muss es eine Trennung zwischen der Verwaltung und der Verwahrung des Sondervermögens geben. Die Depotbank stellt sicher, dass die Kapitalanlagegesellschaft sich im Rahmen des Gesetzes über Kapitalanlagegesellschaften sowie der Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen bewegt. Im Wesentlichen überwacht sie die Verfügungen über das Grundstückssondervermögen und erstellt die Anteilspreisberechnung.

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat nimmt seine gesetzliche Funktion als Kontrollorgan der Geschäftsführung wahr.

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)

Die BaFin genehmigt die Allgemeinen und Besonderen Vertragsbedingungen und überwacht die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften.

Unabhängige Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft prüft den Jahresbericht des Sondervermögens sowie die Einhaltung der Vorschriften des InvG, des InvStG und der Vertragsbedingungen.

Die Gesamtheit der oben aufgezählten Gremien steht für ein hohes Maß an Sicherheit für den Anleger.