

# Investmentfonds-Newsletter

Dezember 2013 · Nr. 5/2013 · 24. Jahrgang

## Immobilien als Vermögens-„Baustein“

In einem gut gestreuten und langfristig ausgerichteten Vermögen sollten Immobilien nicht fehlen. Sie bieten einen relativ guten Inflationsschutz und regelmäßige Erträge bzw. Mietersparnis. Die von uns empfohlenen gemischten Fonds (siehe unter anderem Newsletter Nr. 4/2013) haben in der Regel kein oder kein nennenswertes Engagement im Immobiliensektor. Deshalb muss dieser Sektor mit separaten Anlagen abgedeckt werden. In den 90er Jahren wurden dafür von uns noch häufig Offene Immobilienfonds empfohlen. Im November 2004 (Newsletter Nr. 4/2004) haben wir vor Neuanlagen gewarnt und für vorhandene Bestände eine Umschichtung in andere Fonds angeraten. Der Grundwertfonds (er heißt heute DEGI Europa) war damals einer der größten Offenen Immobilienfonds und auch von uns häufig vermittelt - seit unserer Warnung hat er mehr als 30% verloren und befindet sich in Abwicklung. Glücklicherweise sind fast alle unsere Kunden damals unserer Empfehlung gefolgt und konnten diese Verluste vermeiden (Aktienfonds, die sich damals wie heute keiner besonders großen Beliebtheit erfreuen, konnten in dieser Zeit hingegen trotz Finanzkrise deutlich zulegen).

Inzwischen werden Offene Immobilienfonds durch neue Gesetze reguliert, die Krisensymptome sind vielleicht „ausgeschwitzt“, und es ist deshalb an der Zeit, das Thema inklusive der möglichen Alternativen neu zu beleuchten.

Die meisten Menschen streben in erster Linie und aus guten Gründen das selbst

genutzte Wohneigentum an. Wer aus finanziellen Gründen nicht dazu in der Lage ist oder dies nicht möchte, kann auch indirekt in Immobilien investieren. Einen Überblick über die Möglichkeiten soll Ihnen dieser Newsletter bieten. Egal in welcher Weise investiert wird, es sollte nur Geld eingesetzt werden, das für mindestens 10 Jahre nicht benötigt wird. Der wesentliche Grund dafür ist, dass auch Immobilienpreise (ggf. auch heftig) fallen können. Beispiele dafür finden sich zu allen Zeiten und rund um den Globus reichlich. Jüngst warnte auch die Bundesbank davor, dass der mehrjährige Preisanstieg bei Eigentumswohnungen in einigen Städten Deutschlands, unter anderem in Berlin, zu hoch ausgefallen sein könnte.

### Nicht über F&V: Direkterwerb von Immobilien und Geschlossene Immobilienfonds

Der **direkte Immobilienbesitz** ist nicht für Jeden die sinnvollste Lösung, schon wegen des i.d.R. hohen Kapitalaufwandes, oder auch weil aus beruflichen Gründen ein gelegentlicher Wechsel des Wohnortes notwendig ist. Zudem sind die Nebenerwerbskosten relativ hoch. Manch Einer ist auch kein „Immobilientyp“. Dazu ist das Kapital gebunden und nicht ohne Weiteres verfügbar.

**Geschlossene Immobilienfonds** sind eigentlich keine Investmentfonds sondern unternehmerische Beteiligungen - mit allen wirtschaftlichen und rechtlichen Risiken sowie ebenfalls ohne die jederzeitige Verfügbarkeit. Zwar gibt es im Kapitalanlagegesetzbuch KAGB

Wir wünschen allen unseren Kunden ein frohes Weihnachtsfest und ein gesundes, glückliches und erfolgreiches Jahr 2014.

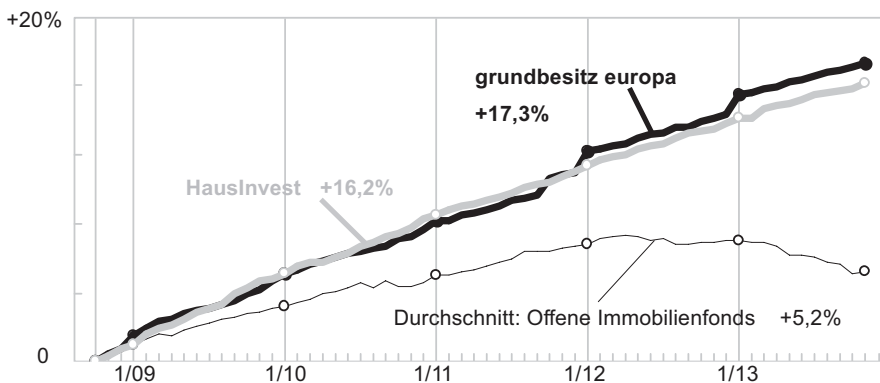
(das am 22.07.2013 inkraft getreten ist und das bisherige Investmentgesetz ablöst) auch gesetzliche Regelungen zu den Verwaltungsgesellschaften. Die Anlagebestimmungen der Geschlossenen Immobilienfonds selbst sind aber weiterhin weitgehend unreguliert - im Gegensatz zu den Offenen Immobilienfonds, die umfassend geregelt sind.

### Über F&V möglich: Offene Immobilienfonds

Offene Immobilienfonds sind wie alle offenen Investmentfonds Wertpapieranlagen. Bis 2012 konnte man Anteile an Offenen Immobilienfonds theoretisch täglich kaufen und verkaufen (Ausnahmen: Fonds mit Aussetzung der Anteilsrücknahme sowie Fonds in Abwicklung). Jetzt gibt es, als Konsequenz aus den Liquiditätsproblemen einiger Fonds in den letzten Jahren, eine 2-jährige Ersthaltfrist und eine 12-monatige Kündigungsfrist (eine detaillierte Übersicht finden Sie in dem Kasten auf Seite 3).

Einfach ausgedrückt gibt es bei Offenen Immobilienfonds (außer für Anleger aus der Zeit bis 2012) keine tägliche Verfügbarkeit mehr, es sei denn über die Börse. Allerdings ist zu erwarten, dass ein Verkauf über die Börse mangels Nachfrage

Offene Immobilienfonds über 5 Jahre (per 31.10.2013) - Quelle: Morningstarfonds/BVI



nur mit Kursabschlägen möglich sein wird, oder dass überhaupt kein Handel zustande kommt. Die Erthalte- und die Kündigungsfrist gelten - sofern man die Anteile „regulär“ an die Fondsgesellschaft zurückgeben will - auch für über die Börse erworbene Anteile.

Inwieweit Offene Immobilienfonds zukünftig höhere Kursschwankungen aufweisen werden als in der Vergangenheit, lässt sich nicht mit Sicherheit voraussagen. Wir erwarten aber, dass sich die Schwankungen auch zukünftig in Grenzen halten und die Fonds weiterhin zu den konservativen Anlagen zählen werden: Bei den Wertberechnungen der Fonds stehen die nachhaltig erzielbaren Mieterträge im Vordergrund, und diese schwanken aufgrund der zumeist langfristigen Mietverträge kaum.

**Über F&V möglich:  
REITs bzw. REIT-Fonds**

Die Abkürzung „REIT“ steht für „Real Estate Investment Trust“. Dabei handelt es sich um eine börsennotierte Aktiengesellschaft, die Immobilien besitzt und verwaltet (frei übersetzt in etwa „Immobilienaktie“). Ein REIT-Fonds ist ein Fonds, der in solche börsennotierte Immobiliengesellschaften investiert. Er bietet demnach zwar ebenfalls eine indirekte Beteiligung in Immobilien, hat aber im Grunde den Charakter eines Aktien-Branchenfonds. Im Gegensatz zu Offenen Immobilienfonds sind REIT-

Fonds eine grundsätzlich täglich liquide Anlageform, jedoch mit den für Aktienfonds typischen Kursschwankungen.

Da REITs den überwiegenden Teil ihrer Gewinne an ihre Aktionäre ausschütten müssen, galten REIT-Fonds gegen Ende der 90er Jahre (als diese Anlageform auch hierzulande erstmals etwas be-

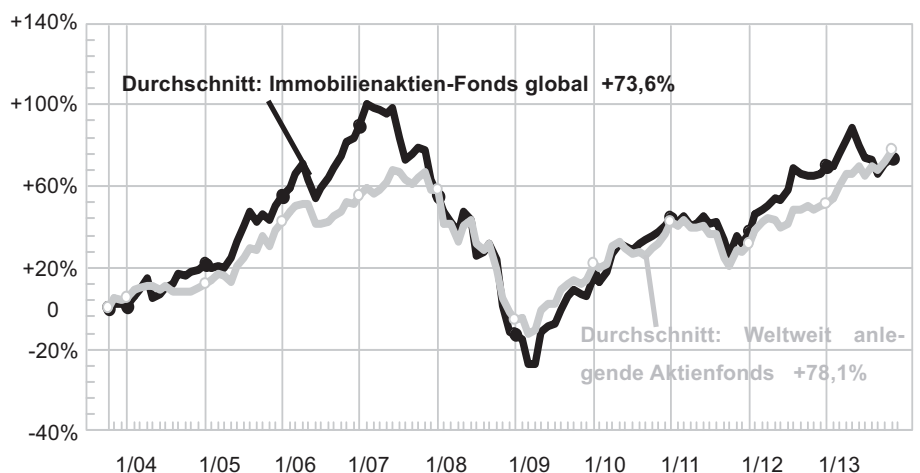
kannter wurde) als eher konservative (Aktien-)Anlage. Aber die Entwicklung der letzten Jahre hat gezeigt, dass REIT-Fonds (wie auch andere Branchenfonds) im Vergleich zu breiter streuenden Aktienfonds deutlich höhere Kursschwankungen aufweisen können (vgl. die Grafiken unten auf dieser Seite).

**Fazit**

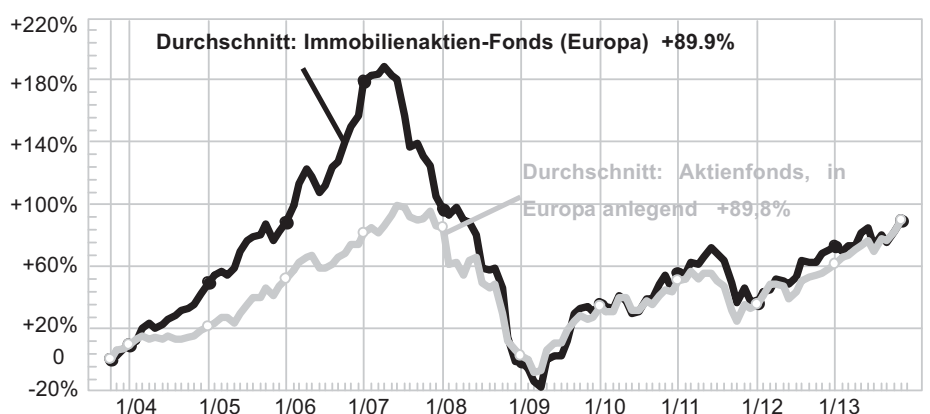
Wer bereits (direkten) Immobilienbesitz hat, braucht in den meisten Fällen über andere Immobilieninvestments nicht mehr nachzudenken.

Aber was sollen Anleger tun, die bisher über keinen Immobilienbesitz verfügen? Wie erwähnt, vermögen uns Offene Immobilienfonds schon seit längerer Zeit nicht zu „begeistern“. Aber sie kön-

REIT-Fonds (global anlegend) über 10 Jahre (per 31.10.2013) - Quelle: Morningstarfonds/BVI



REIT-Fonds (Europa) über 10 Jahre (per 31.10.2013) - Quelle: Morningstarfonds/BVI



Formen des Immobilienbesitzes	Vorteile	Nachteile
<b>Immobilie</b> (Direkterwerb)	Unabhängig von Mietentwicklung (selbstgenutzte Immobilie) Mieteinnahmen (vermietete Immobilie) Mietersparnis (selbstgenutzte Immobilie) Wertsteigerungspotenzial	Wert hängt von Lage ab Wertverluste sind möglich keine Kleinanlagen möglich Hohe Nebenkosten Steuerbelastung (Grundsteuer, Grunderwerbsteuer) Verwaltungsaufwand, insbes. bei vermieteten Immobilien Investitionen zum Werterhalt notwendig keine jederzeit liquide Anlage Risikostreuung nur mit hohen Beträgen möglich
<b>Offene Immobilienfonds</b>	Risikostreuung kleine Stückelung der Anteile regulierte Anlageform schwankungsarme Anlage (im Normalfall)	seit 2013 eingeschränkte Liquidität geringe Ertragschancen* bei Abwicklung Verluste wahrscheinlich (*auf absehbare Zeit, Einschätzung F&V)
<b>Immobilienaktien</b> bzw. „REITs“; <b>REIT-Fonds</b>	Risikostreuung kleine Stückelung der Anteile regulierte Anlageform Hohe Liquidität Kurschancen durch Aktiencharakter	Hohe Kursschwankungen (Aktiencharakter!)
<b>Geschlossene Immobilienfonds</b> (sind keine Investmentfonds!)	hängen vom Einzelfall ab	Illiquide Totalverlust und (je nach Rechtsform) auch Nachschusspflicht möglich mitunter hohe Kosten

nen dann trotzdem eine Überlegung Wert sein, wenn man die 12-monatige Kündigungsfrist akzeptieren und sich mindestens 2 Jahre festlegen kann.

Nochmals: Auch Immobilieninvestments sollten immer mit einem langfristigen Zeithorizont von mindestens 10 Jahren getätigt werden.

In diesem Fall bietet sich entweder ein neu aufgelegter Offener Immobilienfonds an (ein infrage kommender Fonds wäre derzeit der KanAm Leading Cities Invest, und auch die SEB plant zwei neue Offene Immobilienfonds), in dem keine „Altanleger“ investiert sind, die im Rahmen der Freibeträge (s. Kasten links) nach wie vor täglich ihre Anteile verkaufen können. Oder man nutzt einen der Fonds der großen Investmenthäuser, die mit einem breiten Bankfilialnetz die Mittelzuflüsse besser steuern können, und die daher in den zurückliegenden Krisenjahren auch geöffnet blieben (z.B. grundbesitz europa, HausInvest).

Wer eine Anlage in Offenen Immobilienfonds erwägt, kann aber damit auch durchaus noch 1-2 Jahre abwarten, inwieweit sich die neuen gesetzlichen Regelungen bewähren und bis wieder

(Fortsetzung auf Seite 4)

<p>Die <b>Rücknahmeregeln bei Offenen Immobilienfonds</b> hängen davon ab, wann die Anteile erworben wurden:</p> <p><b>Kauf vor dem 1.1.2013</b> In diesem Fall kann man - wie auch in der Vergangenheit - Anteile im Wert von bis zu 30.000,- pro Kalenderhalbjahr täglich, d.h. ohne Beachtung irgendwelcher Kündigungsfristen verkaufen. Für darüber hinaus gehende Beträge gilt eine (verbindliche) 12-monatige Kündigungsfrist.</p> <p><b>Kauf zwischen dem 1.1.2013 und dem 21.7.2013</b> Es gelten die gleichen Regeln wie oben, jedoch zusätzlich ist eine sogenannte</p>	<p>Ersthaltefrist von 24 Monaten zu beachten. Das bedeutet, dass bei einer Anlage innerhalb der o.g. Zeitspanne ein Verkauf frühestens nach Ablauf von zwei Jahren seit Kauf (bei gleichzeitiger Beachtung der 12-monatigen Kündigungsfrist) möglich wäre.</p> <p><b>Kauf ab dem 22.7.2013 (das heißt für alle Neuanlagen!)</b> <b>Bei allen Anlagen ab dem 21.7.2013 gilt der Freibetrag von 30.000 Euro nicht mehr. Es ist also in allen Fällen mindestens die 24-monatige Ersthaltefrist zu beachten sowie generell eine Kündigungsfrist von 12 Monaten vor einem geplanten Verkauf.</b></p>
---	---

(Fortsetzung von Seite 3)

etwas Ruhe rund um die Offenen Immobilienfonds eingekehrt ist.

Für eine täglich verfügbare Anlage im Immobilienbereich wären REIT-Fonds

geeignet. Diese steuern aber nicht die Stabilität zum Depot bei, die sich die meisten Immobilienkäufer von einer Immobilienanlage eigentlich wünschen.

Daher sind diese REIT-Fonds nur geeignet für risikobereitere Anleger, die die

Für Aktieninvestments typischen Kurschwankungen akzeptieren und verkraften können.

Für Informationen, Unterlagen, Fragen dazu stehen wir wie immer gerne zur Verfügung.

## Überprüfen Sie Ihre Riester-Verträge

Alle Riester-Anleger sollten rechtzeitig vor dem Jahresende die Höhe ihrer Beiträge überprüfen, da bei Nicht-Erreichen des Mindesteigenbeitrags die Zulagen gekürzt werden. Und Nachzahlen im Folgejahr ist i.d.R. nicht möglich.

Anleger, die ohnehin bis zum jährlich (mit Zulagen und ggf. Steuersparnis) geförderten Maximum sparen (2.100 Euro im Jahr abzüglich der dafür zu erwartenden bzw. beantragten Zulagen), brauchen i.d.R. nichts tun. Wer aber „nur“ soviel sparen will oder kann, um die vollen Zulagen zu erhalten sollte beachten:

Der **Mindesteigenbeitrag**, den man leisten muss, um die vollen Riesterzulagen

zu erhalten, beträgt 4% vom rentenversicherungspflichtigen Vorjahres-Bruttoeinkommen (bei Beamten der Vorjahresbezüge), abzüglich der dafür zu erwartenden Zulagen. Da das Jahreseinkommen sich verändert haben kann, kann eine Anpassung der Raten sinnvoll bzw. notwendig sein. In jedem Fall ist ein absoluter Mindestbetrag („**Sockelbetrag**“) von 60 Euro im Jahr notwendig - auch für mittelbar geförderte Verträge („Hukkepack-Verträge“ der Ehepartner).

Außerdem kann es notwendig sein, einen neuen Zulagenantrag zu stellen, wenn sich die Zahl Ihrer Kinder geändert hat (Geburt, oder aber Wegfall des Kindergeldes bei erwachsenen Kin-

dern). Auch ein Wechsel des Beschäftigungsverhältnisses kann ein Anlass für eine Überprüfung sein - beispielsweise beim Gang in die Selbstständigkeit.

Wir sind bei der Überprüfung bzw. Anpassung Ihrer Verträge wie immer gerne behilflich. Auch hierfür benötigen wir - sofern nicht bereits erfolgt - nach den neuen gesetzlichen Regelungen einen ausgefüllten „WpHG-Bogen“ (auf Wunsch bei uns oder über unsere Internetseite erhältlich).

## Neues zum Templeton Growth Fund, Inc.

Der US-Fonds Templeton Growth Fund, Inc., älterer „Schwesterfonds“ des in Luxemburg aufgelegten Templeton Growth (Euro) Fund, und einer der ersten ausländischen Investmentfonds, die in Deutschland vertrieben wurden, wird zum 30.6.2014 deregistriert. Neuanlagen sind danach nicht mehr möglich (nur noch laufende Sparpläne).

Laut Franklin Templeton sollen die steuerlichen Informationen gemäß dem Investmentsteuergesetz weiter ermittelt und veröffentlicht werden, so dass der steuerliche Status als sog. „transparenter Fonds“ erhalten bleibt. **Deutsche Anleger können also ohne steuerliche Nachteile investiert bleiben. Das ist u.a. beruhigend für Anleger mit Alt-**

**anteilen, die vor 2009 erworben wurden.**

Hintergrund der Entscheidung ist die Umsetzung der europäischen Investmentrichtlinie AIFM. Sie gibt dem Fonds den gleichen formalen Status wie einem Hedgefonds (was er nicht ist), und dies hätte bei Franklin Templeton unverhältnismäßig hohe Kosten verursacht bzw. eine komplette Umstrukturierung des Fondsmanagements erfordert.

**Überhaupt nicht betroffen** sind der Templeton Growth (Euro) Fund, den wir schon seit seiner Auflegung aufgrund seiner einfacheren Handhabung bevorzugen, sowie auch alle übrigen Luxemburger Franklin Templeton-Fonds.

### Impressum

F&V Fondscenter AG  
Nürnberger Str. 67  
10787 Berlin  
Telefon: (030) 214 90 10  
Service: (01802) 214901 (Euro 0,06 pro Gespräch aus dem deutschen Festnetz)  
Telefax: (030) 214 17 56  
e-mail: service@fuv.de  
Internet: www.fuv-fondscenter.de  
Redaktion: Dipl.-oec. Peter Ludewig, Dipl.-Kaufm. Lutz Niebank

Der Investmentfonds-Newsletter wird von der F&V Fondscenter AG in unregelmäßigen Abständen herausgegeben. Sämtliche Inhalte sind sorgfältig recherchiert. Eine Gewähr kann trotzdem nicht übernommen werden. Nachdruck, auch auszugsweise, nur mit schriftlicher Genehmigung der Redaktion.

In den Beiträgen vorgestellte Fonds müssen nicht in jedem Fall zu Ihren individuellen Anlagezielen passen; die Beiträge ersetzen keine Beratung. Daher empfiehlt es sich generell, vor einer Anlageentscheidung Rücksprache mit uns zu nehmen. Über die Information und Beratung hinaus können Sie über F&V Anteile an den vorgestellten Fonds sowie darüber hinaus an fast allen in Deutschland registrierten Fonds erwerben. Dies geschieht - von wenigen Ausnahmen abgesehen - prinzipiell mit einem Rabatt von mindestens 50% auf die Originalkonditionen der jeweiligen Investmentgesellschaften. Die „wesentlichen Anlegerinformationen“ und die Verkaufsprospekte (jeweils in deutscher Sprache) sind über die Investmentgesellschaften bzw. deren Internetseiten oder auch über F&V erhältlich.

Investmentpreise können steigen oder fallen. Der beim Verkauf erzielte Anteilspreis kann daher niedriger sein als der beim Kauf bezahlte.