

Stellungnahme zur aktuellen Situation bei Offenen Immobilienfonds

Mit dem nun vorliegenden Entwurf des Gesetzes zur „Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“, der nach dem ersten Entwurf noch mal deutlich angepasst worden ist, scheinen nun die Eckpfeiler für die Veränderung der Offenen Immobilienfonds konkreter zu werden. Da das Gesetzgebungsverfahren bereits im ersten Quartal 2011 abgeschlossen werden soll, ist mit grundlegenden Änderungen des jetzigen Vorschlages eher nicht mehr zu rechnen.

Auszugehen ist nun von einer Mindesthaltefrist beim Erwerb von Fondsanteilen von 2 Jahren, danach können die Anteile im 3. Jahr mit einem Abschlag von 10% sowie im 4. Jahr mit 5% zurückgegeben werden. Darüber hinaus wird der Bewertungsrhythmus der Immobilien an die Häufigkeit der Anteilrücknahme/-ausgabe gekoppelt. (Beispiel: Bei vierteljährlicher Anteilrückgabe/-ausgabe werden die Vermögensgegenstände vierteljährlich bewertet). Die Rücknahme von Anteilen soll nur noch zu bestimmten Terminen erfolgen, jedoch mindestens einmal jährlich. Die Anteilwertermittlung erfolgt wenigstens zu jedem Ausgabe- und Rücknahmetermin. Jeder Anleger darf Anteile für bis zu EUR 5.000,-- pro Monat ohne Mindesthaltefrist und Abschläge zurückgeben.

Die letzten Wochen haben nun gezeigt, dass die Anleger äußerst verunsichert sind, sodass es insbesondere auf Seiten der Dachfonds zu einer weiteren Anpassung ihrer Zielinvestments in Offene Immobilienfonds gekommen ist. Einhergehend mit dieser Entwicklung musste bereits vor einigen Wochen einer der größten Immobilien-Dachfonds in Deutschland die Rücknahme von Anteilscheinen aussetzen. Darüber hinaus hat die Bekanntgabe der Auflösung dreier Offener Immobilienfonds zu einer weiteren Irritation der Anleger geführt.

Grundsätzlich bleibt festzuhalten, dass es sich bei der Anlage in Offene Immobilienfonds um eine langfristige Kapitalanlage handelt. Dies galt vor und dies gilt auch unverändert nach der geplanten Gesetzesänderung. Einige Anpassungen wie die geplanten Haltefristen heilen lediglich den ursprünglichen „Geburtsfehler“, nämlich einer illiquiden Anlage tägliche Liquidität gegenüber zu stellen.

Wir halten deshalb die nun geplanten Gesetzesänderungen für einen wichtigen Schritt in die richtige Richtung. Dadurch erhalten Offene Immobilienfonds nun auch den gesetzlichen Rahmen, um den typischen Charaktereigenschaften dieser langfristigen Kapitalanlage gerecht zu werden.

Bei unseren Fonds haben wir frühzeitig die heute schon möglichen Ankündigungsfristen für Rückgaben eingeführt. So werden beim UBS (D) Euroinvest Immobilien derzeit Beträge, die einen Schwellenwert von EUR 50.000,-- pro Tag und Anleger überschreiten, erst per Monatsultimo des elften auf die Rückgabe folgenden Kalendermonats zurückgenommen. Rückgaben unterhalb EUR 50.000,-- sind mit einem gestaffelten Rücknahmeabschlag möglich.

Beim UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe wurde ein Schwellenwert in Höhe von EUR 20.000,-- eingeführt. Rückgaben unterhalb dieser Grenze können börsentäglich mit dem derzeit aktivierten Rücknahmeabschlag in Höhe von 3% (befristet bis 30.12.2010) zurückgegeben werden. Auch bei diesem Fonds werden überschreitende Beträge erst per Monatsultimo des elften auf die Rückgabe folgenden Kalendermonats zurückgenommen.

Das Bewertungsergebnis für unseren Fonds UBS (D) Euroinvest Immobilien lag im abgelaufenen Geschäftsjahr bei -1,0% p.a. (Zeitraum 1.9.2009 bis 31.8.2010). Bei unserem Fonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe lag das Bewertungsergebnis des letzten Geschäftsjahres bei -1,5% p.a. (Zeitraum 1.5.2009 bis 30.4.2010). Gleichzeitig war das operative Ergebnis beider Fonds äußerst stabil bei 4,0% für den UBS (D) Euroinvest Immobilien und 3,6% für den UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe.

Die Immobilien sind insgesamt mit einer Cap-Rate über das gesamte Portfolio von 6,7% (Faktor 14,9) für den UBS (D) Euroinvest Immobilien und 6,6% (Faktor 15,1) für den UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe bewertet. Dies reflektiert unsere konservative Anlagestrategie, die insbesondere unsere langjährigen Kunden, wie beispielsweise Versicherungen, Pensionskassen, Stiftungen und Versorgungswerke sie wünschen.

Die konservative Anlagestrategie in Verbindung mit den eingeführten Rückgabemöglichkeiten sorgten dafür, dass beide Fonds die Rücknahme von Anteilen seit der 2. Jahreshälfte 2009 aufrechterhalten konnten.

Durch die anhaltende Verunsicherung der Anleger blieben die Mittelzuflüsse und damit die Neuinvestitionen in beide Fonds bisher jedoch überschaubar. Zudem waren vor allem im Fonds UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe die Rückgabewünsche der Anleger so hoch, dass wir, trotz positiver Performance und der Einführung von Ankündigungsfristen am 6. Oktober 2010 die Rücknahme von Anteilen aussetzen mussten. Beim UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe werden mehr als 85% des Fondsvermögens von Dachfonds gehalten, so dass sich der Fonds den aktuellen Liquiditätsbedürfnissen dieser Anlegergruppe nicht entziehen konnte. Die Anpassungen auf Seiten der Dachfondsanleger hatten dazu geführt, dass die zur Ausführung vorgelegten Rücknahmeorder nicht mehr ausgeführt werden konnten.

Durch den deutlich geringeren Anteil von Dachfondsanlegern konnte sich der UBS (D) Euroinvest Immobilien diesen erhöhten Rückgabewünschen weitestgehend entziehen. Eine Aussetzung der Rücknahme von Anteilen ist nach unserem heutigen Kenntnisstand, auch im Hinblick auf die Anlegerstruktur sehr unwahrscheinlich. Schließlich werden bei diesem Produkt mehr als 70% von Pensionskassen, Versicherungen, Stiftungen und Versorgungswerken gehalten, die diese Anlageform bewusst im Hinblick auf ein langfristiges Investment mit überschaubarer Volatilität sowie konstanten, attraktiven Ausschüttungsrenditen ausgewählt haben.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass wir die Kapitalanlage in Offene Immobilienfonds auch nach Einführung der geplanten Gesetzesänderungen unverändert als eine attraktive Anlage für langfristig orientierte Investoren halten. Der Bedarf und die Nachfrage dieser Anlegergruppen nach einem volatilitätsarmen Immobilienprodukt mit überschaubarem Risiko bei gleichzeitig attraktiven Ausschüttungsrenditen ist unseres Erachtens auch zukünftig nach wie vor sehr hoch.

Über die weiteren Entwicklungen werden wir Sie wie gewohnt unterrichtet halten.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Geschäftsführung
München, 29. Oktober 2010

Disclaimer

Dieses Material ist nur für Ihren persönlichen Gebrauch und rein zu Informationszwecken erstellt worden. Es wurde nicht mit der Absicht erarbeitet, einen rechtlichen oder steuerlichen Rat zu geben. Wir haften nicht für die Vollständigkeit, die Verlässlichkeit und die Richtigkeit des Materials, wie aller sonstigen Informationen, die Ihnen dargestellt werden. Die Richtigkeit der Daten, die auf Grund veröffentlichter Informationen in dieser Präsentation enthalten sind, wurde vorausgesetzt, nicht aber von uns überprüft. Es handelt sich nicht um einen Verkaufsprospekt und stellt auch keine Empfehlung oder Angebot zum Kauf oder Verkauf von Wertpapieren dar. Es spiegelt die Ansichten der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH wieder und kann ohne vorherige Mitteilung geändert werden, ohne dass jedoch eine Verpflichtung der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Aktualisierung besteht. Das Material ist vertraulich zu behandeln. Es wird als Diskussionsgrundlage für Gespräche mit UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH zur Verfügung gestellt. Die in dieser Präsentation enthaltenen Abbildungen und/oder Beispiele für Immobilienanlagen dienen lediglich dazu, eine mögliche Fonds- oder Portfoliozusammensetzung zu veranschaulichen. Sie sind keinesfalls als Garantie für eine zukünftige Fonds- oder Portfoliozusammensetzung zu verstehen. Bitte beachten Sie, dass von der Wertentwicklung in der Vergangenheit nicht unbedingt auf die zukünftige Entwicklung geschlossen werden kann und dass die Anleger ihren ursprünglichen Investitionsbetrag unter Umständen nicht zurückerhalten. Die vergangene Performance ist keine Garantie für zukünftige Entwicklungen. Bei Aussagen in diesem Dokument, die keine historischen Fakten darstellen, handelt es sich um zukunftsgerichtete Aussagen. Diese zukunftsgerichteten Aussagen beruhen auf aktuellen Erwartungen, Schätzungen und Prognosen in Bezug auf die Branchen und Märkte, in denen die UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH tätig ist. Sie unterliegen bestimmten Risiken und Unsicherheitsfaktoren, die bewirken könnten, dass die effektiven Ergebnisse letztendlich erheblich abweichen. Eine Verantwortlichkeit für den Eintritt der Annahmen müssen wir ausdrücklich ausschließen. Dieses Dokument darf ohne schriftliche Zustimmung der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH – für welche Zwecke auch immer – weder reproduziert, weiter verteilt noch verlegt werden. Die in dieser Publikation beschriebenen Anlagefonds können in verschiedenen Jurisdiktionen oder für gewisse Anlegergruppen für den Verkauf ungeeignet oder unzulässig sein. Anteile der in dieser Publikation erwähnten Anlagefonds dürfen innerhalb der USA nicht angeboten, verkauft oder ausgeliefert werden. Verkaufsprospekte sowie Jahres- und Halbjahresberichte von Anlagefonds der UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH können kostenlos bei UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH, Postfach 10 14 53, D-80088 München angefordert werden.