

Aussetzung der Anteilscheinrücknahme beim AXA Immoselect

Ausgangslage

Am 19. November 2009 wurden wir von AXA Investment Managers Deutschland GmbH darüber informiert, dass die Rücknahme von Anteilscheinen für den AXA Immoselect erneut vorübergehend ausgesetzt wurde.

Die Rücknahme ist seit 17. November 2009, 11:30 (Orderannahmeschluss) ausgesetzt.

Der AXA Immoselect wird weiter aktiv gemanagt und die tägliche Anteilspreisermittlung fortgesetzt.

Fondsdaten (Stand: 30.10.09, Quelle: AXA Investment Managers Deutschland GmbH):

- Fondsvermögen 2,84 Mrd. Euro
- Liquiditätsquote 8,2 %
- Fremdfinanzierungsquote 25,0 %
- Vermietungsquote 95,3 %
- Leerstandsquote 4,7 %

Rechtliche Fragen

(1) Was bedeutet grundsätzlich eine Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine und welche Auswirkungen hat die Aussetzung der Anteilsrücknahme für Kunden, die ihre Anteile am AXA Immoselect zurückgeben möchten?

Mit der Aussetzung der Anteilsrücknahme

- wird **entscheidend zur ordnungsgemäßen Verwaltung des Fondsvermögens beigetragen**. Wenn es weiterhin zu Mittelabflüssen käme, wären die Liquiditätsreserven in Anspruch zu nehmen. Die Liquidierung von beispielsweise Anleihen ist angesichts der derzeitigen Marktlage nicht oder nur mit massiven Abschlägen realisierbar.
- werden die **Bestandskunden geschützt**, indem eine Gleichbehandlung aller Anleger erreicht wird. Die Rückgabe von Anteilen würde dazu führen, dass zu Lasten der im Fonds verbleibenden Anleger das Fondsvermögen überproportional beansprucht wird. Mit anderen Worten: Anleger, die sich für ihre Entscheidung, ob sie im Fonds verbleiben oder Mittel abzuziehen wollen, Zeit lassen, sollen nicht bestraft werden.
- wird der offene Fonds befristet zu einem „geschlossenen“ Fonds. Mittelzuflüsse in den Fonds sind zwar weiterhin möglich, aber Mittelabflüsse nicht mehr. Dies hat keine unmittelbaren Folgen auf die Performance des Fonds und soll der **weiteren nachhaltigen Stabilität des Fonds** dienen.
- werden die Fonds nicht für Neuinvestitionen geschlossen. **Sparpläne und Fondspolizen können also unverändert weiterlaufen.**

Für Anleger, deren Rückgabeorder zurückgewiesen wurde, bedeutet dies, dass sie nach der Beendigung der Rücknahmeaussetzung, die rechtzeitig von AXA Investment Managers Deutschland GmbH bekannt

gegeben wird, erneut eine Investmententscheidung bezüglich ihrer Fondsanteile treffen und gegebenenfalls Instruktionen an die depotführende Stelle geben müssen.

(2) Warum wurde die Rücknahme des AXA Immoselect (erneut) ausgesetzt?

Bereits Ende 2008 hatte die Geschäftsführung der AXA Investment Managers Deutschland GmbH die Rücknahme von Anteilscheinen am AXA Immoselect ausgesetzt. Am 28. August 2009 wurde der Fonds hierfür wieder geöffnet. Seit 17. November 2009 11:30 (Orderannahmeschluss) wurde die Rücknahme von Anteilscheinen erneut ausgesetzt.

AXA Investment Manager hat dazu am 19. November 2009 wie folgt Stellung genommen:

„Im Rahmen unserer in den letzten Monaten erarbeiteten Risikoanalyse und basierend auf den Rückmeldungen unserer Kunden hatten wir ein Rückgabepotenzial von ca. 500 Mio. Euro identifiziert. Auf diese Basiskalkulation war die Fondsliquidität ausgerichtet. Nach Wiederaufnahme der Rücknahmen am 28.08.2009 erreichten uns jedoch Rückgabewünsche in Höhe von insgesamt 934,9 Mio. Euro (bis Orderannahmeschluss des 17. November 2009). Nach den jüngsten Entwicklungen in unserem unmittelbaren Marktumfeld hat sich diese Situation noch verschärft. Um die weitere ordnungsgemäße Bewirtschaftung gewährleisten zu können, haben wir nach Abwägung der Interessen der Anleger beschlossen, von unserem Recht nach § 81 InvG in Verbindung mit § 12 Absatz 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des AXA Immoselect erneut Gebrauch zu machen und die Rücknahme von Anteilscheinen gemäß § 81 Investmentgesetz in Verbindung mit § 12 Absatz 5 der Allgemeinen Vertragsbedingungen des AXA Immoselect aus Liquiditätsgründen und zum Schutz der Bestandskunden auszusetzen. Die Aussetzung ist entsprechend der Vertragsbedingungen des Sondervermögens zunächst auf drei Monate befristet. Alle Verkauforders, die bei unserer Depotbank zur Ausführung seit dem 17.11.2009 (Orderannahmeschluss) eingegangen sind, werden vorübergehend bis zur Wiederaufnahme der Rücknahme nicht ausgeführt.“

(3) Wer hat die Entscheidung über die Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine getroffen?

Die Entscheidung darüber trifft die Geschäftsführung der Kapitalanlagegesellschaft, also im Fall des des AXA Immoselect die Geschäftsführung der AXA Investment Managers Deutschland GmbH.

(4) Warum wurde die Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine nicht früher beschlossen?

Bis zum Beschluss der Geschäftsführung zur Aussetzung konnte eine ordnungsgemäß laufende Bewirtschaftung der Fonds sichergestellt werden. Eine frühere Aussetzung der Anteilscheinrücknahme wäre somit nicht zulässig gewesen.

(5) Sind die Behörden über die Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine informiert?

Die Fondsgesellschaften haben die für sie zuständigen Aufsichtsbehörden zu informieren. Für Deutschland wurden die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht und die Deutsche Bundesbank über diesen Sachverhalt informiert und werden über alle weiteren Schritte auf dem Laufenden gehalten.

(6) Wann können Anleger ihre Anteile im AXA Immoselect wieder zurückgeben?

Die Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen erfolgte zunächst für die Dauer von drei Monaten, also bis Mitte Februar 2010. Über die Wiederaufnahme der Rücknahme von Anteilscheinen wird AXA Investment Managers Deutschland GmbH zeitnah informieren.

(7) Ist der AXA Immoselect nun von Insolvenz bedroht?

Gerade um eine Insolvenz zu verhindern, sieht das Investmentgesetz die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme vor.

Darüber hinaus handelt es sich beim Vermögen eines Immobilienfonds um Treuhand-Sondervermögen, das weder von der wirtschaftlichen Situation der Kapitalanlagegesellschaft noch der verwahrenden Depotbank abhängt.

Im theoretischen Fall einer Insolvenz der Kapitalanlagegesellschaft oder der Depotbank ginge das Sondervermögen nicht in die Insolvenzmasse ein, sondern bliebe eigenständig erhalten. Die Anleger von Investmentfonds sind und bleiben anteilig Eigentümer der Vermögenswerte des Fonds.

(8) Ist mein Geld im AXA Immoselect sicher und insolvenzfest?

Die zeitlich befristete Aussetzung der Anteilscheinrücknahme hat keine nachteiligen Auswirkungen auf die Werthaltigkeit des Fondsvermögens.

Da einige offene Immobilienfonds bereits Ende 2008 die Anteilscheinrücknahme ausgesetzt hatten, liegen diesbezügliche Erfahrungen bereits vor: Die Wertentwicklungen der betroffenen Fonds in den Monaten nach der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im letzten Jahr und im laufenden Jahr haben nachdrücklich belegt, dass eine Aussetzung der Anteilscheinrücknahme für die Wertentwicklung des Fonds nicht nachteilig ist.

Das Fondsvermögen ist als Treuhandvermögen kraft Gesetz insolvenzfest. Das bedeutet, dass das Fondsvermögen selbst in dem theoretischen Fall der Insolvenz einer Kapitalanlagegesellschaft nicht in die Insolvenzmasse fällt, sondern von dieser unabhängig fortbesteht.

Daher ist der Schutz der Einlage in dem Fondsvermögen durch einen Einlagensicherungsfonds nicht erforderlich.

Die Aussetzung der Anteilrücknahme hat keinen Einfluss auf die rechtliche Struktur des Fonds.

(9) Gibt es steuerliche Auswirkungen auf die Lebensversicherungen bei der Aussetzung der Auszahlpläne im Rahmen der Beitragsdepots (5+7-Verträge)?

Nein, die Aussetzung hat keine Auswirkungen auf die steuerliche Beurteilung der Versicherungsverträge. Das BMF hat bereits vor längerer Zeit festgelegt, dass Änderungen der Zahlungen bei Zahlungsschwierigkeiten nicht die Aufhebung der steuerlichen Begünstigungen in sich tragen. Dies gilt sowohl bei Beitragsfreistellungen als auch bei Stundungen.

Skandia wird die Aussetzung der Auszahlpläne vorerst als Stundung betrachten.

Fragen zur Qualität der Fonds

(1) Die Fundamentaldaten des AXA Immoselect sollen positiv sein. Worauf begründen sich diese Aussagen?

Auf diese Frage hat AXA Investment Managers Deutschland GmbH am 19.11.09 wie folgt Stellung genommen.

„AXA Immoselect hat über die vergangenen sieben Jahre ein hochwertiges Immobilienportfolio aufgebaut und ist in elf europäischen Staaten investiert. Neben den Standorten weisen auch die Mietvertragslaufzeiten eine breite Risikostreuung auf. Mit einer Vermietungsquote von 95,3% liegen wir über dem Branchendurchschnitt. Die Leistungsfähigkeit von AXA Investment Managers Deutschland GmbH als Fonds- und Assetmanager gemeinsam mit der Expertise von AXA Real Estate Investment Managers (AXA REIM Gruppe) sowie die richtige Selektion der Immobilieninvestitionen wird durch unsere hohe Neu- und Anschlussvermietungsleistung auch in diesem Jahr bewiesen. Im Jahr 2009 haben wir bereits ca. 7% der Gesamtmietflächen des Sondervermögens nachvermietet, dies entspricht einer Fläche von rund 74.000 m². Dadurch werden die hohen laufenden Mieterträge weiter stabilisiert und stützen die Werthaltigkeit des Produktes. Auch das niedrige Durchschnittsalter der Objekte von 8,5 Jahren (nach Verkehrswerten gewichtet) spricht für die Qualität der Objekte, da hier keine Kosten für aufwändige Sanierungen entstehen.

Die in diesem Jahr getätigten Objektverkäufe, die über dem gutachterlich festgelegten Verkehrswert realisiert werden konnten, dokumentieren die Marktkonformität des Immobilienportfolios.“

(2) Wie ist die fundamentale Lage des CS Euroreal?

Die Credit Suisse Asset Management Immobilien Kapitalanlagegesellschaft mbH hat dazu am 19.11.09 wie folgt Stellung genommen:

„Vor dem Hintergrund der aktuellen Liquiditätskennziffern sieht das Fondsmanagement den CS EUROREAL weiterhin bestens positioniert:

- Positiver Trend beim Mittelaufkommen: nach vorzeitiger Wiedereröffnung für Anteilscheinrücknahmen am 30. Juni 2009 hat das Mittelaufkommen im September mit einem Nettozufluss von 25,2 Mio. EUR wieder ins Positive gedreht; Verstärkung des positiven Trends mit einem Nettomittelzufluss von 124,8 Mio. EUR im Oktober und 47,3 Mio. EUR bis 18. November 2009; steigende Mittelzuflüsse belegen hohes Vertrauen unserer Anleger und Vertriebspartner in den CS EUROREAL.
- Solide Liquiditätsposition: aktuelle Brutto-Liquidität von rd. 1,1 Mrd. EUR (17,8 Prozent des Fondsvermögens); für Rücknahmen zur Verfügung stehende Liquidität von rd. 500 Mio. EUR (8,0 Prozent des Fondsvermögens). Weitere Stärkung der Liquidität durch einzelne Objektverkäufe und moderate Anhebung der Darlehensquote auf rd. 25 Prozent des Immobilienvermögens geplant.
- Solide Mieteinnahmen aus Objekten: hohe Vermietungsquote von rd. 95 Prozent.
- Stabile Wertentwicklung des Immobilienportfolios: konservative Anlagestrategie als Erfolgsbasis, insbesondere breite Streuung des Portfolios (114 Objekte in 11 Ländern) bei im Marktvergleich überdurchschnittlich hohem Anteil traditionell stabiler Länder (z.B. rd. 40 Prozent Deutschland), stabilisierender Handelsobjekte (rd. 30 Prozent) und moderner, junger Immobilien (Anteil der Objekte jünger als 10 Jahre > 75 Prozent), Bestätigung durch nahezu ausgeglichenen Bewertungssaldo im Geschäftsjahr 2008/2009 bei turnusmäßiger jährlicher Bewertung aller Immobilien auf Basis nachhaltiger Mieten.

Unverändert keinerlei Anzeichen für erhöhte Mietausfälle oder außerordentliche Wertberichtigungen.“

(3) Wie hoch ist das aktuelle Fondsvolumen AXA Immoselect?

Gemäß Angaben der AXA Investment Managers Deutschland GmbH betrug das Fondsvermögen zum Zeitpunkt der Rücknahmeaussetzung etwa 2,84 Mrd. Euro.

(4) Was war die Ursache für den ungeplanten Abbau der Liquidität beim AXA Immoselect?

AXA Investment Manager Deutschland GmbH hat dazu am 19. November 2009 wie folgt Stellung genommen:

„Im Rahmen unserer in den letzten Monaten erarbeiteten Risikoanalyse und basierend auf den Rückmeldungen unserer Kunden hatten wir ein Rückgabepotenzial von ca. 500 Mio. Euro identifiziert. Auf diese Basiskalkulation war die Fondsliquidität ausgerichtet.

Nach Wiederaufnahme der Rücknahmen am 28.08.2009 erreichten uns jedoch Rückgabewünsche in Höhe von insgesamt 934,9 Mio. Euro (bis Orderannahmeschluss des 17. November 2009).

Nach den jüngsten Entwicklungen in unserem unmittelbaren Marktumfeld hat sich diese Situation noch verschärft. [...] Zum einen führen die schwachen Immobilienmärkte zu Sorgen um Performanceverluste. Zum anderen werden vermehrt Liquiditätsengpässe bei offenen Immobilienfonds befürchtet. [...] Wir erwarten in absehbarer Zeit keine Beruhigung und sehen uns deshalb zu diesem Schritt gezwungen.“

Es hat den Anschein, dass sich die gleichen Gründe wie im letzten Jahr anführen lassen: Die dramatischen Entwicklungen auf den Kapitalmärkten in den Jahren 2007 bis heute haben dazu geführt, dass in zunehmendem Maße Umschichtungen in Wertpapieranlagen vorgenommen wurden. Größere Anleger, Dachfonds und Vermögensverwalter hatten infolge der Marktverwerfungen Liquidität beschaffen müssen.

Daneben könnten Anleger noch immer Anteile an offenen Immobilienfonds verkaufen, weil sie Angst haben, dass eine Rezession die Erträge der Fonds gefährden könnte. Einige Anleger könnten auch aus purer Verunsicherung für einen Verkauf ihrer Fondsanteile entschlossen haben, weil sie aufgrund der Turbulenzen an den Finanzmärkten generell weniger Fonds halten wollten und hierbei keine Unterscheidung zwischen offenen Immobilienfonds und anderen Fonds machten.

(5) Aus welchen Vertriebskanälen kamen die Rückgaben?

Zu dieser Frage hat AXA Investment Managers Deutschland GmbH am 19. November 2009 wie folgt Stellung genommen:

„Die Rückgaben erfolgten sowohl von diskretionären Vermögensverwaltern als auch von Privatanlegern. Das Rückgabevolumen betrug insgesamt 934,9 Mio. Euro (bis Orderannahmeschluss des 17. November 2009). Die Rückgabevolumina überstiegen deutlich die Summen, die wir in den Gesprächen mit unseren Anlegern ermittelt haben. Aus unserer Sicht gibt es hierfür zwei zentrale Gründe: Zum einen führen die schwachen Immobilienmärkte zu Sorgen um Performanceverluste. Zum anderen werden vermehrt Liquiditätsengpässe bei offenen Immobilienfonds befürchtet. Nach den jüngsten Entwicklungen in unserem unmittelbaren Marktumfeld hat sich diese Situation noch verschärft. Wir erwarten in absehbarer Zeit keine Beruhigung und sehen uns deshalb zu diesem Schritt gezwungen.“

(6) Wie kam es dazu, dass die Rückgabewünsche von Anlegern höher ausfielen als vom Fondsmanagement geplant war?

Zu dieser Frage hat AXA Investment Managers Deutschland GmbH am 19.11. 2009 wie folgt Stellung genommen:

„Nach unseren Erkenntnissen liegt der Grund für die hohen Rückgaben in der allgemeinen, massiven Verunsicherung des Marktes über die Liquiditätssituation der Anlageklasse „Offene Immobilienfonds“ sowie in der Sorge um Performanceverluste wegen nachhaltig schwacher Immobilienmärkte. Beides resultierte in einer starken Dynamik bei den Rückgaben.“

(7) Wie steht es um die Werthaltigkeit des Portfolios?

Zu dieser Frage hat AXA Investment Managers Deutschland GmbH am 19.11.2009 wie folgt Stellung genommen:

„Die Werthaltigkeit des AXA Immoselect steht nicht im Zusammenhang mit der Aussetzung der Anteilscheinrücknahmen.“

AXA Immoselect hat über die vergangenen sieben Jahre ein hochwertiges Immobilienportfolio aufgebaut und ist in elf europäischen Staaten investiert. Neben den Standorten weisen auch die Mietvertragslaufzeiten eine breite Risikostreuung auf. Mit einer Vermietungsquote von 95,3% liegen wir über dem Branchendurchschnitt. Die Leistungsfähigkeit von AXA Investment Managers Deutschland GmbH als Fonds- und Assetmanager gemeinsam mit der Expertise von AXA Real Estate Investment Managers (AXA REIM Gruppe) sowie die richtige Selektion der Immobilieninvestitionen wird durch unsere hohe Neu- und Anschlussvermietungsleistung auch in diesem Jahr bewiesen. Im Jahr 2009 haben wir bereits ca. 7% der Gesamtmietflächen des Sondervermögens nachvermietet, dies entspricht einer Fläche von rund 74.000 m². Dadurch werden die hohen laufenden Mieterträge weiter stabilisiert und stützen die Werthaltigkeit des Produktes. Auch das niedrige Durchschnittsalter der Objekte von 8,5 Jahren (nach Verkehrswerten gewichtet) spricht für die Qualität der Objekte, da hier keine Kosten für aufwändige Sanierungen entstehen.

Die in diesem Jahr getätigten Objektverkäufe, die über dem gutachterlich festgelegten Verkehrswert realisiert werden konnten, dokumentieren die Marktkonformität des Immobilienportfolios.“

(8) Sind meine Fondsanteile durch die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme weniger wert?

Die Aussetzung der Anteilscheinrücknahme erfolgt ausschließlich aus Liquiditätsgründen und hat aus heutiger Sicht keine Auswirkungen auf die Werthaltigkeit der Fonds (siehe vorhergehende Frage).

Dies bestätigt auch die Wertentwicklung des Fonds seit der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme im letzten und in Teilen des laufenden Jahres.

Das Fondsmanagement arbeitet unverändert im Interesse der Portfolioqualität weiter und setzt die gewählte Anlagestrategie konsequent fort. Die im AXA Immoselect enthaltenen Immobilien sind unverändert werthaltig und substanzstark.

Grundsätzlich ist es zentrales Ziel eines Immobilienfonds, den mittel- bis langfristigen Werterhalt der Immobilien unter Erzielung stabiler Erträge zu erreichen. Während der Rücknahmeaussetzung wird die tägliche Anteilpreisermittlung in gewohnter Weise fortgeführt.

Die Preise der an der Hamburger Börse (Sekundärmarkt) gehandelten Anteile des Fonds liegen derzeit unter dem Rücknahmepreis der Fondsgesellschaft. Dies lässt jedoch grundsätzlich keine Rückschlüsse auf die Werthaltigkeit des Fondsvermögens zu, denn an einer Börse bilden sich Preise aufgrund von

Angebot und Nachfrage nach den entsprechenden Fondsanteilen. Die Preise orientieren sich zwar am Wert des Fondsvermögens, spiegeln ihn jedoch nicht 1:1 wieder.

(9) An der Hamburger Fondsbörse wird der AXA Immoselect zu einem deutlich niedrigeren Preis gehandelt als der Rücknahmepreis der Fondsgesellschaft. Wie kommt dies?

Der Preis an der Hamburger Fondsbörse wird aufgrund von Angebot an Fondsanteilen und deren Nachfrage fortlaufend ermittelt. Aufgrund der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme durch das Fondsmanagement des AXA Immoselects können Anleger ihre Anteilscheine dort nicht mehr andienen. Einige Anleger könnten sich dazu entschieden haben, ihre Anteile an der Hamburger Fondsbörse anzubieten.

Dort trifft dieses Angebot wahrscheinlich auf nur geringe Nachfrage. Solange es diesen Angebotsüberhang an der Börse gibt, wird der Preis für einen Anteilschein am AXA Immoselect weiter sinken.

Die Preisermittlung an der Hamburger Fondsbörse ist damit praktisch unabhängig von den Werten, die im AXA Immoselect enthalten sind. Diese jedoch sind die Basis für die tägliche Preisbildung durch das Fondsmanagement. Alle Werte, die an einem bestimmten Tag Teil des Fondsvermögens sind, werden addiert und durch die Anzahl der ausgegebenen Anteilscheine dividiert. Der so ermittelte Preis ist der Rücknahmepreis von der Fondsgesellschaft. Dieser ist unabhängig von der Anzahl der von Anlegern angebotenen Anteilscheine.

(10) Werden jetzt – aufgrund der Aussetzung – die Immobilien im AXA Immoselect verkauft?

Der AXA Immoselect weist per 30.10.09 eine Liquidität von 8,2 % des Fondsvermögens aus. Dies dürfte aller Voraussicht nach ausreichen, um zu einer ordnungsgemäßen Verwaltung des Fondsvermögens beizutragen. Bereits kaufvertraglich gesicherte Objekte wird es wahrscheinlich nicht mehr geben und der Ausschüttungstag für aufgelaufene Gewinne des Immobilienfonds ist erst wieder am 24. Juli 2010.

Mit der Aussetzung der Anteilscheinrücknahme beugt die Fondsgesellschaft gerade der außerplanmäßigen Veräußerung von Immobilien vor.

(11) Wird die Aussetzung der Rücknahme von Anteilscheinen einen Einfluss auf den Wert oder die Erträge des AXA Immoselect haben?

Die Mittelrückflüsse und der dadurch bedingte Liquiditätsabbau beeinträchtigen die Erträge aus den Immobilien und damit die Werthaltigkeit der Immobilienportfolios in keiner Weise. Die Immobilien werfen weiterhin Mieterträge sowie Erträge aus Verkehrswertänderungen ab. Damit bleibt die Grundlage zur Berechnung des Anteilpreises unverändert.

(12) Sind außerordentliche Wertberichtigungen im AXA Immoselect zu erwarten?

Aus heutiger Sicht nicht. Die Bewertungen der Immobilien auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieterträge werden fortlaufend durch einen Sachverständigenausschuss angepasst. Wertänderungen werden damit im Rahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung des Immobilienportfolios durchgeführt.

Fragen zur weiteren Strategie

(nachfolgend Auszüge aus der Stellungnahme der AXA Investment Managers Deutschland GmbH vom 19 November 2009)

(1) Wie sieht die Fondsstrategie für die kommenden Monate aus?

„Trotz der außerordentlichen Rückgabewünsche, die uns zu der erneuten Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine veranlasst haben, sind wir weiterhin von der Anlageklasse „Offene Immobilienfonds“ im Allgemeinen und dem AXA Immoselect im Besonderen überzeugt. Daher werden wir die grundsätzliche strategische Ausrichtung des Portfolios beibehalten. Zusätzlich werden wir weitere Maßnahmen zur Liquiditätsbeschaffung ergreifen. Dazu zählen Objektverkäufe ebenso wie die Prüfung weiterer Objektfinanzierungen.“

Wir haben die Erfahrung gemacht, dass insbesondere die großen Vermögenshalter kurzfristig reagieren. Dies steht der produktimmanenten Fristenkongruenz entgegen. Wir erarbeiten derzeit entsprechende Gegenmaßnahmen und halten Sie laufend informiert.“

(2) Wenn Sie jetzt auf Objektverkäufe setzen, werden Sie dann nicht mit Verlust verkaufen müssen?

„Wir haben im Jahr 2009 bereits vier Objekte zum Buchwert oder sogar gewinnbringend verkaufen können und werden auch bei den weiteren Verkäufen alles uns Mögliche tun, dass uns das gelingt.“

Weshalb ist es Ihnen nicht gelungen, weitere attraktive Immobilienverkäufe seit der ersten Aussetzungsphase Ende 2008 zu erreichen?

Grundsätzlich dürfen Offene Immobilienfonds nur zum gutachterlich festgelegten Verkehrswert veräußern. Das ist in Zeiten, in den die Immobilienmärkte allgemein unter Druck sind, auch bei qualitativ hochwertigen Immobilien schwierig und langwierig. Außerdem sind im Zuge der Finanz- und Wirtschaftskrise auch die Immobilientransaktionen deutlich zurückgegangen. Insbesondere institutionelle Investoren haben sich als zurückhaltend erwiesen. Dementsprechend haben sich unsere Verkaufserfolge auf kleinvolumige Objekte konzentriert, die auf Nachfrage aus dem Privatinvestorenbereich resultierten.“

(3) Welche Maßnahmen wollen Sie einführen, um bei der nächsten Wiedereröffnung den Fonds vor genau denselben Risiken zu schützen?

„Wir haben die Erfahrung gemacht, dass insbesondere die großen Vermögenshalter kurzfristig reagieren. Dies steht der produktimmanenten Fristenkongruenz entgegen. Wir erarbeiten derzeit entsprechende Gegenmaßnahmen und halten Sie laufend informiert. „

(4) Warum beschäftigen Sie sich erst jetzt mit der Fristenkongruenz? Dieses Dilemma ist doch seit jeher bekannt.

„Während der ersten Suspendierung haben wir in Einzelinterviews mit unseren Investoren erörtert, inwieweit die Produktklasse „Offene Immobilienfonds“ dem Anlagebedarf der Kunden gerecht wird. Dabei wurde der langfristige Charakter der Wertanlage grundsätzlich bestätigt. Mit Blick auf die Schaffung von Liquidität haben wir alle Kunden, die ein kurzfristiges Anlageverhalten zu erkennen gegeben haben, entsprechend als „Rückgabewillige Investoren“ klassifiziert und deren Bestände in die Kalkulation mit einbezogen.“

(5) Welche weiteren Maßnahmen wollen Sie ergreifen, um dem kurzfristigen Rückgabewillen von Investoren zu begegnen?

„Auf Branchenebene wird derzeit an der Implementierung allgemeiner Regulierungen für Anteilsverkäufe bei Offenen Immobilienfonds für alle Anleger (Bestandskunden wie neue Kunden) gearbeitet. Der derzeitige Diskussionsstand sieht eine unterschiedliche Behandlung von natürlichen und nicht-natürlichen Anlegern vor. Um von dieser Regelung Gebrauch zu machen, bedarf es zunächst einer Gesetzesänderung sowie der anschließenden Anpassung der Vertragsbedingungen. Wir werden gemeinsam mit dem BVI hier unsere Lobbyarbeit fortsetzen, damit diese Änderungen so schnell wie möglich in Kraft treten können.“

(6) Wann erwarten Sie die Rücknahme der Anteilscheine des AXA Immoselect wieder aufzunehmen?

„Die Aussetzung der Rücknahme der Anteilscheine ist vertraglich vorerst für drei Monate vorgesehen. Nach Ablauf der drei Monate kann das Fondsmanagement diese Frist um weitere neun Monate auf ein Jahr verlängern. Maximal kann die Aussetzung der Rücknahmen auf zwei Jahre ausgedehnt werden.“

(7) Hat ein Vertrauensverlust seitens der Anleger zu der jetzigen Situation geführt?

„Wir haben in den letzten Wochen nicht den Eindruck gewonnen, dass Anleger grundsätzlich dem Produkt als solches ihr Vertrauen entzogen haben. Was wir aber sehen, ist eine allgemeine Verunsicherung. Zum einen besteht Besorgnis über die künftige Wertentwicklung der Fonds aufgrund der schwachen Immobilienmärkte. Zum anderen wird eine sich verschlechternde Liquiditätssituation erwartet. Hier hat sich aus unserer Sicht eine Spirale in Gang gesetzt, die zu kontinuierlichen Rückgaben geführt hat und die nicht mehr gestoppt werden konnte. So war der nun erfolgte Schritt, die Anteilscheinrücknahme für den Fonds erneut auszusetzen, unumgänglich. Damit wollen wir den Anlegern gerecht werden, die im Produkt bleiben möchten, weil sie vom Baustein Immobilienfonds in ihrer Portfolioallokation überzeugt sind. Auch wir sind nach wie vor von der Werthaltigkeit des AXA Immoselect überzeugt.“