



COMMERZBANK

Produktgruppe

Offene Immobilienfonds

In diesem Informationsblatt informiert die Commerzbank über die Grundlagen sowie Chancen und Risiken der Produktgruppe Offene Immobilienfonds.

Allgemeine Merkmale und Anlagechancen

Offene Immobilienfonds sind Investmentfonds, in denen eine Kapitalverwaltungsgesellschaft – kurz KVG genannt – die Gelder vieler Anleger bündelt. Diese legen Gelder – nach einer festgelegten Anlagestrategie und mit dem Grundsatz der Risikomischung – in verschiedenen gewerblich oder privat genutzten Gebäuden, Grundstücken oder in Bauprojekten an, welche professionell durch die KVG verwaltet werden. Dabei zielt die KVG auf einen ausgewogenen Mietermix aus verschiedenen Branchen ab. Immobilien gelten als stabile, langfristige Wertanlagen. Sie eignen sich für Anleger mit einem mittel- bis langfristigen Anlagehorizont. Anleger können von einem Wertzuwachs der Vermögenswerte und der Ausschüttung der Mieteinnahmen und sonstigen Erträgen des Fonds profitieren.

Typische Produkteigenschaften

Die angebotenen offenen Immobilienfonds unterscheiden sich hinsichtlich ihrer Anlageschwerpunkte – wie einzelne Länder, Regionen oder Nutzungsarten. Die Abhängigkeit von der Wertentwicklung einzelner Investments wird dadurch vermindert, dass stets in zahlreiche verschiedene Anlagen investiert wird. Dieser Effekt kann jedoch geschwächt werden, wenn sich der Investmentfonds auf spezielle Anlageschwerpunkte konzentriert.

Bei offenen Immobilienfonds gilt für die Rückgabe der Anteilsscheine an die KVG eine Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Rückgaben müssen mit einer Frist von 12 Monaten angekündigt werden. Die unwiderrufliche Rückgabeerklärung kann schon während der Mindesthaltefrist abgegeben werden. Diese führt dazu, dass die Anteile auch nicht auf anderem Wege übertragen oder veräußert werden können.

Des Weiteren können die Anlagebedingungen vorsehen, dass die Fondsanteile nur zu bestimmten Terminen zurückgegeben werden können – dies jedoch mindestens einmal jährlich. Neben der Rückgabe der Anteilsscheine besteht die Möglichkeit, die Anteile an der Börse zu veräußern. Hierbei kann es möglicherweise zu Abschlägen kommen.

Wesentliche Risiken der Produktgruppe

Mit der Investition in offenen Immobilienfonds gehen neben Chancen auch weitere Risiken einher. Diese sind hierbei die folgenden:

Verlustrisiko: Der Wert eines Fondsanteils ist von der Wertentwicklung der enthaltenen Vermögenswerte, insbesondere von den Schwankungen an den Immobilienmärkten, abhängig. Dies kann zu einem Rückgang des Fondsanteilspreises führen. Bei einem Verkauf kann Ihr Erlös möglicherweise, nach Berücksichtigung der erhaltenen Ausschüttungen, unter dem Wert des ursprünglich eingesetzten Kapitals liegen. Auf die Vermögenswerte wirken beispielsweise auch nachhaltigkeitsrelevante Entscheidungen in Bezug auf Umwelt, soziale Aspekte und Unternehmensführung.

Risiko durch Kreditaufnahme: Regelmäßig kommt es beim Objekterwerb zu Kreditfinanzierungen, um den Anlageertrag zu erhöhen. Daraus können sich weitere Risiken wie z. B. die Notwendigkeit des Verkaufs einer Immobilie zur Kredittilgung zu einem ungünstigen Zeitpunkt ergeben.

Ertragsrisiko: Eventuell erhöhte Leerstände der Objekte kann die Ertragskraft beeinflussen und zu Ausschüttungskürzungen des Fonds führen. Außerdem kann im Falle einer Neuvermietung das Risiko fallender Mietpreise eintreten.

Fremdwährungsrisiko: Bei Investitionen außerhalb der Euro-Zone oder bei einer Kreditaufnahme, die nicht im gleichen Währungsraum investiert wird, kann durch eine nachteilige Veränderung des Wechselkurses ein Risiko entstehen.

Liquiditätsrisiko: Bei Investmentfonds besteht grundsätzlich das Risiko, dass die Anteilsrücknahme aufgrund nicht ausreichender Liquidität des Fonds vorübergehend ausgesetzt wird. Zum Beispiel, wenn zahlreiche Anleger ihre Anteile zeitgleich zurückgeben wollen, oder dass ein Fonds gänzlich geordnet abgewickelt wird.

Daneben werden liquide Finanzanlagen – wie Wertpapiere und Bankguthaben – gehalten, deren spezifische Risiken wie z.B. Emittentenrisiken und Zinsänderungsrisiken sich ebenfalls auf den Anteilspreis auswirken können. Diese liquiden Finanzanlagen

dienen dazu, die anstehenden Zahlungsverpflichtungen des Fonds sowie Rücknahmen von Anteilscheinen zu gewährleisten.

Weitere Informationen und Kosten

Details zu diesen Punkten und dem Produkt finden Sie im jeweiligen Verkaufsprospekt sowie im Basisinformationsblatt. Grundsätzlich beeinflusst die Entwicklung der Inflationsrate Ihren Anlageerfolg. Ein daraus resultierender Kaufkraftverlust betrifft sowohl die erzielten Erträge als auch Ihr investiertes Kapital. Beim Erwerb, dem Besitz und der eventuellen Veräußerung von Wertpapieren und Derivaten nehmen Kosten Einfluss auf die Rendite. Weitere Details hierzu entnehmen Sie bitte der jeweiligen Kosteninformation vor Wertpapiergeschäft.

Nähere Einzelheiten zu den Eigenschaften und Risiken der Produkte enthält die Broschüre „Basisinformationen über Wertpapiere und weitere Kapitalanlagen“.