

Fondsinformation

Umsetzung erweiterter gesetzlicher Anforderungen an Investmentfonds

April 2026

Zur Umsetzung europarechtlicher Vorgaben wird das KAGB in Deutschland mit Wirkung zum 16. April 2026 durch das Fondsrisikobegrenzungs-gesetz angepasst. Dieses sieht erweiterte Anforderungen für die Liquiditätssteuerung aller offenen Investmentvermögen (OGAW und offene AIF¹) vor, welche auch für hausInvest als Immobilien-Sondervermögen gelten.

Demnach müssen offene Investmentvermögen bis zum 16. April 2026 zwei sogenannte Liquiditätsmanagementinstrumente (auch Liquiditätsmanagement-Tools oder LMT genannt) aufweisen. Es handelt sich dabei um bestimmte Instrumente und Prozesse, die bei angespannten Marktbedingungen und erhöhten Rückgaben aktiviert werden können, um die Liquidität besser zu steuern und das Fondsvermögen im Sinne aller Anleger bestmöglich zu schützen.

Offene Immobilienfonds wie hausInvest weisen durch die bestehende Rückgabefrist und die Pflicht zur Rücknahmeaussetzung bereits gesetzliche Regeln zur Liquiditätssteuerung auf, welche nunmehr vom Gesetzgeber als Liquiditätsmanagement-Tool anerkannt werden. Dieses vorhandene LMT gilt für alle Anleger, auch für sogenannte Altanleger (Anteilskauf vor dem 22. Juli 2013), die indes unverändert ohne Einhaltung einer Rückgabefrist Anteile im Wert von bis zu 30.000 Euro im Kalenderhalbjahr zurückgeben können.

Aufgrund dieser gesetzlichen Vorgabe müssen Offene Immobilienfonds nur ein zusätzliches LMT als gesetzlich gefordertes zweites Liquiditätsmanagementinstrument einführen. Die Gesetzgebung sieht hierfür unterschiedliche Optionen vor.

Das Management von hausInvest hat sich nach intensiver Prüfung der Optionen dazu entschieden, die Möglichkeit zur Erhebung einer Rückgabegebühr als zweites, gesetzlich gefordertes LMT festzulegen.

Es bleibt zu betonen, dass es sich hierbei lediglich um ein **optionales Instrument zur Liquiditätssteuerung** handelt, welches nur bei Erreichen eines fest definierten Schwellenwertes und für einen bestimmten Zeitraum aktiviert werden kann – aber nicht muss.

Die Höhe der Rückgabegebühr liegt innerhalb einer in den Anlagebedingungen festgelegten Bandbreite. Ob und in welcher Höhe (im Rahmen der Bandbreite) das LMT eingesetzt wird, liegt im Ermessen des Fondsmanagements. Im Falle einer Aktivierung des LMT fließen die Einnahmen aus Rückgabegebühren ausschließlich dem Fondsvermögen zu und sollen dazu dienen, die verbleibenden Anleger vor Verwässerungseffekten durch Rückgaben zu schützen.

¹ Mit Ausnahme von European Long Term Investment Funds (ELTIFs), die für ihr Liquiditätsmanagement den Vorgaben der europäischen ELTIF-Verordnung unterliegen.

hausInvest kann die Rückgabegebühr als gesetzlich gefordertes LMT unter folgenden Bedingungen einsetzen:

- Eine Aktivierung ist nur dann möglich, wenn die Summe der erklärten Rückgabeverlangen 50 % der im Sondervermögen verfügbaren Liquiditätsanlagen (abzüglich der gesetzlich vorgesehenen Mindestliquidität) überschreitet.
- Das Fondsmanagement entscheidet dann nach eigenem Ermessen über die Aktivierung und die Dauer der Maßnahme.
- Die Rückgabegebühr kann im Falle der Aktivierung bis zu 5 % der Höhe der erklärten Bruttoreückgaben betragen. Bruttoreückgaben sind die an jedem Wertermittlungstag ermittelten Abflüsse der Anteilrückgaben ohne Verrechnung mit den Zuflüssen infolge von neuen Anteilsausgaben. Bei der Festlegung der Höhe orientiert sich das Management an den geschätzten, die Transaktionskosten berücksichtigenden Liquiditätskosten.
- Im Falle einer Aktivierung werden durch die Erhebung der Gebühr auf jede Rückgabe am entsprechenden Geschäftstag (die über den einheitlichen Rücknahmepreis sichergestellt wird) alle Anleger gleichbehandelt, unabhängig davon, ob es zu Anteilsausgaben (an andere Anleger) kommt. Somit gilt eine etwaige Rückgabegebühr auch für Anteilrückgaben durch sogenannte Altanleger (Anteilskauf vor dem 22. Juli 2013) wie auch für Rückgaben, die vor dem 16. April 2026 erklärt worden sind.

Ab dem 16. April 2026 werden die Regelungen transparent in den Anlagebedingungen, im Verkaufsprospekt und im Basisinformationsblatt des hausInvest ausgewiesen.