

Immobilienfonds: neue Regulierung von Immobilienfonds

Banken und Investmentfonds haben sich in einer öffentlichen Anhörung des Finanzausschusses am 13.03.2013 für eine bessere Handelbarkeit von Anteilen offener Immobilienfonds ausgesprochen und die von der Bundesregierung geplanten Einschränkungen kritisiert. So warnte die deutsche Kreditwirtschaft, der Zusammenschluss der Bankenverbände, in ihrer Stellungnahme vor erheblichen Nachteilen für Kleinanleger. Dies könne insbesondere vor dem Hintergrund, dass Anteilscheine von offenen Immobilienfonds im Rahmen von Sparplänen zur Altersvorsorge auch mit kleinen Beträgen erworben würden, nicht gewollt sein.

Die Einschränkungen für Investmentfonds sind in dem von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie 2011/61/EU über die Verwalter alternativer Investmentfonds (AIFM-Umsetzungsgesetz) enthalten. Damit reagiert die Regierung auf die Lage bei offenen Immobilienfonds, die zum Teil mit Schwierigkeiten zu kämpfen hatten und geschlossen werden mussten, weil zu viele Anleger ihre Anteile zurückgeben wollten. In Zukunft sollen Anteile an offenen Immobilienfonds nur noch einmal im Jahr zu einem bestimmten Zeitpunkt zurückgegeben werden können. Dem Anleger müsse bewusst sein, dass er in eine langfristige Anlage mit illiquiden Vermögensgegenständen investiere.

Die Kreditwirtschaft warf der Regierung vor, durch die Maßnahmen werde das Anlageprodukt offener Immobilienfonds wesentlich unattraktiver und gefährde den Bestand der Produkte mit einem Volumen von 62 Milliarden Euro und zwei Millionen Anlegern. Der Fondsverband BVI bewertete den Gesetzentwurf insgesamt positiv, nannte jedoch die Verschärfungen bei den Immobilienfonds „weder praxisingerecht noch berücksichtigen sie die Anlegerbelange“. Die Neuregelungen würden „den offenen Immobilienfonds für viele Privatanleger endgültig unattraktiv machen“. Auch die Fondsgesellschaften Union und Deka warnten davor, die Funktionsfähigkeit dieses Anlageprodukts zu gefährden. Bei derartigen Einschränkungen könne der Kleinanleger „kurzfristigen Liquiditätsbedarf nicht mehr aus dem offenen Immobilienfonds generieren“, warnte der Bundesverband deutscher Vermögensberater. Auf einen anderen Aspekt machte der Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen aufmerksam: Im sensiblen Bereich der Bewertung der offenen Immobilienfonds könnten „Haus- und Hofgutachtern“ Tür und Tor geöffnet werden. Die Professoren Stephan Madaus und Steffen Sebastian (beide Regensburg) erklärten in einer gemeinsamen Stellungnahme, offene Immobilienfonds würden jetzt zwar unattraktiver. Das Problem des systemischen Risikos werde aber nicht gelöst.

Neben den offenen Fonds sieht der Gesetzentwurf auch Änderungen bei geschlossenen Fonds, die in Unternehmensbeteiligungen wie zum Beispiel Immobilien oder Schiffe investieren, vor. Wie bei offenen Fonds wird künftig auch bei den geschlossenen Fonds eine Risikomischung der Investitionen gefordert, und die Möglichkeit der Kreditaufnahme wird begrenzt. Durch die umfassende Regelung der geschlossenen Fonds werde der graue Kapitalmarkt weiter verengt, erwartet die Bundesregierung.

Die erweiterte Regulierung betrifft alternative Investmentfonds wie Private Equity Fonds, deren Verwalter einer Zulassungspflicht und einer dauerhaften Aufsicht unterworfen werden. Fondsverwalter müssen ein angemessenes Risiko- und Liquiditätsmanagement einrichten, über besondere Sachkenntnis, Erfahrung und Zuverlässigkeit verfügen. Sie haben außerdem umfangreiche Berichtspflichten gegenüber der Finanzaufsicht. Auch für Manager von Hedgefonds

Auf dem Seidenberg 5 D – 53721 Siegburg www.rechtinfo.de + www.kapital-rechtinfo.de Fon 02241 – 1733-0 Fax 02241 – 1733-44 eMail info@rechtinfo.de
Der Inhalt der Internetseite kapital-rechtinfo.de und dieses Ausdrucks dient ausschließlich der allgemeinen Information für den persönlichen Interessensbereich des Benutzers, wobei dieser für jegliche Art der (Nicht-)Nutzung der Informationen selbst verantwortlich ist. Die Information ist lediglich zur Kenntnisnahme für Nutzer innerhalb der Bundesrepublik Deutschland bestimmt und ausdrücklich nicht für Nutzer anderer Staaten vorgesehen. Die Kanzlei Göddecke übernimmt **keine Haftung** für die Auswahl, Vollständigkeit, Aktualität oder Exaktheit der bereitgestellten Informationen als auch für die aus der Verwendung der Informationen durch den Benutzer resultierenden Ergebnisse. Insbesondere werden keine rechtlichen, betriebswirtschaftlichen, steuerrechtlichen oder andere Empfehlungen gegeben oder Mandatsbeziehungen begründet; dieses gilt sowohl für Regelungen etc., die für die Bundesrepublik Deutschland Anwendung finden als auch bzgl. anderer Rechtssysteme. Alle Informationen sind jedoch mit großer Sorgfalt und nach bestem Wissen und Gewissen erhoben worden.

Die bereitgestellten Informationen sind nicht auf besondere Bedürfnisse einzelner Personen, Personenmehrheiten oder Einrichtungen abgestimmt, weshalb die unabhängige Untersuchung, fachliche Beurteilung und individuelle Beratung durch fachlich versierte Berater (Anwälte, Steuerberater, Wirtschaftsprüfer), die auch die Einhaltung von Fristen prüfen, nicht ersetzt werden soll. Gesetze und Vorschriften ändern sich ständig und können nur auf konkrete Situationen angewandt werden. Die dargestellte Information gibt den Stand zum Zeitpunkt ihrer Veröffentlichung wieder, sie wird nicht aktualisiert und kann bis zum Zeitpunkt ihrer Kenntnisnahme durch den Nutzer inhaltlich überholt sein. Verwenden Sie daher die hier bereitgestellten Informationen niemals als alleinige Quelle für rechtsbezogene Entscheidungen.

gelten besondere Transparenzpflichten. Der Verkauf dieser Fonds an Privatanleger soll verboten werden.

Die Deutsche Bundesbank begrüßte in ihrer Stellungnahme die Produktregulierung alternativer Fonds und besonders die der geschlossenen Publikums-AIF, „da in diesem Anlagesegment nicht unbeträchtliche Risiken für Privatanleger bestehen“. Auch der Verband geschlossene Fonds (VGF) äußerte sich positiv: „Die umfangreiche Regulierung, die geschlossene Fonds nun erwarten dürfen, führt dazu, dass diese in Zukunft nicht mehr dem grauen Kapitalmarkt zuzurechnen sind.“ Für die Marktteilnehmer sei es eine zukunfts- und rechtssichernde Maßnahme, gesetzlich normiert zu sein, schrieb der VGF in seiner Stellungnahme, in der aber auch eine Reihe von Änderungswünschen aufgeführt werden.

Professor Julius Reiter (Kanzlei Baum, Reiter und Kollegen) sah eine beträchtliche Schutzlücke für Anleger, falls kleinere Publikumsfonds unter 100 Millionen Euro pauschal aus den Vorschriften ausgeklammert würden. Er verwies auf eine Untersuchung, nach der den Bundesbürgern durch schlechte Beratung und mangelnden Anlegerschutz ein jährlicher Schaden von mindestens 50 Milliarden Euro entstehe: „Ein Großteil dieser Fehlinvestitionen entfällt auf Beteiligungen wie geschlossene oder offene Immobilienfonds. Dieses Geld wird also wegen unsachgemäßer Beratung volkswirtschaftlich `verbrannt´.“ Peter Mattil (Rechtsanwälte Mattil & Kollegen) erklärte, geschlossene Fonds seien nicht weniger riskant als Hedgefonds, und daher „für Privatanleger eigentlich ungeeignet“. „Mit Blick auf massive Probleme in Form von Falschberatungen bei geschlossenen Fonds und die damit seit Jahren verbundenen Rechtsstreitigkeiten fordern wir ein grundsätzliches Verbot des aktiven Vertriebs geschlossener Fonds an Privatkunden“, erklärte die Verbraucherzentrale Bundesverband.

Nicola Liebert von Tax Justice Network erwartet nicht, dass Regulierungen bei Hedgefonds greifen. Die wenigsten dieser Fonds seien überhaupt in der EU registriert, die meisten hätten ihren Sitz in Steueroasen. Gegen ein Verbot des Verkaufs an Privatanleger wandte sich der Bundesverband alternative Investments: „Diese Anlegergruppe wird faktisch von modernen Anlagestrategien ausgeschlossen und dadurch bei der effektiven Streuung ihrer Vermögensanlagen behindert.“

Dass die Neuregelungen auch Auswirkungen auf die Energiewende haben könnten, wurde in mehreren Stellungnahmen deutlich. Bürgerwind-, Bürgersolar- und Bürgerbioenergieparks würden zumeist als GmbH & Co. KG oder Genossenschaften organisiert. Bei der vorgesehenen Regulierung drohten „massive Einschnitte, die bis hin zu einer existenziellen Gefahr für die Branche insgesamt führen“, warnte der Bundesverband Erneuerbare Energie. Auch Ines Zenke (Kanzlei Becker Büttner Held) bewertete die Energieerzeugung zum Beispiel durch eine Genossenschaft als eine unternehmerische Tätigkeit außerhalb des Finanzsektors.

Die Rechtsanwaltsgesellschaft Tilp nannte es nicht nachvollziehbar, „dass Zertifikate nach wie vor nicht reguliert werden. Am Zertifikatemarkt herrschten „mannigfache Missstände“.

Quelle: heute im bundestag (hib) Nr. 141 vom 13. Februar 2013

14. März 2013 (Rechtsanwalt Hartmut Götdecke)