ZfIR 2010, A 17

Gesetzentwurf: Umfangreiche Neuregelungen für Immobilienfonds geplant

Die Bundesregierung will Anleger besser schützen und den Markt der offenen Immobilienfonds neu regeln. Der Entwurf eines Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes (17/3628) sieht vor, dass alle Mitarbeiter in der Anlageberatung, Vertriebsverantwortliche und „Compliance-Beauftragte“ künftig bei der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu registrieren sind. „Der Aufsicht wird aufgrund der ihr anzuzeigenden Informationen ein deutliches Bild der Situation in der Anlageberatung und der auf sie einwirkenden Strukturen vermittelt“, heißt es zur Begründung. Dies solle helfen, in der Vergangenheit beobachtete Fehlentwicklungen in der Anlageberatung einzudämmen.

Außerdem sieht der Gesetzentwurf vor, dass Anleger besser vor Falschberatung geschützt werden sollen. Bei Falschberatung oder fehlender Information über Provisionen darf die BaFin in Zukunft Bußgelder verhängen. Anleger müssen außerdem besser über Finanzprodukte informiert werden. Dazu soll ein „kurzes und leicht verständliches Dokument“ dienen.

Ein anderer Teil des Gesetzentwurfs befasst sich mit offenen Immobilienfonds. Für neu erworbenen Anteile an diesen Fonds soll künftig eine Mindesthaltefrist von zwei Jahren gelten. Daran sollen sich zwei weitere Jahre mit „Halteanreizen“ anschließen. Darunter versteht die Regierung, dass ausstiegswillige Anleger im dritten Jahr einen Abschlag von zehn Prozent und im vierten Jahr einen Abschlag von fünf Prozent ihres Anteilwertes hinnehmen müssen. Erst ab dem fünften Jahr soll eine abschlagsfreie Rückgabe der Anteile möglich sein. Der Abschlagsbetrag soll im Fondsvermögen verbleiben und damit den anderen Anlegern zugute kommen. Die Mindesthaltefrist und die Abschlagsregelungen sollen aber nur Anlagebe-

träge über 5 000 € im Monat erfassen. „Durch die neu eingeführte Mindesthaltefrist wird auch Anlegern und Anlageinteressierten schon beim Erwerb von Anteilen an einem Immobilien-Sondervermögen bewusst, dass eine Investition in Immobilien langfristig angelegt sein muss, damit sich die Kosten des Immobilienerwerbs und die Kosten des Sondervermögens durch eine positive Wertentwicklung amortisieren können“, begründet die Regierung ihr Vorgehen.

Hintergrund der geplanten Änderungen sind erhebliche Anteilrückgaben institutioneller Anleger im Zuge der Finanzkrise, so dass eine Reihe von Fonds wegen nicht ausreichender Liquidität schließen mussten.

Zur Verbesserung der Kapitalmarkttransparenz plant die Bundesregierung außerdem neue Mitteilung- und Veröffentlichungspflichten für bislang nicht erfasste Transaktionen. Damit soll verhindert werden, dass unbemerkt größere Stimmrechtspositionen aufgebaut werden können. Dieses „Anschleichen“ an Unternehmen soll es nicht mehr geben.

Der Bundesrat begrüßt in seiner Stellungnahme das Ziel des Gesetzentwurfs, den Schutz von Privatanlegern vor Falschberatung zu verbessern, verlangt aber auch eine Regulierung des Grauen Kapitalmarktes, die über Änderungen im Wertpapierhandelsgesetz erfolgen soll. Außerdem soll das beim Kauf von Finanzprodukten zu erstellende Beratungsprotokoll zusätzliche Angaben erhalten. So müssten die mit dem jeweiligen Anlageprodukt verbundenen Kosten und Provisionen sowie eine Risikobewertung in das Protokoll aufgenommen werden.

(Quelle: HiB Nr. 361 vom 9.11.2010)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG