

ZfIR 2012, A 5

ZIA sieht Durchbruch beim AIFM-Umsetzungsgesetz

Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) sieht in dem nunmehr überarbeiteten Gesetzentwurf des Bundesministeriums der Finanzen (BMF) zur Umsetzung der AIFM-Richtlinie neben viel Licht auch Schatten. Erfreuliche Fortschritte zeigen sich im Bereich der offenen Spezialimmobilienfonds und der geschlossenen Immobilienfonds. Hier konnten der sachliche Dialog der betroffenen Verbände mit dem BMF und der Politik entscheidende Änderungen herbeiführen. Neben dem dringlich erforderlichen Erhalt der offenen Spezialimmobilienfonds in der von institutionellen Investoren bevorzugten Form des Sondervermögens konnte auch der bisherige Anlegerkreis erhalten werden. Entgegen dem Entwurf aus dem Sommer können auch weiterhin sog. semi-professionelle Anleger wie Family Offices in Spezialfonds investieren. Bei den geschlossenen Fonds konnten die meisten Knackpunkte wie die Begrenzung der Kreditaufnahme, Mindestanlage und die fehlende Definition der Risikostreuung für Publikumsfonds sowie die Verwahrstellen durch praxisnähere Regelungen ersetzt werden. Wie sich zwischenzeitlich bereits andeutete, wird das geplante Verbot der offenen Immobilienfonds nicht Bestand haben. Die jetzt bekannt gewordenen Pläne bestätigen dies. Darüber hinaus werden entgegen den bisherigen Regelungen sowohl die Ausgabe als auch die Rücknahme der Fondsanteile eingeschränkt. Auch der Bestandsschutz für Altkunden hat gegenüber dem ersten Entwurf eine grundlegende Änderung erfahren: Waren nach den ursprünglichen Plänen die bestehenden Fonds geschützt und konnten nach Regelungen des Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetzes auch für Neukunden weiter geführt werden, besteht nunmehr nur noch für Kunden, die am 21.7.2013 Anteile halten, die Möglichkeit jederzeit ihre Anteile bis zu 30.000 Euro im Halbjahr börsentäglich zurück zu geben. Ein großer Wermutstropfen bleibt aus Sicht der Immobilienbranche jedoch bestehen, denn es sei weiterhin nicht ausgeschlossen, dass Immobiliengesellschaften entgegen der ursprünglichen Pläne zur Regulierung von alternativen Investmentfonds doch in den Anwendungsbereich des Gesetzes fallen können, so der ZIA. Zwar habe das BMF versucht, durch Klarstellung des Anwendungsbereiches hier Abhilfe zu schaffen. Durch den Zusatz, dass operativ tätige Unternehmen außerhalb des Finanzsektors nicht als Fonds gelten sollen, sei für den Immobiliensektor noch nicht die hinreichende Klarheit geschaffen worden.

(Quelle: Pressemitteilung des ZIA vom 6.11.2012)