

Gesetz zur „Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“

Der Deutsche Bundestag hat in seiner Sitzung am 11. Februar 2011 das Gesetz zur „Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarktes“ verabschiedet. Dieses Gesetz beinhaltet unter anderem auch eine Reihe von Änderungen für Immobilien-Sondervermögen. Gegenüber dem ursprünglichen Entwurf wurden dabei noch Wesentliche Anpassungen vorgenommen. Das formale Gesetzgebungsverfahren wird erst nach Zustimmung des Deutschen Bundesrates, Ausfertigung durch den Bundespräsidenten und Veröffentlichung im Bundesgesetzblatt abgeschlossen sein, so dass das Gesetz voraussichtlich im zweiten Quartal 2011 in Kraft tritt.

Für die Kapitalanlagegesellschaften ist eine **Frist bis 31. Dezember 2012** vorgesehen, um die Vertragsbedingungen für bestehende Immobilienpublikumsfonds an die neue Gesetzeslage anzupassen.

Die wichtigsten Änderungen haben wir Ihnen im Folgenden kurz dargestellt:

- **Einführung von Haltefristen:** Für alle neu ausgegebenen Anteile (nach Umstellung der Vertragsbedingungen durch die Kapitalanlagegesellschaft) gilt eine Mindesthaltefrist von 24 Monaten. Ausnahme: Jeder Anleger darf jederzeit Anteile bis zu einem Gegenwert in Höhe von EUR 30.000,- pro Halbjahr zurückgeben. Für Anleger, die Ihre Anteile vor Anpassung der Vertragsbedingungen erworben haben, gilt die genannte Haltefrist als bereits erfüllt und muss bei Rückgaben nicht berücksichtigt werden.
- **Kündigungsfristen:** Anteilrückgaben, die einen Gegenwert in Höhe von EUR 30.000,- pro Kalenderhalbjahr übersteigen, können nur mit einer Ankündigungsfrist von 12 Monaten erfolgen. Dabei kann die Frist schon während der Mindesthaltefrist von 24 Monaten in Gang gesetzt werden.
- **Bewertung von Immobilien:** Der Bewertungssturnus ist abhängig von der Häufigkeit der Anteilrücknahme/-ausgabe. Die häufigste Bewertung erfolgt bei börsentäglicher, wöchentlicher, monatlicher oder quartalsmäßiger Rücknahme. In diesen Fällen hat die Bewertung der Immobilien quartalsweise zu erfolgen.
- **Fremdfinanzierung:** Die Fremdfinanzierungsquote wird ab 1.1.2015 von bisher maximal 50% auf maximal 30% des Wertes aller Fondsimmobilien beschränkt.
- **Halte- und Kündigungsfristen für Gemischte Sondervermögen:** Die vorgenannte 24-monatige Halte- und 12-monatige Kündigungsfrist gilt entsprechend für Anleger von Gemischten Sondervermögen (z.B. Dachfonds), deren Vertragsbedingungen die Anlage von mehr als 50% des Fondsvermögens in Anteilen an Offenen Immobilienfonds erlauben.

Bitte beachten Sie, dass es darüber hinaus noch eine Reihe von weiteren Änderungen gibt. Unsere Auflistung versteht sich insoweit nur als ein Auszug der neuen Regelungen.

Wir begrüßen die bevorstehende Gesetzesänderung, hatten wir doch für unsere Produkte – den UBS (D) Euroinvest Immobilien und dem UBS (D) 3 Sector Real Estate Europe – bereits frühzeitig entsprechende Maßnahmen und insbesondere, die bereits nach geltendem Recht möglichen Rückgabefristen eingeführt. Durch die neuen Regelungen wird der langfristige Charakter einer Anlage in Offene Immobilienfonds gestärkt und gleichzeitig das kurzfristige „Parken“ von Kapital weitestgehend verhindert.

Darüber hinaus wird die Anwendung der Halte- und Kündigungsfristen nun auch auf Gemischte Sondervermögen (z.B. Dachfonds) ausgeweitet, die in überwiegendem Masse in Offene Immobilienfonds investieren können. Damit wird ein weiterer wichtiger Schritt getan, um die Interessen und dabei vor allem die Rückgabemodalitäten gleichgerichteter Anlageprodukte in Einklang zu bringen.

Zusammenfassend bleibt festzuhalten, dass die gesetzliche Neuregelung dem Fondsmanagement eine wesentlich verbesserte Fondsteuerung und im Besonderen eine solidere Liquiditätsplanung ermöglicht, womit eine deutliche Stärkung der Offenen Immobilienfonds insgesamt einhergeht.

Für Rückfragen und weitere Informationen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung

UBS Real Estate Kapitalanlagegesellschaft mbH
Geschäftsführung
München, 15. Februar 2011