

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Daniela Wagner, Dr. Gerhard Schick, Bettina Herlitzius, Stephan Kühn, Nicole Maisch, Ingrid Nestle, Winfried Hermann, Dr. Anton Hofreiter, Dr. Valerie Wilms und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Kapitalanlagen in Immobilien – Offene Immobilienfonds

Seit nun mehr 50 Jahren bestehen offene Immobilienfonds in der Bundesrepublik Deutschland und wurden in den letzten 20 Jahren in immer mehr europäischen Ländern eingeführt. Seit den 90er-Jahren stieg der Anteil internationaler Immobilienanleger an Immobilien-Neuanlagen von 6 auf über 50 Prozent. In Deutschland wird ein Fünftel der europaweiten Investitionen in Immobilien getätigt und weißt somit nach Großbritannien das zweitgrößte Investitionsvolumen in Europa auf. Der Anteil internationaler Investoren am Immobilienbestand lag in 2005 bei 13 Prozent, mit einem Transaktionsvolumen von über 40 Mrd. Euro. Diese beruhen zumeist auf indirekten Anlageformen wie geschlossenen oder offenen Immobilienfonds, Immobilienaktiengesellschaften und Real Estate Investment Trusts. Aufgrund der seit 2008 andauernden weltweiten Finanzkrise kam es zu erheblichen Diskussionen betreffend dieser Anlageformen. Die Vorteile dieser Anlageform werden im Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2009 mit höherer Flexibilität, besserer Diversifikation, geringem Verwaltungsaufwand und niedrigen Informationskosten beschrieben. Darüber hinaus bezeichnet der Bericht den deutschen Wohnungsmarkt als Anlageobjekt mit hoher Stabilität und geringem Risiko. Infolge der sich zuspitzenden Weltwirtschaftskrise wurden die meisten der offenen Immobilienfonds im aktuellen Scope Analysis Rating in ihrem Rating deutlich abgewertet.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie schätzt die Bundesregierung die Entwicklung der Volatilität des laut Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2009 traditionell von hoher Stabilität und Wachstumschancen geprägten deutschen Immobilienmarktes ein?
2. Wie fällt die im Bericht über die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft 2009 angekündigte Analyse der Entwicklung der Fonds aus?
3. Wie bewertet die Bundesregierung, dass trotz der im oben erwähnten Bericht konstatierten hohen Fungibilität offener Immobilienfonds acht von diesen die Rücknahme von Anteilscheinen aussetzen mussten?
4. Liegen der Bundesregierung Informationen vor, durch welches Anlegerverhalten welcher Anlegerkreise die Liquiditätskrise der offenen Immobilienfonds in den Jahren 2005 sowie 2008 überwiegend ausgelöst wurde (bitte aufschlüsseln nach Groß- und Kleinanleger, Fonds, Anlagevolumen)?

5. Wie werden die Aussagen bewertet, dass die Liquiditätskrise der offenen Immobilienfonds überwiegend dadurch ausgelöst wurde, dass institutionelle Anleger überschüssige Liquidität einlagerten und bei Bedarf kurzfristig wieder abzogen, und es nicht Kleinanlegerinnen und Kleinanleger waren, die dieses Problem bewirkt haben?
6. Wird vor dem in Frage 5 dargestellten Hintergrund die Notwendigkeit gesehen, die Anlegerkreise bei der im Diskussionsentwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts vom 3. Mai 2010 (Diskussionsentwurf) angekündigten Regulierung der offenen Immobilienfonds differenziert zu behandeln, um einer unangemessenen Benachteiligung gerade von Kleinanlegerinnen und Kleinanleger vorzubeugen.
7. Wie wird vor dem Hintergrund der in dem Diskussionsentwurf angekündigten Gesetzesänderungen der Vorschlag einer differenzierten Abkehr von einer täglichen Anteilsrücknahme und Ausgestaltung der Kündigungsfristen, so dass zwar zunächst eine Mindesthaltefrist für alle Anlegerinnen und Anleger gilt, sodann jedoch etwa ein Betrag von 30 000 Euro zumindest für Kleinanlegerinnen und Kleinanleger von der Kündigungsfrist ausgenommen und eine tägliche Anteilsrücknahme möglich ist, bewertet?
8. Wie wird – wie in Frankreich vorgesehen – ein quartalsweiser Turnus, um den Wert der Immobilien festzustellen, und eine dementsprechende Änderung des § 79 Absatz 1 Satz 3 des Investmentgesetzes bewertet?
9. Wie werden Medienberichte (vgl. etwa www.finanzen.net) bewertet, wonach angesichts der im Diskussionsentwurf angekündigten Gesetzesänderungen zahlreiche Anlegerinnen und Anleger ihre Mittel in den letzten Wochen aus den Immobilienfonds abzogen und mehrere Investmentgesellschaften die Anteilsrücknahme bei Immobilienfonds daraufhin aussetzen mussten?
10. Wie werden die Befürchtungen der Branche bewertet, dass der mit der im Diskussionsentwurf angekündigten Abschlagsregelung verbundene Wertverlust der Anteile in Zukunft dazu führen wird, dass Anlegerinnen und Anleger aus Immobilienfonds aussteigen und die Schließung weiterer Immobilienfonds droht?
11. Wie werden die Konsequenzen der im Diskussionsentwurf angekündigten Maßnahmen (maximal zwei Rücknahmetermine im Jahr sowie die Verlängerung der Kündigungsfristen), dass Anlegerinnen und Anleger künftig – unwiderrufliche – Kündigungen zu den festgelegten Rücknahmetermin aussprechen werden, obwohl der Anleger oder die Anlegerin zu diesem Zeitpunkt unter Umständen noch keine Kenntnis davon hat, welchen Wert die Anteile haben, da die Wertermittlung erst am Rücknahmetermin erfolgt, bewertet?
12. Wie wird vor diesem Hintergrund der Vorschlag bewertet, von der im Diskussionsentwurf angekündigten Änderung des § 79 Absatz 3 Satz 1 des Investmentgesetzes abzusehen, so dass die Ermittlung des Wertes des Anteils am Sondervermögen sowie des Ausgabe- und Rücknahmepreises eines Anteils nach wie vor börsentäglich erfolgt?
13. Inwieweit wird die im Diskussionsentwurf angekündigte Abhängigkeit der Mindestliquiditätsquote von der Länge der Kündigungsfrist als zielführend erachtet?
14. Wird die Befürchtung einiger Analysten geteilt, dass sich ein Sekundärmarkt infolge der Einführung von Kündigungsfristen herausbilden könnte?

15. Wenn diese Ansicht geteilt wird, wie werden die Auswirkungen auf die Liquiditätsrisiken der Fonds eingeschätzt?
16. Sieht die Bundesregierung gesetzlichen Handlungsbedarf beim Rating von offenen Immobilienfonds (bitte mit Begründung)?
17. Werden gesetzliche Regelungen zur Erhöhung der Transparenz offener Immobilienfonds als erforderlich erachtet?
Wenn ja, auf welche Aspekte sollte sich eine erhöhte Transparenz beziehen?
Wenn nein, warum nicht?
18. Wie werden verschiedene Instrumente zur Herstellung von mehr Transparenz, wie die Einführung unabhängiger Aufsichtsratsmitglieder/Independent Directors, Veröffentlichung der Anzahl von Mietverträgen und ihrer Laufzeit in einem Portfolio, Ökologische und Energetische Standards der Gebäude, Energieausweis für Gebäude, Siegel ökologisches Bauen im Einzelnen, bewertet?
19. Gibt es Bestrebungen, die Fremdkapitalfinanzierungsquote von Immobilienfonds einzuschränken und eine höhere Eigenkapitalfinanzierungsquote einzuführen (bitte mit Begründung)?
20. Wie wird die Marktauswirkung der Ankündigung eines 10-prozentigen Abschlags bewertet?
21. Welche Berechnungen und/oder wissenschaftliche Studien führten zu der Einführung eines 10-prozentigen Abschlags, und wie wird die Einführung des Abschlags in dieser Höhe begründet?

Berlin, den 2. Juli 2010

Renate Künast, Jürgen Trittin und Fraktion

