

Kleine Anfrage

der Abgeordneten Dr. Gerhard Schick, Daniela Wagner, Dr. Thomas Gambke, Britta Haßelmann, Lisa Paus, Bettina Herlitzius, Winfried Hermann, Friedrich Ostendorff, Dr. Hermann Ott und der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Regulierung der Anlageklasse der offenen Immobilienfonds

Nachdem bereits die KanAm Grund Kapitalanlagegesellschaft mbH am 30. September 2010 angekündigt hatte, dass der in US-Dollar notierte KanAm US-Grundinvest Fonds endgültig liquidiert und damit erstmals in der rund 50-jährigen Geschichte der Anlageklasse der offenen Immobilienfonds in Deutschland ein offener Immobilienfonds abgewickelt werden muss (vgl. die Pressemitteilung auf www.kanam.de), teilte nun auch die Anlagegesellschaft Aberdeen Asset Management plc mit, den offenen Immobilienfonds „Degi Europa“ – anders als bislang angestrebt – nicht bis 30. Oktober 2010 wieder zu eröffnen, sondern aufzulösen (vgl. Mitteilung auf www.aberdeen-immobilien.de). Unklar ist bislang, inwieweit Anlegerinnen und Anleger Verluste erleiden werden. Überdies stecken derzeit auch andere offene Immobilienfonds in Schwierigkeiten. In den letzten Monaten mussten mehrere offene Immobilienfonds die Anteilrücknahme aussetzen. Der Widerspruch von täglich garantierter Anteilrücknahme und langfristiger Investition in Immobilien ist längst offenkundig.

Am 22. September 2010 stimmte die Bundesregierung über den Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts (Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz) ab. Mit dem Gesetz soll unter anderem die Anlageklasse der offenen Immobilienfonds gestärkt werden. Da die einst als grundsolide eingeschätzte Anlageform der offenen Immobilienfonds nicht mehr so sicher, stabil und ertragreich ist, wie von den Initiatoren bislang kommuniziert wurde, ist das Regulierungsvorhaben zu begrüßen. Für die Schaffung verbesserter gesetzlicher Rahmenbedingungen für die offenen Immobilienfonds, sind die im Gesetzentwurf aufgegriffenen Maßnahmen jedoch unzureichend.

Zentrale Probleme, die maßgeblich für die Krise der offenen Immobilienfonds verantwortlich sind, werden nicht angegangen. So schweigt der Gesetzentwurf etwa bei der Transparenz hinsichtlich der Bewertung von Immobilien. Dabei ist der Immobilienwert jedoch das entscheidend wertbildende Merkmal offener Publikum-Fonds. Zudem wird seitens der Bundesregierung die Regulierungsnotwendigkeit hinsichtlich verlässlicher Informationen, angemessener Schadenersatzfristen, stärkerer Unabhängigkeit von Gutachtern und stärkerer Eingriffsmöglichkeiten der Aufsichtsbehörde offensichtlich verkannt. Insbesondere misslich ist, dass die Rolle der Depotbank unbeleuchtet bleibt, dennoch kommt ihr doch eine für die Anlegerinnen und Anleger enorm wichtige Rolle zu. Depotbanken sollen die Fonds laufend kontrollieren sowie Ansprüche von Anlegerinnen und Anlegern geltend machen. Wichtige Geschäfte der Kapitalanlagegesellschaft bedürfen ihrer Zustimmung. Allerdings offenbarte die Praxis,

dass diese Kontrolle nicht funktioniert. Eine wirksame und effektive Kontrolle wird durch bestehende Verflechtungen und Interessenkonflikte konterkariert, wie das aktuelle Beispiel der Fusion der beiden Fonds der Commerz Real AG hausInvest europa und hausInvest global beweist.

Wir fragen die Bundesregierung:

1. Wie bewertet die Bundesregierung die Fusion der beiden offenen Immobilienfonds der Commerz Real AG, hausInvest europa (Wertpapierkennnummer 980701) und hausInvest global (Wertpapierkennnummer 254473), per 1. Oktober 2010 vor dem Hintergrund, dass die Commerz Real AG vollständiges Tochterunternehmen der Commerzbank AG und zweit genannte zugleich Depotbank beider Fonds ist?
2. Wie bewertet die Bundesregierung, dass offene Immobilienfonds – etwa im Gegensatz zu Aktiengesellschaften, bei denen Aufsichtsräte als Kontrollorgane (§ 111 des Aktiengesetzes) bestehen – allein von der Depotbank (§ 20 ff. des Investmentgesetzes – InvG) kontrolliert werden, die Depotbanken allerdings regelmäßig ein Konzernunternehmen der Emittentin sind?
3. Besteht nach Ansicht der Bundesregierung die Gefahr, dass durch das Fehlen von Kontrolle und das Bestehen von Interessenskonflikten Verschmelzungen ermöglicht werden, bei denen Interessen eines Teils der Anlegerinnen und Anleger verletzt werden – vor dem Hintergrund, dass per 1. Oktober 2010 der Fonds hausInvest global mit dem Fonds hausInvest europa verschmolzen wurde und dabei der seit 1972 operierende hausInvest europa ein Vermögen von ca. 10,7 Mrd. Euro hat, dagegen die Fondsimmobilien des seit 2003 operierenden hausInvest global ein Vermögen von ca. 1,6 Mrd. Euro haben und zu 56 Prozent in Singapur, Kanada und Japan liegen, die stark von der Finanzkrise betroffen sind und wo hohe Prozentsätze der Mietverträge in diesem und im kommenden Jahr auslaufen (vgl. Schirp in: Investment Intern Spezial vom 7. Juli 2010 Beilage zu Nr. 14/10)?
4. Wie wurde die Möglichkeit verhindert, dass die Commerzbank AG als Mutter der Commerz Real AG – die Gesellschafterin der zuständigen Kapitalanlagegesellschaft ist – und gleichzeitig als Depotbank beider Fonds mit der Verschmelzung Schwierigkeiten eines schwächeren Fonds zulasten des stärkeren Fonds gelöst haben könnte?
5. Wurden dabei die Interessen der Anlegerinnen und Anleger des Fonds hausInvest europa hinreichend berücksichtigt?
6. Inwieweit ergeben sich nach Ansicht der Bundesregierung bei der personellen Besetzung der Geschäftsführung und der Aufsichtsratsgremien der beiden Fonds Bedenken hinsichtlich der erforderlichen Unabhängigkeit, vor dem Hintergrund, dass laut Aktionsbund Aktiver Anlegerschutz e. V. sowohl der Aufsichtsrat des hausInvest europa als auch der Aufsichtsrat des hausInvest global Commerzbank- bzw. Eurohypo-dominiert waren, die Aufsichtsratsmitglieder Jochen Klösches/Dr. Stefan Schmittmann/Bernd Knobloch, Dr. Thorsten Reitmeyer, Dr. Detlev Dietz, Martin Fishedick, Dr. Thomas Bley/Thomas Köntgen sich jeweils einem der beiden Institute zuordnen ließen, und dieser Gruppe der Vertreter des „Mutterhauses“ nur ein einziges externes Mitglied gegenüberstand (vgl. Presseerklärung zur Fusion von hausInvest global und hausInvest europa vom 18. Mai 2010; abrufbar unter www.aktionsbund.de)?
7. Inwieweit wurde nach Ansicht der Bundesregierung seitens der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) im vorliegenden Fall eine wirksame Kontrolle im Interesse der Anlegerinnen und Anleger ausgeübt, wenn man berücksichtigt, dass die Fusion der beiden Fonds von der BaFin genehmigt wurde?

8. Bestehen Ansprüche seitens der Anlegerinnen und Anleger gegenüber der BaFin auf Offenlegung, wie sie zu einer Genehmigung im Sinne von § 40 Satz 1 InvG gelangt?
9. Welche Rolle spielt in diesem Zusammenhang das Gesetz zur Regelung des Zugangs zu Informationen des Bundes?
10. Inwieweit wird nach derzeitiger Rechtslage gewährleistet, dass die Interessen von Anlegerinnen und Anlegern bei der Verwaltung offener Immobilienfonds hinreichend gewährleistet sind?
11. Wie bewertet die Bundesregierung den Vorschlag einer gesetzlichen Regelung dergestalt, dass eine Depotbank im Sinne des § 20 ff. InvG künftig weder gleichzeitig Depotbank zweier offener Fonds im Sinne des Investmentgesetzes, deren Emittenten identisch oder innerhalb eines Konzerns verbunden sind, sein darf noch Depotbank und Emittent demselben Konzern angehören dürfen?
12. Lässt sich aus § 22 InvG, wonach die Depotbank ausschließlich im Interesse der Anleger tätig wird, ableiten, dass zwischen jedem einzelnen Anleger eines offenen Immobilienfonds und der Depotbank eine schuldrechtliche Beziehung besteht?
13. Erwachsen dem Anleger aus § 22 InvG Ansprüche gegenüber der Depotbank auf Erfüllung der gesetzlichen Pflichten (ordnungsgemäße Kontrolle aller Vorgänge im Fonds und Schutz des Anlegervermögens)?
14. Erwachsen dem Anleger aus § 22 InvG Schadenersatzansprüche gegenüber der Depotbank, wenn diese ihren gesetzlichen Pflichten schuldhaft nicht nachgekommen ist?
15. Was spricht nach Ansicht der Bundesregierung dagegen, den § 22 InvG dergestalt zu ergänzen, dass die Erfüllung der Pflichten der Depotbank von einem einzelnen Anleger eingeklagt werden kann und dass bei Verletzung dieser Pflichten Schadenersatzansprüche des einzelnen Anlegers gegenüber der Depotbank bestehen?
16. Was spricht aus Sicht der Bundesregierung dagegen, dass unabhängige Vertreter der Anlegerinnen und Anleger die Stellung eines Beirates bei den Emittenten erhalten, wie es etwa bei dem Entsenderecht zum Aufsichtsrat der Gewerkschaften nach dem Mitbestimmungsgesetz der Fall ist?
17. Wie erklärt die Bundesregierung die Tatsache, dass viele offene Immobilienfonds in den letzten drei Jahren ihre Objekte nicht abwerteten, sondern der Wert der Immobilien kontinuierlich anstieg (beispielsweise UniImmo: Deutschland und Deka-ImmobilienEuropa um mehr als 10 Prozent), während die Kurse vieler Immobilienaktien im Zuge fallender Gewerbeimmobilienpreise einbrachen (vgl. WirtschaftsWoche vom 11. Oktober 2010, S. 130)?
Kann die Bundesregierung in diesem Zusammenhang eine systematische Überbewertung bei offenen Immobilienfonds ausschließen?
18. Wie erklärt die Bundesregierung die evidenten Abwertungen offener Immobilienfonds in den letzten zwei Jahren (beispielsweise DEGI GLOBAL BUSINESS um minus 21,6 Prozent und Morgan Stanley P2 Value um mehr als minus 50 Prozent)?
19. Inwieweit kann vor dem Hintergrund dieser Abwertungen noch von zuverlässigen Bewertungen gesprochen werden?
20. Wie beurteilt die Bundesregierung vor diesem Hintergrund den Vorschlag, dass Gutachter und Gutachten, die den Bewertungen zugrundeliegen, seitens der Kapitalanlagegesellschaft verpflichtend zu veröffentlichen sind?

21. Wie wird bewertet, dass Gutachter – wenn ein Schaden infolge eines mangelhaften Gutachtens bei Anlegerinnen oder Anlegern auftritt – ihnen gegenüber nicht haften und die grundsätzlich haftenden Kapitalanlagegesellschaften sich regelmäßig durch sorgfältige Auswahl des Gutachters exkulpieren können?

Besteht hier eine Haftungslücke?

22. Inwieweit sollten Gutachter jedenfalls für offensichtliche Fehler die persönliche Haftung übernehmen?
23. Was spricht nach Ansicht der Bundesregierung dagegen, die Sachverständigen künftig von einer neutralen Stelle anstatt von den Fondgesellschaften selbst zu bestellen, um jeden Zweifel an deren Unabhängigkeit zu beseitigen?
24. Inwieweit hält die Bundesregierung Interessenskonflikte zwischen Transaktionsberatern und Sachverständigen vor dem Hintergrund für möglich, dass sich Ratingagenturen in den Jahren 2006 und 2007 bei der Verbriefung von Immobilienkrediten maßgeblich auf die Marktwertermittlungen der transaktionsberatenden Maklerhäuser gestützt haben und die oftmals überhöhten Kaufpreise als „Fair Market Value“ absegneten (vgl. Stellungnahme des Bundesverbandes der Immobilien-Investment-Sachverständigen e. V. zum Gesetz zur Stärkung des Anlegerschutzes und Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Kapitalmarkts, S. 6), und welche Konsequenzen zieht sie daraus?
25. Was versteht die Bundesregierung unter „Informationsbarrieren“ (§ 77 Absatz 2 Satz 7 InvG-RegE)?
26. Können „Informationsbarrieren“ (§ 77 Absatz 2 Satz 7 InvG-RegE) geeignet sein, den Anschein einer beeinträchtigten Unabhängigkeit durch die Tätigkeit mit besonderem Gefährdungspotential für Interessenkonflikte (Objektvermietung, -verkauf und -vermittlung) auszuschließen?
- Wenn ja, unter welchen Voraussetzungen?
27. Wie wird der Vorschlag bewertet, § 78 Absatz 3 InvG dergestalt zu ändern, dass die Bestellung der Sachverständigen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht nicht nur anzuzeigen ist, sondern ihrer Genehmigung bedarf, vor dem Hintergrund, dass der Genehmigung der Rechtscharakter eines Verwaltungsaktes zukommt, und die Prüfung der fachlichen und persönlichen Bestellungs Voraussetzungen damit intensiver als heute ausfallen dürfte?
28. Wurde seitens der Bundesregierung überprüft, ob die Aufrechterhaltung der Sonderverjährungsfristen für Schadenersatzansprüche wegen unrichtiger Verkaufsprospekte (§ 127 Absatz 5 InvG) hinsichtlich des mit dem Gesetz zur Modernisierung des Schuldrechts intendierten Ziels der Vereinheitlichung aller zivilrechtlichen Verjährungsfristen noch sachgerecht ist?
- Wenn ja, mit welchem Ergebnis?
29. Wie bewertet die Bundesregierung den Vorschlag, die Verjährungsfristen der Prospekthaftung im Investmentgesetz an die allgemeine zivilrechtliche Verjährung des Bürgerlichen Gesetzbuchs von 3 bis 10 Jahren anzupassen, um die Rechte der Privatanlegerinnen und -anleger zu stärken?
30. Besteht nach Ansicht der Bundesregierung die Gefahr, dass die in § 81 Absatz 2 und 3 InvG-RegE vorgesehenen Abschläge von 10 Prozent bzw. 20 Prozent auf die aktuellen Verkehrswerte einen schematischen Abverkaufsmechanismus im Sinne einer Art Zwangsversteigerung und damit eine Vermögensgefährdung für die Anlegerinnen und Anleger darstellen könnten?

31. Wird nach Ansicht der Bundesregierung im Rahmen von § 81 InvG-RegE der Interessenskonflikt zwischen rückgabewilligen Anlegerinnen und Anlegern und jenen, die im offenen Immobilienfonds investiert bleiben wollen, hinreichend berücksichtigt vor dem Hintergrund, dass letztere schließlich kein Interesse daran haben, dass Immobilien schnell und möglicherweise mit erheblichen Preisabschlägen veräußert werden?
32. Wie beurteilt die Bundesregierung den Vorschlag, die Grundzüge von § 81 InvG dergestalt anzupassen, dass der Zeitraum für die erforderliche Liquiditätsbeschaffung durch Objektverkäufe von der BaFin festgelegt wird (u. U. über zwei Jahre), nachdem die Fondsgesellschaft verpflichtend eine Strategie für eine nachhaltige Wiedereröffnung sowie die Verkaufsbemühungen in kurzen Fristen mitzuteilen hat?
33. Wie beurteilt die Bundesregierung ein differenzierendes Modell für die Fälle eines „eingefrorenen“ Immobilienfonds, das zwischen rückgabewilligen und bleibewilligen Anlegerinnen und Anlegern dergestalt differenziert, dass diese in zwei Gruppen getrennt werden, je nach dem, ob sie ihre Anteile weiter halten oder veräußern wollen, und sodann in ein Halte- und in ein Verkaufsportfolio aufgeteilt werden, so dass die verkaufswilligen Anlegerinnen und Anleger bedient werden könnten, ohne dass die Haltewilligen Nachteile hinnehmen müssten (vgl. Barbara Knoflach in: Börsen-Zeitung vom 2. Oktober 2010, S. B4)?
34. Warum sieht der Regierungsentwurf zum Anlegerschutz- und Funktionsverbesserungsgesetz im Gegensatz zum Diskussionsentwurf keine Änderung des § 80 Absatz 1 Satz 2 InvG mehr vor, so dass die Mindestliquiditätsquote weiterhin lediglich 5 Prozent des Wertes des Sondervermögens beträgt, vor dem Hintergrund, dass das Ziel des Gesetzes die Ermöglichung einer besseren Liquiditätssteuerung ist?
35. Wie wird der Vorschlag beurteilt, die Mindestliquidität auf 10 Prozent des Sondervermögens anzuheben und gleichzeitig die BaFin zu ermächtigen, die Mindestliquiditätsquote im Einzelfall auf Antrag für 6 Monate auf 5 Prozent herabzusetzen?
36. Wie bewertet die Bundesregierung den Vorschlag, den Verbraucherschutz zu stärken, indem in Verkaufsprospekten verpflichtend Hinweise auf mögliche Risiken aufgenommen werden müssen, insbesondere die Zeitdauer von Mietverträgen, die Höhe der Vertragsstrafen bei vorzeitiger Kündigung der Mietverträge, die Leerstandsquoten der Objekte, das Risiko der Insolvenz der Mieter, Art und Umfang der geplanten Sanierungen, die Unwägbarkeiten der Bewertung, der Umfang der Kreditaufnahme sowie der Umgang und die Art von Neuinvestitionen?

Berlin, den 29. Oktober 2010

Renate Künast, Jürgen Trittin und Fraktion

