



**EUROPÄISCHE ZENTRALBANK**

**STELLUNGNAHME DER EUROPÄISCHEN ZENTRALBANK**

**vom 13. September 2001**

**auf Ersuchen des Bundesministeriums für Finanzen der Republik Österreich zu dem Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem ein Bundesgesetz über Immobilienfonds (Immobilienfondsgesetz-ImmoInvFG) erlassen und mit dem das Bankwesengesetz, das Investmentfondsgesetz 1993, das Kapitalmarktgesetz, das Wertpapieraufsichtsgesetz, das Versicherungsaufsichtsgesetz, das Pensionskassengesetz, das Finanzmarktaufsichtsbehördengesetz, das Einkommensteuergesetz, das Körperschaftsteuergesetz und das Bundesgesetz über die Gründung einer Bundespensionskasse AG geändert werden.**

**(CON/2001/24)**

1. Am 30. Juli 2001 wurde die Europäische Zentralbank (EZB) vom Bundesministerium für Finanzen der Republik Österreich um Stellungnahme zu dem Entwurf eines Bundesgesetzes, mit dem ein Bundesgesetz über Immobilienfonds (Immobilienfondsgesetz-ImmoInvFG) erlassen und mit dem das Bankwesengesetz, das Investmentfondsgesetz 1993, das Kapitalmarktgesetz, das Wertpapieraufsichtsgesetz, das Versicherungsaufsichtsgesetz, das Pensionskassengesetz, das Finanzmarktaufsichtsbehördengesetz, das Einkommensteuergesetz, das Körperschaftsteuergesetz und das Bundesgesetz über die Gründung einer Bundespensionskasse AG geändert werden (nachfolgend als „Gesetzesentwurf“ bezeichnet) ersucht.
2. Die Zuständigkeit der EZB zur Abgabe einer Stellungnahme beruht auf Artikel 105 Absatz 4 zweiter Gedankenstrich des Vertrags zur Gründung der Europäischen Gemeinschaft, Artikel 4 Buchstabe a) zweiter Gedankenstrich der Satzung des Europäischen Systems der Zentralbanken und der Europäischen Zentralbank sowie auf Artikel 2 Absatz 1 fünfter Gedankenstrich der Entscheidung 98/415/EG des Rates vom 29. Juni 1998 über die Anhörung der Europäischen Zentralbank durch die nationalen Behörden zu Entwürfen für Rechtsvorschriften<sup>1</sup>, da der Gesetzesentwurf Bestimmungen zu Finanzinstituten, welche die Stabilität der Finanzinstitute und

---

<sup>1</sup> ABl. L 189 vom 3.7.1998, S. 42.

Finanzmärkte wesentlich beeinflussen, enthält. Diese Stellungnahme wurde gemäß Artikel 17.5 Satz 1 der Geschäftsordnung der EZB vom EZB-Rat verabschiedet.

3. Die Hauptgesichtspunkte des Gesetzentwurfes sind:
  - (i) die Ausgabe und Verwaltung von Immobilienfonds stellt ein Bankgeschäft dar, sohin wird sie unter der staatlichen Finanzmarktaufsicht ausgeübt;
  - (ii) die Bewertung der im Fonds befindlichen Liegenschaften erfolgt mindestens einmal jährlich durch zwei unabhängige Sachverständige;
  - (iii) es werden gesetzliche Mindeststreuungserfordernisse für die einzelnen Fonds vorgeschrieben;
  - (iv) es wird eine Depotbankeinbindung verlangt und es werden Insolvenzschutzmaßnahmen zugunsten der Anleger verfügt.

In den Erläuternden Bemerkungen zum Gesetzentwurf wird festgestellt, dass sich aus dem rapiden Vordringen ausländischer Immobilienfonds auf dem österreichischen Markt die Notwendigkeit ergibt, ein österreichisches Immobilien-Investmentfondsgesetz sowie eine Reihe von begleitenden Novellen zu schaffen. Die Novelle zum Investmentfondsgesetz 1993 und die Novelle zum Kapitalmarktgesetz bezweckt die Gleichstellung ausländischer Immobilienfonds mit den übrigen ausländischen Investmentfonds hinsichtlich des öffentlichen Vertriebs im Inland. Durch die Novellen zum Versicherungsaufsichtsgesetz und zum Pensionskassengesetz werden die Anlagevorschriften auf die nunmehr gesetzlich geregelten inländischen Immobilienfonds ausgedehnt.

4. Die EZB begrüßt den Gesetzentwurf, da damit ein rechtlicher Rahmen für die Aufsicht über die inländischen Immobilien-Investmentfonds geschaffen wird, wobei die Herstellung gleicher Wettbewerbsbedingungen durch die Harmonisierung der Regulierung von Investmentfonds besondere Berücksichtigung findet. Darüber hinaus ist insbesondere auf den vorausschauenden Blickwinkel des Gesetzentwurfs hinzuweisen, der darauf abzielt, künftige Kapitalströme, die sich aus der privaten Pensionsvorsorge ergeben dürften, einzubeziehen. Insbesondere bezweckt der Gesetzentwurf, langfristig sichere und ertragreiche Anlagemöglichkeiten für Anleger, die über finanzielle Mittel von geringem Umfang verfügen, sicherzustellen. Schließlich berücksichtigt der Gesetzentwurf die besondere wechselseitige Beziehung zwischen Banken und Investmentfonds, indem in Artikel 35 die Rolle der Depotbank besonders hervorgehoben wird.
5. Die EZB weist darauf hin, dass bei Investmentfonds, selbst wenn diese als solvent gelten, dann Liquiditätsengpässe auftreten können, wenn illiquide, langfristige Anlagen vorliegen, die Finanzierung jedoch möglicherweise von kürzerer Laufzeit ist. Anlagen in Vermögenswerte in Form von Immobilien gelten grundsätzlich als langfristige und illiquide Anlageformen. Darüber hinaus sieht der Gesetzentwurf in Artikel 11 die Möglichkeit der Anteilsauszahlung auf Verlangen des Anteilsinhabers gegen Rückgabe des Anteilsscheines vor. Demnach vermögen

diese Bedenken bei einzelnen Immobilien-Investmentfonds zutreffen. Die EZB nimmt zur Kenntnis, dass Liquiditätsfragen in Artikel 32 des Gesetzentwurfs ausdrücklich geregelt werden und dass diese ferner in Artikel 11, der ein vorübergehendes Unterbleiben der Auszahlung des Rückgabepreises bei Vorliegen von außergewöhnlichen Umständen vorsieht, aufgegriffen werden. Dennoch können in Extremfällen Liquiditätsengpässe auftreten, da ebenso vorgesehen ist, dass sich das Unterbleiben der Auszahlung auf ein Jahr (oder auf zwei Jahre, wenn dies in den Fondsbestimmungen vorgesehen ist) beschränkt. Im Hinblick darauf, dass der Immobiliensektor in vielen Ländern die Ursache für Instabilität war, möchte die EZB betonen, dass Liquiditätsfragen weiterhin ein zentrales Anliegen der Aufsicht bleiben müssen. Bei der Umsetzung des Gesetzes sollte eine aktive Überwachung der Liquiditätslage der Fonds durch die Aufsichtsbehörden stattfinden.

Ferner möchte die EZB auf die möglichen Auswirkungen auf die Preise von Vermögenswerten durch den zu erwartenden Zufluss von Vermögen der Anleger in den Immobiliensektor über Immobilien-Investmentfonds hinweisen. Im Hinblick darauf, dass die Angebotsseite im Immobiliensektor im Allgemeinen langsam reagiert, kann sich eine erhöhte Nachfrage überwiegend auf die Preise auswirken und auch die Preisvolatilität erhöhen. Darüber hinaus kann die Bestimmung des Wertes der Vermögensgegenstände von besonderer Bedeutung sein, da sich die Bewertung des Anteilsscheins in den meisten Fällen nicht an Hand von Marktpreisen überprüfen lässt. Für die Bewertung der im Fonds befindlichen Vermögenswerten sieht Artikel 29 des Gesetzentwurfs die Beiziehung von mindestens zwei fachlich geeigneten Sachverständigen vor. Somit würde die EZB es befürworten, wenn die Aufsichtsbehörden ihre Aufmerksamkeit bei der Umsetzung des Gesetzes insbesondere auf die Preisentwicklung bei denjenigen Vermögenswerten richten, die gemäß Artikel 21 des Gesetzentwurfs für einen Immobilienfonds erworben werden dürfen.

6. Die EZB nimmt zur Kenntnis, dass die laufende Kontrolle der Geschäftsgebarung einer verpflichtend zu bestellenden Depotbank obliegt. Die EZB begrüßt, dass die Aufsichtstätigkeit über Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien durch die Finanzmarktaufsichtsbehörde erfolgen soll.
7. Die EZB nimmt zur Kenntnis, dass der Gesetzentwurf unter anderem darauf abzielt, die Verwaltung von (i) Immobilienfonds für das breite Publikum, und (ii) Immobilienspezialfonds für Großanleger, die keine natürlichen Personen sind, durch inländische Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien (die insbesondere Anlegerschutzaspekte zu beachten haben), zu ermöglichen.
8. Die EZB nimmt zur Kenntnis, dass in dem Gesetzentwurf die Begriffe „Immobilienfonds“ und „Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien“ definiert werden. Die EZB begrüßt die detaillierten Bestimmungen des Gesetzentwurfs über Haftungsverhältnisse, die verpflichtende Depotbankeinbindung, Abwicklung von Immobilienfonds, Grundstücks-Gesellschaften,

Bewertung der Vermögenswerte, Risikomischung, Liquiditätsvorschriften und derivative Produkte.

9. Die EZB begrüßt, dass der Gesetzentwurf mit den Bestimmungen des Investmentfondsgesetzes vergleichbare Strafbestimmungen enthält, die bezwecken, ein Instrument zur Sicherstellung der Einhaltung der Bestimmungen des Gesetzentwurfs zu schaffen. In diesem Zusammenhang sind im Gesetzentwurf auch Strafen für Depotbanken, welche die Bestimmungen des Gesetzentwurfs missachten, vorgesehen.
10. Die EZB empfiehlt, dass der Gesetzentwurf ausdrücklich bestimmt, dass die statistischen Berichtspflichten, welche die EZB gemäß Artikel 2 der Verordnung (EG) Nr. 2533/98 des Rates vom 23. November 1998 über die Erfassung statistischer Daten durch die Europäische Zentralbank den dem Gesetzentwurf unterliegenden Rechtssubjekten auferlegen kann, von den im Gesetzentwurf vorgesehenen Berichtspflichten unberührt bleiben.
11. Die EZB bestätigt, dass sie keine Einwände dagegen erhebt, wenn diese Stellungnahme von den zuständigen nationalen Behörden der Öffentlichkeit zugänglich gemacht wird.

Geschehen zu Frankfurt am Main am 13. September 2001.

*Der Präsident der EZB*

[Unterschrift]

Willem F. DUISENBERG