

Begründung

Allgemeiner Teil

Mit der Novelle zum ImmoInvFG BGBl. I Nr. 69/2008 wurde der FMA in § 7 Abs. 1 ImmoInvFG eine Verordnungsermächtigung eingeräumt, wonach die FMA die in der Anlage C Schema C genannten Angaben durch Verordnung näher konkretisieren und durch andere Angaben mit gleichen Informationszweck ergänzen kann. Im Sinne einer Stärkung des Anlegerschutzes und einer Gleichbehandlung mit dem Investmentfondsbereich wird diese Verordnung in Anlehnung an die Prospektinhalt-Verordnung erlassen, wobei die immobilienpezifischen Besonderheiten berücksichtigt werden.

Die entsprechende Verordnungsermächtigung im Bereich des InvFG 1993 findet sich in § 6 Abs. 1 InvFG 1993. Dazu wurde zu BGBl. II Nr. 237/2005 die Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde über die Angaben, die im vereinfachten Prospekt enthalten sein müssen (Prospektinhalt-Verordnung) erlassen.

Der vereinfachte Prospekt soll dem durchschnittlichen Kleinanleger in leicht verständlicher Form alle wesentlichen Informationen liefern, über die dieser vor dem Erwerb eines Fondsanteils verfügen sollte.

Besonderer Teil

Zu § 1

In diese Bestimmung wird der Anwendungsbereich unter Hinweis auf die Vorgaben der Anlage C Schema C ImmoInvFG festgelegt.

Zu § 2

Auch wenn in Anlage C Schema C ImmoInvFG lediglich externe Beraterfirmen angeführt sind, so sind wohl auch Anlageberater im vereinfachten Prospekt anzuführen. In Anlage A Schema A Abschnitt II Z 17 des ImmoInvFG sind beide Begriffe gleichwertig genannt. Im vereinfachten Prospekt sind jene externen Beraterfirmen und Anlageberater aufzunehmen, deren Tätigkeit geeignet ist, den Wert der Anteilscheine zu beeinflussen.

Zu § 3

Es handelt sich hierbei um Angaben, die erforderlich sind, damit sich die Anleger über die ihnen angebotene Anlage und über die damit verbundenen Risiken ein fundiertes Urteil bilden können. Es erscheint tunlich, dass die Anleger umfassend über allfällige Delegationen bereits vorab informiert werden.

Zu § 4

Als Anlageziel ist beispielsweise ein langfristiger Kapitalzuwachs oder eine hohe laufende Rendite zu verstehen.

Zu § 5

Diese Bestimmung ist nahezu wortgleich mit der Prospektinhalt-Verordnung, BGBl. II 237/2005, wobei auf immobilienpezifische Besonderheiten Bedacht genommen wurde.

Zu § 6

Diese Bestimmung ist im Einklang mit der Prospektinhalt-Verordnung, BGBl. II 237/2005, wobei bei der Beurteilung des Risikoprofils auf die Spezifika des Immobilienfonds eingegangen wird. Insbesondere ist im Sinne einer bestmöglichen Anlegerinformation die Mietzinsausfallrate (Ertragsausfallrate) auszuweisen, die ein wichtiger Indikator für die Vermietungssituation bei fertigen Bauten des Fonds ist. Diese Kennzahl ist für (Klein-)Anleger nachvollziehbar, verständlich und dient der Verbesserung des Schutzes ihrer Interessen.

Zu § 7

Bei der Angabe der durchschnittlichen Ergebnisse des Immobilienfonds ist darauf zu achten, dass die ausgewiesenen Ergebnisse mit jenen im Rechenschaftsbericht, Halbjahresbericht, vollständigen Prospekt, und mit jenen in den sonstigen Marketingunterlagen übereinstimmen.

Die Performanceberechnung erfolgt anhand der OeKB-Methode.

Sollte die Kapitalanlagegesellschaft für Immobilien die Performanceberechnung nicht selbst durchführen, so ist auf jene Gesellschaft hinzuweisen, die diese vornimmt.

Da es noch keine Immobilienfonds geben kann, die zehn Jahre existieren, ist Z 2 lit. a entsprechend eingeschränkt anzuwenden.

Zu § 8 und 9

Diese Bestimmungen sind nahezu wortgleich mit der Prospektinhalt-Verordnung, BGBl. II 237/2005.

Zu § 10

Unter Fee-Sharing Agreements werden u.a. Vereinbarungen verstanden, die innerhalb eines Immobilienfonds zwischen einer Verwaltungsgesellschaft und einem anderen Kapitalanlagefonds (oder dessen Verwaltungsgesellschaft) getroffen werden und bei denen für den Fall, dass der eine Immobilienfonds Anteil dieses Kapitalanlagefonds erwirbt, ein Teil der ihm dafür (entweder direkt in Form von Ausgabeauf- oder Rücknahmeabschlägen oder indirekt über die TER) in Rechnung gestellten Gebühren von diesem Zielfonds (oder seiner Verwaltungsgesellschaft) an die Verwaltungsgesellschaft gezahlt werden.

Zu § 11

Diese Bestimmung ist nahezu wortgleich mit der Prospektinhalt-Verordnung, BGBl. II 237/2005.

Zu § 12

In Abs. 2 wird den Kapitalanlagegesellschaften für Immobilien eine angemessene Frist eingeräumt, um bereits vor In-Kraft-Treten dieser Verordnung veröffentlichte vereinfachte Prospekte entsprechend anzupassen. Diese Frist sollte grundsätzlich nicht erstreckt werden können.

Zu Anlage I

Da gemäß § 32 Abs. 1 ImmoInvFG ein Immobilienfonds bis zu 49 vH des Fondsvermögens (auch) in Anteilen an Kapitalanlagefonds gemäß § 1 Abs. 1 oder 2 InvFG 1993 halten kann, ist die Berechnung einer synthetischen TER aus Gründen des Anlegerschutzes auch bei Immobilienfonds vorzunehmen.