

Bundessparte Bank und Versicherung
Wiedner Hauptstraße 63 | Postfach 320
1045 Wien
T +43 (0)5 90 900-DW | F +43 (0)5 90 900-272
E bsbv@wko.at
W <http://wko.at/bsbv>

Ihr Zeichen
FMA-LE0001.210/0017-INT/2026

Unser Zeichen, Sacharbeiter
Moser

Durchwahl
4335

Datum
11.09.2026

Stellungnahme zur Verordnung der Finanzmarktaufsichtsbehörde (FMA), mit der die Risikohinweisverordnung geändert wird

Wir begrüßen das Anliegen, die Mindestinhalte des Risikohinweises an die durch BGBl. I Nr. 57/2026 geänderten Rückgabebestimmungen sowie an die neuen Regelungen zu Liquiditätsmanagement-Instrumenten anzupassen. Aus unserer Sicht sollte die Novelle jedoch noch stärker darauf Bedacht nehmen, dass die gesetzlichen Rückgaberegeln nicht für sämtliche Immobilienfonds und sämtliche Anteilhaber in gleicher Weise gelten. Zugleich sollte die gegenständliche Novelle im Sinne der von der FMA ausdrücklich angesprochenen „Simplification and Burden Reduction“-Initiative genutzt werden, um Doppelungen und vermeidbaren mehrfachen Anpassungsaufwand zu verhindern.

1. Fondsbezogene und modulare Ausgestaltung des Risikohinweises

Der vorgeschlagene fünfte Unterabsatz geht davon aus, dass Anteilscheine bis zum 31. Dezember 2026 in der Regel jederzeit zum aktuellen Rücknahmepreis zurückgegeben werden können und die zwölfmonatige Mindesthaltedauer sowie die zwölfmonatige Rückgabefrist erst mit 1. Jänner 2027 zur Anwendung gelangen. Diese Darstellung trifft jedoch nicht auf sämtliche Immobilienfonds zu: § 43a Abs. 2 ImmoInvFG sieht die aufgeschobene Anwendung der Rückgaberegeln bis 1. Jänner 2027 lediglich für die dort erfassten Bestandsfonds vor; zugleich konnte in den Fondsbestimmungen ein früheres Inkrafttreten unwiderruflich festgelegt werden. Für Fonds, auf die § 11 Abs. 1 ImmoInvFG bereits vor dem 1. Jänner 2027 Anwendung findet, wäre die vorgeschlagene Aussage daher nicht zutreffend.

Der verpflichtende Risikohinweis sollte deshalb ausdrücklich modular ausgestaltet werden können. Nicht anwendbare Aussagen sollten entfallen bzw. an die für den jeweiligen Fonds tatsächlich geltenden Rückgaberegeln angepasst werden dürfen. Ein zwingend einheitlicher Text, der in einzelnen Fondskonstellationen die tatsächlich geltende Rechtslage nicht korrekt wiedergibt, wäre weder im Interesse einer zuverlässigen Anlegerinformation noch im Sinne der angestrebten Verwaltungsvereinfachung.

Wir regen daher an, in der Risikohinweisverordnung eine modulare Ausgestaltung festzuhalten und klarzustellen, dass die neuen Unterabsätze nur insoweit in den Risikohinweis aufzunehmen sind, als die darin beschriebenen Rückgabe- und Übergangsregelungen auf den betreffenden Immobilienfonds bzw. die jeweils angesprochene Anlegergruppe Anwendung finden.

2. Präzisierung der Übergangsregelung im Hinblick auf § 43a Abs. 2a ImmoInvFG

Auch der vorgeschlagene sechste Unterabsatz sollte enger an den gesetzlichen Wortlaut des § 43a Abs. 2a ImmoInvFG angelehnt werden. Nach dem Entwurf sollen die Übergangsregelungen allgemein für Anteilinhaber gelten, die ihre Anteilscheine „bereits vor dem 1. Jänner 2027 erworben haben“. § 43a Abs. 2a ImmoInvFG stellt demgegenüber darauf ab, dass der Anteilinhaber zum Stichtag 31. Dezember 2026 Anteile an einem Immobilienfonds bei einer Depotbank auf seinen Namen hinterlegt hat. Aus Gründen der Rechtssicherheit und Kohärenz sollte diese gesetzliche Voraussetzung auch im Risikohinweis ident wiedergegeben werden.

Darüber hinaus sieht § 43a Abs. 2a ImmoInvFG innerhalb der gesetzlichen Betragsgrenzen eine Ausnahme von der Rückgabefrist gemäß § 11 Abs. 1 ImmoInvFG vor. Die Bestimmung sieht hingegen keine entsprechende Ausnahme von der gesetzlichen Mindesthaltedauer vor. Auch dieser Unterschied sollte im Risikohinweis eindeutig zum Ausdruck kommen, um nicht den Eindruck zu erwecken, innerhalb der Betragsgrenzen seien sowohl Mindesthaltedauer als auch Rückgabefrist unbeachtlich.

Wir regen daher an, den sechsten Unterabsatz unmittelbar am konkreten Wortlaut und Regelungsgehalt des § 43a Abs. 2a ImmoInvFG auszurichten.

3. Immobilienspezialfonds

Für Immobilienspezialfonds besteht ein weiterer Anpassungsbedarf. Gemäß § 1 Abs. 3 letzter Satz ImmoInvFG können die Fondsbestimmungen eine von § 11 Abs. 1 ImmoInvFG abweichende Regelung zur Behalte- und Rückgabefrist vorsehen, sofern diese mit dem Liquiditätsprofil des Immobilienspezialfonds vereinbar ist. Darüber hinaus bestimmt § 43a Abs. 2c ImmoInvFG ausdrücklich, dass die Übergangsbestimmungen des § 43a Abs. 2a und 2b auf Immobilienspezialfonds nicht anzuwenden sind.

Soweit die Risikohinweisverordnung bzw. der Risikohinweis nach § 7 ImmoInvFG auf einen konkreten Immobilienspezialfonds Anwendung findet, muss daher sichergestellt sein, dass Passagen, die von der allgemeinen Mindesthalte- und Rückgabefrist oder von den Übergangsregelungen gemäß § 43a Abs. 2a ImmoInvFG ausgehen, entsprechend angepasst oder - soweit nicht anwendbar - weggelassen werden können.

Auch insoweit spricht dies für eine ausdrückliche modulare Ausgestaltung des Risikohinweises.

4. Inkrafttreten und Umsetzungsfrist

Nach § 2 Abs. 2 des Begutachtungsentwurfs sollen der fünfte bis achte Unterabsatz des § 1 bereits mit 1. Oktober 2026 in Kraft treten. Gleichzeitig soll der zweite Satz des fünften Unterabsatzes mit Ablauf des 31. Dezember 2026 bereits wieder außer Kraft treten.

Diese Ausgestaltung führt in der Praxis zu vermeidbarem Anpassungsaufwand. Die betroffenen Gesellschaften hatten und haben infolge von BGBl. I Nr. 57/2026 umfangreiche Anpassungen insbesondere im Zusammenhang mit den neuen Liquiditätsmanagement-Instrumenten und den dazugehörigen Anlegerinformationen vorzunehmen. Ein Inkrafttreten des neuen Risikohinweises zum 1. Oktober 2026 kann dazu führen, dass Prospekte innerhalb kurzer Zeit mehrfach geändert und veröffentlicht werden müssen.

Gerade vor dem Hintergrund der „Simplification and Burden Reduction“-Initiative sollte eine Bündelung der erforderlichen Änderungen ermöglicht werden.

Wir regen daher an, die geänderten Unterabsätze des § 1 erst mit 1. Jänner 2027 in Kraft treten zu lassen. Bei einer solchen Lösung wäre zugleich der lediglich für den Zeitraum bis 31. Dezember 2026 vorgesehene Satz *„Bis 31. Dezember 2026 können Anteilscheine in der Regel jederzeit zum aktuellen Rücknahmepreis zurückgegeben werden“* nicht erforderlich; ebenso könnte die dafür vorgesehene Außerkrafttretensbestimmung des § 2 Abs. 3 entfallen. Sollte am Inkrafttreten mit 1. Oktober 2026 festgehalten werden, regen wir eine ausdrückliche Übergangsregelung an, wonach bestehende Prospekte bis zum 31. Dezember 2026 weiterverwendet und die erforderlichen Anpassungen gebündelt spätestens mit 1. Jänner 2027 vorgenommen werden können.

5. Redaktionelle Bereinigungen

Der neue fünfte Unterabsatz beginnt mit dem Satz: *„Immobilienfonds sind typischerweise als langfristige Anlageprodukte einzustufen.“* Derselbe Satz findet sich bereits unmittelbar davor im bestehenden vierten Unterabsatz des Risikohinweises. Eine doppelte Wiedergabe sollte vermieden und der Satz daher an einer der beiden Stellen gestrichen werden.

Darüber hinaus sollte im sechsten Unterabsatz einheitlich die gesetzliche Terminologie verwendet werden. Während der fünfte Unterabsatz zutreffend von einer „Rückgabefrist“ spricht, wird im sechsten Unterabsatz von einer „Kündigungsfrist“ gesprochen. Da § 11 und § 43a ImmoInvFG den Begriff „Rückgabefrist“ verwenden, sollte dieser Begriff aus Gründen der terminologischen Einheitlichkeit auch im Risikohinweis durchgängig verwendet werden.

6. Simplification and Burden Reduction

Schließlich möchten wir anregen, den Umfang des verpflichtenden Risikohinweises insgesamt zu überprüfen. Der Risikohinweis ist bereits in seiner derzeit geltenden Fassung umfangreich; durch die nun vorgeschlagenen Ergänzungen wird er nochmals wesentlich verlängert. Gleichzeitig sind die betreffenden Rückgabe-, Liquiditäts- und sonstigen Risikoinformationen bereits Gegenstand der Prospekte und Fondsbestimmungen.

Aus unserer Sicht könnte daher geprüft werden, ob der verpflichtende Risikohinweis auf einen prägnanten, standardisierten Kernhinweis zu den wesentlichen Risiken beschränkt werden kann, während die konkrete Ausgestaltung der Rückgaberegelungen und Liquiditätsmanagement-Instrumente in den hierfür bereits vorgesehenen fondsspezifischen Dokumenten dargestellt wird. Dadurch könnten inhaltliche Doppelungen vermieden, die Verständlichkeit für Anleger verbessert und laufende Aktualisierungsaufwände reduziert werden, ohne das Schutzniveau der Anlegerinformation zu beeinträchtigen.