

## Rede im Deutschen Bundestag am 9. März 2006

TOP 12 Debatte zum Antrag B`90/ Grüne „Offene Immobilienfonds – Marktstabilität sichern, Anlegervertrauen stärken“

Protokollauszug

**Klaus-Peter Flosbach** (CDU/CSU):

Frau Präsidentin! Liebe Kolleginnen und Kollegen! Wer ruhig schlafen möchte, setzt auf Beton. Das ist ein bekannter Spruch aus der Baubranche. Aber das Weltbild ist in den letzten Monaten gründlich in Unordnung geraten. Der offene Immobilienfonds ist als Produkt seit 47 Jahren bekannt und so lange weist er jedes Jahr Steigerungen - manchmal waren es nur 3 Prozent, ein anderes Mal 8 Prozent - auf. So etwas kennt man sonst in der Finanzbranche nicht. Der offene Immobilienfonds war für viele Anleger ein stabiler Baustein der Vermögensbildung. Es gibt Kleinanleger, die bereits mit 50 Euro eingestiegen sind, und natürlich auch Großanleger. Heute verfügen diese Fonds noch immer über ein Volumen von 85 Milliarden Euro.

Für viele Personen, die im Alter nicht auf die gesetzliche Rentenversicherung oder eine betriebliche Altersvorsorge zurückgreifen können und auch nicht Leistungen von Versorgungswerken oder eine Pension beziehen, waren die offenen Immobilienfonds, wie der Kollege Schick bereits dargelegt hat, ein **Stabilisator der Altersversorgung**, ein - im Rahmen einer gewissen Streuung - ganz wesentlicher, stabiler Baustein.

Nun hat es durch die kurzfristigen Schließungen von insgesamt drei Fonds und die Ankündigung der Neubewertungen ordentliche Turbulenzen gegeben. Inzwischen ist sicherlich etwas Ruhe eingeleitet, aber es ist unsere Aufgabe, jetzt die Probleme aufzulisten und zu prüfen, was die Branche leisten kann und wo der Gesetzgeber gefordert ist.

(Leo Dautzenberg (CDU/CSU): So ist es!)

Der Antrag allerdings, den die Kolleginnen und Kollegen des Bündnisses 90/Die Grünen vorgelegt haben, schüttet das Kind mit dem Bade aus. Wir werden das so nicht unterstützen können.

(Beifall bei der CDU/CSU sowie bei Abgeordneten der FDP)

In Ihrem Antrag gibt es zahlreiche positive Ansätze. Ihr zentraler Punkt ist, dass Sie den **Anlegerschutz** stärken wollen. Das ist gut gemeint,

(Leo Dautzenberg (CDU/CSU): Das ist das Gegenteil von gut!)

aber es ist nicht gut gemacht. Wenn Sie umsetzen, was Sie in Ihrem Antrag fordern, dann machen Sie das Produkt des offenen Immobilienfonds kaputt. Dabei können wir natürlich nicht mitmachen.

(Beifall bei der CDU/CSU)

Die Schließung des Fonds hat überhaupt nichts mit der Qualität der Fonds zu tun. Das ist ein bewährtes Produkt, aber wir müssen hier differenzieren. Ein offener Immobilienfonds ist kein Sparbuch, kein Sparbrief und auch kein festverzinsliches Papier. Bedenken Sie einmal, was mit Rentenfonds und Rentenpapieren, die notiert sind und gehandelt werden, passiert, wenn die Zinsen steigen: Die Kurse sinken; sogar Verluste in zweistelliger Höhe sind für Anleger im Bereich der festverzinslichen Wertpapiere möglich. Müssen wir dafür Sicherungen seitens des Staates einrichten? Das kann sicherlich nicht der Sinn sein. Ein offener Immobilienfonds bewegt sich wie eine Einzelimmobilie im Markt. Wir müssen darauf achten, dass der einzelne Anleger durch die Banken und durch die Vermittler aufgeklärt ist, damit er weiß, was er tut.

Der offene Immobilienfonds war bis zum Jahr 2000 im Grunde ein langweiliges Produkt. Viele haben ihre Altersversorgung dort hineingesteckt, weil diese Anlageform sicher war und immer zwischen 3 und 7 Prozent brachte. Es gab aber niemals die Sprünge, die es am Aktienmarkt gegeben hat. Erst im Jahr 2000, als die Aktienblase - vor allem am Neuen Markt - platzte, hat man erkannt, wie wertvoll ein solches Produkt am Kapitalmarkt ist. Deswegen ist es sehr

problematisch, wenn Sie in Ihrem Antrag von **Totalverlust** sprechen, auf den der Anleger hingewiesen werden müsse. Das verkennt völlig die Tatsachen. Vor allem aber schadet es dem einzelnen Produkt. Es kann nicht der Sinn eines Antrags sein, in eine politische Diskussion etwas einzubringen, was mit dem Produkt überhaupt nichts zu tun hat.

(Beifall bei der CDU/CSU sowie bei Abgeordneten der SPD -  
Frank Schäffler (FDP): Es ist schlicht falsch!)

- Das ist in der Tat falsch, lieber Kollege.

47 Jahre ist dieses Produkt positiv gewesen. Es ist sicherlich eine Illusion, zu glauben, dass die Rendite immer positiv sein muss. Es hat aber nur fünf von 38 Fonds gegeben, die einen Wertberichtigungsbedarf hatten. Dieser bewegte sich in der Größenordnung von 2 bis 7 Prozent. Deshalb sollten wir die Kirche im Dorf lassen und nicht von der Möglichkeit eines Totalverlustes sprechen.

Wir sollten uns auf die wirklichen Probleme konzentrieren. Das erste Problem ist, dass ein offener Immobilienfonds wie jede Immobilie eine **langfristige Anlage** ist,

(Leo Dautzenberg (CDU/CSU): So ist es!)

viele ihn aber als kurzfristige Anlage nutzen. Für diese langfristige Anlage musste ein Fonds bislang 5 Prozent Liquidität vorhalten, damit der einzelne Anleger, wenn er Geld braucht, an dieses Geld herankommt. Ein Problem ergibt sich, wenn große, auch institutionelle Anleger oder Banken erkennen, dass die Rendite in einem offenen Immobilienfonds größer als die bei Festgeld ist, entsprechend große Beträge anlegen und kurzfristig wieder dem Fonds entziehen. Noch problematischer finde ich allerdings, dass die großen Anleger gegenüber dem Kleinanleger einen Informationsvorsprung haben. In diesem konkreten Fall wussten sie, dass es zu einem Wertberichtigungsbedarf kommen könnte; daraufhin haben sie die Beträge abgerufen und damit die 5 Prozent an Liquidität ausgeschöpft. Somit kam es zur Schließung, was im Grunde genommen nichts Schlimmes ist; denn das könnte auch zum Schutz der Kleinanleger sein. Daraus ist die Vertrauenskrise entstanden. Diese

ist auch nicht aufgefangen worden - höchstens zum Teil - durch den Schadensausgleich, den eine große deutsche Bank angeboten hat. Das führt natürlich dazu, dass eine Lawine losgetreten wird und viele Kleinanleger ebenfalls ihr Geld abrufen.

Wir sollten also dort ansetzen, wo wir aus Gründen des Verbraucherschutzes den Kleinanleger schützen müssen. Die erste Frage ist, ob es überhaupt richtig ist, dass Großanleger in diese Publikumsfonds Beträge einlegen und auch wieder abziehen können. Es ist auch die Frage zu stellen, ob nicht gerade an dieser Stelle **Kündigungsfristen** einzuhalten sind, zum Beispiel je nach Größe der Anlagesumme.

(Leo Dautzenberg (CDU/CSU): Richtig!)

Aber bitte, liebe Antragsteller, fordern Sie nicht Sicherungsinstrumente wie einen Sicherungsfonds oder die Haftung der Muttergesellschaft. Dies entspricht überhaupt nicht dem Produkt. Es handelt sich hier nicht um eine staatlich verordnete oder vom Staat gesicherte Anlage. Wir dürfen es auf keinen Fall zulassen, dass hier eine Verlagerung der Risiken auf eine Gemeinschaft erfolgt. Davon sollten wir in der Tat Abstand nehmen.

(Beifall bei Abgeordneten der CDU/CSU, der SPD und der FDP)

Wir als Gesetzgeber sind für die Rahmenbedingungen zuständig. Dazu gehört natürlich auch, dass wir die BaFin beauftragen müssen, diesen Rahmen zu kontrollieren. Der offene Immobilienfonds ist nach wie vor ein sicheres Instrument im Rahmen einer vernünftigen Streuung. Der beste Tipp für einen Anleger ist eben immer eine vernünftige Streuung. Wer die Chance haben möchte, einen möglichst hohen Ertrag zu erzielen, der muss natürlich auch kalkulatorisch ein gewisses Risiko eingehen.

Wir sollten im Rahmen der weiteren Beratungen über die weiteren Maßnahmen diskutieren. Gefragt wird beispielsweise, ob die

**Mindestliquiditätsquote** von 5 Prozent auf 10 Prozent erhöht werden muss. Wir alle wissen, dass das selbstverständlich zulasten der Rendite geht. Aber man kann darüber natürlich diskutieren. Gefragt wird außerdem, ob der Vertrieb eingestellt werden muss, wenn ein Fonds über mehr als 40 Prozent Liquidität verfügt. Vor vier oder fünf Jahren war die Liquidität so hoch, dass man kaum genügend Immobilien kaufen konnte. Zu diesem Zeitpunkt hat man im Rahmen dieser Fonds zu teure Immobilien gekauft.

Wir werden über die Kündigungsfristen bei großen Anlagebeträgen diskutieren müssen. Sie haben die Frage der **Beimischung von REITS** angesprochen. Das wird möglicherweise ganz anders gesehen. Man fragt, ob nicht gerade diese Immobilienaktien wieder ein Stück Liquidität schaffen können und ob sie beigemischt werden sollen. Eine andere Frage ist natürlich, ob es richtig ist, die Bewertung, wie derzeit, einmal im Jahr vorzunehmen, oder ob man, wie in anderen Ländern, kürzere Fristen braucht. Gefragt wird auch nach der Rotation von Sachverständigen und - das haben auch Sie getan - nach der Transparenz bezüglich der Details der einzelnen Formen im Rahmen dieser Anlage.

Das Fazit der ganzen Sache ist: Es besteht schon ein erheblicher Verbesserungs- und Änderungsbedarf im Rahmen des Investmentgesetzes, und zwar nicht erst seit heute durch die Schließung dieser drei Fonds. Die Immobilie bleibt eine langfristige Anlageform. Machen Sie da bitte mit! Wir müssen dieses - sicherlich ganz gute - Produkt stärken und wir dürfen es nicht kaputtregulieren.

Vielen Dank, liebe Kolleginnen und Kollegen.

(Beifall bei der CDU/CSU sowie bei Abgeordneten der SPD und der FDP)