

Qualitätsstandards der österreichischen Immobilien- Investmentfondsbranche

2009

Inhaltsverzeichnis

Präambel	2
I Qualitätsstandards der österreichischen Immobilien-Investmentfondsbranche	3
A Sorgfaltspflichten	3
Organisatorische Maßnahmen der Immo-KAG	3
Fondsmanagement	4
Delegation (§ 3 Abs. 3 ImmoInvFG)	5
Ausführung von Wertpapierhandelsgeschäften und sonstigen Transaktionen	6
Von der Immo-KAG und Depotbank gemeinsam festzulegen	6
B Treuepflichten	7
Anlage des Fondsvermögens	7
Vergütungen	8
Vermeidung von Interessenkonflikten	9
Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten	9
C Informationspflichten	9
Kommunikation mit den Anteilhabern	9
D Sorgfalts- und Treuepflichten im Fondsvertrieb	10
II Übrige Bestimmungen	11
A Überprüfung durch die Wirtschaftsprüfer	11
B Inkrafttreten	11

Qualitätsstandards der österreichischen Immobilien-Investmentfondsbranche 2009

Präambel

Die Qualitätsstandards der österreichischen Immobilien-Investmentfondsbranche stellen eine branchenspezifische Erklärung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen für die österreichischen Immobilien-Kapitalanlagegesellschaften (Immo-KAGs) dar.

Werden in den Qualitätsstandards Gesetzesbestimmungen zitiert, so beziehen sich diese Verweise auf die im Zeitpunkt des Inkrafttretens der Qualitätsstandards geltenden Bestimmungen.

1 Die Qualitätsstandards sind im Bestreben beschlossen worden,

- das Ansehen der österreichischen Immobilien-Investmentfondsbranche insgesamt im In- und Ausland zu wahren und zu fördern,
- einen hohen Qualitätsstandard sicherzustellen und
- größtmögliche Transparenz der von österreichischen Immo-KAGs am Markt angebotenen Immobilieninvestmentfonds (Immobilienfonds) zu gewährleisten.

2 Die Qualitätsstandards sind auf das Anwendungsgebiet des österreichischen Immobilien-Investmentfondsgesetzes (ImmoInvFG) ausgerichtet und gelten für alle österreichischen Immo-KAGs.

3 Die Qualitätsstandards sind Landesregeln.

4 Die Qualitätsstandards berühren das privatrechtliche Verhältnis zwischen der Immo-KAG und der Depotbank bzw. dem Anteilinhaber nicht.

I Qualitätsstandards der österreichischen Immobilien-Investmentfondsbranche

A Sorgfaltspflichten

Die Geschäftsleitung der Immo-KAG agiert im Rahmen der gesetzlichen und vertraglichen Regelungen völlig weisungsfrei und unabhängig von sonstigen Interessen – ausschließlich im Interesse der Anteilhaber und der Integrität des Marktes - und übt ihre Tätigkeit mit der Sorgfalt einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleitung aus.

Die Immo-KAG trifft die erforderlichen Maßnahmen zur Sicherung einer einwandfreien Qualität der von ihr angebotenen Produkte und Dienstleistungen.

Organisatorische Maßnahmen der Immo-KAG

5 In der Wahl der Organisationsform ist die Immo-KAG im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und den Anforderungen der staatlichen Aufsicht an die organisatorischen, technischen und personellen Voraussetzungen je nach ihrer Betriebsstruktur und Größe grundsätzlich frei.

6 Die Immo-KAG legt im voraus

- die Aufbau- und Ablauforganisation,
 - die Kompetenzverteilung,
 - die Ausgestaltung von Kompetenzen und
 - das interne Kontrollsystem / Compliance
- in schriftlicher Form fest.

7 Die Immo-KAG ist verpflichtet, ausreichende personelle und technische Ressourcen

- für ein Fondsmanagement,
- für ein adäquates Risikomanagement,
- für ein internes Kontrollsystem / Compliance,
- für ein Berichtswesen und
- eine adäquate technische Infrastruktur

zur Verfügung zu stellen bzw. für deren Bereitstellung Sorge zu tragen.

8 Als Mindeststandard beachtet die Immo-KAG aber eine ausreichende Funktions- und Gewaltentrennung zwischen folgenden Tätigkeiten:

- Fondsmanagement (Sv Immobilien-, Cash- und Asset Management)
- internes Kontrollsystem / Compliance.

9 Die Geschäftsleitung der Immo-KAG hat sicherzustellen, dass

- die bestands- und transaktionsbezogene Kontrolle und
 - die Kontrolle der Einhaltung aller gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen
- jedes einzelnen Immobilienfonds laufend und möglichst zeitnah erfolgt und dokumentiert wird.

Fondsmanagement

10 Das Fondsmanagement agiert im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen und von der Geschäftsleitung aufgestellten internen Richtlinien unabhängig von sonstigen Interessen ausschließlich im Interesse der Anteilhaber und der Integrität des Marktes.

11 Die Geschäftsleitung der Immo-KAG stellt sicher, dass

die Mitarbeiter des Fondsmanagements über ausreichend theoretische Kenntnisse des allgemeinen und besonderen Fondsmanagements verfügt.

12 Die Geschäftsleitung der Immo-KAG verfolgt bei allen Mitarbeitern eine Gehalts und Vergütungspolitik, die potentielle Interessenkonflikte und den Missbrauch von Insiderinformation durch diese verhindert.

Delegation (§ 3 Abs. 3 ImmoInvFG)

13 Die folgenden Bestimmungen der Delegation sind ausschließlich auf jene Immobilienfonds anzuwenden, bei denen die Anteilhaber in die Entscheidung über den Immobilienfonds nicht eingebunden sind.

Die Delegation iSv § 3 Abs.3 ImmoInvFG umfasst sowohl die Aufgaben der Anlageentscheidung sowie weitere mit dem Immobilienfondsgeschäft in Zusammenhang stehende Aufgaben der Immo-KAG.

14 Die Immo-KAG wählt für die Delegation von Aufgaben ausschließlich solche Beauftragte aus, die

- für eine einwandfreie Ausführung der betreffenden Aufgabe ausreichend qualifiziert sind, sowie
- eine entsprechende Absicherung der operationellen Risiken der mit der Delegation übernommenen Aufgaben vorweisen können und
- Gewähr für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit bieten, sowie sich vertraglich zur Einhaltung der einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen verpflichten.

Ausreichend qualifiziert im Sinne dieser Bestimmung heißt, dass der Dritte in ausreichendem Maße über theoretische und praktische Kenntnisse im Bereich der übertragenen Aufgaben verfügt. Die ausreichende Qualifizierung ist anzunehmen, wenn der Dritte die übertragene Tätigkeit zumindest drei Jahre ordentlich und gewissenhaft ausgeübt hat und mit den für die übertragene Aufgabe einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen ausreichend vertraut ist.

15 Die Immo-KAG trifft die notwendigen Maßnahmen für eine korrekte Instruktion des Dritten und für eine zweckmäßige Überwachung und Kontrolle.

Die Immo-KAG hat die delegierten Tätigkeiten in einem Vertrag mit dem Dritten schriftlich festzuhalten, welcher mindestens folgende Punkte umfasst:

- konkrete und abschließende Beschreibung der delegierten Tätigkeiten,
- namentliche Schnittstellen (inklusive Stellvertretern),
- Verantwortlichkeiten (inklusive Stellvertretern) und
- Darstellung des optimalen Ablaufs in detaillierter Form.
- eine ausdrückliche Regelung der Haftung des Beauftragten gegenüber der Immo-KAG im Innenverhältnis sowie

- die gegenseitigen Informationspflichten.
- Ausdrücklich hat sich die Immo-KAG die erforderlichen Einsichts-, Weisungs- und Kontrollrechte vertraglich einräumen zu lassen.

16 Bei Wegfall einer gesetzlichen oder vertraglichen Anforderung beim Beauftragten oder aus weiteren wichtigen Gründen hat sich die Immo-KAG eine außerordentliche Kündigungsmöglichkeit vertraglich einräumen zu lassen.

Ausführung von Transaktionen (asset deal / share deal)

17 Die Immo-KAG entscheidet nach objektiven Kriterien und unter ausschließlicher Wahrung der besten Interessen der Anleger mit der Sorgfalt einer ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleitung.

Ausführung von Wertpapierhandelsgeschäften und sonstigen Transaktionen

18 Die Immo-KAG ordert im Zusammenhang mit Transaktionen für Immobilienfonds an den Effekten-, Devisen- und sonstigen Märkten ausschließlich zu marktkonformen Konditionen. Die Immo-KAG bedient sich zur Abwicklung von Orders einer Depotbank.

Von der Immo-KAG und Depotbank gemeinsam festzulegen

19 Die Immo-KAG schließt mit der Depotbank einen schriftlichen Vertrag, der die Aufgaben, die der Depotbank gemäß ImmoInvFG übertragen werden, klar abgrenzt, und mindestens folgende Punkte umfasst:

- Konkrete und abschließende Beschreibung der von der Depotbank zu übernehmenden Aufgaben,
- namentliche Schnittstellen (inklusive Stellvertreter),
- Verantwortlichkeiten (inklusive Stellvertreter) und
- Darstellung des Ablaufs der Ausführung von Wertpapierhandelsaufträgen durch die Depotbank,
- Ablauf der ständigen Überwachung der Einhaltung der gesetzlichen und vertraglichen Bestimmungen und die Abstimmung der gegenseitigen Kontrollfunktionen.
- Die Verpflichtung der Depotbank
 - die personelle und organisatorische Trennung der Verwahrungsfunktion und der Wertpapierabwicklung von der Fondsadministration,

- alle Anteilhaber in Bezug auf Ausgabe- und Rücknahmemodalitäten je Immobilienfonds gleich zu behandeln (Vermeidung von Front-Running, Market Timing und Late Trading),
- Die gegenseitigen Informationspflichten, sowie
- eine Aufstellung der im Rahmen der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen von der Depotbank zu verrechnenden Gebühren und
- welche Aufgaben die Depotbank an Dritte delegieren darf.

20 Zusätzlich sind folgende Punkte im Einvernehmen zwischen der Immo-KAG und der Depotbank im Vorhinein festzulegen und schriftlich festzuhalten:

- Verhaltens- und Kompetenzregeln für außerordentliche Fälle,
- Aufteilungsschlüssel von sämtlichen Vergütungen und Kosten, die dem Immobilienfonds gutzubringen bzw. anzulasten sind, auf die einzelnen Immobilienfonds

B Treuepflichten

Die Immo-KAG handelt und entscheidet in Bezug auf die ihr gesetzlich und vertraglich zugewiesenen Aufgaben unabhängig - ausschließlich im Interesse der Anleger und Integrität des Marktes. Berechtigte Interessen der Anteilhaber sind jederzeit zu wahren.

Anlage des Fondsvermögens

- 21** Die Immo-KAG befolgt bei der Anlage von Vermögenswerten für die von ihr verwalteten Immobilienfonds eine Politik, die ständig
- mit dem ImmoInvFG im Einklang steht
 - mit den genehmigten Fondsbestimmungen (§ 34 ImmoInvFG) und
 - mit den Prospekten (§ 7 ImmoInvFG) sowie dem
 - in den Marketingunterlagen dargelegten Anlagecharakter des betreffenden Immobilienfonds übereinstimmt.

Der Fondsname darf keine Irreführung gegenüber der vom Immobilienfonds verfolgten Anlagepolitik hervorrufen.

22 Wenn sich die Anlagepolitik des Immobilienfonds nachhaltig ändert, ist die Immo-KAG verpflichtet,

- die Fondsbestimmungen entsprechend zu ändern (§ 34 Abs.3 ImmoInvFG),
- den Prospekt (§ 7 ImmoInvFG) und
- die Marketingunterlagen zu aktualisieren sowie
- die neue Anlagepolitik gemäß § 7 Abs.2 ImmoInvFG zu veröffentlichen.

23 Die Immo-KAG gestioniert die von ihr aufgelegten Immobilienfonds nach dem Prinzip der Gleichbehandlung.

Es ist der Immo-KAG untersagt, bei der Anlageentscheidung bestimmte Immobilienfonds und/oder Anlegergruppen zu Lasten anderer bevorzugt zu behandeln.

Vergütungen

24 Die folgenden Bestimmungen über Rückvergütungen sind ausschließlich auf jene Immobilienfonds anzuwenden, bei denen die Anteilhaber in die Entscheidung über den Immobilienfonds nicht eingebunden sind.

Rückvergütungen, die die Immo-KAG, die Depotbank oder ein involvierter Dritter für Geschäfte, die sie für einen Immobilienfonds tätigen, erhalten, sind an den jeweiligen Immobilienfonds weiterzuleiten.

Werden die Geschäfte nicht ausschließlich für einen Immobilienfonds getätigt, so sind die Rückvergütungen anteilig an die jeweiligen Immobilienfonds weiterzuleiten.

25 Bestandsprovisionen, die die Immo-KAG oder ein involvierter Dritter für fremde (Immobilien-)Investmentfonds erhält, sind an den jeweiligen Immobilienfonds weiterzuleiten.

Vermeidung von Interessenkonflikten

26 Die Immo-KAG trifft die nach ihrer Größe und Struktur zweckdienlichen organisatorischen und personellen Maßnahmen um Interessenkonflikte zwischen ihr und ihren Beauftragten zu vermeiden und eine Benachteiligung der Anleger durch solche Interessenkonflikte auszuschließen.

27 Die Immo-KAG beachtet für Eigengeschäfte ihrer Mitarbeiter den für Immo-KAGs relevanten Bereich des Standard Compliance Codes der österreichischen Kreditwirtschaft (SCC).

Wahrnehmung der Eigentümerrechte und -pflichten

28 Die Immo-KAG übt die mit den Vermögenswerten der verwalteten Immobilienfonds verbundenen Eigentümerrechte und -pflichten ausschließlich im Interesse der Anleger unabhängig aus. Sie handelt hierbei mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters.

Ausübung von Mitgliedschafts- und Gläubigerrechten

29 Die Immo-KAG übt die mit den Vermögenswerten der verwalteten Immobilienfonds verbundenen Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte - ausschließlich im Interesse der Anleger und der Integrität des Marktes - unabhängig aus.

30 Die Immo-KAG ist jederzeit in der Lage, über die Ausübung ihrer Mitgliedschafts- und Gläubigerrechte Auskunft zu geben.

C Informationspflichten

Die Bestimmungen dieses Abschnitts sind ausschließlich auf jene Immobilienfonds anzuwenden, bei denen die Anteilhaber in die Entscheidung über den Immobilienfonds nicht eingebunden sind.

Die Immo-KAG informiert offen und in allgemein verständlicher Sprache über die von ihr verwalteten Immobilienfonds. Insbesondere legt sie die mit einer Investition in Immobilienfonds verbundenen Risiken sowie die Performance und Kosten offen.

Die Immo-KAG gewährleistet eine verständliche und kontinuierliche Information der Anteilhaber.

Kommunikation mit den Anteilhabern

31 Bei der Veröffentlichung von Performancedaten für die von der Immo-KAG verwalteten Immobilienfonds hält sie sich an anerkannte Standards bezüglich

- der Berechnungsmethode,
- wobei Rückrechnungen und Hochrechnungen für Performancezahlen verboten sind. Performancezahlen unter 12 Monaten dürfen keinesfalls für Werbezwecke verwendet werden.

32 Jede Veröffentlichung von Performancedaten hat folgenden Warnhinweis - § 36 Abs. 2 ImmoInvFG - zu enthalten:

„Die Wertentwicklung der Vergangenheit lässt keine Rückschlüsse auf die zukünftige Wertentwicklung des Fonds zu.“

Zusätzlich ist die Berechnungsquelle anzugeben und ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass Ausgabe- und Rücknahmespesen in der Performanceberechnung nicht berücksichtigt sind.

33 Die Immo-KAG verzichtet in der Werbung auf

- Performanceversprechungen und
- irreführende Performancevergleiche.

34 Die Immo-KAG legt alle bei der Ausgabe und Rücknahme von Anteilscheinen sowie bei der Verwaltung der Fonds anfallenden Kosten in übersichtlicher Weise offen. Sie gewährleistet eine Gebührentransparenz, die internationalen Standards entspricht.

35 Die Immo-KAG gewährleistet eine verständliche und kontinuierliche Informationspolitik, die es dem Anteilinhaber ermöglicht, sich ein objektives Bild über die Entwicklung seines Investments zu machen. Die Wahl des Informationsumfanges und der Form der Informationsvermittlung bleibt der Immo-KAG freigestellt.

D Sorgfalts- und Treuepflichten im Fondsvertrieb

Die folgenden Bestimmungen sind ausschließlich auf jene Immobilienfonds anzuwenden, bei denen die Anteilinhaber in

Entscheidungen betreffend den Immobilienfonds nicht eingebunden sind.

Die Immo-KAG trifft die notwendigen Vorkehrungen, um im Vertrieb mit den von ihr verwalteten Immobilienfonds eine objektive und seriöse Kundenakquisition sowie –beratung zu gewährleisten.

36 Die Immo-KAG verreibt die von ihr verwalteten Immobilienfonds ausschließlich über Vertriebspartner, die Gewähr für eine einwandfreie Geschäftstätigkeit bieten, sowie sich vertraglich zur Einhaltung der Geldwäschereibestimmungen im Sinne der EU-Geldwäschereirichtlinie verpflichten.

37 Die Immo-KAG schließt ausschließlich Vertriebsvereinbarungen auf Grundlage der relevanten Bestimmungen der Qualitätsstandards bzw. vergleichbarer nationaler Standards ab.

38 Die Immo-KAG arbeitet mit Vertriebspartnern zusammen, die Gewähr für eine bestmögliche Wahrung der Kundeninteressen in analoger Anwendung der MiFID Richtlinie (2004/39/EG sowie der Durchführungsrichtlinie 2006/73/EG und der Durchführungsverordnung 1287/2006) bieten, wobei insbesondere kein Vergütungssystem angewendet wird, das diesem Sorgfaltsmaßstab widerspricht.

II Übrige Bestimmungen

A Überprüfung durch die Wirtschaftsprüfer

39 Die österreichischen Immo-KAGs verpflichten sich, die Einhaltung dieser Verhaltensregeln durch den Wirtschaftsprüfer überprüfen zu lassen.

39a Das Ergebnis der Überprüfung (inkl. Prüfungsbericht) ist vom Wirtschaftsprüfer der Geschäftsleitung und dem Aufsichtsrat zu übermitteln und zu erläutern.

B Inkrafttreten

40 Die Qualitätsstandards der österreichischen Immobilien-Investmentfondsbranche treten mit 1.1.2009 in Kraft. Es besteht eine Übergangsfrist bis zum 1.1.2010 während derer die Immo-KAGs die nötigen Umsetzungsarbeiten durchführen.