



Kodex für Treuhandvermögen

Ergänzung der Grundsätze ordnungsmäßiger und lauterer Geschäftsführung der Immobilienwirtschaft für Treuhandvermögen, insbesondere geschlossene Immobilienfonds (Neufassung September 2005)

In Anerkennung der Grundsätze gelten für geschlossene Immobilienfonds und andere Anlegervermögen ergänzend folgende (mit „i“ gekennzeichneten) Grundsätze:

- 1) **Professionalität, Transparenz und Fairness** gegenüber Anteilseignern / Treugebern („Anleger“), Geschäftspartnern, Mietern, Mitarbeitern sowie der Öffentlichkeit sind die unverzichtbare Basis unternehmerischen Handelns im volkswirtschaftlich wichtigen Immobiliensektor. Die Einhaltung dieser Grundsätze stärkt das Vertrauen in die Immobilienwirtschaft.
- 1) i **Angesichts der gesellschaftlichen und der damit verbundenen unternehmerischen Einbindung der Anleger sowie der langfristigen Kapitalbindung ist bei geschlossenen Immobilienfonds und anderen Anlegervermögen (im folgenden „Anlegervermögen“ genannt) die Einhaltung dieser Grundsätze von besonderer Bedeutung. Deshalb sollen Initiatoren das Management und qualifizierte Dienstleister besonders im Hinblick auf das jeweilige Anlegervermögen sorgfältig auswählen.**
- 2) Unternehmen, die in der oder für die Immobilienwirtschaft tätig sind, betreiben ihr Geschäft **im Interesse der Anleger und/oder Auftraggeber** und fühlen sich dem Ziel der Steigerung des Unternehmenswertes / Immobilienvermögens verpflichtet.
- 2) i **Bei Anlegervermögen ist das Fondsmanagement insbesondere den im Prospekt festgelegten Zielen in Gestalt der Vermehrung des Vermögens durch laufende Renditen und durch Substanzwerterhaltung und womöglich durch –steigerungen verpflichtet. Die hierzu erforderlichen und getätigten Maßnahmen sind zu dokumentieren.**
- 3) Die **Unternehmensleitung** verfügt über die erforderliche Eignung und ausreichende Erfahrung. Sie stellt die fortlaufende Weiterbildung von Führungs-, Führungsnachwuchs- und Fachkräften sicher.
- 3) i **Für Initiatoren und das Management von Anlegervermögen sind neben den immobilienwirtschaftlichen vor allem auch rechtliche und steuerliche Kenntnisse unabdingbar, um für die jeweilige Immobilienart und im jeweiligen Immobilienmarkt tätig werden zu können.**
- 4) Sachkundige **Aufsichts- und Beratungsgremien** erhöhen die Entscheidungsqualität bei Immobiliengeschäften. Diese Gremien werden entsprechend besetzt und von der Unternehmensleitung vorausschauend, klar und umfassend informiert.
- 4) i **Gerade bei Anlegervermögen sollten sachkundige Aufsichts- oder Beratungsgremien installiert werden. In besonderen Situationen sollte die Gesellschafterversammlung eingeschaltet werden.**



- 5) Eine sachgerechte **Bewertung des Immobilienvermögens** erfolgt anhand anerkannter Bewertungsmethoden durch qualifizierte, weisungsunabhängige Sachverständige auf der Grundlage aktueller und objektiver Marktinformationen. Die Bewertungsmethode und deren Änderung sowie die Marktwerte des Immobilienbestandes werden in geeigneter Weise erläutert.
- 5) i **Bei Anlegervermögen erfolgt mindestens jährlich eine sachgerechte Prognose der Ausschüttungen sowie der zugrunde liegenden Parameter. Die Möglichkeiten und Konditionen einer Refinanzierung – anhand der jeweils aktuellen Gegebenheiten – sind rechtzeitig offen zu legen. Gleiches gilt für anstehende Veräußerungen. In besonderen Situationen sollte eine Objektbewertung auf der Basis des Marktwertes vorgenommen werden.**
- 6) Das Immobiliengeschäft erfolgt zumeist mit hohem Kapitaleinsatz und langfristigem Planungshorizont. Daher sind die Einrichtung und Fortentwicklung eines internen **Kontrollsystems** sowie einer **Risikosteuerung** unabdingbar.
- 6) i **In Zeiten der Volatilität der Immobilienmärkte im In- und Ausland müssen im Anlegerinteresse die wirtschaftliche Besonderheit und die Zielsetzung des jeweiligen Anlegervermögens deutlich in den Vordergrund gestellt werden. Die Geschäftspolitik und die Prospektierung sind auf besondere Risikofaktoren wie z. B. Revitalisierung, Mietausfall, usw. auszurichten. Die gesellschaftsvertragliche Konzeption sollte in Hinblick auf eine mögliche Handelbarkeit der Gesellschaftsanteile offen sein.**
- 7) **Interessenkonflikte**, die zwischen Mitarbeitern, Mitgliedern der Leitungs-, Aufsichts- und Beratungsgremien einerseits und dem Immobilienunternehmen andererseits oder zwischen diesem und den Anlegern bestehen, werden durch geeignete Regeln vermieden oder offengelegt.
- 7) i **Bei Anlegervermögen auf Initiatorensseite entstehende Interessenkonflikte sind offen zu legen. Ihre Wirkungen sind darzustellen.**
- 8) Die **Prüfung des Jahresabschlusses** ist für den Schutz der Anleger und für die Vertrauensbildung von großer Bedeutung. Bei der Auswahl der Prüfer werden die Kriterien Unabhängigkeit und Qualifikation streng beachtet.
- 8) i **Die Auswahl der Prüfer erfolgt nach ihrer spezifischen Sachkunde für die Art des konkreten Anlegervermögens. Falls sich die Prüfung nicht auf dessen wirtschaftliche Aspekte erstreckt, ist dies in einer für den Anleger klaren Form auszudrücken.**
- 9) Das **Geschäftsmodell** des Immobilienunternehmens, die **Organisationsstruktur** und die **Beteiligungsverhältnisse** werden übersichtlich dargestellt und deren Veränderungen erläutert.
- 9) i **Die Darstellung soll im Prospekt erfolgen; auch über nachträgliche Änderungen sind die Anleger zu informieren.**
- 10) Die **Informationspolitik** ist durch die Grundsätze der Glaubwürdigkeit und der Gleichbehandlung gekennzeichnet. Immobilienunternehmen informieren institutionelle und private, in- und ausländische Anleger sowie sonstige Marktteilnehmer objektiv, klar, umfassend und zeitgleich in adressatengerechter Form und Sprache sowie in geeigneten Medien.
- 10) i **Die an den Markt gerichteten Informationen sollen auch eine Leistungsbilanz (Soll/Ist-Vergleich der initiierten Produkte) der Initiatoren enthalten. Diese soll ebenfalls objektiv , klar, umfassend und in einer für die Adressaten verständlichen Form und Sprache verfasst und publiziert werden.**