

PRESSEINFORMATION

## Publikums-AIF sorgen für Sicherheit und Kontrolle

- Geschlossene und offene Immobilienfonds erstmals gleichermaßen reguliert
- Unabhängige Verwahrstelle als größte Innovation
- Anleger sollten echte AIFs kaufen

*Mannheim, 25. Mai 2015 – Geschlossene Publikums-AIF bieten Anlegern umfassend regulierte Investments. Das Emissionshaus Primus Valor hat kürzlich den Vertrieb seines ersten Publikums-AIF gestartet und sieht den neuen Regulierungs-Rahmen positiv. Es liege nun an der Branche, den Geist des neuen Kapitalanlagegesetzbuches auch zu leben, meint Primus-Valor-Vorstand Gordon Grundler.*

Die neuen Alternativen Investmentfonds (AIF) bringen Anlegern deutliche Vorteile. Gordon Grundler, Vorstand des Emissionshauses Primus Valor AG, sieht vor allem in der steten Kontrolle durch die BaFin einen großen Schritt zu mehr Anleger-Sicherheit. „Statt Emissionshäuser lediglich bei der Prospektierung zu begleiten, stehen AIFs inzwischen unter einer ständigen Aufsicht“, so Grundler. Auch die Trennung von Verwahrstelle und Kapitalverwaltungsgesellschaft (KVG) trage zu mehr Sicherheit und Kontrolle bei geschlossenen Anlageprodukten bei. „Mit dem 2013 beschlossenen Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) werden geschlossene und offene Investmentfonds gleichermaßen reguliert. Dies bringt Anlegern große Vorteile“, so Grundler.

Die Primus Valor AG hat erst kürzlich als eines der ersten Emissionshäuser den Vertrieb des geschlossenen Publikums-AIF ImmoChance Deutschland 7 Renovation Plus gestartet und arbeitet seitdem mit der Verwahrstelle Donner & Reuschel sowie der Signal-Iduna-Tochtergesellschaft Hansainvest als KVG zusammen. „Die gesetzliche Pflicht, eine unabhängige Verwahrstelle zu etablieren, ist eine der bedeutendsten Innovationen der neuen Gesetzgebung“, erklärt Grundler. „Der Spielraum für Schwarze Schafe ist damit deutlich kleiner geworden.“

Auch bei der Abwicklung der Transaktionen sind AIFs an strenge Vorgaben gebunden. Bevor geschlossene Publikums-AIF Objekte erwerben, sieht die neue Gesetzeslage ein Gutachten durch einen externen Bewerter vor. Liegt die Investitionssumme für ein Objekt über 50 Millionen Euro, sind sogar zwei Gutachten nötig. So will der Gesetzgeber verhindern, dass Objekte übersteuert gekauft werden.

Weiterhin fordert das Gesetz, dass AIF das Ausfallrisiko ihrer Investments streuen müssen. „Bei Immobilienfonds ist dieses Streuungsgebot durch die Vielzahl der Mieter erfüllt“, erklärt Grundler. Um das Prinzip der Risikostreuung umzusetzen, gibt der Gesetzgeber den Fonds eine Übergangsfrist von 18 Monaten nach Vertriebsstart. Auch den Einsatz von Fremdkapital hat der Gesetzgeber reguliert: Geschlossene Publikums-AIF dürfen heute maximal 60 Prozent Fremdkapital aufnehmen. Weiterhin müssen die Kredit-Konditionen marktüblich sein.

Trotz der positiven Entwicklungen für Anleger sieht Grundler auch die Emissionshäuser in der Pflicht: „AIFs bieten Anlegern viele Vorteile. Doch gibt es auch weiterhin Spielräume und Grauzonen. Hier sind die Emissionshäuser gefragt, damit das, was das Kapitalanlagegesetz vorsieht, auch gelebt wird“, so Grundler. Ein erster Schritt in diese Richtung wäre es, wenn mehr Emittenten auf AIFs setzen würden. „Derzeit gibt es

lediglich rund dreißig Publikums-AIF am Markt, viele Produkte ähneln auf den ersten Blick zwar AIFs, doch handelt es sich dabei um operative Fonds oder Nachrangdarlehen“, beobachtet der Primus-Valor-Vorstand. Diese würden Anlegern allerdings nicht die Vorteile der neuen Gesetzgebung bieten. „Anleger sollten daher unbedingt echte AIFs kaufen“, rät Grundler.

## Über Primus Valor:

Die [Primus Valor AG](#) blickt auf eine langjährige Erfahrung in Kauf, Entwicklung und Verkauf von Immobilien zurück. Das Mannheimer Emissionshaus hat es sich zum Ziel gesetzt, Anlegern innovative Investitionsformen im Bereich der Immobilien zu bieten, die bislang institutionellen Investoren vorbehalten waren. Die hauseigene Objektverwaltung betreut derzeit über 1.000 Objekte.

### Kontakt:

Eda Raufeisen  
Primus Valor AG  
Harrlachweg 1  
68163 Mannheim  
Tel. 0621 / 73627760  
Fax 0621 / 73627761  
Mobil 0172 / 6847433  
[eda.raufeisen@primusvalor.de](mailto:eda.raufeisen@primusvalor.de)