

STELLUNGNAHME

BaFin Konsultation 15/2024

Entwurf FAQ zu Infrastruktursondervermögen gem. §§ 260a
ff KAGB

WA 52-Wp 2137/00035#00001

Stand: 31. Januar .2025

A. Einführende Anmerkungen

Wir bedanken uns für die Gelegenheit im Rahmen der Konsultation 15/2024 Stellung nehmen zu können. Die Veröffentlichung eines FAQs für Infrastruktursondervermögen gem. §§ 260 ff. KAGB wird von uns ausdrücklich unterstützt. Bei den im ZIA vertretenen KVGen sind seit Einführung des Vehikels immer wieder Auslegungsfragen bzgl. Infrastruktursondervermögen und -investitionen aufgekommen. Eine Klärung dieser Fragen mittels eines FAQs halten wir für sinnvoll.

B. Anmerkungen zu den FAQs im Einzelnen

Zu den Fragen und Antworten haben wir die nachfolgenden Anmerkungen und Änderungsvorschläge:

Frage 1 – Definition „Infrastruktur“:

Für die Definition des Begriffs „Infrastruktur“ wird zur Orientierung auf § 2 Abs. 10 BSI-Gesetz i.V.m. der BSI-KritisV verweisen. Der Begriff lässt offen, in welchen Fällen Immobilien als „Infrastruktur“ qualifizieren. Es sollte klargestellt werden, dass z.B. Schulen, Rechenzentren oder Krankenhäuser Infrastruktur sind.

Wir möchten zudem auf den Regierungsentwurf zum 2. Betriebsrentenstärkungsgesetz vom 18. September 2024 hinweisen, der unter Artikel 8 die Einführung einer Infrastrukturquote in die Anlageverordnung vorsieht. Im Falle einer Umsetzung dieser Regelung (derzeit unklar), wäre eine konkretisierende Definition des Infrastruktur-Begriffs angebracht (im Rundschreiben 11/2017). Im Sinne einer einheitlichen Rechtsauslegung sollte darauf geachtet werden, dass die Definitionen nicht voneinander abweichen.

Frage 5 – Indirekter Erwerb von Immobilien über Immobilien-Gesellschaft:

Die Beantwortung dieser Frage ist gemessen an den gesetzlichen Vorgaben grundsätzlich nachvollziehbar. Durch die Ausklammerung der Immobilien-Gesellschaft entstehen allerdings erhebliche, nicht nachvollziehbare Wertungswidersprüche.

So ist es nicht nachvollziehbar, dass ein Infrastruktursondervermögen Immobilien, die keine „Infrastruktur“ darstellen, nur direkt erwerben kann, während Immobilien, die als „Infrastruktur“ qualifizieren, nur über Infrastruktur-Projektgesellschaften erworben werden können. Es bleibt zudem offen, ob ein Infrastruktur-Sondervermögen Immobilien, die als „Infrastruktur“ qualifizieren, ebenfalls direkt erwerben könnte.

Ein sachlicher Grund, warum der Erwerb von Immobilien-Gesellschaften durch ein Infrastruktur-Sondervermögen nicht gestattet wird, ist nicht ersichtlich. Hier sollte zügig eine gesetzliche Anpassung erfolgen.

Frage 7 – Anwendbarkeit Erwerbsvoraussetzungen und Anlagegrenzen gem. § 231 KAGB

Bezüglich der Anwendbarkeit der Anlagebeschränkungen des § 231 Abs. 5 KAGB auf Infrastruktur-Projektgesellschaften scheinen Frage und Antwort nicht ganz konsistent zu sein. Während die Frage auch die Anwendbarkeit des § 231 Abs. 2 KAGB (Bewertung) sowie der §§ 232, 233 KAGB (Erbbaurechte, Vermögensgegenstände in Drittstaaten) umfasst, scheint die Antwort lediglich klarzustellen, dass die Erwerbsgrenzen des § 231 Abs. 1 KAGB für indirekte Beteiligungen nicht anzuwenden seien.

Die Antwort sollte entsprechend auch auf die weiteren Vorschriften erstreckt werden.

Frage 10 – Mehrstöckige Strukturen bei Infrastruktur-Projektgesellschaft:

Wir schlagen vor, die Antwort zur Klarstellung um folgenden Satz zu ergänzen:

„Eine Infrastruktur-Projektgesellschaft ist daher auch eine solche Gesellschaft, die nach dem Gesellschaftsvertrag oder der Satzung gegründet wurde, um dem Funktionieren des Gemeinwesens dienende Einrichtungen, Anlagen, Bauwerke oder jeweils Teile davon indirekt durch den Erwerb von Beteiligungen an Infrastruktur-Projektgesellschaften zu errichten, zu sanieren, zu betreiben oder zu bewirtschaften.“

Frage 11 – Bewertungsanforderungen für infrastruktur-Projektgesellschaften:

Der dritte Satz der Antwort sollte wie folgt umformuliert werden:

*„Sofern die Infrastruktur-Projektgesellschaft ~~gleichzeitig als Immobilien-Gesellschaft im Sinne des § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB qualifiziert~~ **eine Immobilie** hält, finden **auf die Immobilie** die Vorschriften der Bewertung von ~~Beteiligungen an Immobiliengesellschaften~~ **Immobilien** entsprechende Anwendung.“*

Begründung (betrifft auch die Frage 14): Denklogisch kann eine Infrastruktur-Projektgesellschaft u.E. niemals zugleich eine Immobilien-Gesellschaft sein. Entweder der Gesellschaftsvertrag ist entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 23a KAGB formuliert, dann darf die Gesellschaft eben gerade keine (einfachen) Immobilien erwerben, oder er ist entsprechend § 1 Abs. 19 Nr. 22 KAGB formuliert, dann darf die Gesellschaft nur Immobilien, aber keine Einrichtungen, die dem Gemeinwesen dienen, erwerben. Wenn beides im Gesellschaftsvertrag erlaubt wird, ist die Gesellschaft letztlich weder eine Infrastruktur-

Projektgesellschaft noch eine Immobilien-Gesellschaft, weil das im KAGB festgelegte Ausschließlichkeitskriterium nicht erfüllt ist.

Frage 14 – Anlagegrenze für Darlehensvergabe

Der letzte Satz der Antwort sollte gestrichen werden.

Die hier vorgenommene Differenzierung zwischen Satz 2 und 3 ist nicht sinnvoll, was sich anhand des folgenden Beispiels sehr deutlich zeigt: Steht ein Umspannwerk nicht auf einem freien Feld, sondern (sinnvollerweise) in einer Halle und hält die Gesellschaft damit (auch) eine Immobilie, würden Gesellschafterdarlehen plötzlich in die Betrachtung des § 240 Abs. 2 Nr. 1 KAGB einfließen und damit einer Begrenzung unterliegen.

Im Übrigen kann eine Infrastruktur-Projektgesellschaft – wie oben zu Frage 11 ausgeführt – nicht zugleich eine Immobilien-Gesellschaft sein.

Frage 21 – Verweis auf § 260 KAGB:

Die Antwort sollte wie folgt ergänzt werden:

„Ja, der Verweis in § 260 Abs. 1 und Abs. 3 KAGB auf die §§ 231 Abs. 1 und 234 KAGB ist als Verweis auf die primären Vermögensgegenstände eines Infrastruktur-Sondervermögens zu verstehen, zu denen auch Beteiligungen an Infrastruktur-Projektgesellschaften einschließlich der von diesen gehaltenen Infrastrukturanlagen gehören, die nicht im Zusammenhang mit einer Immobilie realisiert wurden.“

Frage 22:

Klarstellend würden wir hier den folgenden Satz ergänzen:

„Fremdfinanzierungen, die durch Infrastruktur-Projektgesellschaften aufgenommen werden, werden bei der Ermittlung der Fremdfinanzierungsquote auf Ebene des Sondervermögens nach § 260a i.V.m. § 254 Abs. 1 KAGB nicht angerechnet.“

Ansprechpartner

Frederik Voigt

Abteilungsleiter Investitionskapital

Tel.: +49 (0)30 / 20 21 585 - 39

E-Mail: frederik.voigt@zia-deutschland.de

Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) ist der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft. Er spricht durch seine Mitglieder, darunter 34 Verbände, für rund 37.000 Unternehmen der Branche entlang der gesamten Wertschöpfungskette. Der ZIA gibt der Immobilienwirtschaft in ihrer ganzen Vielfalt eine umfassende und einheitliche Interessenvertretung, die ihrer Bedeutung für die Volkswirtschaft entspricht. Als Unternehmer- und Verbändeverband verleiht er der gesamten Immobilienwirtschaft eine Stimme auf nationaler und europäischer Ebene mit Präsenz in Brüssel, Wien und Zürich – und im Bundesverband der deutschen Industrie (BDI). Präsidentin des Verbandes ist Iris Schöberl.

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.

Hauptstadtbüro

Leipziger Platz 9
10117 Berlin

Europabüro

3 rue du Luxembourg
B-1000 Brüssel

