

MAYER • BROWN

Islamic Finance als Finanzierungsalternative

Hotelimmobilien – eine Asset-Klasse etabliert sich

Dr. Simon G. Grieser
Partner

T +49 69 7941 1301
sgrieser@mayerbrown.com

27. Mai 2014

Mayer Brown is a global legal services provider comprising legal practices that are separate entities (the "Mayer Brown Practices"). The Mayer Brown Practices are: Mayer Brown LLP and Mayer Brown Europe-Brussels LLP both limited liability partnerships established in Illinois USA; Mayer Brown International LLP, a limited liability partnership incorporated in England and Wales (authorized and regulated by the Solicitors Regulation Authority and registered in England and Wales number OC 303359); Mayer Brown, a SELAS established in France; Mayer Brown JSM, a Hong Kong partnership and its associated entities in Asia; and Tauil & Chequer Advogados, a Brazilian law partnership with which Mayer Brown is associated. "Mayer Brown" and the Mayer Brown logo are the trademarks of the Mayer Brown Practices in their respective jurisdictions.

Inhalt

- Marktübersicht
- Grundbegriffe
- Strukturen
- Hotelfinanzierungsspezifische Besonderheiten
- Entwicklungen

Marktübersicht (1)

- 500 Milliarden USD bis 1 Billionen USD
- 1,7 Milliarden USD (Prämien im Versicherungssektor)
- Weltweit mehr als 500 islamische Finanzinstitute
- Entwicklungen im Anleihenmarkt (Sukuk)
- Bisher kaum sharia-konforme Hotelprojektfinanzierungen in Europa

Marktübersicht (2)

- Marktteilnehmer aus dem Bank- und Versicherungsbereich aus deutscher Sicht (beispielhaft):
 - Allianz
 - Arab Investments
 - Citigroup
 - Commerzbank
 - Deutsche Bank
 - HSBC
 - Kuwait Finance House

Grundbegriffe (1)

- Islamic Finance bedeutet Finanzierungen im Einklang mit den Bestimmungen des islamischen Rechts
- Umsetzung von sozial-ethischen und religiös-theologischen Überlegungen
- Grundlagen
 - *Riba*-Verbot, d.h. Zins- und Wucherverbot; Finanzprodukte müssen ohne Zinszahlungen auskommen
 - *Gharar*, d.h. Unkenntnis, die zu einem Schaden einer Partei aus einem gegenseitigen Vertrag führen kann
 - *Maysir*, d.h. Verbot des Glücksspiels, das mit dem Bestreben vorgenommen wird, einen leichten und unverdienten Gewinn zu erhalten
 - Vertragsgestaltung, bei denen eine Partei einen ungerechtfertigten Nutzen auf Kosten der anderen erlangt.

Grundbegriffe (2)

- Sharia-Board
 - Prüfung der Islamic Finance Produkte
 - Prüfung der Tätigkeit der Islamic-Finance-Institute
 - Anlageziel
 - Anlagetätigkeit
 - Erstellung von Rechtsgutachten (*fatwa*)
 - Sharia-Board mindestens aus drei Mitgliedern, die einer Rechtsschule angehören (Auswahl):
 - Hanafitische
 - Malikitische
 - Shafiitische
 - Hanbalitische
 - Auswirkung auf Produktgestaltung

Strukturen (1)

- Aufgrund der verschiedenen Verbote mussten shariakonforme Produkte entwickelt werden
- Keine Standardprodukte
- Mudaraba
- Musharaka
- Murabaha
- Ijara
- Salam
- Istina'a
- Sukuk
- Takaful

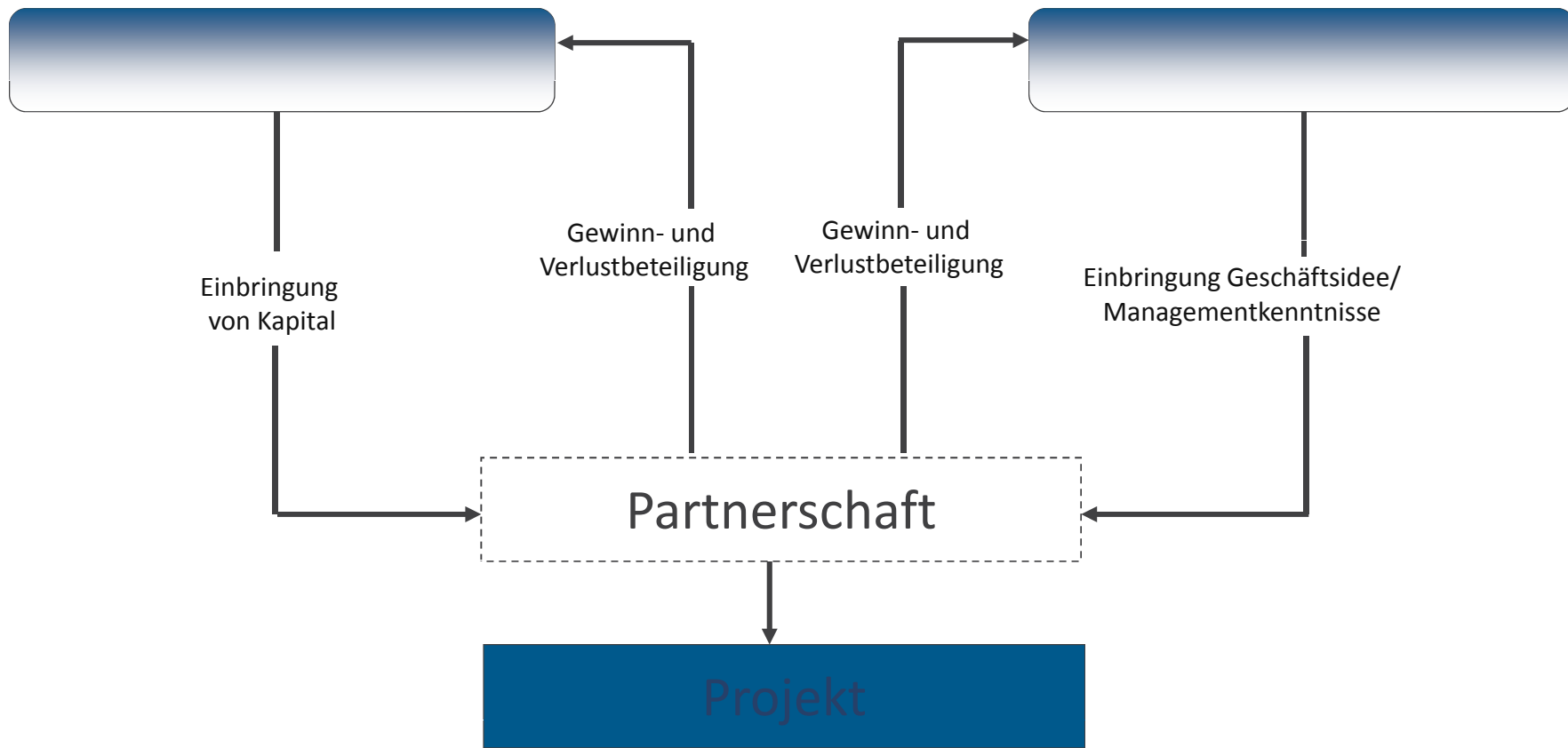
Strukturen (2)

Mudaraba

- Vertrag zwischen einem Unternehmer und einer Bank, bei der die Bank Kapital in ein Projekt einbringt und der Unternehmer Kenntnisse
- Gewinne werden aufgrund eines Verteilungsschlüssels aufgeteilt
- Verluste werden von der Bank getragen
 - Ausnahme nur bei Vorsatz und Fahrlässigkeit des Unternehmens
- Bank kann auch „Kapitalnehmer“ sein
 - Unbeschränktes Investmentverhältnis
 - Beschränktes Investmentverhältnis

Strukturen (3)

Mudaraba



Strukturen (4)

Musharaka

- Partnerschaft zwischen der Bank und einem Unternehmer, in der beide Parteien Kapital/Sachgüter einbringen
- Unterschied zu der Mudaraba-Gestaltung
- Gewinn gemäß einem Verteilungsschlüssel
- Verluste gemäß der Anteile
- Beide Parteien zur Geschäftsführung berechtigt
- Verwaltungsvertrag enthält Vertragsabreden
- Nutzung für Joint-Venture-Gestaltungen
- Joint-Venture-Gesellschaft als Kapitalgesellschaft ausgestaltet

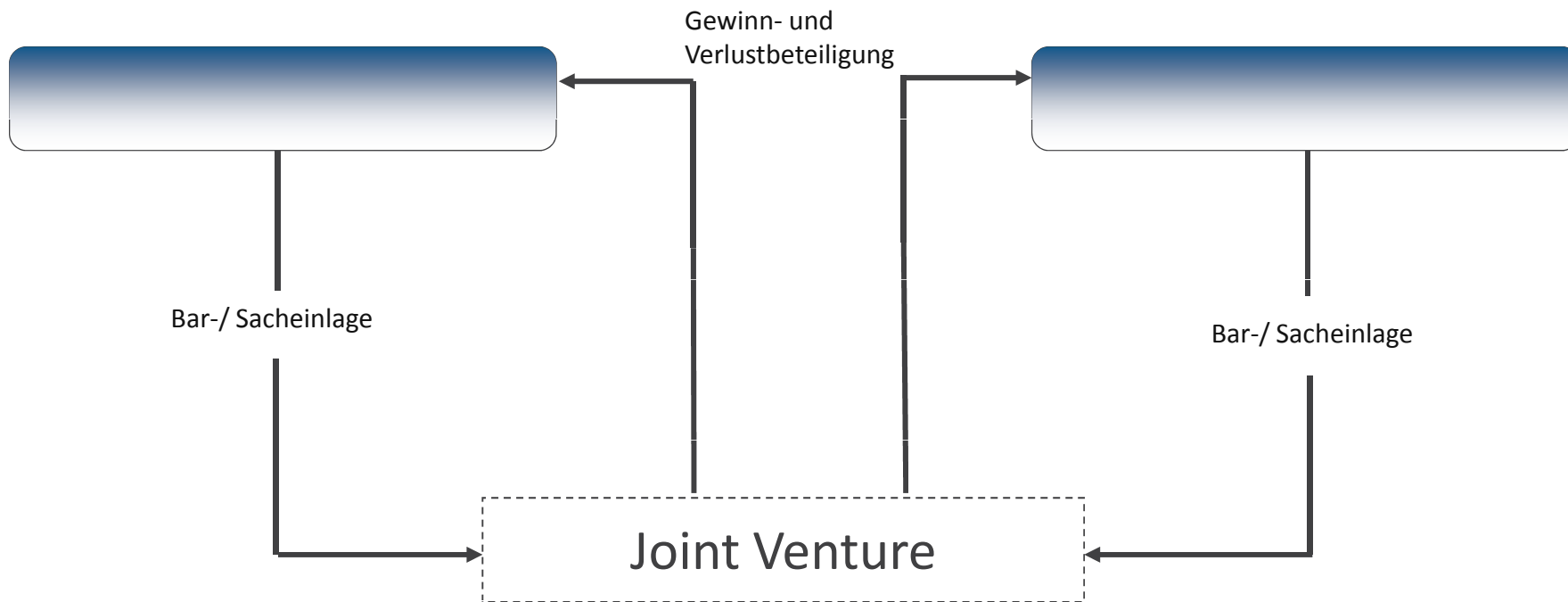
Strukturen (5)

Musharaka

- Verschiedene Formen
 - Constant Musharaka:
 - Vertragsdauer unbegrenzt
 - Gestaltungsarten:
 - ‘Inan
 - Mufawada
 - A‘mal
 - Al-Wujooh
 - Diminishing Musharaka
 - Reduktion des finanziellen Engagement
 - Übertragung der Anteile gemäß Rückführung des Kapitals

Strukturen (6)

Musharaka



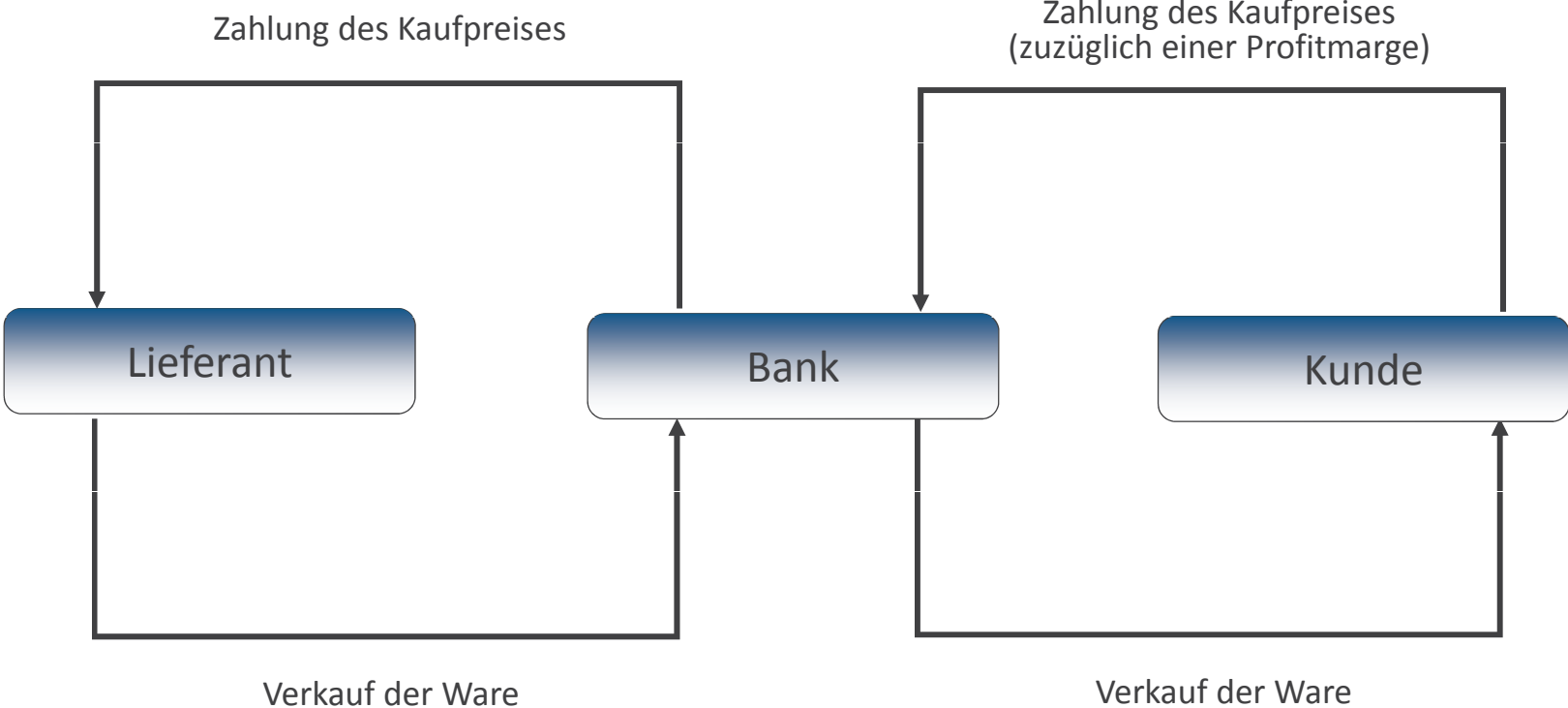
Strukturen (7)

Murabaha

- Grundstruktur
 - Bank erwirbt meist auf Veranlassung des Kunden Ware
 - Kunde erwirbt dann aufgrund eines zweiten Vertrages die Ware
 - Kaufpreis: ursprünglich Kaufpreis zzgl. Profitmarge
 - Zwischenerwerb durch die Bank
 - Kann Vertreter ernennen, um Haftungsrisiko zu verringern
 - Haftungsausschluss bei zweitem Kaufvertrag möglich
 - Sicherheitennahme möglich

Strukturen (8)

Murabaha



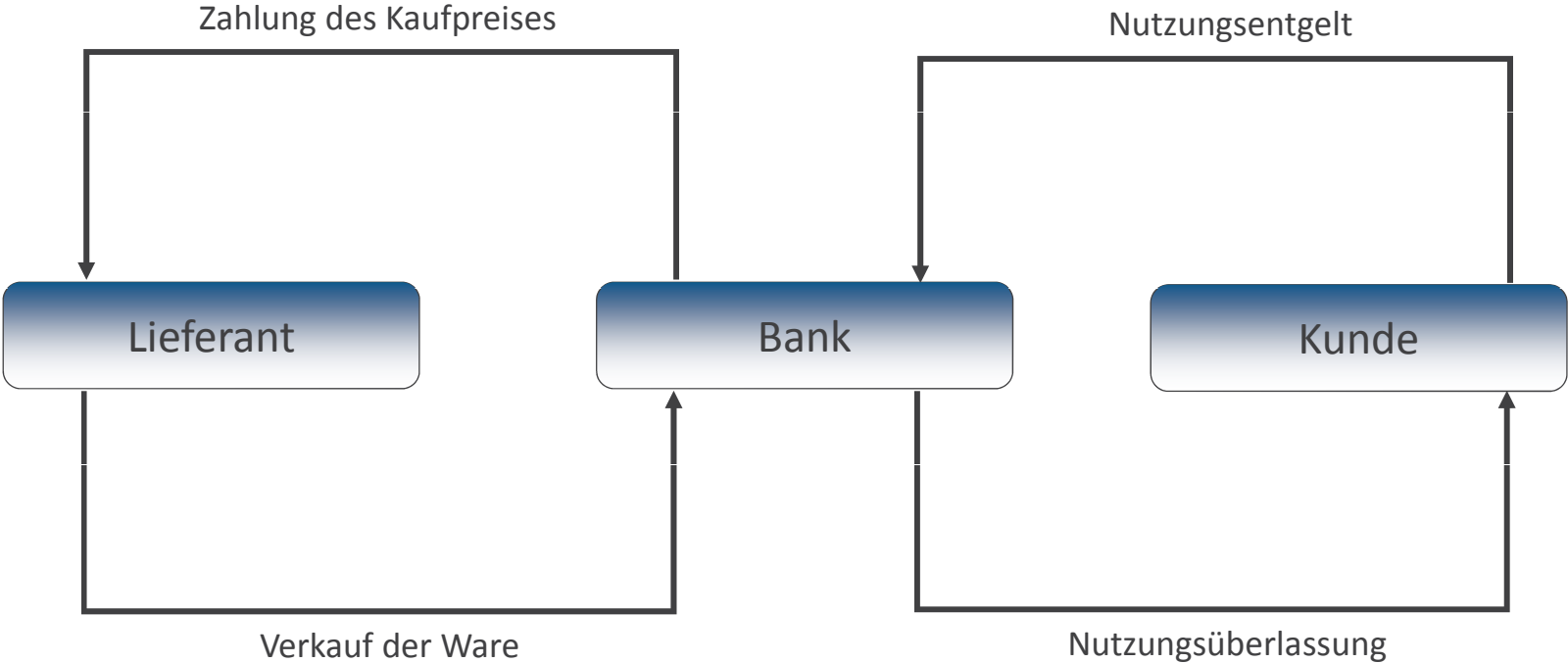
Strukturen (9)

Ijara

- Grundstruktur
 - Nutzungsüberlassung eines Gegenstandes
 - Nutzungsüberlassungsgebühr
 - Versicherungspflicht für den Gegenstand obliegt der Bank
 - Kunde kann Unternutzungsvertrag schließen
 - Gestaltung möglich, um Eigentum auf Kunden zu übertragen

Strukturen (10)

Ijara



Strukturen (11)

Sukuk

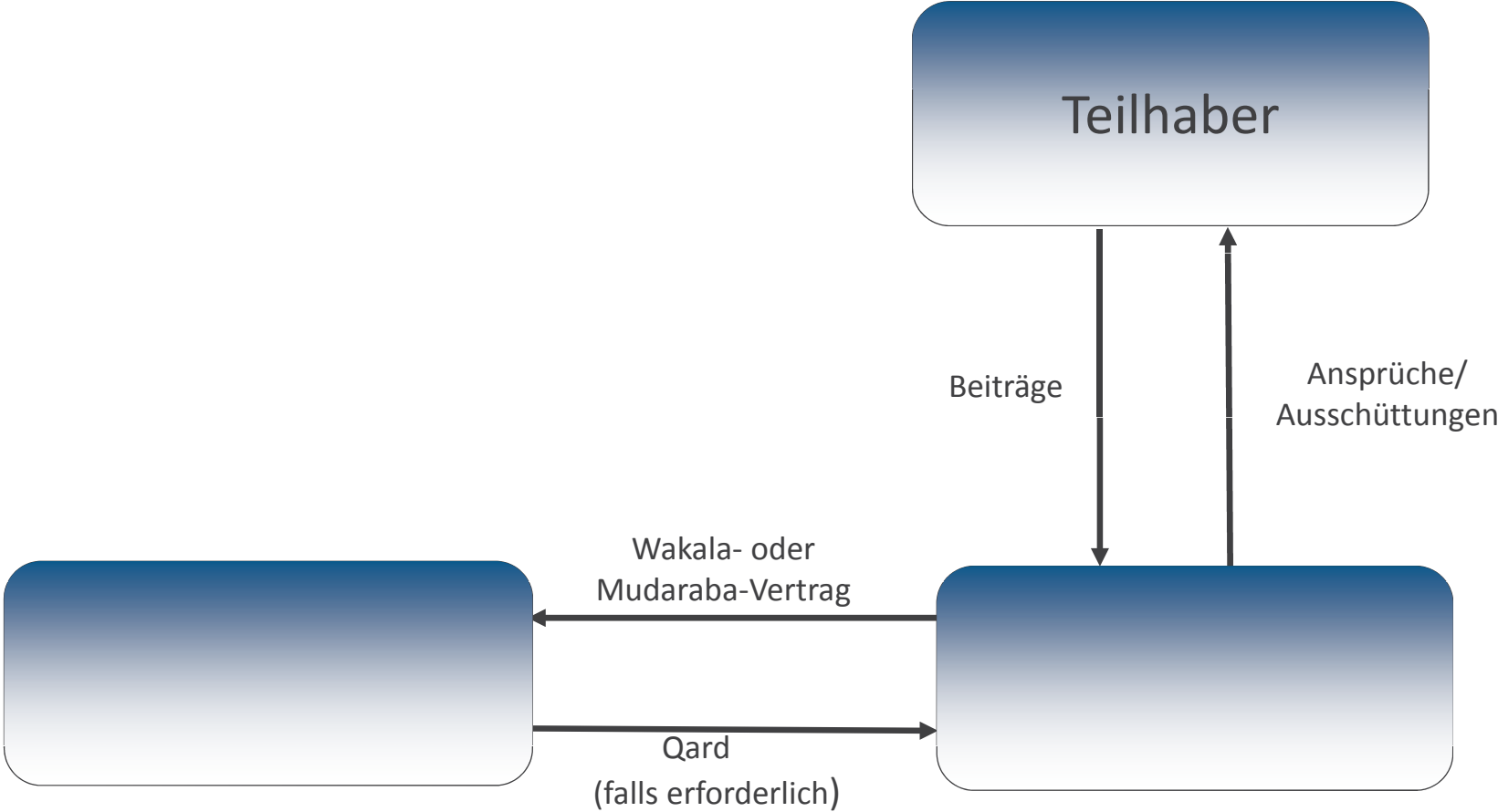
- Grundstruktur
 - Vergleichbar mit klassischer Schuldverschreibung
 - Wirtschaftsgüter werden auf eine Zweckgesellschaft übertragen
 - Zweckgesellschaft emittiert Anteilsscheine
 - Anteile repräsentieren dann die eingebrachten Vermögenswerte
 - Kapitalerträge generieren sich aus den Zahlungsströmen basierend auf den Vermögenswerten

Strukturen (13)

Takaful

- Grundstruktur
 - Prinzip eines Solidarfonds; wird nicht auf die Ver-sicherung übertragen, sondern von allen Kunden geteilt
 - Gelder müssen wieder shariakonform investiert werden

Strukturen (14) - Takaful



Strukturen (15)

Sonstiges

- Salam
- Istina'a
- Quard
- Wakala

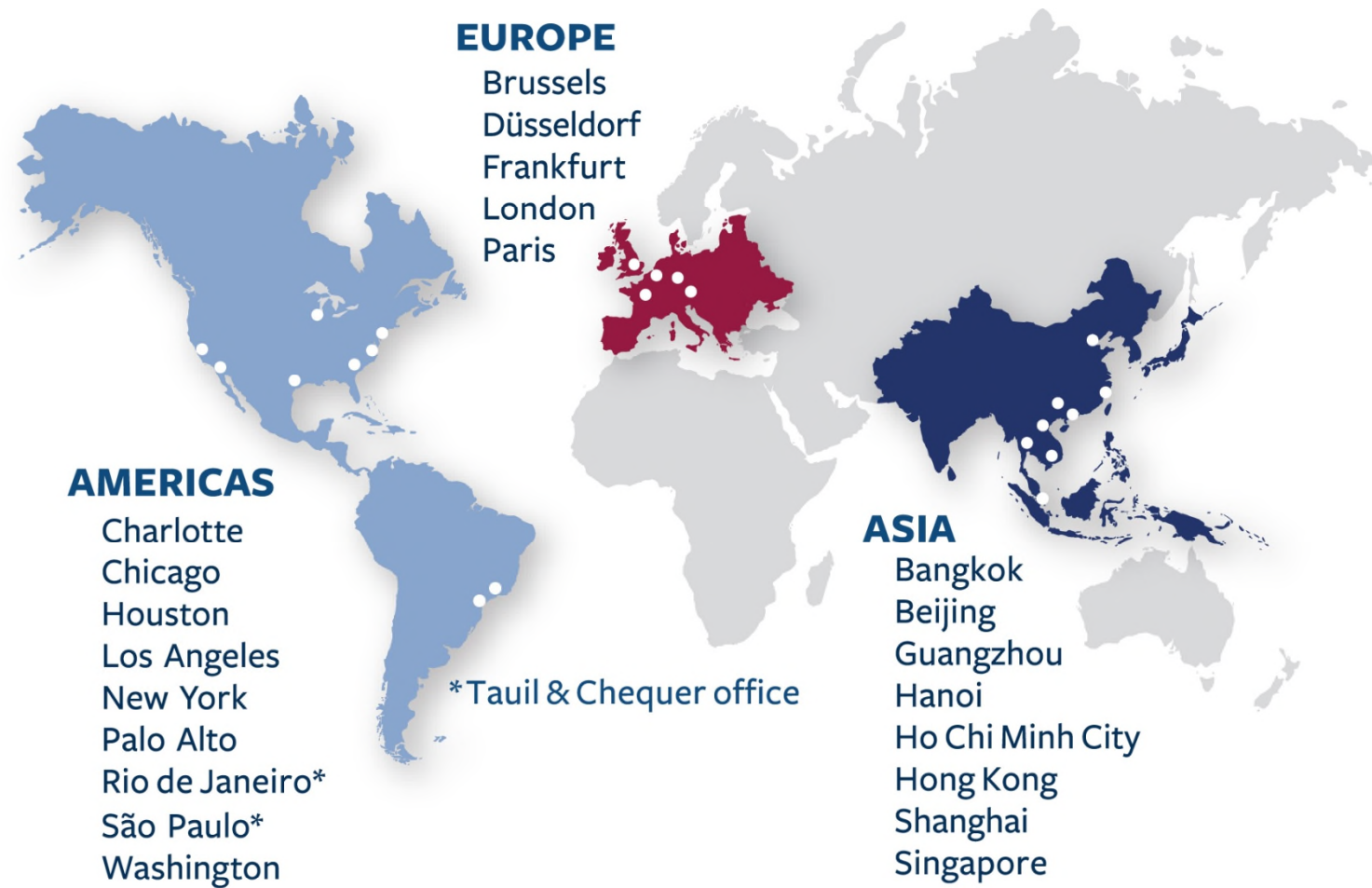
Hotelspezifische Besonderheiten

- Sharia-konforme Erträge
- > 5% Grenze
- Donation (freiwillige Spende)
- Compliance-Strukturen

Entwicklungen

- Gründung von „Islamic“ Banken in Europa
- Grenzüberschreitende Tätigkeiten in den deutschen Markt
- Änderung rechtliche Rahmenbedingungen (z.B. Großbritannien)
- Markt für konventionelle Banken/Versicherungen
- Entwicklung Retail-Geschäft in Deutschland

Unsere Büros



Kontakt



Dr. Simon G. Grieser

Partner, Frankfurt am Main

Praxis: Banking & Finance

sgrieser@mayerbrown.com

T +49 69 7941 1301

Dr. Simon G. Grieser ist Banking & Finance-Partner im Frankfurter Büro von Mayer Brown. Er berät internationale Mandanten im Bereich des Bank- und Finanzrechts, Bankaufsichtsrechts und im Bereich Securitization, insbesondere bei Transaktionen mit notleidenden und nicht-notleidenden Kreditportfolien. Simon Grieser ist Autor verschiedener Abhandlungen und Artikel zu Themen des Bank-, Kapitalmarkt- und Finanzrechts. Er ist Mitherausgeber der im Frankfurt School Verlag erscheinenden „Frankfurter Reihe zur Bankenaufsicht“ sowie des von Euromoney veröffentlichten Buches „Performing and Non-Performing Loan Transactions Across the World – A Practical Guide“.

913976485

Wie Sie uns erreichen:

Frankfurt

Friedrich-Ebert-Anlage 35-37

60327 Frankfurt am Main

T +49 69 7941 0

F +49 69 7941 100

Düsseldorf

Graf-Adolf-Platz 15

40213 Düsseldorf

T +49 211 86224 0

F +49 211 86224 100