

**BVI¹-Stellungnahme zur BaFin-Konsultation 18-2018 – Überarbeitung des Rundschreibens 07/2015 (WA) - Anforderungen bei der Bestellung externer Bewerter für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften
Geschäftszeichen WA 42-Wp 2133-2018/0001**

Wir bedanken uns für die Möglichkeit, zu dem Entwurf des überarbeiteten Rundschreibens 7/2015 (WA) Stellung zu nehmen.

Die Bemühungen der BaFin, das Anzeigeverfahren für die Bestellung der Bewerter zu optimieren, begrüßen wir. Die geplante Einführung von standardisierten Anzeigeschreiben und die Vergabe von BaFin-IDs an beauftragte Bewerter sind hierfür grundsätzlich auch gut geeignet. Wir haben jedoch die Befürchtung, dass die nun von Ihnen vorgesehenen Prozesse das bisherige Verfahren faktisch weder sehr zeitnah noch besonders zukunftsfest verbessern werden. Dem liegen folgende Überlegungen zugrunde:

Die geplante gemeinsame Befüllung und Unterzeichnung des Anzeigeschreibens durch die KVG und den Bewerter hat den generellen Nachteil, dass für den Anzeigeprozess wegen der hierdurch notwendigen zusätzlichen Abstimmungen mit großer Wahrscheinlichkeit mehr Zeit als vorher benötigt wird.

Außerdem haben wir Zweifel, ob der von Ihnen geplante Prozess für die Anzeige der Bewerterbestellung wirklich zu einer Effizienzsteigerung führt. Aus unserer Sicht wären hierfür schlankere Verfahren möglich und auch praktikabler, die wir Ihnen nachfolgend gerne kurz erläutern möchten. Denn soweit wir es richtig verstehen, soll künftig jeder neue Bewerter anhand des Formulars unter Beifügung aller dort genannten Unterlagen von der KVG als Bewerter angezeigt werden. Sodann erhält der Bewerter eine ID von der BaFin. Erst danach sollen die in den letzten drei Jahren eingereichten Unterlagen für Folgeanzeigen berücksichtigt werden. Schon um den langen Übergangszeitraum zu verkürzen, in dem die Beteiligten gar nicht von der ID-Vergabe profitieren können, regen wir an, jedem bereits tätigen Bewerter schon vor der nächsten Bestellung auf eigenen Antrag eine BaFin-ID zuzuteilen. Im Rahmen künftiger Anzeigeverfahren könnte dann auf die Vorlage von Unterlagen, die der BaFin bereits vorliegen und noch aktuell sind, verzichtet werden. Der administrative Aufwand würde hierdurch erheblich reduziert und die doppelte Unterzeichnung der Bestellsanzeige entbehrlich.

Ideal wäre allerdings eine bei der BaFin geführte Datenbank aller derzeit von den KVGs beauftragten Bewerter, die Auskunft über die bei ihr bereits vorliegenden Unterlagen gibt. Eine KVG könnte sich dann anhand dieser Datenbank vergewissern, ob die notwendigen Unterlagen des Bewerter bereits vorliegen, und sich im Anzeigeverfahren auf die Übersendung der individuellen KVG-Nachweise, wie z. B. der Unabhängigkeitserklärung des Bewerter, beschränken.

¹ Der BVI vertritt die Interessen der deutschen Fondsbranche auf nationaler und internationaler Ebene. Er setzt sich gegenüber Politik und Regulatoren für eine sinnvolle Regulierung des Fondsgeschäfts und für faire Wettbewerbsbedingungen ein. Als Treuhänder handeln Fondsgesellschaften ausschließlich im Interesse des Anlegers und unterliegen strengen gesetzlichen Vorgaben. Fonds bringen das Kapitalangebot von Anlegern mit der Kapitalnachfrage von Staaten und Unternehmen zusammen und erfüllen so eine wichtige volkswirtschaftliche Funktion. Die 107 Mitgliedsunternehmen des BVI verwalten über 3 Billionen Euro Anlagekapital für Privatanleger, Versicherungen, Altersvorsorgeeinrichtungen, Banken, Kirchen und Stiftungen.



Gerne stehen wir für ein Gespräch bereit, um Ihnen diese Vorschläge im Detail zu erläutern. Im Übrigen haben wir zu dem Entwurfsschreiben und dem Anzeigeformular folgende Anmerkungen:

Zu Ziffer IV des Entwurfsschreibens:

Wir regen eine zusätzliche, klarstellende Ausführung an, wonach keine neue Anzeige erforderlich ist, wenn ein Bewerter von einer KVG, die diesen bereits bei der BaFin als Bewerter angezeigt hat, für weitere Fonds als Bewerter eingesetzt wird, die in der Anzeige noch nicht genannt waren (z. B. bei einem neu aufgelegten Spezial-AIF).

Außerdem regen wir eine Klarstellung an, dass nicht zwingend die einzelnen Investmentvermögen aufgelistet werden müssen, wenn die KVG den Bewerter für alle von ihr verwalteten Spezial-AIF bestellt.

Zu Fußnote 5 und 6 des Anzeigeformulars:

Hier ist formuliert, dass einzelne Unterlagen nicht eingereicht werden müssen, wenn sie binnen der letzten drei Jahre der BaFin vorgelegt wurden. Welche Unterlagen das genau sind, ergibt sich ausdrücklich weder aus den Fußnoten noch aus dem Formular selbst. Wir vermuten, dass dies alle Unterlagen sind, die unter der Rubrik „Anlagen“ aufgeführt sind. Wir regen insoweit eine ausdrückliche Klarstellung an.

Zu Ziffer VI. des Anzeigeformulars:

Ziffer VI. verlangt von der KVG eine Erklärung, dass der angezeigte externe Bewerter ausreichende Erfahrung auf dem Gebiet der Bewertung für den entsprechenden Vermögensgegenstand vorweisen kann.

Wir verstehen die Formulierung so, dass sich aus dieser Erklärung ergibt, dass der Bewerter der KVG ausreichende Nachweise vorgelegt hat, aus denen geschlossen werden kann, dass er über adäquates Wissen und Verständnis in Bezug auf die Anlagestrategie des Fonds und die Immobilien, mit deren Bewertung er betraut ist, verfügt. Es handelt sich also nicht um eine Garantie, die die KVG dafür übernimmt, dass der externe Bewerter die Bewertungsfunktion ordnungsgemäß ausübt. Sollte unser Verständnis unzutreffend sein, bitten wir um einen entsprechenden Hinweis.

Abschließend regen wir an, dass Sie das Formular auch in englischer Sprache zur Verfügung stellen. Es werden zunehmend auch Bewerter bestellt, die ihren Sitz nicht in Deutschland haben und die Kommunikation daher in englischer Sprache erfolgt.

Wir würden uns freuen, wenn Sie unsere Anmerkungen berücksichtigen und stehen Ihnen für Rückfragen gerne zur Verfügung.