



RICS Deutschland Ltd., Junghofstraße 26, 60311 Frankfurt am Main

**Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin)
Marie-Curie-Str. 24-28**

60439 Frankfurt

Frankfurt, 20. Dezember 2018

Rundschreiben 07/2015 (WA) - Anforderungen bei der Bestellung externer Bewerter für Immobilien und Immobilien-Gesellschaften

Sehr geehrte Damen und Herren,
als globale Berufsorganisation, die 1868 in Großbritannien gegründet wurde und 1881 die königliche Charta erhielt, steht die RICS heute für die professionelle Berufsausübung in sämtlichen Bereichen der Immobilienwirtschaft, über alle Nutzungsarten hinweg. Sie regelt und fördert den Berufsstand auf der Grundlage hoher fachlicher Standards und einer strengen Berufsethik. Als renommierte internationale Berufsorganisation mit mehr als 20-jähriger Repräsentanz in der deutschen Immobilienwirtschaft setzen wir uns mit unserem Selbstverständnis als unabhängiger und neutraler Politikberater im Sinne des Gemeinwohls u.a. für einen transparenten Immobilienmarkt ein.

Die RICS arbeitet in Deutschland daher sehr eng mit staatlichen Institutionen zusammen, z.B. mit der Deutschen Bundesbank oder dem Statistischen Bundesamt im Bereich der Statistik und ist beispielsweise im Arbeitskreis Preisbeobachtung des BBSR vertreten, und setzt sich so für eine möglichst flächendeckende und effiziente Marktbeobachtung ein. Auf globaler Ebene werden neben technischen Standards u.a. zur Bewertung („Red Book“) auch viele weichenstellende Standards zur Ethik und Berufsausübung erarbeitet, wie zum Umgang mit Interessenskonflikten oder jüngst zur Vermeidung von Geldwäsche und Terrorfinanzierung.

Als Berufsverband, der im öffentlichen Interesse handelt, ist die RICS darüber hinaus einer der wenigen Verbände, die durch ihre Charta eine Selbstregulierungsfunktion wahrnimmt. Alle registrierten Gutachter (Mitglieder der RICS - erst nach Qualifizierung und Prüfung wird der Status eines Mitgliedes verliehen - die als Gutachter / Bewerter tätig sind) sind verpflichtet, die Verhaltensregeln einzuhalten und die Einhaltung wird überprüft. Diese Regelungen stellen hohe Anforderungen an Kompetenz, ethisches Verhalten sowie Daten- und Kundenschutz.

Auf der Grundlage dieses Selbstverständnisses unterstützen wir die BaFin ausdrücklich in Ihrem Bestreben, den Nachweis der Voraussetzungen nach § 216 Absatz 2 KAGB zu erleichtern und zugleich durch Vorgaben sowohl dem Anlegerschutz zu dienen als auch den KVG den Zugang zu den am besten aus der Sicht der Anlagestrategie als auch hinsichtlich der am besten qualifizierten Bewerter zu ermöglichen.

Wir bedanken uns deshalb ausdrücklich für die neuerliche Konsultation zu der wir folgende Anregungen haben:

Anregungen zum Entwurf:

I. Anforderungen an die gesetzlich anerkannte obligatorische berufsmäßige Registrierung, die berufsständischen Regeln oder die sonstigen Rechts- und Verwaltungsvorschriften, die die Berufsausübung regeln, im Sinne des § 216 Absatz 2 Nummer 1 KAGB

Hier begrüßen wir die Ausführungen zu den berufsständischen Regeln. „Berufsständische Regeln können aber auch durch privatrechtlich organisierte Verbände erlassen werden, soweit durch den Berufsverband eine eigenverantwortliche Regulierung des Berufsstandes durch den Erlass verbindlicher Regeln erfolgt. Diese berufsständischen Regeln können sich auf den Berufszugang oder die Berufsausübung beziehen. Regeln zur Berufszulassung können vorsehen, dass der jeweilige Berufsverband eine Berufsbezeichnung aufgrund eines selbst durchgeführten Eignungsverfahrens verleiht.“ Sowie „Bei externen Bewertern stellen Regeln der Berufsausübung insbesondere Standards der Wertermittlung sowie für die Aus- und Fortbildung der Verbandsmitglieder dar. Weitere Voraussetzung ist, dass die berufsständischen Regeln für die Verbandsmitglieder verbindlich, das heißt zwingend anzuwenden sind. Daher sollten sich die Mitglieder wenigstens in einem Verhaltenskodex zur Einhaltung der durch den Berufsverband gesetzten Regeln verpflichten. Darüber hinaus sollte der Berufsverband über Verfahren zum Umgang mit Beschwerden verfügen und es müssen Sanktionsmöglichkeiten des Berufsverbandes für den Fall der Nichtbeachtung der berufsständischen Regeln bestehen.“ Wir unterstützen hier insbesondere den Ansatz der Selbstregulierung und der Standardsetzung.

Petitum:

Hilfreich wäre hier noch die Nennung der RICS oder Aufzählung in der Fußnote, denn als globaler Verband wäre es wichtig, dass sich unsere Kollegen aus dem Ausland durch Nennung des Verbandes hier wiederfinden.

IV. Verfahren bei externen Bewertern, für die bereits eine Anzeige nach § 216 Absatz 5 KAGB erstattet wurde („Folgebestellung“)

Im gleichen Maße hat uns erfreut, dass die BaFin die Bürokratie für die Bewerber und die Investmentvermögen abbauen will, wodurch bei der „Folgebestellung“ auf die im Rahmen dieses Anzeigeverfahrens eingereichten Unterlagen zurückgegriffen werden kann und bei einer Folgebestellung nicht mehr neu einzureichen sind, wenn sie innerhalb der letzten 3 Jahre vorgelegt wurden und keine Änderungen eingetreten sind. Nach der Auffassung unserer Mitglieder ist diese Regelung sehr zu begrüßen, denn diese ist im Sinne sowohl der Bewerber als auch der KVG.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung und beteiligen uns gern auch in Zukunft an solchen Konsultationen und in Dialogen.

Mit freundlichen Grüßen

