



BIIS

BUNDESVERBAND
DER IMMOBILIEN-INVESTMENT-
SACHVERSTÄNDIGEN

BIIS e.V., Friedrichstr. 34, 60323 Frankfurt am Main

Bundesministerium der Finanzen

Wilhelmstraße 97

10117 Berlin

per Mail:

16. Dezember 2020

Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/1160 zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2011/61/EU im Hinblick auf den grenzüberschreitenden Vertrieb von Organismen für gemeinsame Anlagen (Fondsstandortgesetz-FoG)

Sehr geehrter

wir bedanken uns recht herzlich für die Gelegenheit zur Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Stärkung des Fondsstandorts Deutschland und zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2019/1160 zur Änderung der Richtlinien 2009/65/EG und 2011/61/EU im Hinblick auf den grenzüberschreitenden Vertrieb von Organismen für gemeinsame Anlagen (Fondsstandortgesetz-FoG).

Der BIIS Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen e.V. ist der Berufsverband der nach dem Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) tätigen externen Bewerter im Bereich der regulierten Immobilien-Kapitalanlage. Dem BIIS sind über seine Mitglieder und deren Unternehmen mehr als 600 Berufsträger mit einem jährlichen Bewertungsvolumen von über 1 Billion Euro angeschlossen. Unsere Mitglieder und deren Unternehmen erstatten jährlich über 60.000 Verkehrswertgutachten. Auftraggeber sind Fondsgesellschaften, Banken und andere institutionelle Investoren. Die Bewertungstätigkeit selbst erfolgt auf Basis der rechtlichen Vorgaben des Kapitalanlagegesetzbuchs (KAGB) und der Rechnungslegungs- und Bewertungsverordnung (KARBV).

Unsere Anmerkungen zum Referentenentwurf des FoG sind wie folgt:

- 1) Wir begrüßen die Klarstellung in §216 KAGB-E, wonach nunmehr auch Personengesellschaften als externe Bewerter tätig sein dürfen.
- 2) Wir begrüßen, dass für die neu eingeführten offenen Infrastruktur-Sondervermögen (Unterabschnitt 6) grundsätzlich die gleichen Bewertungsregeln wie für Immobilien-



Seite 2 zum Schreiben vom 16.12.2020

Sondervermögen gelten sollen (§260a KAGB-E iVm §§230-260 KAGB). Wir halten dies für den Vermögensgegenstand „Immobilien“ mit Blick auf ein einheitliches Wertverständnis (§2 Nr.5 KARBV), die Bewertungsmethodik (§§30f.KARBV) und die gesetzlichen Vorgaben zum Bewertungsprozess mit externer Bewertung vor Ankauf und in der Regelbewertung, Rotation und Einnahmegrenzen für einen offenen Publikums-AIF sachlich für zwingend erforderlich.

3) Unklar erscheinen uns demgegenüber die folgenden Punkte zu offenen Infrastruktur-Sondervermögen (§§260a ff KAGB-E):

- In der Begründung wird für das Begriffsverständnis des Vermögensgegenstandes „Beteiligungen an Infrastruktur-Projektgesellschaften“ (§260b (1) Nr.1 KAGB-E) auf §2 (10) BSIG verwiesen, obgleich es sich bei diesem Begriff nach Sinn und Zweck des BSIG um einen rein sicherheitspolitisch funktionalen Begriff handelt. Nach diesem Begriffsverständnis könnten beispielsweise ein mit einem Datacenter bebauter Grundstück oder ein Logistikcenter „kritische Infrastrukturen“ sein, die dem BSIG-Begriff unterfallen und somit auch „Beteiligungen an Infrastruktur-Projektgesellschaften“ iSd KAGB darstellen würden. In beiden Fällen handelt es sich jedoch zugleich auch um Immobilien iSd. KAGB. Die Bewertungsgrundlagen und Zuständigkeiten für beide Vermögensgegenstände sind jedoch andere (Immobilien- vs. Unternehmensbewertung und externe Immobilienbewerter/ Abschlussprüfer). Es wird deshalb zur sachlichen Abgrenzung der beiden Vermögensgegenstände vorgeschlagen, dass in der Begründung ausgeführt wird, dass es sich bei Beteiligungen an Infrastruktur-Projektgesellschaften nicht um Immobilien iSd §1 (19) Nr. 21 KAGB handeln darf.
- Für „Beteiligungen an Infrastruktur-Projektgesellschaften“ iVm §260a KAGB-E gelten offensichtlich die gleichen Regeln wie für den Erwerb und die Bewertung von Mehr-/Minderheitsbeteiligungen an Immobilien-Gesellschaften nach §§230 ff KAGB. Dies erscheint mit Blick auf die gegenüber Immobilien deutlich eingeschränkte Fungibilität und den zulässigen Anteil von bis zu 80% des Fondsvermögens sowie mindestens einem festen jährlichen Rücknahmetermin zum NAV problematisch.
- Anteile an offenen Infrastruktur-Sondervermögen können wie bei Immobilien-Sondervermögen offensichtlich täglich zu veränderlichen Anteilpreisen ausgegeben werden, wobei eine Rücknahme maximal zweimal, mindestens aber einmal pro Jahr erfolgen muss, wobei in Entsprechung von §251(1) S.2 KAGB sämtliche Beteiligungen an Infrastruktur-Sondervermögen und gehaltene Immobilien innerhalb von 3 Monaten vor diesen festen Rücknahmetermeninen bewertet werden müssen. Mit Blick auf die gegenüber Immobilien eingeschränkte Fungibilität von Mehrheits-/Minderheitsbeteiligungen an Infrastruktur-Projektgesellschaften und den damit einhergehenden Bewertungsrisiken würde die gleichzeitige Ausgabe und Rücknahme von Anteilen zu einem einheitlichen NAV und in einem gleich hohen Volumen zum Schutz der verbleibenden Bestandsanleger sinnvoller erscheinen.

4) Für die Bestellung von Aufsichtsratsmitgliedern und dem Nachweis (u.a.) ihrer ausreichenden Sachkunde gilt nach §18 Abs.3 KAGB, wie für externe Bewerter nach §216 KAGB, ein umfängliches Anzeigeverfahren gegenüber der BaFin. Mit Blick auf §40 (3) Nr.2 KAGB-E, wonach die BaFin die Abberufung von Mitgliedern des Aufsichtsrates verlangen kann, wenn diese nicht die erforderliche Sachkunde besitzen, erscheint uns der



BIIS

BUNDESVERBAND
DER IMMOBILIEN-INVESTMENT-
SACHVERSTÄNDIGEN

Seite 3 zum Schreiben vom 16.12.2020

Hinweis angebracht, dass diese Situation bei einem ordnungsgemäß durchgeführten Anzeigeverfahren nicht eintreten können sollte.