

„Jedes Anhörungs- schreiben an Emittenten bedeutet Mehrauf- wand und kostet uns eher Zeit“

INTERVIEW MIT SUSANNE BERGSTRÄSSER,
LEITERIN GRUPPE PRO, BUNDESANSTALT
FÜR FINANZDIENSTLEISTUNGSAUFSICHT
BAFIN

Auf Basis des vorliegenden Gesetzentwurfs ist geplant, dass für die Prüfung von REIT-Prospekten die Gruppe PRO der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zuständig ist. Susanne Bergsträsser, Leiterin der Gruppe PRO, nimmt im Gespräch mit dem Real Estate Magazin zu Fragen rund um die Prospektprüfung sowie der Wertgutachten für Bestandsimmobilien Stellung.



REAL ESTATE MAGAZIN: Für welche Bereiche ist die BaFin bei REITs zuständig?

BERGSTRÄSSER: Das Gesetz zur Schaffung deutscher Immobilien-Aktiengesellschaften mit börsennotierten Anteilen, der so genannten REITs, befindet sich derzeit in der parlamentarischen Beratung. Der Entwurf sieht vor, dass die BaFin für die Billigung der Prospekte zuständig ist. Dies bietet sich an, weil auch die Prospekte für REITs in den Anwendungsbereich des Wertpapierprospektgesetzes und der dazugehörigen EU-Prospektverordnung fallen. Zudem ist der BaFin jährlich der Streubesitz zu melden. Auf Grund der Zulassung der Aktien zum Handel gelten für REITs daneben auch die übrigen börsenbezogenen Pflichten, deren Einhaltung die

BaFin kontrolliert. Dazu gehören insbesondere die Ad-hoc-Pflicht sowie die Pflicht zur Abgabe von Stimmrechtsmitteilungen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Wie viele Mitarbeiter haben Sie in der Gruppe PRO?

BERGSTRÄSSER: Derzeit sind in der Gruppe PRO etwa 40 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter für die Prüfung von Prospekten für Wertpapiere wie Aktien, Schuldverschreibungen, Optionsscheine und Zertifikate zuständig.

REAL ESTATE MAGAZIN: Wie viele Prospekte werden durchschnittlich pro Monat geprüft?



BERGSTRÄSSER: Wegen der saisonalen Schwankungen bevorzuge ich eine Zählung auf das Jahr. 2006 haben wir mehr als 800 Wertpapierprospekte einschließlich Registrierungsformularen gebilligt.

REAL ESTATE MAGAZIN: Welche Besonderheiten sind bei der Prüfung von REIT-Prospekten zu beachten?

BERGSTRÄSSER: Im jetzigen Stadium der Gesetzgebung lässt sich dies noch nicht abschließend beurteilen. Nach dem Gesetzentwurf scheinen sich jedoch keine weit reichenden Besonderheiten für die Prospektprüfung zu ergeben. Nach derzeitigem Stand gilt daher beim Prospekt einer REIT-AG der gleiche Prüfungsmaßstab wie bei anderen Aktienprospekten.

„Ich kann die Emittenten nur auffordern ... sofort bei Unstimmigkeiten die zuständigen Referatsleiter oder mich anzusprechen.“

REAL ESTATE MAGAZIN: Wie verhält es sich mit den Wertgutachten für Bestandsimmobilien nach CESR – werden Sie einen bestimmten Standard fordern?

BERGSTRÄSSER: CESR hat in seinen Empfehlungen Eckpunkte für ein solches Wertgutachten abgesteckt. Diese haben bereits Eingang in unserer täglichen Prüfungspraxis bei IPOs von Immobiliengesellschaften gefunden. Die Entwicklung eines weitergehenden Standards bereits vor Inkrafttreten des REIT-Gesetzes erscheint mir jedoch verfrüht. Ein Standard dürfte sich erst dann festlegen lassen, wenn die ersten REIT-Prospekte eingereicht und gebilligt worden sind. Nur so lassen sich die praktischen Bedürfnisse von Anlegern und Emittenten ermitteln und berücksichtigen.

REAL ESTATE MAGAZIN: Die Prüfungsfrist für Wertpapierprospekte beträgt 20 Tage, doch diese beginnt erst, wenn der Prospekt aus Sicht der BaFin vollständig und korrekt ist. Manche Banken und Emittenten beklagen, dass häufig auch belanglose Unterlagen

nachgefordert werden. Einige Banker behaupten sogar, einige Mitarbeiter der BaFin wollten damit Zeit gewinnen. Was sagen Sie zu solchen Vorwürfen?

BERGSTRÄSSER: Das kann ich nicht nachvollziehen. Richtig ist, dass der Fristlauf unterbrochen wird, wenn der Prospekt unvollständig ist oder noch ergänzender Informationen bedarf. Dies zu verhindern, hat der Emittent jedoch selbst in der Hand, indem er vollständige Prospekte einreicht. Allerdings ist es falsch, dass wir Unterlagen anfordern, um „zusätzlich Zeit zu gewinnen“. Dieser Vorwurf ist abwegig. Die Anforderungen an einen Prospekt sind im Wertpapierprospektgesetz und der konkretisierenden Verordnung festgelegt und daher bekannt. Jedes Anhörungsschreiben an Emittenten bedeutet außerdem Mehraufwand und kostet uns eher Zeit. Wir bieten den Emittenten und Emissionsbegleitern bei jedem IPO ausdrücklich ein Vorgespräch an, um den Inhalt des Prospekts zu klären. Damit wollen wir verhindern, dass es nicht zu unvorhergesehenen Verzögerungen bei der Prüfung kommt.

REAL ESTATE MAGAZIN: Beklagt wird auch, dass die Abstimmung zwischen den verschiedenen Sachbearbeitern nicht immer funktioniert. So beklagen einige Banken, dass sie von einem Sachbearbeiter telefonisch eine Aussage bekommen, wenige Tage später erhalten sie schriftlich ganz gegensätzliche Kommentare eines anderen Sachbearbeiters.

BERGSTRÄSSER: Bei 40 Mitarbeitern, die parallel prüfen, kann es immer mal zu unterschiedlichen Auslegungen kommen. Dies lässt sich trotz intensiver Kommunikation innerhalb der Gruppe nicht immer verhindern und hängt mit der komplexen Materie und dem bestehenden Ermessensspielraum der Prüfer zusammen. Allerdings haben wir das Problem früh erkannt und viele Maßnahmen ergriffen, um eine gleichförmige Prüfung herzustellen. Ich kann die Emittenten nur auffordern, und habe das in den BaFin-Workshops für die Emittenten, gegenüber den Verbänden und in bilateralen Gesprächen immer wieder betont, sofort bei Unstimmigkeiten die zuständigen Referatsleiter oder mich anzusprechen. So können wir kurzfristig, also noch während des Prüfverfahrens, den Sachverhalt klären. Wir haben ein eigenes Interesse daran, derartige Fälle sofort festzustellen und abzuwehren.

REAL ESTATE MAGAZIN: Vielen Dank für das Gespräch.

Das Interview führte Christian Schiffmacher.