

## Kurzfassung

Eigentum ist wichtig für die Gesellschaft. Das Reinvermögen der Gesellschaft hat sich in den letzten 20 Jahren schätzungsweise verdreifacht, wobei der Anstieg hauptsächlich auf Wertsteigerungen bei Sachvermögen, insbesondere Immobilien, zurückzuführen ist.<sup>1</sup>

Grundstücke und Gebäude bilden die sozialen Räume, in denen die Gesellschaft lebt, arbeitet und spielt. Dieselben Grundstücke und Gebäude, die die physische Infrastruktur der Gesellschaft bilden, spielen aufgrund ihres Wertes auch eine entscheidende Rolle für die finanziellen Grundlagen der Gesellschaft.

Größerer Wert liegt in Wohngrundstücken und -gebäuden, aber die Bewertung von Anlageimmobilien ist daher von entscheidender Bedeutung, nicht nur für Fachleute, die sich bemühen, hochwertige Bewertungen für ihre Kunden und ihre Beobachter zu erstellen, sondern für die Gesellschaft insgesamt.

Ein beträchtlicher Teil der internationalen Finanzierungen beruht auf der korrekten Bewertung von Grundstücken und Gebäuden, so dass diese Immobilienwerte buchstäblich die Finanzierung der Gesellschaft stützen.

Ein Vertrauensverlust in den Prozess der Bewertung von Anlageimmobilien und seine Ergebnisse könnte das Vertrauen untergraben und zu einem Systemrisiko im ganzen Land führen.

Diese Überprüfung findet zu einer Zeit statt, in der sich die Gesellschaft stark im Wandel befindet und der Eindruck entsteht, dass im Bereich der Bewertung von Immobilienanlagen nicht alles in Ordnung ist. Die Überprüfung zielt daher nicht nur darauf ab, den Prozess der Wertermittlung zu verbessern, sondern auch die Steuerung des Prozesses zu lenken, um sicherzustellen, dass er für eine sich verändernde Welt geeignet bleibt.

Unterstützt von einer Expert Advisory Group (EAG), die aufgrund ihres Fachwissens und ihrer Fähigkeit, einen Beitrag zu leisten, bewusst ausgewählt wurde, habe ich mit einer Vielzahl unterschiedlicher Personen aus der ganzen Welt gesprochen, die sich mit der Bewertung von Immobilieninvestitionen beschäftigen. Es gab viele virtuelle Treffen mit den Gesprächspartnern und gegebenenfalls Folgegespräche.

---

<sup>1</sup> McKinsey Global Institute, *The rise and rise of the global balance sheet: How productively are we using our wealth?*, November 2021.

Insbesondere Bedenken hinsichtlich der Unabhängigkeit und der Konflikte von Parteien, die an der Bewertung von Immobilieninvestitionen beteiligt sind, wurden schon früh im Rahmen der Überprüfung geäußert, und es wurde deutlich, dass es über die ursprüngliche Aufgabenstellung hinaus noch weitere Themen zu berücksichtigen gab, die für die Ergebnisse der Überprüfung entscheidend sein würden. Daher haben wir unsere Überlegungen erweitert, um diese weiteren Faktoren zu berücksichtigen.

Als Ergebnis unserer Überprüfung haben die EAG und ich mehrere Punkte in der derzeitigen Praxis der Bewertungsbranche festgestellt, die wir für verbesserungswürdig halten, und ich habe dem RICS Standards and Regulation Board eine Reihe von Empfehlungen vorgelegt.

Mit der Unterstützung der EAG gebe ich 13 Kernempfehlungen ab. Darunter gibt es drei Schlüsselempfehlungen, die alle anderen überlagern und ich hier besonders hervorheben möchte.

Ich empfehle:

- i. Die Einrichtung eines speziellen, unabhängig geführten Qualitätssicherungsgremiums für die Bewertung, das dem RICS Standards and Regulation Board unterstellt ist.
- ii. Die Schaffung einer formellen Funktion eines Compliance Officers für die Bewertung innerhalb der regulierten Bewertungsanbieter, um sicherzustellen, dass die Dienstleistungen angemessen und objektiv erbracht werden und den Standards entsprechen, die in der heutigen Finanzdienstleistungsbranche gelten. Diese Funktion soll eine solide Grundlage für die volle Rechenschaftspflicht und Verantwortung der Bewertungsfirmen gegenüber ihren Kunden und dem Qualitätssicherungsgremium für die Bewertung bilden, insbesondere, wenn multidisziplinäre Dienstleistungen für Kunden erbracht werden,
- iii. Die Notwendigkeit weiterer spezifischer RICS-Leitfäden zur Klärung der Erwartungen der RICS hinsichtlich der Kultur und der Verhaltensweisen, die von RICS-Experten bei der Ausübung von Bewertungstätigkeiten erwartet werden.

Diese drei Empfehlungen bieten zwar einen übergreifenden Rahmen für ein weiteres Vorgehen, sie sind jedoch nicht die einzigen inhaltlichen Empfehlungen.

Ich bin auch zu dem Schluss gekommen, dass das Discounted Cashflow-Verfahren in Zukunft der wichtigste Mechanismus für die Erstellung von Bewertungen sein sollte, dass Wertgutachtern einem verpflichtendes Rotations- und Revalidierungsprogramm unterworfen werden sollten und dass es verbesserte Standards für die Kommunikation zwischen Wertgutachter und Kunde geben sollte.

In einer Schlussfolgerung, die einige erfreuen und andere frustrieren wird, bin ich zu dem Schluss gekommen, dass multidisziplinäre Dienstleistungsanbieter weiterhin Bewertungen durchführen können, dass sie aber durch eine robuste Compliance-Funktion unterstützt werden müssen, die in die Dienstleistungserbringung integriert ist, um alle Beteiligten vor den Konflikten zu schützen, die im Zusammenhang mit einem Bewertungsprozess entstehen können.

Es ist eindeutig notwendig, dass die Bildungsstandards mit der Zeit gehen, insbesondere zur Unterstützung der Empfehlung, den Discounted Cashflow als primäres Bewertungsverfahren zu verwenden.

Ich halte das Red Book für ein sinnvolles Dokument, das regelmäßig aktualisiert wird, bin aber der Meinung, dass eine leichter verdauliche Kurzfassung hilfreich wäre, insbesondere für Kunden.

Ich würde es begrüßen, wenn die RICS klarere Leitlinien für die Meldung von Misständen und ein klareres Rahmenwerk für die Beratung zu Immobilienrisiken vorsehen würde, einschließlich der Trennung von der Bewertungsdienstleistung, insbesondere wenn diese durch die derselbe Weise oder von derselben Person durchgeführt wird.

Ich würde mir wünschen, dass sich die Verfahren der Mandanten verbessern, und ich sehe klare Möglichkeiten, die Anforderung von Bewertungen und die anschließende Berichterstattung zu verbessern.

Ich würde es befürworten, wenn die nicht geschäftsführenden Direktoren eine aktivere Rolle beim Informations- und Konfliktmanagement übernehmen würden, wo immer dies möglich ist - insbesondere im Bereich der regulierten Wertermittlung. Ich glaube, dass die Schaffung eines formellen Prüfpfads für die Kommunikation zwischen Kunde und Gutachter in dieser Hinsicht sehr hilfreich wäre, ebenso wie der Zugang sowohl des Kunden als auch des Gutachters zum Qualitätssicherungsgremium für die Bewertung.

Abgesehen von der Schlüsselempfehlung, dass die RICS die Kultur und das Verhalten der Teilnehmer bei der Bewertung von Immobilieninvestitionen berücksichtigen sollte, würde ich es außerdem begrüßen, wenn die RICS die weiteren Möglichkeiten erkennen würde, die sich aus der Umsetzung von Maßnahmen zur Förderung von Vielfalt und Integration im gesamten Berufsstand - und insbesondere im Bewertungssektor - ergeben.

Die vollständige Liste der Empfehlungen lautet wie folgt.

### **Empfehlung 1 - Anforderung und Erhalt von Bewertungsgutachten**

Die RICS sollte mit den entsprechenden Stakeholdern zusammenarbeiten, um die Governance-Vereinbarungen für die Anforderung und den Erhalt von Bewertungsberichten für risikoreiche und „regulierte“ Bewertungen zu standardisieren.

### **Empfehlung 2 - Wertermittlung und Beratungstätigkeit**

Die Wertgutachter sollten mit Unterstützung der RICS sicherstellen, dass die Trennung von Bewertungs- und Beratungstätigkeiten innerhalb der Unternehmen in Bezug auf die Verwendung von Bewertungsdaten und -anweisungen konsequent umgesetzt wird.

### **Empfehlung 3 - Rotation**

Die RICS sollte ein zeitlich begrenztes, verbindliches Beschaffungs- und Rotationsverfahren für Wertgutachter entwickeln.

### **Empfehlung 4 - Compliance-Funktion**

Die RICS sollte auf der bestehenden Verpflichtung der RICS als verantwortlicher Auftraggeber aufbauen, indem sie die Funktion eines Valuation Compliance Officer einrichtet, der sich speziell mit Bewertungsverfahren und -verhalten befasst.

### **Empfehlung 5 - Meldung von Bedenken**

Die RICS sollte sicherstellen, dass sie über klar gekennzeichnete Verfahren für ihre regulierten Mitglieder und andere Stakeholder verfügt, um Bedenken über ethisches Verhalten zu äußern und u. a. unangemessenen Druck auf Wertgutachter anzusprechen.

### **Empfehlung 6 - Qualitätssicherungsgremium**

Die RICS sollte ein eigenes, unabhängig geführtes Qualitätssicherungsgremium für Bewertungen einrichten, das dem RICS Standards and Regulation Board untersteht.

#### **Empfehlung 7 - Prüfpfad für Wertermittlungen**

Das Red Book sollte weitere Standards für die Durchführung und Aufzeichnung von Bewertungsaufträgen und Besprechungen zwischen Kunde und Wertgutachter enthalten.

#### **Empfehlung 8 - Analytische Ansätze (i) Discounted Cashflow**

Die Bewertungsbranche sollte die Verwendung des discounted Cashflow als Hauptmodell für die Erstellung von Bewertungen von Immobilieninvestitionen einführen.

#### **Empfehlung 8 - Analytische Ansätze (ii) Fortgeschrittenes Analyseverfahren**

Die RICS sollte die Kenntnisse und die Anwendung fortgeschrittener Analysetechniken durch die Wertgutachter verbessern.

#### **Empfehlung 9 - Globale Standards**

Die RICS sollte Aufzeichnungen über die Einführung und Anwendung von Bewertungsstandards in Ländern außerhalb des Vereinigten Königreichs führen, in denen eine beträchtliche Anzahl ihrer registrierten Wertgutachter tätig ist, um die Ausweitung der regulatorischen Anforderungen und der Unterstützung für Wertgutachter zu ermöglichen.

#### **Empfehlung 10 - Standardisierte Beratung zu Immobilienrisiken**

Die RICS sollte einen Rahmen für die Standardisierung der Beratung zu Immobilienrisiken entwickeln.

#### **Empfehlung 11 - Nachqualifizierungsanforderungen und Revalidierung**

Die RICS sollte ihre Anforderungen an die Nachqualifizierung von Wertgutachtern überprüfen und die Einführung von Mechanismen zur regelmäßigen Überprüfung von Wertgutachtern in Betracht ziehen.

#### **Empfehlung 12 - Vielfalt**

Die RICS sollte ihre wichtige Arbeit fortsetzen, um einen vielfältigen und integrativen Berufsstand der Gutachter zu gewährleisten.

#### **Empfehlung 13 - Kultur und Verhaltensweisen**

Es besteht Bedarf an weiteren spezifischen RICS-Leitfäden, um die Erwartungen der RICS in Bezug auf die Kultur und das Verhalten zu klären, die von RICS-Experten bei der Ausübung von Bewertungstätigkeiten erwartet werden.

Die Welt steht nicht still, und wenn das Vertrauen aufrechterhalten werden soll, müssen sich die RICS, die Bewertungsbranche und ihre Kunden jetzt auf weitere Veränderungen einstellen.

#### Die Empfehlungen als Gesamtpaket

Ich empfehle der RICS, diese transparente und unabhängige Überprüfung in Auftrag zu geben, und ich schlage vor, dass diese Empfehlungen in vollem Umfang berücksichtigt und umgesetzt werden. Ich bin davon überzeugt, dass die Umsetzung dieser Empfehlungen in ihrer Gesamtheit zu einem größeren und dauerhaften Vertrauen in die Arbeitsweise und letztlich in die Bewertungsergebnisse der bei der RICS registrierten Wertgutachter führen wird.

Ich bin mir bewusst, dass diese Empfehlungen einigen BetrachterInnen vielleicht nicht weit genug gehen, und ich gebe zu, dass ein oder zwei der Argumente für und gegen einige Empfehlungen, die ich möglicherweise vorgebracht habe, recht ausgewogen waren. Anstatt die Überprüfung als eine Reihe unabhängiger Empfehlungen anzugehen, habe ich es vorgezogen, diese Maßnahmen als ein Gesamtpaket zu entwickeln, um die Verflechtungen zwischen den Themen zu erkennen und auf diese Weise einen umfassenden Vorschlag zu unterbreiten.

So ist z. B. die Rotation von Wertgutachtern nicht die alleinige Antwort auf die Frage der Unabhängigkeit oder des Umgangs mit Konflikten; die Erklärung, dass Wertgutachter von multidisziplinären Beratern unabhängig sein sollten, könnte zwar einige (wenn auch nicht alle) Fragen im Zusammenhang mit Konflikten regeln, doch könnten dadurch Wertgutachter ausgeschlossen werden, die eindeutig in der Lage sind, das größte Wissen in eine bestimmte Bewertung einzubringen.

Daher wird hier eine Kombination von Empfehlungen als Mittel zur Verbesserung des Vertrauens vorgestellt, und es ist zu hoffen, dass dieses Gesamtpaket angenommen wird. Einige dieser Empfehlungen herauszugreifen und andere nicht, würde meiner Meinung nach nicht funktionieren. Die Einführung einer Compliance-Funktion ohne eine voll funktionsfähige Aufsichtsbehörde mit einer erstklassigen Qualitätssicherungsfunktion würde sich als unwirksam erweisen, ebenso wie die Einführung des discounted Cashflow als primäres Bewertungsverfahren ohne eine verstärkte Ausbildung

hinsichtlich Analysetechniken, und auch die Forderung nach einem Prüfpfad für Sitzungen zwischen Wertgutachter und Kunde würde ohne ein verbessertes kulturelles und ethisches Verständnis nicht ganz funktionieren.

Wenn das verstandesmäßige Argument für diese Verknüpfungen und damit das Konzept eines Maßnahmenpakets nicht ausreicht, um zu überzeugen, schlage ich vor, dass es angesichts des empfindlichen Gleichgewichts, das ich bei der Beurteilung einiger dieser Dinge gefunden habe, nur ein kleiner Schritt für eine spätere Überprüfung sein könnte, zu dem Schluss zu kommen, dass das Vertrauen in die Wertgutachter und ihre Ergebnisse nur aufrechterhalten werden kann, wenn die Bewertungsdienstleistungen völlig unabhängig von der Erbringung umfassenderer professioneller Dienstleistungen gemacht werden und/oder wenn die aufsichtsrechtliche Kontrolle und Qualitätssicherung unabhängig vom Berufsstand erfolgen sollte.

Es ist der Staat, der das eigentliche Interesse an der Bewertung von Immobilieninvestitionen hat, und so wie wir es z. B. bei den Berufen in der Medizin und der Wirtschaftsprüfung sehen, wo der Staat ein übergeordnetes Interesse hat, könnte es der Staat sein, der für die Aufsicht, Regulierung und Einhaltung der Vorschriften für Bewertungsfachleuten sorgt. Ich bin in diesem Bericht zu dem Schluss gekommen, dass dies nicht die optimale Lösung wäre, aber es bleibt die Möglichkeit, dass andere eine andere Meinung vertreten.

Ich hoffe daher, dass die intellektuellen Argumente für das Paket, wie sie hier dargelegt werden, und die Möglichkeit einer anderen Schlussfolgerung in einer zukünftigen Überprüfung ausreichen, um die tatkräftige Annahme der von mir empfohlenen Änderungen zu fördern, wie anspruchsvoll diese Empfehlungen auch sein mögen.

Ich bin zuversichtlich, dass diese Empfehlungen, wenn sie als Ganzes betrachtet und konsequent umgesetzt werden, einen großen Beitrag dazu leisten werden, das Vertrauen der Gesellschaft in die Bewertung von Immobilieninvestitionen zu verbessern und zu sichern.