

## **Antwort des RICS Standards and Regulation Board auf den Bericht zur Bewertung von Immobilienanlagen**

**12. Januar 2022**

### **Hintergrund**

Im September 2020 gab das unabhängig geführte Standards and Regulation Board (SRB) der RICS im Rahmen seiner Überlegungen zur Zukunft des Berufsstandes und zur Aufrechterhaltung des öffentlichen Vertrauens eine Überprüfung der Bewertung von Immobilienanlagen in Auftrag. Peter Pereira Gray, Chief Executive der Wellcome Trust's Investment Division, wurde zum Vorsitzenden des Berichts ernannt. Unterstützt wurde der Bericht durch eine von Pereira Gray eingerichtete Expert Advisory Group (EAG), die ein breites Spektrum an Fachwissen aus verschiedenen Sektoren widerspiegelte, sowie durch ein engagiertes Mitarbeiterteam, das die Projektkoordination und das Sekretariat für die Überprüfung unterstützte.

Ziel der Überprüfung war es, sicherzustellen, dass die Dienstleistungen der von der RICS zertifizierten Experten und Firmen, die im Bereich der Bewertung von Immobilienvermögen zu Investitionszwecken - vor allem für die Finanzberichterstattung - tätig sind, in diesem wichtigen und sensiblen Berufsfeld relevant und vertrauenswürdig bleiben. Der Vorsitzende der Überprüfung hat mit Unterstützung der EAG eine Aufforderung zur Einreichung von Nachweisen durchgeführt und zahlreiche Stakeholder befragt, und zwar sowohl diejenigen, die an der Erstellung von Investitionsbewertungen beteiligt sind, als auch diejenigen, die sich auf diese Bewertungen verlassen.

Der SRB möchte Peter Pereira Gray für die aufschlussreichen Feststellungen und seinen konstruktiven Beitrag zu den Empfehlungen danken, die eine wichtige Rolle bei der Gestaltung des künftigen Ansatzes der RICS zur Regulierung von Bewertungsdienstleistungen spielen werden.

### **Gründe für die Überprüfung der Wertermittlung**

Die Bewertung von Immobilienanlagen spielt eine entscheidende Rolle bei der Unterstützung des Marktvertrauens und wirtschaftlicher Stabilität. Die von den RICS-zertifizierten Mitgliedern und Firmen erstellten Bewertungen untermauern die Finanzberichterstattung und die Entscheidungsfindung für Grundstücke und Immobilien im Wert von Billionen Pfund im Vereinigten Königreich und dem Rest der Welt - ein erheblicher Teil davon wird letztlich von den Verbrauchern durch Renten, Ersparnisse und Investitionen finanziert.

Die RICS ist der wichtigste Berufsverband und die wichtigste Aufsichtsbehörde für Immobilienbewertungsdienstleistungen im Vereinigten Königreich und gleichzeitig führend bei der Entwicklung internationaler Bewertungsstandards und der Durchsetzung ihrer Anwendung durch ihre Mitglieder weltweit. Auf diese Weise übt die RICS die Aufsicht über die Aktivitäten ihrer Mitglieder in diesem wichtigen Bereich aus, der eine der wichtigsten Anlageklassen darstellt, die sowohl die britische als auch die globale Wirtschaft stützen. Angesichts dieser Bedeutung überprüft der SRB regelmäßig seine Standards und Regulierungsverfahren, um sicherzustellen, dass sie zweckmäßig bleiben, weiterhin eine Grundlage für das Marktvertrauen bieten und das öffentliche Vertrauen in diesem sich schnell verändernden Umfeld untermauern.

Der SRB hat die Überprüfung der Wertermittlung in Auftrag gegeben, um auf die zunehmenden marktbasierenden Kommentare und Rückmeldungen zu reagieren, die sich auf die Fähigkeit der Wertgutachter konzentrieren, mit der sich schnell entwickelnden Marktdynamik Schritt zu halten. Die Kritik an der Leistung wurde in einigen Kreisen mit Bedenken hinsichtlich der Unabhängigkeit der Wertgutachter bei der Berichterstattung über die Investitionsleistung in Verbindung gebracht. Diese und andere Fragen wurden im breiteren Kontext der sich ändernden öffentlichen Erwartungen an die Unabhängigkeit von Fachleuten aufgeworfen.

### **Feststellungen und Empfehlungen**

Die Art der Kommentare und Rückmeldungen konzentrierte sich naturgemäß auf Bedenken hinsichtlich der Praxis und der Leistung auf dem Markt. Bei der Überprüfung wurde darauf geachtet, dass alle gesammelten Belege angemessen analysiert wurden, und der SRB ist der Ansicht, dass sie eine ausgewogene Sichtweise bietet und einige hervorragende Beispiele für ein optimales Verfahren anführt. Der SRB wird sich in Zukunft darauf konzentrieren, sicherzustellen, dass diese optimalen Verfahren, wo immer dies möglich ist, in der gesamten Branche angewandt werden - und gleichzeitig, wo nötig, Maßnahmen ergreifen, um schlechte Praktiken von Wertgutachtern und ihren Kunden, von denen viele auch Mitglieder des Berufsstands der Wertgutachter sind, zu verhindern. Es ist erwähnenswert, dass bei der Überprüfung keine systemischen Probleme festgestellt wurden, die die Glaubwürdigkeit oder Genauigkeit der Bewertungen insgesamt in Frage stellen.

Die Überprüfung erkennt die beträchtlichen Fortschritte an, die die RICS in den letzten 10 Jahren bei der Schaffung eines kohärenten beruflichen Rahmenwerks für die Wertermittlung durch die unabhängig geführte Regulierung der RICS gemacht hat. Dazu gehören insbesondere die Schaffung des Registrierungssystems für Wertgutachter und das damit

verbundene System zur Überwachung der Einhaltung der Vorschriften, die Stärkung der Verfahren zur Durchsetzung der Vorschriften und die anhaltende Vorrangstellung des RICS Red Book (*RICS Valuation - Global Standards*) weltweit. Die Ergebnisse der Überprüfung deuten jedoch auf erhebliche zusätzliche Arbeit hin, um sicherzustellen, dass die Fortschritte des letzten Jahrzehnts beibehalten und ausgebaut werden.

Die Überprüfung hat die komplexen verhaltensbedingten und technischen Probleme, die durch den Prozess der Datenerhebung identifiziert wurden, herausgearbeitet und 13 klare und faktengestützte Empfehlungen vorgelegt. Der SRB ist sich bewusst, dass diese Empfehlungen miteinander verknüpft sind, und der Ausschuss beabsichtigt, sie, wie im Bericht dargelegt, ganzheitlich zu betrachten.

Der SRB dankt Peter Pereira Gray dafür, dass er auf weitere Probleme aufmerksam gemacht hat, die während des Prozesses der Datenerhebung festgestellt wurden, auch wenn dies nicht zum Aufgabenbereich dieser Überprüfung gehört. Dazu gehören Herausforderungen im Zusammenhang mit der aktuellen Verfügbarkeit von Berufshaftpflichtversicherungen, der Zusammensetzung von Performance-Indizes und der Umwelt-, Sozial- und Governance-Agenda (ESG). Obwohl diesen Herausforderungen im Rahmen des Umfangs und des Zeitplans der Überprüfung nicht angemessen Rechnung getragen werden konnte, spielen sie eine wichtige Rolle bei der Stärkung des Vertrauens in die Bewertung. Daher werden die Schlussfolgerungen der Überprüfung die derzeit in diesen drei Bereichen stattfindenden umfangreichen Maßnahmen unterstützen und zu ihnen beitragen.

### **Weitere Schritte**

Die öffentliche Aufforderung zur Einreichung von Nachweisen, runde Tische, Untersuchungen und Diskussionen mit den Stakeholdern erbrachten eine enorme Menge an Daten, die nicht nur hinsichtlich ihres Umfangs, sondern auch in Bezug auf die Bandbreite der Erwartungen der Stakeholder sehr komplex waren. Durch dieses Vorgehen geben die Ergebnisse der Überprüfung einen einzigartigen Einblick in die Leistung des Berufsstandes und der SRB ist der Ansicht, dass die Erreichung der in der Überprüfung empfohlenen Ergebnisse von entscheidender Bedeutung für die Glaubwürdigkeit und das zukünftige Ansehen des Berufsstands ist. Sie werden als Leitfaden für die Festlegung der Standards und der Regulierungsstrategie der RICS dienen. Darüber hinaus wird der SRB nun die notwendigen Arbeitsverfahren planen und, sobald er über die entsprechenden Ressourcen verfügt, umsetzen, um so schnell wie möglich dauerhafte Veränderungen zu erreichen, und zwar unter Einbeziehung des Berufsstands und seiner Stakeholder.

Insgesamt deuten die Feststellungen der Überprüfung darauf hin, dass das Rahmenwerk der Bewertungsstandards (das Red Book) und der Ansatz für die aufsichtsrechtliche Absicherung

(in erster Linie durch das Registrierungssystem für Wertegutachter) für den Großteil der Bewertungstätigkeit wirksam sind. Bei den komplexesten Bewertungstätigkeiten und denjenigen Bewertungen, auf die sich die Öffentlichkeit und die Wirtschaft am meisten verlassen, kann die Sicherheit jedoch verbessert und verstärkt werden, um die höchstmögliche Qualität der Ergebnisse zu erreichen.

Der SRB ist sich bewusst, dass die Empfehlungen als Gesamtpaket vorgelegt werden, hat aber zunächst zwei große Gruppen identifiziert: Empfehlungen, die im Rahmen seines bestehenden Modells entwickelt werden können, und solche, die erhebliche Investitionen in die eigene Governance und das operative System des SRB erfordern.

In allen Fällen wird der SRB sicherstellen, dass der Fortschritt durch eine Rücksprache mit den Stakeholdern über Änderungen am RICS-Standard- und -Regulierungsrahmenwerk begründet wird. Alle Änderungen werden umgesetzt, sobald die Ressourcen zugewiesen sind, und zwar innerhalb eines angemessenen Zeitrahmens, wobei die Stakeholder regelmäßig über die Fortschritte informiert werden. Um sicherzustellen, dass der SRB auch weiterhin im öffentlichen Interesse handelt, widmet er den drei übergreifenden Empfehlungen der Überprüfung besondere Aufmerksamkeit. Der Verwaltungsrat hat alle 13 Empfehlungen der Überprüfung am 5. Januar 2022 eindeutig angenommen. Die drei übergreifenden Empfehlungen sind:

1. Die Einrichtung eines unabhängig geführten Gremiums unter der Zuständigkeit des SRB, um den Regulierungsansatz der RICS im Bereich der Bewertung zu stärken.
2. Die Schaffung einer formellen Funktion des Valuation Compliance Officer innerhalb der zertifizierten Bewertungsanbieter.
3. Die Notwendigkeit weiterer spezifischer Leitfäden zur Klärung der Erwartungen der RICS in Bezug auf die Kultur und die Verhaltensweisen, die von RICS-Experten, die Bewertungen durchführen, erwartet werden.

Die Schritte, die zur Umsetzung der Empfehlungen erforderlich sind, werden unterschiedlich schnell voranschreiten, je nach Komplexität der Planung, der strategischen und operativen Mobilisierung und der erforderlichen Ressourcen. Der SRB ist entschlossen, mit Tatkraft und Zielstrebigkeit die notwendigen Veränderungen herbeizuführen, um das Vertrauen in die in der Überprüfung betrachteten renommierten Wertermittlungen zu stärken. Der SRB wird darauf achten, dass die Auswirkungen auf den Berufsstand im Vereinigten Königreich und in anderen Teilen der Welt angemessen ausgewogen sind und, wo nötig, die unterschiedlichen Herausforderungen widerspiegeln, mit denen der Berufsstand in verschiedenen Rechtsordnungen und Märkten konfrontiert ist. Wichtig ist auch, dass der SRB einen verhältnismäßigen Ansatz verfolgt, um sicherzustellen, dass KMU, die Bewertungsaufgaben

wahrnehmen, keiner unangemessenen regulatorischen Belastung ausgesetzt werden, und dass er einen dem Risiko angemessenen Ansatz verfolgt.

Obwohl der Schwerpunkt dieser Überprüfung spezifisch war, gibt es Erkenntnisse, die für breitere Bewertungsaktivitäten und auch für andere Gutachterdienstleistungen, die von RICS-Mitgliedern und zertifizierten Firmen erbracht werden, relevant sein könnten. Der SRB wird sorgfältig prüfen, ob die im Abschlussbericht der Überprüfung enthaltenen Empfehlungen und Feststellungen eine breitere Anwendung finden.

Der SRB hofft, dass die Mitglieder, die zertifizierten Firmen und die Stakeholder die Feststellungen der Überprüfung von Peter Pereira Gray begrüßen und konstruktiv an der Planung und Umsetzung des künftigen Berufsrahmenwerks mitarbeiten werden. Der SRB sieht in der Umsetzung dieser Empfehlungen eine große Chance für die Zusammenarbeit, um eine solide und zuverlässige Zukunft für die Angehörigen des Berufsstandes zu gewährleisten und gleichzeitig das Vertrauen der Öffentlichkeit zu erhalten.