



## **Bodenseeforum 2004:**

### **Information und Dialog zur Zukunft der Immobilienbewertung**

Der Saal war mit rund 200 Teilnehmern bis auf den letzten Platz belegt, als der Geschäftsführer der IfS GmbH für Sachverständige Bernhard Floter das Bodenseeforum 2004 eröffnete. Auch dieses Jahr konnten bereits Wochen vor der Veranstaltung am 01. und 02. Oktober Anmeldungen nicht mehr berücksichtigt werden. Die stetig steigende Teilnehmerzahl und die überwältigende Resonanz zeigen, dass mit dem Bodenseeforum die richtigen Themen angesprochen und kompetente Referenten präsentiert werden. So haben die Teilnehmer zwei überaus informative, aber auch unterhaltsame Tage erfahren.

Das Thema Immobilien-Wertermittlung ist aktueller denn je: Die Bedeutung der Immobilienwerte wächst auf allen Ebenen. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach qualitätsgesicherten Bewertungsprozessen, nach verwendungsfähigen Gutachten und nicht zuletzt nach Professionalisierung. An diese Trends führt das Bodenseeforum seine Teilnehmer heran.

Insgesamt neun renommierte Persönlichkeiten aus der Immobilienwirtschaft haben an zwei Tagen zum Entwicklungsstand und zur Zukunft der Immobilienbewertung referiert. Dabei wurde immer deutlicher: Die „Halbwertszeit“ von Theorie und Praxis der Immobilien-Wertermittlung wird zunehmend kürzer, dafür werden die Anforderungen an die Immobilien-Wertermittler immer größer.

Das erste Referat galt dem brandaktuellen und äußerst kontrovers diskutierten Thema „Rating als immobilienwirtschaftliches Analyseverfahren - Bericht aus der Praxis“, das von Dr. Thomas Beyerle (DEGI Deutsche Gesellschaft für Immobilienfonds mbH, Allianz Dresdner Asset Management Frankfurt) in gewohnt kompetenter und gleichzeitig außergewöhnlich offener, ja ungeschminkter Weise behandelt wurde. So wurden die Chancen aber auch die Grenzen eines Immobilien-Ratings deutlich.

Der Entwicklungsstand und die Bewertungspraxis der „Bewertung von Industrieimmobilien - objektiv und marktgerecht“ wurde von Dipl.-Ing. Günter Wattig (Immobilien Gutachter HypZert, Eurohypo AG Stuttgart) umrissen. Neue Chancen für die Wertermittlung im Corporate Real Estate und neue Bewertungsanforderungen infolge IAS/IFRS werden dazu führen, dass dieses Thema eines der brandaktuellen Themen der Wertermittlungszukunft bleibt.

Ein besonderes Highlight des ersten Tages war zweifellos der mit schau-

spielerischer Präzision, geistreichem Text, scharfer Zunge und unnachahmlicher Mimik vorgetragene Part von Prof. Dr. Friedrich Faber. Die „Prognosesicherheit als Grundlage qualifizierter Immobilien-Wertermittlung und als kommunikativer Herausforderung“ war sein Thema. Lange waren sich die Teilnehmer unsicher, ob dieser „Professor“ etwas zur Wertermittlung beitragen kann oder ob er sie schlicht „auf den Arm nimmt“. Zwar befasste sich der Vortrag bis zu seinem Ende mit der Immobilie und deren Bewertung, konkretes, substantielles oder gar verwendungsfähiges vermissten die Teilnehmer jedoch. Dafür nahmen obskures, bizarres, burleskes, groteskes, irreales, abstruses, diffuses, absurdes, paradoxes und dubioses immer mehr zu.



Spätestens nachdem sich der „Herr Professor“ als der Schauspieler Bernhard Hellstern zu erkennen gab, war auch dem Letzten klar, dass es sich weder um einen Wissenschaftler handelte noch dass Fachwissen transportiert wurde. Mit kaum enden wollenden Applaus und voller Begeisterung wurde der Schauspieler Hellstern schließlich von der Bühne entlassen. Er und

sein Auftritt waren das Gesprächsthema des Abends.

Eine Botschaft hatte Prof. Dr. Friedrich Faber jedoch eindrucksvoll vermittelt: Glaube nicht an jeden Unfug, der mit Eloquenz und Überzeugungskraft vertreten wird. Und manch einer hat sich später gefragt, weshalb er nicht schon beim Lesen des Ankündigungstextes Zweifel am Professor und an seiner Kompetenz hegte. Immerhin hatte der Mitveranstalter des Bodenseeforums Hans Netscher dort beispielsweise ankündigen lassen: „Vom Back Looking Risk (BLR) zum Forward Looking Risk (FLR)“ oder „Dynamisches Rating und Markttransparenz“. Bei Einigen hat dies zum Nachdenken geführt.



Vielfältige Kontakte, informative Gespräche und außergewöhnliche Begegnungen mit Referenten und Teilnehmern sind fester Bestandteil des Bodenseeforums. In Pausen und besonders während der Abendveranstaltung ist dies in ungezwungener und dennoch festlicher Atmosphäre möglich. Wie immer wurden die Teilnehmer im Graf-Zeppelinhaus-Haus ([www.gzh.de](http://www.gzh.de)), das sich in reizvoller Lage unmittelbar am Ufer des Bodensees befindet, genussreich bewirtet.



Schwerpunkte des zweiten Tages bildeten die Themen rund um die Gutachtenerstattung in ihren unterschiedlichen Facetten sowie Sachverständigenwesen und Wertermittlung in der Schweiz.

Der Bericht von Bernhard Floter, IfS Zert (geschäftsführendes Vorstandsmitglied IfS e.V. und Geschäftsführer IfS GmbH für Sachverständige, Köln) zur Praxis der Gutachtenerstattung zertifizierter (und in der Regel zudem öffentlich bestellter) Sachverständiger zeigte, dass Handlungsbedarf besteht. Beispiele „typischer Fehler in Wertermittlungsgutachten“ machen deutlich, dass gerade bei den etablierten Wertermittlern regelmäßiger Weiterbildungsbedarf besteht.

Brauchen wir anerkannte Standards zur ordnungsgemäßen Gutachtenerstattung? fragte Hans Netscher (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Meersburg) im anschließenden Referat und kam zu einer eindeutigen Antwort: Die Frage ist nicht, ob wir solche Standards brauchen, sondern weshalb wir sie nicht bereits seit Jahren haben. Für alle Beteiligten, etwa den Nachfragern nach Gutachten und den Wertermittlern,

wären durch allgemein anerkannte Standards eine erhebliche Hilfestellung und eine große Vereinfachung an die Hand gegeben.



Eines der entscheidenden Zukunftsthemen der Immobilien-Wertermittlung hat Armin Brett (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Stuttgart) mit dem Referat „Qualitätsgesicherte Immobilienbewertung und qualitätsgesicherte Berichterstattung“ behandelt. „Best Practice Bewertungen oder Prädikats-Sachverständige“ und „Immobilienbewertung als künstlerisches Werk oder als Wirtschaftsgut“ waren die Alternativen, die es zu betrachten gilt. Nach seinem Vortrag kann es keinen Zweifel mehr geben: Zukünftig werden qualitätsgesicherte Bewertungsprozesse und qualitätsgesicherte Berichterstattungen über Wertermittlungen gefordert werden und geleistet werden müssen.

Mit der Sicherheit des langjährig erfolgreichen Wertermittlers hat Dr. Ralf Engel (öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger, Münster) besondere Aufmerksamkeit mit seinem Thema „Praktische Beispiele für Anforderungen an Wertermittlungsgutachten: Erstbewertungen und perio-

disch wiederkehrende Wertermittlungen“ hervorgerufen. An dieser Stelle sei Dr. Engel - wie allen anderen Referenten - für die umfangreichen und informativen schriftlichen Unterlagen gedankt, die sie den Teilnehmern zur Verfügung gestellt haben.

Nach dem Mittags-Lunch stand dieses Jahr die Wertermittlung in der Schweiz im Fokus. Der Präsident des Schweiz. Immobilienschätzer-Verbandes SIV, René Sproll (Sproll & Partner, St. Gallen) stellte die beeindruckende Leistung des noch jungen Verbandes SIV vor. Mit heute rund 600 Mitgliedern ist dieser Verband das führende Organ der Immobilienbewertung in der Schweiz.

Anschließend demonstrierte der Generalsekretär des SIV Heinz Lanz (Eidg. Dipl. Immobilien-Treuhänder und Dipl. Immobilienökonom) in plastischer Weise die derzeitige und zukünftige Wertermittlungspraxis in der Schweiz. „Von unseren Nachbar lernen“, war unter anderem sein Thema. Und in der Tat zeigte sich immer wieder: Die Anforderungen an die Wertermittlung entsprechen denen in anderen Ländern, die Qualität und die Intensität der Wertermittlung unterscheiden sich jedoch deutlich. Und hier haben die Zuhörer viel vom informativen und kompetenten Vortrag des Heinz Lanz profitieren können.

Parallel zum zweiten Veranstaltungstag wurde auch 2004 eine geführte Besichtigung durchgeführt. In diesem Jahr führte der Weg mit dem Schiff über den See zur Insel Lindau. Wie immer wurden die Teilnehmer durch

Herrn Brecht in die wunderschöne Bodenseelandschaft und das Leben „am See“ eingeführt.



Dynamische Veränderungsprozesse bewegen die Immobilienbewertung. Nur Veranstaltungen wie das Bodenseeforum ermöglichen es aktiv tätigen Wertermittlern auf der Höhe der Zeit zu bleiben. Wir laden Sie ein, das 7. Bodenseeforum 2005 zu besuchen, das für den 30.09./01.10.2005 geplant ist. Die bereits erfolgten Vormerkungen zeigen, dass eine möglichst frühzeitige Anmeldung angeraten ist.

Ab sofort können Sie unter der Internet-Adresse [www.bodenseeforum.net](http://www.bodenseeforum.net) aktuelle Informationen und erste Referatskripte abrufen. Wir sind dabei alles tun, dass das Bodenseeforum auch 2005 seinem Ruf gerecht wird.