

Neue Aspekte zur Immobilien-Wertermittlung Bodenseeforum 2005

Aktuelles, Informatives, Provokatives und Unterhaltsames haben die Teilnehmer des 7. Bodenseeforums am 30. September und 01. Oktober 2005 im großen Saal des Graf-Zeppelin-Hauses in Friedrichshafen erlebt. Insgesamt zehn Referenten haben Praktisches, Nützliches und Visionäres rund um die Immobilien-Wertermittlung berichtet.

Die Ansprüche an Wertermittlungen steigen stetig. Dies wurde bei allen Referaten deutlich. Transparenz und Glaubwürdigkeit standen als Motto der gesamten Veranstaltung sowie im ersten Referat von Mitveranstalter, Hans Netscher im Mittelpunkt. Zuvor hatte IfS-Geschäftsführer Bernhard Floter die über zweihundert Teilnehmer in die Veranstaltung eingeführt.



Ist es nicht dokumentiert, existiert es nicht!

Klarere können Erwartungen von Unternehmen an Wertermittlungen und Wertermittler nicht formuliert werden. Ralf Jäger, ABB Real Estate AG Schweiz, brachte es auf den Punkt: Wollen Wertermittler für Unternehmen tätig sein, ist partnerschaftliche Zusammenarbeit erforderlich. Ohne Dokumentation des Wertermittlungsprozesses wie der nachvollziehbaren Präsentation von Wertermittlungen geht es nicht (mehr). Sofern es eine geheime Wertermittlungssprache gegeben haben sollte, wird Sie für Wertermittlungen im Auftrag von Unternehmen nicht mehr geeignet sein.



Die Sensibilität für Transparenz in der Wertermittlung steigt stetig. Das gilt besonders für den Fall, dass zwei bislang weitgehend berührungslose Bereiche aufeinander zugehen (müssen): die Wirtschaftsprüfung und die Immobilien-Wertermittlung. Und zuweilen tun sie sich beim wechselseitigen Verständnis schwer. Wenn für eine Immobilie drei Dinge wichtig sind: die Lage, die Lage und vor allem die Lage, dann sind es für Wertermittlungen im Zusammenhang mit der Prüfungspraxis drei Dinge: die Dokumentation, die Dokumentation und vor allem die Dokumentation. Dr. Helmut Trappmann (Wirtschaftsprüfer, Steuerberater, Leitender Partner bei PwC Deutsche Revision AG, Mitglied im Sektorkomitee Sachverständige Immobilienbewertung TGA und im Gutachterausschuss Berlin) schilderte eindrucksvoll die Transparenzerfordernis bei Immobilien-Wertermittlungen aus Sicht der Prüfungspraxis.

Neue Anforderungen an Wertermittler und Wertermittlungen

Unter dem Thema „Anforderungen an Wertermittlungen aus Sicht institutioneller Anleger“ trug anschließend Herr Mark Wolter (Bereichsleiter Portfoliostrategie AMG Generali Immobilien GmbH) entscheidungsrelevante Kriterien zur Auftragserteilung bei Immobilienbewertungen am Beispiel eines Versicherungsunternehmens vor.

Immobilien-Wertermittlung zwischen Anstand und Kavaliersdelikt

Das Plädoyer für eine tragfähige Ethik des Handelns war ein besonderes Highlight des ersten Tages. Der Kapuziner Bruder Paulus geht mit seiner Sendung N24-Ethik und mit Vorträgen, per Radio und Internet den ethischen Fragen der Zeit auf den Grund: Wie viel Wert darf's denn sein, war die Fragestellung an der er ganz praktische Antworten orientierte.



Die wirtschaftliche Sicherheit ist empfindlich gestört. Die aufbrechende kritische Reflexion der vergangenen Jahre stellt neue Fragen nach den Quellen unseres Handelns. Die Wertediskussion behauptet: Wir leben in einem Wertewandel! Doch wir leben eher in einer Wahrnehmungsstörung der Werte: Werte sind nämlich unwandelbar. Wie sie gefüllt werden, das hat sich geändert, so Bruder Paulus.

Wie viel Mietfläche darf's sein?

Der Leiter des Arbeitskreises Flächendefinition in der gif e.V. und Mitautor von MF-G, Stefan Pfeifer hatte die Aufgabe, Licht ins Dunkel der Flächenermittlung zu bringen. Hintergründe und Zielsetzungen des neuen Mietflächenstandards: „Richtlinie zur Berechnung der Mietfläche für gewerblichen Raum (MF-G)“ der gif e.V. waren sein Thema.

Es zeigte sich, dass die Richtlinie zu Diskussionen anregt. Schließlich leben Richtlinien von der Akzeptanz der Marktteilnehmer. Das Maß zukünftiger Akzeptanz wird sich erst noch zeigen müssen.

Klar war allen: Die Feststellung von Mietflächen bleibt ein über viele weitere Jahre aktuelles Problem.

Wie viel Miete, wie viel Wert darf's sein?

Im Anschluss beschäftigte sich der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige Stefan Zehnter mit der marktgerechten Ermittlung von Gewerberaummieten zur Ertragswertermittlung. Er erläuterte unter anderem die Wechselwirkungen von Mietvertragsbedingungen und Kapitalisierungszinssatz sowie die von Grundmiete und Mietnebenkosten.



Über „Instrumente und Methoden zur Prognose wertgesicherter Mietverträge“ trug Herr Dr. Sven-Eric Ropeter - Ahlers (Unternehmensberater) vor. Nachdem er differenzierte Mietprognosen auf der Grundlage von Vertragskonditionen, Indizes und Marktzyklen erläutert hatte, stellte er einen systematischen Vergleich der Wirkung unterschiedlicher Vertragskonditionen dar. Sein Excel-Hilfsmittel ist Inhalt der allen Teilnehmern zugewandten CD zum Bodensee Forum 2005 und kann damit sofort von den Sachverständigen angewendet werden.

Wertermittlung: Erlaubte Rechtsbesorgung oder rechtsfreier Raum

Nach dem Mittags-Lunch stand dieses Jahr die Beurteilung von Gewerbemietverträgen durch Wertermittler im Fokus. Handelt es sich bei der täglichen Praxis der Beurteilung von Gewerbemietverträgen um erlaubte Rechtsbesorgung, um einen rechtsfreien Raum oder um einen Verstoß gegen das Rechtsberatungsgesetz?



Der Vizepräsident der Bundesrechtsanwaltskammer Dr. Michael Krenzler erläuterte die Prüfungspflichten, die Offenlegungspflichten sowie die Hinweispflichten des Wertermittlers. Mit dem Vortrag von Rechtsanwalt Dr. Michael Krenzler, dem Vizepräsidenten der Bundesrechtsanwaltskammer, haben sich Gesichtspunkte in Zusammenhang mit dem neuen Rechtsdienstleistungsgesetz, die bislang möglicherweise nicht gesehen oder nicht beachtet worden sind, neu ergeben.

Wertermittlung ist nicht alles

Wie immer wurden die Teilnehmer im Graf-Zeppelinhaus-Haus in reizvoller Lage unmittelbar am Ufer des Bodensees genussreich bewirtet. Parallel zum zweiten Veranstaltungstag führte das Rahmenprogramm 2005 mit den neuen Schnell-Katamaran über den See in die alte Bischoffstadt Konstanz.

Als Kenner des Bodensees hat auch in diesem Jahr Herr Brecht die Teilnehmer in die wunderschöne Bodenseelandschaft und das Leben am See und in Konstanz eingeführt.



Fazit: eine rundum gelungene und fruchtbare Veranstaltung für Immobiliensachverständige, auf der nicht über Probleme sondern Chancen für Sachverständige im Mittelpunkt standen.

Dynamische Veränderungsprozesse bewegen die Immobilienbewertung. Veranstaltungen wie das Bodensee Forum ermöglichen es aktiv tätigen Wertermittlern auf der Höhe der Zeit zu bleiben. Wir laden Sie schon heute ein, daran Teil zu haben und das 8. Bodensee Forum am 02. und 03. Oktober 2006 zu besuchen.

Weitere aktuelle Informationen erhalten Sie unter www.bodenseeforum.net.

