



**RICS**

the mark of  
property  
professionalism  
worldwide

**Deutschland**

Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.  
Tersteegenstraße 14  
40474 Düsseldorf

**Stellungnahme zum Entwurf eines IDW-Standards  
Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW ES 10)**

Frankfurt, 31.01.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Professional Group Valuation (PG Valuation) der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) in Deutschland hat sich in Sitzungen im September 2012 und Januar 2013 mit dem vorliegenden Entwurf eines IDW-Standards über die Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW ES 10) befasst.

Als Ergebnis unserer Beratungen möchten wir zu zwei Themen eine Erweiterung bzw. Ergänzung des vorliegenden Entwurfs anregen:

1. Internationale Bewertungsverfahren:

Als global aufgestellter Berufsverband begrüßen wir es nachdrücklich, dass sich der IDW ES 10 nicht nur mit den in der ImmoWertV normierten Bewertungsverfahren befasst, sondern auch andere international anerkannte Bewertungsverfahren in die Betrachtung einbezieht. Aufgrund der zunehmenden internationalen Vernetzung der Immobilienwirtschaft und der großen Bedeutung von grenzüberschreitenden Transaktionen haben die im internationalen Kontext gebräuchlichen Bewertungsverfahren hauptsächlich angelsächsischer Prägung auch in Deutschland eine erhebliche Relevanz in der Wertermittlungspraxis erlangt.

Der IDW ES 10 behandelt im Abschnitt 3.1 unter den „ertragsorientierten Verfahren“ neben dem Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV die „Investment Method“ als weiteres ertragswertorientiertes Bewertungsverfahren sowie – relativ ausführlich – das „Discounted Cash Flow-Verfahren“. Es ist aus unserer Sicht positiv zu werten, dass die Investment Method als international anerkanntes Bewertungsverfahren in einem eigenen Abschnitt dargestellt wird, wobei wesentliche Unterschiede zu dem in §§ 17 – 20 ImmoWertV normierten Ertragswertverfahren zutreffend hervorgehoben werden. Die Darstellung der Ableitung des „All Risks Yield“ und seiner Relation zu gebräuchlichen Rendite-Definitionen erscheint jedoch allzu cursorisch und bleibt im Ergebnis unbefriedigend. So wird in Textziffer 40 auf Fälle in der Bewertungspraxis hingewiesen, in denen „die Investment Method auf den All Risks Yield als Brutto-Rendite“ abstellt, ohne dass klargestellt wird, ob dies aus Sicht des IDW eine zulässige Ableitung wäre. Hier sollte eine schärfere Eingrenzung der zulässigen Spielräume erfolgen.

**RICS**the mark of  
property  
professionalism  
worldwide**Deutschland**

In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es neben der Investment Method und dem DCF-Verfahren in der internationalen Bewertungspraxis noch eine Reihe weiterer Bewertungsverfahren für Immobilien gibt (z. B. Direkt Value Comparison Method, Depreciated Replacement Cost Method), auf die teilweise auch in den internationalen Bilanzierungsregeln nach IFRS Bezug genommen wird. Insoweit regen wir an, dass der Zusammenhang zwischen den in Deutschland „normierten“ Verfahren und den international üblichen Bewertungsverfahren in Textziffer 16 des IDW ES 10 allgemeiner gefasst wird. Zumindest sollte ein Hinweis erfolgen, dass auch in der internationalen Bewertungspraxis neben den ertragswertorientierten Verfahren (Investment Method und DCF) auch mit dem Vergleichswert- und dem Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV vergleichbare Bewertungsverfahren gebräuchlich und anerkannt sind.

## 2. Nachhaltigkeit:

Die Forderung, Nachhaltigkeitsaspekte in der Immobilienbewertung zu berücksichtigen und die wesentlichen Nachhaltigkeitsaspekte auch im Rahmen von Bewertungsgutachten darzustellen, wird von immer mehr Auftraggebern - insbesondere aus dem institutionalen Bereich und von der in der Immobilienfinanzierung tätigen Banken – erhoben. Ein Hinweis, dass Nachhaltigkeit in Wertermittlungen zu berücksichtigen ist, findet sich auch in § 6 Abs. 5 ImmoWertV, wobei dort die energetischen Eigenschaften eines Objektes besonders hervorgehoben werden.

Eine ganzheitliche Nachhaltigkeitsbetrachtung erfordert neben energetischen und ökologischen Gesichtspunkten jedoch auch die Berücksichtigung ökonomischer und soziokultureller Objekteigenschaften. Die RICS hat sich frühzeitig mit dem Thema der Nachhaltigkeit befasst und hierzu Positionen erarbeitet, die starke Beachtung gefunden haben. Auf internationaler Ebene wurde von der RICS Valuation and Sustainability Group der Entwurf einer globalen Guidance Note zum Thema „Sustainability and commercial property valuation“ erstellt, der sich derzeit im Konsultationsprozess befindet. Auf nationaler Ebene hat die PG Valuation in Deutschland ein Arbeitspapier erstellt, in dem Vorschläge für eine angemessene Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten in Wertgutachten zur Diskussion gestellt werden.

Wegen des hohen Stellenwertes, den dieses vielschichtige Thema in der Bewertungspraxis hat, möchten wir anregen, dass in dem IDW Standard-ES 10 an geeigneter Stelle auf die Bedeutung der Nachhaltigkeitsaspekte in der Immobilienbewertung und ihre Berücksichtigung bei der Beurteilung von Bewertungen und Wertgutachten durch Wirtschaftsprüfer eingegangen wird.

Für eine fachliche Diskussion steht Ihnen der Rechtsunterzeichner gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

gez.  
Frank Hemmer FRICS  
Vorsitzender PG Valuation RICS Deutschland

gez.  
Dr. Peter Lindenthal MRICS  
Mitglied PG Valuation RICS Deutschland