

RED BOOK GLOBAL STANDARDS

RICS Bewertung – Global Standards

Grundlage für Schlussfolgerungen
November 2021



Zweck

Dieses Dokument wurde erstellt, um die Veröffentlichung der *RICS Valuation – Global Standards, die ab dem 31. Januar 2022* gültig sind, allgemein bekannt als RICS Red Book Global Standards, zu begleiten und die Verbesserungen zu erläutern, die als Ergebnis der öffentlichen Konsultation, die am 8. November 2021 abgeschlossen wurde, vorgenommen wurden. Diese Anpassungen beziehen sich ausschließlich auf die Teile 1 bis 5 der Red Book Global Standards. Teil 6 gibt den Wortlaut der International Valuation Standards (Internationalen Bewertungsstandards) wieder, die zum 31. Januar 2022 gültig werden, und Gegenstand einer separaten Konsultation mit dem International Valuation Standards Council (IVSC) werden und am 30. Juli 2021 vom IVSC veröffentlicht wurden.

Es wird darauf hingewiesen, dass dieses Dokument ausschließlich zur Unterstützung des Lesers erstellt wurde und nicht Teil der Standards ist.

RICS-Standards und berufliche Weiterbildung

November 2021

Danke an Prof. Dr. Florian Hackelberg, MRICS für seine Beiträge zu diesem Dokument.

Überblick

Der Hauptgrund für die Herausgabe einer Aktualisierung der Red Book Global Standards ist, die Änderungen der International Valuation Standards (IVS) zu berücksichtigen, die von den Red Book Global Standards, die am 31. Januar 2022 gültig werden, übernommen und angewendet werden. Es wurde jedoch die Gelegenheit ergriffen, um angesichts der Erfahrungen und Entwicklungen seit der ersten Veröffentlichung der aktuellen Ausgabe einige weitere Änderungen und Anpassungen an den Red Book Global Standards vorzunehmen.

Die Grundüberlegungen für die IVS-Änderungen wurden bereits in einem umfassenden Dokument ausgeführt, das vom IVSC herausgegeben wurde, und müssen hier nicht wiederholt werden. Die öffentliche Konsultation zu den von der RICS initiierten Änderungen wurde am 27. September 2021 eröffnet und am 8. November 2021 abgeschlossen. Die RICS ist allen dankbar, die sich beteiligt haben. Nachfolgend werden Anmerkungen zu den einzelnen Abschnitten der Red Book Global Standards ausgeführt.

Es gab 19 schriftliche Antworten zu der Online-Konsultation, um vorgeschlagene Änderungen an den Red Book Global Standards in Betracht zu ziehen. Diese Antworten beinhalteten detaillierte Ausführungen von zwölf Teilnehmern. Die meisten Antworten kamen von Beteiligten aus dem Vereinigten Königreich, einige weitere aus Europa, Afrika und dem Nahen Osten. Wenngleich einige Teilnehmer anonym blieben, kamen diejenigen, die ihre Firma nannten, von Unternehmen unterschiedlicher Größen und mit unterschiedlichen Geschäftszwecken, wobei die meisten von Ihnen Wertgutachter waren. Die teilnehmenden Wertgutachter waren auf Märkten des Wohn-, Gewerbe- und öffentlichen Sektors tätig und arbeiteten für Firmen unterschiedlicher Größe, von KMUs bis hin zu multidisziplinären internationalen Unternehmen.

In den folgenden Anmerkungen sind die Abschnitte genannt, zu denen die Teilnehmer Kommentare abgegeben haben. Alle weitere Änderungen des Entwurfs, die vereinbart wurden, um auf die Antworten einzugehen, sind nachfolgend ausgeführt. Wenn eine vorgeschlagene Änderung für nicht angemessen erachtet wird, werden eine Antwort und alternative nächste Schritte vorgelegt. Auf alle Änderungen wird in den RICS Valuation Standards verwiesen und die Änderungen wurden von der Expertenarbeitsgruppe angenommen und vom Ausschuss für RICS Standards und Rechtsvorschriften nach einer vollumfänglichen öffentlichen Konsultation genehmigt. Die RICS dankt allen, die sich an der Konsultation beteiligt haben. **Die Auflistung der vereinbarten Änderungen, die zum 31. Januar gültig werden, ist ebenfalls in den Anhang A zu diesem Dokument aufgenommen.**

Einleitung

Drei Teilnehmer machten Anmerkungen und baten um eine Klarstellung des Verhältnisses zwischen den Red Book Global Standards und den IVS. Die Red Book Global Standards legen in ihrer jetzigen Fassung die Anforderungen für ihre Anwendung und die des IVS fest, aber es herrscht Einigkeit darüber, dass es möglicherweise einer Kommunikationsmaßnahme bedarf, um diese Standards zu verbreiten.

Die Antworten auf die Konsultation legten nahe, dass es notwendig ist, die Red Book Global Standards anzuwenden (im Gegensatz zu einer ausschließlichen Bezugnahme auf nationale Standards), allerdings wurde um eine Klarstellung der Anwendung der IVS gebeten. Da dies im Wesentlichen ein Kommunikationsproblem ist, wird entschieden, dass sich dies am besten über Web-Inhalte auf der Seite, auf der die Red Book Global Standards (einschließlich eines F&A-Bereichs) gehostet werden, umsetzen lässt, ebenso wie durch weitere Kommunikation über verschiedene Social-Media- und Internetkanäle der RICS.

In einer Ergänzung zum Kommentar über die IVS-Beziehung baten zwei Teilnehmer um Klarheit über den verbindlichen Charakter der IVS-Anforderungen und darüber, wie diese mit den verbindlichen RICS Red Book Global Standards übereinstimmen. Es wurde auch nach dem Prozess zur Übernahme der IVS in die Red Book Global Standards gefragt. Es wurde vereinbart, dass dies Teil der oben genannten Kommunikationsmaßnahme sein soll.

Glossar

Ein Teilnehmer bat um eine Definition des Begriffs „Service-Potenzial“ im Glossar. Das Glossar dient der Festlegung von Begriffen mit „besonderer oder eingeschränkter Bedeutung“; geht man aber vom Geltungsbereich der Red Book Global Standards aus, so müssen diese Begriffe in ihrem Verständnis und ihrer Anwendung global sein. Es ist nicht möglich, jeden Fachbegriff oder sonstigen Begriff im Glossar zu definieren. Darüber hinaus hat der Begriff „Dienstleistungspotenzial“ selbst je nach Anwendung unterschiedliche Bedeutungen (auch in Bezug auf geografische Unterschiede).

Es wird davon ausgegangen, dass der Teilnehmer sich auf den Begriff im Zusammenhang mit Bewertungen und Rechnungslegung im öffentlichen Sektor im Vereinigten Königreich bezog. Die RICS führt in diesem Bereich eine Reihe von Arbeitsabläufen durch (die sich mit Existing Use Value (vorhandener Gebrauchswert) und IFRS 16 befassen), und man ist der Ansicht, dass dies der beste Ort sein könnte, um zum jetzigen Zeitpunkt eine Definition anzustreben.

PS 1

Zwei der Konsultationsteilnehmer fragten, wie die neuen Anforderungen in PS 1 4.6 mit dem derzeitigen Standard unter 6.3 in Zusammenhang stehen.

[4.6] „Abweichungen von der IVS sind zulässig, um gesetzlichen und behördlichen Anforderungen zu entsprechen, die im Widerspruch zu den Standards stehen. Unter diesen Umständen kann ein Wertgutachter immer noch angeben, dass die Bewertung in Übereinstimmung mit den IVS durchgeführt wurde“.

[6.3] „Wenn die Bewertung in Übereinstimmung mit vorgeschriebenen gesetzlichen oder rechtlichen Verfahren oder anderen maßgeblichen Anforderungen zu erfolgen hat, dann stellt die Einhaltung dieser Anforderungen an sich keine Abweichung dar, vorausgesetzt, dass diese Anforderungen im jeweiligen Kontext oder in der jeweiligen Rechtsordnung zwingend vorgeschrieben sind – allerdings muss die Anforderung, um dies zu erfüllen, deutlich gemacht werden.“

Sie fragten, ob sich der Wertgutachter nur auf die vorgeschlagene Ziffer 4.6 stützen kann oder ob er auch erklären muss, wie sich die „maßgebliche Anforderung“ von den Red Book Global Standards unterscheidet. Sie fragten auch nach, ob der Zusatz 4.6 überhaupt noch notwendig sei, nachdem in 6.5 vorgeschlagen wurde: „Die Umstände, unter denen ein Wertgutachter von der IVS abweichen kann, sind in Abschnitt 60 des IVS Rahmenwerks beschrieben“.

Die Red Book Global Standards fordern den Gutachter faktisch dazu auf, deutlich zu machen, wo ein internationaler Standard aufgrund einer maßgeblichen Anforderung nicht eingehalten werden kann und wo davon abgewichen wurde. Aufgrund der erhaltenen Antworten in Bezug auf die oben genannten Absätze werden keine Änderungen angenommen.

PS 1 Abschnitt 5 / VPS 1

Zu den vorgeschlagenen Änderungen und Ergänzungen des Abschnitts über **Ausnahmen** zu VPS 1-5 in PS 1 Abschnitt 5 haben sich drei Teilnehmer geäußert. Zwei waren der Meinung, dass der vorgeschlagene Zusatz zu 5.5, der sich mit der Rolle des Gutachters in den verschiedenen Phasen einer Bewertung befasst, in denen Ausnahmen gelten oder nicht gelten können, besser in VPS 1 aufgenommen werden sollte. Nach der Konsultation wurde ein Zusatz eingefügt, da man sich darauf geeinigt hat, dass die vorgeschlagenen Ausnahmen tatsächlich einen Querverweis auf VPS 1 enthalten sollten, da sie die Bewertungsanweisungen behandeln. Folgendes wurde in VPS 1 3.2 (f) hinzugefügt: „PS1 Abschnitt 5 ist zwingend in Fällen, in denen der Zweck der Bewertung eine benannte Ausnahme ist. In diesen Fällen sollte jedoch nach bewährtem Verfahren den VPS 1-5 gefolgt werden, soweit dies nicht durch die spezifischen Anforderungen oder den Kontext ausgeschlossen ist“.

Ein dritter Teilnehmer erkundigte sich, ob Beispiele für die Verwendung der Begriffe „quasi-Red Book“ oder „teilweise Red Book“ – oder sogar „nicht-Red Book“, auf die im neuen Absatz 5.7 von PS 1 Bezug genommen wird – genannt werden könnten. Die Absicht, diese Begriffe in die Aktualisierung aufzunehmen, bestand darin, darzulegen, dass die Überlegung, ob eine Bewertung in Übereinstimmung mit den Red Book Global Standards durchgeführt wird, eine binäre ist. Um dies klarzustellen, wurde nach der Konsultation am Anfang von 5.7 Folgendes ergänzt: „Bewertungen erfüllen entweder die Red Book Global Standards oder nicht“. Die Definition des Begriffs „Bewertung“ im Glossar wurde nach der Konsultation ebenfalls geändert, um den Anforderungen der Red Book Global Standards zu entsprechen; eine Reihe von Teilnehmern war der Meinung, dass dies in den Standards frühzeitig klargestellt werden sollte, dem zugestimmt wird.

VPS 2

In Antwort auf die Änderung unter 3.3 fragte ein Teilnehmer, ob die Wertgutachter ihr berufliches Urteilsvermögen nutzen könnten, wenn sie „geeignete und ausreichende Nachhaltigkeits- und ESG-Daten für den Bewertungsauftrag erfassen und aufzeichnen“. Die Absicht des vorgeschlagenen Entwurfs war, dass die Verwendung des fachlichen Urteils implizit in der Aussage enthalten ist. Um dies zu verdeutlichen, „für den Bewertungsauftrag“ wurde nach der Konsultation in „das den Wert beeinflussen könnte“ geändert.

Ein weiterer Teilnehmer hinterfragte die derzeitige Formulierung in 2.3, in der es darum geht, zu berücksichtigen, ob sich die Nachhaltigkeits- [und ESG-] „Faktoren, die sich auf die Bewertung auswirken könnten, möglicherweise geändert haben“. Es wird eingeräumt, dass diese Formulierung klarer sein könnte und sie wurde wie folgt aktualisiert: „Der Wertgutachter muss auch alle Nachhaltigkeits- und ESG-Faktoren berücksichtigen, die sich auf die Bewertung auswirken könnten“.

VPS 4

Ein Teilnehmer schlug Änderungen an VPS 4 vor, um Klarstellungen zur Bewertung für die Rechnungslegung vorzunehmen. Diese wurden in den nachstehenden Erläuterungen zu VPGA 1 aufgenommen.

Teil 5: Bewertungsanwendungen

VPGA 1

Fünf Teilnehmer gaben ausführliche Kommentare zu den vorgeschlagenen Änderungen an VPGA 1 (Rechnungslegung) ab. Zwei waren der Meinung, dass die Angaben zu IFRS 13 und 16 nur begrenzt seien und daher ohne weiteren Kontext zu Missverständnissen führen könnten. Dessen ungeachtet hielten sie die Erfassung für „verfrüht“ und sahen in diesem Stadium keine Relevanz zum Wertgutachter. Die beiden anderen Antworten forderten einen erweiterten und verstärkten

Erfassungsbereich, auch in Bezug auf IFRS. Es wird davon ausgegangen, dass es die Absicht aller Teilnehmer war, mehr Klarheit über die Rolle des Wertgutachters bei der Erstellung von Bewertungen für die Rechnungslegung zu erhalten, unter anderem in Bezug auf die Schnittstelle zu anderen internationalen Standards (und Grundlagen). Die folgenden zusätzlichen wesentlichen Änderungen an den Red Book Global Standards wurden vereinbart, um für mehr Klarheit zu sorgen:

In VPGA 1.2 wurde nach „Kunden haben angenommen“ ein zusätzlicher Satz eingefügt: „zusammen mit der Bezugnahme auf die vollständige Definition der jeweiligen entsprechenden Bewertungsgrundlage in der Berichterstattung“.

Unter der Überschrift „Auftragsbedingungen“ wurde vereinbart, einen zusätzlichen Absatz (5.9) hinzuzufügen: „Es liegt in der Verantwortung des Wertgutachters, die bei der Bewertung anzuwendenden Rechnungslegungsstandards mit seinem Kunden zu besprechen und zu vereinbaren und die vollständigen Details der Bewertungsgrundlage, einschließlich der vollständigen Definition der Wertgrundlage aufzunehmen, samt Verweis auf die Definition der Wertgrundlage (z. B. IFRS 13 oder FRS 102 usw.) zusammen mit den Einzelheiten des Gremiums für Rechnungslegungsstandards, dessen Definition angewendet wurde.“

Es wurde vereinbart, unter der Überschrift „Berichte“ einen zusätzlichen Absatz (5.18) aufzunehmen: „Es liegt in der Verantwortung des Wertgutachters, im Rahmen des Bewertungsgutachtens vollständige Angaben zu den bei der Bewertung anzuwendenden Rechnungslegungsstandards zu machen und die vollständige Definition der Wertgrundlage aufzunehmen, einschließlich eines Verweises auf die Definition der Wertgrundlage (z. B. IFRS 13 oder FRS 102 usw.) zusammen mit Angaben zum Gremium der Rechnungslegungsstandards, dessen Definition angewandt wurde“. Soweit angemessen, sollte der Wertgutachter auch klar angeben, ob die übernommene Bewertungsgrundlage als mit der Grundlage des Marktwerts übereinstimmend angesehen wird, und angeben, ob die spezifische Anwendung der Definition der buchhalterischen Bewertungsgrundlage zu unterschiedlichen Werten führt.

Es wurde vereinbart, unter „Berichte“ einen zusätzlichen Absatz (5.19) hinzuzufügen: „Die Wertgutachter sollten mit den Bemessungsanforderungen der einschlägigen Rechnungslegungsstandards vertraut sein, auf die sie ihr Wertgutachten anwenden. Es ist auch wichtig, dass der Wertgutachter im Wertgutachten die vom Mandaten vorgenommene Klassifizierung des/der zu bewertenden Vermögenswertes/ Vermögenswerte zusammen mit einem Verweis auf den entsprechenden Rechnungslegungsstandard klar identifiziert.“

VPGA 4

Ein Teilnehmer vertrat die Auffassung, dass „Kunden/Leser von Bewertungsgutachten, die auf der Grundlage eines vollständig ausgestatteten, betrieblichen Vermögenswerts erstellt werden, nach wie vor den Wert einer tatsächlichen Immobilie mit dem Wert eines Unternehmens verwechseln, wenn die Immobilie nach der Ertragswertmethode bewertet wird“. Dies wurde insbesondere in Bezug auf die Bewertungen für die Rechnungslegungsbewertungen als zutreffend erachtet. Die Änderungen an VPGA 1, die oben aufgeführt sind, werden hoffentlich die Aspekte dieses Bewertungsziels klären. Die Kommunikation mit den Interessenvertretern der Kunden außerhalb der Red Book Global Standards zu diesem Thema wird als der beste Weg angesehen, um den spezifischen angeführten Punkt zu lösen.

Ein anderer Teilnehmer war der Ansicht, dass der vorgeschlagene IVS 230 Warenbestandverweis fehl am Platz sei und zu Verwirrung führen könne. Der Begriff „Warenbestand“ im Sinne von VPGA 4 wird in einem anderen Kontext verwendet. Nach Überprüfung der Kommentare des Teilnehmers wurde der Verweis auf IVS 230 nun entfernt.

Es gab keine weiteren Kommentare zu VPGA 4, obwohl nach der Beteiligung der Interessenvertreter an der Bewertung von Rechenzentren diese Vermögenswertklasse als Beispiel in Absatz 1.4 jetzt entfernt worden ist.

VPGA 8

Die Änderungen an VPGA 8 zählten zu den am meisten befürworteten, aber auch zu den am meisten kommentierten und in einigen Fällen kritisierten. Insgesamt wurden die Änderungen begrüßt, und es wurde anerkannt, dass Themen im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit und ESG seit der letzten Ausgabe des Red Book Global Standards in der Öffentlichkeit, bei den Kunden und in der Fachwelt an Bedeutung gewonnen haben. Zwei Teilnehmer äußerten sich besorgt über die Aufnahme des Begriffs „ESG“, wo immer in den Red Book Global Standards bereits auf „Nachhaltigkeit“ Bezug genommen wird. Sie waren der Ansicht, dass dies undifferenziert sei und die potenziellen Unterschiede in der Bedeutung der beiden Begriffe nicht berücksichtige – und betonten, dass ESG sowohl soziale und Governance-Aspekte als auch Umweltaspekte berücksichtigen. Diese Teilnehmer hielten auch die Änderung der Überschrift „Umweltangelegenheiten“ unter 2.6 in „Nachhaltigkeit und Umwelt, Soziales und Governance (ESG)“ nicht für angemessen, da sich der folgende Abschnitt vor allem auf physische Umweltrisiken bezieht. Ein weiterer Kommentar dieser Teilnehmer war, dass die in Abschnitt 2.6 aufgeführten Anforderungen an einen Wertgutachter, Nachhaltigkeitsthemen zu berücksichtigen, möglicherweise mit der in der Einleitung dieses Abschnitts dargelegten Notwendigkeit eines angemessenen Niveaus an Fachwissen in Widerspruch stehen könnten.

Andere Teilnehmer begrüßten die Aufnahme des Begriffs „ESG“ als die zutreffendere

Terminologie für ihre Arbeit und stellten sogar die Verwendung des Begriffs „Nachhaltigkeit“ in Frage. In den Antworten herrschte Uneinigkeit darüber, ob das eine ein Synonym für das andere sei, obwohl festgestellt wurde, dass die Definition von Nachhaltigkeit in den Red Book Global Standards über Umweltfragen hinausgeht und im Wesentlichen alle ESG-Aspekte abdeckt. Ein Teilnehmer meinte, es sei nicht richtig, zu behaupten, dass es (im Glossar) keine allgemeingültige Definition von Nachhaltigkeit gäbe. Er bezog sich dabei auf die Brundtland-Kommission der Vereinten Nationen aus dem Jahr 1987, die Nachhaltigkeit als „Befriedigung der Bedürfnisse der heutigen Generation, ohne die Fähigkeit künftiger Generationen zu gefährden, ihre eigenen Bedürfnisse zu befriedigen“ definiert.

In Anbetracht der Tatsache, dass sich die Themen Nachhaltigkeit und ESG in Bezug auf das Marktverständnis und die professionelle Anwendung an einem Scheideweg befinden, ist es sehr schwierig, ein Gleichgewicht zwischen der Notwendigkeit von Kontinuität und einer sichtbaren Ausrichtung auf eine umfassendere Abdeckung und eine überarbeitete Terminologie (für einige Interessenvertreter) zu finden. Die vorgeschlagenen Änderungen in dieser Ausgabe versuchen, Kontinuität zu gewährleisten und anerkannte Herausforderungen anzugehen. Dies ist ein Bereich der fortlaufenden Entwicklung und wird voraussichtlich in künftigen Ausgaben wieder aufgegriffen werden. Der noch ausstehende RICS-Leitfaden *Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice (Nachhaltigkeit und ESG in der Bewertung und strategischen Beratung von Gewerbeimmobilien)* (Dezember 2021) soll einige der Probleme behandeln. Der vorgeschlagene Verweis auf diesen Leitfaden in der Aktualisierung des Red Book Global Standards wurde entfernt, da der Leitfaden noch nicht veröffentlicht worden ist. Der Verweis auf den inzwischen überholten Leitfaden aus dem Jahr 2013 wurde ebenfalls entfernt.

Um einige der in der Konsultation geäußerten Bedenken in Bezug auf VPGA 8 aufzugreifen, wurden die folgenden Änderungen vereinbart. Die Einleitung zu 2.6 enthält jetzt den Satz „Es kann auch Nachhaltigkeits- und ESG-Faktoren geben, die über die unmittelbar physischen hinausgehen, wie z. B. Kohlendioxidemissionen“. Entsprechend der diesbezüglichen Anregung eines Teilnehmers, der die Ansicht vertrat, dass Rating-Systeme zunehmend an Bedeutung gewinnen, wurde 2.6 (c) (iv) wie folgt ergänzt: „Wenn verfügbar, könnte dies Einzelheiten der Rating-Systeme in Bezug auf den Vermögenswert enthalten.“

Solche Bewertungen können auch der wichtigste Ort sein, um die „sozialen“ und „Governance“-Aspekte von ESG zu berücksichtigen. „ wurde zu den Bewertungen auf der Grundlage der Kommentare zum Investitionswert unter 2.6 (c) (vi) hinzugefügt.

Sonstiges

Ein Teilnehmer fragte, ob Links zu verwandten Abschnitten im IVS mit eingebetteten Hyperlinks in den Red Book Global Standards querverwiesen werden könnten. Die RICS wird dies für den Anwendungsbereich in einer zukünftigen Ausgabe prüfen, zusammen mit anderen digitalen Verbesserungen, um die Zugänglichkeit und Referenzierung zu erleichtern.

Ein Teilnehmer vertrat die Auffassung, dass ein Punkt in der definierten „Hierarchie der Nachweise“, der zuvor in einem Informationspapier zur Wertermittlung enthalten war und sich auf vergleichbare Nachweise bezog, in die Red Book Global Standards oder den Leitfaden *Comparable evidence in real estate valuation (Vergleichbare Nachweise in der Immobilienbewertung)* (1. Auflage, Oktober 2019) aufgenommen werden sollte. Der Teilnehmer war der Ansicht, dass die Aussage „wenn die betreffende Immobilie oder eine sehr ähnliche Immobilie vermarktet wurde und kein verbindlicher Vertrag zustande gekommen ist, obwohl möglicherweise Angebote abgegeben wurden; dies impliziert, dass vollständige und genaue Informationen über die eingegangenen Angebote verfügbar sind“ wieder an die Spitze einer Hierarchie von Nachweisen gestellt werden sollte, was darauf hindeutet, dass „Geschäfte unter Vorbehalt eines Vertrags (potenziell) der beste Nachweis sind“.

Die RICS wird den aktuellen Leitfaden für vergleichbare Nachweise im Hinblick auf sein Veröffentlichungsdatum 2019 berücksichtigen. Bei der Entwicklung und Anwendung dieses Leitfadens wurde festgestellt, dass auf einer globalen Grundlage in Bezug auf alle Bewertungszwecke und Arten von Vermögenswerten eine Hierarchie der Nachweise vielleicht weniger definiert ist, daher die allgemeineren Überschriften unter 4.6 des Leitfadens 2019. Jede Entscheidung über eine Änderung der Beweishierarchie würde vorbehaltlich der oben genannten Überprüfung sowie der Einbeziehung und Konsultation der Öffentlichkeit erfolgen.

Anhang A – Zeitplan der vereinbarten Änderungen der

RICS Red Book Global Standards gültig ab 31.01.22

Red Book Global: Vorgeschlagene Ergänzungen und Aktualisierungen für 2022

Die folgenden Ausführungen sind ein selektiver Auszug aus den *RICS Valuation – Global Standards*, gültig ab 31. Januar 2020 (Red Book Global Standards), wobei die vorgeschlagenen Ergänzungen und Aktualisierungen, die am 31. Januar 2022 wirksam werden sollen **gelb** hervorgehoben sind und weitere Änderungen nach der Konsultation **türkis** hervorgehoben sind.

Titelseite

Gültig ab 31. Januar 2022

Vorwort

Diese aktualisierte globale Ausgabe des *RICS Valuation – Global Standards*, oder des RICS „Red Book Global Standards“ wie es allgemein bekannt geworden ist, spiegelt u.a. die jüngsten Änderungen wider, die in den *Internationalen Valuation Standards (Bewertungsstandards)* (IVS) vorgenommen wurden, sowie kontinuierliche Fortschritte bei der Entwicklung internationaler Standards für Ethik und für die Bemessung. Weitere Verfeinerungen umfassen unter anderem:

- detailliertere Formulierung die Notwendigkeit deutlicher, eindeutiger und dokumentierter Auftragsbedingungen wenn Mitglieder irgendwelche Ausnahmen zu VPS 1-5 gemäß **PS 1 Abschnitt 5, Ausnahmen** anwenden
- **Definitionen und zusätzliche** Kommentare zu Themen, die sich auf **Nachhaltigkeit/Widerstandsfähigkeit und Umwelt, Soziales und Governance (ESG)** im **Glossar, VPS 2, VPS3, VPGA 2, Gesicherte Kreditvergabe** und **VPGA 8, Bewertung der Immobilienbeteiligungen beziehen**
- Verbesserung und/oder Klärung einiger vorhandener Texte des Red Book Global Standards im Hinblick von **Feedback**, Erfahrung und sich wandelnder Bedürfnisse.

Teil 1: Einleitung

3 Mit dem Schwerpunkt auf der praktischen Umsetzung wendet diese aktualisierte Ausgabe des *RICS Valuation – Global Standards*, allgemein als RICS Red Book Global Standards bezeichnet, die neuesten internationalen Standards an und ergänzt sie durch zusätzliche Anforderungen und Leitlinien für optimale Verfahren, die in ihrer Kombination ein Höchstmaß an Sicherheit bieten, **um das öffentliche Vertrauen** in professionelle **Bewertung** und Qualität zu fördern und zu erhalten.

Im Mittelpunkt diese Ausgabe steht die Übernahme und Anwendung der *Internationalen Bewertungsstandards* (IVS) veröffentlicht durch das International Valuation Standards

Council (IVSC). Der IVS besteht aus obligatorischen Anforderungen, die *befolgt* werden müssen, wenn erklärt wird, dass eine *Bewertung* in Übereinstimmung damit durchgeführt wurde. Einige Aspekte der Standards schreiben keine bestimmte Art der Vorgehensweise vor, aber liefern grundlegende Prinzipien und Konzepte, die bei der Durchführung der *Bewertung* berücksichtigt werden müssen.

Zeitpunkt der Gültigkeit, Dauer und Änderungen der International Valuation Standards (Bewertungsstandards)

26 Die International Valuation Standards (Bewertungsstandards), die mit freundlicher Genehmigung des IVSC in Teil 6 vollständig wiedergegeben werden, sind die vom IVSC Standards Board genehmigten Standards, die ab dem 31. Januar 2022 gültig sind.

Teil 2: Glossar

Bewertungsgrundlage – Eine Angabe der grundlegenden Bemessungs *annahme* einer *Bewertung*. In einigen Rechtsordnungen, ist die Bewertungsgrundlage auch als „Standardwert“ bekannt.

Umwelt, Soziales und Governance (ESG) – Die Kriterien, die zusammen den Rahmen zur Bewertung der Auswirkungen nachhaltiger und ethischer Praktiken eines Unternehmens im Hinblick auf seine finanzielle Leistung und seine Geschäftstätigkeit bilden. ESG besteht aus drei Säulen: Umwelt, Soziales und Governance, die alle zusammen zu einer effektiven Leistung beitragen, die den Märkten, der Gesellschaft und der Welt als Ganzes zugute kommt. [IVS 2020 Agenda Consultation \(S.14\)](#)

Obwohl sich ESG in erster Linie auf Unternehmen und Investoren bezieht, werden ESG-bezogene Faktoren auch verwendet, um die Eigenschaften und gegebenenfalls die Funktionsweise einzelner Vermögenswerte zu beschreiben. In diesem Kontext wird es in diesen Standards durchgängig verwendet.

Nachhaltigkeit – *Nachhaltigkeit* bedeutet, im Sinne dieser Standards die Berücksichtigung von Themen wie Umwelt und Klimawandel, Gesundheit und Wohlbefinden und **persönliche**- und Unternehmensverantwortung (ohne darauf beschränkt zu sein), die sich auf die *Bewertung* eines Vermögenswerts auswirken kann oder auswirkt. Im Großen und Ganzen geht es um den Wunsch, Tätigkeiten auszuführen, ohne Ressourcen zu verbrauchen oder schädliche Auswirkungen zu hinterlassen.

Es gibt derzeit noch keine universell anerkannte und weltweit übernommene Definition von *Nachhaltigkeit*. Daher sollten *Mitglieder* bei der Verwendung des Begriffs ohne zusätzliche angemessene Erklärung Vorsicht walten lassen. In einigen Rechtsordnungen wird der Begriff „Widerstandsfähigkeit“ anstelle des Begriffs „Nachhaltigkeit“ verwendet, sofern er sich auf Immobilien bezieht.

Nachhaltigkeit kann auch ein Faktor bei Umwelt-, Sozial- und Governance-Überlegungen (ESG) sein.

Bewertung – Eine Einschätzung über den Wert eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit auf einer bestimmten Grundlage zu einem bestimmten Zeitpunkt. **Wenn**

in schriftlicher Form vorgelegt, muss jede Bewertungsberatung von Mitgliedern zumindest einige der Anforderungen der Red Book Global Standards erfüllen – es gibt keine Ausnahmen (PS 1 Absatz 1.1). Sofern in den Auftragsbedingungen keine Einschränkungen vereinbart sind, wird eine Bewertung nach einer Besichtigung und weiteren Untersuchung und Erkundigungen erstellt, wobei die Art des Vermögenswerts und der Zweck der Bewertung berücksichtigt werden.

PS 1 Einhaltung der Standards, wenn eine schriftliche Bewertung vorgelegt wird

4 Einhaltung der gesetzlichen oder sonstigen Bewertungsstandards

4.6 Abweichungen von den IVS sind zulässig, um gesetzliche und behördliche Vorschriften zu erfüllen, die im Widerspruch zu den Standards sind. Unter diesen Umständen kann ein Wertgutachter immer noch angeben, dass die Bewertung in Übereinstimmung mit den IVS durchgeführt wurde.

5 VPS 1–5 Ausnahmen

5.5 Die Umstände, unter denen Wertgutachter beauftragt werden, Wertgutachten zu erstellen und Ratschläge zu erteilen, sind sehr unterschiedlich und in einigen Fällen kann es mehrere Jahre dauern bis ein Ergebnis erreicht wird. Während dieser Zeit kann sich die Anweisung erheblich ändern – was dazu führt, dass eine Anweisung, die zunächst eine „Ausnahme“ war, nicht länger eine solche ist. Wertgutachter sollten sich an einem bestimmten Punkt des Bewertungsprozesses immer auf die eigentliche zu erledigende Aufgabe konzentrieren. Wenn sich während dieses Prozesses die Funktion des Wertgutachters ändert, ist es zwingend erforderlich, dass seine Handlungen transparent sind, die Anwendung der Red Book Global Standards zu einem bestimmten Zeitpunkt vollständig dokumentiert und der Kunde über jede Änderung der Funktion des Wertgutachters oder seiner Vorhaben informiert wird.

5.6 Auch wenn der Inhalt von VPS 1 in „Ausnahmefällen“ nicht verpflichtend ist, kann nicht genug betont werden, dass Auftragsbedingungen nach wie vor notwendig sind und diese klar, eindeutig und angemessen dokumentiert sein müssen (PS 2 Abschnitt 7 Paragraphen 7.3 und 7.4). Dies liegt sowohl im Interesse des Wertgutachters als auch des Kunden, da so sichergestellt wird, dass es keine Unklarheiten darüber gibt, was beauftragt ist und was geliefert wird.

5.7 Bewertungen entsprechen entweder den Red Book Global Standards oder nicht. Begriffe wie „quasi-Red Book“ oder „teilweise Red Book“ – oder sogar „nicht-Red Book“ – dürfen in den Auftragsbedingungen oder der Berichterstattung nicht verwendet werden. Alle angemessenen Ausnahmen von den VPS 1–5 sollten ausdrücklich in den Auftragsbedingungen und dem Bewertungsbericht angegeben und erläutert werden.

6 Abweichungen

6.5 Die Umstände, unter denen ein Wertgutachter eine Ausnahme von den IVS machen kann, ist im Abschnitt 60 des IVS Rahmenwerks beschrieben.

PS 2 Ethik, Kompetenz, Objektivität und Offenlegung

2. Mitgliedsqualifikation

2.1 Mitglieder und Firmen müssen sicherstellen, dass Dienstleistungen von kompetenten Personen erbracht werden, die über die erforderlichen Fachkenntnisse verfügen. Der Test, ob eine Person angemessen qualifiziert ist, um die Verantwortung für die Einträge oder die Überwachung der Einträge in einer *Bewertung* zu übernehmen, beinhaltet die Erfüllung folgender Kriterien:

VPS 1 Auftragsbedingungen (Arbeitsumfang)

3 Auftragsbedingungen (Arbeitsumfang)

3.2

f) Zweck der Bewertung

Der Zweck, für den der Bewertungsauftrag erstellt wird, muss klar festgelegt und angegeben werden, da es wichtig ist, dass die Bewertungsempfehlungen nicht aus dem Zusammenhang gerissen oder für Zwecke verwendet werden, für die sie nicht bestimmt sind.

Der Zweck der Bewertung wird sich in der Regel auch auf die zu verwendende(n) Bewertungsgrundlage(n) auswirken oder diese bestimmen.

Wenn der Zweck der Bewertung eine benannte Ausnahme ist (siehe PS1, Abschnitt 5), sollten der bewährten Praxis folgende VPS 1-5 befolgt werden – sofern dies nicht durch die spezifischen Anforderungen oder den Kontext ausgeschlossen ist.

Umsetzung

1 Wenn der Kunde es ablehnt, den Zweck der Bewertung offenzulegen, sollten sich die Wertgutachter bewusst sein, dass es schwierig sein kann, alle Aspekte dieser weltweiten Standards zu erfüllen. Wenn der Wertgutachter bereit ist, mit der Bewertung fortzufahren, muss der Kunde schriftlich darauf hingewiesen werden, dass diese Unterlassung im Bericht erwähnt werden wird. In diesem Fall darf der Bericht nicht veröffentlicht oder an Dritte weitergegeben werden.

2 Wenn eine ungewöhnlich vorteilhafte Bewertung erstellt werden soll, muss in den Auftragsbedingungen angegeben werden, dass sie für keinen anderen als den ursprünglich mit dem Kunden vereinbarten Zweck verwendet werden darf.

VPS 2 Besichtigung

1.5 VPGA 8 enthält ausführliche Kommentare zu Angelegenheiten, die bei der Besichtigung von Immobilien offensichtlich sind oder berücksichtigt werden müssen, einschließlich jener Angelegenheiten, die unter die allgemeine Überschrift „Nachhaltigkeit und ESG Angelegenheiten“ fallen. Solche Faktoren sind in der Regel wichtig in Bezug auf die Wahrnehmung und den Einfluss des Marktes und der Gesellschaft, und die Wertgutachter sollten ihre Relevanz und Bedeutung in Bezug auf die einzelnen Bewertungsaufträge

angemessen berücksichtigen.

2.3 Der Wertgutachter muss vom Kunden Informationen über aktuelle oder erwartete Änderungen der Mieteinnahmen und anderer relevanter Erträge aus Anlageimmobilien erhalten, sowie über alle wesentlichen Änderungen der nicht physikalischen Eigenschaften jeder Immobilie, wie z. B. andere Mietbedingungen, Baugenehmigungen, gesetzliche Bekanntmachungen usw. Der Wertgutachter muss auch alle Faktoren zu Nachhaltigkeit und ESG berücksichtigen, die sich auf die Bewertung auswirken könnten.

3.3 Wertgutachter sollten für die Bewertung angemessene und ausreichende Nachhaltigkeits- und ESG-Daten erfassen und aufzeichnen.

VPS 3 Berichterstattung

2.2 (I) 3 Im Falle von Vermögenswerten oder Verbindlichkeiten, bei denen es sich um Anteile an Immobilien handelt, wird auf VPS 2 Abschnitt 1.5 und die Tatsache hingewiesen, dass, wo immer dies angemessen ist, die Relevanz und Bedeutung von Nachhaltigkeits- und ESG-Aspekten ein integraler Bestandteil des Bewertungsansatzes und der Begründung für die gemeldeten Zahlen sein sollte.

VPS 4 Grundlagen des Wertes, Annahmen und besonderen Annahmen

1 Grundlagen des Wertes

Der Wertgutachter muss sicherstellen, dass die *angenommene Bewertungsgrundlage* für den Zweck der *Bewertung* angemessen und einheitlich ist.

Wird eine der in diesen globalen Standards definierten *Wertgrundlagen* (einschließlich der vom IVS definierten Grundlagen) verwendet, so ist sie gemäß der entsprechenden Definition und dem Leitfaden anzuwenden, wozu auch die Anwendung etwaiger angemessener *Annahmen* oder *besonderer Annahmen* gehört.

Wenn eine nicht in diesen globalen Standards definierte *Wertgrundlage* (einschließlich der von den IVS definierten Grundlagen) verwendet wird, muss diese klar definiert und im Bericht angegeben werden, in dem auch darauf aufmerksam gemacht werden muss, dass es sich um eine Abweichung handelt, wenn die Grundlage bei dem jeweiligen Bewertungsauftrag freiwillig und nicht zwingend verwendet wird.

Ein Wertgutachter kann nur von den IVS abweichen, wie es in Abschnitt 60 des IVS Rahmenwerks beschrieben ist.

Teil 5: Bewertungsanwendungen

Einleitung

Die Mitglieder werden ausdrücklich daran erinnert, dass die IVS die folgenden IVS Vermögenswert-Standards enthalten, deren vollständiger Wortlaut in Teil 6 dieser weltweiten Standards wiedergegeben ist:

- IVS 200 Unternehmen und Geschäftsinteressen
- IVS 210 Immaterieller Vermögenswert
- IVS 220 Nichtfinanzielle Schulden
- **IVS 230 Inventar**
- IVS 300 Sachanlagen
- IVS 400 Immobilienbeteiligungen
- IVS 410 Entwicklung von Immobilien
- IVS 500 Finanzinstrumente

VPGA 1: Bewertung für die Aufnahme in die Jahresabschlüsse

1.2 Bewertungen, die in den Jahresabschluss aufgenommen werden sollen, erfordern besondere Sorgfalt, da sie strikt mit den geltenden Rechnungslegungsstandards des Unternehmens übereinstimmen müssen. Wertgutachtern wird dringend empfohlen, von vornherein zu klären, welche Standards ihre Kunden übernommen haben, **sowie auf die vollständige Definition der entsprechenden Wertgrundlage in der Berichterstattung zu verweisen.**

2.2 Im März 2021 veröffentlichte der International Accounting Standards Board den Entwurf für *Offenlegungsanforderungen in IFRS-Standards – Ein Pilotansatz*. Der Entwurf enthält einen Vorschlag für einen neuen Ansatz zur Entwicklung und Formulierung von Offenlegungsanforderungen in IFRS-Standards sowie neue Offenlegungsanforderungen für IFRS 13 *Bemessung des Fair Value*. Aus der Sicht der Bewertungsgemeinschaft ist die bemerkenswerteste potenzielle Änderung die Erwartung bzw. die Anforderung, dass den Kunden grundsätzlich Informationen über „vernünftigerweise mögliche alternative Bewertungen des beizulegenden Zeitwerts“ zur Verfügung gestellt werden muss, um **etwaige Unsicherheiten in Bezug auf die wesentlichen Eingaben wiederzugeben, die zur Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts verwendet werden.**

2.3 IFRS 16 *Leasingsverhältnisse*, eingeführt 2016, legen die Grundsätze für die Anerkennung, Bemessung, Darstellung und Offenlegung der Leasingverhältnisse fest. IFRS 16 ist für Jahresabschlüsse gültig, die am oder nach dem 1. Januar 2019 beginnen, wobei ein früherer Anwendungsbereich zulässig ist. IFRS 16 führt ein einziges Buchhaltungsmodell für Leasingnehmer ein und verlangt, dass ein Leasingnehmer Vermögenswerte und Verbindlichkeiten für alle Leasingsverhältnisse mit einer Laufzeit von mehr als 12 Monaten anrechnet, es sei denn, der zugrunde liegende Vermögenswert ist von geringem Wert. Ein Leasingnehmer muss ein Nutzungsrecht an einem Vermögenswert, der sein Recht, den zugrunde liegenden gepachteten Vermögenswert zu nutzen, darlegt, und eine Verbindlichkeit des Leasingverhältnisses, die seine Verpflichtung, Leasingzahlungen zu leisten, repräsentiert, anrechnen.

Auftragsbedingungen

5.7 Im Zusammenhang mit der Rechnungslegung ist es besonders wichtig, dass die Auftragsbedingungen klar sind (PS 2 Abschnitt 7) und keine Zweifel darüber lassen, wozu sich das Mitglied zu tun verpflichtet, und zwar unabhängig davon wie umfangreich oder anderweitig der Bewertungsauftrag auch sein mag, einschließlich der Art und Weise, in der das Bewertungsgutachten wiedergegeben wird (siehe VPS 3 Abschnitt 2 j) Absätze 2 bis 14). Die Mitglieder werden darauf hingewiesen, dass der Kunde vor der Erstellung des Bewertungsgutachtens über alle nachträglich vereinbarten oder erforderlichen Änderungen des Arbeitsumfangs zu informieren ist und diese angemessen zu dokumentieren sind (siehe VPS 1 Abschnitt 1 Absatz 1.6).

5.8 Zusätzlich zu der umfassenden Liste von Aspekten, die in VPS 1 aufgeführt sind, muss sichergestellt werden, dass die Verantwortlichkeiten des Kunden, soweit sie sich auf die Erfüllung des Bewertungsauftrags und auf das Bewertungsgutachten auswirken, klar dargelegt werden – dazu gehört auch, aber nicht ausschließlich, die Spezifizierung der Art der Informationen, die der Kunde zu liefern bereit ist. Es wird auch erwartet, dass die Auftragsbedingungen einen konkreten Zeitplan enthalten, innerhalb dessen der Bericht erstellt und veröffentlicht werden soll.

5.9 Es liegt in der Verantwortung des Wertgutachters, die bei der Bewertung anzuwendenden Rechnungslegungsstandards mit seinem Kunden zu besprechen und zu vereinbaren und in die Auftragsbedingungen aufzunehmen, sowie die vollständige Definition der Bewertungsgrundlage, samt Verweis auf die Definition der Wertgrundlage (z. B. IFRS 13 oder FRS 102 usw.) zusammen mit den Einzelheiten des Gremiums für Rechnungslegungsstandards oder einer lokalen Aufsichtsbehörde, deren Definition angewendet wurde.

Quellen und Überprüfung von Informationen

5.10 VPS 1 Abschnitt 3 j) und VPS 3 Abschnitt 2 h) befassen sich mit der Art und Quelle der Informationen und Daten, auf die man sich stützt.

5.11 Quelldokumente können Informationen und Daten enthalten, die von dem Unternehmen zur Verfügung gestellt werden, und können sich auf Finanzinformationen aus anderen Quellen als den geprüften Jahresabschlüssen erstrecken. Es kann auch Informationen enthalten, die von externen, vom Unternehmen beauftragten Beratern oder Spezialisten erstellt wurden. In allen Fällen sollten Informationen, die vom oder durch das Management des meldenden Unternehmens zur Verfügung gestellt werden, genauso objektiv betrachtet werden wie Informationen aus anderen Quellen, wobei bei der Beurteilung ihrer Glaubwürdigkeit professionelle Skepsis angebracht ist (siehe VPS 2 Abschnitt 1 Absatz 1.8). Siehe auch PS 2, Abschnitt 3, Absätze 3.11 bis 3.15, wenn Gespräche über Informationen mit dem Kunden geführt werden oder eine andere Form des Managementgesprächs durchgeführt wird.

Dokumentation

5.12 Besondere Sorgfalt ist bei der Dokumentation geboten, einschließlich sowohl in Bezug auf die Quell- und Analysedokumente als auch auf andere relevante Unterlagen oder Aufzeichnungen (siehe VPS 2, Abschnitt 3) –, die zur Ableitung und Untermauerung eines Bewertungsgutachtens verwendet werden. Der Grund dafür ist, dass sich das Management des berichtenden Unternehmens bei der Erstellung des Jahresabschlusses, für den sie verantwortlich ist und der den gesetzlichen, aufsichtsrechtlichen und prüfungsspezifischen Anforderungen genügen muss, auf die Prüfungsergebnisse Dritter berufen muss. Die Mitglieder werden ausdrücklich auf PS 2, Abschnitt 5.1, hingewiesen, wenn die Öffentlichkeit ein Interesse hat, und auf PS 2, Abschnitt 5.2 (insbesondere Absatz 5.2.2), wenn eine Berufung auf Dritte entstehen kann oder entsteht.

Berichte

5.13 Es ist von wesentlicher Bedeutung, dass Bewertungsgutachten, die zur Unterstützung von Jahresabschlüssen bereitgestellt werden, „die Schlussfolgerungen der Bewertung klar und genau in einer Art und Weise darlegen sollten, die weder mehrdeutig noch irreführend ist und die keinen falschen Eindruck erweckt“ – siehe VPS 3, worin eine umfassende Liste von obligatorischen Anforderungen aufgeführt ist, die dieses Ziel erfüllen. Die folgenden Absätze enthalten zusätzliche Leitfäden zu bestimmten Aspekten im spezifischen Kontext zum Jahresabschluss.

5.14 Der Umfang der Beschreibung des/der angewandten Bewertungsansatzes/-ansätze und der angewandten Methode(n) sollte immer im Verhältnis zur Aufgabe stehen (siehe VPS 3 Abschnitt (I) Absatz 2), wie auch die Beschreibung der Begründung, aber im speziellen Kontext der Bewertung für die Rechnungslegung wird von einer ausführlicheren Beschreibung ausgegangen, um das Verständnis für den Kunden und andere vorgesehene Nutzer zu erleichtern. Sie hilft sicherzustellen, dass die Entscheidungen des Managements hinsichtlich des Umfangs und des Inhalts des Jahresabschlusses in Bezug auf die betreffenden Vermögenswerte (oder Schulden) ordnungsgemäß begründet sind und das Management des Unternehmens seinerseits auf eine Weise melden kann, die weder zweideutig noch irreführend ist.

5.15 Die Mitglieder sollten besonders auf Informationen oder Daten achten, die dem Bewertungsgutachten zu widersprechen scheinen, und sicherstellen, dass das Bewertungsgutachten eine angemessene Erklärung enthält, wie dies berücksichtigt wurde.

5.16 Während sich VPS 1 und VPS 3 auf den Bewertungsstichtag und den Bewertungsbetrag beziehen, wie diese kursiv gedruckten Begriffe im RICS-Glossar definiert sind, könnten die Mitglieder feststellen, dass sich die Kunden auf den „Bewertungsstichtag“ und den „Bewertungsbetrag“ beziehen, wie sie in den Rechnungslegungsstandards verwendet werden. Wie in IVS 104 Absatz 10.1 erwähnt, wird die Wertgrundlage von den Kunden manchmal als „Standardwert“ bezeichnet.

5.17 Wird in dem Bericht auf spätere Ereignisse Bezug genommen (siehe VPS 3 Abschnitt 2 m) Abschnitt 7), sollte normalerweise das entsprechende Datum angegeben werden.

5.18 Es liegt in der Verantwortung des Wertgutachters, innerhalb des Bewertungsgutachtens vollständige Angaben zu den bei der Bewertung anzuwendenden

Rechnungslegungs-standards zu machen sowie die vollständige Definition der Bewertungsgrundlage, samt Verweis auf die Definition der Wertgrundlage (z. B. IFRS 13 oder FRS 102 usw.) zusammen mit den Einzelheiten des Gremiums für Rechnungslegungsstandards oder einer lokalen Aufsichtsbehörde, deren Definition angewendet wurde.

Sofern angemessen, sollte der Wertgutachter auch klar angeben, ob die angenommene Bewertungsgrundlage als mit der Grundlage des *Marktwerts* übereinstimmend anzusehen ist, und angeben, ob die spezifische Anwendung der Definition der buchhalterischen Bewertungsgrundlage zu unterschiedlichen Werten führt.

5.19 Wertgutachter sollten mit den Bewertungsanforderungen der einschlägigen Rechnungslegungsstandards vertraut sein, auf die sie ihr Wertgutachten anwenden. Es ist auch wichtig, dass der Wertgutachter im Wertgutachten die Klassifizierung des/der zu bewertenden Vermögenswertes/Vermögenswerte durch den Kunden klar angibt und auf den entsprechenden Rechnungslegungsstandard verweist.

VPGA 2 Gesicherte Kreditvergabe

6.1 Nachhaltigkeits- und ESG-Faktoren (siehe VPGA 8) können den Markt maßgeblich beeinflussen und Bewertungen für die gesicherte Kreditvergabe sollten immer ihre Relevanz für den jeweiligen Auftrag berücksichtigen.

6.2 (b) (i) Weitere Inhalte des Berichts sollten sein: ...Bemerkungen zur Nachhaltigkeit der Einnahmen während der Laufzeit des Kredits (und zu etwaigen Risiken für die Nachhaltigkeit der Einnahmen), unter besonderer Berücksichtigung von Mietvertragsauflösungen oder -festlegungen und erwarteten Markttrends – dies kann möglicherweise in einem breiteren Nachhaltigkeits- und ESG-Kontext betrachtet werden, wie etwa potenzielle künftige Ausgabenverpflichtungen im Zusammenhang mit der Erfüllung aufsichtsrechtlicher und Anlegeranforderungen.

VPGA 4 Individuelle Betreiberimmobilien

1 Hintergrund

1.1 Verschiedene Betreiberimmobilien werden nach der Ertragswertmethode bewertet (auch bekannt als *Ertragswertansatz*) der *Bewertung*. Der nachstehende Leitfaden legt die Grundsätze dieser Bewertungsmethode dar, befasst sich jedoch nicht mit der detaillierten Vorgehensweise bei einer *Bewertung*, die je nach der zu bewertenden Immobilie unterschiedlich sein kann.

1.2 Dieses VPGA bezieht sich nur auf die *Bewertung* einer Einzelimmobilie, die auf der Grundlage des Marktpotenzials bewertet wird.

1.4 Andere Arten von Immobilien, wie z. B. Parkplätze, Gartencenter, Wohnwagenparks und Krematorien, erfüllen die Anforderungen unter 1.3 und werden in einigen Rechtsordnungen unter Bezugnahme auf das Handelspotenzial nach einem Gewinnansatz bewertet. Diese Liste erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Eine weitere Untergruppe von Immobilien sind unter anderem solche, bei denen die Nutzungsanpassung oder die Einschränkung der Flexibilität weniger ausgeprägt ist, aber eine Bewertung auf der Grundlage eines Pachtwertansatz, der viele Aspekte dieser VPGA einschließt, kann immer noch als der beste Indikator für den Wert angesehen werden. Eine nicht erschöpfende Liste von Beispielen enthält unter anderem selbstverwaltete Lagerräume, flexible Arbeitsräume und eigens zu diesem Zweck gebaute Studentenwohnungen. Die Auswahl der Methode liegt im Ermessen des Wertgutachters unter Berücksichtigung der spezifischen Art, Form und Nutzung der Immobilie und der zum jeweiligen Zeitpunkt vorherrschenden und sich entwickelnden Marktbedingungen.

VPGA 8 Bewertung von Immobilienbeteiligungen

Dieser Leitfaden enthält zusätzliche Kommentare zu bestimmten Themen und Fragen, die sich im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien ergeben, und ist eine Ergänzung zu IVS 400 Immobilienbeteiligungen, IVS 410 Entwicklung von Immobilien und VPS 2. Er behandelt ausdrücklich Besichtigungen und Untersuchungen und enthält wichtiges Material zu Themen wie Nachhaltigkeit und ESG, die im Zusammenhang mit Immobilien einen Markteinfluss haben können.

1.3 (c) sofern relevant, Informationen über alle wesentlichen Ausgaben und Betriebskosten und den Deckungsgrad durch den Nutzer – Energieeffizienz und Kohlendioxidemissionen können zu einer Reihe relevanter Faktoren gehören, wenn die Nachhaltigkeit und ESG-Probleme berücksichtigt werden (siehe unten)

2.6 Nachhaltigkeit und Umwelt-, Sozial- und Governance-Angelegenheiten (ESG) Aspekte

Potenzielle oder tatsächliche Einschränkungen bei der Nutzung von Immobilien aufgrund von Nachhaltigkeits- und ESG-Aspekten können auf natürliche Ursachen (wie Überschwemmungen, schwere Stürme und Waldbrände), auf nicht natürliche Ursachen (wie Kontamination) oder manchmal auf eine Kombination von beidem (wie Bodensenkungen infolge des historischen Abbaus von Mineralien) beruhen. Es kann auch Nachhaltigkeits- und ESG-Faktoren geben, die über die unmittelbar physischen hinausgehen, wie z. B. Kohlendioxidemissionen. Trotz der beträchtlichen Vielfalt der Umstände ist die Schlüsselfrage immer, inwieweit sich die ermittelten Faktoren auf den Wert auswirken. Bei der Bewertung oder Stellungnahme zu ESG-Faktoren ist besondere Vorsicht geboten, da die Wertgutachter möglicherweise nicht über die erforderlichen Spezialkenntnisse und Erfahrungen verfügen. In geeigneten Fällen kann der Wertgutachter empfehlen, weitere Erkundigungen einzuholen und/oder sich von Spezialisten oder Sachverständigen zu diesen Aspekten beraten zu lassen.

In den folgenden Abschnitten wird diese Frage ausführlicher behandelt.

a) Natürliche Umweltbelastungen

i. Einige Immobilien werden durch Umweltfaktoren beeinträchtigt, die entweder für die Immobilie selbst oder für die Umgebung charakteristisch sind und die sich auf den Wert der Immobilienbeteiligung auswirken. Beispiele sind unter anderem die Instabilität des Bodens (z. B. aufquellende und schrumpfende Tonerde, Bodensenkungen infolge historischer oder aktueller Mineraliengewinnung usw.) und das Risiko von Überschwemmungen jeglicher Art. **Maßnahmen zum Schutz der Resilienz können die Auswirkungen dieses Faktors abmildern.**

ii. Obwohl eine detaillierte Erläuterung der Risiken und Auswirkungen möglicherweise nicht in den unmittelbaren Wissens- und Erfahrungsbereich des Wertgutachters fällt, kann das Vorhandensein oder potenzielle Vorhandensein dieser Faktoren oft im Rahmen einer Bewertungsbesichtigung durch normales Nachfragen oder durch Ortskenntnisse festgestellt werden. Die Verwendung der entsprechenden Immobilienbeobachtungs-Checkliste in den Anhängen A bis C des RICS-Leitfadens *Environmental risks and global real estate (Umweltrisiken und weltweite Immobilien)* (1. Auflage 2018), kann bei der Durchführung von Besichtigungen hilfreich sein. Es geht nicht nur um das Risiko eines bestimmten Ereignisses, sondern auch um die unterschiedlichen Folgen. Wurde zum Beispiel die Immobilie vor kurzem überschwemmt, kann sich dies auf die Versicherungsdeckung auswirken, die in der Bewertung berücksichtigt werden sollte, wenn sie wesentlich ist.

iii. Der Wertgutachter sollte sorgfältig angeben, welche Grenzen für den Umfang der Untersuchungen gelten und welche Annahmen in Bezug auf Umweltfragen getroffen werden, und sollten alle Informationsquellen angeben, auf die sie sich stützen.

b) Nicht-natürliche Belastungen (Kontamination und Gefahrstoffe)

i. Ein Wertgutachter ist **möglicherweise** nicht sachkundig genug, um über die Art oder die Risiken von Kontaminationen oder Gefahrstoffen oder über die mit ihrer Beseitigung verbundenen Kosten Auskunft zu geben. Dennoch kann von einem Wertgutachter, der die Örtlichkeiten kennt und Erfahrung mit der Art der zu bewertenden Immobilie hat, vernünftigerweise erwartet werden, dass er sich zum möglicherweise vorhandenen Kontaminationspotenzial und den Auswirkungen, die dies auf den Wert und die Marktfähigkeit haben könnte, äußert.

ii. Die Art und die Risiken können natürlich direkt auf die Nutzung der Immobilie selbst zurückzuführen sein. Einige Unternehmen sind beispielsweise von Arbeiten abhängig, die mit der Verwendung gefährlicher Stoffe verbunden sind, oder betreiben eine Abfallwirtschaft, die von Dritten als Belästigung empfunden werden könnte. Obwohl eine detaillierte Erläuterung der Risiken und Auswirkungen **möglicherweise** nicht in das Fachwissen des Wertgutachters fällt, kann ihr Vorhandensein oder potenzielle Vorhandensein oft im Rahmen einer Bewertungsbesichtigung durch normales Nachfragen oder durch Ortskenntnisse festgestellt werden.

iii. Der Wertgutachter sollte die Grenzen der durchzuführenden Untersuchungen angeben

und alle Informationsquellen oder Annahmen nennen, auf die er sich stützen wird. Alle historischen oder bestehenden Nutzungsaspekte, die beobachtet werden, können wiederum in der entsprechenden Immobilienbeobachtungs-Checkliste in den Anhängen A bis C des RICS-Leitfadens *Environmental risks and global real estate (Umweltrisiken und weltweite Immobilien)*, (1. Auflage 2018) aufgenommen werden.

c) Nachhaltigkeit und ESG – Abschätzung der Auswirkungen auf den Wert

i. Obwohl es für diesen Begriff noch keine allgemein anerkannte Definition gibt (siehe das RICS-Glossar in Teil 2), umfasst Nachhaltigkeit in einem Bewertungskontext ein breites Spektrum an physischen, sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Faktoren, die sich auf den Wert auswirken können und deren sich Wertgutachter bewusst sein sollte.

ii. Die Bandbreite der Probleme umfasst unter anderem die wichtigsten physischen Risiken wie Überschwemmungen, Hitze, Waldbrände und schwere Stürme sowie die transitorischen Risiken wie Energieeffizienz, Kohlendioxidemissionen und Klimaauswirkungen. Die Auswirkungen dieser Risiken können durch die aktuelle und historische Flächennutzung sowie durch Aspekte der Gestaltung, Konfiguration, Zugänglichkeit, Gesetzgebung, Verwaltung und steuerliche Überlegungen beeinflusst werden. Nachhaltigkeitsaspekte können Einfluss auf die Präferenzen der Nutzer und das Verhalten der Käufer haben und auch für Investoren, Kreditgeber, Versicherer und öffentliche Einrichtungen von Belang sein.

iii. Die Geschwindigkeit, mit der Nachhaltigkeit und ESG direkt oder indirekt in den Wert einfließen, variiert je nach Rechtsordnung. Um auf die Veränderungen der Märkte angemessen reagieren zu können, sollten Wertgutachter ihr Wissen ständig erweitern. Die Aufgabe der Wertgutachter ist es, den Wert auf der Grundlage von Nachweisen zu beurteilen, die normalerweise durch die Analyse vergleichbarer Transaktionen erhalten werden. Obwohl Wertgutachter die Märkte widerspiegeln und nicht steuern sollten, sollten sie sich der Nachhaltigkeitsmerkmale und der Auswirkungen bewusst sein, die diese kurz-, mittel- und langfristig auf die Immobilienwerte haben könnten. Die Problem könnten sich auf Folgendes erstrecken:

- Nachhaltigkeits- und ESG-Aspekte (siehe oben) gegebenenfalls einschließlich Klimawandel und Widerstandskraft in Bezug auf den Klimawandel
- Ausstattung und Gestaltung einschließlich Nutzung von Materialien und Konzepten, die zunehmend mit „Wohlbefinden“ verbunden werden
- Zugänglichkeit und Anpassungsfähigkeit, einschließlich Zugang und Nutzung durch Menschen mit Behinderungen
- Kohlendioxidemissionen, Energieeffizienz, Gebäude-„Intelligenz“ und andere „Nutzungskosten“
- steuerliche Erwägungen.

iv. Wertgutachter sollten Daten identifizieren und sammeln, die sich auf Nachhaltigkeit und ESG beziehen. Falls verfügbar, kann dies auch Einzelheiten zu Ratingsystemen bezogen auf den Vermögenswert enthalten.

v. Nur wenn der vorhandene Kenntnisstand des Marktes dies unterstützt oder wenn nach Einschätzung des Wertgutachters die Marktteilnehmer diese Aspekte in ihren Angeboten ausdrücklich berücksichtigen würden, sollten die Nachhaltigkeitsmerkmale den ausgewiesenen Wert direkt beeinflussen.

vi. Wertgutachter werden oft gebeten, zusätzliche Kommentare und strategische Ratschläge zu geben. In diesen Fällen sollte sich der Wertgutachter entsprechend seiner Kompetenz und Fachkenntnis mit dem Kunden über die Anwendung und Anwendbarkeit der in jedem Fall gültigen Nachhaltigkeits- und ESG-Kennzahlen und -Benchmarks beraten. Wenn beispielsweise Bewertungen auf der Grundlage des Investitionswerts oder Werts erstellt werden, können Nachhaltigkeits- und ESG-Faktoren, die sich auf die Investitionsentscheidung auswirken könnten, ordnungsgemäß einbezogen werden, auch wenn sie nicht direkt durch Transaktionen belegt sind. Bei derartigen Bewertungen können auch die „sozialen“ und „Governance“-Aspekte von ESG am besten berücksichtigt werden.

vii. Soweit angemessen und um bewährte Verfahren bei der Berichterstattung einzuhalten, sollten Wertgutachter:

- beurteilen, inwieweit die betreffende Immobilie derzeit die Nachhaltigkeits- und ESG-Kriterien erfüllt, die im Rahmen ihrer Marktstellung üblicherweise erwartet werden, und sich eine fundierte Meinung über die Wahrscheinlichkeit bilden, ob sich diese auf den Wert auswirken, z. B. wie ein gut informierter Käufer sie bei der Entscheidung über den Angebotspreis berücksichtigen würde
- eine Beschreibung der gesammelten, auf die Immobilie bezogenen Nachhaltigkeitsmerkmale und -Attribute zur Verfügung stellen
- eine Meinungsäußerung zum Verhältnis zwischen den Nachhaltigkeitsfaktoren und der sich daraus ergebenden Bewertung abgeben, einschließlich eines Kommentars über die aktuellen Vorteile/Risiken, die mit diesen Nachhaltigkeitsmerkmalen verbunden sind, bzw. über das Fehlen von Risiken, und
- eine Meinungsäußerung zu den möglichen Auswirkungen dieser Vorteile und/oder Risiken auf die relativen Immobilienwerte im Laufe der Zeit abgeben.

viii In der letzten Ausgabe von *Sustainability and ESG in commercial property valuation and strategic advice (Nachhaltigkeit und ESG in der Bewertung und strategischen Beratung von Gewerbeimmobilien)*, enthält der RICS-Leitfaden Hinweise zur Identifizierung, Bewertung und Auswirkung von Nachhaltigkeits- und ESG-Faktoren bei der Bewertung von Gewerbeimmobilien.

Teil 6: International Valuation Standards (Internationale Bewertungsstandards)

Die *International Valuation Standards (Internationale Bewertungsstandards)* (IVS) werden in diesem Teil mit freundlicher Genehmigung des IVSC in vollem Umfang wiedergegeben. Gültig ab dem 31. Januar 2022, werden sie durch diese RICS Red Book Global Standards übernommen und angewendet, wobei in den Teilen 3 bis 5 auf sie querverwiesen wird. Mitglieder werden darauf hingewiesen, dass sich IVSC das Recht vorbehält, an IVS jederzeit weitere Änderungen vorzunehmen. Alle daraus resultierenden Änderungen dieses Red Book Global Standards werden in Übereinstimmung mit den Regelungen in Absatz 27 von Teil 1: „Einleitung“ vorgenommen.

Zusammenfassung der Hauptänderungen an den IVS 2020 – gültig ab 31. Januar 2022

Grundprinzipien – Eine Liste von „Grundprinzipien“ für Standardsetzung und Bewertung wurde der Einleitung hinzugefügt.

Glossar – Das Glossar wurde erweitert.

Rahmen – Zwei Klauseln wurden hinzugefügt, um zu erläutern, was unter der Einhaltung der Standards zu verstehen ist und wann eine Abweichung möglich ist. Andere Änderungen weisen darauf hin, dass eine Person oder Gruppe von Personen, die für die Durchführung einer Bewertung verantwortlich ist, angemessen qualifiziert, kompetent und unvoreingenommen sein und nach ethischen Grundsätzen handeln muss.

IVS 101 Arbeitsumfang – Wertgutachter, die Bewertungen für ihre eigenen Arbeitgeber erstellen, werden jetzt als „angestellte Wertgutachter“ bezeichnet. Wertgutachter, die Bewertungen für einen außenstehenden Mandanten erstellen, werden als „beauftragte Wertgutachter“ bezeichnet.

IVS 104 Grundlagen des Wertes – Ein Abschnitt über die „Zuweisung von Werten“ wurde hinzugefügt.

IVS 105 Bewertungsansätze und -methoden – Erläuterungen wurden wieder aufgenommen, um zu verdeutlichen, dass Markt-, Einkommens- und Kostenansätze sich nicht ausschließen und in jeder Kombination verwendet werden können.

IVS 200 Unternehmen und Unternehmensbeteiligungen – die Einleitung wurde geändert, um den Anwendungsbereich des Standards besser zu beschreiben.

IVS 230 Bestand – Dies ist ein neuer Standard, der die Bewertung von Gütern, die für die künftige Produktion verwendet werden, sowie halbfertige Erzeugnisse und auf den Verkauf wartenden Waren behandelt. Er schließt Immobilien und im Bau befindliche Immobilien aus.

IVS 400 Immobilienbeteiligungen – die Einleitung wurde geändert, um eine zusätzliche Klarstellung zu geben, was dieser Standard einbezieht, unter anderem die Bewertung von landwirtschaftlichen und nicht eingetragenen Grundstücken.