

ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. - Wallstraße 16 - 10179 Berlin

An die Geschäftsstelle des
Institut der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e.V.
Postfach 32 05 80
40420 Düsseldorf

Präsident:
Dr. Andreas Mattner

Vorstand:
Ulrich Höller
Dr. Eckart John von Freyend
Friedrich Wilhelm Patt
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers
Bärbel Schomberg
Christian Ulbrich
Thomas Zinnöcker

Berlin, 7.2.2013

**Entwurf eines IDW Standards:
Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW ES 10)**

Präsidium:
Dr. Georg Allendorf
Klaus Beine
Jan Bettink
Claus-Matthias Böge
Matthias Böning
Stefan H. Brendgen
Michael Bücker
Claus-Juergen Cohausz
Barbara Deisenrieder
Prof. Thomas Dilger
Wolfgang Egger
Birger Ehrenberg
Andreas Engelhardt
Dr. Jürgen Gehb
Günter Manuel Giehr
Bernhard H. Hansen
Werner Knips
Barbara A. Knoflach
Dr. Reinhard Kutscher
Matthias Leube
Franz Meiers
Dr. Matthias Müller
Rainer Nonnengässer
Oliver Porr
Klaus Raps
Dr. Georg Reutter
Rupprecht Rittweger
Prof. Dr. Matthias Thomas
Dirk Tönges
Peter Tzeschlock
Dr. Hans Volkert Volckens
Dr. Marc Weinstock
Wolfgang Wingendorf
Claus Wisser
Thomas Ziegler

Sehr geehrte Damen und Herren,

für die Möglichkeit zur Stellungnahme bedanken wir uns herzlich. Der Zentrale Immobilien Ausschuss e.V. (ZIA) vertritt bekanntermaßen die Interessen des Immobilienmarktes und seiner Akteure. Die im ZIA vertretenen Wirtschaftsprüfer, Bewerter und Immobilienunternehmen bringen gern ihre praktischen Erfahrungen in die Bewertung und in die Abschlussprüfung ein. Wir begrüßen deshalb die Möglichkeit einer breiten Diskussion. Eine fachliche Würdigung des vorliegenden Vorschlags erfolgte deshalb nach dem Maßstab der Praxistauglichkeit und möglicher Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft.

Der ZIA würdigt die Arbeit des IDW und die Zielsetzung, ihren Wirtschaftsprüfern eine praxistaugliche Handreichung zum Umgang mit Bewertungen im Rahmen der Abschlussprüfung zur Verfügung zu stellen. Der ZIA setzt sich seit langem für nachvollziehbare und transparente Bewertungen ein.

Ein Standard, der dazu führt, dass Wirtschaftsprüfer sich intensiver mit Immobilienbewertungen auseinandersetzen (sei es indem sie Bewertungen intensiver überprüfen, sei es indem sie an eigene Bewertungen höhere Qualitätsansprüche stellen) kann daher hilfreich sein und zu einer Erhöhung der Glaubwürdigkeit der Bewertung sowie des Jahresabschlusses führen.

Es ist für den ZIA mit Blick auf die umfangreichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bewertung von Immobilien ohne weiteres nachvollziehbar, dass das IDW zum Zwecke der Sicherung der Qualität dem Berufsstand eine Hilfestellung in Form eines Standards schaffen möchte. Der ZIA ist allerdings der Auffassung, dass kritisch zu hinterfragen ist, ob dieser Standard zur Erreichung seines Zweckes eigenständige Regelungen enthalten muss oder ob nicht vielmehr in den relevanten Passagen Hinweise auf die bestehenden und

Geschäftsführer:
Axel von Goldbeck (Sprecher)
Klaus-Peter Hesse

Zentraler Immobilien Ausschuss e.V.
German Property Federation
Wallstraße 16, 10179 Berlin
T: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 0
F: +49 (0) 30 - 20 21 585 - 29
info@zia-deutschland.de
www.zia-deutschland.de

Büro Brüssel:
Rue du Commerce 31
B-1000 Bruxelles
Telefon: +32 (0) 2 - 792 10 05
Telefax: +32 (0) 2 - 25 48 90 29

am Markt anerkannten Standards genügen würden. Diese, wie z.B. IVS vom IVSC, Valuation Standards von TEGoVA, Red Book vom RICS, sollten im ES 10 benannt werden.

Ohne einen solchen Hinweis ist zu befürchten, dass die Gutachten von Bewertern, die nicht nach dem IDW Standard arbeiten, als nicht konform mit dem selben gelten und somit im Rahmen der Abschlussprüfung nicht anerkannt werden könnten. Die Möglichkeit, zwischen allen Bewertern zu wählen, die auf anerkannte Bewertungsmethoden zurückgreifen, darf nicht beeinträchtigt werden. Um diese Unsicherheit abzumildern, schlagen wir deshalb vor klarzustellen, dass die bestehenden und anerkannten Standards hinsichtlich der gewählten Verfahren im Einklang mit den IDW Standards stehen.

Auch Vertreter aus den Reihen der Wirtschaftsprüfer betonen in ihren Kommentierungen, dass der IDW ES 10 selbst keine „detaillierte Anleitung enthält, anhand derer ohne weitere fachspezifische Kenntnisse, insbesondere immobilienwirtschaftlicher Natur, eine professionelle Immobilienbewertung durchgeführt werden kann. Dennoch kann der Standard helfen, bei der Beurteilung von Wertgutachten für Immobilien zum Beispiel im Rahmen der Jahresabschlussprüfung deren Qualität sachgerecht zu beurteilen. Mehr war auch nicht Anliegen des Standards, der damit eine vergleichbare Unterstützung wie der IDW S1 bei der Bewertung von Unternehmen durch den Wirtschaftsprüfer bietet, ohne jedes Detail zu Verfahren und anzuwendenden Parametern vorzugeben bzw. vorgeben zu können.“¹ Es wird weiter ausgeführt, dass nicht versucht wird, „ein neues Grundlagenwerk zur Immobilienbewertung zu verfassen (...)“² und dass bei der Bewertung von Immobilien oder der Beurteilung von Immobilienbewertungen durch Wirtschaftsprüfer “(..) daher weiterhin die umfangreichen nationalen und internationalen Regelungen zur fachgerechten Problemlösung eigenverantwortlich auf den jeweiligen Bewertungsfall anzuwenden“ sind.³ Eine Konformitätserklärung sollte damit auch nicht im Widerspruch zu den bisherigen Ausführungen stehen.

Der ZIA regt deshalb an, folgende Änderung im IDW Standard vorzunehmen und den Punkt 1.3 wie folgt zu ergänzen:

Davon ausgehend werden die möglichen Bewertungsverfahren sowie die Relevanz dieser Verfahren bei konkreten Bewertungsanlässen dargestellt. Maßgeblich für die Bewertung ist jeweils auch, ob der Wirtschaftsprüfer bei der Bewertung von Immobilien in der Funktion eines neutralen Gutachters, eines Beraters oder eines Schiedsgutachters/Vermittlers tätig wird. Als Abschlussprüfer hat der Wirtschaftsprüfer häufig vorliegende Immobilienbewertungen zu beurteilen. Er kann sich als Grundlage für die Beurteilung der angewandten Be-

¹ WP StB Wolfram Bartuschka in „Die Sicht der Wirtschaftsprüfer auf die Immobilienbewertung gemäß IDW ES 10“ – siehe Website der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

² WP Dr. Daniel Ranker in Immobilien und Finanzierung, 22 – 2012, S. 820-822

³ WP/StB Dorothee Mende und WP/StB Michael Strnad „Bewertung von Immobilien unter Berücksichtigung des IDW ES 10“ in Betriebs-Berater S. 2295-2300

wertungsverfahren auf diesen IDW Standard stützen, hat aber dabei die für die Bilanzierung von Grundstücken und Gebäuden geltenden spezifischen Rechnungslegungsvorschriften zu beachten.

Es sollte zudem im ES 10 explizit klargestellt werden, dass Gutachten, die nach den markterprobten nationalen und internationalen Standards zur Immobilienbewertung sowie den für die Bilanzierung von Grundstücken und Gebäuden geltenden spezifischen Rechnungslegungsvorschriften erstellt wurden und im Einklang mit diesen Anforderungen stehen, für Zwecke des IDW Standards als gleichwertig zu betrachten sind und somit die Anforderungen des IDW ES 10 vollumfänglich als erfüllt gelten. Ferner wäre es für die Praxis hilfreich, wenn zur Klarstellung der Kreis der anerkannten Standards benannt würde.

Zudem regen wir an, den Entwurf des Standards nochmals auf Kompatibilität zu den einschlägigen Bewertungsstandards zu prüfen und diese ggf. anzupassen. Als Beispiel kann auf den teilweise etwas unglücklich formulierten Abschnitt 3.4.3 hingewiesen werden. Die Tatsache, dass kaum Immobilientransaktionen stattfinden, ist nicht unbedingt eine notwendige Voraussetzung einer „strukturschwachen Region“; es sind auch strukturschwache Regionen denkbar, in denen vermehrt Immobilientransaktionen stattfinden. Umgekehrt kann es auch „strukturstarke Regionen“ geben, in denen kaum Immobilientransaktionen stattfinden. Diese hier angeregten Klarstellungen würden aus Sicht der Branche helfen, Unsicherheiten in der Anwendung zu vermindern.

Zudem sollte aus Sicht des ZIA der Standard um einen Passus ergänzt werden, dass die Bewertung (bzw. die Beurteilung von Bewertungen) von Immobilien voraussetzt, dass der Bewerter (bzw. der Wirtschaftsprüfer) über ein ausreichendes Maß an bewertungsrelevantem Fachwissen und Marktkenntnissen (über den relevanten Immobilienmarkt) verfügt. Denn nur dann kann sichergestellt sein, dass der Bewerter den in dem ES 10 dargestellten Anforderungen auch genügen kann und die Immobilienbewertung das in sie zu setzende Vertrauen rechtfertigen kann.

Wir würden es begrüßen, wenn diese Anmerkungen bei der Finalisierung des Standards Berücksichtigung finden. Für Rückfragen stehen wir gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Sabine Geofgi