

Petos Schuss ist nach hinten losgegangen

„Bewerter im Kulturkampf“, 48/2009, Seite 1

Die Immobilien Zeitung schreibt in ihrem Leitartikel, dass sich die britischen und deutschen Gutachter im Glaubenskrieg befänden. Der Streit gehe um das „richtige“ Marktverständnis. Und tatsächlich wird schon scharf geschossen, denn nach eigener Aussage hat der künftige RICS-Präsident Robert Peto den deutschen Bewertern „mal so richtig einen vor den Bug geknallt“, als er behauptete, in Deutschland würden keine Marktwerte ermittelt.

Andrew Groom, Leiter der Bewertungsabteilung von Jones Lang LaSalle in Deutschland, meint die Gründe zu kennen und schlägt mit hartem Prügel auf die deutschen Kollegen ein: Sie seien nicht so dicht am Markt. Nach seiner Meinung können nur große Maklerhäuser einen echten Marktwert bestimmen. Weiter führt er aus, dass die Briten sehr stark stichtagsbezogen arbeiteten, also auf die aktuellen Bedingungen am Markt ausgerichtet seien. Die Deutschen hingegen würden auf die Nachhaltigkeit ihrer Wertansätze schauen und dadurch die Preisspitzen in den Konjunkturzyklen mildern.

Noch im September 2009 war in dem RICS Valuation Information Paper Nr. 13 etwas ganz anderes zu lesen. Diesem Papier ist zu entnehmen, dass sich die RICS zu Fragen der Nachhaltigkeit bekannt hat und sich in diesem Zusammenhang engagiert. Demnach hätte der Gutachter zu untersuchen, ob in Zukunft Mieterträge auf gleich bleibendem Niveau erzielt werden können und ob die Immobilien von einem Wachstum des Vermietungsgeschäfts und vom Mitpreisanstieg profitieren können.

Würde festgestellt, dass den Nachhaltigkeitsmerkmalen eine maßgebliche Bedeutung bei der Bewertung zukomme, müssten diese in die Berechnung einbezogen werden, soweit ein informierter bzw. sachkundiger und gut beratener Käufer diese Aspekte berücksichtigen würde.

Haben die Herren Peto und Groom die Veröffentlichung dieses Papiers nur nicht mitbekommen oder ist diese für die RICS-Mitglieder bestimmte Information am Ende gar nicht ernst gemeint? Jeder Investor macht seine Entscheidung von der Nachhaltigkeit seiner Investition UND den aktuellen Marktverhältnissen abhängig. Somit müssen sowohl deutsche als auch britische Gutachter beides berücksichtigen.

Was bei den britischen Kollegen zunächst wie ein Widerspruch aussieht, klärt sich schnell auf: Nur mit provokanten Äußerungen schafft man Aufmerksamkeit. Und das war wohl das einzige Ziel, das Peto und Groom mit ihren Statements verfolgt haben. Offensichtlich ist man bereit, für diese Medienpräsenz einen hohen Preis zu zahlen. Denn was setzt sich im Kopf des Lesers fest? Die britischen Gutachter missachten ihre eigenen Standards und sind zudem nicht unabhängig. Denn sie berücksichtigen entgegen ihres Valuation Information Papers nicht die Nachhaltigkeitseigenschaften eines Gebäudes und bewerten auf Zuruf des in der gleichen Firma tätigen Immobilienmaklers. Die Aufgabe des Gutachters beschränkt sich auf die nachvollziehbare Darstellung des Werts. Der von Peto abgefeuerte Schuss ist wohl nach hinten losgegangen.

Jochem Kierig, Leiter der Sprengnetter GmbH, Sinzig