



Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger FRICS MAI

Immobilienbewertung im Spannungsfeld zwischen Market Value und Erwartungshaltung der Auftraggeber

**Dr. Leopoldsberger + Partner
Grundstückssachverständigengesellschaft
Rheinlandstraße 62, 60529 Frankfurt am Main
Französische Straße 29, 10117 Berlin**

**Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Stiftungsprofessur Immobilienbewertung
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige**

Telefonnummer: 0700 12345 0700 • leopoldsberger@leopoldsberger.de • www.leopoldsberger.de



Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger FRICS MAI

Dr. Leopoldsberger + Partner

Grundstückssachverständigengesellschaft

- Wertermittlung von Einzelimmobilien**
- Bewertung von Immobilienportfolios**
- Internationale Bewertungen (EU, Asien, USA)**

Dr. Leopoldsberger + Partner
Grundstückssachverständigengesellschaft
Rheinlandstraße 62, 60529 Frankfurt am Main
Französische Straße 29, 10117 Berlin

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Stiftungsprofessur Immobilienbewertung
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige

Telefonnummer: 0700 12345 0700 • leopoldsberger@leopoldsberger.de • www.leopoldsberger.de



Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger FRICS MAI

Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU)

- Studiengang Immobilienwirtschaft**
- Bachelor of Science (B.Sc.)**
- 7 Semester (6 + 1 Praxissemester)**
- 12 Professoren (11 + 1 Gastprofessor)**

**Dr. Leopoldsberger + Partner
Grundstückssachverständigengesellschaft
Rheinlandstraße 62, 60529 Frankfurt am Main
Französische Straße 29, 10117 Berlin**

**Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Stiftungsprofessur Immobilienbewertung
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige**

Telefonnummer: 0700 12345 0700 • leopoldsberger@leopoldsberger.de • www.leopoldsberger.de



Thema

**Immobilienbewertung im
Spannungsfeld zwischen
Market Value und
Erwartungshaltung der
Auftraggeber**



Market Value

Definition im Sinne der 6. Auflage Red Book (D)

Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.



Erwartungshaltung der Auftraggeber

- **Privatpersonen**

Wunsch: Niedriger Wert, wenn es um das „Finanzamt“ geht

Wunsch: Hoher Wert, wenn es um Vermögensausgleich geht - Zahlungsempfänger

Wunsch: Niedriger Wert, wenn es um Vermögensausgleich geht - Zahlungspflichtiger



Erwartungshaltung der Auftraggeber

- **Privatinvestoren**

Wunsch: Niedriger Bodenwertanteil und hoher Gebäudewertanteil

Wunsch: Hoher Wert, wenn es um eine Verkaufsmaßnahme handelt

Wunsch: Hoher Wert, wenn eine Finanzierung des Kaufs beabsichtigt ist



Erwartungshaltung der Auftraggeber

- **Institutionelle Investoren**

Wunsch: Hoher Wert, der (mindestens) den Kaufpreis und die Anschaffungsnebenkosten abdecken soll

Wunsch: Hoher Wert, wenn es um eine Wiederbewertung handelt, denn der Kauf war damals gut und das muss heute immer noch so sein

Wunsch: Niedriger Wert, wenn das Management gewechselt hat



Erwartungshaltung der Auftraggeber

- **Eigennutzer**

Wunsch: Hoher Wert, damit die Bilanzkennziffern (weiterhin) stimmen

Wunsch: Niedriger Wert, wenn eine Übertragung ins Privatvermögen geplant ist



Erwartungshaltung der Auftraggeber

- **Noch unbekannter Auftraggeber**

Wunsch: Den „echten“ Marktwert zu kennen und als Basis für Entscheidungen zu nutzen



Ethik des Sachverständigen

Ist es nur der Sachverständige, der ein Interesse an den richtigen Marktwerten hat?



Ethik des Sachverständigen

Nein,

Interesse an richtigen Marktwerten haben:

- die Öffentlichkeit
 - Finanzamt
 - Staat, z.B. bei Entschädigungen
- der Dritte
 - Käufer- bzw. Verkäufer
 - Banken
 - Versicherungen



Ethik des Sachverständigen

**Wie stellt der Sachverständige sicher,
dass er den richtigen Marktwert ermittelt
hat?**



Ethik des Sachverständigen

**Durch eine lange Liste von „Disclaimern“,
Haftungsausschlüssen und Ähnlichem**



Ethik des Sachverständigen

- **durch korrektes, vorurteilsfreies Arbeiten**
 - **durch Einhaltung von akzeptierten Standards, z.B.**
 - **Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)**
 - **Uniform Standards of Professional Appraisal Practice (USPAP)**
- die Auftraggeber und Dritte vor Fehleinschätzungen der Gutachten schützen sollen, wie z.B.**



Ethische Standards

- **RICS**

- Anzeigen von Conflict of Interests

(z.B.: Anlage 1.1, Punkt 4 zu PS 1 RICS RED BOOK)

- Ausweis des Marktwerts, auch wenn im Gutachten eigentlich ein anderer Wertbegriff zugrunde gelegt wird, um sicher zu sein, dass dieser andere Wertbegriff nicht fälschlicherweise als Marktwert verstanden wird oder **sehr deutliche** Darstellung das es kein Marktwert ist.

(z.B.: PS 6.7 RICS RED BOOK)



Ethische Standards

- **USPAP**

- Ethic Rule direkt nach der Präambel

(USPAP 2008-2009, U7-U10)

- Honorierung des Gutachtens hat unabhängig vom Wert zu erfolgen. Dies ist jeweils schriftlich am Ende des Gutachtens zu bestätigen.

(USPAP 2008-2008, U28)



Ethische Standards

- **Schlussfragen**
 - **Die HOAI verknüpft Werte und Honorar für das Gutachten – ethisch korrekt?**
 - **Kann ein Auftrag unter der Bedingung angenommen werden, dass sich das Honorar unter bestimmten Umständen (Kauf/Finanzierung kommt [nicht] zustande) reduziert oder erhöht? – ethisch korrekt?**



Herzlichen Dank für Ihr Interesse.

**Dr. Leopoldsberger + Partner
Grundstückssachverständigengesellschaft
Rheinlandstraße 62, 60529 Frankfurt am Main
Französische Straße 29, 10117 Berlin**

**Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Stiftungsprofessur Immobilienbewertung
Parkstraße 4
73312 Geislingen an der Steige**

Tel: 0700 12345 0700 • leopoldsberger@leopoldsberger.de • www.leopoldsberger.de