

Einführung der europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards, EVS) 2020

Interview mit Krzysztof Grzesik, Vorstandsvorsitzender von TEGoVA, und Michael Reinberg, Vorsitzender des Ausschusses für europäische Bewertungsstandards

Interviewer *Sie haben diese Standards vor acht Monaten, unmittelbar vor der Wirtschaftskrise in Folge der Pandemie, herausgebracht. Hatte das irgendwelche Auswirkungen?*

KG Die Pandemie hat nicht so sehr die Ausarbeitung der Standards, sondern vielmehr die Schwerpunkte und Interessen der Leser beeinflusst, denn unsere Arbeit und die Standards sind in Zeiten von Wirtschafts- und Immobilienkrisen von größter Bedeutung. Die trügerischen Gewissheiten hinsichtlich des Wertes sind wie weggewischt. Ebenso das Vertrauen in Algorithmen, die auf völlig überholten Daten basieren. Die Zuversicht vieler Akteure, die glauben, sie könnten vom Markt profitieren, ist zutiefst erschüttert. In Krisenzeiten besinnen sich die Bewerter auf ihre Stärken: Sie vertrauen bei der Bestimmung des Wertes auf ihre Erfahrung, Intuition und umfassenden Kenntnisse über den lokalen Markt.

Interviewer *Man hat den Eindruck, dass die Krise in doppelter Hinsicht zuschlägt – nicht nur das Coronavirus, sondern auch der Klimawandel bereitet uns Sorgen. Manche sehen sogar einen Zusammenhang. Hat sich die globale Erwärmung maßgeblich auf Ihre Standards ausgewirkt?*

KG Ja, denn die EVS werden im Einklang mit der EU-Rechtsordnung entwickelt. 2020 nahm sich die EU vor, bis 2050 klimaneutral zu werden und bis 2030 den Ausstoß von Treibhausgasen um 55 % zu reduzieren. Tatsache ist, dass Gebäude 36 % der EU-Treibhausgasemissionen ausmachen. Daher hat die EU langfristige Sanierungsstrategien auf nationaler Ebene in Auftrag gegeben, von denen einige rechtliche Verpflichtungen zur Sanierung von Gebäuden für eine höhere Energieeffizienz bis zu einem bestimmten Datum oder einem bestimmten Ereignis (z. B. Verkauf, Vermietung) vorsehen. Dadurch entstehen zwangsläufig höhere Kosten, die sich auf den Wert auswirken.

Die EVS 2020 passt die Energieeffizienzbewertung entsprechend dem Standardstatus an und empfiehlt Bewertern, diese eindeutig regulatorischen Kosten in ihre Ermittlung des Marktwertes einzubeziehen. Das ist nur der Anfang eines komplexen Bewertungsvorgangs, aber eine grundlegende Veränderung für eine zwangsläufig konservative Tätigkeit. Es ist unsere Aufgabe, die Wertermittlung nicht zu politisieren, aber wenn die Energiebewertung Ihres Gebäudes in drei Jahren dafür sorgt, dass es buchstäblich vom Markt genommen wird, haben Sie ein Bewertungsproblem.

Interviewer *Selbst in der Immobilienbranche verstehen viele Leute eine Bewertung nicht immer oder können nicht nachvollziehen, wie Bewerter zu ihren Ergebnissen kommen. Nehmen die neuen Standards dieses Problem in Angriff?*

MR Dieses Anliegen hatten wir bei unserer vierjährigen Arbeit immer vor Augen. Unser oberstes Ziel war es, Standards zu erarbeiten, die sachdienlich und sowohl für Bewerter, Kunden als auch Behörden

leicht zu verstehen sind. Alle Abschnitte wurden vor diesem Hintergrund überarbeitet, und alle neuen Teile erfüllen diese Anforderungen einschließlich:

- Mehr Klarheit über das Kernkonzept des Marktwertes und Ausbesserung von kleinen Makeln, die sich in die Fassungen in den verschiedenen EU-Sprachen eingeschlichen haben;
- Ein allgemeines europäisches Bewertungsgutachten für Wohneigentum;
- Neue Leitlinien und Informationsblätter zu Themen, die für praktizierende Bewerter tatsächlich von Interesse sind;
- Klarstellung der Rolle fortschrittlicher statistischer Modellierungen im Einklang mit den neuen Leitlinien der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde;
- Ein umfassender Ansatz für die Bewertungsmethode einschließlich ausführlicher Darlegung zentraler Konzepte wie Ertragswertverfahren und Sachwert;
- Ein einmaliges Exposé zur EU-Gesetzgebung und Immobilienbewertung, das praktizierenden Bewertern vermittelt, in welchem Umfang das Regulierungsumfeld für Immobilien auf EU-Gesetzen beruht, und von dem auch europäische und nationale Aufsichtsbehörden, Politiker und Experten profitieren.

Es war ein gemeinsames Unterfangen, das auf einer klaren Vorstellung von den Bedürfnissen der Gesellschaft und der Zukunft dieses Berufsstands basierte.