

Baltic Valuation Conference 2010 in Rostock.

Unter Federführung des BVS fand von 16. bis 18. September 2010 in Rostock die 19. Baltic Valuation Conference statt. Die Veranstalter – neben dem BVS auch der Arbeitskreis Immobilienbewertung im DVW (Deutscher Verein für Vermessungswesen), das IfS - Instiut für Sachverständigenwesen und TEGoVA – The European Group of Valuers Associations konnten 52 Teilnehmer zu den Fachvorträgen über „Demographische Veränderungen und ihr Einfluss auf die Wertermittlung“ sowie „Die Sicherung von Qualifikation und Zertifizierung von Wertermittlern“ begrüßen.

Die Hansestadt Rostock und die Industrie- und Handelskammer Rostock hatten die Konferenz tatkräftig unterstützt, und so stand der Bürgerschaftssaal im Rathaus der Hansestadt für die Konferenzteilnehmer zu Verfügung. Zur Eröffnung der Konferenz am Donnerstagabend hatte die Vizepräsidentin der IHK zu Rostock, Doreen Jacobsen, die Teilnehmer im historischen Hausbaumhaus in Rostock begrüßt. Ein kurzer Abriss über die Geschichte der Grundsteuererhebung und -bemessungsmethoden von Anne Scholz, DVW, lud die Anwesenden zur fachlichen Diskussion ein.

Am Freitag würdigte die Bürgerschaftspräsidentin, Karina Jens, die beeindruckende Tradition dieser Wertermittlungskonferenz in ihrer Begrüßungsrede. BVS-Präsident Roland R. Vogel hob in seiner kurzen Ansprache ebenfalls die Bedeutung der Zusammenarbeit über nationale Grenzen hervor.

Bernhard Bischoff, Bundesfachbereichsleiter Immobilienbewertung beim BVS, führte lebhaft und engagiert durch die Konferenz und eröffnete die Reihe der Fachvorträge mit Roger Messenger, Vorsitzender der TEGoVA, Bernd Floter, IfS und Chris Grzesik, Präsident des polnischen Wertermittlerverbandes, die die Bedeutung der Qualifizierung von Sachverständigen und die Vergleichbarkeit von Qualifikationen in Europa betonten. Sowohl Roger Messenger als auch Chris Grzesik hoben dabei die Bedeutung des Recognised European Valuer (REV) hervor, der ein europaweit einheitliches hohes Qualitätsniveau der damit ausgezeichneten Sachverständigen sicherstellt. Bernd Floter, IfS, stellte in seinem Vortrag die Besonderheiten der öffentlichen Bestellung und Vereidigung vor, die in dieser Form in Europa eine Ausnahme darstellt. Die Anforderungen an fachliche und persönliche Eignung hingegen sind in fast allen teilnehmenden Ländern fester Bestandteil der Sachverständigenausbildung und Zertifizierung.

Auffällig ist, dass in nahezu allen Staaten rund um die Ostsee die Ausbildung angehender Wertermittler stark universitär geprägt ist. So ist sowohl in Polen als auch in Estland, Lettland und Litauen ein Universitätsstudium mit anschließendem postgraduierter Spezialisierung die Regel; während in Finnland überwiegend Geodäten Wertermittlung betreiben, und auch diese haben in der Regel ein Universitätsstudium absolviert. Unterschiedlich streng wird die Kontrolle bereits zertifizierter Sachverständiger gehandhabt. In der Regel sind in allen Ländern der Nachweis von Fortbildungen und die Vorlage von Gutachten erforderlich, auch wenn die Zertifizierungen zeitlich nicht begrenzt sind. In Estland, so berichtete der Vorsitzende des estnischen Sachverständigenverbandes,

Tambet Tiits, übernimmt der Sachverständigenverband sogar noch eine weitergehende Überprüfung, nämlich die Besichtigung von Gutachterbüros samt Prüfung zufällig ausgewählter Gutachten. In Schweden bietet der größte Sachverständigenverband ASPECT Autorisierungen auf drei Niveaustufen an, die unterschiedliche intensive Ausbildungen erfordern. Generalisten müssen ein mindestens viereinhalbjähriges Studium in einem der Wertermittlung verwandten Sachgebiet wie Rechtswissenschaft, Immobilienwirtschaft, Bau- oder Vermessungswesen o. ä. nachweisen. Wer nur Einfamilienhäuser oder Landwirtschaft und Forsten bewerten möchte, braucht nur ein zweieinhalbjähriges Studium in diesem Bereich nachzuweisen. Zu den Voraussetzungen gehört in Schweden nach den Worten von P.-O. Skoog aber eine dreijährige Praxisphase, die gemeinsam mit einem autorisierten Wertermittler zu leisten ist. Auch in Schweden wird auf fortlaufende Weiterbildung großen Wert gelegt. Von den Schwierigkeiten, die Wertermittlung gesetzlich zu verankern, berichtete Artūrs Žuromkis aus Lettland. Bis vor kurzem gab es in Lettland kaum Probleme mit nicht ausreichend qualifizierten Wertermittlern, seit Juli 2010 sind die Bestimmungen aber weitgehend geändert, so dass auch nicht autorisierte Wertermittler Gutachten anbieten dürfen. Der lettische Wertermittlerverband sieht dadurch erhebliche Probleme entstehen und zählt besonders auf die europäische Unterstützung, zum Beispiel durch TEGoVA.

Zwei Vorträge beschäftigten sich mit methodischen Ansätzen der Immobilienbewertung. Zum einen berichtete Kaarel Sahk aus Estland über seine Analyse zu Wertermittlungsmethoden. Er ging dabei auf die Schwierigkeiten und Bedeutung ein, Marktdaten zu beschaffen und korrekt zu analysieren, betonte die Bedeutung, Gutachtenszweck und -auftrag klar zu definieren und erinnerte daran, dass alle Wertermittlung im Zusammenhang mit der wirtschaftlichen Situation und ihrer Entwicklung erfolgen muss. Ari Laitala aus Finnland stellte in seinem Beitrag die Entwicklung eines verbesserten Studienganges Immobilienbewertung vor. In der Aalto Universität in Helsinki wird zur Zeit untersucht, in wieweit die Lehr- und Studieninhalte verändert und angepasst werden müssen. Schwerpunkt der neuen Ausrichtung soll sein, praxisorientierter auszubilden, die neuesten Forschungsergebnisse schneller in den Lehrstoff einzuarbeiten und pädagogische Erkenntnisse wie Verbesserung der Lernkontrollen und des Feedbacks der Studierenden zu implementieren. Im Zuge der Forschungsarbeiten über die zukünftigen Lehrinhalte wurden auch die Vorgaben der IVS und der nationalen Wertermittlungsorgane einbezogen. Einer der wichtigsten Merksätze, die Ari Laitala den Teilnehmern der BVC mitgab, war „Wir wollen nicht nur Wertermittler ausbilden, sondern Problemlöser, die wie Forscher denken und life long learning selbstverständlich finden.“

Reinhard Krumbholz von Oberen Gutachterausschuss Oldenburg stellte den ersten deutschlandweiten Grundstücksmarktbericht vor und zeigte daran auf, wie sich die demographischen Veränderungen in dieser Übersicht niederschlagen. Vergleichbar umfassende Grundstücksmarktberichte gibt es in den anderen Ostseeanrainerstaaten nicht, insbesondere werden kaum Bodenrichtwerte ermittelt. Reinhard Krumbholz schlug anlässlich der BVC vor, spezifische Grundstücksdaten wie z. B. für Einfamilienhäuser, Büros

o. ä. zumindest aus den Teilnehmerstaaten der BVC für eine europäische Marktübersicht zusammenzustellen. Mit dem Einfluss von stärker und geringer bevölkerten Gebieten auf die Bodenwerte landwirtschaftlicher Flächen beschäftigte sich Åke Eriksson aus Schweden in seinem Vortrag. Er kam zu dem Fazit, dass in weniger dicht bevölkerten Gegenden landwirtschaftliche Flächen überwiegend nach der Bodenqualität bewertet werden, während mit zunehmender Nähe zu dichter bevölkerten Gebieten dieses Kriterium unwichtiger wird und stattdessen Faktoren wie Lage und Größe an Bedeutung gewinnen. Nach mehrjähriger Konferenzabstinenz nahm mit Örn Invarsson, 1989 Teilnehmer der ersten Konferenz, auch ein isländischer Vertreter an der BVC teil und berichtete über die Neubewertung von Immobilien in Island. Diese Neubewertung wurde erforderlich, nachdem der Gesetzgeber die bisher übliche jährliche Indexierungsmethode abgeschafft hatte. Für die Neubewertung standen die bekannten Wertermittlungsmethoden zur Verfügung, mussten jedoch um aktuelle Marktdaten über Preisentwicklung, Lagequalitäten und weitere Korrekturfaktoren ergänzt werden. Hinzu kam die Umsetzung der neuen Bewertungsansätze in die vorhandene Software. In diesem Zusammenhang wurden Kaufverträge ausgewertet und insbesondere für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen auf ihre Marktentwicklung hin untersucht. Natürlich durfte im isländischen Beitrag ein Rückblick auf die schwere Wirtschaftskrise, die Island nahezu in den Staatsbankrott getrieben hat, ebenso wenig fehlen wie Bilder des spektakulären Vulkanausbruchs Anfang des Jahres.

Das traditionelle Konferenzdinner am Freitagabend fand direkt am Hafen statt und bot allen Teilnehmenden und Begleitpersonen Gelegenheit, die Konferenz Revue passieren zu lassen, aber auch persönliche Kontakte zu pflegen. Mit einem Nachtwächterrundgang durch das nächtliche Rostock, leider bei heftigem Wind und Regen, konnten die Teilnehmer einen Eindruck dieser alten Stadt gewinnen und die lange Geschichte in sehr plastischer Erzählweise erleben.

Eine Stadtrundfahrt durch Rostock unter dem Aspekt stadtplanerischer Herausforderungen angesichts sozialer und demographischer Veränderungen, hochinteressant gestaltet und begleitet von Leo Dainat und Thorsten Gebhards von der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung und Wohnungsbau mbH sowie Patrick Schmidt vom Rostocker Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, beendete am Samstag die BVC. Dabei wurden sowohl gelungene Projekte – Umlegung von Flächen auf freiwilliger Basis – als auch auf Besserung harrende Quartiere vorgestellt.

Alle Teilnehmer waren sich einig, dass auch die BVC 2010 mit ihrem Fachtagungs- und Begleitprogramm eine rundum gelungene Konferenz gewesen ist.

Der lettische Verband sprach seine Bereitschaft aus, die nächste Baltic Valuation Conference auszurichten, und lud alle interessierten Wertermittler für 2011 nach Riga ein.