

## Vorwort

Die Bewertungsgegenstände, mit denen sich ein Sachverständiger auseinandersetzen hat, können von sehr unterschiedlicher Natur sein. Vom aufgegebenen Bahndamm in einem abgelegenen bayerischen Waldstück bis zum Penthouse in einem Wolkenkratzer am Persischen Golf spannt sich ein weites Feld auf, das in seiner Vielfalt beeindruckend ist.

Institutionelle Bestandhalter haben hingegen nur ein kleines Segment im Fokus ihres Interesses; sie erwerben und bewirtschaften ausschließlich Renditeimmobilien, die hinsichtlich Lage, Größe und Nutzung strengen Anforderungen genügen müssen. Zugleich ist der Blick solcher Investoren nicht mehr auf das Heimatland beschränkt, sondern zunehmend global. Die Absicht, Anlagerisiken stärker zu streuen und Renditechancen anderer Märkte zu nutzen, hat dazu geführt, dass ausländisches Kapital vermehrt nach Deutschland fließt, aber auch umgekehrt Investitionen an Standorten wie Wellington, Los Angeles oder Santiago de Chile für deutsche Investoren nicht mehr ungewöhnlich sind.

Diese Entwicklung ist auch für die deutschen Sachverständigen nicht ohne Folgen geblieben. Wer den Anforderungen global agierender Investoren gerecht werden will, muss sich mit der Struktur und den Eigenschaften der internationalen Märkte vertieft auseinandersetzen.

Das vorliegende Buch ist thematisch auf diese Aufgabe zugeschnitten: Es führt in internationale Märkte und Verfahren ein, gibt Anleitungen für die Bewertung typischer Renditeimmobilien wie Büro- und Geschäftshäuser, Shoppingcenter und Wohnportfolios und stellt die verschiedenen Anlässe der Wertermittlung dar. Es enthält zahlreiche Hinweise und weiterführende Datenquellen, die für die praktische Wertermittlung im Ausland nützlich sind. Abgerundet wird die Darstellung durch die Erörterung spezieller Bewertungszwecke im Bereich der Bilanzierung, Finanzierung und Wertermittlung für Kapitalanlagegesellschaften.

Ich bin mir sicher, dass das vorliegende Buch allen global tätigen Sachverständigen in ihrer täglichen Arbeit eine wertvolle Hilfe sein wird. Das in seiner Konzeption neuartige Buch belegt, dass sich das deutsche Sachverständigenwesen den Anforderungen der Globalisierung aktiv stellt.

Frankfurt am Main, im September 2009

***Dr. Gernot Archner LL.M.***

Geschäftsführer des BIIS Bundesverband  
der Immobilien-Investment Sachverständigen e. V.

## Hinweise zur Nutzung des Buches

Bis zum Zeitpunkt der Drucklegung war die Novellierung der Wertermittlungsverordnung nicht abgeschlossen. Die ImmoWertV lag daher nur in der Fassung des Beschlusses des Bundeskabinetts vom 1.4.2009 vor.

Das Buch wurde so konzipiert, dass jedes Kapitel in sich abgeschlossen ist und nicht die Lektüre des ganzen Buches erfordert. Es wurde versucht, möglichst viele praktische Hinweise und Daten für die Gutachtenerstellung anzugeben.

Dabei handelt es sich um Erfahrungswerte bzw. Durchschnittswerte vergangener Jahre. Da Marktdaten zu schnell an Aktualität verlieren, kann dieses Buch dem Leser die Recherche solcher Werte nicht abnehmen.

Zu typischen Fragestellungen der praktischen Arbeit des Gutachters sind die nachfolgend genannten Teile des Buches maßgeblich:

- regionale Märkte weltweit: Beitrag A 3,
- Datenquellen: Beitrag A 3 und Anhang 1,
- Daten der Wertermittlung: gesamter Teil B,  
Beitrag A 2, Abschnitt 5.4 und Anhang 3,
- Liegenschaftszinssätze: Anhang 4.

Bei der Erstellung des Buches haben wir vor allem das Ziel verfolgt, dem Leser ein Werkzeug in die Hand zu geben, das eine wirkliche Hilfe bei praktischen Tätigkeit darstellt.

Wir hoffen, dass uns dies gelungen ist.

Berlin, September 2009

*Dr. Hubert Geppert*

*Ulrich Werling*