



Kurzanleitung zum RICS-Registrierungssystem für Gutachter

(RICS VALUER REGISTRATION SCHEME)
MEHR VERTRAUEN IN BEWERTUNGEN



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide

Das RICS-Registrierungssystem für Gutachter (RICS Valuer Registration Scheme, VRS) ist ein freiwilliges System zur Überwachung registrierter RICS-Mitglieder. Das Registrierungssystem wurde Mitte September 2011 in Kontinentaleuropa vor allem mit dem Ziel ins Leben gerufen, die Qualität von Immobilienbewertungen zu verbessern, die Glaubwürdigkeit der Gutachter zu erhöhen und den Kunden zur Orientierung eine klar erkennbare bzw. eindeutig identifizierbare Bezeichnung für die am besten überwachten und qualifiziertesten Immobilienexperten der Branche an die Hand zu geben.



Warum Bewertungen wichtig sind

Bewertungen bilden die Grundlage für fast jede finanzielle Entscheidung, die von uns getroffen wird, z. B. Immobilienkredite und -investments, Unternehmensfinanzierungen, die Beurteilung von Unternehmensbilanzen und Börsennotierungen. Jede Person oder Organisation, die heutzutage materielle Wirtschaftsgüter oder Vermögenswerte nutzt, besitzt, entwickelt oder auf globalen Märkten mit diesen Wirtschaftsgütern oder Vermögenswerten Handel treibt, stützt sich auf die Bewertung eines Gutachters.

Da die globale Finanzkrise weitgehend durch Probleme im Bankensektor verursacht wurde, die massive Rückgänge der Immobilienwerte auf dem gesamten Globus nach sich zogen, wurde auch das Vertrauen in die Rolle des Wertgutachters erschüttert, wodurch die Glaubwürdigkeit dieses Berufsstandes insgesamt beeinträchtigt wurde.

Erhöhung der Standards

Die Erstellung von Wertgutachten gehört zu den wichtigsten Aufgaben von RICS-Mitgliedern. RICS veröffentlicht daher seit vielen Jahren die RICS-Bewertungsstandards, die auch als «Red Book» bekannt sind. Als Reaktion auf die aktuelle Krise wurde von der RICS ein neues regulatorisches Überwachungssystem entwickelt, mit dem eine weltweit einheitliche Anwendung der im Red Book festgeschriebenen Bewertungsstandards sichergestellt werden soll.



▲ Nach dem Stand vom August 2011 zählt das VRS in Großbritannien bereits mehr als 13.500 registrierte Mitglieder. Mit dem Start dieses Systems in Kontinentaleuropa wird die herausragende Stellung von «Chartered Surveyors» als den führenden Experten für Immobilienbewertungen weltweit gestärkt. Durch die Ereignisse im Rahmen der globalen Finanzkrise der letzten Jahre wurde die Bedeutung einer soliden, unabhängigen und zuverlässigen Beratung nach weltweit anerkannten und einheitlichen Standards nachdrücklich unter Beweis gestellt. Genau dieser Bedarf wird durch unsere RICS-Mitglieder gedeckt. Das Registrierungssystem für Gutachter (Valuer Registration Scheme) unterstützt die Bemühungen unserer Mitglieder durch eine wirksame Überwachung und Implementierung einer Selbstregulierung. ▲

Luciano Capaldo FRICS, Euroconsultancy-RE, RICS Europe Board Chairman

VRS im Blickpunkt

Das vorrangige Ziel des VRS besteht darin, die Erstellung einheitlicher Bewertungen mit hoher Qualität zu gewährleisten, indem Mitglieder bei der Anwendung, Verbreitung und Einhaltung globaler berufsethischer Normen unterstützt werden. Auf diese Weise kann das VRS dazu beitragen, das Vertrauen der Öffentlichkeit in unseren Berufsstand wiederherzustellen und zu stärken.

Eine der größten Stärken der Red Book-Bewertungsstandards, auf denen das VRS beruht, ist seine uneingeschränkte Konformität mit den International Valuation Standards (IVS) und seine Aktualität im Hinblick auf die Entwicklungen im Bereich der international anerkannten Bilanzierungsstandards (International Financial Reporting Standards, IFRS). Dies unterstützt das Zusammenwirken mit einigen lokalen regulatorischen Systemen, die in verschiedenen Gebieten bereits vorhanden sind, und ermöglicht die Unterstützung durch andere Institutionen.

Das VRS bietet für seine Kunden und die Marktteilnehmer ebenfalls eine Garantie für hohen beruflichen Sachverstand bzw. hohe Fachkompetenz, die an der Bezeichnung «RICS Registered Valuer» (Registrierter RICS-Wertgutachter) erkennbar ist.

Dieses System ist nur RICS-Mitgliedern zugänglich, die sich jeweils einzeln und freiwillig für eine Registrierung entscheiden können. Das VRS wurde in Großbritannien (als obligatorisches System) im Oktober 2010 formell eingeführt. In Kontinentaleuropa wird das VRS ab dem 12. September 2011 nutzbar sein, wobei die Teilnahme hier jedoch auf freiwilliger Grundlage erfolgt.

Warum man sich für einen registrierten RICS-Gutachter entscheiden sollte

Kundenseitiges Vertrauen verbessern

Bei Beauftragung eines bei der RICS registrierten Gutachters können Kunden in jedem Fall darauf vertrauen, dass sie mit qualifizierten und zertifizierten Experten zusammenarbeiten, die:

- die im Red Book festgelegten RICS-Bewertungsstandards durchsetzen,
- sich zu Offenheit und Transparenz bekennen und sich entsprechend verhalten,
- Experten auf ihrem Fachgebiet sind, die glaubwürdige und erstklassige Berichte liefern,
- von einem zusätzlichen Schutz durch die VRS-Überwachung profitieren.

Die RICS bemüht sich darum, große Finanzinstitute und Versicherungsgesellschaften für eine umfassende Unterstützung und Förderung des VRS zu gewinnen, um so einen Beitrag zur weiteren Verbesserung der professionellen Bewertungsstandards auf dem Markt zu leisten.

Unterstützung für Mitglieder

RICS-Mitglieder, die sich für eine Registrierung entscheiden, können:

- international anerkannte und genehmigte Bewertungsstandards gemeinsam nutzen,
- auf Beratung und Unterstützung durch das RICS Regulation Team und andere RICS-Mitarbeiter zurückgreifen,
- den Schutz genießen, den ein zuverlässiger Regulierungsrahmen bietet.

Das VRS-Gütesiegel bestärkt Kunden und den Markt in der Überzeugung, dass sich bei RICS registrierte Gutachter in Sachen Qualität und Verantwortlichkeit deutlich von ihren Wettbewerbern abheben.

▲ Im rechtlichen Kontext wird meine Autorität als Sachverständiger für Wertermittlung häufig in Frage gestellt. Es ist daher für mich von entscheidender Bedeutung, unter Beweis zu stellen, dass meine Arbeit den höchsten Bewertungsstandards genügt und meine Bewertungen einer strengen Regulierung unterworfen sind. In der aktuellen Situation wird durch das RICS-Registrierungssystem für Gutachter (RICS Valuer Registration Scheme) eine Lücke gefüllt. Daher bin ich stolz, einer der ersten registrierten RICS-Gutachter in Kontinentaleuropa zu sein. ▲

*Peter C. van Arnhem FRICS, RICS Registered Valuer,
Taxatiebureau Drs. P.C. van Arnhem B.V.*

Überwachung und Anleitung

Die Überwachung durch RICS Regulation beginnt ab dem Zeitpunkt, zu dem ein Mitglied seinen Beitritt zum Valuer Registration Scheme erklärt. Eine automatische Risikoeinstufung wird auf Grundlage verschiedener Faktoren bezüglich des jeweiligen Mitglieds und der betreffenden Firma durchgeführt, um auf diese Weise etwaige Risikobereiche zu identifizieren.

Falls dabei Risiken aufgedeckt werden, wird durch die RICS-Mitarbeiter, die die Einhaltung der Standards kontrollieren, eine vorläufige Einschätzung vorgenommen. Im Anschluss daran wird eine weitere Untersuchung durchgeführt. In Abhängigkeit von den festgestellten Problemen können deskbasierte, d. h. am Schreibtisch durchführbare Überprüfungen oder aber ein Besuch vor Ort angesetzt werden. Hierbei werden Informationen anhand der Anforderungen aus dem Red Book überprüft; in Firmen werden bestehende Verfahren und Prüfpfade kontrolliert. RICS-Fachleute unterstützen unsere Mitglieder ebenfalls durch eine sachgerechte Beratung, die ein Kernbestandteil dieses Prozesses ist, und vermitteln Erfahrungen und Lehren, um alle Mitglieder bei der Erfüllung ihrer beruflichen und gesetzlichen Pflichten zu unterstützen.

Da diese Überwachungskomponente die Schaffung eines «Goldstandards» für Bewertungen fördert, dient das VRS auch dazu, eine Lücke im Beruf des Gutachters in vielen europäischen Ländern zu schließen.



Wer sich anmelden sollte

In Kontinentaleuropa steht dieses System allen qualifizierten RICS-Mitgliedern offen, die Bewertungen gemäß den RICS-Bewertungsstandards vornehmen (VS.1.1). Dies beinhaltet alle Fachleute, die für die Erstellung von Bewertungsberichten bzw. -gutachten, jedoch nicht unbedingt für deren Unterzeichnung zuständig sind. Eine Registrierung erfolgt auf freiwilliger Grundlage.

Im Allgemeinen gelten die Red Book-Standards für folgende Bewertungszwecke:

- Kreditsicherheit
- Finanzberichterstattung (einschließlich Bewertungen für Investmentfonds und Kapitalanlagegesellschaften)
- Wertentwicklung von Investmentportfolios
- Übernahmen und Fusionen
- Wertpapierbörsen (beispielsweise Aktienerstimmungen)
- Kaufberichte (mit Ausnahme von Preisberatungen, die im Rahmen einer Markteinschätzung von Immobilienagenturen erbracht werden, die gemäß VS.1.1 ausgeschlossen sind)
- Besteuerung (mit Ausnahme von Bewertungen, die gesonderten gesetzlichen Verfahren unterliegen)
- Verlässliche Bewertungen, die von Dritten genutzt werden können.

Wir empfehlen allen Mitgliedern, die Bewertungstätigkeiten durchführen, die RICS-Bewertungsstandards VS.1.1 sorgfältig zu studieren, um festzustellen, ob ihre Tätigkeit unter den Geltungsbereich dieser Standards fällt.

Vorgehensweise zur Anmeldung

Registrieren Sie sich online beim RICS-Mitgliederportal unter folgender Internetadresse: <https://memberschemes.rics.org>

1. Füllen Sie das Antragsformular aus, und senden Sie es dann an uns.
2. Sie werden danach aufgefordert, Informationen über die Art der Bewertungen anzugeben, an denen Sie mitwirken.
3. Sie sind jetzt registriert!



Ihre VRS-Gebühr

Registrierte Gutachter zahlen eine jährliche Zusatzgebühr:

- Für Mitglieder, die in einem Unternehmen mit RICS-Gütesiegel (RICS Regulated Firm) tätig sind, beträgt die Gebühr für den ersten Gutachter 135 EUR (ohne Mehrwertsteuer), sinkt jedoch mit jedem weiteren Mitglied.
- Für alle anderen Mitglieder beträgt die Gebühr 160 EUR (ohne Mehrwertsteuer).

Sie können die komplette Gebührenstruktur unter folgender Internetadresse einsehen: www.rics.org/vrsfees

▲ *Mit dem VRS können sich RICS-Mitglieder, die Experten für Wertgutachten sind, von anderen Immobilienfachleuten positiv abheben – vor allem dank der Überwachungs- und Anleitungsverfahren. Für nationale und internationale Aufsichtsbehörden sowie Kunden weltweit bietet das VRS faktisch eine Garantie für hohe Professionalität und Qualität.* ▲

Jean-Philippe Carmarans MRICS, Head of Valuation, DTZ Frankreich

Was geschieht als Nächstes?

Sobald Sie dem System beigetreten sind, erhalten Sie ein VRS-Zertifikat. Ihr Status als registrierter RICS-Gutachter (RICS Registered Valuer) lässt sich nun anhand der Ihnen verliehenen Bezeichnung leicht erkennen. Sie können die Bezeichnung «RICS Registered Valuer» auf ihren geschäftlichen Briefköpfen bzw. Drucksachen sowie in Ihrer Korrespondenz mit Kunden und dem Markt im Allgemeinen verwenden. Ihr Name wird ebenfalls in einer Liste unter www.ricseurope.eu/vrs aufgeführt.

Weitere Informationen

RICS Europe

T + 32 2 733 10 19

E ricseurope@rics.org

www.ricseurope.eu

Bei Fragen zum VRS oder zur Unternehmenszertifizierung
wenden Sie sich an folgende Stelle:

RICS Regulation Europe

T + 32 2 289 25 35

E ricsregulationeurope@rics.org

www.rics.org/regulationeurope



RICS

the mark of
property
professionalism
worldwide