

Die Rolle der internationalen Bewertungsstandards bei der Entwicklung russischer Immobilienbewertungsstandards

Masterthese zur Erlangung des akademischen Grades
“Master of Science”

eingereicht bei
Prof. Dr. FRICS MAI Gerrit Leopoldsberger

Mag. Vera Kuhnert

00253745

Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. VERA KUHNERT**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Masterthese, "DIE ROLLE DER INTERNATIONALEN BEWERTUNGSSTANDARDS BEI DER ENTWICKLUNG RUSSISCHER IMMOBILIENBEWERTUNGSSTANDARDS", 115 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich das Thema dieser Arbeit oder Teile davon bisher weder im In- noch Ausland zur Begutachtung in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 13.08.2020

Unterschrift

Kurzfassung

Die moderne Globalisierung fordert die Notwendigkeit für die Transparenz der Immobilientransaktionen der Marktteilnehmer. Dabei spielen die anerkannten Immobilienbewertungsstandards eine große Rolle für die Harmonisierung der Immobilienbewertung auf internationaler Ebene. Nach dem Übergang der sowjetischen Planwirtschaft zur westlichen Marktwirtschaft vor dreißig Jahren, hat sich eine aktive Immobilienbranche gebildet, was auch seitens der ausländischen Immobilieninvestoren als positiv angesehen wurde. Parallel dazu entwickelte sich der Beruf des Immobiliengutachters, jedoch wurden anfängliche Bewertungsaktivitäten weit entfernt von Professionalismus eingesetzt. Um diesem Problem entgegenzuwirken, wurden seitens der russischen Bundesregierung grundlegende gesetzliche Regelungen eingeführt. Dabei sollen die Bewertungsstandards eine Unterstützung für die Bewertungsaktivitäten russischer Immobiliengutachter bilden. Die vorliegende Arbeit gibt einen Einblick in die Entwicklung des Standardisierungsprozesses zur Immobilienwertermittlung in Russland. Dabei war zu prüfen, welche Schritte zwischen russischen und internationalen Immobilienbewertungsstandards im Bereich der Harmonisierung bereits vorgenommen wurden. Aus diesem Grund wurde in dieser Arbeit der Einfluss der internationalen Immobilienbewertungsstandards auf die Entwicklung russischer Immobilienbewertungsstandards untersucht. Folgende Punkte wurden bei der Beantwortung der Forschungsfrage untersucht: Die Beschreibung der modernen Geschichte des russischen Immobilienmarktes, seine aktuellen Entwicklungstrends und die Spezifik der Immobilieninvestitionstätigkeit in Russland. Dabei wird eine Übersicht über die Entstehung der Immobilienbewertungstätigkeit in Russland gegeben, Konzepte wie die Selbstregulierungsorganisationen der russischen Gutachter, russische Bewertungsstandards (föderale Bewertungsstandards) und Ethik als unmittelbarer Teil dieser Standards erläutert. Zusätzlich erfolgt eine Beschreibung anerkannter internationaler Standards zur Bewertung von Immobilien, wie beispielsweise: International Valuation Standards (IVS 2017), European Valuation Standards (EVS 2016) oder Standards of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS 2017). Ebenso zeigt diese Arbeit eine Analyse der Wertbegriffe und Wertermittlungsansätze der internationalen und russischen Immobilienbewertungsansätze und liefert eine Definition des Wertbegriffes sowie der Methodologie der Bewertungsansätze. Experteninterviews und deren Analyse runden die Arbeit ab. Dabei wird möglichen Problemen bei der Verwendung russischer Immobilienbewertungsstandards nachgegangen und Perspektiven für die Harmonisierung zwischen russischen und internationalen Immobilienbewertungsbestimmungen diskutiert.

Danksagung

Unendlicher Dank ergeht an meine Familie, die mir nicht nur geholfen hat, das Ziel vor Augen zu behalten, sondern auch mir genug den nötigen Freiraum ermöglicht hat, die Arbeit zu finalisieren.

Ein großer Dank ergeht an meinen Betreuer, Herrn Prof. Dr. Gerrit Leopoldsberger, FRICS MAI, der mich durch seine Lehrveranstaltung „Internationale Bewertungsstandards und Standesregeln“ inspiriert hat, mich mit den Grundsätzen internationaler Bewertungsstandards auseinanderzusetzen.

Unendlicher Dank geht an Frau Di (FH) Carmen Dilch, MSc. MRICS, die mich sehr oft im Laufe des Studiums mit Rat und Tat unterstützt hat.

Großen Dank ergeht an den ganzen Continuing Education Center Team an der Technischen Universität Wien: Diese Menschen haben mich im Laufe des ganzen Studiums durch Ihre Professionalität bei der Arbeit begeistert.

Vielen Dank auch an all die Menschen und Organisationen, die es mir ermöglicht haben, die Diplomarbeit fertigzustellen.

INHALT

1. Einleitung	1
2. Die Entwicklung des aktuellen Immobilienmarkts in Russland	6
2.1. Wirtschaftskrisen als Anstoß für die Entwicklung eines modernen Immobilienmarktes in Russland	6
2.2. Ölpreise als Indikator russischer Immobilienpreisbildung	14
2.3. Die aktuellen Trends russischer Immobilienwirtschaft	16
2.3.1. Wohnbau.....	17
2.3.2. Hochbau	20
2.3.3. Einzelhandel.....	21
2.3.4. Lagerimmobilien.....	22
2.3.5. Hotelimmobilien	23
2.3.6. Büroimmobilien	24
2.3.7. Neuigkeiten des Finanzbausektors.....	24
2.4. Die Analyse der aktuellen Immobilien-Investitionstätigkeit in Russland	25
2.5. Zusammenfassung.....	27
3. Standardisierung als Anker für die Entwicklung russischer Bewertungstätigkeit	29
3.1. Entstehung der russischen Immobilienbewertungsstandards.....	29
3.1.1. Immobilienbewertungstätigkeit im russischen Zarentum.....	29
3.1.2. Die Entwicklung der Immobilienbewertungstätigkeit im modernen Russland.....	31
3.1.3. Selbstregulierungsorganisation der Gutachter als Bestandteil russischer Bewertungsstruktur	32
3.1.4. Die Entstehung der russischen Bewertungsstandards.....	34
3.1.5. Bewertungsstandards des Bundes.....	37
3.1.6. Ethik als Teil der russischen Bewertungsstandards.....	39
3.2. Anerkannte Internationale Bewertungsstandards in Russland.....	44
3.2.1. International Valuation Standards (IVS)	44
3.2.2. European Valuation Standards (EVS)	47
3.2.3. Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).....	49
3.2.4. Thema „Ethik und professionales Verhalten“ in den internationalen Bewertungsstandards.....	51
4. Analyse der Wertbegriffe und Wertermittlungsansätze von den internationalen und russischen Immobilienbewertungsstandards	56
4.1. Wertbegriff und die Wertermittlungsansätze in den internationalen Bewertungsstandards.....	56
4.1.1. Der Marktwert.....	56
4.1.2. Wertbestimmungen des IVS - „White Book“	59
4.1.3. Wertbestimmungen des EVS – „Blue Books“ (TEGoVA)	62
4.1.4. Wertbestimmungen des „Red Books“ (RICS).....	66
4.2. Wertbestimmungen der russischen Bewertungsstandards	68
4.2.1. Werttypen in den russischen Bewertungsstandards.....	69
4.2.2. Ansätze und Methode der Wertermittlung in den russischen Immobilienbewertungsstandards.....	74

5. Harmonisierung von russischen und internationalen Bewertungsstandards aus der Sicht der russischen Immobiliengutachter.....	79
6. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen	86
Abbildungsverzeichnis	91
Tabellenverzeichnis	92
Literaturverzeichnis	93
Anhang 1: Ausschnitt aus dem anonymisierter Bewertungsbericht über die Bewertung einer Immobilie im Raum Moskau	99
Anhang 2: Ölpreise vs. Immobilienpreise	104
Anhang 3: Immobilientrends.....	105
Anhang 4: Investitionstätigkeit in Russland (CBRE).....	109

1. Einleitung

Die vor dreißig Jahren begonnenen globalen Transformationsprozesse Russlands in Richtung Marktwirtschaft, erforderten die Entwicklung einer Reihe neuer wirtschaftlicher Bereiche. Auch der Immobilienmarkt stellte hier keine Ausnahme dar. Zu Zeiten der Planwirtschaft waren individuelle Besitz- und Eigentumsverhältnisse nicht möglich. Dies änderte sich beim Übergang in eine Marktwirtschaft und es entstand eine Vielzahl von Eigentumsformen, die zur „Wiederbelebung des Eigentümers“ und als Folge zu einer Zunahme der Zahl, der im wirtschaftlichen Umlauf befindlichen Immobilien führten. Die steigende Globalisierung und Internalisierung des Immobilienmarktes mit grenzüberschreitenden Investitionen forderten eine maximale Transparenz der Marktteilnehmer, um ein effizientes wirtschaftliches Zusammentreffen von Angebot und Nachfrage sicherzustellen. Viele wirtschaftliche Phänomene und Prozesse lehnten sich dabei an anerkannte Entwicklungsstrategien der westlichen Industrieländer an und wurden dahingehend vereinheitlicht und modernisiert. Darüber hinaus sollte die Einbeziehung internationaler Investoren gefördert werden, um ihr Interesse, auf dem russischen Markt tätig zu sein, zu sichern. Dieser Trend wirkte sich auch auf die Bewertungsaktivitäten von Immobilien aus. Insbesondere die Etablierung und Entwicklung von Immobilienbewertungsstandards in Russland war und ist hier von besonderer Bedeutung.

Der zentrale Punkt aller Bewertungsanstrengungen von Immobilien ist, die Wertermittlung einer Immobilie. Diese hängt nicht nur von unterschiedlichen Einflussgrößen und der damit verbundenen Wahl des Bewertungsverfahrens ab, sondern vielfach auch von der Zielsetzung der Bewertung und der Ethik des Gutachters selbst. Das erschwert jedoch die Situation der Wertermittlung im internationalen Raum. Die internationalen Marktteilnehmer stoßen dabei nicht nur auf die unterschiedlichen „Philosophien der Immobilienbewertung“¹, sondern auch auf die kulturspezifischen Unterschiede. Diese „stellen (...) ein unnötiges Hindernis für die erfolgreiche Öffnung der

¹ Vgl. Naubereit, 2010, S. 365

Immobilienmärkte dar“.² Professionelle internationale Bewertungsstandards können hier Hilfestellung leisten, durch die die Gutachter nicht nur eine gemeinsame Terminologie, einen gemeinsamen konzeptionellen Rahmen und einheitliche Bewertungsmethoden zu verwenden haben - sie können auch einen Vertrauensrahmen für die potentiellen Investoren darstellen.

Laut den Recherchen der Autorin dieser Arbeit gibt es momentan wenig wissenschaftliche Auseinandersetzungen und Forschungsvorhaben, die den russischen Immobilienmarkt und/oder die Funktionalität von Bewertungsstandards als Ziel einer Untersuchung innehaben. Besonders anzumerken sind dabei die Publikationen von L. Klimscha (2010)³, in denen eine gründliche Historie der Entwicklung der Immobilienbewertungstätigkeit als solche im russischen Raum gegeben wird. Zusätzlich dazu sind auch die Arbeiten von A. Meridian (2017),⁴ in dem die Ansätze zur gesamten Unternehmungsbewertung diskutiert werden erwähnenswert, wobei hier eine umfassende Übersicht über den Einsatz der Bewertungsstandards zur Vereinheitlichung des europäischen Prüfungsmarktes, unter anderem in Russland. P. Naubereit (2010)⁵ beschäftigte sich mit dem Thema der Harmonisierung der internationalen Immobilienmärkte und ihre Folgen für die Immobilienbewertung. Dabei vergleicht er die unterschiedlichen Bewertungsansätze in Großbritannien, USA und Deutschland. M. Roth (2003)⁶ erforschte die Besonderheiten internationaler Immobilienmärkte und die Bewertungsstandards im europäischen Raum.

Zielsetzung der vorliegenden Arbeit ist es, einen Einblick in die Entwicklung des Standardisierungsprozesses zur Bewertung von Immobilien in Russland zu ermöglichen. Dabei ist zu prüfen, welche Schritte zwischen russischen und internationalen Immobilienbewertungsstandards im Bereich der Harmonisierung bereits vorgenommen wurden. Aus diesem Grund wurde die folgende Forschungsfrage gewählt:

„Welchen Einfluss haben die internationalen Immobilienbewertungsstandards auf die Entwicklung russischer Immobilienbewertungsstandards?“

² Vgl. Naubereit, 2010, S. 365

³ Vgl. Klimscha, 2010

⁴ Vgl. Meridian, 2017

⁵ Vgl. Naubereit, 2010

⁶ Vgl. Roth, 2003

Dabei ist diese Aufgabe unter Beachtung folgender einzelner Punkte abzuarbeiten:

Als Ausgangspunkt des Forschungsthemas dient die Beschreibung der modernen Geschichte des russischen Immobilienmarktes, die das zweite Kapitel der vorliegenden Arbeit diskutiert.

Die unmittelbare Untersuchung der Forschungsfrage erfolgt im dritten Kapitel, wobei die Standardisierung hier als Anker für die Entwicklung russischer Bewertungstätigkeit betrachtet wird:

- Die kurze Übersicht über die Entstehung der Immobilienbewertungstätigkeit in Russland soll die Notwendigkeit zur Entwicklung des Standardisierungsprozesses der Bewertungsaktivitäten liefern.
- Die nachfolgend beschriebenen Konzepte der Selbstregulierungsorganisationen russischer Gutachter, der russischen Bewertungsstandards (föderale Bewertungsstandards) und der Ethik als unmittelbarer Teil dieser Standards sollen einen allgemeinen Überblick über die Struktur der Bewertungsstandards geben.
- Im nächsten Schritt werden die anerkannten internationalen Standards zur Immobilienbewertung beschrieben, indem die Schilderung der allgemeinen Struktur, Ethik und Verhaltensregeln dargestellt werden, wobei es sich hier vor allem um die nachstehenden Standards handelt:
 - International Valuation Standards (IVS 2017);
 - European Valuation Standards (EVS 2016) als Bereich von dem The European Group of Valuers Associations – TEGoVA;
 - Standards of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS 2017).

Das Untersuchungsinteresse des vierten Kapitels zeigt sich in der Analyse der Wertbegriffe und Wertermittlungsansätze der internationalen und russischen Immobilienbewertungsansätze. Punkte wie Definition des Wertbegriffes und Methodologie der Bewertungsansätze spielen hier eine zentrale Rolle.

Das fünfte Kapitel befasst sich mit der Analyse eventueller Schwierigkeiten im Bereich der Harmonisierung zwischen russischen und internationalen Immobilienbewertungsansätzen. Weiters sollen an dieser Stelle auch die Perspektiven für ihre weitere

Entwicklung aufgezeigt werden. Diese Analyse basiert einerseits auf den in der Arbeit beschriebenen Sachverhalten, andererseits fließen hier auch die Interviewaussagen russischer Bewertungsexperten in das Forschungsvorhaben ein. Alle Interviews wurden von der Autorin dieser Arbeit aufgrund der russischen Erstsprache übersetzt.

Der methodische Ansatz der vorliegenden Arbeit basiert auf der Untersuchung der Sekundärliteratur sowie auf der Analyse der im fünften Kapitel dargestellten Experteninterviews mit den führenden Immobiliengutachtern Russlands, die in Folge der zahlreichen Internetrecherchen zum Nachforschen der dargestellten Forschungsfrage gewonnen werden konnten. Folgende Dokumente und Quellen sind besonders zu nennen:

- Bundesgesetz vom 29. Juli 1998 N 135 (in der Fassung vom 18. März 2020) "Über Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation";
- Russische Föderale Bewertungsstandards (FSO's);
- Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 29. Mai 2017 Nr. 257. Nach Genehmigung des Verfahrens zur Erstellung einer Liste von Prüfungsfragen zur Durchführung einer Qualifikationsprüfung im Bereich der Bewertungstätigkeiten das Verfahren zur Durchführung und zum Bestehen einer Qualifikationsprüfung im Bereich der Bewertungstätigkeiten;
- Nationaler Ethikkodex für Gutachter der Russischen Föderation genehmigt durch die Ethikkommission des Nationalen Rates für Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation;
- International Valuation Standards (IVS 2017) des International Valuation Standards Council (IVSC 2017);
- Code of Ethical Principles for Professional Valuers (2011) des International Valuation Standards Council (IVSC 2011);
- European Valuation Standards (EVS 2016) der The European Group of Valuers Associations (TEGoVA);
- Standards of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS 2017);
- Expertenaussagen der führenden Internetplattformen für die Immobilienwirtschaft RBC Immobilien Russland (<https://realty.rbc.ru>), Estimatica – die Wissenschaft der Bewertung (<http://www.estimatica.info>), CBRE Russia (<https://www.cbre.ru>).

Das abschließende sechste Kapitel fasst die Ergebnisse der Arbeit zusammen.

Im Anhang der vorliegenden Arbeit ist ein anonymisierter Ausschnitt eines russischen Gutachterberichtes über die Wertermittlung einer Immobilie in Moskau sowie Informationen über die aktuellen Entwicklungstrends und die Spezifik der Immobilieninvestitionstätigkeit in Russland zu finden.

2. Die Entwicklung des aktuellen Immobilienmarkts in Russland

Vor der der eigentlichen Auseinandersetzung mit der Forschungsfrage, erscheint es der Autorin wichtig, die historische Entwicklung des russischen Immobilienmarktes darzulegen. Dabei sollen einerseits die wesentlichen immobilienwirtschaftlichen Bestrebungen in den letzten Jahren aufgezeigt werden, andererseits soll ein allgemeines Verständnis darüber entwickelt werden, wie die Immobilienbranche in Russland strukturiert ist.

2.1. Wirtschaftskrisen als Anstoß für die Entwicklung eines modernen Immobilienmarktes in Russland

Die marktorientierte Entwicklung des russischen Immobilienmarktes begann Ende der 1980er Jahre, nachdem der Drang einzelner Sowjetrepubliken nach der eigenen Ländereunabhängigkeit den Zusammenhaltkurs der ehemaligen Sowjetunion erschüttert hat. Sowohl der niedrige Wohlstand der Bevölkerung als auch das Fehlen notwendiger juristischer Grundlagen behinderten zu diesem Zeitpunkt den freien Handel mit Immobilien in Russland. Um diesem Problem entgegenzuwirken, genehmigte die russische Regierung Wirtschaftsreformen zur Entwicklung des freien Marktes. Für die Immobilienwirtschaft wurde das Gesetz „Über die Privatisierung von Wohnraum in der Russischen Föderation“ besonders wichtig.⁷ Die russischen Bürger bekamen dadurch das Recht auf Besitz von Wohnraum, der ihnen zu Zeiten der Sowjetunion vom Staat zugewiesen worden war. Diese neue Möglichkeit, Privateigentum zu erwerben war der Auslöser für den darauffolgenden Handel mit privatisierten Wohnimmobilien (Sekundärmarkt-Wohnungen).⁸

Zwischen 1992-1994 erschienen die ersten Regulierungsgesetze für Immobilienaktivitäten in Russland, wodurch sich das Unternehmensinteresse für den Immobilienmarkt zunehmend erhöhte.

⁷ Anmerkung der Verfasserin: Das Gesetz der Russischen Föderation vom 4. Juli 1991 Nr. 1541-1 „Über die Privatisierung des Wohnungsbestandes in der RSFSR“ sah vor allem folgende Privatisierungsrechte vor: Die Einführung des Privateigentums an Immobilien; Die Privatisierung von Wohnungen, Unternehmen, Dienstleistungen und Industrie; Die Anerkennung von Grundstücken als Immobilien und deren Handel.

⁸ Anmerkung der Verfasserin: Zu bemerken ist, dass der Markt, an dem die gebrauchten Wohnungen gehandelt werden, als *Sekundärmarkt* in Russland bezeichnet wird. Dementsprechend heißt der Markt der neugebauten Immobilien – der *Primärmarkt*.

Dieses Interesse an Immobilieneigentum dauerte solange, bis die Krise von 1998 nicht nur den Immobilienmarkt, sondern auch die gesamte russische Wirtschaft erschütterte. Durch den Zusammenbruch des GKO-Marktes,⁹ die enorme Staatsverschuldung Russlands, Schwankungen auf den asiatischen Märkten und sinkende Ölpreise erlebten auch die Immobilienpreise in Moskau einen Einbruch. Da die meisten Moskauer ihr Gehalt in Dollar erhielten, litt der Sekundärwohnungsmarkt, der Immobilienmarkt, der zu dieser Zeit am meisten entwickelt wurde, besonders stark.¹⁰ Was diese Situation für die Immobilienbranche mit sich brachte, erzählten die russischen Immobilienexperten im Interview mit Herrn Sergej Vessevich, dem Berichterstatter des russischen Immobilien Wirtschaftssenders RBC:¹¹

Sergey Schloma, Direktor der Sekundärmarkt Abteilung von Incom Real Estate erinnert sich an diese Zeit: „Die Eigentümer von Wohnungen auf dem Sekundärmarkt weigerten sich, die Preise zu senken, und die Käufer wollten keine Wohnungen zu alten Preisen kaufen. Infolgedessen gingen alle Transaktionen auf dem Markt über einen langen Zeitraum zurück...“¹²

Vladimir Kaschirtsev, Generaldirektor der Immobilienagentur «Azбука zhil'ya» fügt hinzu: „In den späten 90er Jahren steckte der primäre Wohnimmobilienmarkt noch in den „Kinderschuhen“. Die Hauptfolgen der Krise wirkten sich daher auf den Sekundärwohnungsmarkt aus. Im Durchschnitt sanken die Kosten für Wohnungen von August bis Dezember 1998 um 15–20 %. Ein Merkmal der Krise war, dass zu diesem Zeitpunkt keine Hypothekarkredite entwickelt wurden, ebenso wie die Projektfinanzierung. Infolgedessen fühlten sich die Entwickler freier, als sie aus der Krise hervorgingen. Die Krise hat vielmehr die Entwicklung des Immobilienmarktes vorangetrieben. Die aktive Massenwohnbebauung hat begonnen. Die Nachfrage während der Krise stieg zunächst stark an. Im Herbst 1998 ging sie jedoch zurück, da Käufer ihr

⁹ GKO (russ.: Государственное Краткосрочное Обязательство / deutsch: Kurzfristige Staatsverbindlichkeiten)

¹⁰ Vgl. Bushukhin et al 2020: Was wird mit den Wohnkosten in Moskau aufgrund sinkender Ölpreise passieren? Russ.: Что будет со стоимостью жилья в Москве из-за падения цен на нефть? Transkription: Chto budet so stoimost'yu zhil'ya v Moskve iz-za padeniya tsen na nefi'? URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e6672c39a794707e62ad402>, Abfrage 2.4.2020

¹¹ Vgl. Vessevich, 2018: Drei russische Krisen: Wie der Immobilienmarkt in den Jahren 1998, 2008 und 2014, Russ.: Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах, Transkription: Tri rossiyskikh krizisa: kak padal ryok zhil'ya v 1998, 2008 i 2014 godakh, <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db>, Abfrage 2.4.2020

¹² Vgl. ebd.

Geld nicht bei Banken abheben konnten. Der Rückgang der Einkaufsaktivität hat zu niedrigeren Immobilienpreisen geführt.“¹³

Auch Marina Lubelskaya, die erste stellvertretende Generaldirektorin des Konzern Krost fand positive Momente für die weitgehende Entwicklung der Bauindustrie in dieser Krise: „Zwar wirkte die Krise von 1998 auf dem Immobilienmarkt, jedoch weniger negativ als in anderen Wirtschaftssektoren. Wie jeder andere globale Schock war der Zahlungsausfall vor dem Jahrtausendwechsel nicht nur die Ursache für den Bankrott vieler Bauunternehmen, sondern auch ein Mittel zur Reorganisation des Marktes, zum Beginn von Importsubstitutionsprozessen in der Bauindustrie und zur Entwicklung des gesamten Marktes. In den ersten Tagen nach dem Ausfall gingen ineffiziente Entwickler bankrott, ausländische Industriematerialien verließen den Markt, was wirtschaftlich unpraktisch wurde, und inländische Industrieunternehmen begannen erst, die Modernisierung alter sowjetischer Geräte zu beherrschen und konnten die Nachfrage der Entwickler nach hochwertigen Baumaterialien nicht befriedigen. Daher begannen sich Unternehmen zu entwickeln, nachdem sie einen eigenen Industriekomplex errichtet hatten. Die Geschichte der Industrieunternehmen des Krost-Konzerns begann genau in den Jahren nach dem Zahlungsausfall.“¹⁴

Somit hat die Krise die Entwicklung des Immobilienmarktes vorangetrieben, es begann eine aktive Entwicklung von Bauprojekten in unterschiedlichen Wohnsegmenten, und das Preisniveau vor der Wirtschaftskrise wurde 2001 wiederhergestellt.

Für viele andere Immobilienunternehmen entwickelte sich die Krise 1998 als Chance für einen Neubeginn und schon zwei Jahre später verzeichnete das Land spürbare Änderungen in der wirtschaftlichen Entwicklung. Der Immobilienmarkt hat sich danach stark verändert. Zusätzlich zum Sekundärwohnungsmarkt hat sich ein großes Neubausegment gebildet.

¹³ Vgl. Velsesovich, 2018: Drei russische Krisen: Wie der Immobilienmarkt in den Jahren 1998, 2008 und 2014, Russ.: Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах, Transkription: Tri rossiyskikh krizisa: kak padal ryok zhil'ya v 1998, 2008 i 2014 godakh, <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db>, Abfrage 2.4.2020

¹⁴ Vgl. ebd.

So berichtete 2001¹⁵ die deutsche Monatszeitung „Die Zeit“ über einen unglaublichen wirtschaftlichen Aufschwung Russlands bereits im Jahr 2000. Demnach war es ein „...Wirtschaftswunder im Zeitraffer. Jeder Monat übertraf die Prognosen des Vormonats. Am Ende standen ein Wirtschaftswachstum von knapp 7 Prozent, eine Steigerung der Industrieproduktion um rund 10 Prozent und ein Investitionsanstieg von 20 Prozent. ... Vor zwei Jahren noch war dies unvorstellbar, doch die Ursachen des erstaunlichen Booms gehen auf den Krach 1998 zurück. Durch den Währungsverfall verteuerten sich Importe, die zu Ladenhütern wurden, und die Russen kauften stattdessen "vaterländische Waren". ...Aber der entscheidende Anstoß kam von außen: Seitdem sich innerhalb eines Jahres die Rohölpreise verdreifacht haben, ist der Reichtum über Russland und seine Regierung gekommen. Das Land erwirtschaftete einen Handelsüberschuss von 60 Milliarden Dollar...“

Diese positive Entwicklung endete mit der Finanzkrise 2008 die bis 2010 anhielt. Die Krise von 2008 war wie bereits 1998 hauptsächlich das Ergebnis interner Probleme der russischen Wirtschaft, obwohl die Hypothekenkrise in den USA und der Rückgang der Ölpreise als Auslöser wahrgenommen wurden. Die Folge war ein massiver Abfluss westlicher Investitionen aus Schwellenländern wie beispielsweise Russland; ebenso verließen alle großen Investmentfonds Russland. Dies führte zu einer Reihe von Insolvenzen großer Immobilienentwickler.

Die russischen Immobilienunternehmer erinnern sich, wie die Immobilienwirtschaft damals agiert hat:¹⁶

Alexander Ruch'yev, Präsident der Gruppe Osnova (ehemaliger Leiter der Gruppe Morton, russischer Entwickler- und Bauunternehmer): „Die Krise in 2008 war eine Folge der globalen Krise der Weltwirtschaft, von der Russland betroffen war. Zu dieser Zeit wurden viele Unternehmen mit einer hohen Schuldenlast von Banken übernommen (Donstroy, Sistema-Gals) oder sie hörten einfach auf zu existieren (Mirax). Die Nachfragekrise auf dem Immobilienmarkt wurde gleichzeitig durch Panik

¹⁵ Zitiert: Thumann, 2001: https://www.zeit.de/2001/03/Russlands_neuer_Reichtum/komplettansicht, Abfrage: 20.02.2020.

¹⁶ Vgl. Velessevich, 2018: Drei russische Krisen: Wie der Immobilienmarkt in den Jahren 1998, 2008 und 2014, Russ.: Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах, Transkription: Три российских кризиса: как падал рынок жил'я в 1998, 2008 и 2014 godakh, <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1e81db>, Abfrage 2.4.2020

ausgelöst: Die Käufer erwarteten einen Preisverfall, der Verkauf stagnierte und weltweit passierte eine Umverteilung auf dem Markt. Die Preise fielen zwar, aber der Rückgang wurde schnell zurückgewonnen, die Nachfrage kehrte zurück und der Markt erholte sich recht schnell. Die Krise im 2008 fiel mit der Zeit zusammen, in der die Morton-Unternehmensgruppe vor dem Hintergrund einer minimalen Kreditbelastung ein großes Paket an interessanten Standorten hatte und eine klare, effektive Organisationsstruktur aufwies. Dies ermöglichte, ein großes Volumen an Liquiditätsmitteln in den an die MKAD-angrenzenden Bezirken¹⁷ der Region Moskau zum besten Preis auf dem Markt zurückzuziehen. Wir haben einen kompetenten Verkaufstrichter gebaut, die Nachfrage verzögert, wodurch wir, statt aufzuhören, einen Sprung nach vorne machen konnten.“

Marina Lubelskaya, erste stellvertretende Generaldirektorin des Konzerns Krost sagt dazu: „...In den zehn Jahren nach dem Default hat die Nachfrage nach neuen Gebäuden nur zugenommen, und das Baugewerbe ist zu einer der am Schnellsten wachsenden Branchen geworden. Es wuchs nicht nur der Preis und die Nachfrage nach Wohnungen, sondern auch der Kundenwunsch nach den Quadratmetern - Käufer bevorzugten Zwei-, Dreizimmerwohnungen und noch mehr! Bis 2008 erreichte der Markt einen solchen Höhepunkt, dass es uns klar wurde, bald würde ein starkes Rollback folgen. In Erwartung dieses Rückgangs (niemand dachte, dass es eine Krise dieser Größenordnung geben würde) haben wir unsere Baupläne geändert - wir haben die Fläche der Wohnungen reduziert. Die Möglichkeiten der Käufer sind zurückgegangen, und die Marktpräferenzen haben sich in Richtung kleinerer Wohnungen gedreht - was noch immer beobachtet wird...“¹⁸

Auch Maria Litinetskaya, geschäftsführende Gesellschafterin von Metrium erinnert sich wie folgt: „Die Wirtschaftskrise hat alle Finanzierungsquellen für Entwicklungsprojekte getroffen. Die Liquiditätskrise im Bankensektor hat zu einer Verschärfung der Bedingungen für die Projektfinanzierung geführt. Ein starker Anstieg der

¹⁷ MKAD (russisch МКАД, kurz für Московская кольцевая автомобильная дорога / Moskowskaja kolzewaja awtomobilnaja doroga / Moskauer Autobahnring ist die Bezeichnung des Autobahnringes um Moskau. Er wurde 1962 fertiggestellt und hat eine Länge von 108,9 km.

¹⁸ Vgl. Velessevich, 2018: Drei russische Krisen: Wie der Immobilienmarkt in den Jahren 1998, 2008 und 2014, Russ.: Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах, Transkription: Tri rossiyskikh krizisa: kak padal ryokn zhil'ya v 1998, 2008 i 2014 godakh, <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1e81db>, Abfrage 2.4.2020

Arbeitslosigkeit und ein Rückgang des Einkommens beeinträchtigten die Zahlungsfähigkeit der Anteilseigner. Der Nachfragerückgang begann auf dem Markt für Neubauten, da dieses Segment schlecht reguliert war und von den Käufern im Vergleich zum Sekundärsegment als riskanter angesehen wurde. Bereits Ende 2008 wurde die Gesamtfläche der verkauften Neubauten im Moskauer Markt um 60 %, auch durch Hypothek, reduziert. Das Volumen der Wohnungsinbetriebnahme in der Hauptstadt ging 2008 gegenüber dem Vorjahr um 32 % zurück. In diesem Zeitraum wurden bis zu 40 % der Projekte eingefroren...“¹⁹

Der russische Wohnimmobilienmarkt erholte sich nach der Wirtschaftskrise (2008-2010) relativ schnell und so begannen das Transaktionsvolumen und das Bautempo bereits wieder 2011 zu steigen.

Eine ganz andere Krisensituation, die ausschließlich auf Russland begrenzt war, traf Russland im Jahr 2014. Oleg Repchenko, Leiter des Analysezentrum IRN.RU beschreibt diese Situation folgendermaßen: „Dies ist keine Krise, sondern eine neue geopolitische und makroökonomische Realität. Seit Herbst 2014 und für immer.“²⁰ Diese Krisensituation war auf sinkende Öl- und Rubelpreise, Wirtschaftssanktionen gegen Russland²¹ und die Einführung von Gegensanktionen zurückzuführen. Der Immobilienmarkt reagierte auf die Krise wie in den Vorjahren: Ein Rückgang der Nachfrage, ein Rückgang des Bautempos, ein Rückgang der Rubelpreise. Gerade dieser Rückgang der Rubelpreise führte, angesichts des sinkenden Lebensstandards der meisten Käufer dazu, dass es immer weniger möglich wurde, Immobilien im Eigentum zu erwerben. Daraus entwickelte sich ein neues Phänomen: Die wachsende Bedeutung der

¹⁹ Vgl. Velessewich, 2018: Drei russische Krisen: Wie der Immobilienmarkt in den Jahren 1998, 2008 und 2014, Russ.: Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах, Transkription: Tri rossijskikh krizisa: kak padal rynok zhil'ya v 1998, 2008 i 2014 godakh, <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db>, Abfrage 2.4.2020

²⁰ Vgl. ebd.

²¹ Auskunft der Verfasserin: Als Folge der Ereignisse in der Ukraine im Jahr 2014 hat die EU, Sanktionen gegen Russland erlassen. U.a. wurden circa 170 natürliche und circa 40 juristische Personen mit Einreiseverboten, Vermögenssperrungen und einem Bereitstellungs- und Bezahlungsverbot belegt. Darüber hinaus wurde ein umfangreiches Handels-, Finanzierungs- und Investitionsverbot für die Halbinsel Krim in Kraft gesetzt und es wurden sektorale Sanktionen für die Finanz- und Ölindustrie sowie den Hochtechnologie- und Militärgüterbereich eingeführt. Russland erließ im August 2014 Gegensanktionen in Form von Importverboten im Lebensmittel- und Agrarbereich. Eine Rücknahme der EU-Sanktionen wurde im Wesentlichen von der Umsetzung der Vereinbarungen unter Minsk II abhängig gemacht und diese wurden bis dato noch nicht vollständig umgesetzt. Die Personenlisten sind daher bis März 2020, die Wirtschaftssanktionen bis Jänner 2020 und die Krim-Sanktionen bis Juni 2020 verlängert worden. Vgl.: <https://www.wko.at/service/aussenwirtschaft/Die-russische-Wirtschaft.html>; Abfrage 2.2.2020

Hypothekarkredite, durch die der Staat begann, Entwickler zu unterstützen, indem er Hypothekenzinsen für den Kauf neuer Wohnungen subventionierte.

Sergey Shloma, Direktor der Sekundärmarkt-Abteilung von Incom-Real Estate meint dazu: „Die Krise von 2014 unterscheidet sich stark von den Krisen von 1998 und 2008. Es entwickelte sich sehr langsam - wir beobachteten etwa drei Jahre lang einen allmählichen Preisverfall auf dem Sekundärwohnungsmarkt... In dieser Zeit waren die Menschen schließlich davon überzeugt, dass Sekundärimmobilien nicht mehr als attraktiv für Investitionen bezeichnet werden können, da ihr Preis für einige Zeit sinken kann und es unmöglich ist, ihn mit Gewinn für sich selbst zu realisieren. Darüber hinaus betrachten Käufer seit 2015 keine Sekundärimmobilien mehr als Mittel zur Speicherung ihrer Ersparnisse.“²²

Alexander Ruch'yev, Präsident der Osnova-Gruppe fügt hinzu: „Die Krise von 2014 war anderer, systematischer Natur, und dies ist eine lokale russische Geschichte, die sich leider weiterentwickelt. In dieser Krise fielen zwei starke Trends zusammen: ein Rückgang der Lösungsmittelnachfrage und ein Anstieg der Baukosten. Und 2014 war erst der Beginn der Krise. Es ist langwierig, tatsächlich ist seinen Einfluss jetzt zu spüren. Ja, durch die Senkung des Hypothekenzinses hat der Staat den Markt erheblich unterstützt. Der Rückgang der Kaufkraft und der fehlende Zugang zu kostengünstigen Finanzmitteln bei stetig steigenden Kosten führten jedoch zum Zusammenbruch so großer Unternehmen wie SU-155, der Urban Group und einer großen Anzahl kleiner Entwickler in ganz Russland - all diejenigen, die schwache und nicht optimale Managementmodelle hatten. Diese Zeit könnte nur von Unternehmen mit großem Vermögen, geringer Kreditbelastung und margenstarken Projekten überwunden werden. Aber es gibt nur sehr wenige solcher Unternehmen! Jetzt zwingen neue Gesetzesinitiativen Unternehmen dazu, sich zu ändern. Der Markt bewegt sich zu einem neuen Entwicklungsmodell, das dem europäischen näherkommt: Projektfinanzierung, kleine Projekte und maximale Rentabilität von jedem Standort. Für große Unternehmen wird

²² Vgl. Veleshevich, 2018: Drei russische Krisen: Wie der Immobilienmarkt in den Jahren 1998, 2008 und 2014, Russ.: Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах, Transkription: Tri rossiyskikh krizisa: kak padal ryok zhil'ya v 1998, 2008 i 2014 godakh, <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1e81db>, Abfrage 2.4.2020

es viel schwieriger sein, sich in diese Realitäten zu integrieren. Und dies ist heute vielleicht einer der bedeutendsten Unterschiede zur Krise von 2008.²³

Eine weitere Herausforderung für die aktuelle Immobilienentwicklung in Russland besteht in der Bewältigung der Auswirkungen, die durch die Coronavirus-Pandemie ausgelöst wurden. In welchem Ausmaß diese die Immobilienwirtschaft und den Bausektor verändern, wird die nähere Zukunft zeigen. Es ist zu vermuten, dass die flexiblen Immobilienbereiche (Sekundärmarkt, Gewerbe-, Handel- und Büroimmobilien) darauf schnell reagieren werden, während der Bausektor möglicherweise träge handeln wird. In den ersten Pandemie-Monaten ist die Nachfrage nach Wohnraum stark zurückgegangen, die Bauarbeiten in einigen Regionen wurden eingestellt und die Entwickler hatten mit finanziellen Schwierigkeiten zu kämpfen.²⁴ Während der Online-Konferenz "RBC Immobilien" mit dem stellvertretenden Leiter des russischen Bauministeriums Nikita Stasishin erklärte dieser: „Ich denke, dass die ersten Folgen des Nachfragerückgangs im April in einigen Regionen auf 70 % zu spüren sind. Von Juli bis August werden wir das Einfrieren der Baustellen in Moskau und der Region Moskau spüren. Dann wird klar sein, wer dies bestanden hat“.²⁵ Zur Unterstützung der Bauindustrie schlug der russische Präsident eine Reihe von Maßnahmen vor, um die Hindernisse in allen Bauphasen abzubauen: z.B. die Einführung von Vorzugshypotheken zu 6,5 % pro Jahr, subventionierte Darlehen für Entwickler, sowie eine zusätzliche Kapitalisierung des Fonds für betrogene Anteilseigner.²⁶ Wie bereits die Vergangenheit zeigte, wird vermutlich auch diese Krise Veränderungen für die Entwicklung des Immobilienmarktes mit sich bringen.

²³ Vgl. Vgl. Veleshevich, 2018: Drei russische Krisen: Wie der Immobilienmarkt in den Jahren 1998, 2008 und 2014, Russ.: Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах, Transkription: Tri rossiyskikh krizisa: kak padal ryнок zhil'ya v 1998, 2008 i 2014 godakh, <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db>, Abfrage 2.4.2020

²⁴ Vgl. Gustova, 2020: Der Gebäudekomplex Russlands wird die Auswirkungen der Krise im Sommer spüren / Стройкомплекс России ощутит последствия кризиса летом / Stroykompleks Rossii oshchutit posledstviya krizisa letom; <https://realty.rbc.ru/news/5ecd1a8a9a7947379aae6ad9>, Abfrage 10.06.2020.

²⁵ Vgl. ebd.

²⁶ Vgl. Gustova, 2020: Der Gebäudekomplex Russlands wird die Auswirkungen der Krise im Sommer spüren / Стройкомплекс России ощутит последствия кризиса летом / Stroykompleks Rossii oshchutit posledstviya krizisa letom; <https://realty.rbc.ru/news/5ecd1a8a9a7947379aae6ad9>, Abfrage 10.06.2020.

2.2. Ölpreise als Indikator russischer Immobilienpreisbildung

Jede Wirtschaftskrise in Russland definierte sich bisher vor dem Hintergrund sinkender Weltölpreise, infolgedessen auch die Immobilienpreise zurückgingen.

„Öl ist das Hauptexportprodukt der Russischen Föderation. Je höher die Einnahmen aus dem Verkauf sind, desto mehr Geld fließt in die Binnenwirtschaft und den Immobilienmarkt, der ihr integraler Bestandteil ist. Aber nicht direkt, sondern indirekt - über die Börse, eine Steigerung der Gewinne staatlicher Unternehmen, eine Erhöhung des Haushaltseinkommens usw. Infolgedessen führt jedoch eine Erhöhung des Marktvolumens zu einem Anstieg der Immobilienpreise. Und umgekehrt: Je niedriger der Ölpreis, desto weniger Liquidität in der Wirtschaft und desto billiger der Quadratmeter“, heißt es in dem Artikel des IRN.RU-Indikatorenportal für Immobilienmärkte aus dem Jahr 2016.²⁷

„Zum Beispiel können wir die Situation von 2008 betrachten. Zu diesem Zeitpunkt fielen die Ölpreise von Anfang Juli bis Ende Dezember um fast 73 %. Die Immobilienpreise stiegen in diesem Zeitraum weiter an, der Rückgang begann erst im November und dauerte bis September 2009 - dann fielen die Dollarpreise um 35 %. Die Rubelpreise verloren weniger - nur etwa 10 %“, sagt Oleg Repchenko, Leiter des Analyse zentrums IRN.RU, auf den Seiten von RBC.²⁸

Der nächste nicht sehr lange Rückgang der Ölpreise fand, wie der Experte feststellt, von März bis Juni 2012 statt. In diesem kurzen Zeitraum sanken die Ölpreise um 25 %. Die Immobilienpreise begannen mit einer Verzögerung von zwei Monaten zu sinken: Von Mai bis August fiel der Quadratmeterpreis in Dollar um 10 %. Die

²⁷ Vgl. IRN.RU, o.A.: Bei einem Ölpreis von 50 USD pro Barrel liegt der Wohnungsbau in Moskau bei 2.000 USD pro Meter, Russ.: При нефти по \$50 за баррель жилье в Москве – по \$2 000 за метр, Transkription: Pri nefiti po \$50 za barrel' zhil'ye v Moskve – po \$2 000 za metr, <https://www.irn.ru/articles/39154.html>, 27.12.2016; Abfrage 20.20.2020

²⁸ Vgl. Buschuchin, 2020: Was wird mit den Wohnkosten in Moskau aufgrund sinkender Ölpreise passieren? Russ.: Что будет со стоимостью жилья в Москве из-за падения цен на нефть? Transkription: Chto budet so stoimost'yu zhil'ya v Moskve iz-za padeniya tsen na nefť? <https://www.irn.ru/articles/40957>; Abfrage 2.4.2020

Rubelpreise reagierten zunächst mit einem Wachstum von 9 %, fielen jedoch bis August in etwa gleichem Ausmaß.²⁹

Generell führt „der Rückgang der Fasskosten zu einer Verschlechterung der Wirtschaftsleistung des Landes, was sich wiederum auf die Kaufkraft der Bevölkerung auswirkt, was bedeutet, dass die Nachfrage nach Immobilien sinkt. Die Schwankung der Ölpreise führt zu einer Korrektur der Immobilienpreise, die Dynamik macht sich nach sechs Monaten bemerkbar“, erklärt Direktor der Immobilienagentur „Etazhi“ Ildar Khusainov.³⁰ Eine entsprechende Abbildung ist dem Anhang 2 dieser Arbeit zu entnehmen.

Ignat Buschuchin lässt in seinem Bericht auch die Ergebnisse der Experten des Zentrums für makroökonomische Analyse und Kurzstreckenprognose (CMAKP / russ.: ЦМАКП) Vladimir Salnikov und Olga Mikheeva zu Wort kommen. Demnach sind die Kosten für Wohnungen in Moskau am stärksten von den Schwankungen der Ölpreise und des Wechselkurses von Rubel zu Dollar abhängig, und nicht durch die Dynamik der Gehälter oder des Einkommens definiert. Die Ökonomen untersuchten die Abhängigkeit von Ölpreisen und Wohnungspreisen in Moskau in ihrer Studie „Preismodellen für die Preisvorhersage auf dem Moskauer Wohnimmobilienmarkt“ und kamen zu folgendem Schluss:³¹

Mit dem steigenden Dollar "gibt es einen einmaligen Anstieg der Rubelpreise (pro Quadratmeter), aber im nächsten Monat, ceteris paribus, sinken die Preise und gewinnen etwa zwei Drittel des Anstiegs zurück", stellten die Ökonomen fest.³² Die Situation, in der die Abschwächung des Rubels zu einem Anstieg des Wohnungspreises führt, deutet darauf hin, dass die Immobilienentwickler die Wohnungspreise in Dollar festsetzen. Dieser Trend wurde jedoch Mitte 2015 - Anfang 2016 unterbrochen, als viele Entwickler versuchten, die Rubelpreise von den Dollarpreisen zu lösen und sogar

²⁹ Vgl. Buschuchin, 2020: Was wird mit den Wohnkosten in Moskau aufgrund sinkender Ölpreise passieren? Russ.: Что будет со стоимостью жилья в Москве из-за падения цен на нефть? Transkription: Chto budet so stoimost'yu zhil'ya v Moskve iz-za padeniya tsen na nef't'“ <https://www.irn.ru/articles/40957>; Abfrage 2.4.2020

³⁰ Vgl. ebd.

³¹ Vgl. Salnikov & Mikheeva, 2019, S. 129-13

³² Vgl. Buschuchin, 2020: Was wird mit den Wohnkosten in Moskau aufgrund sinkender Ölpreise passieren? Russ.: Что будет со стоимостью жилья в Москве из-за падения цен на нефть? Transkription: Chto budet so stoimost'yu zhil'ya v Moskve iz-za padeniya tsen na nef't'“ <https://www.irn.ru/articles/40957>, Abfrage 2.4.2020

versuchten, die Preise trotz der Abschwächung der Landeswährung zu senken, um die Nachfrage aufrechtzuerhalten. Gleichzeitig sank das Angebot von Sekundärimmobilien, weshalb die Verbraucher auf den Primärwohnungsmarkt wechselten.

Die Analyse der Veränderungen der Immobilienpreise im Laufe der Jahre (von 2010 bis 2015) zeigte, dass das Einkommen der Bevölkerung dabei nicht im Vordergrund stand. Ein genauere Indikator waren die Ölpreise, die in engem Zusammenhang mit den Veränderungen der Nachfrage nach in US-Dollar kalkulierten Immobilien standen. Experten kamen dadurch zu dem Schluss, dass Schwankungen der Ölpreise die Einkommensdynamik im höchsten Einkommensegment der Bevölkerung (10 % der reichsten Russen), in dem sich die Hauptnachfrage nach Immobilien abbildet, genauer widerspiegeln.

Bei der Analyse der Kosten von Rubel-Wohnungen wurde der hohe Einfluss der Ölpreise jedoch nicht über den Wechselkurs, sondern in Verbindung mit der Dynamik des Sparverhaltens der Bevölkerung erfasst, wobei die größten Ersparnisse von den Bürgern mit dem höchsten Einkommen erzielt wird, erklärten die Analysten vom CMAKP.³³

2.3. Die aktuellen Trends russischer Immobilienwirtschaft

Dieser Abschnitt präsentiert die aktuellen Entwicklungstrends auf dem russischen Immobilienmarkt. Die Inhalte der russischen Immobilienplattform „RBC Immobilien“, der Bericht des russischen Büros Price Waterhouse Cooper über die neuen Trends auf dem russischen Immobilienmarkt im Jahr 2020 sowie die Angaben des CBRE-Berichtes über Investitionen in Russland mit den Ergebnissen aus dem Jahr 2019 und Prognosen für das nächste 2020, bilden die Grundlage für die beschriebenen Informationen:

³³ Vgl. Buschuchin, 2020: Was wird mit den Wohnkosten in Moskau aufgrund sinkender Ölpreise passieren? Russ.: Что будет со стоимостью жилья в Москве из-за падения цен на нефть? Transkription: Chto budet so stoimost'yu zhil'ya v Moskve iz-za padeniya tsen na nef't?"" <https://www.irn.ru/articles/40957>, Abfrage 2.4.2020

2.3.1. Wohnbau

Im Jahr 2019 wurden seitens der russischen Regierung und der Banken neue strategische Maßnahmen in Kraft gesetzt, die einerseits den Bau von Neubauprojekten, andererseits die Zahlungsfähigkeit und das Immobilienkaufinteresse der Bevölkerung fördern sollen. Diese Strategiemassnahmen erstrecken sich bis 2025. Dabei sollen neben den großen Wohnbau- und Wohnraumprojekten auch eine Energie- und Transportinfrastruktur entstehen.

Laut des Berichts des Immobilienportals RBC sieht die aktuelle Wohnbauplanung folgende Maßnahmen vor:³⁴ Wohngebiete in Russland werden seit vielen Jahren nach den gleichen Grundsätzen errichtet. Aber die Städte wachsen, die sozialen und wirtschaftlichen Bedingungen ändern sich und mit ihnen die Bedürfnisse der Bürger. Heute orientieren sich Käufer von Eigenheimen nicht nur an der zukünftigen Wohnung, sondern auch am gesamten Stadtteil - also an der Umgebung, in der sie leben werden. Für sie stehen nicht Quadratmeter im Vordergrund, sondern Komfort und Sicherheit des Lebens, die persönliche Work-Life-Balance, die Bequemlichkeit der Nutzung der sozialen und kommerziellen Infrastruktur der Umwelt und die Nähe zum Arbeitsplatz.³⁵

Abgesehen von den aktuellen Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie, soll die Marke von 120 Millionen Quadratmetern im Bereich des Wohnungsbaus in Russland bis 2025 erreicht werden.³⁶ Neue Wohnungen in russischen Städten werden in der Regel in Form von Plattenwohnsiedlungen im sowjetischen Stil gebaut, wie sie zu Zeiten der Planwirtschaft entwickelt wurden. Eine solche Entwicklung entspricht heute nicht den modernen Bedürfnissen der Bürger und berücksichtigt keine gesellschaftspolitischen Veränderungen in den Bereichen Soziales, Politik, Wirtschaft, Kultur und Information. Die Grundsätze der integrierten Entwicklung von Gebieten sollten ein

³⁴ Vgl. RBC, o.A., 2019: In Russland werden die Prinzipien der territorialen Entwicklung entwickelt. Was bedeutet das / Russ.: В России разрабатывают принципы развития территорий. Что это значит / Transkription: V Rossii razrabatyvayut printsipy razvitiya territoriy. Chto eto znachit, <https://realty.rbc.ru/news/5a9cebc9a79474c042d64f1>, Abfrage 28.05.2020

³⁵ Vgl. ebd.

³⁶ Vgl. RBC, o.A., 2019: In Russland werden die Prinzipien der territorialen Entwicklung entwickelt. Was bedeutet das / Russ.: В России разрабатывают принципы развития территорий. Что это значит / Transkription: V Rossii razrabatyvayut printsipy razvitiya territoriy. Chto eto znachit, <https://realty.rbc.ru/news/5a9cebc9a79474c042d64f1>, Abfrage 28.05.2020

Instrument zur Verbesserung der Umweltqualität und des Übergangs russischer Städte zu modernen Entwicklungsmodellen werden.

Laut Anna Bronovitskaya, Forschungsdirektorin am Institut für Moderne und Dozentin an der Moskauer Architekturschule (MARSH) sind „neue Standards notwendig, weil die Aufgabe, die Massenwohnsiedlung der 1960er bis 1980er Jahre schrittweise zu ersetzen, dringend wird, und wir müssen uns darauf vorbereiten. Die Grundsätze sollten die Interessen der Bewohner schützen und klare Regeln für Entwickler festlegen. Sie müssen jedoch für verschiedene Gebiete getrennt entwickelt werden. Die Diskussionen, die nach der Ankündigung der Renovierung in Moskau stattfanden, zeigten, dass die Menschen mittelgroße Wohnungen und geräumige Innenhöfe schätzen. Wo immer möglich, sollten niedrige Gebäude entstehen - die bisher erhaltenen Nachkriegsstädte können in diesem Sinne als Vorbild dienen. Sehr hohe Wohnhäuser können im Geschäftszentrum der Stadt (in Moskau ist es die Moskau City) und daneben erscheinen - für diejenigen, die sich darin wohl fühlen und in der Nähe ihres Arbeitsplatzes wohnen möchten.“³⁷

Eine wichtige Voraussetzung für die Vielfalt der städtischen Umgebung ist die Kompaktheit, d.h. eine Kombination aus hoher Gebäudedichte und einem funktionellen Straßennetz bei gleichzeitiger Beibehaltung der durchschnittlichen Anzahl von Stockwerken bei gemischter funktionaler Nutzung von Gebäuden und Territorien.³⁸

Laut einer Studie des Strelka-Design-Büro für Stadtanthropologie³⁹ sind Qualität und Gestaltung der Räumlichkeiten für Käufer von Eigenheimen von großer Bedeutung. Ziegel- oder monolithische Häuser werden bevorzugt, die Größe der Räume und der Küche, die Möglichkeit der Sanierung, die Höhe der Decken, das Vorhandensein eines Balkons oder einer Loggia und eine gute Infrastruktur sind wichtig.

Elena Eremenko, Produktdirektorin der Firma Brusnika äußert sich dazu wie folgt: „Die Russen wählen heute nicht die besten, sondern ,die am wenigsten schlechten

³⁷ Vgl. RBC, o.A., 2019: In Russland werden die Prinzipien der territorialen Entwicklung entwickelt. Was bedeutet das / Russ.: В России разрабатывают принципы развития территорий. Что это значит / Transkription: V Rossii razrabatyvayut printsipy razvitiya territoriy. Chto eto znachit, <https://realty.rbc.ru/news/5a9cecb9a79474c042d64f1>, Abfrage 28.05.2020

³⁸ Vgl. ebd.

³⁹ Vgl. Radchenko, 2018

Wohnungen'. Und Tatsache ist die, dass ein angemessenes Angebot auf dem Markt in der erforderlichen Menge fehlt. Das Wachstum des Wohlstands hat die Entwicklung der Verbrauchererfahrung übertroffen. Die Menschen haben nicht genug Fähigkeiten, um zwischen guten und schlechten Wohnungen zu unterscheiden. Neue Prinzipien sollten eine einzige Sprache für alle werden, im guten Sinne die Förderung der Qualität. Die Schaffung neuer Richtlinien wird die Aufklärung des Verbrauchers und folglich der übrigen Marktteilnehmer beschleunigen. Der Staat und seine spezialisierten Institutionen sollten als Plattform fungieren, auf der die Berufsgemeinschaft eine gemeinsame Vision bilden und sich auf Industriestandards einigen kann.“⁴⁰ Einige Wohnbau-Projekte sind im Anhang 3 der vorliegenden Arbeit dargestellt.

Ein weiterer Trend in Russland und insbesondere in Moskau hängt mit dem Entstehen und der Entwicklung neuer Nischenmärkte im Wohnbereich zusammen. Darunter fallen der Markt für Coliving und Mietwohnungen, sowie der Markt für Servicewohnungen.⁴¹

Alle auf dem Markt entstehenden Nischenangebote erscheinen vielfach als Reaktion auf die Nachfrage des Endverbrauchers, dessen Wohn- und Arbeitsraumvorstellungen sich heute grundlegend verändert haben. Der für die neue Generation charakteristische Trend findet sich in Form der Sharing Economy, wo vorzugsweise, Wohnraum gemietet wird, um Mobilität zu gewährleisten. Viel Geld für den Erwerb von Immobilien zu sparen ist für die Generation im Jahr 2020 nicht mehr wesentlich, dies wird immer deutlicher. Darüber hinaus wird es im Kontext der Globalisierung äußerst schwierig, an einem Ort zu leben. Es ist notwendig, Flexibilität und Effizienz aufrechtzuerhalten. Auch im Zusammenhang mit der Sharing Economy in Russland wurden Versuche unternommen, Coliving-Wohnungen zu eröffnen. Derzeit funktioniert jedoch kein einziges voll funktionsfähiges Objekt mit einem ausreichenden Qualitätsniveau, wie es nach westlichen Standards vorgeschrieben ist. Jedoch angesichts der Corona-Pandemie Auswirkungen sollte gerade dieses Segment sehr bald entwickelt werden.

⁴⁰ Vgl. RBC, o.A., 2019: In Russland werden die Prinzipien der territorialen Entwicklung entwickelt. Was bedeutet das / Russ.: В России разрабатывают принципы развития территорий. Что это значит / Transkription: V Rossii razrabatyvayut printsipy razvitiya territoriy. Chto eto znachit, <https://realty.rbc.ru/news/5a9cebcb9a79474c042d64f1>, Abfrage 28.05.2020

⁴¹ Vgl. PwC Russia, 2020, S.21: Bericht „Neue Trends auf dem Immobilienmarkt 2020“ / Russ.: Новые тренды на рынке недвижимости 2020 / Transkription: Novyye tendentsii na rynke nedvizhimosti 2020“, <https://www.pwc.ru/publications/etre/etre-2020.pdf>, Abfrage 20.05.2020

2.3.2. Hochbau

Die Hochbudget-Bauprojekte laufen momentan hauptsächlich in Moskau und Sankt Petersburg. Moskaus Geschäftszentrum Moscow City ist bereits durch seine Wolkenkratzer berühmt (siehe Anhang 3). Laut des Berichts von Ignat Buschuchin vom Moskau Urban Forum 2019 soll sich das Wirtschaftszentrum auch weiterentwickeln:⁴² Einer der neuen Wolkenkratzer sollte der Grand Tower-Komplex sein. Es ist bekannt, dass er aus zwei Türmen bestehen wird, die auf einem einzigen Stylobate montiert sind. Zwischen den Stockwerken unterschiedlicher Gebäude sollen Verbindungen hergestellt werden. Die Höhe des Komplexes beträgt 283 m aufgeteilt auf 62 Stockwerke. Der Turm wird Büros, Wohnungen, einen Konferenzraum und andere Geschäftsräume beherbergen. Das Architekturprojekt wurde vom deutschen Büro Werner Sobek entwickelt.

In einem benachbarten Abschnitt - entlang der 1. Krasnogvardeisky-Passage - wird ein 405 Meter hoher Wolkenkratzer „1-One“ gebaut. Dieser Turm wurde im Frühjahr 2019 auf der MIPIM-Ausstellung als eine für Finanzinvestitionszwecke betrachtete Immobilie in Cannes (Frankreich) vorgestellt. Bei MUF-2019 wurde der Turm „One-Turm“ genannt. Das Architekturprojekt wurde vom russischen Büro von Sergei Skuratov abgeschlossen. Der Wolkenkratzer wird der höchste in Moskau sein (jetzt gehört dieser Titel zum Föderation Tower-Komplex - 374 m), aber er wird dem Wolkenkratzer des Lakhta Centers (462 m) in St. Petersburg unterlegen sein. Dieser Turm soll Ende 2024 gebaut werden.

Ein weiteres Gebäude in Moskau soll am Ufer des Krasnopresnenskaya errichtet werden. Dies ist die zweite Stufe des Empire Tower. Der 18-stöckige multifunktionale Komplex wird die Form eines Trapezes mit einem schwarz-goldenen Ornament an der Fassade haben. Der Komplex wird ein Hotel, Büros und Apartments beherbergen.

Auf der Vorderseite des Einkaufs- und Unterhaltungskomplexes Afimall wird ein Konzertsaal mit einer Uhr an der Fassade errichtet. Im Jahr 2016 wurde berichtet, dass diese Fassadenuhr die größte der Welt werden soll. Der Durchmesser des Zifferblatts

⁴² Vgl. Buschuchin, 2019: Der endgültige Look von Moscow City wurde auf der MUF-2019 gezeigt / Russ.: Окончательный вид «Москва-Сити» показали на MUF-2019 / Transkription: Okonchatel'nyy vid «Moskva-Siti» pokazali na MUF-2019, <https://realty.rbc.ru/news/5d1efd299a7947bc9d44087b>, Abfrage 27.5.2020

beträgt 64 m. Laut dem Chefarchitekten von Moskau, Sergej Kusnezow, „wird die Uhr von allen Bürotürmen der Stadt aus sichtbar sein. Das Moskauer Architekturkomitee nannte dieses Gebäude "den Mittelpunkt der Komposition" von Moskau City".⁴³

Von den aktuellen Projekten der Moskau City werden zwei Türme errichtet. Die Autoren des Architekturkonzepts sind das amerikanische Büro HOK und das berühmte russische Büro Speech unter der Leitung von Sergey Choban.

Außerhalb der Moskau City, begrenzt durch den dritten Transportring (TTK), die 1. Krasnogvardeisky-Passage, den Krasnopresnenskaya-Damm und den Expocenter-Gebäudekomplex, befinden sich drei Wolkenkratzer für Wohngebäude von Capital Towers im Bau. Ihre Höhe beträgt 270 m.

Das Projekt zur Entwicklung des Territoriums der ehemaligen Industriegebiete hinter dem dritten Transportring entlang des Shmitovsky-Damms wurde Großstadt genannt. Hier sollen weitere 5 Millionen Quadratmeter mit 74 km Straßen und 24 km Promenaden gebaut werden. Die Entwicklung eines Standorts mit Industriegebieten und einer alten Wohnsiedlung zwischen Khoroshevskoye Shosse und dem Hochhaus-Geschäftszentrum Moskau City soll ca. 19 Jahre dauern.

2.3.3. Einzelhandel

Laut des Berichts PwC Russland⁴⁴ befindet sich der Einzelhandelsimmobilienmarkt nach einer Phase der Stagnation nun in einer Phase neuen Wachstums. Mit der Entwicklung des Online-Einzelhandels erhielt das Segment neue Entwicklungsmöglichkeiten, und eine Änderung des Verbraucherporträts führte zu einer Überarbeitung der etablierten Formate.

Dank der Entwicklung des Internets verlagert sich der Schwerpunkt des Prinzips von Standort-Standort-Standort in Einzelhandelsimmobilien. Mit dem Wachstum des Online-Handels ist der Verbraucher weniger abhängig vom Standort des Geschäfts. Das

⁴³ Vgl. Komplex für Stadtplanungspolitik und Bau der Stadt Moskau, 2016: Die Fassaden der Stadthalle werden zum Zifferblatt der größten Uhr der Welt - S. Kusnezow / Russ.: Фасады Концертного зала в Сити станут циферблатом самых больших в мире часов - С. Кузнецов / Transkription: Fasady Kontsertnogo zala v Siti stanut tsiferblatom samykh bol'shikh v mire chasov - S. Kuznetsov, https://stroi.mos.ru/press_releases/fasady-kontsiertnogho-zala-v-siti-stanut-tsifierblatom-samykh-bol-shikh-v-mirie-chasov-s-kuznietsov, Abfrage 1.5.2020

⁴⁴ Vgl. PwC Russia, 2020, S.27: Bericht „Neue Trends auf dem Immobilienmarkt 2020“ / Russ.: Новые тренды на рынке недвижимости 2020 / Transkription: Novyye tendentsii na rynke nedvizhimosti 2020“, <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf>, Abfrage 20.05.2020

Wachstum des Online-Handels und Änderungen im Verbraucherverhalten führten dazu, dass Einzelhändler neue Wege fanden, um Kunden für Einkaufszentren zu gewinnen. Das Verbraucherinteresse heute wird vor allem durch die Unterhaltung, Atmosphäre und neue Ladenformate wie

- Concept Store
- Ausstellungsraum
- Pop-up-Store gewonnen.

Die Marktteilnehmer denken ernsthaft darüber nach, die Konzepte von Einkaufs- und Unterhaltungskomplexen nach der Krise von 2014 zu überarbeiten, als der Verbrauch mehrmals zurückging und die Leerstandsquote ihr Maximum erreichte, was Mängel in den Geschäftsmodellen aufdeckte. Angesichts der großen Veränderungen in der Zusammensetzung der Verbraucher wird eine Konzeptüberarbeitung veralteter Formate heute zu einer Notwendigkeit.⁴⁵

2.3.4. Lagerimmobilien

Laut PwC Russland⁴⁶ befindet sich der Lagerimmobilienmarkt in Russland heute in einer Phase neuen Wachstums: Das Investitionsvolumen in diesem Segment belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf mehr als 120 Mio. USD, 5 % mehr als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Die Mietpreise für Immobilien der höchsten Qualität stiegen im Jahresverlauf um etwa 7 % und die Leerstandsquote sank auf 4 %. Das Wachstum des Segments ist hauptsächlich auf strukturelle Veränderungen in Wirtschaft und Demografie zurückzuführen - neue Formate von Lager- und Industriegebäuden entwickeln sich, und die Verteilung der Mieterstruktur ändert sich in Richtung einer zunehmenden Konzentration auf Online-Händler.

Dem PwC-Bericht zufolge wächst der Bedarf an städtischen Logistikprojekten, nimmt die Automatisierung der Raumorganisation zu und neue Formate entwickeln sich aktiv. Der Sektor der hochwertigen Lager- und Industrieräume ist der erste und

⁴⁵ Vgl. PwC Russia, 2020, S.28: Bericht „Neue Trends auf dem Immobilienmarkt 2020“ / Russ.: Новые тренды на рынке недвижимости 2020 / Transkription: Novyye tendentsii na rynke nedvizhimosti 2020“, <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf>, Abfrage 20.05.2020

⁴⁶ Vgl. ebd., S.31-32

wichtigste Sektor des Immobilienmarktes, der sich auf lange Sicht grundsätzlich kaum in der Zukunft verändern wird. Im Gegenteil, der Online-Handel kann irgendwann das Stadium erreichen, in dem traditionelle Geschäfte nicht mehr benötigt werden und Waren aus den Lagern direkt an die Verbraucher gesendet werden. Dieser Trend ist jetzt punktuell vorhanden.

Als neue Formate treten immer öfter in Erscheinung:⁴⁷

- Lager im Self-Storage-Format
- Großhandelsvertriebszentren
- Rechenzentren
- Leichtindustrielle Lager

2.3.5. Hotelimmobilien

Nach den Ergebnissen des PwC Russland über die Anführungspositionen der Hotelbetreiber auf dem russischen Immobilienmarkt,⁴⁸ übersteigt die Anzahl der von russischen Betreibern verwalteten Kettenhotels derzeit die Anzahl der Hotels der internationalen Marken um das 1,5-fache nämlich 310 gegenüber 201. Der Hotelimmobilienmarkt verzeichnet eine Welle zunehmenden Interesses: Das Investitionsvolumen für das erste Halbjahr 2019 überstieg das Investitionsvolumen für das gesamte Jahr 2018 um 60 % und belief sich auf 188 Mio. USD. Zu den Gründen zählen der anhaltende Effekt der WM 2018 und das wachsende Interesse ausländischer Touristen.

Erwartet wird ein Wachstum für die Mittelklasse, während für die Luxus- und Oberklasse kein Wachstum prognostiziert wird da die Indikatoren derzeit auf einem, vergleichsweise, hohen Niveau liegen. Der Markt von Moskau und St. Petersburg hat das Potenzial, sich weiter zu entwickeln. Derzeit sind Investoren jedoch aufgrund der langen Amortisationszeit von Projekten und der erhöhten Umsetzungsrisiken nicht sehr an diesem Segment interessiert.⁴⁹

⁴⁷ Vgl. PwC Russia, 2020, S.22: Bericht „Neue Trends auf dem Immobilienmarkt 2020“ / Russ.: Новые тренды на рынке недвижимости 2020 / Transkription: Novyye tendentsii na rynke nedvizhimosti 2020“, <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf>, Abfrage 20.05.2020

⁴⁸ Vgl. ebd.

⁴⁹ Vgl. ebd.

2.3.6. Büroimmobilien

Dem PwC-Russland Bericht zufolge ist der Büroimmobilienmarkt unter Investoren und Entwicklern nach wie vor einer der kommerziell gefragtesten. Im ersten Halbjahr 2019 betrug das Segment fast die Hälfte der Gesamtinvestitionen auf dem Immobilienmarkt.⁵⁰ Zu den ungünstigen Voraussetzungen für die Entwicklung dieses Sektors zählt der erwartete Anstieg der Mietpreise, die Beibehaltung des gleichen Verkaufspreises ebenso wie die Beibehaltung des Leerstands. Und die Auswirkungen der Corona-Pandemie kommen sicherlich noch dazu.

In den letzten Jahren wurde das Büroimmobilien-Segment stark vom Wachstum der technologischen Effektivität und der Entwicklung der Sharing Economy beeinflusst, wie beispielsweise Coworking, Erhöhung der Personalmobilität, Einführung von aktivitätsbasiertem Arbeiten usw. Der Büromarkt ist einer der ersten, der sich dem Prinzip des Space-as-a-Service zuwendet - einschließlich des Beispiels Coworking.⁵¹

2.3.7. Neuigkeiten des Finanzbausektors

Im Jahr 2019 ist ein ganz wichtiger Schritt zur Unterstützung der am Mehrfamilienhäuser-Neubau interessierenden Käufer und zur Förderung dieses Bausegmentes seitens der russischen Notenbank Zentralbank passiert: Die Senkung der Zinssätze durch die russische Notenbank. Der Zinssatz betrug Ende 2019 6 % (noch im Juni 2019 lag dieser über 10 %). In Folge wurden die Zinssätze für die Hypothekenkredite ebenfalls bis auf 8,4 % (Stand: Februar 2020) gesenkt. Im Zuge der aktuellen Regierungsmaßnahmen zur Beseitigung der Coronavirus-Krise 2020 sollen die Hypothekenkreditzinse bis 6,5 % sinken.⁵²

⁵⁰ Vgl. PwC Russia, 2020, S.25: Bericht „Neue Trends auf dem Immobilienmarkt 2020“ / Russ.: Новые тренды на рынке недвижимости 2020 / Transkription: Novyye tendentsii na rynke nedvizhimosti 2020“, <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf>, Abfrage 20.05.2020

⁵¹ Vgl. ebd.

⁵² Vgl. Gustova, 2020: Der Gebäudekomplex Russlands wird die Auswirkungen der Krise im Sommer spüren / Стройкомплекс России ощутит последствия кризиса летом / Stroykompleks Rossii oshchutit posledstviya krizisa letom; <https://reality.rbc.ru/news/5ecd1a8a9a7947379a9e6ad9>, Abfrage 10.06.2020.

Eine andere Änderung betraf die Bauunternehmen. Durch die am 1. Juli 2019 in Kraft getretene Reform des Anteilsbaus⁵³ sind die Baufirmen verpflichtet, für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern eigene Mittel aufzubringen oder die geplanten Bauvorhaben über eine Bankenfinanzierung, mittels sogenannter Escrow-Konten bei den Banken, abzusichern.⁵⁴ Die Bestimmung ist ähnlich dem europäischen Treuhandsystem. Die Käufereinlagen werden bis zur Projektfertigstellung auf speziellen Banken-Treuhandkonten hinterlegt, auf die die Baufirmen entsprechend der Sicherstellung, erst nach der Wohnungsabgabe zugreifen dürfen. Diese Reform schützt hauptsächlich die Wohnungskäufer. Die Frage, in welcher Form die Bauunternehmen davon profitieren, bleibt momentan unbeantwortet. Auf jeden Fall kam es bereits im September 2019 zu einer starken Reduktion der Bauunternehmen (laut dem Wirtschaftssender RBC waren es im September 2019 nur noch 3000 Unternehmen im ganzen Land).⁵⁵ Und wie die Immobilienexperten vermuten, wird sich ihre Zahl weiterhin reduzieren, nur Unternehmen mit stabilem Eigenkapital, gut ausgebauten Finanzierungspotenzialen und staatlichem Hintergrund werden im Endeffekt auf dem Markt bleiben. Ein weiterer Kritikpunkt zu diesen Escrow-Konten in Russland zeigt sich in einer möglichen Marktkonsolidierung, die eine Beeinträchtigung des Wettbewerbs in der Zukunft zur Folge haben könnte. Aber auch die zeitliche Begrenzung für die Fertigstellung der Wohnhäuser gibt Anlass zur Sorge, da diese innerhalb von 3 Jahren realisiert werden sollen. Die Frage, ob hier die Qualität im Vergleich zur Quantität leiden wird, bietet schon jetzt Diskussionsstoff.

2.4. Die Analyse der aktuellen Immobilien-Investitionstätigkeit in Russland

Im Lichte der Internationalisierung und Globalisierung der Immobilienwirtschaft erscheint der Autorin dieser Arbeit die Frage nach der Investitionstätigkeit in russische Immobilien als wichtig.

⁵³ Vgl. Informationsdienst des Baukomplex-Portals Russlands, 2019: Neue Regeln für die Finanzierung des gemeinsamen Baus sind in Kraft getreten / Russ.: Новые правила финансирования долевого строительства вступили в силу / Transkription: Novyye pravila finansirovaniya dolevogo stroitel'stva vstupili v silu, <https://stroi.mos.ru/news/vstupili-v-silu-novyie-pravila-finansirovaniia-dolievogo-stroitel'stva>, Abfrage 20.4.2020

⁵⁴ Anm.: Zum Stand 1.12.2019 waren es insgesamt 40 russische Landesbanken, die Lizenz zur Durchführung solcher Escrow-Konten erhalten haben. Eine volle Liste ist der Seite <https://erzrf.ru/news/perechen-bankov-upolnomochennykh-dlya-otkrytiya-eskrou-schetov-umenshilsya-spisok> (Abfrage 20.02.2020) zu entnehmen.

⁵⁵ Vgl. RBC, Videokonferenz, 2019: <https://bc.rbc.ru/event/5d0a45a29a79474b4eac9a01>, Abfrage 2.2.2020.

Laut einer Studie der PwC Russland aus 2019⁵⁶ hängt die Investitionsattraktivität des russischen Marktes hauptsächlich von der außenwirtschaftlichen und politischen Situation ab. Zum Ende des ersten Halbjahres 2019 beliefen sich die Gesamtinvestitionen auf dem Markt auf 818 Mio. USD (in Bezug auf RCA-Daten), was um 24 % mehr als derselbe Indikator des Vorjahres beträgt. Experten zufolge waren die Schlüsselfaktoren, die den Markt beeinflussten, die niedrige Inflation, die Wechselkursstabilität des Rubels gegenüber den Weltwährungen und ein Rückgang des Leitzinses durch die Zentralbank.⁵⁷

Trotz solchen guten Ergebnissen für Immobilieninvestitionen auf dem russischen Markt, fiel Moskau nach den Ergebnissen der europäischen Studie PwC Emerging Trends 2020 Europe⁵⁸ in der Rangliste der investitionsattraktiven Städte nur auf den 31. Platz zurück. Die Gründe dafür finden sich in einem, von Sanktionen und politischer Instabilität geprägtem, negativen Investitionsklima sowie Kursschwankungen des russischen Rubels.

Laut der PwC Umfrage in Russland⁵⁹ stammen derzeit die meisten ausländischen Investoren aus Asien und dem Nahen Osten. Zusätzlich ist die Investitionsfreude auch bei einigen globalen- und Investoren aus den GUS-Ländern (ehemaligen Sowjetunion-Ländern) hoch.

Im Jahr 2019 ist in Russland ein Wachstumstrend bei Investitionen im Hotelimmobiliensegment und ein Rückgang des Investitionsinteresses an Einzelhandelsimmobilien zu beobachten: Das Hotelsegment betrug im Jahr 2018 5 % der Gesamtinvestition; zum Ende des ersten Halbjahres 2019 erhöhte es sich auf 24 %. Bei Einzelhandelsimmobilien hingegen gingen ähnliche Indikatoren von 37 % auf 13 % zurück. Vom

⁵⁶ Die Befragung der Befragten wurde von September bis Oktober 2019 durchgeführt. Zu den wichtigsten befragten Unternehmen zählten Gewerbe- und Wohnimmobilienentwickler, Banken, Investmentfonds, Eigentümer und Verwaltungsgesellschaften, die hauptsächlich in Moskau und St. Petersburg tätig sind, in geringerem Maße in den Regionen.

⁵⁷ Vgl. Finance Rumbler: ASN Info 26.02.2020: Das Geld kommt zurück. Investment Market - 2019 / Russ.: Деньги возвращаются в недвижимость. Инвестиционный рынок - 2019 / Transkription: Den'gi vozvrashchayutsya v nedvizhimost'. Investitsionnyy rynok - 2019, <https://finance.rambler.ru/realty/43744787-dengi-vozvrashchayutsya-v-nedvizhimost-investitsionny-rynok-2019/?updated>, Abfrage 20.05.2020

⁵⁸ Vgl. (PwC Emerging Trends 2020 Europe, 2020): <https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2020.html>, Abfrage 2.5.2020

⁵⁹ Vgl. PwC Russia, 2020, S. 8: Bericht „Neue Trends auf dem Immobilienmarkt 2020“ / Russ.: Новые тренды на рынке недвижимости 2020 / Transkription: Novyye tendentsii na rynke nedvizhimosti 2020“, <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf>, Abfrage 20.05.2020

Gesamtinvestitionsvolumen der beiden ersten Quartale des Jahres 2019 entfielen 47 % auf das Bürosegment. Gewerbeimmobilien sind nach wie vor eines der attraktivsten Anlageinstrumente, um bei mäßigem Risiko Kapitalerträge zu erzielen: Die Kapitalrendite für hochwertige Büroimmobilien auf dem Moskauer Markt liegt bei 10 %, der gleiche Indikator in Europa pendelt zwischen 3 und 6 %. Was den Wohnimmobilienmarkt angeht, wird er aufgrund der hohen Eintrittsbarrieren und Finanzierungsschwierigkeiten von den Investoren am schwierigsten wahrgenommen.⁶⁰

Somit kann festgestellt werden, dass der russische Markt angesichts der allgemeinen Stabilisierung und politischen Risiken erwarten kann, dass ausländische Investoren wieder auf den Markt zurückkehren.

Die CBRE Russland analysierte 2019 die Situation auf dem russischen Immobilieninvestorenmarkt mit seinen wichtigsten Trends und präsentierte die Aussichten für das Jahr 2020.⁶¹ Eine kurze Zusammenfassung dieses Berichtes ist dem Anhang 4 dieser Arbeit zu entnehmen.

2.5. Zusammenfassung

Das zweite Kapitel hat gezeigt, wie sich die russische Immobilienwirtschaft rasant, aber doch etappenweise, entwickelt hat. Als Auslöser jeglicher Anstrengungen seitens der Immobilienunternehmen können die verschiedenen Wirtschaftskrisen definiert werden, deren Bewältigung nach neuen Ideen und Anwendungen bereits erprobter westlicher Initiativen verlangt hat. Dabei erlebt Russland seit 2014 seinen eigenen Entwicklungsweg, da zu diesen Zeitpunkt die Wirtschaftssanktionen gegen Russland eingeführt wurden. Jedoch bleiben die russischen Immobilienunternehmen flexibel und arbeiten mit den Möglichkeiten, die sie haben. Dabei orientieren sie sich hauptsächlich an den Bedürfnissen der Bevölkerung und des Staates im Rahmen der vorgegebenen Staatsprogramme und Trendentwicklungen. Wirksame Fortschritte sind vor allem im Raum Moskau und Sankt Petersburg zu beobachten, nicht zuletzt wegen der

⁶⁰ Vgl. PwC Russia, 2020, S. 8: Bericht „Neue Trends auf dem Immobilienmarkt 2020“ / Russ.: Новые тренды на рынке недвижимости 2020 / Transkription: Novyye tendentsii na rynke nedvizhimosti 2020“, <https://www.pwc.ru/ru/publications/etre/etre-2020.pdf>, Abfrage 20.05.2020

⁶¹ Vgl. CRE.RU, 2019: Investitionen in Russland: Ergebnisse von 2019 und Prognose für 2020 von CBRE Bericht 2020 / Russ.: Инвестиции в Россию: итоги 2019 года и прогноз СБРЕ 2020 / Transkription: Investitsii v Rossiiyu: itogi 2019 goda i prognoz CBRE 2020: <https://cre.ru/analytics/78674>, Abfrage 2.2.2020

unmittelbaren Nähe zu zentralen Regierungs-, Bank und Finanz- und Einkommenssektoren. Eine große Rolle spielen dabei die Regelungen des Staates und des Finanzsektors, die Abhängigkeit der Immobilienpreise von den Ölpreisen, begründet sich, nach der Meinung der Verfasserin dieser Arbeit, auch durch die unzureichende Entwicklung des Mittelstandes, der allgemein in ganz Russland unterrepräsentiert ist. Die Orientierung am Wohlstand der Bestverdiener, mit der Konzentration auf die Zentralregionen des Landes, stellt zwar ein spezifisches Merkmal der „russischen“ Realität dar, gleichzeitig trübt es das Verständnis für die Wohnbedürfnisse anderer russischer Regionen. Dennoch glauben die russischen Immobilienexperten an die baldige Erholung des russischen Immobilienwirtschaft und an die positive Entwicklung des Immobilien-Investitionssektors.

3. Standardisierung als Anker für die Entwicklung russischer Bewertungstätigkeit

Das vorliegende Kapitel hat das Ziel einerseits die Entstehung, Funktion und allgemeine Charakteristiken moderner russischer Immobilienbewertungsstandards (föderale Bewertungsstandards) zu analysieren, andererseits sollen hier die anerkannten internationalen Immobilienbewertungsstandards präsentiert werden.

3.1. Entstehung der russischen Immobilienbewertungsstandards

Das erste Unterkapitel des dritten Kapitels befasst sich hauptsächlich mit den russischen Immobilienbewertungsstandards, auf die nachstehend vertiefend eingegangen wird.

3.1.1. Immobilienbewertungstätigkeit im russischen Zarentum

Wie den ersten Kapiteln dieser Arbeit zu entnehmen ist, begann die eigentliche Entwicklung des Immobilienmarktes und die damit verbundene Immobilienentwicklung in Russland erst nach dem Zerfall der Sowjetunion. Wird jedoch die Historie miteinbezogen, insbesondere zur Zeit des russischen Zarentums vor der Oktoberrevolution 1917, zeigt sich hier ein sehr interessantes Bild.

Die Immobilienbewertung im Zarenrussland existierte bereits lange Zeit bis zum Eintritt der Oktoberrevolution. Zuerst war sie mit der Landvermessung verbunden, jedoch nicht direkt, da zu diesem Zeitpunkt noch keine Grundsteuern existierten. Aber die Landvermessung trug dazu bei, dass die territorialen Gebietsgrenzen des Landbesitzes nach der Eigentümerzugehörigkeit sortiert wurden.⁶²

Mit der Abschaffung der Leibeigenschaft 1861 wurde ein neues System der Vermögensbesteuerung eingeführt – das Fiskalkataster.⁶³ „Die Besteuerungsgrenze wurde durch ‘die Rentabilität und den Wert des steuerpflichtigen Eigentums’ bestimmt“.⁶⁴ Daraus entstand die Notwendigkeit, die Steuerbemessungsgrundlage für Immobilien zu bestimmen, woraus sich in Folge der Immobilienwert ergab. Diese Arbeit wurde

⁶² Vgl. Tarassjewitsh, 1997, S. 1

⁶³ Vgl. Voskresenskaya, 2007, S. 32

⁶⁴ Zitiert: Tarassjewitsh, 1997, S. 1

von speziell eingerichteten Selbstverwaltungsorganen (in den Provinzen: Zemstvo's⁶⁵) durchgeführt.⁶⁶ „Der Grundstückswert wurde als Festpreis für den Erwerb von Grundstücken durch die Bauern herangezogen, und die Bewertung der städtischen Immobilien wurde auf der Grundlage der Aussagen der Eigentümer vorgenommen“. Dabei hatte man nur eine einheitliche Vorgehensweise für die Bewertung von Grundstücken und städtischen Immobilien verwendet, bis ein Gesetz zur Neubewertung aller Immobilienarten und Regeln für die Immobilienbewertung verabschiedet wurden. Diese Regelungen waren ein Ergebnis von mehrjährigen Erfahrungen im Bereich der Erhebung, statistischen Analyse und Standardisierung von Daten, die für die Immobilienbewertung erforderlich waren. Außerdem wurde in Russland zu Beginn des 20. Jahrhunderts eine neue wissenschaftliche Disziplin - die ‚russische Bewertungsstatistik‘ - gebildet.⁶⁷ Die Grundkonzepte der Bewertungsstatistik dienten als Basis zur Bewältigung von Immobilienbewertungsaktivitäten.⁶⁸

Nach der Revolution begann die Sowjetzeit der russischen Geschichte. Am 1. Januar 1923 wurde das Landesgesetzbuch des RSFSR erlassen, das den Verkauf von Grundstücken verbot.⁶⁹ Der Wert einer Immobilie wurde ab jetzt vom Staat festgelegt. Als Folge wurde es unmöglich, mit Immobilien auf einer gesetzlichen Ebene zu handeln, und so verschwand die Notwendigkeit, sowohl der Immobilienbewertung, als auch die des Gutachterberufs.

⁶⁵ Auskunft der Verfasserin: Zemstva (Zemstvo – Einzahl) - gewählte Organe der lokalen Selbstverwaltung (Versammlung, Regierung) im Russischen Reich in den Jahren 1864-1919 auf der Ebene der Provinz, des Landkreises und (seit 1917) volost. Zemstvos wurden durch die Zemstvo-Reform von 1864 eingeführt. Bis 1914 gab es Zemstvos in 43 Provinzen des europäischen Russlands. In den Jahren wurden sie 1918-1919 abgeschafft.

⁶⁶ Zitiert: Tarassjewitsh, 1997, S. 1

⁶⁷ Dazu näher: Russov, 1913

⁶⁸ Vgl. Tarassjewitsh, 1997, S. 9

⁶⁹ Vgl. Zivilkodex des RSFR Über den Erlass des Bürgerlichen Gesetzbuchs des RSFSR, das auf der IV. Tagung am 31. Oktober 1922 verabschiedet wurde, Inkrafttreten 1.1.1923 / Russ.: Гражданский кодекс РСФР О принятии Гражданского кодекса РСФР, который был принят на IV сессии 31 октября 1922 г., вступил в силу 1 января 1923 г. / Transkription: Zivilkodex des RSFR Über den Erlass des Bürgerlichen Gesetzbuchs des RSFSR, das auf der IV. Tagung am 31. Oktober 1922 verabschiedet wurde, Inkrafttreten 1.1.1923

3.1.2. Die Entwicklung der Immobilienbewertungstätigkeit im modernen Russland

Der moderne Immobilienmarkt begann sich um 1991 zu bilden. Ab dieser Zeit sammelten sich die Erfahrungen der Marktbewertung von Immobilien. Das Interesse der russischen Gemeinschaft an der Bewertung und den Bewertungsexperten war zunächst mit der Notwendigkeit verbunden, den größten Teil des Staatseigentums zu privatisieren.⁷⁰ Die erste Fassung des Privatisierungsgesetzes vom 4. Juli 1991 formulierte einen Antrag auf professionelles Gutachterhandeln in der Russischen Föderation.⁷¹ Bei der Vorbereitung der Privatisierung von Unternehmen sah dieses Gesetz eine Bewertung des Kapitals vor, die die geschätzte Rentabilität des Unternehmens berücksichtigen sollte, da die Bewertung der geschätzten Rendite eine Bewertung des Werts künftiger Einnahmen unter Berücksichtigung des Zeitfaktors implizierte, der nur unter Beteiligung speziell ausgebildeter Personen – wie beispielsweise Gutachter – möglich ist.

Die Privatisierung in Russland erfolgte jedoch ohne Beteiligung von spezialisierten Gutachtern.⁷²

Die Situation wurde durch die Tatsache verschärft, dass die Immobilienpreise sehr schnell stiegen und sich im Laufe des Jahres rasant änderten, sodass das Problem der Immobilienbewertung in diesen Jahren sehr relevant wurde. Das trug auch zur Entstehung des Gutachterberufs bei. Mit dem Bundesgesetz „Über Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation“ vom 16. Juli 1998 Nr. 135⁷³ wurde die Rechtsgrundlage für Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation eingeführt, viele Unstimmigkeiten in bestehenden Regulierungsdokumenten beseitigt und der Grundstein für die Bildung eines normativen Bewertungsrahmens gelegt.

70 Siehe dazu Kap. 2.1.

71 Das Gesetz der Russischen Föderation vom 4. Juli 1991 Nr. 1541-1 „Über die Privatisierung des Wohnungsbestandes in der RSFSR“ / Russ.: Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилья в РСФСР" / Transkription: Zakon Rossiyskoy Federatsii ot 4 iyulya 1991 № 1541-1 "O privatizatsii zhil'ya v RSFSR"

72 Vgl. Pokrytan, 2013, S. 79

73 Vgl. Bundesgesetz vom 29.07.1998 N 135-ФЗ "Über Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation" / Rus.: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" / Transkription: Federal'nyy zakon ot 29.07.1998 N 135-FZ "Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii"

Um die Arbeit im Bereich der Bewertung zu rationalisieren, wurde im Jahr 2001 eine Anforderung für die Lizenzierung von Bewertungstätigkeiten eingeführt,⁷⁴ die die Erteilung einer Lizenz für Bewertungstätigkeiten für einen Zeitraum von fünf Jahren umfasste. In diesem Fall musste der lizenzierte Gutachter über eine entsprechende Ausbildung verfügen, mindestens alle drei Jahre an Fortbildungskursen teilnehmen und die zivilrechtliche Haftung durch eine Versicherung oder eine bestimmte Art von Bewertungsaktivität oder Bewertungsvereinbarung sicherstellen.

Somit entwickelte sich die Bewertungstätigkeit in Russland sehr rasch. Dabei forderte die anfängliche Phase von den Gutachtern eine bis dahin nicht erprobte Verwendung von Bewertungsmethoden, deren Einsatz nicht immer sinnvoll war, da es an der notwendigen Berufserfahrung fehlte.

3.1.3. Selbstregulierungsorganisation der Gutachter als Bestandteil russischer Bewertungsstruktur

Den entscheidenden Moment in diesem Prozess brachte der Übergang zur Selbstregulierung der Bewertungstätigkeit, der schließlich im Bundesgesetz vom 27. Juli 2006 Nr. 157-BG „Zur Änderung des Bundesgesetzes „Über Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation“⁷⁵ verankert wurde. Mit der Verabschiedung dieses Gesetzes sollte eine Reihe von Funktionen der Regulierung, Überwachung und Kontrolle im Bereich der Bewertungstätigkeiten auf nicht staatliche Organisationen übertragen werden, insbesondere auf Selbstregulierungsorganisationen von Gutachtern (SRO) und den Nationalen Rat der Bewertungstätigkeiten.⁷⁶

⁷⁴ Dekret der Regierung der Russischen Föderation vom 11.04.2001 N 285 "Über die Lizenzierung von Bewertungstätigkeiten" / Russ.: Постановление Правительства РФ от 11.04.2001 N 285 "О лицензировании оценочной деятельности" / Transkription: Postanovleniye Pravitel'stva RF ot 11.04.2001 N 285 "O litsenzirovanii otsenочноy deyatel'nosti"

⁷⁵ Bundesgesetz vom 27. Juli 2006 N 157-FZ "Über Änderungen des Bundesgesetzes "Über Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation" / Russ.: Федеральный закон от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" / Transkription: Federal'nyy zakon ot 27 iyulya 2006 g. N 157-FZ "O vnesenii izmeneniy v Federal'nyy zakon "Ob otsenочноy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii"

⁷⁶ Auskunft: Die gemeinnützige Organisation „Nationaler Rat für Bewertungstätigkeiten“ ist eine gemeinnützige Organisation, deren Mitglieder mehr als 50 Prozent der SROs sind, darunter mehr als 50 Prozent alle Gutachter.

<http://www.ncva.ru/about.php>, Abfrage 20.5.2020

Dieses Gesetz sieht eine gesetzgeberische Konsolidierung der Befugnisse von Selbstregulierungsorganisationen (SRO) im Bereich der Bewertung, sowie die Verpflichtung zu einer SRO zu gehören, vor. Demnach werden die Gutachter als solche erst dann anerkannt, wenn sie Mitglieder einer der Selbstregulierungsorganisationen von Gutachtern sind. Die Bedingungen für die Mitgliedschaft in einer SRO sind sehr präzise formuliert:

- Erfüllung der Bildungsvoraussetzungen im Bereich der Bewertungstätigkeiten und fehlende Vorstrafen;
- Abschließung einer obligatorischen Haftpflichtversicherung;
- die Beteiligung an der Bildung des Entschädigungsfonds einer Selbstregulierungsorganisation.

Nach dem Beitritt zur SRO kann der Gutachter selbstständig, in privater Praxis sowie auf der Grundlage eines Arbeitsvertrags mit einer juristischen Person, Beurteilungsaktivitäten durchführen.

Das Register der SRO und die Überwachung der Einhaltung und Erfüllung der gesetzlichen Anforderungen von Selbstregulierungsorganisationen durch die Mitglieder werden derzeit vom Bundesregistrierungsdienst durchgeführt. Die Hauptaufgabe der Selbstregulierung von Bewertungsaktivitäten besteht darin, die Qualität der erbrachten Dienstleistungen zu verbessern. Außerdem garantiert die Mitgliedschaft in der SRO die gegenseitige Unterstützung aller Mitglieder der Organisation. Sie bietet Unterstützung bei der Weiterbildung und ermöglicht es, regelmäßig Informationen zu Änderungen der gesetzlichen Bestimmungen zu erhalten. Sollte ein Mitglieder einer SRO Dienstleistungen von geringer Qualität auf dem Markt bringen, wäre dies ein Grund, diesem Mitglied die Mitgliedschaft zu entziehen. Wird ein Gutachter von den Mitgliedern der SRO ausgeschlossen, führt das dazu, dass er nicht zur Mitgliedschaft in einer anderen Selbstregulierungsorganisation von Gutachtern zugelassen wird, wenn seit dem Ausschlussdatum weniger als drei Jahre vergangen sind. Auch eine

Veröffentlichung über die Kündigung der Mitgliedschaft ist auf der offiziellen Website der Selbstregulierungsorganisation von Gutachtern zu veröffentlichen.⁷⁷

In Bezug auf diese Arbeit sowie auf die aktuellen Ereignisse in der russischen Bewertungsbranche⁷⁸ hält die Autorin der Arbeit es für wichtig zu erläutern, dass eine Person seit 1. Juli 2017 - ein Experte einer Selbstregulierungsorganisation von Gutachtern, ein Mitglied des Expertenrates einer Selbstregulierungsorganisation von Gutachtern - als solcher erst dann anerkannt wird, wenn diese Person eine Qualifikationsprüfung im Bereich der Bewertungstätigkeit bestanden hat und von der Mitgliederversammlung einer Selbstregulierungsorganisation von Gutachtern in die Zusammensetzung des Expertenrates einer Selbstregulierungsorganisation von Gutachtern gewählt wurde. Diese Prüfung ist alle drei Jahre erneut abzulegen. Diese „Prüfung ist nur eine Bestätigung des erforderlichen Mindestqualifikationsniveaus“⁷⁹ der Gutachter, wie das Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung unterstreicht.

Allein die Einführung von SRO und dem Nationalen Rat für Bewertungstätigkeiten reichte aber nicht, um die mit der Bewertung von Immobilien verbundenen Probleme vollständig zu lösen. Es musste ein anderer wichtiger Schritt gesetzt werden, um neue und detaillierte Standards für die Immobilienbewertung zu entwickeln.

3.1.4. Die Entstehung der russischen Bewertungsstandards

Die oben erklärten Konzepte des Nationalrats für Bewertungstätigkeiten und der Selbstregulierung von Bewertungstätigkeiten in Russland trugen der Umsetzung eines Modells Rechnung, bei dem die Tätigkeiten der einzelnen Gutachter nicht nur im

⁷⁷ Vgl. Art. 24 des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / Russ.: Ст. 24 федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: St. 24 federal'nogo zakona Nr.135-FZ ot 29.07. 1998 g. «Ob otsenochnoy deyatelnosti v Rossiyskoy Federatsii»

⁷⁸ Vgl. Informationen zur Qualifikationsprüfung im Bereich der Bewertungstätigkeiten / Russ.: Информация о проведении квалификационного экзамена в области оценочной деятельности / Transkription: Informatsiya o provedenii kvalifikatsionnogo ekzamina v oblasti otsenochnoy deyatelnosti) <http://old.economy.gov.ru/minec/activity/sections/CorpManagement/activity/2017090601>: Abfrage 20.02.2002

⁷⁹ Vgl. Das Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung Russlands: Das Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung führt Qualifikationsprüfungen im Bereich der Bewertungstätigkeiten durch, 24.08.2017 / russ.: Министерство Экономического развития России: Минэкономразвития проводит квалификационные экзамены в области оценочной деятельности, статья от 24.08.2017 / Transkription: Ministerstvo Ekonomicheskogo razvitiya Rossii: Minekonomrazvitiya provodit kvalifikatsionnyye ekzameny v oblasti otsenochnoy deyatelnosti, stat'ya ot 24.08.17 <http://old.economy.gov.ru/minec/about/structure/banking/2017240805>, Abfrage 20.02.2020

Rahmen der bestehenden Gesetzgebung (Bundesebene), sondern auch im Rahmen speziell ausgerichteter beruflicher Standards (SRO-Ebene) durchgeführt werden:⁸⁰

In erster Linie legen die Bundesbewertungsstandards, die auf der Bundesebene vom Nationalrat für Bewertungstätigkeiten unter Berücksichtigung internationaler Bewertungsstandards entwickelt, ausgearbeitet und eingeführt werden, die Anforderungen an das Verfahren für Bewertungs- und Bewertungstätigkeiten fest:⁸¹

Die Bewertungsstandards des Bundes (föderale Bewertungsstandards; russ. Federal'nyje Standarty Otsenki – weiter im Text FSO), mit Ausnahme der Bewertungsstandards des Bundes, die Anforderungen für die Bestimmung des Katasterwerts festlegen, werden von der nationalen Vereinigung der Selbstregulierungsorganisationen der Gutachter und (oder) der Selbstregulierungsorganisationen der Gutachter (SRO) entwickelt und dem Bewertungsausschuss zur Prüfung innerhalb der vom Programm zur Entwicklung der Bundesbewertungsstandards festgelegten Zeiträume vorgelegt.⁸²

Hat der nationale Verband der Selbstregulierungsorganisationen der Gutachter den Entwurf des Bundesbewertungsstandards innerhalb des im Programm zur Entwicklung der Bundesbewertungsstandards festgelegten Zeitraums zur Prüfung durch den Bewertungsausschuss eingereicht, wird der Entwurf des entsprechenden Bundesbewertungsstandards entwickelt und nach dessen Prüfung durch den Bewertungsausschuss vom zugelassenen Bund genehmigt. Dabei handelt es sich um jene Stelle, die die Funktionen der normativen gesetzlichen Regulierung der Bewertungstätigkeit wahrnimmt.⁸³

Die autorisierte Bundesbehörde, die die Funktionen der gesetzlichen Regulierung von Bewertungstätigkeiten wahrnimmt, lehnt die Genehmigung von Bundesbewertungsstandards ab, wenn die Entwicklung des vorgeschlagenen Entwurfs eines Bundesbewertungsstandards im Programm zur Entwicklung von Bundesbewertungsstandards nicht vorgesehen ist und wenn sie nicht den Anforderungen internationaler Verträge

⁸⁰ Vgl. Saltykov, 2009, S. 71

⁸¹ Vgl. Art. 20 des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: Ст. 20 федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: St. 20 federal'nogo zakona Nr.135-FZ ot 29.07. 1998 g. «Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii»

⁸² Vgl. ebd.

⁸³ Vgl. ebd.

der Russischen Föderation entsprechen. Dazu zählen: die Verfassung der Russischen Föderation, dieses Bundesgesetz, andere Bundesgesetze, andere regulatorische Rechtsakte der Russischen Föderation über Bewertungstätigkeiten.⁸⁴

Anerkannte föderale Bewertungsstandards müssen von der autorisierten föderalen Stelle, die die Funktionen der normativen gesetzlichen Regulierung der Bewertungstätigkeit wahrnimmt, veröffentlicht werden. Dies erfolgt in der von der Regierung der Russischen Föderation festgelegten Reihenfolge und auf der offiziellen Website der autorisierten föderalen Stelle, die Funktionen der normativen gesetzlichen Regulierung der Bewertungstätigkeit ausführt.⁸⁵

Alle vom Gesetz her vorgeschriebenen Grundsätze für die Standardbewertungsbestimmungen lassen sich im Bundesgesetz vom 29. Juli 1998 Nr. 135-ФЗ „Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation“ finden:⁸⁶

- Objekte und Verwendungsbereiche der Bewertungsergebnisse (Art. 5), einschließlich Bereiche der obligatorischen Bewertung (Kap. III);
- der vertragliche Beginn der Bewertungstätigkeit (Art. 9);
- Inhalt des Bewertungsberichts (Art. 11);
- Rechte und Pflichten des Gutachters (Art. 14), die unter anderem das Konzept eines unabhängigen Gutachters (Art. 16), die Anforderungen an das berufliche Bildungsniveau, die berufliche Kompetenz (Art. 21), die Haftung (Art. 24.6), die Versicherungspflicht (Art. 10), das Recht auf Zugang zu Informationen (Art. 14), die Interaktion mit Kollegen aus verwandten Berufen (Art. 14), Schiedsaspekte (Art. 13) usw. bestimmen;
- die Organisation der beruflichen Hochschulbildung von Gutachtern (Art. 21);
- Funktionen von Selbstregulierungsorganisationen von Gutachtern (Art. 16.2, 18, 22-24.10);
- Organisation und Kontrolle der Bewertungstätigkeit (Art. 24.5)

⁸⁴ Vgl. Art. 20 des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: Ст. 20 федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: St. 20 federal'nogo zakona Nr.135-FZ ot 29.07. 1998 g. «Ob otsenочноy deyatelnosti v Rossiyskoy Federatsii»

⁸⁵ Vgl. ebd.

⁸⁶ Vgl. Bundesgesetz vom 29.07.1998 N 135-ФЗ "Über Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation" / russ.: Федеральный закон от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" / Transkription: Federal'nyy zakon ot 29.07.1998 N 135-FZ "Ob otsenочноy deyatelnosti v Rossiyskoy Federatsii"

- Standardregeln der Berufsethik von Gutachtern und Anforderungen an eine Selbstregulierungsorganisation von Gutachtern zur Prüfung von Beschwerden über Verstöße ihres Mitglieds gegen die Anforderungen dieses Bundesgesetzes, Bundesbewertungsstandards, andere Rechtsakte der Russischen Föderation im Bereich der Bewertungstätigkeit, Standards und Regeln der Bewertungstätigkeit, Geschäftsregeln und Berufsethik (Art. 20.1).

Der Gutachter ist verpflichtet, die in der Arbeit verwendeten Bewertungsstandards anzugeben. Darüber hinaus ist eine Angabe der verwendeten Bewertungsstandards nicht nur bei der Erstellung des Objektbewertungsberichts, sondern auch der entsprechenden Klausel in der Bewertungsvereinbarung obligatorisch. Dies bedeutet, dass der Kunde, der die Vertragsbedingungen akzeptiert und der Anwendung der Bewertungsstandards durch den Gutachter zustimmt.⁸⁷

3.1.5. Bewertungsstandards des Bundes

Der vorherige Abschnitt erklärte die gesetzliche Verankerung der FSO-Bestimmungen. Grundsätzlich lassen sich alle heute in Russland genehmigten nationalen FSO's in zwei Gruppen einteilen:⁸⁸

- I. FSO's für die Durchführung von Bewertungsaktivitäten, unabhängig von der Art des Objekts (FSO Nr. 1-3);
- II. FSO's, die für die Verwendung für bestimmte Arten von Bewertungsobjekten (FSO Nr. 4, 7–13) oder zur Regelung der Prüfung von Bewertungsberichten (FSO Nr. 5, 6) verpflichtend sind.

Die Immobilienbewertungsstandards sind den FSO's Nr. 7 zu entnehmen.⁸⁹ Nachfolgende Tabelle stellt eine kurze Zusammenfassung über die russischen FSO's dar:

⁸⁷ Vgl. Art. 10 des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: Ст. 10 федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: St. 10 federal'nogo zakona Nr.135-FZ ot 29.07. 1998 g. «Ob otsenочноy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii»

⁸⁸ Vgl. Zentrum für wirtschaftliche Analyse und Expertise / russ.: центр экономического анализа и экспертизы / Transkription: tsentr ekonomicheskogo analiza i ekspertizy /), <http://www.ceae.ru/law-2.htm>, Abfrage 2.2.2020

⁸⁹ Vgl. Förderaler Bundesbewertungsstandart Nr. 7 über die Bewertung der Immobilien - Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 25. September 2014 Nr. 611 / russ.: Федеральный Стандарт Оценки Недвижимости

Tabelle 1: Aktuelle russische Föderale Bewertungsstandards

FSO	FSO -Titel	Beschreibung	Erscheinungsdatum
I. GRUPPE – obligatorisch, vom Bund bestimmt			
FSO N 1	Allgemeine Bewertungskonzepte, Ansätze und Anforderungen für die Bewertung.	Definiert die allgemeinen Konzepte der Bewertung, Bewertungsansätze und Bewertungsanforderungen für die Durchführung von Bewertungsaktivitäten.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 20.05.2015 N 297
FSO N 2	Zweck der Bewertung und Wertarten	Es zeigt den Zweck der Bewertung, die beabsichtigte Verwendung des Bewertungsergebnisses sowie die Bestimmung des Marktwerts und anderer Wertarten.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 20.05.2015 N 298
FSO N 3	Anforderungen an den Bewertungsbericht	Legt Anforderungen in Bezug auf die Erstellung und den Inhalt des Bewertungsberichts, die im Bewertungsbericht verwendeten Informationen sowie die Beschreibung der angewandten Methodik und Berechnungen im Bewertungsbericht fest. Der Bewertungsbericht enthält die professionelle Beurteilung des Gutachters über den Wert des Bewertungsobjekts. Es werden die Grundsätze festgelegt, nach denen sich der Gutachter bei der Erstellung des Berichts orientieren sollte.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 20.05.2015 N 299
II. GRUPPE			
FSO N 4	Ermittlung des Katasterwertes von Immobilien	Bei der Ermittlung des Katasterwertes handelt es sich bei den Bewertungsgegenständen um diejenigen, deren Informationen zum Zeitpunkt der Bewertung im staatlichen Immobilienkataster enthalten sind. In diesem Fall kann eine Computersimulation verwendet werden.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 22.10.2010 N 508
FSO N 5	Anforderungen an das Gutachten und das Verfahren für seine Genehmigung.	Es wird festgestellt, wie Prüfungen von Bewertungsberichten durchgeführt werden. Dies wird von Experten aus Selbstregulierungsorganisationen von Gutachtern durchgeführt.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 04.07.2011 N 328
FSO N 7	Immobilienbewertung	Definiert die Anforderungen für die Bewertung von Immobilien.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 25.09.2014 N 611

Nr. 7 - Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 / Transkription: Federal'nyj Standart Ocenki nedvizhimosti
 Nr. 7 - Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 25.09.2014 N 611

FSO N 8	Unternehmensbewertung	Bewertung von Anteilen, Anteilen an Investmentfonds von Produktionsgenossenschaften, Anteilen am genehmigten (Aktien-)Kapital, Bewertung des Immobilienkomplexes der Organisation oder ihres Teils als eigenständiges Eigentum eines bestehenden Unternehmens.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 01.06.2015 N 326
FSO N 9	Bewertung von Verpfändungen	Definiert die Anforderungen für die Bewertung eines Objekts, das Gegenstand einer Verpfändung ist oder als Sicherheit in Form einer Verpfändung für angeblliche oder bestehende Geldverpflichtungen übertragen werden soll.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 01.06.2015 N 327
FSO N 10	Bewertung von Maschinen und Geräten	Definiert die Anforderungen für die Bewertung des Werts von Maschinen und Geräten.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 01.06.2015 N 328
FSO N 11	Bewertung von immateriellen Vermögenswerten und geistigem Eigentum	Definiert die Anforderungen für die Bewertung von immateriellen Vermögenswerten und geistigem Eigentum.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 22.06.2015 N 385
FSO N 12	Bewertung vom Liquidationswert	Definiert die Anforderungen zur Bestimmung des Liquidationswertes und die Bedingungen für dessen Anwendung.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 17.11.2016 N 721
FSO N 13	Bewertung vom Investitionswert	Investitionswertanforderungen.	Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 17.11.2016 N 722

Quelle 1: "Föderale Bewertungsstandards" (erstellt von Consultant Plus-Spezialisten in Kombination mit der Eigenerstellung) https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_126896/; Abfrage 2.2.2020.

Es ist zu beachten, dass in allen Standards der zweiten Gruppe ein direkter Hinweis darauf vorhanden ist, dass der Standard unter Berücksichtigung der internationalen Bewertungsstandards entwickelt wurde, während sich die Standards der ersten Gruppe nicht auf internationale Standards beziehen. Im Allgemeinen basieren die Bewertungsstandards des Bundes hauptsächlich auf der Analyse der nationalen Erfahrungen mit Bewertungsaktivitäten in Russland.

3.1.6. Ethik als Teil der russischen Bewertungsstandards

Eine der Bewertungsaufgaben besteht darin, eine effektive Interaktion zwischen Unternehmen und seinen Partnern unter den wirtschaftlichen Bedingungen sicherzustellen. In dieser Hinsicht ist eine unabdingbare Voraussetzung für den Erfolg der Bewertungstätigkeit nicht nur ihr Geschäft, sondern auch ihr moralischer Ruf und die Einhaltung ethischer Standards. Die Partner müssen sicher sein, dass die von ihnen angeordnete Bewertung von ehrlichen, kompetenten Spezialisten durchgeführt wird, die frei von Befangenheit oder Eigeninteresse sind, deren Berichte sich klar und nicht

irreführend darstellen, und alle Details offenlegen, die für ein angemessenes Verständnis der Bewertung wesentlich sind.

In Übereinstimmung mit dem Artikel 20.1 des Bundesgesetzes vom 29. Juli 1998 N 135-Φ3 "Über Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation" wurde der Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung der Russischen Föderation vom 30. September 2015 N 708 "Über die Genehmigung von typisierten Regeln der Berufsethik von Gutachtern" in Kraft gesetzt.⁹⁰ Darüber hinaus verfügt jede SRO über ihren eigenen ethischen Kodex, der hauptsächlich auf diesen Regeln basiert. Außerdem werden hier die Bestimmungen unterschiedlicher internationaler Bewertungsstandards verwendet. So enthält beispielsweise der Ethikkodex für Mitglieder der Selbstregulierungsorganisation der Gutachter „Allrussische öffentliche Organisation - Russische Gesellschaft der Gutachter“⁹¹ einige Bestimmungen über die internationalen Bewertungsstandards (siehe unten Tabelle 2).

Die Anforderungen des SRO-Ethikkodex sind für alle Mitglieder der SRO verbindlich. Die Nichteinhaltung der Anforderungen des Ethikkodex führt zur Einleitung eines Disziplinarverfahrens gegen den Verstoß durch die Disziplinarkommission der SRO mit der möglichen Anwendung der folgenden Strafen auf den Verstoß:⁹²

- Eine Warnung vor der Unzulässigkeit wiederholter Verstöße;
- Strafe;
- Empfehlung an den ROO-Rat, das Mitglied wegen des Verstoßes gegen die Anforderungen des ROO-Ethikkodex auszuschließen;
- Entziehung der Mitgliedschaft.

90 Vgl. Beschluss "Über die Genehmigung von typisierten Regeln der Berufsethik von Gutachtern" vom 30.09.2015 N 708 / russ.: Приказ Министерства экономического развития РФ "Об утверждении типовых правил профессиональной этики оценщиков" от 30.09.2015 N 708 / Transkription: Prikaz «Ob utverzhdenii unifitsirovannykh pravil professional'noy etiki ekspertov» ot 30.09.2015 N 708

92 Vgl. Regeln der Berufsethik für Gutachter: Ethikkodex für Mitglieder der Selbstregulierungsorganisation der Gutachter „Allrussische öffentliche Organisation "Russische Gesellschaft der Gutachter", 2013, S.65 / russ.: Типовые правила профессиональной этики оценщиков: Кодекс этики членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"» 2013, стр. 65 / Transkription: Tipovyye pravila professional'noy etiki otsenshchikov Kodeks etiki chlenov samoreguliruyemoy organizatsii otsenshchikov «Obshcherossiyskaya obshchestvennaya organizatsiya "Rossiyskoye obshchestvo otsenshchikov"» 2013, str. 65, http://sraroo.ru/upload/iblock/396/standarty_2017_all_fevr.pdf, Abfrage 20.05.2020

Um die ordnungsgemäße Qualität der Bewertungsarbeit und das Vertrauen der Öffentlichkeit in die erzielten Ergebnisse sicherzustellen, ist es von grundlegender Bedeutung, dass die Verbraucher der Bewertungsergebnisse zuversichtlich sind, dass die Gutachter

- über die entsprechenden Erfahrungen und Qualifikationen verfügen;
- ihr professionelles Handeln in Übereinstimmung mit den Anforderungen der Gesetzgebungs- und Regulierungsgesetze zur Regelung der Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation einsetzen;
- ihre Beurteilung des Wertes des Bewertungsgegenstandes ohne Druck oder Voreingenommenheit darlegen;
- ethische Grundsätze bei ihren geschäftlichen, beruflichen und sozialen Aktivitäten einhalten.⁹³

Tabelle 2: Ausschnitt aus dem Ethikkodex für Gutachter – Mitglieder der SRO - ROO

<p>Кодекс этики оценщиков — членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация “Российское общество оценщиков”» (далее по тексту Кодекс этики ROO, кодекс), разработан с учетом положений:</p> <p>Кодекса этических принципов для профессиональных оценщиков Международного совета по стандартам оценки (IVSC 2011, декабрь 2011); Этических стандартов RICS (Великобритания); Кодекса этики USPAP (США); Правил деловой и профессиональной этики ROO</p>	<p>Der Ethikkodex für Gutachter - Mitglieder der Selbstregulierungsorganisation der Gutachter "Allrussische öffentliche Organisation" Russische Gesellschaft der Gutachter "</p> <p>(im Folgenden als Ethikkodex des ROO, Kodex bezeichnet) wurde unter Berücksichtigung folgender Bestimmungen entwickelt:</p> <p>den Kodex für ethische Grundsätze für professionelle Gutachter des Internationalen Rates für Bewertungsstandards (IVSC 2011, Dezember 2011); Ethikstandards RICS (UK); USPAP-Ethikkodex (USA); Geschäftsregeln und Berufsethik ROO</p>
---	---

Quelle 2: Regeln der Berufsethik für Gutachter: Ethikkodex für Mitglieder der Selbstregulierungsorganisation der Gutachter „Allrussische öffentliche Organisation "Russische Gesellschaft der Gutachter"“, S. 60, http://sraroo.ru/upload/iblock/396/standarty_2017_all_fevr.pdf, Abfrage 2.2.2020.

⁹³ Vgl. Regeln der Berufsethik für Gutachter: Ethikkodex für Mitglieder der Selbstregulierungsorganisation der Gutachter „Allrussische öffentliche Organisation "Russische Gesellschaft der Gutachter", 2013, S.61 / russ.: Типовые правила профессиональной этики оценщиков: Кодекс этики членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация “Российское общество оценщиков”» 2013, стр. 61 / Transkription: Типовые правила профессиональной этики оценщиков Кодекса этики членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация “Российское общество оценщиков”» 2013, стр. 61, http://sraroo.ru/upload/iblock/396/standarty_2017_all_fevr.pdf, Abfrage 20.02.2020

Laut den Regeln der Berufsethik von Gutachtern basieren diese auf fünf Verhaltensprinzipien, an die sich die Gutachter halten müssen:⁹⁴

Ehrlichkeit: Der Gutachter muss in seinen beruflichen und geschäftlichen Beziehungen ehrlich und anständig sein.

Objektivität: Der Gutachter muss unabhängig und unparteiisch sein, da er aufgrund seiner Tätigkeit als Schiedsrichter bei der Beurteilung des Wertes auftritt. Der Bewerter darf nicht zulassen, dass Interessenkonflikte oder Druck und Voreingenommenheit Vorrang vor seiner beruflichen oder geschäftlichen Beurteilung haben.

Kompetenz: Der Gutachter muss über die erforderlichen Fachkenntnisse und Fähigkeiten verfügen, um sicherzustellen, dass der Kunde oder Arbeitgeber als Ergebnis der Bewertung ein Ergebnis erhält, das auf Folgendem basiert:

- modernes professionelles Niveau der Bewertungspraxis;
- Einhaltung der Anforderungen von Gesetzgebungs- und Regulierungsdokumenten für Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation.

Wenn die Kompetenz des Gutachters nicht mit dem Niveau der ihm zugewiesenen Aufgabe übereinstimmt, muss er:

- dies dem Kunden melden;
- alle Maßnahmen ergreifen, um in Abstimmung mit dem Kunden der Qualifikation, die der Komplexität des Bewertungsgegenstandes entspricht, Spezialisten in die Bewertung einzubeziehen;
- Wenn es nicht möglich ist, die verlangten Spezialisten zu gewinnen, muss die Möglichkeit eines rechtzeitigen Vertragsrücktritts gewährleistet sein.

Berufliches Verhalten: Der Gutachter muss

- Gesetze und Vorschriften einhalten und Handlungen vermeiden, die den Beruf und das Ansehen diskreditieren oder diskreditieren könnten;

⁹⁴ Vgl. Regeln der Berufsethik für Gutachter: Ethikkodex für Mitglieder der Selbstregulierungsorganisation der Gutachter „All-russische öffentliche Organisation "Russische Gesellschaft der Gutachter", 2013, S.61-65 / russ.: Типовые правила профессиональной этики оценщиков: Кодекс этики членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"» 2013, стр. 61-65 / Transkription: Типовые правила профессиональной этики оценщиков Кодекс этики членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"» 2013, стр. 61-65, http://sroroo.ru/upload/iblock/396/standarty_2017_all_fevr.pdf, Abfrage 20.05.2020

- nach Treu und Glauben und rechtzeitig handeln, um Arbeiten gemäß den gesetzlichen Anforderungen, den Bundesstandards für Bewertungstätigkeiten und den SRO-Standards durchzuführen;
- Situationen in seiner Praxis verhindern, die zu Interessenkonflikten führen können, auch innerhalb des SRO.
- Alle Beteiligten sollten über Situationen informiert werden, die zu einem Interessenkonflikt führen können.

Vertraulichkeit: Der Gutachter muss

- die Vertraulichkeit der im Rahmen der beruflichen und geschäftlichen Beziehungen erhaltenen Informationen beachten (außer in Fällen, in denen gemäß den Gesetzgebungs- und Regulierungsgesetzen der Russischen Föderation das Recht oder die Verpflichtung zur Offenlegung solcher Informationen besteht);
- vertrauliche Informationen vertraulich behandeln, um Vorteile durch ihn oder durch Dritte zu erzielen, zu vermeiden.

Außer der in den ethischen Grundprinzipien enthaltenen russischen Regeln der Berufsethik von Gutachtern folgende Punkte:⁹⁵

- Ethische Standards der Beziehungen von Gutachtern zu Verbrauchern von Bewertungsdienstleistungen.
- Ethische Standards der Beziehungen von Gutachtern zu Regierungsstellen und Beamten.
- Ethische Standards der Beziehungen zwischen Gutachtern.
- Ethische Standards der Beziehungen zwischen Gutachtern und Gutachtern.
- Ethische Standards der Beziehungen von Gutachtern von Selbstregulierungsorganisationen von Gutachtern zu Mitgliedern von Organisationen.

⁹⁵ Vgl. Typische Regeln der Berufsethik von Bewertern, genehmigt durch das Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 30. September 2015 N 708 / russ.: Типовые правила профессиональной этики оценщиков, Утверждены приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 708 / Transkription: Tipovye pravila professional'noy etiki otsenshchikov, utverzhdeny prikazom Minekonomrazvitiya Rossii ot 30.09.2015 N 708, <https://smao.ru/files/docs/2020/prikaz708.pdf>, Abfrage 20.02.2020

- Ethische Standards der Beziehungen zwischen Selbstregulierungsorganisationen von Gutachtern.
- Ethische Standards für die Beziehungen von Gutachtern zu Personen, die externe Unterstützung bei der Bewertung leisten.
- Ethische Standards der Beziehungen von Gutachtern zu den Medien und Ratingagenturen.

3.2. Anerkannte Internationale Bewertungsstandards in Russland

Das vorliegende Kapitel beschäftigt sich mit den allgemeinen Bestimmungen anerkannter internationaler Immobilienbewertungsstandards wie den International Valuation Standards (IVS 2017), European Valuation Standards (EVS 2016) sowie den Standards of Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS 2017):

3.2.1. International Valuation Standards (IVS)

Die Einbeziehung Russlands in die wirtschaftlichen Globalisierungsprozesse einschließlich des Immobiliengeschäfts erfordert eine permanente objektive Markttransparenz. Um diesem Ziel näher zu kommen, wurden vor allem die Bestimmungen der internationalen Rechnungslegung (IFRS⁹⁶ - ein Verfahren zur Bestimmung des Wertes von Vermögenswerten von Unternehmen, Unternehmen oder des gesamten Unternehmens als Ganzes) in Russland eingeführt. Seit 2003 wird diese Implementierung dank der koordinierten Arbeit von russischen Regierungsstellen und internationalen Organisationen erzielt.

Da die Bewertungsmethoden für IFRS mit den International Valuation Standards (IVS) übereinstimmen sollen,⁹⁷ stellt diese die Anforderungen für die Reglementierung der Bewertungstätigkeit auch in Russland.

⁹⁶ Anmerkung der Verfasserin: Die IFRS sind eine Sammlung von Regeln für die Rechnungslegung von Wirtschaftsunternehmen. Mit IFRS werden in der deutschen Fassung sowohl die einzelnen, seit 2003 neu erstellten Standards (z. B. IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse) als auch die Gesamtheit aller Standards (IFRS und IAS) und Interpretationen (SIC und IFRIC) bezeichnet. Für diese Gesamtheit aller anzuwendenden Vorschriften wird in der englischen Fassung die Bezeichnung IFRSs zur Unterscheidung vom einzelnen Standard (IFRS bzw. IAS) verwendet. https://de.wikipedia.org/wiki/International_Financial_Reporting_Standards, Abfrage 20.02.2020

⁹⁷ Anmerkung der Verfasserin: Laut der Protokollvereinbarung zwischen IVSC und IFRS-Stiftung über die Zusammenarbeit bei der Entwicklung und Anwendung der IFRS und IVS vom 14.3.2014, <https://www.iasplus.com/de/resources/global-organisations/resource46>, Abfrage 20.2.2020

Die IVS (auch „White Book“ genannt) werden seit 1985 von der IVSC (International Valuation Standards Council) herausgegeben. 1981 als eine Non-Profit-Organisation gegründet, repräsentiert die IVSC inzwischen 54 Länder. Die IVSC widmet ihre Aufgaben und Aktivitäten der Verallgemeinerung der besten und allgemein anerkannten Erfahrung und Praxis von Bewertungsaktivitäten und deren Berücksichtigung in allgemein anwendbaren Standards für Bewertungsaktivitäten. Das soll die Gültigkeit der angewandten Bewertungsverfahren und -praktiken erhöhen und das Vertrauen in die auf ihrer Grundlage erzielten Ergebnisse stärken.⁹⁸ Die IVS-Bewertungsstandards werden zeitlich aktualisiert und an die Bewertungspraxis angepasst. Die aktualisierte Fassung unter der Bezeichnung IVS 2020 trat am 31. Januar 2020 in Kraft. Diese Version ersetzte die vorherige Auflage 2017 und besteht aus 5 allgemeinen Standards und 6 Vermögenswertstandards. Die allgemeinen Standards bieten Leitlinien für alle Bewertungsaufträge und behandeln unter anderem Bedingungen eines Bewertungsauftrags, Bewertungsgrundlagen, Bewertungsansätze und Bewertungsmethoden sowie die Berichterstattung. Die Vermögensstandards enthalten Leitlinien für bestimmte Arten von Vermögenswerten:⁹⁹

Tabelle 3: Standardstruktur der IVS 2017

Allgemeine Standards	
IVS 2017	Einführung und Framework
IVS 101	Arbeitsumfang
IVS 102	Untersuchung und Einhaltung
IVS 103	Berichterstattung
IVS 104	Wertebasen
IVS 105	Bewertungsansätze
Vermögensstandards	
IVS 200	Unternehmen und Geschäftsinteressen
IVS 210	Immaterielle Vermögenswerte
IVS 300	Anlagen und Ausrüstungen
IVS 400	Immobilieninteressen
IVS 410	Entwicklungsgrundstück
IVS 500	Finanzinstrumente

Quelle: (IVSC – IVS 2017) <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/consultation/IVS-review#tab-summary>, Abfrage 20.2.2020.

⁹⁸ Vgl. VSC, 2020, <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards>, Abfrage 20.02.2020

⁹⁹ Vgl. IVS, 2020, <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards/consultation/IVS-review#tab-summary>, Abfrage 20.2.2020

Eine der wichtigsten Aufgaben der Bewertungsstandards ist es, den Gutachtern bestimmte Instrumente zur Bewertung von Immobilien zur Verfügung zu stellen. Unter diesem Gesichtspunkt sind IVS ein sehr wichtiges Dokument. Die aktuellen Standards für die Bewertung von Immobilien definieren unterschiedliche Werttypen mit Sonderbedingungen. Wichtig ist dabei die Offenlegung von Informationen über die vorgenommene Bewertung und die korrekte Erstellung von Abschlussberichten durch die Gutachter. Die Bestimmungen der Standards enthalten detaillierte Regeln, die festlegen, welche Art von Wert und die entsprechende Methode zur Berechnung dieser Art von Wert von Gutachtern bei der Bewertung verschiedener Immobilienvermögen verwendet werden sollten. Die Abschnitte der Standards werden in einer bestimmten Reihenfolge erstellt, beginnend mit einer Angabe des Zwecks und seines Geltungsbereichs, der Definition der Terminologie, gefolgt von Regeln, die eine bestimmte Reihenfolge von Bewertungen vorschreiben, und einer Methode zur Bestimmung des einen oder anderen Grundwerttyps. Ein unabhängiger Abschnitt jedes Standards ist den Regeln für die Erstellung eines Bewertungsberichts gewidmet.

Weiters vereinheitlichen die IVS die praktischen Regeln für die Bewertung, die durch die Zusammenfassung verschiedener nationaler Praktiken von den Mitgliedstaaten erstellt werden, um den Bedürfnissen einer professionellen Bewertung in höchstem Maße gerecht werden zu können.

Russland wird hier von zwei Organisationen vertreten.

- Russische Gesellschaft der Gutachter (russ. ROO);¹⁰⁰
- Selbstregulierende interregionale Vereinigung von Gutachtern (russ. SMAO).¹⁰¹

Auf der Staatsebene tritt das Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung Russlands¹⁰² auf, der akademischen Vertreter ist das Institut für die Immobilienwirtschaft¹⁰³ an der Higher School of Economics.¹⁰⁴

¹⁰⁰ Vgl. Russian Society of Appraisers / Российское Общество Оценщиков РОО, www.sroroo.ru

¹⁰¹ Vgl. Self-regulating Interregional Association of Experts Appraisers / Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков, www.smao.ru

¹⁰² Vgl. Ministry of Economic Development Russian Federation / Министерство Экономического Развития Российской Федерации, www.economy.gov.ru

¹⁰³ Vgl. Higher School of Economics / Высшая Школа Экономики, www.hse.ru/en/

¹⁰⁴ Vgl. IVS – Members, <https://www.ivsc.org/about/members/our-members>, Abfrage 20.02.2020

3.2.2. European Valuation Standards (EVS)

Eine andere Bewertungsorganisation, deren Standards für die Immobilienbewertung in Russland an Bedeutung zunehmen, sind die EVS (European Valuation Standards),¹⁰⁵ die von der The European Group of Valuers Associations (TEGoVA) zum letzten Mal im Jahr 2016 herausgegeben wurden. Die TEGoVA ist ein gemeinnütziger Verband, der sich aus 72 Gutachterverbänden aus 38 Ländern zusammensetzt, die mehr als 70.000 Gutachter in Europa vertreten. Die TEGoVA repräsentiert heute mehr als 500.000 Sachverständige mit dem erklärten, übergeordneten Ziel einer größtmöglichen Harmonisierung der uneinheitlichen Immobilienbewertungspraxis innerhalb der Europäischen Union.¹⁰⁶

Wenn internationale Bewertungsstandards für alle internationalen und regionalen Verbände von grundlegender Bedeutung sind und mit dem International Financial Reporting System verbunden sind, entwickelt der Verband TEGoVA seine Standards unter Berücksichtigung regionaler Merkmale europäischer Länder.¹⁰⁷

Es ist wichtig zu betonen, dass zu den TEGoVA-Mitgliedern neben den nationalen Organisationen des Bewertungsbereichs der führenden europäischen Länder auch bekannte Organisationen anderer Regionen gehören. Russland wird hier von drei Organisationen vertreten.¹⁰⁸

- Partnerschaft der Russischen Gesellschaft der Gutachter (PROO);¹⁰⁹
- Russisches Bewertungskollegium (RKO) - Russisches Bewertungsgremium;¹¹⁰
- Russische Gesellschaft der Gutachter (ROO).¹¹¹

Die TEGoVA entwickelt und veröffentlicht seit dem Anfang 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts EVS-Standards für Bewertungsaktivitäten. Traditionell erscheinen

¹⁰⁵ Vgl. European Valuation Standards EVS-2016

¹⁰⁶ Vgl. TEGoVA, <https://www.tegova.org/en/p48e32a519bec9>, Abfrage 20.02.2020

¹⁰⁷ Vgl. ebd.

¹⁰⁸ Vgl. TEGoVA Members Association, <https://www.tegova.org/en/p4912ab00f1da3>, Abfrage 20.02.2020

¹⁰⁹ Vgl. Partnership of the Russian Society of Appraisers / Партнерство российского общества оценщиков – ПРОО, www.valuer.ru

¹¹⁰ Vgl. Russian Board of Appraisers / Российская Коллегия Оценщиков – РКО, www.nprko.ru

¹¹¹ Vgl. Russian Society of Appraisers / Российское Общество Оценщиков РОО, www.srogo.ru

sie in einem blauen Umschlag, in dessen Zusammenhang sie im Alltag den Namen „The Blue Book“ (Das blaue Buch) erhielten.

In seiner Struktur enthält das Blue Book 4 Hauptteile. Die Standards Teil 1A und die Richtlinien für sie - Teil 1B bilden den ersten Teil. Der zweite Teil enthält europäische Ethik-, Berufs- und Messkodizes. Der dritte Teil befasst sich mit dem Verhältnis zwischen europäischem Recht und der Immobilienbewertung. Und schließlich enthält der vierte Teil einen Block technischer Dokumente, in denen bestimmte Aspekte der Bewertungsaktivitäten offengelegt werden. Dieser Block enthält nicht nur die Normen selbst, sondern auch eine Reihe ergänzender technischer Dokumente, in denen die einzelnen Bestimmungen aufgelistet sind. Dazu gehören 10 Anleitungen, 2 Codes und 8 Spezifikationen. Ein separater Abschnitt enthält eine Beschreibung der Regulierungsdokumente der Europäischen Gemeinschaft in Bezug auf die Bewertung.¹¹² Eine kurze Zusammenfassung über die EVS-Struktur ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen:

Tabelle 4: Struktur der Europäischen Bewertungsstandards und Leitlinien, EVS 2016 - TEGoVA

1A Europäische Bewertungsstandards	
EVS 1	Marktwert, Marktmiete
EVS 2	Bewertungsgrundlagen außer Marktwert
EVS 3	Anforderungen zum Gutachter
EVS 4	Anforderungen zum Bewertungsprozess
EVS 5	Anforderungen zum Bewertungsbericht
1B Europäische Bewertungsleitfäden	
EVGN 1	Bewertung zu Zwecken der Finanzberichterstattung
EVGN 2	Bewertung zu Kreditzwecken
EVGN 3	Bewertung zu Verbriefungszwecken
EVGN 4	Bewertung von Versicherungswert und Schaden
EVGN 5	Bewertung von Investitionswert
EVGN 6	Bewertung von Trans-Cordon-Vermögenswerten
EVGN 7	Immobilienbewertung im Rahmen der Richtlinie über alternative Fonds für Immobilien
EVGN 8	Bewertung von Immobilien und Energieeffizienz
EVGN 9	EMF und TEGoVA Spezifikation für gewerbliche Kredite
EVGN 10	Bewertungsabgleich EFD-Standards
2 Europäische Codes (Kodexe)	
EC 1	Professioneller Beurteilungskodex
EC 2	Ethic des European Appraiser European Measurement Code
3 EU-Recht und Immobilienbewertung	
4 Technische Dokumente	
EVIP 1	Nachhaltige Entwicklung und Bewertung
EVIP 2	Gültigkeit der Bewertung und Marktrisiko
EVIP 3	Wertverteilung zwischen Grundstücken und Gebäuden
EVIP 4	Bewertung von Immobilien zu wiederkehrenden Steuerzwecken
EVIP 5	Bewertungsmethode

¹¹² Vgl. European Valuation Standards, 8. Ausgabe, 2016

EVIP 6	Automatisierte Bewertungsmodelle (AVM)
EVIP 7	Europäisches Immobilien- und Markttrating: Leitlinien für Gutachter
EVIP 8	Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts nach IFRS

Quelle 3: European Valuation Standards 2016, 8. Asgb.,
https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf, Abfrage 20.02.2020.

3.2.3. Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS)

Neben IVS und EVS nehmen in Russland die Bestimmungen der RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors) globale Standards, die branchenweit unter der Bezeichnung „Red Book“ bekannt sind, ständig an Bedeutung zu.¹¹³ Dieses Red Book beinhaltet u.a. die wichtigen Änderungen, die in die International Valuation Standards aufgenommen wurden sowie die jüngst erzielten Fortschritte bei der Entwicklung internationaler Standards für Ethik und Wertermittlungen.

Die RICS-Standards beinhalten 2 verbindliche Berufsstandards (PS), 5 obligatorische ausführungsbezogene Bewertungsstandards (VPS) und 9 nicht obligatorische (außer IVS-Links) Bewertungsanwendungen (VPGA), die in Tabelle 5 übersichtlich dargestellt werden:

Tabelle 5: Struktur der RICS Bewertung Global Standards 2017

Berufsstandards (verbindlich)	
PS 1	Einhaltung von Standards bei Erstellung einer schriftlichen Bewertung
PS 2	Ethik, Fachkompetenz, Objektivität und Offenlegungen
Technische und ausführungsbezogene Bewertungsstandards (obligatorisch)	
VPS 1	Auftragsbedingungen (Leistungsumfang)
VPS 2	Besichtigungen, Untersuchungen und Aufzeichnungen
VPS 3	Bewertungsgutachten
VPS 4	Bewertungsgrundlagen, Annahmen und besondere Annahmen
VPS 5	Bewertungsansätze und – methoden
Bewertungsanwendungen (nicht obligatorisch)	
VPGA 1	Bewertung für Jahresabschlüsse
VPGA 2	Bewertung für besicherte Kreditvergaben
VPGA 3	Bewertung und Unternehmensanteilen
VPGA 4	Bewertung einzelner Betreiberimmobilien
VPGA 5	Bewertung von Maschinen, Anlagen und Einrichtungen
VPGA 6	Bewertung immaterieller Vermögenswerte
VPGA 7	Bewertung von persönlichem Eigentum, einschließlich Kunstwerke und Antiquitäten
VPGA 8	Bewertung von Immobilien
VPGA 9	Identifizieren von Portfolios, Sammlungen und Gruppen von Immobilien
International Valuation Standards 2017	

Quelle 4: RICS Bewertung-Global Standards 2017,

<https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-german-translation.pdf>, Abfrage 20.02.2020.

¹¹³ Vgl. Zimina & Tolstykh, 2014, S. 1

Die RICS erkennt die IVSC als Begründer der IVS an, die weltweit anerkannte Bewertungsgrundsätze und -definitionen verkörpern. Diese globalen Standards verpflichten alle Mitglieder zur Anwendung und Einhaltung der IVS und enthalten zudem spezielle Anforderungen sowie zusätzliche Leitlinien zur praktischen Umsetzung dieser Vorgaben.¹¹⁴ Besonders ist dies ersichtlich, indem die eigenen Bereiche der Bewertungspraxis aufgeklärt werden. So ist ein separater Abschnitt der RICS-Standards der Identifizierung und Untersuchung des Bewertungsobjekts gewidmet, die Bewertung von Immobilienobjekte ist der VPGA 4 zu entnehmen.¹¹⁵

Das Ziel der Ersteller des roten Buches ist es, die Regeln zu formulieren, deren Umsetzung es dem Kunden ermöglicht, „objektive, professionell vorbereitete Schlussfolgerungen über die Kosten zu erhalten, die den anerkannten internationalen Standards entsprechen“.¹¹⁶ Mit dem roten Buch soll sichergestellt werden, dass "die von RICS-Mitgliedern vorgenommenen Bewertungen die höchsten Anforderungen an die Genauigkeit, Klarheit und Objektivität der Präsentation erfüllen, und dass die in den Standards vorgeschriebenen und mit den Zielen der Bewertung übereinstimmenden Wertetypen in den Berichten verwendet werden".¹¹⁷ „Darüber hinaus kommt darin auch die wachsende Bedeutung einer erfolgreichen Kombination beruflicher, technischer und leistungsbezogener Standards für die Ausführung hochwertiger Bewertungsgutachten zum Ausdruck, die die Erwartungen und Anforderungen von Kunden, Regierungen, Aufsichtsbehörden, anderen Normungseinrichtungen und der Öffentlichkeit erfüllen.“¹¹⁸

Somit sind die Standards darauf ausgelegt, die Unabhängigkeit und Professionalität des Bewerter im Interesse des Kunden sicherzustellen. Dies ist zweifellos das Ziel der Standardisierung von Bewertungsaktivitäten in jedem Land und Russland ist hier keine Ausnahme.¹¹⁹

¹¹⁴ Vgl. RICS – Bewertung Global Standards, 2017, S. 19

¹¹⁵ Vgl. RICS – Bewertung Global Standards, 2017, S. 158

¹¹⁶ Vgl. Zimina & Tolstykh, 2014, S. 7

¹¹⁷ Vgl. ebd.

¹¹⁸ Vgl. ebd. S. 1

¹¹⁹ Vgl. ebd. S. 7

2020 sind in Russland 173 RICS-Mitglieder zertifiziert. Zum Vergleich: In Großbritannien sind es 76.803, in den USA 1.498, in Deutschland 1.846 Mitglieder.¹²⁰ Dennoch werden die Reihen dieser internationalen Organisation jedes Jahr von führenden Spezialisten aus der Russischen Föderation aufgefüllt.

3.2.4. Thema „Ethik und professionales Verhalten“ in den internationalen Bewertungsstandards

So wie die, in den vorherigen Kapiteln dargestellte Struktur verschiedener internationaler Immobilienbewertungsstandards zeigt, führen die Standards EVS und RICS das Thema „Ethik und professionales Verhalten“ als ein selbständiges Kapitel (EVS: EC1, RICS: PS2). Die IVS-Standards enthalten kein eigenständiges Kapitel über die ethischen Prinzipien, jedoch besitzt die IVSC den Ethikkodex für professionelle Gutachter und dieser gehört zu den wichtigen IVSC- und somit auch IVS-Unterlagen.¹²¹ Die wichtigsten ethischen Grundprinzipien sind wie folgt zu nennen:¹²²

- Integrität: um in beruflichen und geschäftlichen Beziehungen unkompliziert und ehrlich zu sein.
- Objektivität: Interessenkonflikte oder unangemessener Einfluss oder Voreingenommenheit dürfen nicht zugelassen werden, um professionelle oder berufliche Interessen außer Kraft zu setzen (geschäftliches Urteil).
- Kompetenz: Aufrechterhaltung des Fachwissens und der Fähigkeiten, die erforderlich sind, um sicherzustellen, dass ein Kunde oder Arbeitgeber eine Dienstleistung erhält, die auf den aktuellen Entwicklungen der Praxis, der Gesetzgebung und den Bewertungstechniken basiert.
- Vertraulichkeit: Achtung der Vertraulichkeit von Informationen, die aufgrund beruflicher und geschäftlicher Beziehungen erworben wurden, und Weitergabe dieser Informationen an Dritte ohne angemessene und spezifische Befugnisse (es sei denn, es besteht ein gesetzliches oder berufliches Recht oder eine Pflicht

¹²⁰ Vgl. RICS offizielle Homepage, <https://www.rics.org/de/find-a-member/>, Abfrage 20.02.2020

¹²¹ Vgl. IVSC – Code of Ethical Principles, <https://www.ivsc.org/standards/international-professional-standards/consultation/code-of-ethical-principles#tab-summary>, Abfrage 20.02.2020

¹²² Vgl. IVSC – Code of Ethical Principles, 2010, S. 3

zur Offenlegung). Informationen zum persönlichen Vorteil des professionellen Gutachters oder Dritter dürfen weder weitergegeben noch verwendet werden.

- Berufliches Verhalten: Sorgfältiges Handeln und rechtzeitige Produktion von Arbeiten gemäß den geltenden gesetzlichen Anforderungen, technischen und beruflichen Standards. Immer im öffentlichen Interesse zu handeln und jegliche Handlung zu vermeiden, die den Beruf diskreditiert.

Die IVS selbst nähern sich eher dem „Verhaltenskodex“: Sie enthalten Normen und Regeln, Standardanforderungen zu jedem einzelnen Standard, Verhaltensregeln zwischen Gutachtern und Kunden sowie Bewertungsinstrumente in Form festgelegter Terminologien und Methodik. Zu bemerken ist, dass solche Bestimmungen wie die Einhaltung von Bewertungs- und Regulierungsdokumenten während des Bewertungsprozesses, die gewissenhafte und rechtzeitige Bewertung, die Durchführung unabhängiger und unparteiischer Maßnahmen und die Grundlage ihrer professionellen Beurteilung auf der Grundlage zuverlässiger und objektiver Nachweise, auch in den russischen SRO-Bewertungsstandards zu finden sind. Aber auch solche Positionen wie die strikte Einhaltung der Vertraulichkeit der von den Kunden verwendeten Informationen und der Bewertungsergebnisse, sowie Klarheit der Bewertungsberichte in Bezug auf die klar transparente Sprache. Das gilt auch für die Bestimmung bezüglich Interessenkonflikten, wobei der Gutachter verpflichtet ist, die am Konflikt beteiligte Partei zu informieren und diesen Konflikt im Sinne aller Beteiligten zu lösen oder, falls dies nicht möglich ist, vom Vertrag zurückzutreten. Die Pflicht, einen qualifizierten Spezialisten für externe Unterstützung hinzuziehen, wenn der Gutachter nicht ausreichend über die Kompetenzen verfügt oder mit den Kundenerwartungen nicht konform geht, ist ebenfalls den russischen SRO-Bewertungsstandards zu entnehmen.¹²³

Was die EVS betrifft, beschreibt der „EC1“ in seiner allgemeinsten Form die Anforderungen der Standards für Bewertungsarbeiten und die Darstellung ihrer Ergebnisse in Bewertungsberichten. Es wird darauf hingewiesen, dass diese Arbeiten nur dann als den Anforderungen der europäischen Bewertungsstandards entsprechend anerkannt

¹²³ Anmerkung der Verfasserin: Diese Vergleichsinformationen wurden privat von der Frau Margarita Trofimova, (MRICS) Direktor der Abteilung für Consulting und Bewertung der ILM, im Sommer 2019, erhalten.

werden können, wenn sie den EFD 1-5 vollständig entsprechen, einschließlich vereinbarter und akzeptierter Verpflichtungen, Qualifikation des Bewerbers und seiner Einhaltung des europäischen Berufs- und Ethikkodex.¹²⁴

„Dieser Kodex umfasst persönliche Verantwortung, unternehmerische Verantwortung und Verantwortung gegenüber dem Beruf. Zu den im Kodex verankerten Grundwerten gehören Fairness, angemessener professioneller Respekt gegenüber anderen Standards sowie Verantwortung und Vertrauenswürdigkeit. Zu den Kernanforderungen gehören integriertes Handeln, das Erkennen persönlicher Interessen und die Aufrechterhaltung der Kompetenz. Solche professionellen Standards gehen über die gesetzlichen Anforderungen hinaus und erfordern ein Gleichgewicht zwischen Transparenz, Offenheit, Vertraulichkeit der Kunden und externer Kommunikation mit Kunden, Stakeholdern und allen Personen, denen eine festgelegte Sorgfaltspflicht geschuldet wird. Diese Grundsätze unterstreichen das Bedürfnis nach Professionalität, Rechenschaftspflicht und Kundenorientierung.“¹²⁵

Die nationalen Berufsverbände der Gutachter sind verpflichtet, diese beruflichen Werte durch Regeln, Management-, Überwachungs- und Rechenschaftsstrukturen und erforderlichenfalls Disziplinarverfahren zu skizzieren und aufrechtzuerhalten. Sie sind dafür verantwortlich, die Einhaltung zu überwachen und durchzusetzen und zu bestimmen, welche Maßnahmen aufgrund bekannter oder wahrgenommener Aktivitäten ergriffen werden, die nicht den Anforderungen eines qualifizierten Gutachters entsprechen.¹²⁶ Diese Bestimmung lässt sich auch den Bewertungsstandards der russischen SROs nähern, wonach die SROs als die „Überwacher“ der Kodexbestimmungen ihrer Mitglieder gelten.

Die RICS-Standards legen einen sehr großen Wert auf die ethischen Grundsätze der professionellen Gutachter und die RICS-Mitglieder orientieren sich an den höchsten beruflichen und ethischen Standards:

¹²⁴ Vgl. TEGoVA – EVS, 2017, S. 187 https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf, Abfrage 20.02.2020

¹²⁵ Vgl. TEGoVA – EVS, 2017, S. 187 https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf, Abfrage 20.02.2020.

¹²⁶ Vgl. RICS – Bewertung Global Standards, 2017, S. 26

Erstens ist „die RICS das Mitglied der internationalen Koalition von Berufsverbänden, die gegründet wurde, um die ersten weltweit anerkannten ethischen Standards für Immobilienexperten und immobilienbezogene Serviceleistungen zu entwickeln und einzuführen. Die globalen Standards in diesem Teil stehen im Einklang mit den bislang von der IES-Koalition veröffentlichten ethischen Grundsätzen, die von allen RICS-Mitgliedern beachtet werden müssen.“¹²⁷

Zweitens, „abgesehen davon, dass alle RICS-Mitglieder verpflichtet sind, sich an diese strengen Grundsätze und Anforderungen zu halten, müssen sich RICS-Mitglieder noch weiteren und in vielen Fällen sogar strengeren Anforderungen unterwerfen...“,¹²⁸ die dem obligatorischen Standard PS-2 (Ethik, Fachkompetenz, Objektivität und Offenlegungen)¹²⁹ zu entnehmen sind. RICS-Mitglieder „müssen sich jederzeit integer verhalten und Handlungen oder Situationen vermeiden, die mit ihren beruflichen Pflichten nicht im Einklang stehen. Alle RICS-Mitglieder sind an den RICS-Verhaltenskodex gebunden und müssen sich an den RICS-Berufsgrundsatz über Interessenkonflikte halten.“¹³⁰ Die Einhaltung dieser Anforderungen wird durch die RICS-Regulierung kontrolliert und durchgesetzt.

Der Detaillierungsgrad der Prüfung des Bewertungsgegenstandes sollte in der Vertragsphase festgelegt werden.¹³¹ Die Normen beschreiben die Kriterien für die Durchführung der Immobilienbesichtigung, anhand derer der Gutachter die Immobilie detailliert untersuchen kann, einschließlich ihrer physischen, technischen Eigenschaften, Standortmerkmale sowie rechtlicher, ökologischer und anderer Einschränkungen für den Betrieb der Immobilie. Gleichzeitig wird direkt darauf hingewiesen, dass der Kunde bei der Identifizierung externer Faktoren oder Probleme, die sich auf die Kosten auswirken können, rechtzeitig darauf achten und seine Einwände deponieren sollte.¹³² In dem Bericht sollten auch die Einschränkungen für die Möglichkeit der Überprüfung der verfügbaren Informationen angegeben werden. Im Falle einer

¹²⁷ Vgl. RICS – Bewertung Global Standards, 2017, S. 26

¹²⁸ Vgl. ebd.

¹²⁹ Vgl. ebd. S. 43

¹³⁰ Vgl. ebd.

¹³¹ Vgl. ebd.

¹³² Vgl. RICS – Bewertung Global Standards, 2017, S. 44

wiederholten Bewertung ohne Überprüfung muss diese Tatsache vom Kunden schriftlich bestätigt werden.¹³³

Im Allgemeinen wird das Augenmerk insbesondere auf die Offenlegung von Informationen in RICS-Standards gelegt.¹³⁴ Der Benutzer des Berichts muss detaillierte Informationen über die Dauer der Beziehung zwischen dem Unternehmen, in dessen Namen das RICS-Mitglied handelt, und dem Kunden sowie über rechtliche oder kommerzielle Beziehungen zwischen dem Kunden oder seinen Vertretern und dem Unternehmen, in dem der Gutachter tätig ist, haben.

Neben den professionellen sind auch die ethischen Standards von großer Bedeutung: Ein Gutachter, der eine Bewertung einer bestimmten Einrichtung für bestimmte Zwecke durchführt, sollte kompetent und unabhängig sein.¹³⁵

Eine Reihe von Anforderungen wird auch an die Qualifikationen des Gutachters gestellt, beispielsweise an die kontinuierliche Verbesserung seines beruflichen Niveaus. Falls der Gutachter nicht über ausreichende Kenntnisse verfügt, muss er bestimmen, welche Art von Unterstützung er benötigt. Die Einbeziehung von Spezialisten von Drittanbietern sollte mit dem Kunden vereinbart werden. Die von allen RICS-Mitgliedern geforderten Standards legen fest, dass der Bewerter bestimmen muss, was seine Unabhängigkeit und Objektivität beeinflussen kann, bevor er mit der Aufgabe fortfährt. In den Standards sind auch einige der typischsten Situationen aufgeführt, in denen potenzielle Interessenkonflikte auftreten können. Im Falle einer Bedrohung der Objektivität des Bewerter werden eine Reihe von Maßnahmen vorgeschlagen, um die möglichen Folgen einer unter solchen Bedingungen durchgeführten Bewertung zu verhindern.¹³⁶

¹³³ Vgl. RICS – Bewertung Global Standards, 2017, S. 60

¹³⁴ Vgl. ebd. S. 34

¹³⁵ Vgl. RICS – Bewertung Global Standards, 2017, S. 26

¹³⁶ Vgl. ebd.

4. Analyse der Wertbegriffe und Wertermittlungsansätze von den internationalen und russischen Immobilienbewertungsstandards

Das Ziel dieses Kapitels ist es, die Wertbegriffe zur Bewertung von Immobilien in den internationalen und russischen Immobilienbewertungsstandards festzustellen.

4.1. Wertbegriff und die Wertermittlungsansätze in den internationalen Bewertungsstandards

Die Auseinandersetzungen mit dem Begriff Wert sind im Folgenden so strukturiert, dass als erster „der Marktwert“ dargestellt wird und danach die spezifischen Wertbegriffe der jeweiligen Bewertungsstandards präsentiert werden:

4.1.1. Der Marktwert

Im internationalen Raum tritt bereits eine Harmonisierung in der Definition eines der wichtigsten Begriffe der Immobilienbewertung - des Market Values (Marktwert) ein, welche zu einer erhöhten Transparenz auf den Immobilienmärkten und zu einer Vereinfachung der Immobilienbewertung mitwirken soll. Von allen drei Bewertungsorganisationen IVSC, TEGoVA und RICS wird dieser wie folgt anerkannt: ^{137,138}

„The estimated amount for which an asset or liability should exchange on the valuation date between a willing buyer and a willing seller in an arm’s length transaction, after proper marketing and where the parties had each acted knowledgeably, prudently and without the compulsion.“

„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für den ein Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit am Bewertungstag zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen nach

¹³⁷ Vgl. Reithofer & Stocker, 2016, S. 18

¹³⁸ Vgl. IVSC, IVS 104: Bases of Value, 2016, S. 8 <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>;
RICS Bewertung – Globale Standards, 2017, S. 12 <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-german-translation.pdf>;
European Valuations Standards, 2016, S. 15 https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf

ordnungsgemäßer Vermarktung und wenn die Parteien sachkundig, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, ausgetauscht werden sollte.“¹³⁹

Die Definition des Marktwerts wird gemäß des folgenden konzeptionellen Rahmen angewendet:

„(a) „Der geschätzte Betrag“ bezieht sich auf einen Preis, ausgedrückt als Geld, das für den Vermögenswert bei einer marktüblichen Transaktion zu marktüblichen Bedingungen zu zahlen ist. Der Marktwert ist der wahrscheinlichste Preis, der zum Bewertungszeitpunkt gemäß der Marktwertdefinition auf dem Markt zumutbar ist. Dies ist der beste Preis, sowohl von Verkäufer- als auch von Käuferseite. Diese Schätzung des Immobilienwerts schließt insbesondere einen geschätzten Preis aus, der durch besondere Bedingungen oder Umstände wie atypische Finanzierungs-, Verkaufs- und Leaseback-Vereinbarungen, besondere Überlegungen oder Zugeständnisse, die von Personen im Zusammenhang mit dem Verkauf gewährt werden, oder Wertelemente, die nur einem bestimmten Eigentümer oder Käufer zur Verfügung stehen, aufgeblasen oder entleert wird.

(b) „ein Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit sollte umgetauscht werden“ bezieht sich auf die Tatsache, dass der Wert eines Vermögens oder einer Verbindlichkeit eher ein geschätzter Betrag als ein vorbestimmter Betrag oder ein tatsächlicher Verkaufspreis ist. Es ist der Preis in einer Transaktion, der alle Elemente der Marktwertdefinition zum Bewertungstag erfüllt.

(c) „am Bewertungstag“ erfordert, dass der Wert ab einem bestimmten Datum zeitspezifisch ist. Da sich Märkte und Marktbedingungen ändern können, kann der geschätzte Wert zu einem anderen Zeitpunkt falsch oder unangemessen sein. Der Bewertungsbeitrag spiegelt den Marktzustand und die Umstände genau zum Bewertungstag wider, nicht zu einem anderen Zeitpunkt.

(d) „zwischen einem willigen Käufer“ bezieht sich auf jemanden, der motiviert, aber nicht zum Kauf gezwungen ist. Dieser Käufer ist weder übermütig noch entschlossen, um jeden Preis zu kaufen. Dieser Käufer ist auch einer, der gemäß den Realitäten des

¹³⁹ Vgl. IVS 2017: IVS 104, Absatz 30.1, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-german-translation.pdf>

aktuellen Marktes und mit den aktuellen Markterwartungen kauft und nicht in Bezug auf einen imaginären oder hypothetischen Markt, dessen Existenz nicht nachgewiesen oder vorweggenommen werden kann. Der angenommene Käufer würde keinen höheren Preis zahlen, als der Markt verlangt. Der jetzige Eigentümer gehört zu denen, die „den Markt“ bestimmen.

(e) „und ein williger Verkäufer“ ist weder ein übereifriger noch ein gezwungener Verkäufer, der bereit ist, um jeden Preis zu verkaufen, noch einer, der bereit ist, zu einem Preis durchzuhalten, der auf dem gegenwärtigen Markt nicht als angemessen angesehen wird. Der willige Verkäufer ist motiviert, den Vermögenswert zu Marktkonditionen zum besten, auf dem freien Markt erreichbaren, Preis nach ordnungsgemäßer Vermarktung zu verkaufen, unabhängig von diesem Preis. Die tatsächlichen Umstände des tatsächlichen Eigentümers sind nicht Teil dieser Überlegung, da der willige Verkäufer ein hypothetischer Eigentümer ist.

(f) „bei einer Transaktion zu marktüblichen Konditionen“ handelt es sich um eine Transaktion zwischen Parteien, die keine besondere oder eine besondere Beziehung haben, z. B. Mutter- und Tochterunternehmen oder Vermieter und Mieter, die das Preisniveau für den Markt untypisch machen oder aufgrund eines Elements von besonderem Wert. Es wird davon ausgegangen, dass die Marktwerttransaktion zwischen unabhängigen Parteien stattfindet, die jeweils unabhängig handeln.

(g) „nach ordnungsgemäßer Vermarktung“ bedeutet, dass der Vermögenswert auf die am besten geeignete Weise dem Markt ausgesetzt wäre, um seine Veräußerung zu dem besten Preis durchzuführen, der gemäß der Marktwertdefinition angemessen erhältlich ist. Die Verkaufsmethode wird als die am besten geeignete angesehen, um den besten Preis auf dem Markt zu erzielen, zu dem der Verkäufer Zugang hat. Die Dauer der Risikoposition ist kein fester Zeitraum, sondern hängt von der Art des Vermögenswerts und den Marktbedingungen ab. Das einzige Kriterium ist, dass ausreichend Zeit vorhanden sein muss, um eine angemessene Anzahl von Marktteilnehmern auf den Vermögenswert aufmerksam zu machen. Der Expositionszeitraum liegt vor dem Bewertungstag.

(h) „wenn die Parteien jeweils sachkundig und umsichtig gehandelt haben“, wird davon ausgegangen, dass sowohl der willige Käufer als auch der willige Verkäufer angemessen über die Art und Merkmale des Vermögenswerts, seine tatsächlichen und

potenziellen Verwendungszwecke und den Stand des Marktes zum Zeitpunkt des Bestehens sowie das Bewertungsdatum informiert sind. Es wird weiterhin davon ausgegangen, dass jeder dieses Wissen umsichtig nutzt, um den Preis zu ermitteln, der für die jeweiligen Positionen in der Transaktion am günstigsten ist. Dies wird anhand der Marktlage zum Bewertungszeitpunkt beurteilt, nicht im Nachhinein zu einem späteren Zeitpunkt. Beispielsweise ist es für einen Verkäufer nicht unbedingt unklug, Vermögenswerte auf einem Markt mit fallenden Preisen zu einem Preis zu verkaufen, der unter dem vorherigen Marktniveau liegt. In solchen Fällen handelt der umsichtige Käufer oder Verkäufer, wie dies auch für andere Börsen auf Märkten mit sich ändernden Preisen der Fall ist, gemäß den derzeit besten verfügbaren Marktinformationen.

(i) „und ohne Zwang“ legt fest, dass jede Partei motiviert ist, die Transaktion durchzuführen, aber weder gezwungen noch unangemessen zur Zusammenarbeit gezwungen wird.“¹⁴⁰

Zum Marktwert wurden auch, je nach unterschiedlichen historischen Entwicklungen der einzelnen geopolitischen Bereiche,¹⁴¹ andere Wertdefinitionen, bzw. Wertgrundlagen bestimmt, die sich nur „begrenzt“ harmonisieren lassen. Im Folgenden soll nun ein Überblick über die weiteren Wertbegriffe der einzelnen internationalen Immobilienbewertungsstandards gegeben werden.

4.1.2. Wertbestimmungen des IVS - „White Book“

Laut den IVS 104 Abs. 20.1. lässt sich die Bewertung in zwei Bereiche aufteilen: einerseits sind dies die marktorientierten andererseits handelt es sich dabei um die nicht-marktorientierten Zwecke.¹⁴² Im Rahmen der vorliegenden Arbeit wird das Augenmerk hauptsächlich auf die marktorientierte Wertbegriffe gelegt:¹⁴³ Folgende Wertbegriffe sind in den International Valuation Standards zu finden:¹⁴⁴

¹⁴⁰ Vgl. IVSC, IVS 104: Bases of Value, Art. 30.1.-30.4., 2016, S. 8 <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>

¹⁴¹ Zum Beispiel eine frühere Abschaffung des Feudalismus und Entwicklung ausgereifter Bodeneigentumsrechte in England in Naubereit, 2010, S. 367,

¹⁴² Vgl. (IVSC, IVS 104: Bases of Value, 2016, S. 7) <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>

¹⁴³ Vgl. (IVSC, IVS 104: Bases of Value, 2016, S. 8-9) <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>

¹⁴⁴ Vgl. (IVSC, IVS 104: Bases of Value, 2016, S. 7) <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>

Tabelle 6: Wertgrundlagen der IVS 2017

IVS-defined bases of value:	IVS-definierte Wertgrundlagen:
(i) Market Value	(i) Marktwert Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für den ein Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit am Bewertungstag zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen nach ordnungsgemäßer Vermarktung und wenn die Parteien sachkundig, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben, ausgetauscht werden sollte.
(ii) Market Rent	(ii) Marktmiete Das ist der geschätzte Betrag, für den eine Beteiligung an Immobilien am Bewertungstag zwischen einem willigen Vermieter und einem willigen Mieter zu angemessenen Vermietungsbedingungen in einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen nach ordnungsgemäßer Vermarktung, sachkundiger, umsichtiger und zwangsloser Handlung beider Parteien, gemietet werden sollte.
(iii) Investment Value/Worth	(iii) Investitionswert / -wert Der Investitionswert ist der Wert eines Vermögenswerts für einen bestimmten Eigentümer oder potenziellen Eigentümer für einzelne Anlage- oder Betriebsziele
(iv) Equitable Value	(iv) Gleichwertiger Wert Einschließlich bis 2017 existierte das Konzept der „Fair Value“ in der Norm „Bewertungsgrundlagen“ der IVS und in den IFRS ¹⁴⁵ , jedoch mit unterschiedlichen Definitionen. Das führte zu den Missverständnissen und unterschiedlichen Interpretationen in der Bewertungspraxis. Daher wurde das Konzept „Fair Value“ in den IVS in das Konzept „ Equitable Value “ geändert. Das ist der geschätzte Preis für die Übertragung eines Vermögenswerts oder einer Verbindlichkeit zwischen identifizierten sachkundigen und willigen Parteien, der die jeweiligen Interessen dieser Parteien widerspiegelt. Der gerechte Wert erfordert die Bewertung des Preises, der zwischen zwei bestimmten identifizierten Parteien angemessen ist, unter Berücksichtigung der jeweiligen Vor- oder Nachteile, die jeder aus der Transaktion ziehen wird. Im Gegensatz dazu erfordert der Marktwert, dass alle Vorteile, die den Marktteilnehmern im Allgemeinen nicht zur Verfügung stehen, nicht berücksichtigt werden. Equitable Value ist ein umfassenderes Konzept als der Marktwert. Obwohl in vielen Fällen der zwischen zwei Parteien faire Preis dem auf dem Markt erhältlichen Preis entspricht, wird es Fälle geben, in denen bei der Bewertung des gerechten Werts Aspekte berücksichtigt werden, die bei der Bewertung des Marktwerts nicht berücksichtigt werden müssen, z.B. als bestimmte Elemente des synergistischen Wertes, die sich aus der Kombination der Interessen ergeben.
(v) Synergistic Value	(v) Synergistischer Wert Der synergistische Wert ist das Ergebnis einer Kombination von zwei oder mehr Vermögenswerten oder Interessen, wobei der kombinierte Wert mehr als die Summe der einzelnen Werte ist. Wenn die Synergien nur einem bestimmten Käufer zur Verfügung stehen, unterscheidet sich der Synergistische Wert vom Marktwert, da der Synergistische Wert bestimmte Attribute eines Vermögenswerts widerspiegelt, die nur für einen bestimmten Käufer von Wert sind.
(vi) Liquidation Value	(vi) Liquidationswert Der Liquidationswert ist der Betrag, der realisiert würde, wenn ein Vermögenswert oder eine Gruppe von Vermögenswerten stückweise verkauft wird, d.h. ohne Berücksichtigung der Vorteile (oder Nachteile), die mit einem Going-Concern-Geschäft verbunden sind. Der Liquidationswert kann

<p>Ertragsorientierter Ansatz (Income Approach)</p> <p>Der ertragsorientierte Ansatz liefert einen Wertindikator, indem der zukünftige Cashflow in einen einzigen aktuellen Wert umgewandelt wird. Beim Ertragsansatz wird der Wert eines Vermögenswerts anhand des Wertes des Ertrags, des Cashflows oder der durch den Vermögenswert erzielten Kosteneinsparungen bestimmt.</p>	<p>Discounted Cash Flow (DCF)-Methode Nach der DCF-Methode wird der prognostizierte Cashflow auf den Bewertungstag abgezinst, was zu einem Barwert des Vermögenswerts führt.</p>
	<p>Gordon Wachstumsmodell / Konstantes Wachstumsmodell Das Modell des konstanten Wachstums geht davon aus, dass der Vermögenswert mit konstanter Geschwindigkeit auf Dauer wächst (oder sinkt).</p>
	<p>Marktansatz / Exit-Value - Methode Das letztendliche Ziel dieser Methode besteht darin, den Wert des Vermögenswerts am Ende der expliziten Cashflow-Prognose zu berechnen.</p>
	<p>Salvage Value/Disposal Cost Restwertmethode Der Endwert in der Regel als Restwert des Vermögenswerts abzüglich der Kosten für die Veräußerung des Vermögenswerts berechnet.</p>
<p>Kostenbasierter Ansatz (Cost Approach)</p> <p>Der Kostenansatz liefert einen Wertindikator, indem die aktuellen Wiederbeschaffungs- oder Reproduktionskosten eines Vermögenswerts berechnet und Abzüge für die physische Verschlechterung und alle anderen relevanten Formen der Veralterung vorgenommen werden.</p>	<p>Replacement-Costs-Method Wiederbeschaffungskostenmethode In der Regel werden die Wiederbeschaffungskosten an die physische Verschlechterung und alle relevanten Formen der Veralterung angepasst. Nach solchen Anpassungen kann dies als abgeschriebene Wiederbeschaffungskosten bezeichnet werden.</p>
	<p>Reproduction Cost Method Reproduktionskostenmethode besteht darin, alle Kosten zu berechnen, die einem typischen Marktteilnehmer entstehen würden, der eine exakte Nachbildung des betreffenden Vermögenswerts erstellen möchte.</p>
	<p>Summation Method Die Summierermethode wird normalerweise für Investmentgesellschaften oder andere Arten von Vermögenswerten oder Unternehmen verwendet, deren Wert in erster Linie ein Faktor für den Wert ihrer Bestände ist.</p>

Quelle: 6: Eigenerstellung in Bezug auf IVS 105: Valuations approaches and methods: Exposure Draft.7.4.2016, S. 32-50. <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/648>, Abfrage 20.02.2020.

4.1.3. Wertbestimmungen des EVS – „Blue Books“ (TEGoVA)

Die nachfolgende Tabelle gibt einen Überblick über die Wertbestimmungen, welche sich im Blue Book der EVS feststellen lassen:

Tabelle 8: Wertbestimmungen der EVS 2016

Market Value	Marktwert
<p>Market Value</p>	<p>Marktwert Der geschätzte Betrag, für den die Immobilie zum Zeitpunkt der Bewertung zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Konditionen nach ordnungsgemäßer Vermarktung umgetauscht werden sollte, wobei die Parteien jeweils sachkundig, umsichtig und ohne Zwang gehandelt hatten.</p>
<p>Market Rent</p>	<p>Marktmiete Die geschätzte Höhe der Miete, zu der die Immobilie zum Bewertungszeitpunkt zwischen einem willigen Leasinggeber und einem willigen Leasingnehmer zu den Bedingungen des tatsächlichen oder</p>

Value for Local and National Taxation Purposes	Wert für lokale und nationale Steuerzwecke (kann durch nationales oder lokales Recht und Präzedenzfälle geändert werden).
Values for Compulsory Purchase and/or Compensation	Werte für den obligatorischen Kauf und / oder die Entschädigung Wenn nationale oder lokale Regierungsstellen zwangsweise Eigentum erwerben, um öffentliche Interessenregelungen durchzuführen, ist es üblich, dass der Eigentümer (und gegebenenfalls die Besitzer) angemessene Ausgleichszahlungen erhalten (kann durch nationales oder lokales Recht und Präzedenzfälle geändert werden).

Quelle 7: Quelle: Eigenerstellung in Bezug auf die Inhalte der European Valuation Standards 2016, EV1-Market Value (S. 15-36), EVS2-Valuation Bases Other Than Market Value (S.37-44) https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf

Was die Bewertungsansätze und Verfahren angeht, wird in den Kapiteln 7.1. und 7.2. der EVS konkretisiert, dass es „in einigen Ländern üblich oder in einigen Fällen sogar gesetzlich vorgeschrieben ist, eine Immobilie mit zwei oder mehr verschiedenen Methoden zu bewerten, wodurch sich eine Reihe unterschiedlicher resultierender Werte ergibt. Der Gutachter berücksichtigt dann die verschiedenen Ergebnisse und beurteilt den zu meldenden Wert professionell. Im Gegensatz dazu erwartet der Gutachter in anderen Ländern nur eine einzige Methode. Es kann keine allgemeine Regel festgelegt werden, ob die Verwendung einer einzelnen Methode oder mehrerer Methoden zu einer genaueren und zuverlässigeren Bewertung führt. Wenn ein Gutachter jedoch nur eine einzige Methode angewendet hat, wird empfohlen, seine Schlussfolgerungen zumindest mit anderen Marktindikatoren zu vergleichen, sofern diese existieren.“¹⁴⁷

Tabelle 9: TEGoVA EVIP - Bewertungsverfahren

ANSATZ	VERFAHREN
<p>Marktansatz (Market Approach) Beim Marktansatz wird die Bewertung durch Vergleich der betreffenden Immobilie mit den aus Markttransaktionen gewonnenen Erkenntnissen erstellt, die die Kriterien für die relevante Wertgrundlage erfüllen. Der Kostenansatz liefert einen Wertindikator, der auf dem wirtschaftlichen Prinzip basiert, dass ein Käufer für eine Immobilie nicht mehr zahlt, als die Kosten für die Erlangung einer Immobilie mit gleichem Nutzen, sei es durch Kauf oder durch Bau, einschließlich der Kosten für ausreichend Land, das ermöglicht diese Konstruktion. Es wird oft notwendig sein, die Veralterung des Objektes im Vergleich zu einem brandneuen Äquivalent zu berücksichtigen.</p>	<p>Vergleichswertmethode (Comparative Method) Die Vergleichsmethode schätzt den Marktwert durch Analyse der Preise aus Verkäufen oder Vermietungen von Immobilien, die der betreffenden Immobilie ähnlich sind, und Anpassung der Einheitswerte, um Unterschiede zwischen den Vergleichsobjekten und der betreffenden Immobilie zu berücksichtigen.</p>

¹⁴⁷ Vgl. TEGoVA, EVIP, S. 323, 2016

<p>Ertragsorientierter Ansatz (Income Approach) Mit dem Ertragsansatz wird jede Bewertungsmethode beschrieben, bei der der Kapitalwert durch Aktivierung oder Abzinsung der geschätzten künftigen Erträge aus der Immobilie ermittelt wird, unabhängig davon, ob es sich bei diesen Erträgen um Mieten handelt oder ob es sich um Erträge handelt, die durch das ausgeübte Geschäft erzielt werden auf dem Grundstück.</p>	<p>Capitalisations Methods. Kapitalisierungsmethoden Direct capitalisation / Direktkapitalisierung Bei der Direktkapitalisierung wird die Einkommenserwartung in eine Wertangabe umgewandelt, indem eine angemessene Rendite auf das geschätzte Einkommen angewendet wird (meistens Nettomieteinnahmen oder Nettobetriebsträge). Das aktivierte Einkommen ist das erwartete Einkommen für ein Jahr (normalerweise für das erste Berechnungsjahr). Diese Methode spiegelt keine potenzielle zukünftige Variation der Mieteinnahmen wider, es sei denn, es wird eine Anpassung der Rendite vorgenommen, um dies widerzuspiegeln.</p> <p>Sophisticated capitalisation methods, bei denen der Gutachter die projizierten Änderungen des Nettoeinkommens bei bestimmten definierten zukünftigen Ereignissen berücksichtigt, insbesondere bei Leasingenden, Mietprüfungen oder bei Großkapital Ausgaben können erforderlich sein. Diese Kapitalisierungsmethoden sehen jedoch keinen zukünftigen Verkauf vor, und die Berechnungen sind im Allgemeinen eher wachstumsimplizit als wachstumsexplizit, so dass die angenommenen Renditen näher an den in beobachteten Renditen liegen der Immobilienmarkt als auf in DCFs verwendete Abzinsungssätze. Aus diesem Grund werden sie hier unter Kapitalisierungsmethoden betrachtet.</p> <p>Discounting Methods / Diskontierungsmethoden Die Abzinsungsmethoden basieren auf Barwertberechnungen des erwarteten Einkommens oder Cashflows, die über einen bestimmten Berechnungszeitraum projiziert werden. Im Gegensatz zu den Kapitalisierungsmethoden wird ein Restwert normalerweise am Ende einer fiktiven Halteperiode berechnet und abgezinst. Folglich ein Zeithorizont, ein prognostizierter Cashflow und der Restwert muss ermittelt werden. Zur Berechnung des Barwerts muss das geschätzte Einkommen oder der geschätzte Cashflow abgezinst und ein Abzinsungssatz ermittelt werden.</p> <p>DCF - Discounted Cash Flow (DCF) geht von einem Verkauf am Ende der Haltedauer aus. Der zukünftige Verkaufspreis wird berechnet, indem eine Rendite auf das modellierte Nettoergebnis am Ende der Haltedauer angewendet wird und der Abzug angemessener Verkaufssteuern und -kosten berücksichtigt wird.</p> <p>Methods based on the accounts of the current or a theoretical occupier / Methoden basierend auf den Konten des aktuellen oder eines theoretischen Besizers Diese Methoden werden im Wesentlichen für Markt- oder Investitionsbewertungen von Immobilien verwendet, die für eine bestimmte Nutzung entworfen und angepasst wurden und für die vergleichbare Verkäufe nicht häufig verfügbar sind, und die Bewertung erfolgt unter Bezugnahme auf den Bruttoumsatz, der durch Geschäftstätigkeit erzielt werden kann. In vielen Ländern haben Discounted-Cashflow-Techniken dieses Konzept des Einkommensansatzes weitgehend abgelöst, aber die Prinzipien dahinter sind im Wesentlichen dieselben.</p>
<p>Kostenbasierter Ansatz (Cost Approach) Der Kostenansatz liefert einen Wertindikator, der auf dem wirtschaftlichen Prinzip basiert, dass ein Käufer für eine Immobilie nicht mehr zahlt, als die Kosten für die Erlangung einer Immobilie mit gleichem Nutzen, sei es durch Kauf oder durch Bau, einschließlich der Kosten für ausreichend Land, um dies zu ermöglichen Konstruktion. Es wird oft</p>	<p>Depreciated replacement cost (DRC) Abgeschriebene Wiederbeschaffungskosten (DRC) Bei dieser Methode muss der Gutachter eine überlegte Beurteilung des Marktwerts des Grundstücks in seiner bestehenden Nutzung abgeben und die hypothetischen Kosten für den Bau ähnlicher Gebäude wie die bestehenden und die entsprechenden Baustellenarbeiten. Von dieser Bruttosumme werden Abzüge vorgenommen, um Angelegenheiten zu berücksichtigen, die den Wert einer bestehenden Immobilie im</p>

notwendig sein, die Veralterung des Objektes im Vergleich zu einem brandneuen Äquivalent zu berücksichtigen.	Vergleich zu einer Ersatzimmobilie beeinflussen würden. Faktoren wie Abschreibungen, Alter, Zustand sowie wirtschaftliche und funktionale Veralterung werden berücksichtigt. Die Wahl des Abschreibungssatzes ist ein Bewertungsurteil
	<p>The Residual Method / Die Residualwertmethode Die Restmethode wird verwendet, um einen Wert für ein leerstehendes Grundstück oder ein Grundstück oder ein Gebäude zu ermitteln, das Potenzial für eine Sanierung oder Sanierung hat. Es wird davon ausgegangen, dass der Prozess der Entwicklung, Sanierung oder Sanierung ein Geschäft ist, und durch diese Annahme ist es möglich, den Marktwert von Grundstücken oder Grundstücken und Gebäuden in ihrer bestehenden Form zu bewerten und das Entwicklungspotenzial als Teil dieses Prozesses widerzuspiegeln</p>

Quelle 8: Quelle: Eigenerstellung in Bezug auf die Inhalte der European Valuation Standards 2016, EVIP5-Valuation Methodology (S. 309-323) https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf

4.1.4. Wertbestimmungen des „Red Books“ (RICS)

Die grundlegenden Wertbestimmungen im „Red Book“ der RICS sind den obligatorisch anzuwendenden Standards VPS-4 „Bewertungsgrundlagen, Annahmen und besondere Annahmen“ sowie VPS-5 „Bewertungsansätze und -methode“ zu entnehmen.¹⁴⁸

Anzumerken ist, dass hier sowohl die Anwendungen von (IVS)104 „Bewertungsgrundlagen“ als auch weitere obligatorische Anforderungen für die RICS-Mitglieder gelten.¹⁴⁹ Ein kurzer Überblick über die Bewertungsgrundlagen ist in der Tabelle 10 dargestellt.

Tabelle 10: RICS – Bewertungsgrundlagen 2017, VPS-4

RICS-defined bases of value:	RICS-definierte Bewertungsgrundlagen:
Market Value	Marktwert
Special Value	Besonderer Wert (Verschmelzungswert)
Market Rent	Marktmiete
Investment Value	Anlage- oder Investitionswert
Fair Value	Gerechter Wert, Beizulegender Zeitwert (vormals) (nach IFRS)
Synergistic Value	Synergistischer Wert
Liquidation Value	Liquidationswert

Quelle 9: Quelle: Eigenerstellung in Bezug auf RICS – Bewertung Global Standards, VPS-4, S. 78-89, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-german-translation.pdf>

¹⁴⁸ Vgl. RICS – Bewertung Global Standards, 2017, S. 78

¹⁴⁹ Vgl. ebd., S. 76-92

Was die Bewertungsmethoden angeht, kann „eine Vielzahl unterschiedlicher Analyserwerkzeuge oder -techniken sowie verschiedene Modellierungsformen“¹⁵⁰ verwendet werden. „Es kann durchaus möglich sein, bei der Erstellung eines Bewertungsgutachtens mehrere Ansätze und mehrere Methoden oder Techniken anzuwenden, sofern nicht durch gesetzliche oder andere obligatorische aufsichtsrechtliche Regelungen eine bestimmte Anforderung vorgeschrieben wird. Weitere Informationen zur Anwendung von Ansätzen und Methoden finden Sie in den International Valuation Standards, in IVS 105 „Bewertungsansätze und -methoden“. Es sei jedoch noch einmal darauf verwiesen, dass der Gutachter letztendlich für die Auswahl, der in einzelnen Bewertungsaufträgen verwendeten Ansätze und Methoden selbst verantwortlich ist, sofern nicht durch gesetzliche oder andere obligatorische aufsichtsrechtliche Regelungen eine bestimmte Anforderung vorgeschrieben wird.“¹⁵¹

Tabelle 11: RICS – Bewertungsansätze und -methoden 2017, VPS-5

DIE RICS-BEWERTUNGSANSÄTZE
<p>Marktansatz (Market Approach) Der Marktansatz basiert auf einem Vergleich des zu bewertenden Vermögenswertes mit identischen oder ähnlichen Vermögenswerten (oder Verbindlichkeiten), für die Preisinformationen zur Verfügung stehen, wie z. B. ein Vergleich mit Markttransaktionen in derselben oder in einer sehr ähnlichen Art von Vermögenswerten (oder Verbindlichkeiten) innerhalb eines angemessenen Zeithorizonts.</p>
<p>Ertragsorientierter Ansatz (Income Approach) Der Ertragswertansatz basiert auf der Kapitalisierung oder Umrechnung derzeitiger und prognostizierter Einträge (Cashflows), die unterschiedlichen Formen annehmen können, in einen Kapitalwert zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Von den verschiedenen Formen kann sowohl die Kapitalisierung herkömmlicher marktbasierter Erträge als auch die Diskontierung einer spezifischen Ertragsprognose als geeignet angesehen werden, je nachdem, um welche Art von Vermögenswerten es sich handelt und ob ein solcher Ansatz von den Marktteilnehmern angewendet werden würde.</p>
<p>Kostenbasierter Ansatz (Cost Approach) Der Kostenansatz basiert auf dem wirtschaftlichen Grundsatz, demzufolge ein Käufer für einen Vermögensgegenstand höchstens den Preis zahlt, der den Kosten für den Erwerb oder die Herstellung eines Vermögensgegenstandes mit gleichem Nutzwert entspricht.</p>
<p>Vermögenswertbasierter Ansatz Beim vermögenswertbasierten Ansatz wird der Wert eines Unternehmens und der Vermögenswert unter Zugrundelegung des Wertes einzelner Vermögenswerte und Verbindlichkeiten ermittelt.</p>

Quelle 10: Eigenerstellung in Bezug auf RICS – Bewertung Global Standards, VPS-5, S. 113, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-german-translation.pdf>

¹⁵⁰ Vgl. RICS – Bewertung Global Standards, 2017, S. 92

¹⁵¹ Vgl. ebd.

Obwohl die RICS Appraisal and Valuation Standards selbst keine Wertermittlungsverfahren definieren, haben sich in der britischen Bewertungspraxis folgende Methoden etabliert:¹⁵²

- Vergleichswertverfahren (Comparison Method)
- Ertragswertverfahren (Profits Method)
- Sachwertverfahren (Investment Method)
- Residual oder Development Method
- Discounted Cash-Flow-Verfahren

Somit kann festgestellt werden, dass es bei allen Unterschieden in Struktur und Inhalt der IVS 2017 -, EVS 2016 - und RICS 2017-Standards eine Ähnlichkeit bei der Interpretation grundlegender Wertbegriffe besteht. Die RICS-Standards anerkennen die IVS-Standards und diese Bestimmung lässt sich auch in der Allgemeinheit der Strukturen beider Standards beobachten, wo auch der Immobilienbewertung ein selbständiges Kapitel eingeräumt wird. Zwischen den EVS 2016 einerseits und IVS 2017 und RICS 2017 andererseits sind einige Unterschiede zu beobachten. Vor allem deswegen, weil die EVS-Standards auf die europäische Gesetzgebung ausgerichtet sind. Je nachdem, in welchem Bereich die Immobilienwertermittlung gebraucht wird, ist es zu empfehlen, sich mit den Bestimmungen unterschiedlicher anerkannter Bewertungsstandards genauer auseinander zu setzen und diese komplementär zu verwenden, um einen hohen Grad der Bewertung zu erreichen.^{152a}

Es soll im nächsten Kapitel am Beispiel der unterschiedlichen Wertbestimmungen in den russischen Bewertungsstandards untersucht werden, ob die Grundlagen der internationalen Standards diese geprägt haben.

4.2. Wertbestimmungen der russischen Bewertungsstandards

An dieser Stelle wird am Beispiel der unterschiedlichen Wertbestimmungen in den russischen Bewertungsstandards bestimmt, inwiefern die internationalen Standards auf die russischen Bewertungsstandards Einfluss genommen haben.

¹⁵² Vgl. Roth, 2003, S. 79

^{152a} Vgl. Yakubovskiy, S. 19

4.2.1. Werttypen in den russischen Bewertungsstandards

Die ersten offiziellen Standards, welche die unterschiedlichen Werttypen definierten, wurden 2001 in Russland veröffentlicht. Gemäß dem Dekret der Regierung der Russischen Föderation vom 06.07.2001 Nr. 519 „Über die Genehmigung von Bewertungsstandards“¹⁵³ wurden zusätzlich zum Marktwert, der historisch im Bundesgesetz vom 29. Juli 1998 Nr. 135-F3 „Über die Bewertungstätigkeit in der Russischen Föderation“¹⁵⁴ festgelegt wurde, eine große Unterscheidung von Werttypen dargestellt: Wert einer bewerteten Immobilie mit begrenztem Markt, Wiederbeschaffungswert, Reproduktionswert, Wert eines bewerteten Objekts bei bestehender Nutzung, steuerlicher Wert, Restwert, Nutzungswert.¹⁵⁵

Nach der Veröffentlichung neuer Bewertungsstandards (Verordnung Nr. 255 vom 20. Juli 2007 des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung und Handel der Russischen Föderation „Zweck der Bewertung und Wertarten (FSO Nr. 2)“¹⁵⁶ blieben nur vier Arten von Wert übrig:

- Marktwert
- Investitionswert
- Liquidationswert
- Katasterwert

¹⁵³ Vgl. Dekret der Regierung der Russischen Föderation vom 06.07.2001 Nr. 519 „Über die Genehmigung von Bewertungsstandards“ / russ.: Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки» / Transkription: Postanovleniye Pravitel'stva Rossiyskoy Federatsii ot 6 iyulya 2001 g. Nr 519 „Ob utverzhdenii standartov otsenki“. <https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-06072001-n-519/> Abfrage 20.02.2020

¹⁵⁴ Vgl. Bundesgesetz Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: Федеральный закон Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: Federal'nyy zakon ot 29 iyulya 1998 g. Nr. 135-FZ „Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii“

¹⁵⁵ Vgl. Art. 3 „Das Konzept der Bewertungstätigkeit“ des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: статья 3 „Понятие оценочной деятельности“ Федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: stat'ya 3 „Ponyatiye otsenochnoy deyatel'nosti“ Federal'nogo Zakona ot 29 iyulya 1998 g. Nr. 135-FZ „Ob otsenochnoy deyatel'+nosti v Rossiyskoy Federatsii“

¹⁵⁶ Vgl. Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung und Handel der Russischen Föderation (Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung Russlands) vom 20. Juli 2007 N 255, Moskau "Nach Genehmigung des föderalen Bewertungsstandards" Zweck der Bewertung und Wertarten (BFS N 2) / russ.: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 255 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" / Transkription: Prikaz Ministerstva ekonomicheskogo razvitiya i trgovli Rossiyskoy Federatsii (Minekonomrazvitiya Rossii) ot 20 iyulya 2007 g. N 255 g. Moskva "Ob utverzhdenii federal'nogo standartarta otsenki "Tsel' otsenki i vidy stoimosti (FSO N 2)"

Ein wirksamer Einfluss der internationalen Bewertungsstandards auf die Wertermittlung in Russland passierte im Jahr 2015, als eine Überarbeitung des Bundessicherheitsdienstes Nr. 2 vorbereitet wurde (Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 05.20.2015 Nr. 298). Zu den oben genannten vier Werttypen wurde eine wichtige Ergänzung hinzugefügt: „Diese Liste der Werttypen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Der Gutachter ist berechtigt, andere Wertarten gemäß den geltenden Rechtsvorschriften der Russischen Föderation sowie nach internationalen Bewertungsstandards zu verwenden.“¹⁵⁷

Laut dem Bundesgesetz bedeutet „der Marktwert einer bewerteten Immobilie den höchstwahrscheinlichsten Preis, zu dem diese bewertete Immobilie in einem Wettbewerbsumfeld auf dem freien Markt veräußert werden kann, wenn die Parteien der Transaktion vernünftig handeln, über alle erforderlichen Informationen verfügen und der Transaktionspreis frei von außergewöhnlichen Umständen bestimmt wird. Das liegt vor, wenn,

- eine der Parteien der Transaktion nicht verpflichtet ist, den Bewertungsgegenstand zu veräußern, und die andere Seite nicht verpflichtet ist, dessen Ausführung anzunehmen.
- Die Transaktionsparteien sind sich des Vertragsgegenstandes bewusst und handeln in eigenen Interessen.
- Das Bewertungsobjekt auf dem freien Markt durch ein öffentliches Angebot präsentiert wird, das für ähnliche Bewertungsobjekte typisch ist.
- Der Transaktionspreis eine angemessene Vergütung für den Bewertungsgegenstand darstellt und keine der Transaktionsparteien gezwungen wurde, diesen so zu akzeptieren.
- Die Bezahlung für das Bewertungsobjekt in geldlichem Äquivalent erfolgt.“¹⁵⁸

¹⁵⁷ Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung der Russischen Föderation vom 20. Mai 2015 N 298 über die „Genehmigung des Bundesbewertungsstandards "Zweck der Bewertung und Wertarten (BFS N 2)" / russ.: Приказ Министерства экономического развития РФ от 20 мая 2015 г. N 298 "Об утверждении Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" / Transkription: Prikaz Ministerstva ekonomicheskogo razvitiya RF ot 20 maya 2015 g. N 298 "Ob utverzhdanii Federal'nogo standarta otsenki "Tsel' otsenki i vidy stoimosti (FSO N 2)"

¹⁵⁸ Vgl. Art. 3 „Das Konzept der Bewertungstätigkeit“ des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: статья 3 „Понятие оценочной деятельности“ Федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: stat'ya 3 „Ponyatiye otsenochnoy deyatel'nosti“ Federal'nogo Zakona ot 29 iyulya 1998 g. Nr. 135-FZ „Ob otsenochnoy deyatel'+nosti v Rossiyskoy Federatsii“

Im Vergleich zu der Marktwert-Definition der IVS¹⁵⁹ ist der Marktwert-Begriff in den russischen Standards sehr weit formuliert, nachfolgend soll nun auf die Gegenüberstellung der Begriffe näher eingegangen werden. Diese lässt sich einfacher in der Tabellenform analysieren:

Tabelle 12: Marktwert – Vergleich der Definitionen: IVS, EVS, RICS vs. FSO

Standards	IVS	EVS	RICS	FSO
Marktwert	ist ein geschätzter Betrag			ist der höchstwahrscheinlichste Preis
	für den ein Vermögenswert oder eine Verbindlichkeit ->			einer bewerteten Immobilie
	am Bewertungstag->			-//-
	zwischen einem willigen Käufer->			die Parteien der Transaktion: Eine der Parteien der Transaktion ist nicht verpflichtet, den Bewertungsgegenstand zu veräußern, und die andere Seite ist nicht verpflichtet, dessen Ausführung anzunehmen. Die Transaktionsparteien sind sich des Vertragsgegenstandes bewusst und handeln in eigenen Interessen.
	und einem willigen Verkäufer->			
	eine Immobilie in einem funktionierenden Immobilienmarkt->			auf dem freien Markt in einem Wettbewerbsumfeld: Das Bewertungsobjekt wird auf dem freien Markt durch ein öffentliches Angebot präsentiert, das für ähnliche Bewertungsobjekte typisch ist.
	im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen nach ordnungsgemäßer Vermarktung->			der Transaktionspreis frei von außergewöhnlichen Umständen bestimmt wird
	und wenn die Parteien sachkundig, umsichtig und ohne Zwang gehandelt haben->			wenn die Parteien der Transaktion vernünftig handeln, über alle erforderlichen Informationen verfügen
	ausgetauscht werden sollte->			veräußert werden kann
-//-			<-Der Transaktionspreis stellt eine angemessene Vergütung für den Bewertungsgegenstand dar und keine der Transaktionsparteien wurde gezwungen, diesen so zu akzeptieren. Die Bezahlung für das Bewertungsobjekt erfolgt in geldlichem Äquivalent.	

Quelle 11: Eigenerstellung in Bezug auf die Inhalte der Bestimmungen der IVS 104 (2017) und des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation"

Obwohl die Definition der internationalen Bewertungsstandards IVS (IVS 104) im Kap. 30.1. selbst kurzgefasst ist, bietet das nächste Kap. 30.2. (siehe auch Kap. 4.1.2. „Der Marktwert“ dieser Arbeit) der IVS eine umfassende Erklärung jeder einzelnen Position der Definition des Marktwertes¹⁶⁰. Die russische Definition ist jedoch sehr

¹⁵⁹ Vgl. IVSC, IVS 104: Bases of Value, 2016, S. 8-9 <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>

¹⁶⁰ Vgl. IVS 104 Bases of Value, Kap. 30.1, Kap. 30.2, <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>

breit formuliert und bietet dabei eine nur kurze Erläuterung zu dem Begriff. Festzustellen ist auch, dass die russische Formulierung sehr an einem fast idealen Marktwettbewerb orientiert ist, wobei die Formulierung der internationalen Bewertungsstandards diese viel enger, fast schon auf der Ebene eines unmittelbaren Geschäfts unter motivierten Geschäftspartnern („zwischen einem willigen Käufer und einem willigen Verkäufer“) betrachtet.

Weiters versteht die IVS-Definition den Wert als Produkt eines Austauschs zu marktüblichen Bedingungen nach ordnungsgemäßer Vermarktung, also unter Einbeziehung möglicher Umstände des Umtausches. Die russische Definition sieht keine möglichen Umstände beim Verkauf vor. Eine Präzisierung dieser Stelle ist im Bewertungsstandard FSO2 zu finden, wonach der Zweck der Bewertung darin liegt, den Wert des Bewertungsaufgabeobjekts zu bestimmen. Demnach ist das Ergebnis der Bewertung der Gesamtwert des Wertes des Bewertungsobjekts. Dieses Ergebnis kann verwendet werden, wenn die Parteien den Preis für Transaktionen oder andere Bewertungsziele (wie für steuerliche Zwecke, bei der Erstellung von Abschlüssen, bei der Reorganisation und Privatisierung von Unternehmen, bei der Beilegung von Eigentumsstreitigkeiten, bei Managemententscheidungen und in anderen Fällen) feststellen müssen, d.h. bei Verwendung des Wertbegriffs für die Durchführung von Bewertungsaktivitäten wird ein Wert angegeben, der durch die beabsichtigte Verwendung des Bewertungsergebnisses bestimmt wird.¹⁶¹

Die Bestimmung über den Bewertungsstichtag, welcher für die Wertermittlung einer Immobilie ein maßgebender Zeitpunkt ist, ist kein Bestandteil der Definition des Marktwertbegriffes, jedoch lässt sich diese in dem FSO1 im Punkt IV/17 „Bewertungsaufgabe“ finden.¹⁶²

¹⁶¹ Vgl. Föderaler Bundesbewertungsstandart Nr. 2 über den Zweck der Bewertung und Wertarten - Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 20. Mai 2015 Nr. 298 / russ.: Федеральный Стандарт Цель оценки и виды стоимости Nr. 2 - Приказ Минэкономразвития России от 25.05.2015 N 298 / Transkription: Federal'nyj Standart Ocenki Cel'otsenki i vidy stoimosti Nr. 2 - Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 25.05.2015 N 298

¹⁶² Vgl. Föderaler Bundesbewertungsstandart Nr. 1 "Allgemeine Bewertungskonzepte, Bewertungsansätze und Bewertungsanforderungen, Teil IV" - Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 20. Juli 2007 Nr. 256 / russ.: Федеральный Стандарт "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", глава IV - Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 / Transkription: Federal'nyj Standart Ocenki "Obshchiye ponyatiya otsenki, podkhody k otsenke i trebovaniya k provedeniyu otsenki (FSO N 2)" Nr. 2 - Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.07.2007 N 256

Weiters im Sinne dieses des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" ist der Investitionswert der Wert des Bewertungsobjekts für eine bestimmte Person oder Personengruppe zu verstehen, indem die Verwendung dieses Objektes von dieser Person/diesen Personen für Anlagezwecke festgelegt wird.¹⁶³

Diese Definition ähnelt der Definition aus den IVS (und somit auch den RICS-Standards), jedoch verweist letztere auf die bestimmten oder potenziellen Eigentümerverhältnisse des Immobilienbewertungsobjekts: „Der Investitionswert ist der Wert eines Vermögenswerts für einen bestimmten Eigentümer oder potenziellen Eigentümer für einzelne Anlage- oder Betriebsziele.“¹⁶⁴ Die Definition „Investment Value“ der EVS der TEGoVa verfügt über eine grössere Präzision und deckt unterschiedliche Investmentinteressen ab: „Investitionswert ist der Wert einer Immobilie für eine bestimmte identifizierte Partei für Investitions-, Eigentümer- oder Betriebszwecke (Kap. 4.1.4. dieser Arbeit).“¹⁶⁵

Unter Katasterwert ist der Wert zu verstehen, der sich aus der staatlichen Katasterbewertung oder aus der Berücksichtigung von Streitigkeiten über die Ergebnisse der Bestimmung des Katasterwerts ergibt.¹⁶⁶ Dieser Wert wird insbesondere zur Erhebung der Bodensteuer mittels einer vereinfachten Bewertung, der sogenannten Massen- oder Katasterbewertung, ermittelt.^{167,168} In keinem der in dieser Arbeit analysiertem internationalen Bewertungsstandard wurde auf den Katasterwert eingegangen.

¹⁶³ Vgl. Art. 3 „Das Konzept der Bewertungstätigkeit“ des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: статья 3 „Понятие оценочной деятельности“ Федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: stat'ya 3 „Ponyatiye otsenочноy deyatel'nosti“ Federal' nogo Zakona ot 29 iyulya 1998 g. Nr. 135-FZ „Ob otsenочноy deyatel'+nosti v Rossiyskoy Federatsii“

¹⁶⁴ Vgl. IVSC, IVS 104: Bases of Value, 2016, S. 11, <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>

¹⁶⁵ Vgl. TEGoVA, EVS2-Valuation Bases Other Than Market Value, S.37-44, 2016, https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf

¹⁶⁶ Vgl. Art. 3 „Das Konzept der Bewertungstätigkeit“ des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: статья 3 „Понятие оценочной деятельности“ Федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: stat'ya 3 „Ponyatiye otsenочноy deyatel'nosti“ Federal' nogo Zakona ot 29 iyulya 1998 g. Nr. 135-FZ „Ob otsenочноy deyatel'+nosti v Rossiyskoy Federatsii“

¹⁶⁷ Vgl. Bykova & Sishchuk, 2015, S. 106

¹⁶⁸ Auskunft der Verfasserin: „Der Auszug via Einheitliches Staatliches Immobilienregister (EGRN) auf der Rosreestr-Webseite über den Katasterwert eines Objektes enthält folgende Angaben: Objektbeschreibung, Art und Katasternummer, Höhe des Katasterwertes, Datum der Bestätigung, Angaben der Urkunde über die Bestätigung des Wertes, Datum der Aufnahme in das Einheitliche Staatliche Immobilienregister sowie Datum der Antragseinreichung zur Überprüfung des Katasterwertes und seiner Gültigkeit. Die EGRN-Angaben können dabei entweder zum Datum der Abfrage oder einem anderen Stichtag abgerufen werden.“ <https://www.roedl.de/themen/russland/russland-online-abfrage-katasterwerten>, Abfrage 20.02.2020

Weiters wird der Liquidationswert im Sinne dieses Bundesgesetzes als ein geschätzter Wert verstanden, der den wahrscheinlichsten Preis widerspiegelt, zu dem dieses Bewertungsobjekt für die Dauer der Liquidation veräußert werden kann, die unter der typischen Marktdauer liegt, und zwar unter Bedingungen, bei denen der Verkäufer gezwungen ist, eine Transaktion in Folge der Eigentumsentfremdung abzuschließen.¹⁶⁹ Die IVS-Definition (und als Folge auch die von der RICS) unterscheidet neben der gezwungenen Transaktion auch eine ordnungsgemäße Transaktion mit einer typischen Vermarktungsperiode, wobei der Gutachter angeben muss, welche dieser beiden Transaktionen bewertet werden soll (Abschnitte 179 und 180).¹⁷⁰ Der EVS - Forced Sale Value verweist hier auf die allgemeinen Gründe bzw. Einschränkungen des Zwangsverkaufs, in Folge dessen die „normale“ Marktwertbewertung nicht verwendet werden kann (Kap. 4.1.4. dieser Arbeit)¹⁷¹.

4.2.2. Ansätze und Methode der Wertermittlung in den russischen Immobilienbewertungsstandards

In Übereinstimmung mit dem Teil III „Bewertungsansätze“ des FSO1¹⁷² sowie des FSO7 „Immobilienbewertung“¹⁷³ gibt es in Russland drei Ansätze für die Bewertungsmaßnahmen, und der Zweck der Immobilienbewertung besteht in der Wahl eines oder mehrerer. Tabelle 13 bietet ihre kurze Zusammenfassung:

¹⁶⁹ Vgl. Art. 3 „Das Konzept der Bewertungstätigkeit“ des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: статья 3 „Понятие оценочной деятельности“ Федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: stat'ya 3 „Ponyatiye otsenочноy deyatel'nosti“ Federal'nogo Zakona ot 29 iyulya 1998 g. Nr. 135-FZ „Ob otsenочноy deyatel'+nosti v Rossiyskoy Federatsii“

¹⁷⁰ Vgl. IVSC, IVS 104: Bases of Value, 2016, S. 12 <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>

¹⁷¹ Vgl. TEGoVA, EVS 2016: EV1-Market Value, Forced Sale Value S. 15-36 https://www.tegova.org/data/bin/a5738793c0c61b_EVS_2016.pdf

¹⁷² Vgl. Föderaler Bundesbewertungsstandart Nr. 1 "Allgemeine Bewertungskonzepte, Bewertungsansätze und Bewertungsanforderungen, Teil III" - Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 20. Juli 2007 Nr. 256 / russ.: Федеральный Стандарт "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", глава III - Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 / Transkription: Federal'nyj Standart Ocenki "Obshchiye ponyatiya otsenki, podkhody k otsenke i trebovaniya k provedeniyu otsenki (FSO N 2)", glava III, Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.07.2007 N 256

¹⁷³ Vgl. Föderaler Bundesbewertungsstandart Nr. 7 "Immobilienbewertung" - Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 25. September 2014 Nr. 611 / Федеральный Стандарт "Оценка недвижимости" Nr. 7 - Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 / Federal'nyj Standart Ocenki "Otsenka nedvizhimosti (FSO N 7)", ot 25.09.2014 N 611

Tabelle 13: FSO1, FSO7 - russische Bewertungsansätze

ANSATZ	FSO1 Allgemeine Bewertungsansätze	FSO7 Immobilienbewertung
Vergleichender Ansatz	Eine Reihe von Methoden zur Bewertung des Werts des Bewertungsobjekts, basierend auf einem Vergleich des Bewertungsobjekts mit Objekten - Analoga des Bewertungsobjekts, für die Informationen über Preise vorliegen. Ein Objekt - ein Analogon des Bewertungsobjekts zum Zwecke der Bewertung erkennt ein Objekt, das dem Bewertungsobjekt ähnlich ist, hinsichtlich der wichtigsten wirtschaftlichen, materiellen, technischen und anderen Merkmale, die seinen Wert bestimmen.	Er basiert auf der Ermittlung des berechneten Preises unter Berücksichtigung der Kosten ähnlicher Objekte, deren Informationen in offenen Quellen veröffentlicht werden. Es wird bei der Beurteilung des Liquidationswerts sowie von Markt-, Kataster- und anderen Werten verwendet.
Ertragsansatz	Eine Reihe von Methoden zur Bewertung des Werts des Bewertungsobjekts auf der Grundlage der Ermittlung des erwarteten Ertrags aus der Verwendung des Bewertungsobjekts.	Dabei wird der wahrscheinlichste Preis festgelegt, den der Begünstigte unter Berücksichtigung der Risiken in der Zukunft erhalten wird.
Kostenansatz	Eine Reihe von Methoden zur Bewertung des Werts des Bewertungsobjekts, basierend auf der Ermittlung der Kosten, die für die Reproduktion oder den Ersatz des Bewertungsobjekts erforderlich sind, unter Berücksichtigung von Abschreibungen und Veralterung. Die Kosten für die Reproduktion des Bewertungsobjekts sind die Kosten, die erforderlich sind, um eine exakte Kopie des Bewertungsobjekts unter Verwendung der zur Erstellung des Bewertungsobjekts verwendeten Materialien und Technologien zu erstellen. Die Kosten für das Ersetzen des Bewertungsobjekts sind die Kosten, die erforderlich sind, um ein ähnliches Objekt unter Verwendung von Materialien und Technologien zu erstellen, die zum Bewertungsdatum angewendet wurden.	Dabei werden die Kosten für die Erstellung einer bestehenden Einrichtung untersucht. Der Preis ist definiert als der Ausdruck, der zum Erstellen einer ähnlichen Eigenschaft benötigt wird.

Quelle 12: Eigenerstellung in Bezug auf die Inhalte des Föderalen Bundesbewertungsstandarts Nr. 1 (FSO1) "Allgemeine Bewertungskonzepte, Bewertungsansätze und Bewertungsanforderungen, Teil III" 2007 sowie der Art. 22-24 des Föderalen Bundesbewertungsstandarts Nr. 7 "Immobilienbewertung" (FSO7) 2014, <http://www.ceae.ru/FCO7.htm>, Abfrage: 20.02.2020.

Jeder dieser Ansätze hat seine eigenen Berechnungsmethoden, wobei eine Kombination von Techniken erlaubt ist. Sie spiegeln wider, wie Immobilien in Abhängigkeit von den vom Kunden festgelegten Zielen bewertet werden. Im Abschlussbericht muss der Gutachter die Wahl des einen oder anderen Ansatzes begründen. Alle Bestimmungen zu diesen drei Ansätzen hinsichtlich der Wertermittlung der Immobilien sind im Föderalen Immobilienbewertungsstandard Nr. 7 zu finden,¹⁷⁴ nachstehend soll nun

174 Vgl. Föderaler Bundesbewertungsstandart Nr. 7 "Immobilienbewertung" - Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 25. September 2014 Nr. 611 / russ.: Федеральный Стандарт "Оценка недвижимости" Nr. 7 - Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 / Transkription: Federal'nyj Standart Ocenki "Otsenka nedvizhimosti (FSO N 7)", ot 25.09.2014 N 611

die russische Bewertungsmethodologie zu den verschiedenen Ansätzen in Tabellenform dargestellt werden:¹⁷⁵

Tabelle 14: FSO7 - Immobilienbewertung: russische Bewertungsansätze und -methoden

ANSATZ	METHODEN	METHODENBESCHREIBUNG
Vergleichender Ansatz	qualitative Bewertungsmethoden	Relative Vergleichsanalyse, Expertenbewertungsmethode und andere Methoden Bei der Anwendung qualitativer Methoden wird die Immobilienbewertung durchgeführt, indem die auf der Grundlage der Analyse der Transaktionspreise und (oder) Angebote identifizierten Beziehungen mit analogen Objekten oder relevanten Informationen, die von Experten erhalten wurden, untersucht werden und diese Beziehungen verwendet werden, um eine Bewertung gemäß der Technologie der für die Bewertung ausgewählten Methode durchzuführen.
	quantitative Bewertungsmethoden	Quantitative Anpassungsmethode Bei Anwendung der Anpassungsmethode wird jedes analoge Objekt mit dem Bewertungsobjekt durch Preisfaktoren (Vergleichselemente) verglichen, Unterschiede in Objekten werden durch diese Faktoren aufgedeckt und der Preis des analogen Objekts oder seines spezifischen Indikators wird entsprechend den aufgedeckten Unterschieden angepasst, um den Wert des Bewertungsobjekts weiter zu bestimmen. Darüber hinaus basiert die Anpassung für jedes Element des Vergleichs auf dem Prinzip des Beitrags dieses Elements zum Wert des Objekts.
		Regressionsanalysemethode Bei Anwendung der Methoden der Regressionsanalyse erstellt der Gutachter unter Verwendung der Daten des Marktsegments des bewerteten Objekts ein dem Markt dieses Objekts entsprechendes Preismodell, das den geschätzten Wert des gesuchten Werts bestimmt.
Ertragsansatz	Direktkapitalisierungsmethode	Die Methode der direkten Kapitalisierung wird verwendet, um Immobilienobjekte zu bewerten, für deren Reparatur oder Rekonstruktion keine wesentlichen Kapitalinvestitionen erforderlich sind, deren tatsächliche Nutzung ihrer effizientesten Nutzung entspricht. Die Ermittlung des Wertes von Immobilienobjekten nach dieser Methode erfolgt durch Division des jährlichen Marktertrags aus dem Markt entsprechenden Objekt durch die Gesamtkapitalisierungsrate, die auf der Grundlage einer Marktdatenanalyse zu den Verhältnissen von Einkommen und Preisen von Immobilien ähnlich der bewerteten Immobilie ermittelt wird
	Methode der Diskontierung von Zahlungsströmen	Die Methode zur Diskontierung von Zahlungsströmen wird verwendet, um Immobilien zu bewerten, die Einkommensströme mit willkürlicher Dynamik ihrer Veränderung im Laufe der Zeit generieren oder generieren können, indem sie mit einem Satz diskontiert werden, der der Kapitalrendite in ähnlichen Immobilien entspricht.

¹⁷⁵ Vgl. Art. 22-24 des Föderalen Bundesbewertungsstandarts Nr. 7 "Immobilienbewertung" - Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 25. September 2014 Nr. 611 / russ.: статьи 22-24 Федерального Стандарта "Оценка недвижимости" Nr. 7 - Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 / Transkription: statyi 22-24 Federal' nogo Standarta Ocenki "Otsenka nedvizhimosti (FSO N 7)", ot 25.09.2014 N 611

	Kapitalisierungs-methode	Die Kapitalisierungsmethode für Abwicklungsmodelle wird verwendet, um Immobilien zu bewerten, die regelmäßige Einkommensströme mit der erwarteten Dynamik ihrer Änderung generieren. Die Aktivierung dieser Erträge erfolgt zum allgemeinen Kapitalisierungssatz, der auf der Grundlage des akzeptierten Abzinsungssatzes berechnet wird, in die Berechnung des Kapitalrenditemodells, der Finanzierungsmethoden und -bedingungen sowie der erwarteten Änderungen des Einkommens und des Werts von Immobilien in der Zukunft;
Kostenansatz		<p>Im allgemeinen Fall wird der nach dem Kostenansatz ermittelte Wert der Immobilie in der folgenden Reihenfolge berechnet:</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Bestimmung des Wertes von Rechten an einem Grundstück als unbebaut; ○ Berechnung der Kosten für die Schaffung (Vervielfältigung oder Ersetzung) von Kapitalbauanlagen; ○ Ermittlung des Gewinns des Unternehmers; ○ Feststellung von Abschreibungen und Veralterung; ○ Ermittlung des Wertes von Kapitalbauobjekten durch Summieren der Kosten für die Erstellung dieser Objekte und des Gewinns des Unternehmers und Abzug ihrer physischen Wertminderung und Veralterung; ○ Bestimmung des Wertes der Immobilie als Summe des Wertes der Rechte an dem Grundstück und des Wertes der Kapitalbauobjekte; ○ zum Zwecke der Ermittlung des Marktwerts der Immobilie unter Verwendung des Kostenansatzes wird das Grundstück unter der Annahme seiner effizientesten Nutzung als unbebaut bewertet; ○ Die Berechnung der Kosten für die Erstellung von Kapitalbauprojekten basiert auf: ○ Daten zu Bauaufträgen (Verträgen) für den Bau ähnlicher Anlagen; Daten zu den Kosten für den Bau ähnlicher Einrichtungen aus spezialisierten Verzeichnissen; geschätzte Berechnungen; Informationen zu Marktpreisen für Baustoffe; andere Daten; ○ Die Kosten für die Erstellung von Kapitalbauobjekten sind definiert als die Summe der Kosten, die in den Kompositions-, Bau- und Installationsarbeiten enthalten sind, die in direktem Zusammenhang mit der Erstellung dieser Objekte stehen, und der Kosten, die mit ihrer Erstellung verbunden sind, jedoch nicht in den Bau- und Installationsarbeiten enthalten sind.

Quelle 13: Eigenerstellung in Bezug auf die Inhalte Art. 22-24 des Föderalen Bundesbewertungsstandarts Nr. 7 "Immobilienbewertung" (FSO7) 2014, <http://www.ceae.ru/FCO7.htm>, Abfrage: 20.02.2020.

Wie man der Tabelle entnehmen kann, bildet die Verwendung von drei grundlegenden Wertermittlungsansätzen in den russischen Immobilienbewertungsstandards einen Anhaltspunkt für den Vergleich mit den internationalen Bewertungsstandards der IVS 2017 -, EVS 2016 - und der RICS 2017. Dabei weisen sie eine Menge an Bewertungsmethoden auf. Anzumerken ist, dass eine Kombination von Berechnungsmethoden erlaubt ist, um eine Immobilie in Abhängigkeit von den vom Kunden festgelegten Zielen

bewerten zu können. Diese Bestimmung ähnelt den Bestimmungen der RICS 2017.¹⁷⁶ Die IVS 2017¹⁷⁷ und EVS 2016¹⁷⁸ erlauben diese Vorgehensweise nur in dem Fall, wenn für eine einzelne Methode nicht genügend sachliche oder beobachtbare Daten vorliegen, um eine verlässliche Schlussfolgerung für die Wertermittlung ziehen zu können bzw. hier müssen wesentliche Abweichungen in den jeweiligen Ergebnissen gebührend berücksichtigt werden, indem auf den Endwert geschlossen wird.

Im nächsten Kapitel soll analysiert werden, wie die russischen Immobiliengutachter die Bestimmungen der russischen Bewertungsstandards für ihre professionelle Tätigkeit selbst wahrnehmen. Nicht ausgelassen soll dabei die Frage werden, ob eine Harmonisierung zwischen russischen und internationalen Bewertungsstandards erwünscht ist.

¹⁷⁶ Vgl. RICS – Bewertung Global Standards, 2017, S. 90, <https://www.rics.org/globalassets/rics-website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-german-translation.pdf>, Abfrage 1.6.2020

¹⁷⁷ Vgl. IVSC – IVS, 2017, S. 32, <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/811>, Abfrage 1.6.2020

¹⁷⁸ Vgl. TEGoVA – EVS 2016, S. 102, Abfrage 1.6.2020

5. Harmonisierung von russischen und internationalen Bewertungsstandards aus der Sicht der russischen Immobiliengutachter

Die vorherigen Kapitel zeigten, dass es seitens der russischen Bundesgesetzgebung grundsätzlich erlaubt ist, die internationalen Bewertungsstandards für die Durchführung der Bewertungstätigkeiten zu verwenden. Jedoch hat diese Bestimmung keine ausdrücklichen Empfehlungen für die praxisorientierte Benutzung dieser Standards. Das bedeutet, jeder Gutachter hat das Recht, die internationalen Bewertungspraktiken zu verwenden, wenn sie weder den Bundesstandards noch den Standards der Selbstregulierungsorganisationen widersprechen. Somit ist eines der wichtigsten Kriterien für die Implementierung internationaler Bewertungsstandards in der russischen Föderation ihre Kompatibilität mit den Zielen der festgesetzten staatlichen Bewertungsanforderungen. Dadurch wird das Maß für die Detaillierung der Standards und ihre Ausrichtung durch die tatsächlich vorhandenen regionalen (nationalen) Besonderheiten (z.B. gesetzgeberische und sozioökonomische) bestimmt.¹⁷⁹

Doch wie zufrieden sind die russischen Immobiliengutachter mit den aktuellen russischen Bewertungsstandards und wie wichtig ist für sie die Harmonisierung der internationalen Bewertungsstandards? Um dieser Frage nachzugehen, analysierte die Autorin der vorliegenden Arbeit die im Internet ausgesuchten Interviews mit den führenden Immobiliengutachter Russlands. Hier soll nun eine Übersicht dieser Interviews dargestellt werden:

Das Interview mit Kseniya Popova, Berichterstatlerin des Internetportals für die russischen Gutachter „Estimatica“,¹⁸⁰ sehen russische Experten die Harmonisierung zwischen ausländischen und russischen Bewertungsstandards wie folgt:

¹⁷⁹ Anmerkung der Verfasserin: im Anhang zu dieser Arbeit ist ein Ausschnitt aus dem anonymisierten Bericht über die Bewertung einer Immobilie im Raum Moskau dargestellt, wo man diese Feststellung auch praxisnah ansehen kann.

¹⁸⁰ Vgl. Estimatica – die Wissenschaft der Bewertung, 2016: „Ausländische und russische Bewertungsstandards: Ähnlichkeiten und Unterschiede“ / russ.: Эстиматика - наука оценивать, 2016: „Зарубежные и российские стандарты оценки: сходства и различия“ / Transkription: Estimatika - nauka otsenivat', 2016: „Zarubezhnyye i rossiyskiye standarty otsenki: skhodstva i razlichiya“

So sagt Vyacheslav Shikhirin (Direktor des Bauinstituts (Ural Federal University), Leiterin der Abteilung für Industrie-, Bauingenieurwesen und Immobilienkompetenz, Ph.D. in Wirtschaftswissenschaften, praktizierende Gutachterin seit 1993):

„Meiner Meinung nach wäre es gut für die FSO's, sie den IVS näher zu bringen, um unsere Standards nicht so kurz wie jetzt zu halten. Zum Beispiel enthalten die USPAP-Standards (United Professional Assessment Standards Unified Standards of Professional Practice) nicht nur die Standards selbst (360 Seiten), sondern auch das Gutachten und das Instructor's Manual (300 Seiten). Ich glaube, dass unsere FSO's nur einen Rahmencharakter haben und sie spiegeln nicht die Natur der gesetzgeberischen Vielfalt wider, mit der der Gutachter in seiner Praxis konfrontiert wird. Viele können mir widersprechen, dass es unmöglich ist, alle Titelmerkmale und die damit verbundenen Ziele und Bewertungsgrundlagen zu berücksichtigen. Aber zumindest, wenn wir schon (in unseren Standards) die Botschaft vermitteln, dass das FSO's in Übereinstimmung mit den IVS erstellt werden, müssen wir weiter gehen und sie direkt in der Bewertungspraxis verwenden, soweit dies nicht gegen russisches Recht verstößt. Weil es in den Bundesnormen einfach nicht viele Bestimmungen gibt.“

Vyacheslav Shikhirin glaubt, dass es notwendig ist, das bestehende FSO's zu erweitern und zu vertiefen:

„Viele Bestimmungen unseres FSO's erfordern Kontext, Entschlüsselung und Detailgenauigkeit. Die Praxis der Bewertungstätigkeiten ist viel tiefer und umfassender als die bloße Interpretation einer Norm. So wie sie jetzt existieren, ist es schwierig, absichtliche Urteile und Schlussfolgerungen zu vermeiden. Wenn man nur den Text des FSO' kennt, kann man sich nicht kompetent an Bewertungsaktivitäten beteiligen.“

Viele Dinge sind einfach nicht da. Insbesondere fehlen dem BFS Konzepte: „Aggregation“, „Wert“, „spezifische Faktoren“, „Zwangsverkauf“, „Bewertungsgrundlage“, „Liquidität“, „Transaktionskosten“, „Problem und unvollständige Objekte“. Zur letzten Kategorie gehört übrigens der unvollendete Fernsehturm in Jekaterinburg, der seit 25 Jahren keinen neuen Besitzer mehr finden konnte. In regelmäßigen Abständen wird versucht, dies zu bewerten. Dieses problematische Objekt hat jedoch keinen Marktwert, sondern nur Investitionspotential.“

Vyacheslav Shikhirin vermisst auch in den russischen Bewertungsstandards und Bewertungsgrundlagen als solchen einige wichtige Bewertungsprinzipien:

"Die FSO's erwähnen das Prinzip der "besten und effektivsten Nutzung". Dieses Prinzip bedeutet, dass aus den möglichen Optionen für die Nutzung des Grundstücks eines ausgewählt wird, bei dem der Grund den maximal möglichen Ertrag erzielt. Mit dieser Option wird der Wert von Immobilien im Sinne einer "wettbewerbsfähigen Art der Grundnutzung" berechnet. Das heißt, Objekte konkurrieren miteinander um den Grund. Aber das ist falsch. Oder besser gesagt, es ist nur teilweise richtig. In der Stadtentwicklung, die sich über Jahrzehnte entwickelt hat, entsteht das Prinzip der komplementären Grundnutzung – wobei die Objekte nicht miteinander konkurrieren, sondern sich ergänzen. Die russischen Bewertungsprinzipien haben nicht das Prinzip der Komplementarität, es existiert nur in der ausländischen Dokumentation..."

Zuletzt stellt Vyacheslav Shikhirin fest: „Wir müssen mit dem arbeiten, was wir haben. Und so seit der Wiederbelebung der Bewertung im modernen Russland. Das FSO-Format ist äußerst erfolglos.“

Laut Kseniya Popova von der Estimatica: „...in der Tat führt das Fehlen einer klaren Erklärung in den FSO's zu einer Situation, in der eine doppelte Interpretation möglich ist. Und es stellt sich heraus: Der Standard ist wie eine Deichsel, wo sie sich gedreht hat, dort hat sie sich herausgestellt“, was bedeutet „Ein intelligenter und gerissener Mensch kann das Gesetz immer so interpretieren und anwenden, wie es ihm passt“ oder im Englischen „one law for the rich, one for the poor“.¹⁸¹

Olga Kolosova (leitende Gutachterin, Atlant-Evaluation Company) fügt hinzu:

„Zum Beispiel sind in russischen Standards vier Arten von Werten vorgeschrieben: Markt, Liquidation, Investition und Kataster. Die IVS bieten außerdem: Verbraucherwert, Wert mit einem begrenzten Markt, Spezialwert, Versicherungswert, steuerpflichtiger Wert, Wert eines bestehenden Unternehmens (der laut IVS nicht für den Marktwert gilt).

¹⁸¹ Anmerkung der Verfasserin

Wir haben oft die Notwendigkeit, hochspezialisierte Objekte zu bewerten. Basierend auf den Anforderungen russischer Standards müssen wir in diesem Fall das Konzept des „Marktwerts“ auf solche Vermögenswerte anwenden, obwohl dieser Vermögenswert tatsächlich nicht als solcher existiert.

Gleiches gilt für Versicherungsbewertungen. Gemäß den Bedingungen der Gebäudeversicherung ist beispielsweise nur die "Konstruktion" des Gebäudes versichert - eine Reihe von Ziegeln, Oberflächen usw. Es kann keinen "Marktwert" für ein solches Objekt geben, da das Gebäude nicht isoliert von den Rechten an dem Grundstück entfremdet werden kann. Bei der Bewertung zu Versicherungszwecken verwenden wir jedoch auch den Begriff „Marktwert“ mit vielen Annahmen angewiesen.“

Olga Kolosova gibt weiter ein Beispiel zu den "klaffenden Fehler" in den FSO's:

„In russischen Standards gibt es kein Konzept des „beizulegenden Zeitwerts“, welches in den International Financial Reporting Standards enthalten ist. Ich stelle fest, dass es in Russland viele Unternehmen gibt, die die Rechnungslegung nach IFRS durchführen. Ich musste mich mit der Notwendigkeit befassen, den beizulegenden Zeitwert von Vermögenswerten gemäß IFRS zu bewerten, und hier gab es einen ernsthaften „Konflikt“ russischer und internationaler Standards in Bezug auf die Terminologie, da unsere Bewertungsstandards nicht das Konzept des beizulegenden Zeitwerts haben. Bisher müssten wir (...) in solchen Fällen viele Annahmen schreiben, was die Bewertungsberichte auf keinen Fall attraktiv macht“...

„...Meiner Meinung nach besteht das Hauptproblem der heutigen russischen Bewertungsstandards darin, dass keine spezifischen Empfehlungen zur Bewertungsmethode und zu bestimmten Bewertungsfällen vorliegen. Unsere Standards stellen viele Anforderungen an die Gestaltung von Bewertungsergebnissen, sind jedoch methodisch sehr schlecht, was häufig zu Meinungsverschiedenheiten zwischen Gutachtern und verschiedenen „Überprüfungsstrukturen“ führt. Beispielsweise akzeptiert ein Prüfer den Bericht als zuverlässig und standardkonform, und der zweite Prüfer findet viele Fehler im selben Bericht. Meiner Meinung nach sollte es solche Situationen nicht geben...“

Olga Sokolova fasst zusammen:

"Ich hoffe, dass die Arbeiten zur Detaillierung russischer Standards auch in Zukunft fortgesetzt werden, da es tatsächlich einzigartige Vermögenswerte gibt, auf die die

bekanntem Kostengrundlagen und Bewertungsmethoden nicht anwendbar sind, und es gibt bestimmte Bewertungsziele, die separat betrachtet werden müssen."

Die Aussagen Alexander Vusovs (Projektmanager der Abteilung für Unternehmens- und Vermögensbewertung der Uphill-Beratungsgruppe) haben optimistischere Töne:

„Trotz der deutlich verzögerten Entwicklung der Regulierung und Standardisierung der Bewertungsbranche in Russland wurden in den letzten zwei Jahren bedeutende Durchbrüche in diese Richtung erzielt: Neue Bewertungsstandards wurden genehmigt, Änderungen des Gesetzes über Bewertungsaktivitäten wurden eingeführt, um Probleme zu korrigieren, die mit der Bewertungspraxis kontrovers sind, und Pläne für die weitere Entwicklung der Branche wurden identifiziert. All dies ermöglicht es uns, optimistisch in die Zukunft der russischen Bewertungstätigkeit zu blicken und auf eine noch stärkere Harmonisierung mit ausländischen Bewertungsstandards zu hoffen.“

Resümierend äußerten die Sachverständigen ihre Meinung in Bezug auf die Harmonisierung eindeutig: „Ja, es ist möglich, sofern die FSO's verbessert werden.“

Im Interview mit dem Magazin „Wirtschaftsstrategien“ (russ. Экономические стратегии)¹⁸² äußert sich Irina Suchanova, führende Gutachterin von ACG FinExpertiza, Doktorin für Wirtschaftswissenschaften (MRICS), positive über die Möglichkeit der Verwendung der internationalen Bewertungsstandards und sieht ein, dass sie eine gute Unterstützung für die russischen Bewerter sind:

„Die Anwendung internationaler Standards in Russland bezieht sich größtenteils auf die Bewertung im Sinne der IFRS. Der Übergang des russischen Geschäfts zu internationalen Rechnungslegungsstandards erfordert die Anwendung internationaler Standards, um Vermögenswerte in der Rechnungslegung widerzuspiegeln. Die IFRS-Standards unterscheiden sich grundlegend von den russischen Bundesstandards sowohl in Bezug auf die bei der Bewertung verwendeten Schlüsseldefinitionen als auch in Bezug auf die Grundsätze für die Auswahl der Bewertungsansätze. Wenn das Grundkonzept

¹⁸² Vgl. Suchanova, 2016, S. 90-92

der Bundesnormen also „Marktwert“ ist, ist für die Zwecke der IFRS die Berechnung des „beizulegenden Zeitwerts“ erforderlich. Gemäß den Bundesstandards ist der Gutachter verpflichtet, alle drei Bewertungsansätze zur Bewertung des Werts eines Objekts zu verwenden (oder eine Ablehnung zu rechtfertigen), und nach IFRS-Standards hängen die Ansätze und Bewertungsmethoden von der Art der Vermögenswerte ab.

Bei der Bewertung nach IFRS muss der Gutachter in der Regel nicht nur die Berechnungsstandards korrekt anwenden, sondern fungiert auch als Berater, insbesondere wenn der Buchhalter des Unternehmens zum ersten Mal mit einer solchen Bewertung konfrontiert ist. In diesem Fall werden die Qualifikationen und Erfahrungen des Gutachters durch den Kenntnisstand der Normen und deren korrekte Anwendung bestimmt.

In der Russischen Föderation werden internationale Standards durch die Vermittlung internationaler Organisationen aktiv in die Praxis umgesetzt. Insbesondere die RICS-Abteilung, die Russland und die GUS-Staaten abdeckt, spielt in diesem Prozess eine entscheidende Rolle.“

Laut Irina Suchanova kann die Anwendung von RICS-Standards in der russischen Praxis „ein Schlüsselfaktor für die Wahl der Bewertungsorganisation durch internationale Unternehmen sein. Die Aussage, dass der Bericht von einem in RICS ansässigen Gutachter erstellt wurde, impliziert ein bestimmtes Qualitätsniveau des Berichts, die Einhaltung internationaler Bewertungsstandards und methodische Empfehlungen, die bei der Bewertung bestimmter Arten von Vermögenswerten in den fortschrittlichsten Bewertungsgemeinschaften allgemein akzeptiert werden.“

Wie das rote Buch betont, reicht es nicht aus, nur die Standards zu erkennen - der Schlüsselfaktor ist ihre effektive Anwendung, um das Kundenvertrauen in die Bewertungen zu gewährleisten und Irina Suchanova bringt Beispiele einer erfolgreichen Implementierung:

...„Solche RICS-Anforderungen - wie der Detaillierungsgrad der Untersuchung des Bewertungsgegenstandes in der Vertragsphase (mit seinen physikalischen, technischen Eigenschaften, Standortmerkmalen sowie rechtlichen, ökologischen und anderen Funktionsbeschränkungen), Hinweis, dass bei der Ermittlung externer Faktoren oder Probleme, die sich auf die Kosten auswirken können, dies berücksichtigt werden

sollte, Angabe der Einschränkungen für die Möglichkeit der Überprüfung der bereitgestellten Informationen, schriftliche Kundenbestätigung ohne Prüfung bei zweiter Bewertung - werden auch von russischen Unternehmen eingehalten, die im Rahmen der FSO's ihre Dienstleistungen erbringen. Die Spezifikation der Anforderungen in den RICS-Normen kann nur dazu dienen, die Inspektionsarbeit des Objekts und die Festlegung seiner quantitativen und qualitativen Merkmale zu rationalisieren.“

“Von großer Bedeutung für RICS-Standards ist die Einhaltung professioneller und ethischer Standards. Ein Gutachter, der eine Bewertung einer bestimmten Einrichtung für bestimmte Zwecke durchführt, sollte kompetent und unabhängig sein. Die Unabhängigkeit des Gutachters ist die Grundlage sowohl für internationale Standards als auch für russisches Recht.“...

...“Die Einhaltung der Anforderungen an die Qualifikation und Unabhängigkeit des Gutachters ist entscheidend für die Erhöhung des allgemeinen Kompetenzniveaus bei der russischen Beurteilung, damit nationale Bewertungsunternehmen erfolgreich mit internationalen Beratungsunternehmen konkurrieren können.“...

6. Zusammenfassung und Schlussfolgerungen

Im einleitenden Teil der vorliegenden Arbeit wurde festgestellt, dass in Folge der Globalisierung die Notwendigkeit für die Transparenz von Immobilientransaktionen zu erreichen ist, wobei die in dieser Arbeit betrachteten anerkannten internationalen Bewertungsstandards eine große Rolle für die Harmonisierung der Immobilienbewertung auf internationaler Ebene spielen. Ihre lange kontinuierliche Entwicklungsgeschichte, ein hohes Maß an Kundenvertrauen und Zuverlässigkeit bei der Qualität der Durchführung der Bewertung bilden eine solide grenzübergreifende Grundlage für die Optimierung der Vereinigung unterschiedlicher wirtschaftlicher Prinzipien von Wettbewerbsmärkten.

Im zweiten Teil wurde erklärt, welche Ereignisse zu einer allmählichen Annäherung Russlands an die Grundsätze internationaler und vor allem der westlichen Wirtschaft vor dreißig Jahren beigetragen haben und als Folge zu einem aktiven Übergang von der sowjetischen Planwirtschaft zur Marktwirtschaft führten. Die nachfolgenden marktorientierten Änderungen im Land, die Bildung neuer Regulierungsgesetze für die Sicherung des Eigentumbesitzes und unterschiedliche Wirtschaftskrisen trieben die Entwicklung der gesamten russischen Immobilienbranche und des Bausektors voran, was auch seitens der ausländischen Immobilieninvestoren als positiv angesehen wurde. Wie auch die ganze Immobilienwirtschaft entstand die Immobilienbewertung in Russland sehr rasch, dabei forderte die anfängliche Realisierung jeglicher Bewertungsaktivitäten von den Gutachtern eine bis dahin nicht erprobte Verwendung von Bewertungsmethoden, und da es an der professionellen Erfahrung mangelte, war der Einsatz von anfänglichen Bewertungsaktivitäten weit vom Professionalismus entfernt.

Mit der Reaktion des Staates darauf beschäftigt sich der dritte Teil der vorliegenden Arbeit. Dabei wird es festgestellt, dass die entscheidenden Momente in diesem Prozess durch die Einführung des Bundesgesetzes „Über die Bewertungstätigkeit in der Russischen Föderation“ Nr. 135 vom 16.7.1998 und den Übergang zur Selbstregulierung der Bewertungstätigkeit durch das Bundesgesetz Nr. 157-BG vom 27.7.2006 entstanden. Dadurch wurde die Rechtsgrundlage für Bewertungstätigkeiten in der russischen Föderation gebildet und viele Unstimmigkeiten in bestehenden Regulierungsdokumenten beseitigt. Durch die Entwicklung darauffolgender

Bundesbewertungsstandards, den FSOs, wurde der Grundstein für die Formierung eines normativen Bewertungsrahmen gelegt. Alle vom Gesetz her vorgegebene Vorschriften für die standardmäßigen Bewertungsbestimmungen lassen sich im Bundesgesetz „Über die Bewertungstätigkeit in der Russischen Föderation“ Nr. 135 vom 16.7.1998 finden. Dabei funktioniert die standardisierte Bewertungstätigkeit nicht nur im Rahmen der bestehenden Gesetzgebung (Bundesebene), sondern auch im Rahmen der beruflichen Standards der Selbstregulierungsorganisationen (SRO-Ebene).

Grundsätzlich lassen sich alle heute in Russland genehmigten nationalen FSOs in zwei Gruppen einteilen: (1.) FSOs-Gruppen Nr. 1-3, und (2.) FSOs-Gruppen Nr. 4-13. Die Immobilienbewertungsstandards sind der Kern des Bundesbewertungsstandards FSO Nr. 7 (genehmigt durch den Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands Nr. 611 vom 25.09.2014).

Alle Standards der zweiten Gruppe haben einen direkten Hinweis darauf, dass sie unter Berücksichtigung der unterschiedlichen internationalen Bewertungsstandards entwickelt wurden, wobei sich die Standards der ersten Gruppe nur auf die nationalen Regelungen beziehen.

Russische Bewertungsstandards erleben eine permanente Vervollständigung. Ein wichtiges Dokument zur Entwicklung der Bestimmungen war die „Genehmigung von typisierten Regeln der Berufsethik von Gutachtern“ Nr. 708 vom 30.9.2015. Darüber hinaus verfügt jede SRO über ihren eigenen ethischen Kodex, der hauptsächlich auf diesen Regeln basiert. Außerdem werden hier die Bestimmungen der in dieser Arbeit untersuchten internationalen Bewertungsstandards verwendet. Z.B. viele Bestimmungen wie Einhaltung von Bewertungs- und Regulierungsdokumenten, die gewissenhafte und rechtzeitige Bewertung, die Durchführung nur unabhängiger und unparteiischer Maßnahmen und die Grundlage ihrer professionellen Beurteilung auf der Grundlage zuverlässiger und objektiver Nachweise stehen in Kongruenz mit den anerkannten Immobilienbewertungsstandards. Aber auch solche Positionen wie die strikte Einhaltung der Vertraulichkeit der vom Kunden verwendeter Information und der Bewertungsergebnisse, Klarheit der Bewertungsberichte auf klar formulierte Sprache, Vermeidung von Interessenkonflikten, Hinziehen externer Unterstützung in Folge mangelnder Kompetenz und strikte Offenlegungspflicht stehen im Einklang mit den ethischen Bestimmungen internationaler Bewertungsstandards.

Eine Reihe von Anforderungen der internationalen Bewertungsstandards wird auch an die Qualifikation des Gutachters gestellt, z.B. die kontinuierliche Verbesserung seines beruflichen Niveaus. Demnach ist in Russland seit 1.7.2017 eine verpflichtende Qualitätsprüfung im Bereich der Immobilienbewertung für alle professionellen Gutachter eingeführt und diese ist alle drei Jahre erneut abzulegen.

Die Gegenüberstellung der Wertbegriffe und der Wertbestimmungsansätze in den russischen und internationalen Immobilienstellenbewertungsstandards stellt den Untersuchungskern des vierten Teils der vorliegenden Arbeit dar. Diese hat gezeigt, dass der russische Marktwertbegriff sehr breit formuliert ist und an einem idealen offenen Wettbewerbsmarkt orientiert ist. Der Marktwertbegriff der internationalen Bewertungsstandards hat mehr Erläuterungen und Präzisierungen, sorgt für Vollständigkeit und richtet sich direkt an ein Immobiliengeschäft.

Im Unterschied zu den vielen Wertbegriffen der internationalen Bewertungsstandards lassen sich in den russischen Standards nur vier Wertbegriffe finden: Marktwert, Investitionswert, Liquidationswert und Katasterwert. Jedoch ist es seit dem 20.05.2015 durch den Beschluss Nr. 298 des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands möglich geworden, auch andere Wertarten gemäß den geltenden Rechtsvorschriften der Russischen Föderation sowie nach internationalen Bewertungsstandards zu verwenden.

Was die russischen Bewertungsverfahren angeht, ähneln diese den grundlegenden Wertermittlungsansätzen der internationalen Bewertungsstandards, wobei die Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren den Kern aller damit verbundenen Bewertungsverfahren bilden. Dabei ist die Kombination von Bewertungsmethoden erlaubt, um eine Immobilie in Abhängigkeit von den vom Kunden festgelegten Zielen bewerten zu können. Die internationalen Bewertungsstandards verwenden diese Vorgehensweise nur in dem Fall, wenn für eine einzelne Methode nicht genügend sachliche oder beobachtbare Daten vorliegen, um eine verlässliche Schlussfolgerung zu ziehen.

Somit lässt sich feststellen, dass es seitens der russischen Bundesgesetzgebung grundsätzlich erlaubt ist, die internationalen Bewertungsstandards für die Durchführung der Bewertungsaktivitäten zu verwenden. Jedoch hat diese Bestimmung keine

praxisorientierten Hinweise für ihre Implementierung. Demnach haben die Immobilienbewerter das Recht, die internationalen Bewertungsstandards einzusetzen, indem diese weder den Bundesstandards noch den Standards der Selbstregulierungsorganisation widersprechen. Somit ist einer der Hauptkriterien für die Harmonisierung russischer und internationaler Immobilienbewertungsstandards die Kompatibilität letzterer mit den Zielen der festgelegten russischen staatlichen Bewertungsanforderungen.

Die Analyse der Experteninterviews, gewonnenen in Folge unterschiedlicher Internetrecherchen, wird im fünften Teil der vorliegenden Arbeit dargestellt. Grundsätzlich drücken die führenden Immobilienbewerter Russlands ihre positive Einstellung gegenüber einer weiteren Harmonisierung aus. Besonders entscheidend ist es für die Wahl einer russischen Bewertungsorganisation durch internationale Unternehmen. Z.B. impliziert die Berichterstattung von einem in der RICS ansässigen Gutachter ein bestimmtes Qualitätsniveau des Berichts, die Einhaltung internationaler Bewertungsstandards und methodische Empfehlungen, die bei der Bewertung bestimmter Arten von Vermögenswerten in den fortschrittlichsten Bewertungsgemeinschaften allgemein akzeptiert werden. Weiters soll die Harmonisierung eine „spürbare Unvollständigkeit“ russischer Bewertungsstandards auffüllen. Außerdem sollen dadurch folgende Schwachpunkte der russischen Bewertungsstandards verbessert werden:

- Die durch die neuen Standards eingeführte „Verringerung“ der Werttypen;
- Fehlen der praxisorientierten Erklärungen in den Standards selbst;
- Fehlen spezifischer Empfehlungen zur Bewertungsmethode und zu bestimmten Bewertungsfällen;
- Fehlen eines Muster-Bewertungsgutachtens;
- zu kurze Formulierung der Standards;
- unzureichende Differenzierungen der Wertgrundlagen im Vergleich zu den internationalen Standards und als Folge Probleme bei der „Anpassung unter den Marktwert“;
- „Oberflächliche Ähnlichkeit“ der russischen und internationalen Bewertungsstandards und unzureichende Tiefe und Detailgenauigkeit der Beschreibungen und Berechnungen während der Bewertung selbst;
- Fehlen vieler wichtiger Begriffe für die Bewertungstätigkeit;

- Möglichkeit zu unterschiedlichen Interpretationen der russischen Bewertungsstandards und als Folge unterschiedliche Wertbestimmungen bei demselben Bewertungsobjekt bzw. Probleme der Unterschiede bei der Interpretation einiger Bewertungsprinzipien;
- Unzureichende Einbeziehung praktizierender Immobilienbewerter bei der Erstellung des Bewertungsstandards.

Es sollte jedoch darauf geachtet werden, dass die Immobilienbewertung in Russland im Vergleich zu den westlichen Ländern eine relativ junge Tätigkeit ist. Wie man sieht werden im Laufe der Zeit immer wieder die in den Industrieländern implementierten Bewertungsbestimmungen übernommen. Generell kann festgestellt werden, dass sich die Bewertungsaktivitäten in Russland in Richtung der Harmonisierung schrittweise entwickeln werden und die Anforderungen internationaler Bewertungsstandards vereinzelt umgesetzt werden.¹⁸³

¹⁸³ Vgl. Suchanova, 2016, S. 92

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Korrelation der Ölpreise mit dem Wert von Immobilien in Russland	104
Abbildung 2: Wohnbauviertel „Bogorodskij Kvartal“, Krasnobogatyrskaya Strasse, 38.....	105
Abbildung 3: Projekt des Wohnbaukonzerns „Krost“: Mikrobezirk „Äldago“, Moskauer Umgebung, Gemeinde Kommunarka, Leninskij Prospekt	105
Abbildung 4: Wohnbauviertel „Ostrov“ („Insel“) vom Bauunternehmen „Stroitel’nyj trest“, Sankt-Peterburg, Remeslennaja Strasse 2 A.....	106
Abbildung 5: Wohnbauviertel „Nastojashee“, projektiert vom Architekturbüro SPICH (СПИЧ), Moskau, Vinnitskaja Strasse, vl. 8.....	106
Abbildung 6: Wohnbauviertel „Presnja City“, Coalco Development & MR Group, Moskau, Hodynskaja Strasse 2.....	107
Abbildung 7: Wohnbauviertel „Horoshovskij“, MonArch, Horoshovskaja Strasse, vl. 7.....	107
Abbildung 8: Moskau City	108
Abbildung 9: CBRE - Wohin investiert man im Jahr 2019?	109
Abbildung 10: CBRE - Wer investiert im Jahr 2019 in Russland?	109

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1: Aktuelle russische Föderale Bewertungsstandards.....	38
Tabelle 2: Ausschnitt aus dem Ethikkodex für Gutachter – Mitglieder der SRO - ROO.....	41
Tabelle 3: Standardstruktur der IVS 2017	45
Tabelle 4: Struktur der Europäischen Bewertungsstandards und Leitlinien, EVS 2016 - TEGoVA ..	48
Tabelle 5: Struktur der RICS Bewertung Global Standards 2017	49
Tabelle 6: Wertgrundlagen der IVS 2017.....	60
Tabelle 7: IVS 105 (2017): Wertermittlungsansätze- und verfahren	62
Tabelle 8: Wertbestimmungen der EVS 2016.....	62
Tabelle 9: TEGoVA EVIP - Bewertungsverfahren	64
Tabelle 10: RICS – Bewertungsgrundlagen 2017, VPS-4.....	66
Tabelle 11: RICS – Bewertungsansätze und -methoden 2017, VPS-5.....	67
Tabelle 12: Marktwert – Vergleich der Definitionen: IVS, EVS, RICS vs. FSO	71
Tabelle 13: FSO1, FSO7 - russische Bewertungsansätze.....	75
Tabelle 14: FSO7 - Immobilienbewertung: russische Bewertungsansätze und -methoden	76

Literaturverzeichnis

LITERATURQUELLEN:

Bykowa Elena / Sishchuk Julia (2015): Differenzierung des Katasterwertes von landwirtschaftlichen Flächen, Fachbeitrag. In: zfv 2/2015, S. 22-26

Klimscha Larissa (2010): Liegenschaftsbewertung in der Russischen Föderation - Untersuchung der Probleme in der praktischen Anwendung, Technische Universität Wien, Wien

Meridian Angelika (2018): Zur Vereinheitlichung des europäischen Prüfungsmarkts am Beispiel der Unternehmensbewertung, Springer Gabler Verlag, Wiesbaden

Naubereit Philipp (2010): Harmonisierung der internationalen Immobilienmärkte und Folgen für die Immobilienbewertung. In: Informationen zur Raumentwicklung Heft 5/6.2010, S. 365-375

Reithofer Markus / Stocker Gerald (2016): Residualwertverfahren. Für Immobilienbewerter, Projektentwickler und Bauträger 1. Auflage 2016, 272 Seiten, Linde Verlag, Wien

Roth Martin (2003): Internationale Aspekte der Immobilienbewertung – Stärken und Schwächen. In: Der Sachverständige, Heft 2/2003, S. 78-88

Russov Alexander (1913): Kurzer Überblick der Entwicklung der Russischen Bewertungsstatistik, Kiev / Русов А.А. (1913): Краткий обзор развития Русской Оценочной статистики, Киев / Russov A.A. (1913): Kratkij obzor razvitiya Russkoj Otsenohnoj statistiki, Kiev

Tarassjewitch Evgenij (1997): Immobilienbewertung, SPbGTU, Sankt Petersburg / Тарасевич Е.И. (1997): Оценка недвижимости, СПбГТУ, Санкт Петербург / Tarassjewitch E.I. (1997): Otsenka nedvizhimosti, SPbGTU, Sankt Peterburg

INTERNETQUELLEN:

Buschuchin Ignat (2019): Der endgültige Look von Moscow City wurde auf der MUF-2019 gezeigt / russ.: Бушухин Игнат (2019): Окончательный вид «Москва-Сити» показали на MUF-2019 / Transkription: Buschuchin Ignat (2019): Okonchatel'nyy vid «Moskva-Siti» pokazali na MUF-2019, Onlinebericht vom 05.07.2019, <https://realty.rbc.ru/news/5d1efd299a7947bc9d44087b>, Abfrage 27.5.2020

Buschuchin Ignat (2020): Was wird mit den Wohnkosten in Moskau aufgrund sinkender Ölpreise passieren? russ.: Бушухин Игнат (2020): Что будет со стоимостью жилья в Москве из-за падения цен на нефть? Transkription: Buschuchin Ignat (2020): Chto budet so stoimost'yu zhil'ya v Moskve iz-za padeniya tsen na nef't? Onlinebericht vom 09.03.2020 <https://www.irn.ru/articles/40957>; Abfrage 2.4.2020

Bushukhin Ignat / Gustova Nataliya / Lun'kova Vera (2020): Was wird mit den Wohnkosten in Moskau aufgrund sinkender Ölpreise passieren? Russ.: Бушухин Игнат / Густова Наталия / Лунькова Вера (2020): Что будет со стоимостью жилья в Москве из-за падения цен на нефть? Transkription: Bushukhin Ignat / Gustova Nataliya / Lun'kova Vera (2020): Chto budet so stoimost'yu zhil'ya v Moskve iz-za padeniya tsen na nef't? URL: <https://realty.rbc.ru/news/5e6672c39a794707e62ad402>, Abfrage 2.4.2020

Finance Rumbler: ASN Info (2020): Das Geld kommt zurück. Investment Market - 2019 / russ.: Деньги возвращаются в недвижимость. Инвестиционный рынок - 2019 / Transkription: Den'gi vozvrashchayutsya v nedvizhimost'. Investitsionnyy rynok - 2019, Onlinebericht vom 26.02.2020,

<https://finance.rambler.ru/realty/43744787-dengi-vozvrachayutsya-v-nedvizhimost-investitsionnyy-rynok-2019/?updated>, Abfrage 20.05.2020

Gustova Nataliya (2020): Der Gebäudekomplex Russlands wird die Auswirkungen der Krise im Sommer spüren / russ.: Густова Наталия (2020): Стройкомплекс России ощутит последствия кризиса летом / Transkription: Gustova Nataliya (2020): Stroykompleks Rossii oshchutitposledstviyakrizisa le-tom; Onlinebericht vom 26.05.2020, <https://realty.rbc.ru/news/5ecd1a8a9a7947379aac6ad9>, Abfrage 10.06.2020.

IRN.RU o.A. (2016): Bei einem Ölpreis von 50 USD pro Barrel liegt der Wohnungsbau in Moskau bei 2.000 USD pro Meter, russ.: При нефти по \$50 за баррель жилье в Москве – по \$2 000 за метр, Transkription: Pri nefiti po \$50 za barrel' zhil'ye v Moskve – po \$2 000 za metr, Onlinebericht vom 27.12.2016, <https://www.irn.ru/articles/39154.html>, Abfrage 20.20.2020

Pokrytan L. (2013): Bildung und Entwicklung des Marktes für Bewertungsdienstleistungen in Russland, Gosudarstvennoye upravleniye. Elektronnyy vestnik , N 37. April 2013, S. 79 / Pokrytan L.A. (2013): Становление и развитие рынка оценочных услуг в России, Государственное управление. Электронный вестник Выпуск N 37. Апрель 2013 г., стр. 79 / Pokrytan L.A. (2013): Stanovleniye i razvitiye rynka otsenochnykh uslug v Rossii, Gosudarstvennoye upravleniye. Elektronnyy vestnik Vy-pusk N 37. Aprel' 2013 g., str. 79, <http://ceo-kzn.ru/files/pokrytan.pdf>, Abfrage vom 4.4.2020

Popova Ksenija (2016): Estimatica – die Wissenschaft der Bewertung, 2016: Ausländische und russische Bewertungsstandards: Ähnlichkeiten und Unterschiede“ / russ.: Эстиматика - наука оценивать, 2016: „Зарубежные и российские стандарты оценки: сходства и различия“ / Transkription: Esti-matika - nauka otsenivat', 2016: „Zarubezhnyye i rossiyskiye standarty otsenki: skhodstva i razlichiya“, <http://www.estimatica.info/assessment/standards-and-methods/235-zarubezhnye-i-rossijskie-standarty-otsenki-shodstva-i-razlichiya>, Abfrage vom 1.5.2020

PwC (2020): PwC Emerging Trends 2020 Europe <https://www.pwc.com/gx/en/industries/financial-services/asset-management/emerging-trends-real-estate/europe-2020.html>, Abfrage 2.5.2020

PwC Russia (2020): Neue Trends auf dem Immobilienmarkt 2020, Bericht / russ.: Новые тренды на рынке недвижимости 2020, отчет / Transkription: Novyye tendentsii na rynke nedvizhimosti 2020, отчет, <https://www.pwc.ru/publications/etre/etre-2020.pdf>, Abfrage 20.05.2020

Radchenko Darya (2018): Moskauer-Gebiete mit Augen der Nutzer von sozialen Netzwerken, Forschungsstudie der Strelka KB/ russ.: Радченко Дарья (2018): Районы Москвы глазами пользователей социальных сетей, исследование Центра Городской Антропологии KB Стрелка / Transkription: Radchenko Darya (2018): Rayony Moskvyy glazami pol'zovateley sotsial'nykh setey, issledovaniye Tsentra Gorodskoy Antropologii KB Strelka, <https://drive.google.com/file/d/1d0oB-chunoM1YIWMi7t-A9uRQ-5rOHWok/view>, Abfrage vom 1.06.2020

RBC, o.A., (2019): In Russland werden die Prinzipien der territorialen Entwicklung entwickelt. Was bedeutet das / russ.: В России разрабатывают принципы развития территорий. Что это значит / Transkription: V Rossii razrabatyvayut printsipy razvitiya territoriy. Chto eto znachit, Onlinebericht vom 09.04.2018, <https://realty.rbc.ru/news/5a9cebcb9a79474c042d64f1>, Abfrage 28.05.2020

Salnikov V. / Mikheeva O. (2016): Preisprognosemodelle auf dem Moskauer Wohnimmobilienmarkt, S. 129-137 / russ.: Сальников В. / Михеева О (2016): Модели прогнозирования цен на московском рынке жилой недвижимости стр. 129-137/ Transkription: Sal'nikov V. / Mikheyeva O. (2016): Modeli prognozirovaniya tsen na moskovskom rynke zhiloy nedvizhimosti, str. 129-137, <https://cyberleninka.ru/article/n/modeli-prognozirovaniya-tsen-na-moskovskom-rynke-zhiloy-nedvizhimosti/viewer>, Abfrage: 1.6.2020

Saltykov Anton (2010): Historische Erfahrung mit Bewertungsaktivitäten in Russland als Grundlage für die Organisation eines Systems zur Bewertung von Immobilien. In: Junger Wissenschaftler. Nr. 1-2 (13). Bnd. 1. S. 256-259 / А. П. Салтыков А.П. - Исторический опыт оценочной деятельности

России как основа организации системы оценки объектов недвижимости // Молодой ученый, № 1-2 (13). Т. 1. С. 256-259. <https://moluch.ru/archive/13/1169/> Abfrage: 14.06.2020

Suchanova Irina (2016): Anwendung internationaler Bewertungsstandards in Russland zum gegenwärtigen Zeitpunkt, Artikel, in „Wirtschaftsstrategien“ N3/2016; „Применение международных стандартов оценки в России на современном этапе“, статья: „Экономические стратегии“ N3/2016: *Primeneniye mezhdunarodnykh standartov otsenki v Rossii na sovremennom etape - stat'ya: „Ekonomicheskiye strategii“ N3/2016.*

Thumann Michael (2001): „Russlands neuer Reichtum“, DIE ZEIT 03/2001, https://www.zeit.de/2001/03/Russlands_neuer_Reichtum/komplettansicht, Abfrage: 20.20.2020.

Velessevich Sergey (2018): Drei russische Krisen: Wie der Immobilienmarkt in den Jahren 1998, 2008 und 2014, Russ.: Велесевич Сергей (2018): Три российских кризиса: как падал рынок жилья в 1998, 2008 и 2014 годах, Transkription: Velessevich Sergey (2018): *Tri rossiyskikh krizisa: kak padal rynek zhil'ya v 1998, 2008 i 2014 godakh*, <https://realty.rbc.ru/news/5b76c9fb9a79471f1c1c81db>, Abfrage 2.4.2020

Voskresenskaya E. (2007): Vergleichende Studie der Gesetzgebung über die Bewertung im Post-Sowjetischen Raum. In: Almanach der modernen Wissenschaft und Bildung, Tambov: Literacy, 2007 / Nr. 7 (7): in 2 Teilen, Teil I. I. S. 32-33. ISSN 1993-5552 / russ.: Воскресенская Е. (2007) Сравнительное исследование законодательства об оценочной деятельности на постсоветском пространстве. В кн. : Альманах современной науки и образования, Тамбов: Грамотность, 2007 / № 7 (7): в 2-х частях, часть I. I. С. 32-33. ISSN 1993 / Transkription: Voskresenskaya E. (2007): *Sravnitel'noye issledovaniye zakonodatel'stva ob otsenochnoy deyatel'nosti na postsovetskom prostranstve. V kn. : Al'manakh sovremennoy nauki i obrazovaniya, Tambov: Gramotnost', 2007 /№ 7 (7): v 2-kh chastyakh, chast' I. I. S. 32-33. ISSN 1993*

Yakubovskiy V.: Gemeinsamkeiten und Unterschiede in den internationalen Bewertungsstandards IVS-2017 und den europäischen Standards EVS-2016. / <http://www.afo.com.ua/doc/IVS-2017-vs-EVS-2016.pdf>, Abfrage 20.05.2020; Якубовский В. В.: Общность и различия в международных стандартах оценочной деятельности IVS-2017 и европейских стандартах EVS-2016. <http://www.afo.com.ua/doc/IVS-2017-vs-EVS-2016.pdf> / Yakubovskiy V.: *Obshchnost' i razlichiya v mezhdunarodnykh standartakh otsenochnoy deyatel'nosti IVS-2017 i yevropeyskikh standartakh EVS-2016.* <http://www.afo.com.ua/doc/IVS-2017-vs-EVS-2016.pdf>.

Zimina A. / Tolstykh Y. (2014): Möglichkeiten für die Entwicklung von Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation durch die Implementierung von RICS-Standards in der russischen Bewertungspraxis, *Moderne Probleme von Wissenschaft und Bildung*, Nr. 1/2014, 02/04/2014, 8 S. / Зими́на А., Толстых Ю. (2014): Возможности развития оценочной деятельности в Российской Федерации путем внедрения стандартов RICS в российскую практику оценки, *Современные проблемы науки и образования*. № 1/2014, дата публикации 04.02.2014, 8 стр. / Zimina A., Tolstykh Y., (2014): *Vozmozhnosti razvitiya otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii putem vnedreniya standartov RICS v rossiyskuyu praktiku otsenki, Sovremennyye problemy nauki i obrazovaniya.* № 1/2014, data publikatsii 04.02.2014, 8 str.

International Valuation Standards Council (2017): International Valuation Standards, Pre-publication Draft 2016 <https://www.ivsc.org/standards/international-valuation-standards>, Abfrage 20.02.2020

International Valuation Standards Council (IVS 104) (2017): Bases of Value. <https://www.ivsc.org/files/file/view/id/646>

IVSC: Code of Ethical Principles (2011): <https://www.ivsc.org/standards/international-professional-standards/consultation/code-of-ethical-principles#tab-summary>, Abfrage 20.02.2020

RICS (2017): RICS Bewertung - Global Standards 2017, Einschließlich Internationalen Bewertungsstandards des IVSC, Juni 2017, wirksam ab 1. Juli 2017, <https://www.rics.org/globalassets/rics->

website/media/upholding-professional-standards/sector-standards/valuation/red-book-2017-german-translation.pdf, Abfrage 1.6.2020

TEGoVA (2016): European Valuation Standards 2016, Eight Edition, TEGoVA

TEGoVA Members Association (2016): <https://www.tegova.org/en/p4912ab00f1da3>, Abfrage 20.02.2020

Art. 20 des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: Ст. 20 федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: St. 20 federal'nogo zakona Nr.135-FZ ot 29.07. 1998 g. «Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii»

Art. 24 des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / Russ.: Ст. 24 федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: St. 24 federal'nogo zakona Nr.135-FZ ot 29.07. 1998 g. «Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii»

Art. 3 „Das Konzept der Bewertungstätigkeit“ des Bundesgesetzes Nr. 135-FZ vom 29. Juli. 1998 "Über Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation" / russ.: статья 3 „Понятие оценочной деятельности“ Федерального закона Nr.135-ФЗ от 29.07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» / Transkription: stat'ya 3 „Ponyatiye otsenochnoy deyatel'nosti“ Federal'nogo Zakona ot 29 iyulya 1998 g. Nr. 135-FZ „Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii“

Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung und Handel der Russischen Föderation (Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung Russlands) vom 20. Juli 2007 N 255, Moskau "Nach Genehmigung des föderalen Bewertungsstandards" Zweck der Bewertung und Wertarten (BFS N 2) / russ.: Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 июля 2007 г. N 255 г. Москва "Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" / Transkription: Prikaz Ministerstva ekonomicheskogo razvitiya i torgovli Rossiyskoy Federatsii (Minekonomrazvitiya Rossii) ot 20 iyulya 2007 g. N 255 g. Moskva "Ob utverzhdenii federal'nogo standarta otsenki "Tsel' otsenki i vidy stoimosti (FSO N 2)"

Bundesgesetz vom 27. Juli 2006 N 157-FZ "Über Änderungen des Bundesgesetzes "Über Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation" / Russ.: Федеральный закон от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" / Transkription: Federal'nyy zakon ot 27 iyulya 2006 g. N 157-FZ "O vnesenii izmeneniy v Federal'nyy zakon "Ob otsenochnoy deyatel'nosti v Rossiyskoy Federatsii"

Das Gesetz der Russischen Föderation vom 4. Juli 1991 Nr. 1541-1 „Über die Privatisierung des Wohnungsbestandes in der RSFSR“ / Russ.: Закон Российской Федерации от 4 июля 1991 г. № 1541-1 "О приватизации жилья в РСФСР" / Transkription: Zakon Rossiyskoy Federatsii ot 4 iyulya 1991 № 1541-1 "O privatizatsii zhil'ya v RSFSR"

Das Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung Russlands: Das Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung führt Qualifikationsprüfungen im Bereich der Bewertungstätigkeiten durch, 24.08.2017 / russ.: Министерство Экономического развития России: Минэкономразвития проводит квалификационные экзамены в области оценочной деятельности, статья от 24.08.2017 / Transkription: Ministerstvo Ekonomicheskogo razvitiya Rossii: Minekonomrazvitiya provodit kvalifikatsionnyye ekzameny v oblasti otsenochnoy deyatel'nosti, stat'ya ot 24.08.17, <http://old.economy.gov.ru/minrec/about/structure/banking/2017240805>, Abfrage 20.02.2020

Dekret der Regierung der Russischen Föderation vom 06.07.2001 Nr. 519 „Über die Genehmigung von Bewertungsstandards“ / russ.: Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки» / Transkription: Postanovleniye Pravitel'stva

Rossiyskoy Federatsii ot 6 iyulya 2001 g. Nr 519 „Ob utverzhdanii standartov otsenki“. <https://legalacts.ru/doc/postanovlenie-pravitelstva-rf-ot-06072001-n-519/> Abfrage 20.02.2020

Föderaler Bundesbewertungsstandart Nr. 1 "Allgemeine Bewertungskonzepte, Bewertungsansätze und Bewertungsanforderungen, Teil IV" - Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 20. Juli 2007 Nr. 256 / russ.: Федеральный Стандарт "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", глава IV - Приказ Минэкономразвития России от 20.07.2007 N 256 / Transkription: Federal'nyj Standart Ocenki "Obshchiye ponyatiya otsenki, podkhody k otsenke i trebovaniya k provedeniyu otsenki (FSO N 2)" Nr. 2 - Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 20.07.2007 N 256

Föderaler Bundesbewertungsstandart Nr. 2 über den Zweck der Bewertung und Wertarten - Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 20. Mai 2015 Nr. 298 / russ.: Федеральный Стандарт Цель оценки и виды стоимости Nr. 2 - Приказ Минэкономразвития России от 25.05.2015 N 298 / Transkription: Federal'nyj Standart Ocenki Cel'otsenki i vidy stoimosti Nr. 2 - Prikaz Minekonomrazvitiya Rossii ot 25.05.2015 N 298

Föderaler Bundesbewertungsstandart Nr. 7 "Immobilienbewertung" - Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 25. September 2014 Nr. 611 / russ.: Федеральный Стандарт "Оценка недвижимости" Nr. 7 - Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 N 611 / Transkription: Federal'nyj Standart Ocenki "Otsenka nedvizhimosti (FSO N 7)", ot 25.09.2014 N 611

Informationen zur Qualifikationsprüfung im Bereich der Bewertungstätigkeiten / Russ.: Информация о проведении квалификационного экзамена в области оценочной деятельности / Transkription: Informatsiya o provedenii kvalifikatsionnogo ekzamena v oblasti otsenochnoy deyatelnosti <http://old.economy.gov.ru/minec/activity/sections/CorpManagement/activity/2017090601>: Abfrage 20.02.2002

Informationsdienst des Baukomplex-Portals Russlands (2019): Neue Regeln für die Finanzierung des gemeinsamen Baus sind in Kraft getreten / Russ.: Новые правила финансирования долевого строительства вступили в силу / Transkription: Novyye pravila finansirovaniya dolevogo stroitel'stva vstupili v silu, <https://stroim.os.ru/news/vstupili-v-silu-novyie-pravila-finansirovaniia-dolievogho-stroitel'stva>, Onlinebericht vom 01.07.2019, Abfrage 20.4.2020

Regeln der Berufsethik für Gutachter: Ethikkodex für Mitglieder der Selbstregulierungsorganisation der Gutachter „Allrussische öffentliche Organisation "Russische Gesellschaft der Gutachter" (2013), Moskau / russ.: Типовые правила профессиональной этики оценщиков: Кодекс этики членов саморегулируемой организации оценщиков «Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков"» (2013), Москва / Transkription: Tipovyye pravila professional'noy etiki otsenshchikov Kodeks etiki chlenov samoreguliruyemoy organizatsii otsenshchikov «Obshcherossiyskaya obshchestvennaya organizatsiya "Rossiyskoye obshchestvo otsenshchikov"» (2013) Moskva, http://sroroo.ru/upload/iblock/396/standarty_2017_all_fevr.pdf, Abfrage 20.05.2020

Typische Regeln der Berufsethik von Bewertern, genehmigt durch das Ministerium für wirtschaftliche Entwicklung Russlands vom 30. September 2015 N 708 / russ.: Типовые правила профессиональной этики оценщиков, Утверждены приказом Минэкономразвития России от 30.09.2015 N 708 / Transkription: Tipovyye pravila professional'noy etiki otsenshchikov, utverzhdeny prikazom Minekonomrazvitiya Rossii ot 30.09.2015 N 708, <https://smao.ru/files/docs/2020/prikaz708.pdf>, Abfrage 20.02.2020

Higher School of Economics / Высшая Школа Экономики, www.hse.ru/en/

Komplex für Stadtplanungspolitik und Bau der Stadt Moskau (2016): Die Fassaden der Stadthalle werden zum Zifferblatt der größten Uhr der Welt - S. Kusnezow / russ.: Градостроительная политика и Московский городской комплекс (2016): Фасады Концертного зала в Сити станут циферблатом самых больших в мире часов - С. Кузнецов / Transkription: Gradostroitel'naya politika i Moskovskiy

gorodskoy kompleks (2016): Fasady Kontsertnogo zala v Siti stanut tsiferblatom samykh bol'shikh v mire chasov - S. Kuznetsov, Onlinebericht vom 21.10.2016, https://stroj.mos.ru/press_releases/fasady-kontsiertnogo-zala-v-siti-stanut-tsiferblatom-samykh-bol-shikh-v-mirie-chasov-s-kuznetsov, Abfrage 1.5.2020

Ministry of Economic Development Russian Federation / Министерство Экономического Развития Российской Федерации, www.economy.gov.ru

Partnership of the Russian Society of Appraisers / Партнерство российского общества оценщиков – ПРОО, www.valuer.ru

Russian Board of Appraisers / Российская Коллегия Оценщиков – РКО, www.nprko.ru

Russian Society of Appraisers / Российское Общество Оценщиков РОО, www.srooo.ru

Russian Society of Appraisers / Российское Общество Оценщиков РОО, www.srooo.ru

Self-regulating Interregional Association of Experts Appraisers / Саморегулируемая Межрегиональная Ассоциация Оценщиков, www.smao.ru

Zentrum für wirtschaftliche Analyse und Expertise / russ.: центр экономического анализа и экспертизы / Transkription: tsentr ekonomicheskogo analiza i ekspertizy, <http://www.ceae.ru/law-2.htm>, Abfrage 2.2.2020

Anhang 1: Ausschnitt aus dem anonymisierter Bewertungsbericht über die Bewertung einer Immobilie im Raum Moskau

BERICHT Nr. _____

zur Beurteilung des beizulegenden Zeitwerts von eingebauten Nichtwohngebäuden

mit einer Fläche von _____ Quadratmetern in:

Kunde: _____

Bewertungsdatum: _____

Datum: _____

Moskau 2019

Inhaltsverzeichnis

- 1 GRUNDLEGENDE FAKTEN UND SCHLUSSFOLGERUNGEN
- 2 BEWERTUNGSAUFGABE
- 3 INFORMATIONEN ÜBER DEN KUNDEN DER BEWERTUNG UND ÜBER DEN BEWERTER
- 4 VERWENDETE ANNAHMEN UND EINSCHRÄNKUNGSBEDINGUNGEN
- BEWERTUNG WÄHREND DER BEWERTUNG
- 5 ANWENDBARE BEWERTUNGSNORMEN
- 6 BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS
 - 6.1 LISTE DER VOM SCHÄTZER VERWENDETEN DOKUMENTE UND INSTALLATION DER QUANTITATIVEN UND QUALITATIVEN EIGENSCHAFTEN DER BEWERTUNG DER BEWERTUNG
 - 6.2 ALLGEMEINE BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS
 - 6.3 INFORMATIONEN ZU EIGENTUMSRECHTEN UND UMSTÄNDEN IN BEZUG AUF BEWERTUNGSOBJEKT
 - 6.4 WIRTSCHAFTLICHE BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS
 - 6.5 GEBÄUDE UND TECHNISCHE BESCHREIBUNG DES OBJEKTS
 - 6.5.1 Allgemeine Konstruktion und technische Beschreibung des Gebäudes
 - 6.5.2 Informationen zu Verschleiß und Veralterung
 - 6.6 ANALYSE DES STANDORTES DES BEWERTUNGSOBJEKTS
- 7. MARKTANALYSE
 - 7.1. ANALYSE DES EINFLUSSES DER ALLGEMEINEN POLITISCHEN SITUATION IM LAND UND IN DER REGION DES STANDORTES DES BEWERTUNGSOBJEKTS AUF DEM MARKT DES BEWERTETEN OBJEKTS
 - 7.2 POLITISCHE UND SOZIOÖKONOMISCHE FAKTOREN IM LAND UND IN DER REGION, DIE DEN IMMOBILIENMARKT POTENZIELL BEEINFLUSSEN
 - 7.3 BEGRIFFSBESTIMMUNG DES SEGMENTES, AUF DAS DAS BEWERTUNGSOBJEKT VERWANDT IST
 - 7.4 ANALYSE DER TATSÄCHLICHEN DATEN ZU PREISEN VON TRANSAKTIONEN UND (ODER) ANGEBOTEN MIT IMMOBILIENMÖGLICHKEITEN AUS MARKTSEGMENTEN, AUF DIE DAS BEWERTETE EIGENTUM VERWANDT WERDEN KANN
 - 7.5 ANALYSE DER WICHTIGSTEN FAKTOREN, DIE DIE NACHFRAGE, DAS ANGEBOT UND DIE PREISE VERGLEICHTER OBJEKTE BEEINFLUSSEN
 - 7.6 HAUPTERGEBNISSE IN BEZUG AUF DEN IMMOBILIENMARKT IN SEGMENTEN, DIE FÜR DIE BEWERTUNG VON OBJEKTEN ERFORDERLICH SIND
- 8. BESCHREIBUNG DES BEWERTUNGSPROZESSES
 - 8.1 BEWERTUNGSSTUFEN
 - 8.2 ANALYSE DER WIRKSAMSTEN VERWENDUNG DES BEWERTUNGSOBJEKTS
 - 8.3 BEWERTUNGSANSÄTZE
 - 8.4 BESTIMMUNG DES MARKTWERTES DES BEWERTUNGSOBJEKTS
 - 8.4.1 Ermittlung des Marktwerts (beizulegenden Zeitwerts) des Bewertungsgegenstandes anhand eines vergleichenden Ansatzes
 - 8.4.2 Ermittlung des Marktwerts (beizulegenden Zeitwerts) des Bewertungsgegenstandes auf der Grundlage des Ertragsansatzes
- 9 SCHLUSSFOLGERUNG ÜBER DEN MARKTWERT
 - 9.1 VEREINBARUNG DER BEWERTUNGSERGEBNISSE
 - 9.2 SCHLUSSFOLGERUNG ZUM MARKTWERT
- LISTE DER VERWENDETEN QUELLEN
 - 1. Zulassungsdokumente
 - 2. Referenzen
 - 3. Methodische Literatur

(...) Fortsetzung, Teil 5 des Bewertungsberichtes:

5. Anwendbare Bewertungsnormen

Bei der Durchführung dieser Bewertung wurden regulatorische Dokumente und Bundesstandards für Bewertungstätigkeiten sowie Bewertungsstandards verwendet, die von einer Selbstregulierungsorganisation (SRO-Gutachter) festgelegt wurden, deren Mitglied der Gutachter ist und die den Bericht erstellt hat:

1. Das Bundesgesetz der Russischen Föderation „Über Bewertungstätigkeiten in der Russischen Föderation“ vom 29. Juli 1998, Nr. 135-Φ3 mit allen Änderungen und Ergänzungen;
2. Bundesbewertungsstandard „Allgemeine Bewertungskonzepte, Ansätze und Anforderungen für die Bewertung (BFS Nr. 1) (genehmigt mit Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands Nr. 297 vom 20. Mai 2015);
3. Der Bundesstandard für die Bewertung „Zweck der Bewertung und Wertarten“ (BFS Nr. 2) (genehmigt auf Anordnung des russischen Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Nr. 298 vom 20. Mai 2015);
4. Der Bundesstandard für die Bewertung „Anforderungen an den Bewertungsbericht“ (BFS Nr. 3) (genehmigt auf Anordnung des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung Russlands Nr. 299 vom 20. Mai 2015);
5. Bundesbewertungsstandard „Immobilienbewertung“ (BFS Nr. 7) (genehmigt durch Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung der Russischen Föderation Nr. 611 vom 25. September 2014);
6. Bundesbewertungsstandard „Bewertung zum Zweck der Verpfändung“ (BFS Nr. 9) (genehmigt durch Beschluss des Ministeriums für wirtschaftliche Entwicklung der Russischen Föderation vom 01. Juni 2015 Nr. 327);
7. Internationale Standards zur Bewertung der International Accounting Standards (IVS) 2013 des International Council for Assessment Standards (ICAS);
8. Europäische Standards für die Bewertung von (EVS) 2012 und nachfolgende Veröffentlichungen der Europäischen Gruppe der Gutachterverbände (TEGoVA);
9. International Financial Reporting Standard (IFRS)13 - Bewertung zum beizulegenden Zeitwert;
10. Standards und Regeln für Bewertungsaktivitäten der SRO „Regional Association of Appraisers“ (SRO „RAO“).

Anwendung von Bundesbewertungsstandards, Bewertungsstandards und -regeln, die von der SRO des Gutachters vorgeschriebenen Aktivitäten, sind auf die obligatorische Anwendung dieser Standards bei der Durchführung von Bewertungsaktivitäten in der Russischen Föderation zurückzuführen.

Die Anwendung internationaler und europäischer Standards beruht auf der Tatsache, dass diese Standards die grundlegenden Bewertungsgrundsätze festlegen, die bei der Durchführung von Bewertungsarbeiten verwendet werden, um eine weitere Kohärenz in der internationalen Bewertungspraxis zu erreichen. Die Verwendung dieser Bewertungsstandards war in Fällen zulässig, in denen eine Anwendung erforderlich war und deren Übereinstimmung (Identität, Angemessenheit) mit den Anforderungen der nationalen Gesetzgebungs- und Regulierungsgesetze.

Die Bewertung wurde unter teilweiser Anwendung anderer anwendbarer Regulierungsdokumente durchgeführt.

Der beizulegende Zeitwert ist der Preis, der zum Bewertungszeitpunkt für den Verkauf eines Vermögenswerts oder für die Übertragung einer Verbindlichkeit bei einer ordnungsgemäßen Transaktion zwischen Marktteilnehmern erhalten würde (siehe IFRS 13 „Bewertung zum beizulegenden Zeitwert“).

Der beizulegende Zeitwert ist der Betrag, um den ein Vermögenswert bei einer Transaktion zwischen sachkundigen Parteien im Rahmen einer Transaktion zu marktüblichen Bedingungen ausgetauscht werden kann (siehe IAS 16 Sachanlagen).

Der beizulegende Zeitwert ist in den meisten Fällen der Marktwert (beizulegender Zeitwert), vorausgesetzt, die Methode der wirtschaftlichen Nutzung der relevanten Objekte wird für eine lange Zeit fortgesetzt, d. H. zur Durchführung derselben oder einer ähnlichen Art von Tätigkeit verwenden (siehe IAS 16 „Sachanlagen“).

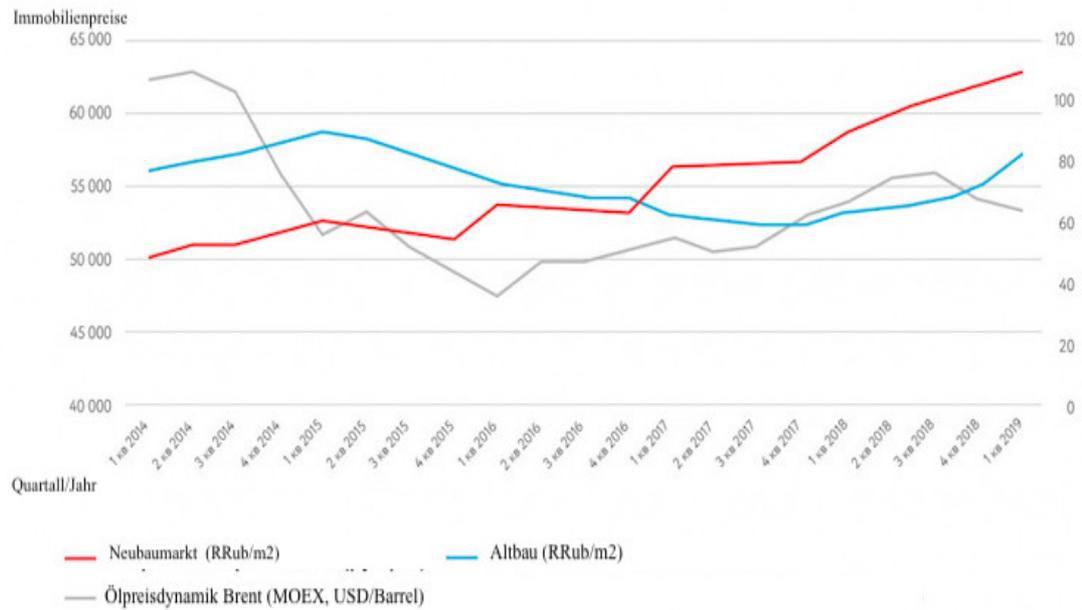
Nach dem Bundesgesetz Nr. 135-BG vom 29. Juli 1998 „Über Bewertungstätigkeiten“ der aktuellen Version ist der Marktwert (beizulegender Zeitwert) der wahrscheinlichste Preis, zu dem das Bewertungsobjekt am Bewertungstag auf dem freien Markt in einem Wettbewerbsumfeld veräußert werden kann, in dem die Parteien der Transaktion angemessen handeln, mit dem Vorhandensein aller erforderlichen Informationen und etwaiger Notfälle spiegeln sich nicht im Wert des Transaktionspreises wider, das heißt wenn:

- Eine der Parteien der Transaktion ist nicht verpflichtet, den Bewertungsgegenstand zu veräußern, und die andere Seite ist nicht verpflichtet, die Ausführung zu akzeptieren.
- Die an der Transaktion beteiligten Parteien sind sich des Vertragsgegenstandes bewusst und handeln in ihrem Interesse.
- Das Bewertungsobjekt wird auf dem freien Markt durch ein öffentliches Angebot präsentiert, das für ähnliche Bewertungsunternehmen typisch ist.
- Der Transaktionspreis ist eine angemessene Belohnung für den Gegenstand der Bewertung und des Zwangs, eine Transaktion in Bezug auf die Parteien der Transaktion mit keiner anderen Partei abzuschließen.
- Die Zahlung für das Bewertungsobjekt erfolgt in bar.

Daher wird in diesem Bericht der beizulegende Zeitwert von Räumlichkeiten angegeben (Bewertungsgegenstand) entspricht ihrem Marktwert (ohne USt).

Anhang 2: Ölpreise vs. Immobilienpreise

Abbildung 1: Korrelation der Ölpreise mit dem Wert von Immobilien in Russland



Quelle 14: Buschuchin, 2020: Was wird mit den Wohnkosten in Moskau aufgrund sinkender Ölpreise passieren? <https://www.irn.ru/articles/40957>; Abfrage 2.4.2020 Foto: Laut Analysten der EtazhiAcademy of Sciences

Anhang 3: Immobilientrends

Abbildung 2: Wohnbauviertel „Bogorodskij Kvartal“, Krasnobogatyrskaya Strasse, 38



Quelle 15: IDOM. <https://www.idom.ru/novostroyka/5861-zhk-bogorodsky-kvartal/>, Abfrage 20.02.2020

Abbildung 3: Projekt des Wohnbaukonzerns „Krost“: Mikrobezirk „Äldago“, Moskauer Umgebung, Gemeinde Kommunarka, Leninskij Prospekt



Quelle 16: Konzern Krost: <http://krost-concern.ru/realty/residential/edalgo.html>, Abfrage 20.02.2020

Abbildung 4: Wohnbauviertel „Ostrov“ („Insel“) vom Bauunternehmen „Stroitel'nyj trest“, Sankt-Peterburg, Remeslennaja Strasse 2 A



Quelle 4: <https://archi.ru/projects/russia/13635/zhiloi-kompleks-ostrov>, Abfrage 20.02.2020

Abbildung 5: Wohnbauviertel „Nastojashee“, projektiert vom Architekturbüro SPICH (СПИЧ), Moskau, Vinnitskaja Strasse, vl. 8



Quelle 5: <https://weknow.ru>, Abfrage 20.02.2020

Abbildung 6: Wohnbauviertel „Presnja City“, Coalco Development & MR Group, Moskau, Hodynskaja Strasse 2



Quelle 6: <https://weknow.ru>, Abfrage 20.02.2020

Abbildung 7: Wohnbauviertel „Horoshovskij , MonArch, Horoshovskaja Strasse, vl. 7



Quelle 7: <https://weknow.ru>, Abfrage 20.02.2020

Abbildung 8: Moskau City



Quelle 8: https://bg.wikipedia.org/wiki/Москва_Сити, Abfrage 20.02.2020

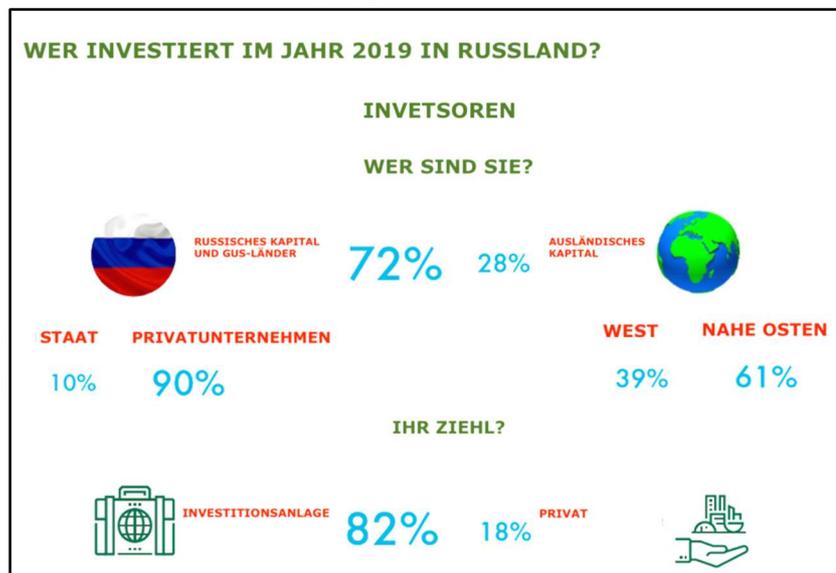
Anhang 4: Investitionstätigkeit in Russland (CBRE)

Abbildung 9: CBRE - Wohin investiert man im Jahr 2019?



Quelle 9: CRE.RU, 2019: Investitionen in Russland: Ergebnisse von 2019 und Prognose für 2020 von CBRE Bericht 2020 <https://cre.ru/analytics/78674>, Abfrage 2.2.2020

Abbildung 10: CBRE - Wer investiert im Jahr 2019 in Russland?



Quelle 10: CRE.RU, 2019: Investitionen in Russland: Ergebnisse von 2019 und Prognose für 2020 von CBRE Bericht 2020 <https://cre.ru/analytics/78674>, Abfrage 2.2.2020