

# Wo bleibt der Sachverstand?

Die Digitalisierung zieht auch in der Immobilienbewertung ein. Welche Auswirkungen wird dieser Megatrend auf die Arbeit des Immobilienbewerter haben?

VON BRIGITTE ADAM

Digitalisierung...ein Begriff, der sich wie selbstverständlich in unseren Wortschatz gedrängt hat. Nahezu alle Unternehmen in der Immobilienbranche beschäftigen sich damit; experimentieren mit Ideen und erproben sich an der Umsetzung. Prozesse, Arbeitsabläufe, Datenmanagement, neue Geschäftsideen mit modernsten Informations- und Kommunikationsmodellen sollen zeitliche Ressourcen und Rentabilität optimieren sowie Ineffizienzen und Fehlerquellen vermeiden. Es ist auch durchaus denkbar, dass sogenannte „Standardimmobilien“ zukünftig nahezu vollständig automatisiert bewertet werden können; gerade für die Beleihungswertermittlung wird dies aktuell vielseitig diskutiert. Doch wie viel Standard gibt es in einer Immobilie? Die Digitalisierung bietet den Sachverständigen Informationen und Daten, aufbereitet in vielfältiger Weise. Algorithmen, Zeitreihen, Lichtbilder von Drohnen aufgenommen, Miet- und Investmentdaten, welche teilweise

von unbekannter Hand in intransparenter Weise klassifiziert wurden, werden den Sachverständigen von diversen Anbietern offeriert.

Macht dies den Sachverständigen überflüssig? Auf keinen Fall. Er kann sich jetzt im besten Fall auf seine Kernkompetenzen konzentrieren: die Analyse und Würdigung. Die Qualität der digitalisierten Quellen steht in direktem Zusammenhang mit der Qualität der Bewertung. Und diese Analyse sowie die Würdigung der Ergebnisse von digitalisierten Daten obliegen den Sachverständigen. Woher kommen die Daten, welche Qualität, welchen Hintergrund haben sie? Unterliegen sie persönlichen, ungewöhnlichen Verhältnissen? Sind sie auf das

## Eine Definition zur „Würdigung“

Beispielsweise geregelt im Paragraph 286 Zivilprozessordnung „Beweiswürdigung“ (im juristischen Kontext, kann aber sinngemäß übertragen werden):

„(1) Das Gericht hat unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts der Verhandlungen und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder für nicht wahr zu erachten sei. In dem Urteil sind die Gründe anzugeben, die für die richterliche Überzeugung leitend gewesen sind.“

Im Gegensatz dazu wäre die „Kritische Würdigung“ zu nennen. Diese wird in der Wissenschaft wie folgt verstanden:

„In der Regel geht es um eine differenzierte Betrachtung des eigenen Vorgehens und der Ergebnisse. Dabei sollen jeweils die Stärken und Schwächen, die Erfolge und Defizite der eigenen Arbeit und deren Erkenntnisse benannt werden. Ein Bewertungsmaßstab ist einerseits der aktuelle Forschungsstand und auf der anderen Seite der Forschungsbedarf. Die eigenen Ergebnisse werden in Beziehung dazu gesetzt und damit ergibt sich eine Einordnung der eigenen Arbeit.“



Auch in Zukunft wird es Immobilienbewertung nicht einfach nur auf Knopfdruck geben.

Bewertungsobjekt übertragbar? Daten helfen, einen Status Quo zu erkennen, sie helfen, Trends abzuleiten aufgrund in der Vergangenheit getroffener Entscheidungen. Doch was ersetzt die vorzügliche inhaltliche Substanz eines persönlichen Gesprächs mit dem Hausmeister?

Die Asset-Klasse „Immobilie“ ist geprägt von Komplexitäten und Spezialitäten; nicht ohne Grund wurden die Regulierungen auch zum Thema Bewertung im Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) neu geregelt. Und da wirft sich eine wichtige Frage bei vollständiger Automatisierung auf: Wer haftet für die Bewertung? Die bevorzugte höchstpersönliche Beauftragung einer natürlichen Person ist unter anderem mit einer umfangreichen Möglichkeit der Inhaftnahme begründet. Eine weitere Frage soll in den Raum gestellt werden: Welche Rolle spielt der Datenschutz? Je transparenter und potenziell wertvoller generierte Daten sind, desto stärker wirkt der Datenschutz. Das sind Punkte, die in der Zukunft noch legislativ und judikativ geklärt werden müssen.

### Die menschliche Komponente

Das Berufsbild des Immobilienbewerbers wird sich verändern, ohne Zweifel. Die Arbeitsprozesse werden verschlankt und weiter automatisiert. Digitale Workflow-Prozesse, gerade in größeren Bewertungsbüros, sind obligatorisch; und dies von der Auftragserfassung bis zur Rechnungsstellung. Die berufliche Qualifikation der Sachverständigen wird einen höheren Anteil an IT-Kompetenz erfordern. Das Nutzen von computer-gestützten Bewertungsprogrammen ist bereits heute eine Selbstverständlichkeit; die direkten systemgesteuerten Verknüpfungen mit den Auftraggebern, das Nutzen von sicheren Cloud-Lösungen ist immer mehr Tagesgeschäft.

Effizient strukturierte Datenräume mit entsprechenden Zugriffsrechten erleichtern die Informationsbeschaffung. Besichtigungen mit direkter Georeferenzierung und gleichzeitiger Zurverfügungstellung von wertrelevanten Daten wie etwa Bodenrichtwerten sparen Zeit und geben Ressourcen frei für die Kernkompetenzen des Sachverständigen, die nicht digitalisiert werden können: Seine analytische und strategische Kompetenz, seine soziale Kompetenz und seine Veränderungskompetenz.

Es bestehen zahlreiche berufliche Standards für die Qualifikation und das Verhalten von Gutachtern sowie die inhaltlichen Anforderungen an ein Gutachten je nach Bewertungsanlass. Jedoch fehlen Best-Practice-Empfehlungen für die

## Buchtipp

Dipl.-Ing. Architektin Evelyn Hendreich,  
Dipl.-Ing. Architektin Ursel Schäfer,  
Dipl.-Ing. (FH) Matthias Pagel:

### Immobilienbewertung im Bild

ImmoWertV praxisgerecht erläutert  
und grafisch umgesetzt



Verlagsgesellschaft  
Rudolf Müller GmbH  
& Co. KG.

2018 / 139 Seiten / 59 Euro  
ISBN Buch: 978-3-481-03677-5  
ISBN E-Book-PDF: 978-3-481-03679-9

Datenerhebung, das Analysieren, das Würdigen und die nachvollziehbare Beurteilung der jeweils relevanten Aspekte im Gutachten. Die Kompetenzgruppe Marktwertermittlung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung gif e.V. erarbeitet aktuell eine in diese Richtung gehende Best-Practice-Empfehlung, um diese Lücke zu schließen. Sie will bestehende berufsrechtliche Regelungen ergänzen und sich verändernde Anforderungen einfließen lassen.

Die Aufgabe des Immobilienbewerbers ist das Simulieren des Marktes und das Abbilden dieser Simulation. Und solange der Mensch Entscheidungen trifft, solange wird der Mensch sie bewerten. ■

BRIGITTE ADAM FRICS IST GESCHÄFTSFÜHRENDE  
GESELLSCHAFTERIN DER ENA EXPERTS GMBH & CO. KG.