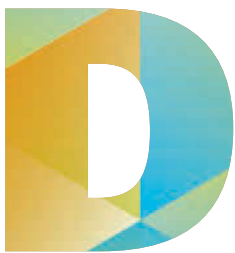


Digitalisierung in der Immobilienbewertung - gif-Empfehlung zur Marktwertermittlung

- Brigitte Adam -



Die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft bringt alle Bereiche in Bewegung.

Sie ist erforderlich um Prozesse zu mobilisieren, Fehler zu vermeiden und Effizienzen zu steigern. Gerade die Immobilienbewertung, welche sich nahezu vollumfänglich mit allen Themen der Immobilie befasst, mit rechtlichen Gegebenheiten, technischen Eigenschaften, ökonomischen Hinter- und Vordergründen, dem Nutzerverhalten, den vergangenen und den zukünftigen Trends, wird in der Mitte der vielseitigsten Möglichkeiten und Umsetzungen von Digitalisierungsprozessen positioniert sein.

Viele Aspekte finden bereits seit längerer Zeit im Tagesgeschäft Anwendung: Da sind zum Beispiel Datenräume. Es sei erlaubt hier zu erwähnen, dass nicht alle Datenräume bislang wirklich als solche benannt werden können. Vielmehr wäre der Begriff Dokumentenräume treffender. Sie haben aktuell noch vielfach sehr „analoge“ Eigenschaften, eine Ansammlung von Unterlagen, mehr oder weniger einheitlich benannt

bzw. priorisiert. Die qualitativen Unterschiede in der Strukturierung von Dokumenten sind erheblich.

Die Sachverständigen haben auch mittlerweile eine stolze Zahl an automatisierten Bewertungsprogrammen auf ihren Rechnern, welche unterschiedliche Ziele haben: Unter anderem die Ermittlung des Beleihungswertvorschlages, für internationale Bewertungsverfahren, für die Bewertung von Sondervermögen der Immobilienfondsgesellschaften bzw. für Kapitalverwaltungsgesellschaften - alle mit unterschiedlichen Dateiformaten, welche (noch) nicht miteinander kommunizieren.

Wer erinnert sich noch an die Zeit, als die ersten Digitalkameras zur Anwendung kamen? Als gerade die Auftraggebergruppe der Banken sich skeptisch zeigte, denn es bestand das Risiko, das digitale Bilder verändert werden können... Und heute? Dies nur als kleine Anekdote am Rande.

Nun, der Mensch wäre nicht der Mensch, wenn er nicht auf diese Veränderungen und Entwicklungen ambivalent reagieren würde. Stand doch im September 2016 auf dem Titelblatt eines Wochenmagazins in großen

Lettern und mit beeindruckender Illustration: „Sie sind entlassen! Wie uns Computer und Roboter die Arbeit wegnehmen und welche Berufe morgen noch sicher sind.“ Zunächst ist der Inhalt dieser Schlagzeile nicht wirklich neu, die industrielle Revolution im 19. Jahrhundert wurde im Rahmen der damaligen Möglichkeiten vergleichbar kommentiert. Und auch heute bringt diese verordnete Verunsicherung keinen Fortschritt... aber sie enthält das Potenzial für positive Impulse.

Und es gilt die Chance wahrzunehmen, die Entwicklung zu nutzen und mitzugestalten.

„[...] die Digitalisierung hat eine unbeabsichtigte Nebenwirkung: die Neu- und Höherbewertung menschlicher Fähigkeiten.“

Quelle: Reinhard K. Sprenger, Radikal Digital, DVA

Das Herz und auch das Begehrenswerte in allen Bereichen der Digitalisierung sind Daten. Hier eine Definition: Daten = Angaben, Werte oder formulierbare Befunde, die durch Messung, Beobachtung u. a. gewonnen wurden (Duden online).

In der Wirtschaftstheorie bedeuten Daten eine Bezeichnung für volkswirtschaftliche Gegebenheiten, die den Wirtschaftsablauf beeinflussen, ohne von diesem selbst - zumindest unmittelbar und kurzfristig - beeinflusst zu werden (Gabler Wirtschaftslexikon).

Daten sind somit die statische Beschreibung eines Status Quo und zunächst wertfrei. Erst die Dynamisierung von Daten, das ins Verhältnis setzen mit Benchmarks oder Einflüsse von Zeit, Ort und Wahrnehmung geben Daten ihren Wert. Zwei Eigenschaften haben alle Daten, in welcher Weise sie auch immer abgeleitet wurden, wie sie aufbewahrt oder veröffentlicht werden: Sie haben den Stempel der Vergangenheit und sind zunächst abstrakt seelenlos.



Abb. 1: Aufgabenkranz der Immobilienbewertung

Quelle: gif-Kompetenzgruppe Marktwertermittlung

Analyse und Würdigung

Diese beiden Begriffe beschreiben die Kernaufgaben, im Übrigen auch die faszinierenden Aufgaben, der Immobilienwertermittler. In dieser Kompetenz spiegeln sich die Teile der Definition wider: Markt und Wert.



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 inhaltlich fundierte Best-Practice-Empfehlungen für die Datenerhebung, das Analysieren, das Würdigen und die nachvollziehbare Beurteilung der jeweils relevanten Aspekte im Gutachten.

Die Kompetenzgruppe Marktwert-ermittlung der gif erarbeitet aktuell eine Best-Practice-Empfehlung um diese Lücke zu schließen. Sie soll bestehende berufsrechtliche Regelungen ergänzen und insbesondere aufzeigen, wo die Kernkompetenzen der Gutachter liegen (siehe Abbildung 1).

Analyse und Würdigung - ein Frage- und Antwortszenario

Der Begriff der Analyse kann als eine Methode beschrieben werden, die Vorhandenes in einzelne Bestandteile auflöst. Dies durch Struktur- bzw. Relationsbeschreibungen mit folgenden beispielhaften Fragestellungen:

// Sind dafür messbare Größen, deren Abhängigkeit in Form (beispielsweise) einer Gleichung eindeutig (nachvollziehbar) festgelegt werden können (Schematismus) hilfreich?

// Wie können sie auf Verstandes-erkenntnis (Vernunft/Logik/ Vollständigkeit) plausibilisiert werden?

// Von welcher wissenschaftlichen Analysemethode soll im Rahmen der Immobilienbewertung gesprochen werden?

// Beruht Immobilienbewertung auf Statistik und kann in diesem Zusammenhang von Gesetzmäßigkeit gesprochen werden?

// Kann die Analyse in einer einzelnen Bewertung womöglich nur zur Aufstellung einer Hypothese führen?

Die Qualität der digitalisierten Quellen steht in direktem Zusammenhang mit der Qualität der Bewertung. Die generierten oder zur Verfügung gestellten Daten müssen auf ihre Wahrhaftigkeit, ihre Ursache und ihre Wirkung geprüft werden. Zunächst technisch: Woher stammen sie? Welches sind die Quellen? Auf welchen Grundlagen basieren sie? Wie aktuell sind sie? Wie vollständig sind sie? Wie prüfbar sind sie? Dann nach ihrer Aussagekraft: Welche Geschichte haben diese Daten? Sind sie anwendbar und

vergleichbar? Wie nachhaltig sind sie? Welche Entwicklungen lagen zugrunde? Welche Entwicklungen sind aus ihnen abzuleiten? In welchen Zusammenhängen sind sie wahrnehmbar? Es bleibt die Aufgabe des Immobilienbewerterers sich diesen Fragen zu stellen und zu beantworten. Sie haben selbstverständlich keinen Anspruch auf Vollständigkeit, vielmehr kann dies nur ein kleiner Auszug sein.

Der Versuch einer Annäherung an den Begriff der Würdigung führt beispielhaft in die Zivilprozessordnung (ZPO), hier der § 286:

„[...] unter Berücksichtigung des gesamten Inhalts [...] und des Ergebnisses einer etwaigen Beweisaufnahme nach freier Überzeugung zu entscheiden, ob eine tatsächliche Behauptung für wahr oder für nicht wahr zu erachten sei. [...] sind die Gründe anzugeben, die für die [...] Überzeugung leitend gewesen sind.

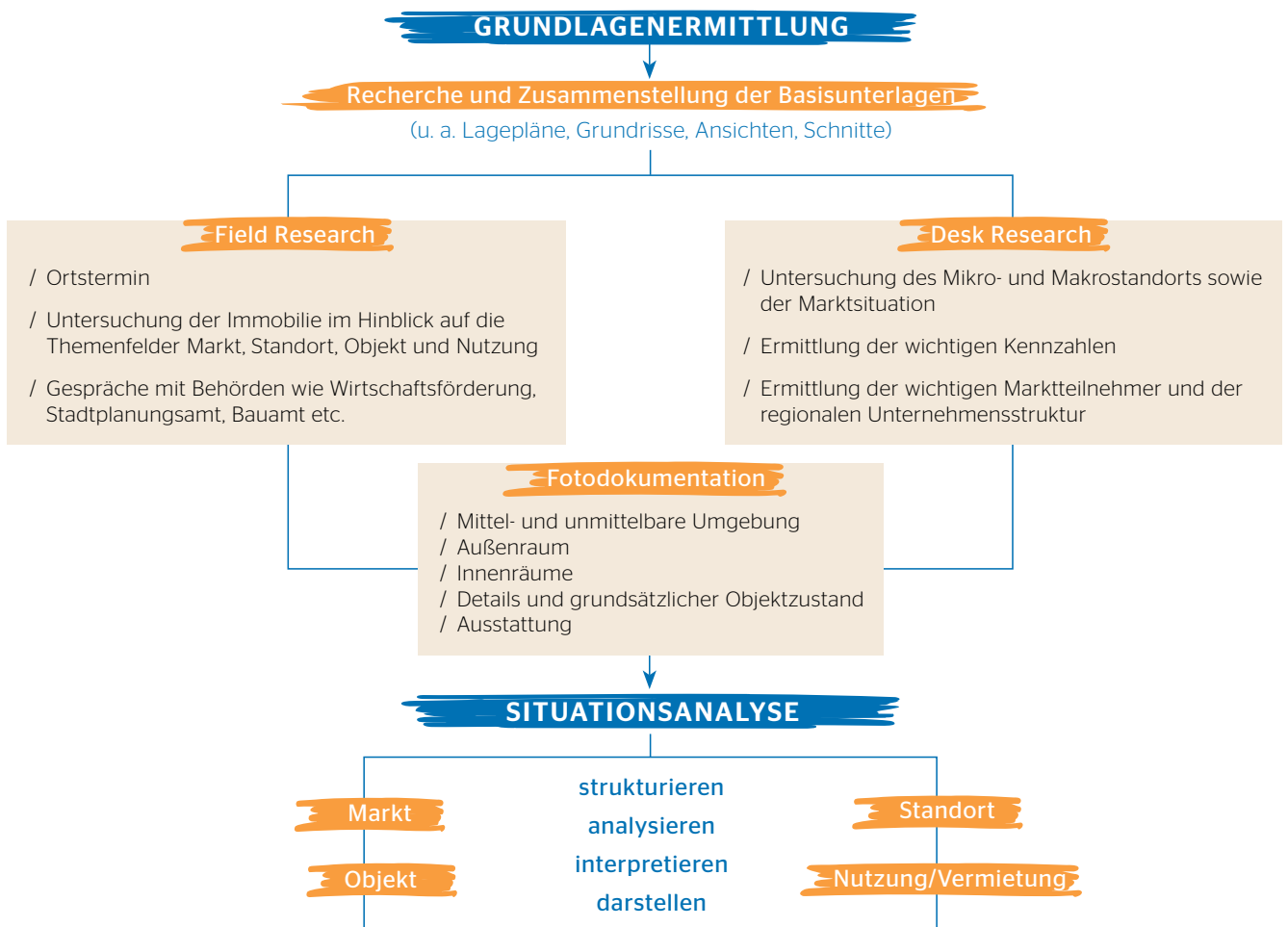
Dabei ist die „freie Überzeugung“ nicht gleichzusetzen mit dem ungeprüften „sachverständigen Ermessen“. Dieses wird von sich aus nicht angemessen sein, um aus den Daten ein

Gutachten zu erstellen. Jeder Bestandteil einer Bewertung unterliegt einer Würdigung, einer unkritischen und/oder einer kritischen. Dabei geht es um die differenzierte Betrachtung der Informationen, des eigenen Wissens, der Forschung und Recherche, des gesunden Menschenverstandes und der Vernunft. Die Ergebnisse werden in Beziehung gesetzt und können eingeordnet werden.

Dieser Versuch „Würdigung“ zu definieren offenbart schon, trotz seiner Verkürztheit, mannigfaltige Herausforderungen, gerade in der Immobilienbewertung (siehe Abbildung 2). »

Abb. 2: Komponenten einer Immobilienbewertung ▾

Quelle: ENA EXPERTS nach Catella Research 2015



Kernkompetenzen in der Immobilienbewertung

Eine wertvolle Kompetenz in der Immobilienbewertung ist zunächst einmal Neugier im besten Sinne. Das „Wissen-wollen“ in allen Bereichen ist obligatorisch und kann durchaus auch philosophisch betrachtet werden.

MARKTKOMPETENZ

Hierunter ist ein strukturelles wie aktuelles Verständnis des bewertungsrelevanten Marktgeschehens und der unterschiedlichen Interessenlagen der Marktteilnehmer zu verstehen. Darüber hinaus ist ein Gespür dafür erforderlich, wie das Bewertungsobjekt zum Bewertungsstichtag von den Marktteilnehmern wahrgenommen wird und welche Chancen und Risiken sie hier implizieren.

METHODENKOMPETENZ

Kenntnis über alle marktüblichen Wertermittlungsverfahren sowie deren Gemeinsamkeiten und Unterschiede. Sie werden angewandt je nach Objektart, Wertdefinition, Anlass sowie Lesart der Auftraggeber.

FACHKOMPETENZ

Technische, wirtschaftliche und rechtliche Kenntnisse um die Einflussfaktoren auf den Marktwert sachgerecht würdigen zu können, ohne Sonderfachmann/-frau in einem dieser Fachgebiete sein zu müssen.

SOZIALKOMPETENZ

Kommunikation, Gründlichkeit, Zuverlässigkeit, Empathie, Objektivität, Reflexionsvermögen, Integrität.

„Wollen Sie die digitale Transformation wirklich umfassend entwerfen, dann ist der Mensch der einzige ‚Rechner‘, der das leistet. Ein Rechner, komplex und einfach zugleich, der unberechenbar ist - und genau deshalb in der Lage, die Kundenwünsche, den technologischen Wandel und die globalen Märkte zu beobachten.“

Quelle: Reinhard K. Sprenger, *Radikal Digital*, DVA

Daten helfen, um einen Status Quo zu erkennen. Schon allein die Möglichkeit, Trends aufgrund in der Vergangenheit getroffener Entscheidungen abzuleiten, bedarf mehr als statischer Informationen. Was ersetzt die vorzügliche inhaltliche Substanz eines persönlichen Gesprächs mit dem Hausmeister oder mit den Nutzern? Schon die Fahrt mit dem Taxi und das Gespräch mit dessen Fahrer bringen Informationen, die werthaltig sein können.

Marktmieten, sozioökonomische Daten, Vervielfältiger, Renditen etc. werden geprägt durch agierende Personen. Durch die Mieter, die einen

passenden Raum benötigen, um zu dem Ertragspotenzial des Unternehmens, welches Miete bezahlt, beitragen zu können. Doch wie sieht der Arbeitsplatz der Zukunft aus? Dabei ist der Wandel in der Büroarbeitswelt in Verbindung mit der Flexibilität der Raumökonomie genauso wertrelevant wie die menschlichen Ansprüche an den Arbeitsplatz.

Trends und Prognosen des Einkaufsverhaltens fließen in die Bewertung und Einschätzung einer Handelsimmobilie und deren Standort ein, sonst ist sie nicht zukunftsfähig. Ist E-Commerce tatsächlich der neue stationäre Handel?

Wie wohnen wir in der Zukunft? Neben der Bevölkerungswanderung und vielen anderen sozialen Themen sind durchaus politische Entscheidungen einzubeziehen.

Der Marktwert eines Multiplexkinos ist zum großen Teil abhängig von unserem Freizeitverhalten, von der technischen medialen Ausstattung zuhause, von der Filmindustrie... und auch vom Wetter.

Alle diese und selbstredend sehr viel mehr Fragestellungen, Analysen und Würdigungen fließen in die Wertermittlung ein. Der „Rechner“ Mensch hat mit der Nutzung der Digitalisierung die Möglichkeit, sich mehr auf seine Kernkompetenzen zu konzentrieren (siehe Abbildung 3).

Die zukunftsfähige Immobilienbewertung im digitalen Zeitalter

Die Asset-Klasse „Immobilie“ ist geprägt von Komplexitäten und Spezialitäten. Das Berufsbild wird sich verändern, ohne Zweifel. Arbeitsprozesse werden verschlankt und mehr automatisiert. Digitale Work-Flow-Prozesse, gerade in größeren Bewertungsbüros, sind obligatorisch; von der Auftragsfassung bis zur Rechnungsstellung. Die berufliche Qualifikation der Sachverständigen wird einen höheren Anteil an IT-Kompetenz erfordern.

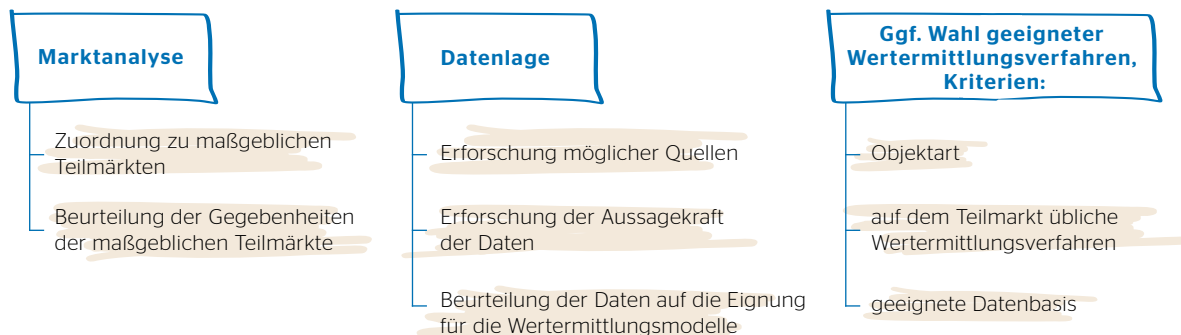


Abb. 3: Kompetenzgruppe Marktwertermittlung

Das Nutzen von computergestützten Bewertungsprogrammen ist bereits heute eine Selbstverständlichkeit; die direkten systemgesteuerten Verknüpfungen mit den Auftraggebern, das Nutzen von sicheren Cloud-Lösungen sind immer mehr Tagesgeschäft. Effizient strukturierte Datenräume mit entsprechenden Zugriffsrechten erleichtern die Informationsbeschaffung und ermöglichen mehr Raum für die Kernkompetenzen.

Die Kompetenzgruppe Marktwertermittlung der gif e. V. arbeitet in seiner Best-Practice-Empfehlung diese Kernkompetenzen mit dem Fokus auf Analyse und Würdigung in der Immobilienwertermittlung heraus, identifiziert und beschreibt sie. Sie sieht diese Empfehlung als Klarstellung des beruflichen Standards auf diesem Gebiet denn die Aufgabe der Immobilienbewertung ist die Simulation des Marktes und solange der Mensch Entscheidungen trifft, so lange wird der Mensch sie bewerten. ●

Literatur zum Weiterlesen

Adam, B. (2018). Digitalisierung in der Immobilienbewertung. In: Heike Gündling H., und Schulz-Wulkow, C. [Hrsg.]. Next Generation Real Estate Innovationen und digitale Trends. Frankfurt School Verlag



Brigitte Adam FRICS
 Geschäftsführende Gesellschafterin
 ENA EXPERTS GmbH & Co. KG
 Real Estate Valuation
 Neutorstraße 3
 55116 Mainz
 adam@ena-experts.com