

Wer als Makler lediglich die Adresse vermittelt und die Immobilie zeigt, ist für Kippes heute schon ein Dinosaurier. Die Beratung habe an Relevanz gewonnen und werde dies auch künftig tun. Hier sieht er auch Chancen für den Berufsstand. Wenn beispielsweise aufgezeigt würde, wie die Nutzung optimiert oder zusätzliches Baurecht geschaffen werden könne, dann sei dies ein echter Mehrwert. Solche Leistungen werden laut Menzel heute schon intensiver nachgefragt, der Kunde sei informierter und mündiger.

„Der mittelständische Makler mit zirka zehn bis 20 Mitarbeitern wird sich künftig schwer tun“, befürchtet Hildenbrandt. Die Bedeutung der großen Makler und Franchisesysteme werde schon deswegen zunehmen, weil die Kosten für die EDV immer höher und die Personalfindung immer schwerer werde. Zudem bestehe der Zwang zur permanenten Weiterbildung.

30 bis 50 Prozent des notwendigen Wissens werden künftig auf den IT-Bereich mit all seinen Facetten entfallen, schätzt Keussen. Das gelte auch

für das Marketing, alle Absatzkanäle müssten beherrscht und genutzt werden. „Momentan lebt der Berufsstand noch vom Wissen um die Immobilie“, urteilt Keussen.

„Die Guten Makler bleiben, die Schlechten gehen“, meint Menzel. Viele kleine Maklerunternehmen hätten es schon aufgrund des Bestellerprinzips sehr schwer. Durch Punkte wie Compliance und Geldwäschevorschriften sei der Verwaltungsaufwand gestiegen. Früher sei eine Tipp-Provision beispielsweise einfach bezahlt worden, heu-

te würde aus Transparenzgründen eine Vereinbarung darüber geschlossen und alle Beteiligten würden darüber informiert.

„Die gigantische Fluktuation bei den Handelsvertretern kann sich die Branche auf Dauer nicht leisten“, urteilt der Immobilienprofessor Kippes. Hier bestehe Verbesserungsbedarf, auch im Interesse der Kundenbindung, die noch ausgebaut werden müsse. „Farming – also konzentriertes regionales Marketing – wird immer wichtiger“, betont er. “

SACHVER-
STÄNDIGE/
BEWERTER

13

Immer zwischen Wert und Preis



Der Wert einer Immobilie ist oft strittig. Denn im Gegensatz zu Aktien liefert der Markt für Immobilien keine direkte Bewertung. Diese übernehmen Sachverständige. Deren Aufgabenspektrum hat sich in den letzten beiden Dekaden deutlich erweitert.

Präsentiert von **Gabriele Bobka**

Bei Immobilien sind Wert und Preis nicht per se identisch, da Preisen häufig subjektive Zwangslagen, persönliche Präferenzen oder gar ein gestörter Markt zugrunde liegen. Der Wert von Immobilien wird aufgrund bestimmter Spezifika

nicht direkt durch den Markt, sondern durch Sachverständige ermittelt. „Die relativ lange Lebensdauer und die geringe Transaktionshäufigkeit von Immobilien führen dazu, dass die Prognose der Nutzungsdauer, der Verzinsung des eingesetzten Kapitals und des

Risikos finanzieller Einbußen auf der Basis unsicherer Informationen erfolgen müssen“, erläutert Professor Heinz Rehkugler, Wissenschaftlicher Leiter des Freiburger Centers for Real Estate Studies (CRES). Immobilienmärkte seien zudem hochgradig segmentiert,

sowohl lokal als auch durch die besonderen Präferenzen der Marktakteure. Zur Wertermittlung wende der Sachverständige Verfahren an, die die sonst durch das Marktgeschehen offenbarten Informationen ersetzen müssten. Er sei in diesem Sinne Simulator des



Bei Immobilien sind Wert und Preis nicht identisch. Der Wert wird durch Sachverständige ermittelt (und nicht durch den Markt).

fehlenden Marktgeschehens. Problematisch gestaltet sich die Feststellung von Immobilienwerten in sehr volatilen Märkten oder in Zeiten, in

denen wie nach der Immobilienkrise kaum noch Transaktionen stattfinden. Aktuell erschweren die weltweiten politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten und Risiken die Einschätzung künftiger Entwicklungen.

DIE WERTERMITTLUNG orientiert sich an den Anforderungen der Auftraggeber. Unterschiedliche Bewertungsanlässe bedingen unterschiedliche Bewertungsmethoden. Neben der Verkehrs- oder Marktwertermittlung stehen die Beleihungswertermittlung für Kreditinstitute, die Wertermittlung im Falle von Zwangsversteigerung, steuerlichen »

ANZEIGE

Mit Qualität in die Zukunft

Die Immobilienwirtschaft wird 20 Jahre alt – und sie hat sich mehr als gut gehalten! Sie ist mit der Zeit gegangen, hat die zunehmende Professionalisierung einer ganzen Branche nicht nur miterlebt, sondern als Key-Medium mitgeprägt. Das verbindet diese Publikation mit uns. Denn auch PATRIZIA ist ein Akteur der ersten Stunde, und man darf getrost sagen, dass sowohl die Immobilienwirtschaft wie auch wir die Herausforderung, sich in einem äußerst dynamischen Umfeld zu behaupten, sehr erfolgreich angenommen und bewältigt haben.

Komplexere Anforderungen, ein anspruchsvolleres Gegenüber und – im wahrsten Sinne des Wortes – neue Assets – dadurch hat sich die Immobilienwirtschaft als Medium und die PATRIZIA Immobilien AG als Unternehmen verändert. Fakt ist: Heute ist die Immobilienwelt eine ganz andere als 1997. Und dieser Wandel wird weitergehen. Mit dem „richtigen Riecher“, dem gewissen Quäntchen Glück, vor allem aber einem hohen Maß an Professionalität bietet Veränderung genau die Chancen, die es sich zu ergreifen lohnt. Sicher ist: Qualität unter-



Der Stammsitz der PATRIZIA Immobilien AG in Augsburg.

liegt keinen Trends. Sie hat Bestand. Herzlichen Glückwunsch zum 20. Geburtstag, wünscht das gesamte PATRIZIA Team unserem langjährigen Wegbegleiter, der Immobilienwirtschaft!



oder bilanziellen Zwecken oder auch die Bewertung von Immobilienportfolios. Die traditionellen Bewertungen von Immobilien, wie sie in bilanztechnischen Vorschriften und dem Bilanzverhalten vorkamen, orientierten sich stark an den Herstellungskosten, die im Laufe der Zeit abgeschrieben werden. Die Sachverständigen kamen daher zunächst meist aus den Reihen der Architekten und Bauingenieure. Mit der zunehmenden Internationalisierung der Immobilienmärkte und der steigenden Bedeutung von Immobilien als Investitionsgütern rückte der mit ihnen erzielbare Ertrag stärker in den Fokus. Die ökonomische Sichtweise gewann an Einfluss.

INSBESONDERE in der Boomphase vor der Immobilienkrise verlor die Buy-and-hold-Strategie für institutionelle Investoren an Bedeutung. Große Immobilienportfolios wurden häufig nicht mehr für den langfristigen Bestand, sondern als Spekulationsobjekte erworben. Im Hinblick auf die stetig steigenden Kaufpreise, die vor allem ausländische Investoren zahlten, brandete in der Bewerter-Landschaft eine heftige Auseinandersetzung über die „richtige“ Methode der Wertermittlung auf, die in der Krise der Offenen Immobilienfonds ab 2009 und bei der missverständlich formulierten Begründung zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) 2010 wieder aufflackerte. Im Kern standen sich die deutsche Orientierung am nachhaltigen Wert und die angelsächsisch geprägte Gleichsetzung von Marktwert und gezahlten Kaufpreisen gegenüber. Der

ASSET-ASSOZIATIONEN

Wertgeber Mensch



Brigitte Adam, Geschäftsführende Gesellschafterin von ENA Experts und Leiterin der gif-Kompetenzgruppe Immobilienbewertung

Warum ist das Segment der Immobilienbewertung die Königsklasse? Welches sonst beherrscht die Symbiose von Ökonomie und Wissenschaft in Verbindung mit Analyse, Würdigung, Intuition und Neutralität?

Was wäre, wenn es keine Sachverständigen für Immobilienbewertung gäbe? Bei allen spannenden Themen, wie Digitalisierung, Big Data und künstlicher Intelligenz, würde die menschliche Komponente fehlen. Nicht die Sache gibt

den Dingen ihren Wert, sondern der Mensch tut das.

Welchen Konsumartikel verbinden Sie mit der Sachverständigenbranche? Sicherheitsschuhe. Weil ich sie nie dabei habe, wenn ich sie brauche – aber sonst liegen sie immer im Auto rum.

Welche berühmte Persönlichkeit hat eine Eigenschaft, die Sie mit der Immobilienbewertung verbinden? Albert Einstein. Er war immer neugierig.

in § 194 Baugesetzbuch definierte Marktwert stellt auf die Stichtagsbezogenheit und den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab. Es handelt sich um einen objektivierten Wert, der für die zu bewertende Immobilie am wahrscheinlichsten am Markt zu erzielen wäre. Er setzt kundige Partner, einen funktionierenden Markt ohne Krisen und das Fehlen jeglicher persönlicher Interessen voraus. Hier wird der Unterschied zum erzielbaren Preis deutlich, der das eher zufällige Ergebnis von Verhandlungen darstellt. Die für

die Wertermittlung relevanten Daten erhalten Sachverständige seit 1960 von den amtlichen Gutachterausschüssen. Bis heute fehlt jedoch für die insgesamt rund 1.200 Gutachterausschüsse ein verbindlicher einheitlicher Standard.

DIE 2010 EINGEFÜHRTE Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und die nachfolgend angepassten Wertermittlungsrichtlinien stellen jedoch stark auf die Modellkonformität ab. Für die Wertermittlung bedeutet dies, dass der Bewerter sich in

das verwendete Modell einarbeiten und die in seinem Gutachten verwendeten Daten an diesem ausrichten muss. „Die Rolle der Gutachterausschüsse wird in Zukunft bedeutsamer werden. Sie müssen dazu ihre Ergebnisse bundesweit vergleichbarer machen und die gute örtliche Fachkompetenz mit überregionaler Marktbeobachtung noch besser verknüpfen. Sie müssen den fachlichen Diskurs mit allen Akteuren der Marktbeobachtung und Immobilienbewertung intensivieren, um aktuelle fachliche und technische Entwicklungen zu integrieren. Die Veröffentlichungen müssen aktuell, schnell und einfach verstehbar sein; sie müssen sich den aktuellen, durch das Internet getriebenen Anforderungen anpassen“, fordert Peter Ache, Leiter der Geschäftsstelle des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Niedersachsen.

NEBEN DEN von den Gutachterausschüssen bereitgestellten Daten benötigen Sachverständige aktuelle Daten zur Situation der Grundstücksmärkte, Transaktionsdaten und Kenntnisse der rechtlichen und ökonomischen Rahmenbedingungen. Die Fähigkeit, größere Datenmengen zeitnah zu analysieren, zu verdichten und für die Wertermittlung zu nutzen, wird sich damit auch im Sachverständigenwesen zum entscheidenden Wettbewerbsfaktor entwickeln. „Digitalisierung und Automatisierung werden das Umfeld bis 2025/2030 verändern. Wer Big Data generieren und Smart Data auslesen kann, ist im Vorteil. Die nicht digital replizierbare humane Analyse-,

Würdigungs-, Abwägungs- und Entscheidungskompetenz wird zum maßgeblichen Unterscheidungsmerkmal des Bewerter“, lautet die Prognose von Gernot Archner, Geschäftsführer des Bundesverbands der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS). „Viele Prozessschritte in der Gutachtererstellung unterstützen wir heute bereits digital. Die Objektaufnahme vor Ort wird künftig immer stärker durch Applikationen auf mobilen Geräten unterstützt werden. Doch den Sachverstand des Bewerter werden sie nicht ersetzen können“, bestätigt Jan Sprengnetter, Geschäftsführer der Sprengnetter Immobilienbewertung.

DER ZUNEHMENDE BEWERTUNGS- und Beratungsbedarf stellt höhere Anforderungen an die fachlichen Qualitäten der Grundstücksbewerter. Die Bezeichnung Sachverständiger



„Die Rolle wird sich in Bewerter, Data Controller und Digital-Spezialisten spreizen.“

Gernot Archner,
Geschäftsführer des
Bundesverbands der
Immobilien-Investment-
Sachverständigen (BIIS)

ist jedoch gesetzlich nicht geschützt. Angesichts steigender Haftungsrisiken fordern viele Auftraggeber ein „Gütesiegel“ von einer unabhängigen und kompetenten Stelle, das sicherstellt, dass die von ihnen beauftragten Gutachter qualifiziert sind und die von diesen

erbrachten Leistungen ihren Qualitätsansprüchen genügen. In Deutschland garantiert dies neben der öffentlichen Bestellung auch das Instrument der Zertifizierung. „Konkret wird an Immobilienbewerter verstärkt die Anforderung gestellt, nicht nur aktuelle Markt-

wicklungen darzustellen, sondern auch nachhaltige Ansätze in den Gutachten abzubilden. Auf diesem Gebiet engagiert sich die RICS besonders“, stellt Frank Hemmer FRICS in seiner Funktion als Vorsitzender der deutschen RICS Professional Group Valuation fest. «

STIEBEL ELTRON Energy Campus.
Unser Reallabor für die Energiewende.

KLARE LINIE: Den Fortschritt schon eingebaut. Seit über 90 Jahren.

Neue Perspektiven für das Zuhause –
Green Tech statt Öl und Gas.



Warmwasserversorgung mit
effizienter, gradgenauer Regelung.



Wärmepumpenheiztechnik
auf Basis erneuerbarer Energien.



Lüftungs-Integral-System zum Heizen,
Lüften, Kühlen und Warmwasserbereiten.

Warmwasser | Wärme | Lüftung | Kühlung

Die Zukunft gehört der umweltschonenden und effizienten Haustechnik. Hier investieren wir als Technologieführer gerne unsere ganze Energie und Leidenschaft für Sie.

www.stiebel-eltron.de/klarelinie

STIEBEL ELTRON

Technik zum Wohlfühlen