

Auch Immobilienbewerter stehen oft vor dem Problem verteilt vorliegender Daten.

Sie schätzen und nutzen deshalb zunehmend Geodatenportale und erhöhen so die Effizienz ihrer Geschäfte, verrät Reiner Lux im GeoBIT-Interview.



„Großes Potenzial nutzen“

GeoBIT: Herr Lux, was genau bedeutet Immobilienbewertung und welche Dienstleistung bietet die Hypzert GmbH an in diesem Zusammenhang?

Reiner Lux: Eine Immobilie zu bewerten heißt, ihren Wert zu ermitteln. Dabei muss berücksichtigt werden, dass es für ein- und dieselbe Immobilie verschiedene Werte gibt. Nehmen wir beispielsweise an, eine Immobilie soll am Markt veräußert werden, so ermittelt ein Immobiliengutachter einen temporär gültigen Verkehrs- beziehungsweise Marktwert. Wird die Immobilie hingegen als Sicherheit für einen eher langfristigen Bankkredit verwendet, so muss der Gutachter einen die möglichen Risiken berücksichtigenden Beleihungswert ermitteln, denn innerhalb der langen Kreditlaufzeit kann der Wert der Immobilie erheblichen Schwankungen unterliegen. Die Hypzert GmbH bestätigt erfahrenen Immobiliengutachtern mit solider Qualifikation, also hohem Ausbildungsniveau, langjähriger Berufserfahrung und finanzwirtschaftlicher Expertise, nach erfolgreichem Bestehen ei-

ner Zertifizierungsprüfung ihre hohe berufliche Kompetenz nach einer weltweit gültigen ISO-Norm. Außerdem überprüfen wir regelmäßig die von unseren zertifizierten Gutachtern erbrachten Leistungen sowie deren kontinuierliche Weiterbildung.

Wie sehen die zukünftigen Anforderungen an die Bewertung von Immobilien durch neue gesetzliche und bankinterne Vorgaben aus?

Im Hinblick auf Basel II kann mithilfe einer qualifizierten Immobilienbewertung die Ausfallwahrscheinlichkeit einer Immobiliensicherheit verringert werden. Außerdem zwingen die neuen Bilanzierungsregelungen – International Financial Reporting Standards, kurz IFRS – zur regelmäßigen Neubewertung von Immobilien in den Unternehmensbilanzen zum „Fair Value“. Und schließlich müssen die Kreditinstitute im globalen Wettbewerb versuchen bei hohen Kosten, sinkenden Margen aber gleichzeitig steigenden Eigenkapitalverzinsungsanforderungen ihre Rentabilität zu halten beziehungsweise zu steigern.

Das geht zwangsläufig doch mit einem steigenden Zeit- und Kostendruck einher. Wie kann dem begegnet werden?

Die Einsparung von Zeit und Kosten in der Immobilienbewertung ist ein Aspekt, der immer notwendiger wird. Gleichzeitig steigt aber auch der Bedarf zur Qualitätssicherung und -steigerung. Für eine Optimierung in der Immobilienbewertung, insbesondere für den vorbereitenden Teil, werden zunehmend Geoinformationen eingesetzt und damit zum Teil deutliche Einsparungen erreicht.

Wie können Geodaten denn bei der Immobilienbewertung eingesetzt werden?

Eine Wertermittlung ist eine sehr komplexe und anspruchsvolle Aufgabe, die neben fundierten Kenntnissen und Erfahrungen auch qualitativ gutes Datenmaterial aus den Händen des Auftraggebers erfordert beispielsweise Flurkarten, Grundbuchinformationen, Daten und Informationen aus der Bauleitplanung und den Landesbauordnungen.

Diese sind allerdings nur in seltenen Fällen vollständig und aktuell und müssen durch die Beschaffung externer Daten ergänzt werden. Doch der Geodatenmarkt in Deutschland ist recht inhomogen und die Beschaffung der notwendigen Informationen sehr aufwendig. Ganz konventionell mussten bislang alle benötigten Geodaten bei verschiedenen Anbietern telefonisch, schriftlich oder gar persönlich eingeholt werden. Das bedeutete einen erheblichen Zeitaufwand beziehungsweise eine hohe Rücklaufzeit. Trotz zunehmenden Angebots elektronischer Daten steht ein Immobilienbewerter in der Regel vor der Problematik, auf eine Vielzahl verstreuter Datenquellen mit unterschiedlichem Datenangebot – unterschiedlich in Qualität, Detailliertheit, Aktualität und Anteil der bewertungsrelevanten Informationen – zurückgreifen zu müssen. Geodatenportale wie beispielsweise „Ongeo“ und „Inframation“ bieten eine effiziente Lösung zur Informationsbeschaffung, da viele Daten an einem Ort gebündelt und in einem einheitlichen Format zugänglich sind.

Welches Potenzial sehen Sie im verstärkten Einsatz von Geodaten?

Zum einen ist von einer erheblichen Zeit- und Kostenersparnis beim Research, also bei der Recherche zu Mieten, zur Konkurrenz, zur Kaufkraft und so weiter, auszugehen, da die benötigten Daten per Mausklick zur Verfügung stehen. Daraus ergeben sich neben geringeren Transaktionskosten wie Porto oder Telefoneinheiten auch eine Verkürzung der Bearbeitungszeit. Zum anderen kann ich durch eine vollständige und aktuelle Datenbasis die Qualität bei der Gutachterstellung steigern.

Im Februar dieses Jahres kamen auf Einladung des Ingeoforums und der Hypzert GmbH Chefgutachter, Immobilienabteilungsleiter von zahlreichen Kreditinstituten sowie Vertreter der Geoinformationsbranche zusammen, um über Optimierungsmöglichkeiten innerhalb der Immobilienbewertung zu diskutieren. Ging es dabei auch um Geodaten?

Die Veranstaltung im Februar 2006 wurde dazu genutzt, um einerseits mal eine Bestandsaufnahme vorzunehmen und andererseits zu eruieren, wie nunmehr weitere effiziente Schritte aussehen

könnten. Hinsichtlich der zukünftigen Entwicklungen wurden erste Anwendungsmöglichkeiten wie zum Beispiel das Programm „Wertweiser“ von der Hypo Vereinbank AG zur automatisierten Immobilienbewertung vorgestellt. Es bietet Finanzdienstleistern die effiziente Abwicklung von Teilprozessen der Bewertung von Wohnimmobilien an. Auf einer webbasierten Plattform kann nach einmaliger Datenerfassung die Unterstützung von Einzelschritten oder ganzer Prozessketten übernommen werden. „Wertweiser“ basiert auf einem hedonischen Bewertungsansatz und arbeitet in drei Schritten: Zunächst wird die Immobilie bezüglich ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften wie Lage, Zustand oder Größe erfasst. Danach werden sämtliche Eigenschaften automatisch Preise zugeordnet und abschließend auf Basis dieser Preise automatisch Vorschläge für den Markt- und Beleihungswert ermittelt.

Reiner Lux

wurde 1961 in Düren geboren. Er studierte BWL an der Universität Köln und ist seit Oktober 1996 Geschäftsführer der Hypzert GmbH in Berlin. Außerdem vertritt er die Finanz- und Immobilienwirtschaft in der der Kommission für Geoinformationswirtschaft (GIW-Kommission) des Bundesministeriums für Wirtschaft und Arbeit (BMWA).

Können Sie kurz die Ergebnisse dieser Veranstaltung zusammenfassen?

Als Ergebnis der Veranstaltung wurde damals zusammengefasst, dass die Kosten für den Informationsbeschaffungsprozess durch die Nutzung bereits um die 40 bis 50 Prozent gesenkt werden konnten und weiteres Kostensenkungspotenzial von 20 bis 30 Prozent durch Optimierung der Prozesse gehoben werden kann.

Und wie sieht es mit der Publicity aus? Wissen die potenziellen Nutzer genug über Geoinformationen und die Möglichkeiten ihrer Nutzung?

Aus zahlreichen Gesprächen und ersten veröffentlichten Studien weiß ich, dass viele Gutachter noch keine ausreichenden Informationen über den Geodateneinsatz besitzen. Daneben existiert bei potenziellen Nutzern weiterhin Unklarheit über mögliche Zeit- und Kostenersparnisse durch Geodatenportale. Andere wiederum äußern, dass ihnen die Kosten zu hoch sind, sie lediglich regional tätig sind und dort über gute Datenbezugsquellen verfügen oder sie von der angebotenen Datenqualität der Portale nicht überzeugt sind. Insgesamt haben die Immobiliengutachter jedoch das Optimierungspotenzial der Geodatenportale wahrgenommen und wollen dieses verstärkt nutzen.

Sie sind Mitglied der Kommission für Geoinformationswirtschaft des Bundeswirtschaftsministeriums. Wen vertreten Sie dort mit welchen Zielen?

Die GIW-Kommission setzt sich aus Vertretern der Spitzenverbände der deutschen Wirtschaft zusammen, deren Branchen eine besondere Affinität zu ortsgebundenen Daten haben. Hypzert ist dort als Vertreter der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft und für die Immobilienwirtschaft aktiv. Die Ziele der Kommission sind Strategien zum Auf- und Ausbau eines funktionsfähigen Marktes für Geoinformationen in Deutschland zu entwickeln und die Interessen der Geoinformationswirtschaft zu bündeln.

Herr Lux, wir danken Ihnen für das Gespräch.

Das Interview führte Christiane Martin.