

Schwerpunkt: Bewertung und Prognose

Der Immobilienwertrechner – Potenziale aus Sicht einer Bank

Grundstückswerte zu ermitteln, gehört zur täglichen Praxis der Immobilienfinanzierer und gilt als interne Leistung, von deren Verfahren und Ergebnissen in der Regel wenig nach außen dringt. Dass es auch anders geht, zeigen die Autoren. Ihr Haus ist Tochtergesellschaft und Dienstleister einer großen Genossenschaftsbank, für die es unter anderem Immobilien bewertet. Dieses Know-how und die beachtliche Datenbank werden jetzt auch den Bankkunden und Privatpersonen in Form eines Immobilienwertrechners zur Verfügung gestellt. Damit nutzt das Unternehmen eine Leistung, die es ohnehin erbringt, auch als Instrument der Kundenansprache und -bindung für die Bank. (Red.)

Die Gründe für eine Immobilienbewertung sind vielfältig. Die Immobilienbewertung wird vorgenommen beim Kauf und Verkauf einer Immobilie, bei Erbauseinandersetzungen oder Scheidungsangelegenheiten, bei gerichtlichen Auseinandersetzungen oder aus anderen Gründen. Die eine Immobilienbewertung oder den einen Immobilienwert gibt es nicht. Dafür sind die Interessenslagen der Beteiligten zu unterschiedlich. Der Käufer einer Immobilie möchte „viel Immobilie haben“ und wenig(er) ausgeben, der Verkäufer einer Immobilie meint „viel Immobilie zu besitzen“ und möchte einen möglichst hohen Verkaufserlös erzielen. Das Einschalten eines Maklers oder eines Finanzierungsinstituts bringt

weitere unterschiedliche Sichtweisen und Erwartungshaltungen in die Bewertung einer Immobilie ein. Wer kennt das nicht?

Aber wie kommen jetzt die Beteiligten an vernünftige Werte für die Immobilie, wie oder woran sich orientieren? Die einen schauen sich Immobilien-Zeitungsinserte an, die anderen orientieren sich im Internet und wieder andere lassen sich vom „Hören-Sagen“ über Immobilienpreise beeinflussen. Vor dem Hintergrund, dass es nicht den „einen“ Immobilienpreis gibt, von der Meldung an den Gutachterausschuss der jeweiligen Stadt oder Gemeinde einmal abgesehen, kann er sich nur durch Übereinstimmung der unterschiedlichen Interessenslagen ergeben.

Alternativ gibt es noch Immobilienbewertungen und Immobiliengutachten, die üblicherweise unter Beziehung sämtlicher zur Verfügung stehender relevanter Daten erstellt werden. Die Kompetenz der Ersteller ist sehr unterschiedlich. Seriöse Gutachten werden von zertifizierten oder öffentlich bestellten Sachverständigen erstellt, Grundstücksmarktberichte und Mietpreisspiegel werden analysiert, Liegenschaftszinssätze, Sachwertfaktoren, Bodenrichtwerte und weitere Faktoren müssen ausgewertet werden. Seltener ist, dass der Verkäufer ein Immobiliengutachten besitzt oder hat erstellen lassen, das zur Preisbildung oder Preisorientierung werden kann. Meistens wird hier der nicht unerhebliche Kostenaufwand für die Erstellung eines Gutachtens gescheut.

Wäre es da nicht wünschenswert, wenn die Beteiligten schneller und relativ

günstig einen Wertrechner für die Wertermittlung der Immobilie als „Orientierungshilfe“ nutzen könnten, die auch die Berücksichtigung von wertbeeinflussenden Besonderheiten der Immobilie zulässt? Es ist sicher gut vorstellbar, wie Käufer und Verkäufer „gemeinsam“ diesen Immobilienwertrechner als „Mittler“ nutzen können, um den Preis einer Immobilie zu ermitteln, eine Preisermittlung, neutral für beide Seiten und für jeden transparent nachvollziehbar.

„Mittler“ für Käufer und Verkäufer

Zunächst soll jedoch die Problematik der Immobilien-Wertermittlung aus Sicht der Bank betrachtet werden. Oftmals kommt der Kunde mit einem Zeitungsinsert oder mit dürftigen Objektunterlagen in der Hand zu seinem Kundenberater. „Ich habe hier ein Objekt gefunden, was ich gern kaufen würde, was sagen Sie dazu? Ist der Preis in Ordnung?“

Der Kundenberater recherchiert den Grundstückswert und trägt weitere Bewertungsdaten aus verschiedenen Arbeitsunterlagen und -sammlungen und dem Internet zusammen. Wie wird das Ergebnis sein, was kann der Kundenberater einem Kunden sagen? Oder welche Orientierung kann der Kundenberater seinem Kunden geben? Der Kundenberater möchte natürlich gern das Objekt mit seiner Bank finanzieren und dem Kunden eine bestmögliche Finanzierung anbieten.

Wie schön und einfach könnte es sein, wenn der Kundenberater einen Immobilienwertrechner zur Verfügung hätte? Er könnte seinen Kunden eine hervorragende Orientierung geben. Im nächsten Schritt kann die Marktfolgeabteilung mit ihren Gutachtern auf das Ergebnis des Immobilienwertrechners und damit auf die gleichen Daten zugreifen und die Bewertung der Immobilie unter den gesetzlichen und bankspezifischen Richtlinien für die Ermittlung des Beleihungswertes vornehmen. Gleichzeitig wird

Die Autoren

Peter Kremer



Mitglied des Vorstands, VIANTIS AG, Düsseldorf, und Prokurist, Sparda-Bank West eG, Düsseldorf

Johann Kampen



Abteilungsleiter Immobilienbewertungen, VIANTIS AG, Düsseldorf

noch der Besichtigungsvorgang für eine Außenbesichtigung, Innenbesichtigung oder die Erstellung eines Gutachtens festgelegt.

Kundenberatung und Kreditsachbearbeitung

Vor diesem bankspezifischem Hintergrund hat es sich die Viantis AG als 100-prozentige Tochtergesellschaft der Sparda-Bank West zur Aufgabe gemacht, für die Sparda-Bank einen Immobilienwertrechner zu entwickeln. Für die Erstellung des „Rechners“ sind ausreichende Praxis und Erfahrung im Bereich der Immobilienbewertung sowie eine entsprechende Fachkompetenz notwendig. Dabei kann die Viantis auf einen Bewertungsbestand von rund 50 000 Immobilienbewertungen unter Berücksichtigung des Datenschutzes auf Objektdaten in fast ganz Nordrhein-Westfalen (NRW) zurückgreifen. Der Immobilienwertrechner ist nun seit etwas über einem Jahr bei der Sparda-Bank West im Einsatz. Über 12 000 Berechnungen für Immobilien wurden bisher mit dem Rechner durchgeführt.

Das Funktionsprinzip des Rechners ergibt sich aus der Einarbeitung von statistischen Daten und deren Qualität. Das Herzstück des Rechners ist eine Datenbank, in der sämtliche bewertungsrelevanten Daten aus 80 Grundstücksmarktberichten und 700 Mietwertspiegeln aus NRW erfasst, ausgewertet und ständig aktualisiert werden. Es wurde ein Immobilienwertrechner konzipiert, der die Vorteile der zentralen Datensammlung nutzt, jedoch mit Daten arbeitet, die für eine qualifizierte Wertermittlung erforderlich sind. So wurde zur IT NRW (Boris) eine Schnittstelle geschaffen, mit der teilweise auf die kartografisch neu geordneten Grundstückswerte online zugegriffen werden kann.

In der Nutzung des Rechners sind die Datenabfragen je nach Gebäudetyp chronologisch aufgebaut. Die manuellen Dateneingaben zum Beispiel für die Ausstattungs-Standards sind auf ein Minimum reduziert. Erläuterungen sind hinterlegt und bei Bedarf wird über eine weitergehende Verbindung auf andere Informationen aus dem Internet zugegriffen. Die so zur Verfügung gestellten oder erfassten Daten werden mit dem „Herz“ des Rechners analysiert und ausgewertet. Durch eine hohe Qualität der

individuellen Objektdaten bei der Dateneingabe lässt sich der Wert für die Immobilie auf einfache Weise sehr schnell ermitteln.

Es gibt unterschiedliche Werte, zum Beispiel den Verkehrswert oder den Beleihungswert. Abhängig vom Ziel und Zweck der zugrunde liegenden Vorgaben unterscheiden sich die Wertdefinitionen und die entsprechenden Verfahrensvorschriften.

Der Verkehrswert wird nach der ImmoWertV ermittelt und im § 194 BauGB wie folgt beschrieben: „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhn-



lichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“.

Welcher Wert wird gesucht?

Für den Immobilienwertrechner ist der Marktwert wie folgt definiert: „Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Immobilienvermögen am Tag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Veräußerer und einem kaufbereiten Erwerber, nach angemessenem Vermarktungszeitraum, in einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgetauscht werden sollte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt und wobei das Nachstehende zu berücksichtigen ist: Der Marktwert der Immobilie gilt für ein durchschnittliches Objekt im normalen Unterhaltungszustand, der auch ohne Ortsbesichtigung ermittelt wurde.

Wertbeeinflussende Besonderheiten des Zustands und der Ausstattung des Gebäudes sowie der Lage des Grundstücks sind nicht berücksichtigt und können zu Abweichungen vom ermittelten Marktwert führen. Rechte und Lasten, wie zum Beispiel grundbuchliche Eintragungen und/oder Baulasten wurden bei der Wertfindung nicht berücksichtigt. Der genaue Verkehrswert der Immobilie kann nur durch ein Verkehrswertgutachten nach § 194 Baugesetzbuch ermittelt werden.“

Basis des Immobilienwertrechners sind die normierten Bewertungsverfahren nach der ImmoWertV. Die nachstehenden Bewertungsverfahren fließen in den Immobilienwertrechner ein, werden allerdings in unterschiedlicher Weise berücksichtigt. Die einzelnen normierten Bewertungsverfahren sind hier kurz angeführt:

- Vergleichswertverfahren § 15–16 ImmoWertV (Bodenwert und eigennutzungsfähiges Wohneigentum). Wird der Markt-/Beleihungswert durch Preisvergleich ermittelt, so sind Kaufpreise geeigneter Vergleichsgrundstücke in ausreichender Zahl heranzuziehen. Die Vergleichspreise sollen hinsichtlich der ihren Wert beeinflussenden Umstände mit dem zu bewertenden Grundstück soweit wie möglich übereinstimmen. Insbesondere sollen sie nach Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Grundstücksgestaltung und Erschließungszustand sowie nach Alter, Bauzustand und Ertrag der baulichen Anlagen einen Vergleich zulassen.

- Ertragswertverfahren § 17–20 ImmoWertV (Renditeobjekte). Soll der Markt-/Beleihungswert nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden, so ist vom Ertragswert des Grundstücks auszugehen. Der Ertragswert umfasst den Bodenwert und den Gebäudeertragswert. Der Gebäudeertragswert ist der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwertes verminderte und sodann unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen kapitalisierte nachhaltig erzielbarer Reinertrag des Grundstücks. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswertes ist von dem nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten.

- Sachwertverfahren § 21–23 ImmoWertV (Ein- und Zweifamilienhäuser). Soll der Markt-/Beleihungswert nach dem Sachwertverfahren ermittelt wer-

den, so ist vom Sachwert des Grundstücks auszugehen. Der Sachwert umfasst den Bodenwert und den Bauwert. Der Bauwert ist der Herstellungswert der Gebäude, sowie der Außenanlagen und der besonderen Betriebseinrichtungen unter Berücksichtigung der technischen Wertminderung.

Der so ermittelte Wert stellt keine endgültige Größe für den Beleihungswert und für die Beleihung des Objektes dar, gibt aber sehr wohl eine gute erste Markteinschätzung über die Lage und die Qualität des Objektes. Die Ergebnisse des Immobilienwertrechners während der Testphase waren überzeugend. Personen, denen der Rechner vorgestellt wurde und die unlängst eine Immobilie erworben hatten, konnten den Immobilienwertrechner mit ihren Daten „füttern“ und waren überrascht, mit welcher Genauigkeit der Preis der Immobilie angezeigt wurde.

Der Immobilienwertrechner kann nur für wohnungswirtschaftliche Immobilien (alle Typen von Einfamilienhäusern, Ei-

gentumswohnungen und Mehrfamilienhäusern bis maximal zwanzig Einheiten in einem Objekt) eingesetzt werden. Des Weiteren sind Einschränkungen und Kapazitätsgrenzen in den Grundstücksgrößen gegeben, bei denen der Rechner im Einzelfall keine Differenzierung vornehmen kann. Für den Ersterwerb von Neubauten stehen keine Daten in der Datenbank zur Verfügung. In diesen Fällen kann nur der Wiederverkaufswert des Objektes ermittelt werden.

Service für private Nutzer

Für den professionellen und institutionellen Einsatz lässt sich die Rechneroberfläche mit einem Corporate Identity, zum Beispiel für Makler und für andere professionelle Kreditvermittler, gestalten. Für die Berechnungen erfolgt der Datenzugriff auf die Viantis-Datenbank. Die Überlegungen gehen dahin, den Immobilienwertrechner unter einer eigenen Domain „immobilienwert.de“ für (private) Nutzer Anfang 2012 zu öffnen.

Der Objektdatenbestand in der Datenbank eignet sich auch für ein wiederkehrendes Bewertungsmonitoring. In der Bank können bei wesentlichen Veränderungen der Objektwerte unter Heranziehung der gesetzlichen und bank-spezifischen Richtlinien die Immobilien erneut auf zukünftige Werthaltigkeit geprüft werden. Für die eigene Immobilie kann eine regelmäßige Prüfung der wertmäßigen Entwicklung für den eigenen Immobilienstandort zur Erkennung von Trends oder Tendenzen sinnvoll sein.

Auch wenn sich im Markt schon einige Rechner tummeln, geht die Viantis AG davon aus, dass sich mit diesem neuen Instrument aufgrund der positiven Eigenschaften „schnell, sicher, genau“ gute Marktchancen in NRW eröffnen. Die Viantis führt jährlich etwa 7 000 Objektbewertungen durch. Vielfach kommen Kunden der Sparda-Bank und sonstige Nachfrager auf das Unternehmen in Sachen Objektbewertungen aus den genannten Beweggründen zu.