

## Markt- und Objektbewertung

# Immobilienresearch – Anforderungen an Qualität und Leistungsschnelligkeit

Die richtige Kanalisierung der Datenfluten ist nach Auffassung der Autorin absolut notwendig, um dadurch das Immobilienresearch als Wettbewerbsvorsprung für Kunden im Bereich der Dienstleistung Immobilienbewertung nutzbar zu machen. So bestehe im Rahmen von Abfragen basierend auf Lageparametern sowie Immobilienmerkmalen die Möglichkeit, sich Vergleichsdaten anzeigen zu lassen. Bei einer hohen Datendichte seien Vergleichsdaten dann sogar bis auf Teilmarktebene greifbar. Denn aktuell zeigten die Immobilienmärkte eine hohe Marktaktivität und es träten vermehrt Ängste vor einer Überhitzung der Märkte beziehungsweise einer Immobilienblase auf. Daher würden vonseiten der Kunden immer häufiger Anfragen an das Research nach aktuellen Quartalsberichten beziehungsweise nach Prognosen oder Szenarien gestellt. Im Folgenden werden dann derartige Scoringmodelle vorgestellt. **Red.**

Digitalisierung ist ein Megatrend. In diesem Zusammenhang spielt auch das Schlagwort Big Data eine entscheidende Rolle. Durch die fortschreitende Globalisierung und Digitalisierung entstehen Datenfluten, die nur richtig kanalisiert brauchbar sind. Nachfolgend wird beschrieben, wie der Umgang mit Daten durch das Immobilienresearch als Wettbewerbsvorsprung für Kunden im Bereich der Dienstleistung Immobilienbewertung nutzbar gemacht werden kann. Big Data ist der Hype, der nicht nur kurzfristig unsere Zukunft beeinflussen wird. Dabei sind die Parameter Datenmenge, -vielfalt, -geschwindigkeit und -korrektheit Schlüsselbegriffe.

Die Schaffung aus unstrukturierten Daten über geeignete Routinen eine adäquate Datenauswahl zu generieren ist die Aufgabe. Durch Nutzbarmachen von Big Data soll „vorhersagen & agieren“<sup>1)</sup> statt „wahrnehmen & reagieren“ ermöglicht werden. „Big Data steht für

Wertschöpfung und neue Arbeitsplätze, Effizienzgewinne und Innovationen.“<sup>2)</sup> Gerade für Bewertungsgesellschaften bedeutet das eine enorme Herausforderung. Wenn auch (noch) nicht zu große und komplexe Datenströme zu verarbeiten sind, da die Bewertungsparameter zur Erstellung von Gutachten einen überschaubaren Umfang haben, so tut man gut daran den zukünftigen Anforderungen bereits jetzt einen „Platzhalter“ einzuplanen.

Datenbankbasierte Bewertungsinformationen zur Erstellung von Ausarbeitungen im Bereich der Wertermittlung sind von großem Vorteil. Die Digitalisierung greift vermehrt in viele Arbeitsbereiche ein. Durch die Einbindung einer Researchdatenbank in die Erstellung von Gutachten kann eine Arbeitserleichterung sowie eine Qualitätssteigerung bei den Gutachten erreicht werden.

### Vergleichsdaten basieren auf Lageparametern

So besteht im Rahmen von Abfragen basierend auf Lageparametern sowie Immobilienmerkmalen die Möglichkeit, sich Vergleichsdaten anzeigen zu lassen. Bei einer hohen Datendichte sind Vergleichsdaten dann sogar bis auf Teilmarktebene greifbar.

Des Weiteren können generalisierte Reports aufgerufen werden, in deren Rahmen dem Gutachter beispielsweise Informationen zu Betreiberdaten bei

Hotels und Sozialimmobilien angezeigt werden. Die so gewonnenen Vergleichsdaten sind dem Gutachter in seiner Einschätzung der aktuell zu bewertenden Immobilie behilflich.

Da aktuell die Immobilienmärkte eine hohe Marktaktivität zeigen und vermehrt auch immer wieder die Angst vor einer Überhitzung der Märkte beziehungsweise einer Immobilienblase auftreten, werden vonseiten der Kunden immer öfter Anfragen an das Research nach aktuellen Quartalsberichten beziehungsweise nach Prognosen oder Szenarien gestellt.

In diesem Zusammenhang kann hier eine langjährige aufgebaute Datenbasis, zum einem bestehend aus Immobilienmarktdaten und zum anderen aus sozioökonomischen Variablen, beim Aufbau von möglichen Szenarien beziehungsweise bei der Erstellung der zu erwartenden Marktentwicklung unterstützen.

### Gute Kenntnis auch von Teilmärkten

Es ist eine sehr gute Marktkenntnis auch von Teilmärkten notwendig, da Immobilien nicht nur an den A-Standorten zu bewerten sind. Im Idealfall befindet sich nach dem „Regionalprinzip“ vor Ort ein Gutachter, der den Markt fundiert kennt. Das Immobilienresearch hat im Rahmen der Immobilienbewertung zudem die Aufgabe, die regionalen Marktkenntnisse der Gutachter mit Daten zu untermauern. Der Aufbau einer Researchdatenbank mit bundesweiten Daten sowie den Immobilienmarkt beeinflussenden Variablen, wie Einwohnerentwicklung, Baufertigstellungen/Baugenehmigungen, Kaufkraft, Wohnungsleerstand, bietet sich an, da eine hohe Datendichte meist nur in A-Städten und eingeschränkt in B- und C-Städten gegeben ist.

Zudem finden sich am deutschen Immobilienmarkt nur eingeschränkte Informationen zu spezifischen Assetklassen wie beispielsweise Logistik-, Hotel- oder Sozialimmobilien. Neben der Spezialisie-

#### Die Autorin

#### Monika Preithner

MRICS, Geschäftsführung,  
LB Immobilienbewertungs-  
gesellschaft mbH, München



zung von Gutachtern auf diese Immobilien ist auch hier der Aufbau von Researchinformationen essenziell, um die notwendigen Benchmarks gerade im Zusammenhang mit Betreiberdaten liefern zu können. Der Aufbau einer Researchdatenbank kann so die Markttransparenz des Immobilienmarktes erhöhen.

Die besonderen Charaktereigenschaften der Immobilie, wie die Standortgebundenheit, die Heterogenität und die Einmaligkeit einer jeden Immobilie machen dieses Gut auch schwer vergleichbar. Die lange Produktionsdauer, sprich der Zeitraum zwischen Investitionsentscheidung und Fertigstellung, in Kombination mit einer gewissen Dauerhaftigkeit beziehungsweise Langlebigkeit einer Immobilie sowie hohe Kapitalbindung und Übertragungskosten erfordern jedoch gerade detaillierte Kenntnisse zum Marktgeschehen.

Um diese benötigten Primärdaten und den Markt beeinflussenden Variablen in einer Researchdatenbank nutzbringend integrieren zu können, sind einige Punkte zu beachten. Da die Lage ein wertbeeinflussendes Merkmal ist, müssen den Daten eindeutige Geokoordinaten zugeordnet werden. Des Weiteren müssen objektspezifische Merkmale wie Baujahr, Immobilienart und Immobilienausprägung hinterlegt werden, damit eine spätere Auswertung und Vergleichbarkeit der Daten gewährleistet werden kann.

### Zuordnung eindeutiger Geokoordinaten nötig

Je genauer und detaillierter die Daten erfasst werden, desto mehr Möglichkeiten bestehen für eine schnelle und flexible Auswertung der benötigten Informationen. Eine auf die kundenspezifischen Bedürfnisse angepasste Analyse ist dadurch realisierbar. Die Bereitstellung von Informationen für Kunden bietet zudem die Möglichkeit, Investitionsentscheidungen auf einer soliden Basis aufzubauen. Als Dienstleister im Bereich der Finanzierung ist es selbstverständlich, ebenfalls aufsichtsrechtliche Themenstellungen der jeweiligen Institute bestmöglich zu unterstützen. Auch hier ist Datenverfügbarkeit das „A“ und „O“.

Für die Nutzung der Informationen auf der Ebene Bewertung, Kunde, Aufsichtsrecht gilt: Je zielgerichteter die Daten vernetzt sind, desto wirksamer wird der

potenzielle Nutzen für den einzelnen User sein. Ein Ausbau der IT-Infrastruktur und zukunftsfähige Informations- und Kommunikationssysteme mit intelligenten Erweiterungsmöglichkeiten bilden diese Basis.

Je transparenter die Datenstrukturen und ihre Quellen sind, desto stärker können sichere Entscheidungen darauf aufgebaut werden. Um im Rahmen des Immobilienresearchs präzise Aussagen zum zukünftigen Marktgeschehen bereitstellen zu können, ist eine valide Datenbasis unumgänglich. Daher hat die LB-Immowert eine eigene Researchdatenbank entwickelt. Die Daten werden aus verschiedenen Systemen zusammengeführt und aufbereitet. Die Standardoberfläche ist eine webbasierte auf .net-Basis programmierte Anwendersicht mit vielen Nutzungsszenarien rund um die Gutachtererstellung.

### Valide Datenbasis ist Vertrauensfaktor

In diese Datenbank fließen zum einem Informationen aus den erstellten Gutachten ein. Zum anderen wird die Datenbank mit den den Immobilienmarkt beeinflussenden Variablen, wie sozioökonomische Parameter, ergänzt. Bei den aus der Immobilienbewertung erhobenen Primärdaten handelt es sich um reale Kaufpreise beziehungsweise Marktmieten, welche durch einen Gutachter geprüft und verifiziert wurden.

Die Datenbasis ist bis auf Straßenebene verfügbar und lässt eine detaillierte Unterteilung in Immobilienart und Immobilienausprägung zu. Je nach Bedarf können unterschiedliche Reports zu den jeweiligen Assetklassen erstellt werden. Des Weiteren lassen sich umfangreiche Mietauswertungen auf Stadtebene generieren, die einen schnellen Überblick zu den am Markt realistischen Mieten in Abhängigkeit von Lage und Nutzwert erlauben.

### Wettbewerbsvorteil durch schnelle Verfügbarkeit

Auch die sozioökonomischen Parameter in der LB-Immowert Datenbank kommen aus gesicherten Quellen von den statistischen Ämtern. Für einen Großteil der Daten besteht eine bundesweite Verfügbarkeit. Des Weiteren ist anzumerken, dass die statistischen Ämter keine wirtschaftlichen Interessen verfolgen und

zur Neutralität verpflichtet sind. Ein Vorteil der amtlichen Statistiken liegt zudem darin, dass hohe Qualitätsstandards an die Daten gestellt werden.

Nur durch intensive Pflege der Daten können verlässliche und verantwortliche Auswertungen erstellt werden. Eine ordentliche und valide Datenbasis schafft Vertrauen der User. Ein Mehrwert kann dann geschaffen werden, wenn die Qualität der Daten umfassend ist und Datenschutz sowie Datensicherheit gewährleistet sind.

Nur durch die Schaffung effizienter Prozesse wird der positive Wandel gelingen. Durch datenbankgestützte Sensitivitätsanalysen sowie die Herausarbeitung von Szenarien können Trendaussagen beziehungsweise Zukunftsprognosen getroffen werden. Je schneller die Daten in gewünschter Qualität und Aufbereitung „on demand“ verfügbar sind, desto größer wird der zeitliche Wettbewerbsvorteil ausfallen.

Erfolg basiert auf Vertrauen und auf gemeinsam gelebten Werten wie Professionalität, Leistungsbereitschaft,

**Wachsen Sie durch Qualität.**

Zertifizierung von Immobiliengutachtern für die Finanzwirtschaft.



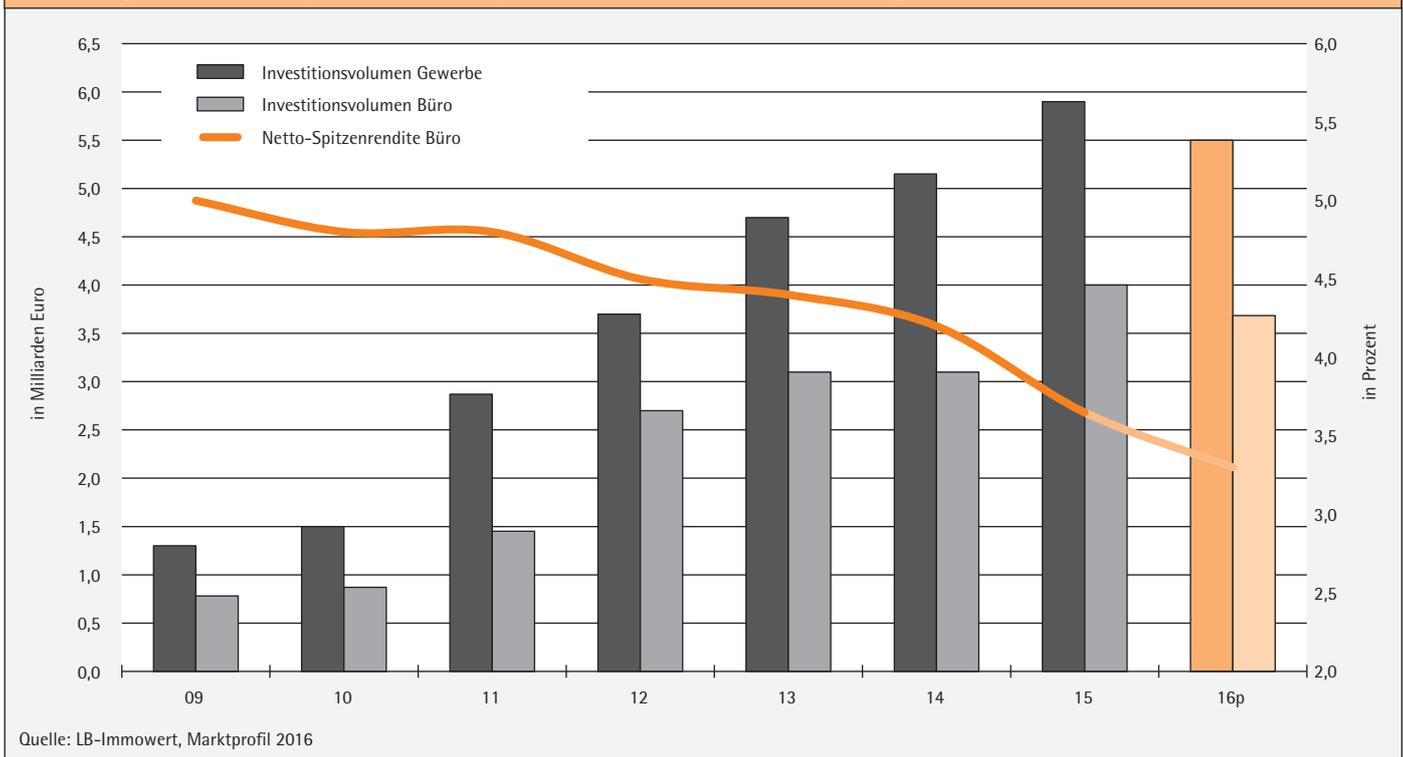
[www.hypzert.de](http://www.hypzert.de) **HypZert**

**Zertifizierung auf höchstem Niveau**

Als unabhängige und unparteiische Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft zertifizieren wir Immobiliengutachter nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien der ISO/IEC 17024 und sichern damit ein Höchstmaß an Vergleichbarkeit und Transparenz auf den Immobilienmärkten.

Eine Initiative der deutschen Finanzwirtschaft.

Abbildung 1: Produktbeispiel – Büromarktprofil München/Renditeentwicklung mit Übersicht zum Investitionsvolumen



Verlässlichkeit, Verantwortung, Teamgeist und Begeisterung. Diese Kombination wird von Kunden sehr geschätzt. In dieser Branche ist Schnellebigkeit und Qualität unabdingbar. Offenbar haben auch gerade diese Eigenschaften unser Unternehmen zu einem der Marktführer in Deutschland gemacht. Ein Aspekt ist dabei immens wichtig: Die ganzheitliche Marktsicht darf dabei nicht aus den Augen gelassen werden. Eine weitere Notwendigkeit ist die Nähe zu den bewerteten Immobilien und den Märkten. Das stärkt die Möglichkeiten zu kompetenten Leistungen.

Kundenbindung erfolgt natürlich in erster Linie durch die passenden Produkte.

Im Bereich des Researches können dies beispielsweise Studien, Marktprofile oder Factsheets sein. Grundlage dieser Produkte ist wiederum eine ausgewogene und stabile Datenbasis, die es ermöglicht, lange Zeitreihen abzubilden, um eine umfassende Chancen-Risiko-Analyse erstellen zu können (siehe Abbildung 1).

### Spezialimmobilieninfos steigern die Kompetenz

Neben der Einbindung des Immobilienresearchs im Bereich Wertermittlung, ist auch die Kommunikation von aktuellen

Marktentwicklungen gegenüber den Kunden ein Aufgabenbereich dieser Tätigkeit. Auch Marktinformationen zu Spezialimmobilien wie Boarding-Hotels oder Selfstorage festigen das Vertrauen des Kunden in die Fachkompetenz des Dienstleisters. Durch einen Vergleich von Märkten anhand von erstellten Scoringmodellen bietet sich dem Leser ein schneller Marktüberblick und Investitionschancen werden ersichtlich (siehe Abbildung 2).

Je deutlicher der Kundenvorteil gefestigt wird durch authentische persönliche Präsenz von Mitarbeiter und Produkt, desto intensiver wird sich eine langfristige Bindung manifestieren. Erfolg braucht starke Partner. Fazit: Wettbewerbsvorsprung entsteht nur durch Mut zu innovativen Lösungen und durch Erkennen von Trends/Marktentwicklungen. Dazu beitragen kann eine proaktive IT-Architektur mit einer intelligenten Datenbanklösung.

#### Fußnoten

- 1) FIM Kernkompetenzzentrum Finanz- & Informationsmanagement, Big Data – Chancen und Herausforderungen bei der Nutzung von (Kunden-) Daten im Einzelhandel, Prof. Dr. Hans Ulrich Buhl.
- 2) Handelsblatt, Donnerstag, 29. September 2016, Nr. 189 / Gastkommentar „Wachstumstreiber Big Data“ von Alfred Gaffal, Präsident der Vereinigung der Bayerischen Wirtschaft e.V. und Vorsitzender des Zukunftsrats der Bayerischen Wirtschaft.

Abbildung 2: Scoringmodell Hotelmarkt

