

Geoinformationen in der Immobilienbewertung

RICHARD OTT¹

Zusammenfassung: Geoinformationen gewinnen in der Immobilienwirtschaft auch bei der Bewertung und Risikoanalyse zunehmend an Bedeutung. Voraussetzung ist aber, dass neben einer hohen Qualität auch die flächendeckende Verfügbarkeit gewährleistet werden muss. Die Bundesregierung hat hier mit ihrer Initiative zu einem verbindlichen Open-Data-Gesetz einen guten Beitrag geleistet. Bisherige Anwendungen zeigen, dass vorhandene Geoinformation im Zusammenspiel mit dem nötigen Knowhow zur Verarbeitung der Daten und dem Fachwissen der Anwender kombiniert werden und Nutzen entfalten können. Der Beitrag zeigt beispielhaft, wie Lösungen realisiert werden können und welche Potentiale und Erwartungen hinsichtlich der Nutzung von Geoinformation seitens der Immobilienwirtschaft noch bestehen.

1 Allgemein

Immobilien bewegen sich nicht. Und das ist auch gut so. Sie befinden sich immer an der gleichen Stelle. Und das gilt natürlich auch für alle Attribute, die man ihr anheftet.

Man muss also nur noch die wertrelevanten Informationen finden und der Immobilie eindeutig zuordnen. Dann sind diese im Bedarfsfall sehr schnell und im Idealfall - automatisiert abrufbar.

Stellt sich die Frage: Welche Informationen werden in der Immobilienbewertung benötigt? Es gilt noch immer: Bewerten heißt vergleichen. Also benötigen die Gutachter*innen Parameter, die es ihnen ermöglichen, den Bewertungsgegenstand, oder einzelne Merkmale mit anderen Objekten zu vergleichen, um daraus den Wert der Immobilie abzuleiten.

Dabei wird im Wesentlichen unterschieden zwischen eigennutzungsfähigen Immobilien (Eigentumswohnungen und Einfamilienhäuser), bei denen der Besitz im Vordergrund steht und Renditeimmobilien. Hier wird der Fokus auf den Ertrag und die Rendite gelegt.

Bei der Bewertung von Einfamilienhäusern gilt: Sind die Immobilien aufgrund ihrer Objektmerkmale direkt vergleichbar.

Bei Renditeobjekten steht in der Regel keine ausreichende Anzahl von Immobilien zur Verfügung, die direkt miteinander vergleichbar sind. Deshalb erfolgt die Bewertung indirekt, insbesondere über die erzielbaren Erträge und die marktüblichen Renditen.

Geoinformationen können diese Bewertungsprozesse erheblich unterstützen, wenn sie bewertungsrelevante Parameter liefern, die im Rahmen des Bewertungsprozesses - am besten teil-/automatisiert - den Gutachter*innen zur Verfügung gestellt werden können.

Dabei unterscheidet man grundsätzlich zwischen zwei Arten von Vergleichsparametern:

Parameter,

- die sich auf das Umfeld der Immobilie beziehen (Vergleichspreise, Mieten, Renditen, Lageinformationen, Wettbewerb etc.)
- die direkt an der Immobilie „festgemacht“ werden können (Objekttyp, Wohn- und Nutzfläche, Ausstattung, Zustand etc.)

¹ Kurze Strasse 17, D-12167 Berlin

Ein ganz wesentlicher Ausgangsparameter für die Bewertung von Immobilien ist – und das gilt nicht erst seit der Schneider-Affäre – die vorhandene Wohn- bzw. Nutzfläche. Ist diese Eingangsgröße fehlerhaft, führen auch alle folgenden Berechnungen, unabhängig davon, wie genau sie durchgeführt werden, zu einem falschen Ergebnis.

Der Berechnung bzw. der Plausibilisierung der vorgelegten Flächenangaben kommt somit eine ganz zentrale Bedeutung zu.

HypZert, die Zertifizierungsgesellschaft für Gutachter in der Finanzwirtschaft hat deshalb zusammen mit der Firma M.O.S.S. Computer Grafik-Systeme eine teil-/automatisierte Lösung entwickelt, die es ermöglicht, sehr schnell und mit einer hohen Genauigkeit auf der Basis von Geoinformationen die zur Verfügung gestellten Angaben zur Mietfläche zu prüfen.

Dabei handelt es sich um einen internetbasierten Web-Dienst, der grundsätzlich auch in jede Bewertungssoftware über eine Schnittstelle integriert werden kann. Die Anwendung ist zusammen mit Gutachter*innen entwickelt und speziell auf deren Bedürfnisse abgestellt worden.

Im Vorfeld der Entwicklung fanden regelmäßig „Round-Table-Gespräche“ zwischen der Firma M.O.S.S. und den HypZert-Gutachter*innen statt. Diese Form der Kommunikation war Voraussetzung, um ein gemeinsames Verständnis für die Anforderungen an den geplanten Dienst zu entwickeln. Dabei konnte die Machbarkeit schon früh nachgewiesen werden. Es war jedoch noch eine lange Wegstrecke, um die Einbindung der erforderlichen Daten mit den Datenbereitstellern zu gewährleisten.

2 Eine konkrete Anwendung

Die von der Firma M.O.S.S. realisierte Flächenplausibilisierung basiert unter anderem auf dem Produkt „3D-Gebäudemodelle LoD1“ der Arbeitsgemeinschaft der Vermessungsverwaltungen der Länder der Bundesrepublik Deutschland (AdV). Die Daten werden als Basis der Grundflächenberechnung sowie der Ermittlung der Anzahl der Stockwerke genutzt. Zum „3D-Gebäudemodell LoD1“ heißt es in der Produktspezifikation der AdV:

Ein 3D-Gebäudemodell ist ein digitales, numerisches Oberflächenmodell der im AAA-Modell der AdV definierten Objektbereiche Gebäude und Bauwerke. Der Gebäudegrundriss wird grundsätzlich der amtlichen digitalen Liegenschaftskarte entnommen.

Gerade die Übereinstimmung der Gebäudegrundrisse mit der amtlichen digitalen Liegenschaftskarte sichert die Eignung der Lösung für die Verwendung zur Plausibilisierung von Flächenangaben bei der Immobilienbewertung.

In einem ersten Schritt wird über die Eingabe der Adresse das Grundstück auf einer Flurkarte identifiziert und farblich markiert. Der Nutzer kann die Lage des Gebäudes auf dem Grundstück überprüfen, korrigieren und ggf. noch weitere Gebäude-Teile hinzufügen.

Wird die Auswahl bestätigt, errechnet das System auf Basis der amtlich eingemessenen Grundfläche des Gebäudes und dem 3D-Stadt-Modell die Anzahl der Geschossebenen. Daraus errechnet sich automatisiert die oberirdische Geschossfläche.

Die Informationen zur Unterkellerung und zum Dachausbau werden automatisch aus der Bezeichnung des „Objektyps“ übernommen.

Als Ergebnis werden die Bruttogrundfläche (als Basis für die Ermittlung der Herstellungskosten) und die Wohn-/Nutzfläche (als Basis für die Berechnung des Ertragswertes) angezeigt. Dabei

erfolgt die Umrechnung der Grundfläche in Wohn- bzw. Nutzfläche über einen - objektarttypischen - Koeffizienten, der voreingestellt oder auch manuell eingegeben werden kann.

Alle Wertparameter werden in einer Tabelle dargestellt und können individuell verändert oder ergänzt werden.

Neben der Plausibilisierung der Angaben über die Oberfläche des Dienstes ist die Dokumentation wesentlicher Bestandteil der Anwendung. Als Ergebnis wird ein PDF Dokument mit interaktiver 3D Gebäudedarstellung, Lagebeschreibung des Objektes (Karte) und den Bewertungsparametern erstellt und dem Gutachten beigelegt.

Diese teil-/automatisierte Prüfung der Flächen erspart viel Zeit und bietet gleichzeitig die Möglichkeit, die im Gutachten in Ansatz gebrachten Flächen nachzuvollziehen und zu überprüfen.

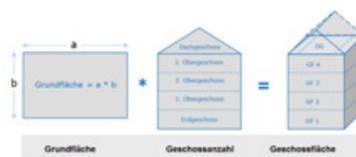
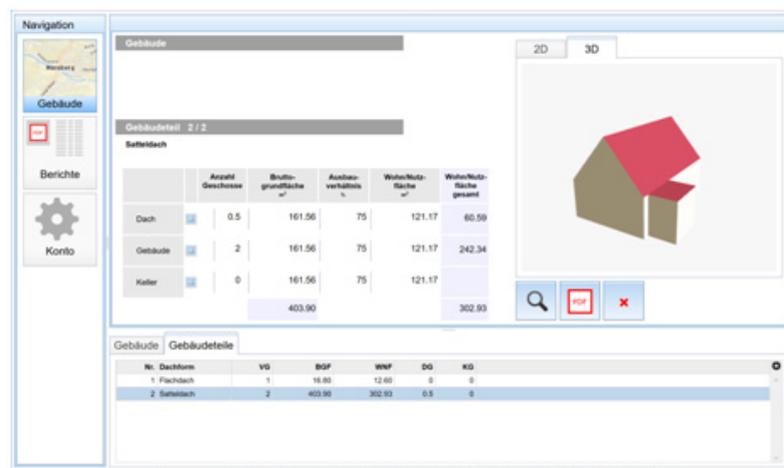


Abb. 1: Muster einer Flächenplausibilisierung

Weitere Anwendungen sind geplant: Analysen zum energetischen Zustand, Hochwasserrisiko, Solarstrompotential etc. ermöglichen eine noch differenziertere Bewertung.

3 Die Hürden

Man kann also feststellen: Der künftige Anwendungsbereich von Geoinformationen ist sehr groß. Das gilt aber auch für die Hürden, die noch bestehen.

Alle Geoinformationen müssen wesentliche Anforderungen erfüllen:

1. Elektronische Verfügbarkeit
2. Hohe Qualität
3. Ausreichende Anzahl
4. Aktualität
5. Quellennachweis
6. Datenschutz

Bereits der erste Punkt führt dazu, dass viele Projekte scheitern, obwohl die nachfolgenden Punkte grundsätzlich erfüllt werden können.

Ein Beispiel:

Die Gutachterausschüsse in Deutschland erhalten alle Kaufpreise und eine Vielzahl von Informationen zum Kaufgegenstand. Diese Informationen werden in einer Kaufpreissammlung abgelegt. Zu dieser Datensammlung haben Gutachter*innen mit berechtigtem Interesse und entsprechendem Nachweis Zutritt.

Die Suche ist in vielen Fällen mühsam und kann nur auf Einzelobjektebene mit ausgewählten Kriterien erfolgen. Ein direkter Zugriff auf die Datenbank wird verwehrt. Die Suchergebnisse werden auf eine - vom Gutachterausschuss festgelegte - Anzahl eingeschränkt. Die Handhabung ist von Bundesland zu Bundesland unterschiedlich und das Kostenmodell ist nicht einheitlich. Bekommt der Gutachter in Berlin die Informationen kostenlos, muss er in Hamburg dafür erheblich in die Tasche greifen.

4 Zusammenfassung und Ausblick

„Die Bundesregierung hat dieses Jahr zum “ Jahr der Geowissenschaften“ erklärt. Die Politik hat die Geoinformation inzwischen in ihrer Bedeutung erkannt.“ Das Zitat stammt vom 16. Januar 2002. Am 18. Mai 2017 – fünfzehn Jahre später - hat der Deutsche Bundestag den Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung des E-Government-Gesetzes verabschiedet. Dieser setzt die Forderungen nach einem verbindlichen Open-Data-Gesetz um. Er gibt den Behörden der unmittelbaren Bundesverwaltung auf, die bei ihnen vorhandenen elektronischen Daten zukünftig zu veröffentlichen.

Das Prinzip der offenen Daten "Open Data" bekommt lt. Bundesministerium des Innern weltweit eine immer größere Bedeutung. Die Verfügbarkeit von Daten wird zunehmend auch zu einem wichtigen Wirtschaftsfaktor. Die Daten werden somit zu einem Teil einer modernen Infrastruktur.

Der Entwurf der Bundesregierung wird von der Finanz- und Immobilienwirtschaft unterstützt. Er muss jedoch auch zur Anwendung kommen. Wenn Geoinformationen nicht rechtzeitig zur Verfügung gestellt werden, führt das dazu, dass künftig Lösungsmodelle auf der Basis von verfügbaren Daten (z.B. aus Internetportalen) entwickelt werden.

Bei der Entfaltung des Nutzens von Geoinformation ist zu beachten, dass die Immobilienbewertung, wie viele andere Branchen zur Zeit unter dem Schlagwort „Digitalisierung“ einen Wandel vollzieht, für den heute niemand voraussagen kann, wie genau die Prozesse der Zukunft aussehen werden. Welche Rolle Geoinformationen in digitalisierten Immobilienbewertungsprozessen spielen, hängt nicht zuletzt auch davon ab, dass intensive Kommunikation und Zusammenarbeit zwischen den Branchen stattfindet und die Beteiligten schnell und flexibel aufeinander reagieren.