

Standardisierung der Wertermittlung durch EDV

Paul Tewes, Burkhard Munzel und Rainer Frädlich

Folgt man der Philosophie der VR Wert, so soll eine Software für Sachverständige in erster Linie der Standardisierung von Gutachten dienen. Deshalb, so erklären die Autoren, berücksichtigt das „WeGuSy“ genannte System bewusst nicht alle Eventualitäten einer Bewertung, sondern konzentriert sich auf etwa 90 Prozent der Anforderungen. Die übrigen Sonderfälle müssen durch separate Anlagen erfasst werden. Auch die sonstigen Vorteile ihres Produktes heben die Autoren mit Nachdruck hervor. So werde derzeit bereits an einer englischen Version gearbeitet, mit der internationale Bewertungen möglich seien. (Red.)

Mit der Veränderung der gesetzlichen Grundlagen und der Praxis des Immobilienkreditgeschäftes durch einen verstärkten Fokus auf Risikomanagement sind Wertgutachten unverzichtbarer Bestandteil der Immobilienfinanzierung geworden. Daher gründete die DG Hyp bereits 1999 die VR Wert GmbH. Seit Ende der neunziger Jahre wird zudem an der Entwicklung von IT-gestützten Bewertungssystemen gearbeitet, welche die Erstellung von Gutachten standardisieren und beschleunigen.

Flexibilität bei der Nutzung

Eines der ältesten und bislang erfolgreichsten Systeme zur Immobilienbewertung hat die VR Wert gemeinsam mit der Hamburger FSV NETZWERK GmbH entwickelt. „WeGuSy“ ist eine hochflexible Software, die Bedürfnisse kleinerer Banken oder einzelner Gutachter ebenso berücksichtigt wie die Anforderungen größerer Unternehmen. Bereits rund 200-mal verkauft wird „WeGuSy“ auch außerhalb des Finanzverbundes der Volksbanken und Raiffeisenbanken von verschiedenen Banken, Sparkassen, Wirtschaftsprüfern und Immobilienunternehmen unter eigenem Unternehmenslogo genutzt. Eine englische Version ist in Vorbereitung.

Mit dem Programm „WeGuSy“ lassen sich Immobilien-Wertgutachten mit allen dafür erforderlichen Texten und Berechnungen

erstellen. Das Leistungsspektrum reicht von der Bewertung komplexer gewerblicher Objekte bis hin zu klassischen Wohnimmobilien. Alle Gutachten werden in einer zentralen Datenbank zusammengeführt. Sie ist mit den jeweiligen Gutachtern vor Ort verbunden, die auf ihren Laptops beziehungsweise Computern über das System verfügen können. „WeGuSy“ wird als Einzelplatzversion, aber auch als mehrplatzfähige Netzwerkversion angeboten. Die technischen Systemvoraussetzungen erfordern keine Großrechenanlagen, sondern sind durch handelsübliche Server und Workstations auf aktuellem Standard abzudecken.

Ein weiterer Vorteil des Systems ist, dass es aus der Praxis heraus entwickelt wurde. Zur grundsätzlichen Philosophie von „WeGuSy“ gehört es, nicht alle Eventualitäten abzubilden, sondern sich auf die 90 Prozent der wichtigen Anforderungen zu konzentrieren. Die restlichen zehn Prozent Sonderfälle können durch entsprechende Anlagen zu den Gutachten berücksichtigt werden. Diese pragmatische, praxisnahe Herangehensweise gehört zur Grundidee der Software, die auch bei der Weiterentwicklung konsequent durchgehalten wurde und wird: Im laufenden Betrieb wurden einzelne Features geändert und den praktischen Erfordernissen angepasst.

Und auch jetzt noch ist die ständige Weiterentwicklung einer der wesentlichen Plus-

punkte. Durch schnelle Updates bei der Synchronisation der Daten wird „WeGuSy“ ein „lebendes System“. Es geht von den praktischen Anforderungen an die Gutachtertätigkeit aus – und nicht von den Möglichkeiten einer komplizierten Technik, alle Eventualitäten komplett abzubilden. Die Wertermittlung erfolgt im Marktwert gemäß der Methodik der Wert V/Wert R und im Beleihungswert gemäß den Empfehlungen des VDH und der Hyp Zert.

Mit „WeGuSy“ lassen sich folgende Gutachten erstellen:

- Beleihungswertgutachten,
- Marktwertgutachten beziehungsweise Verkehrswertgutachten,
- Beleihungs- und Marktwertgutachten respektive Verkehrswertgutachten,
- Bodenwertgutachten und
- Stellungnahmen.

Mit den Funktionen Beleihungs- und Marktwertgutachten beziehungsweise Beleihungs- und Verkehrswertgutachten werden der Beleihungs- und Marktwert unabhängig voneinander ermittelt und ausgewiesen.

Besonders hervorzuheben ist die Tatsache, dass „WeGuSy“ keinerlei Einschränkungen bezüglich der Anzahl von Einträgen unterliegt. Des Weiteren besteht die Möglichkeit, innerhalb eines Gutachtens eine Einzelbewertung des zu einer wirtschaftlichen Einheit gehörenden Objekts durchzuführen.

Grundstück- und Objektbeschreibungen werden ebenso integriert wie Excel-Tabellen. Sie sind Bestandteil des Systems und haben nach der Einbindung keinen Bezug mehr zur Originaldatei, können aber weiter bearbeitet werden. Ein Listengenerator hilft bei der Erstellung weiterer Listen mit frei zu definierenden Kriterien. Über MS Word können beliebig viele Anlagen zusätzlich erstellt werden. Sie werden in der Praxis gerne genutzt, um Fotos, Lagepläne oder Karten hinzuzufügen.

Sicherheitsanforderungen

Die gesammelten Daten sind grundlegend nicht nur für einzelne Finanzierungen, son-

dern letztlich für die Risikosteuerung ganzer Unternehmen. Daher sind die Verlässlichkeit der Daten und die Datensicherheit ganz wesentliche Aspekte des Systems. „WeGuSy“ ist ein System, das über eine zentrale Datenbank gesteuert wird. Einzelne Workstations sind mit dem Server verbunden. Gutachter vor Ort wählen sich mit ihren Rechnern in das System ein und synchronisieren ihre Daten in kurzer Zeit. Da nicht online gearbeitet wird, bleiben die Netzkosten für die Datenübermittlung so niedrig wie möglich. Die Verbindung mit der zentralen Datenbank ist möglich über ein internes Netzwerk, über Internet, ISDN oder über VPN (Virtual Privat Network – Verbindung über offene Leitungen nach sicherem Protokoll).

Vier-Augen-Prinzip

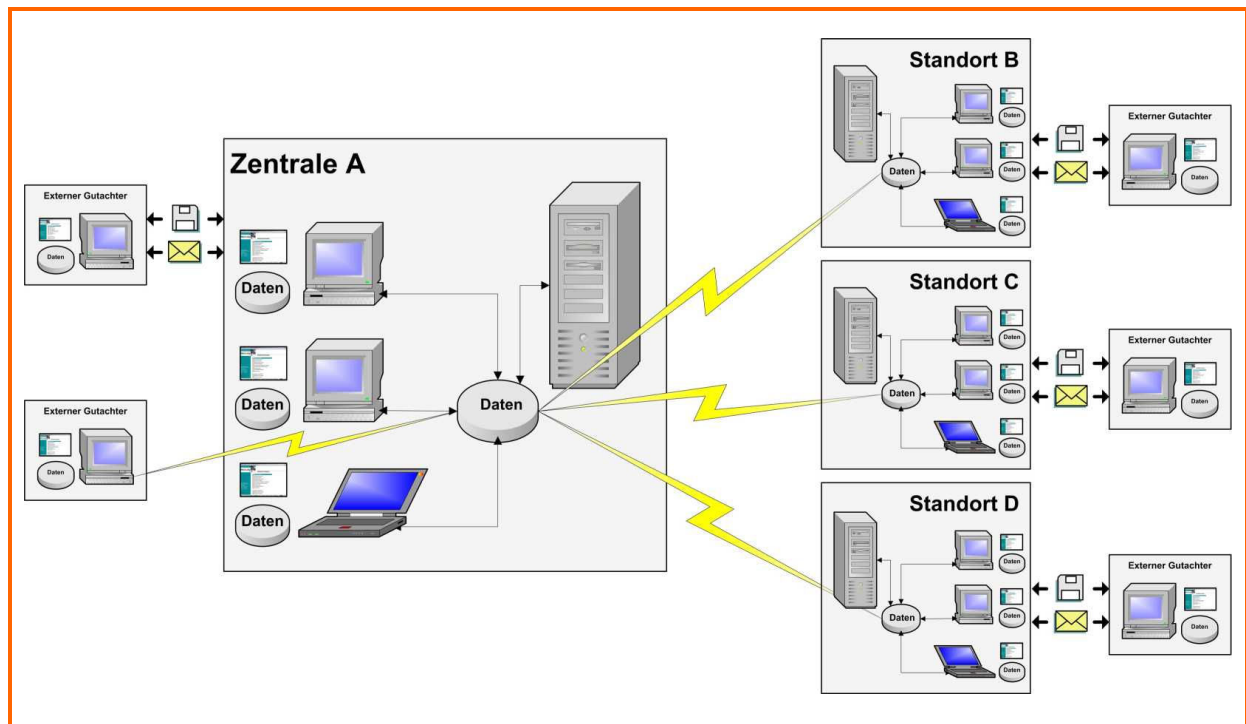
Wie im Bankengeschäft üblich, herrscht auch bei „WeGuSy“ das „Vier-Augen-Prinzip“: Die an das System angeschlossenen Gutachter erhalten je nach Qualifikation ihre Zugangsberechtigung, die nach verschiedenen Stufen differenziert werden kann. So können auch freie Gutachter problemlos mit dem System verbunden werden. Updates sind jederzeit möglich.

Trotz der zentralen Datenbank – und das ist einer der entscheidenden Vorteile des Systems – ist die Sicherheit der Datenbestände auch ohne ständige Datensicherung gewährleistet. Jede angeschlossene Workstation, jeder Laptop enthält durch die Synchronisation die gesamten Datenbestände, ist sozusagen ein dezentraler Speicher. Der totale Datenverlust könnte deshalb nur dann eintreten, wenn alle Datenbanken an allen Orten gleichzeitig zerstört würden.

Nicht nur die gesetzlichen Anforderungen an die Risikosteuerung und die Qualitätssicherung erfordern die Standardisierung von Gutachten nach vorgegebenen Kriterien. Auch die interne Bewertung und Vergleichbarkeit von Gutachten verlangt einheitliche Kriterien. Diese Standards werden optimal nur durch eine entsprechende Software gewährleistet.

Auf diese Weise erhalten die Nutzer von „WeGuSy“ im Laufe der Zeit wertvolle

Datensynchronisation zwischen der Zentrale und einzelnen Workstations



Datenbestände, die sich vertikal und horizontal nach verschiedensten Kriterien abfragen lassen, zum Beispiel: Wie entwickeln sich die Hotelmieten? In welchen Regionen sind Logistik-Immobilien konzentriert? Wie hat sich der Bodenwert in verschiedenen Regionen in den vergangenen fünf Jahren verändert? Damit lassen sich für unterschiedliche Research-Aufgaben wertvolle Daten erheben.

Auftraggeber außerhalb des Finanzverbundes

Jeder Nutzer erhält mit Hilfe des Systems auch einen schnellen Überblick über die Gutachtertätigkeit vor Ort: Wer kann das nächste Gutachten übernehmen? Welcher Gutachter hat noch Kapazitäten? Wer arbeitet zurzeit an welchen Gutachten?

Auf die gestiegenen Anforderungen an die Immobilienbewertung und die Gutachtertätigkeit haben die Bankenverbände 1998 mit der Gründung der Hyp Zert reagiert. Bereits im Folgejahr gründete die DG Hyp die Tochtergesellschaft VRWert Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH. Sie hat sich nicht nur im Verbund erfolgreich als Bewertungsunternehmen etabliert. Mittler-

weile reicht der Kreis der Auftraggeber weit über die Volksbanken und Raiffeisenbanken hinaus.

Die VR Wert unterhält Standorte in Hamburg, Berlin, Köln, Dresden, Frankfurt, Stuttgart und München und arbeitet mit rund 65 Kooperationspartnern zusammen. Darüber hinaus verfügt sie über ein Netz von Kooperationspartnern im europäischen Ausland. In den vergangenen fünf Jahren wurden rund 15.000 Gutachten erstellt. Die Entwicklung einer geeigneten Software war daher von Anfang an wichtiges Ziel.

Zusätzlich bietet die VR Wert für Finanzierungen im Rahmen der Kleindarlehensgrenze Objektbesichtigungen in Zusammenarbeit mit der Dekra an. Nach Besichtigung, innerhalb von 48 Stunden, wird dem Auftraggeber via Internet ein qualifizierter Besichtigungsbericht mit Fotodokumentation und Kurzbewertung zur Verfügung gestellt.

Englische Version in Vorbereitung

Mit der FSV NETZWERK GmbH, Hamburg, hat die VR Wert einen geeigneten Partner gefunden, der als mittelständisches Unternehmen ein praxisnahes Software Konzept

zu vertretbaren Kosten anbieten konnte und in der Lage war, in einem permanenten Entwicklungsprozess in Kooperation mit der VR Wert das System auf die Beine zu stellen.

Die ersten Anforderungen waren beispielsweise bundesweiter Einsatz von rund 15 bis 20 Gutachtern, mehrere lokale Standorte, unabhängiges Arbeiten über Laptops, Anbindung externer Gutachter, rund 2.500 Gutachten pro Jahr und vertretbare Kosten.

Rund 20 Gutachter waren an der Entwicklung beteiligt. Ihre praktischen Erkenntnisse sind in die Entwicklung des Programms eingeflossen. Entstanden ist so eine erste Version (BelGut) für den internen Gebrauch. Derzeit nutzen rund 90 Gutachter – statt der ursprünglich vorgesehenen 15 bis 20 – dieses Programm. Auch die jährliche Zahl der Gutachten hat sich deshalb deutlich erhöht, was wiederum erhöhte Anforderungen an die Datenspeicherung und -übermittlung stellt. Es ist damit zum meistgenutzten, führenden System für Immobilien-Wertgutachten geworden. Aufgrund seiner Vielfalt und Benutzerfreundlichkeit bis

hin zur Gegenüberstellung von Markt- und Beleihungswert hat das System so großes Interesse in Finanzkreisen gefunden, dass es seit Oktober 2002 unter dem Namen „WeGuSy“ als Gemeinschaftsprodukt von VR Wert und FSV angeboten wird.

Derzeit arbeitet die FSV an einer Verkürzung der Datenübermittlungszeiten. Die Umstellung von ISDN auf VPN bedeutet für die Synchronisation eine Zeitersparnis von rund 90 Prozent. Außerdem ist eine englische Version in Vorbereitung. Sie transformiert das Programm nicht nur in die englische Sprache, sondern berücksichtigt auch internationale Besonderheiten der Gutachtererstellung.

Die Autoren

Paul Tewes und **Burkhard Munzel** sind Geschäftsführer der VR Wert Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, Hamburg. **Rainer Frädlich** ist Gesellschafter der FSV Netzwerk GmbH und der FSV Personal Training GmbH, Hamburg.

Beispiel für die Wertermittlung mittels „WeGuSy“

Zusammenfassung

 Stadtparkasse Augsburg

Objekt: Teststraße • D-12345 Testort

00021H-2002-00

Beleihungswert		Marktwert	
Bodenwert	313.800	Bodenwert	313.800
+ Bauwert	2.035.398	+ Bauwert	2.547.054
+ Aufwendungen äußere Erschließung des Grundstücks bei Erbbaurechten:			
Sachwert BLW	EUR 2.349.198	Sachwert MW	EUR 2.860.854
		± Marktanpassung	
		Sachwert MW inkl. Marktanpassung	2.860.854
Grundstücksertragswert	1.681.298	Grundstücksertragswert	1.927.639
+ Bodenwert und Erschließungskosten für sonstige Grundstücksanteile	13.800	+ BW und Erschließungskosten für sonstige Grundstücksanteile	13.800
		± sonstige wertbeeinflussende Umstände	
Ertragswert BLW	EUR 1.695.098	Ertragswert MW	EUR 1.941.439

Vermietbarkeit und Verkäuflichkeit des Anwesens (u.a. Konkurrenzobjekte beachten):

Das Objekt befindet sich unmittelbar am Markt der Kleinstadt Testort, die im südöstlichen Teil Schleswig-Holsteins zwischen Hamburg und Lübeck liegt. Der Einkaufsbereich um den Markt von Testort (Bereich: Am Wald, Meine Straße, Irgendeine Allee) besitzt regionale Bedeutung. Im direkten Umfeld sind kleinere Geschäfte, teils kleinere Filialisten, aber insb. Verwaltungsgebäude sowie kleinere Finanzdienstleister anzutreffen. Das mittelgroße Kaufhaus „MyShop“, welches sich ebenfalls am Markt befindet, soll sich dem Vernehmen nach in finanziellen Schwierigkeiten befinden, die eine mögliche Schließung bewirken könnten. Die Kaufkraftkennziffer von Testort liegt mit 108,0 % (2001) etwas über der Kaufkraft von Schleswig-Holstein mit 103,0 (2001).

Aufgrund der zentralen Lage am Markt von Testort, des guten Zustandes sowie der universell nutzbaren Flächen wird die Vermietbarkeit der Gewerbeflächen als durchschnittlich beurteilt. Die leer stehende Gewerbefläche im 2. OG sowie die leerstehende Wohnung im sog. „Altbau“ dürften durch verstärkte Vermarktungsbemühungen kurz bis mittelfristig vermietbar sein.

Nachteilig für das Objekt ist der Umstand, dass sich lediglich 5 Stellplätze auf dem Grundstück befinden, von denen nur 3 durch Kunden benutzt werden können.

Die Stadt Testort hat in Zusammenarbeit mit der ABC ein größeres Neubaugebiet „Wohngebiet Neubau“ erschlossen und unlängst auf den Markt gebracht (für insg. 350 Wohneinheiten); dieses relativ zentrale Projekt zielt insb. auf flächen- und kostenreduziertes Bauen ab; angesichts dieser Konkurrenz wird die Vermietbarkeit der Wohnungen im hier bewerteten Objekt als eher unterdurchschnittlich beurteilt.

Aufgrund der Größe, des Objekttyps (Geschäfts- und Wohnhaus mit Hauptmieter Volksbank) und der Lage dürfte sich die Verkäuflichkeit als befriedigend erweisen. Voraussetzung ist hier jedoch, dass mind. die im Gutachten angesetzte Miete mietvertraglich vor einem Verkauf an Albert Auftrag AG fixiert wird.

Risikobeurteilung (z.B. „Drittverwendungsfähigkeit“, besondere Objekt Risiken, Beleihbarkeit:

Eine Drittverwendungsfähigkeit der Gewerbeflächen ist gegeben: die statisch-konstruktive Ausgestaltung der Gewerbeflächen als Großraumflächen (in EG bis 2. OG) lässt eine flexible Raumgestaltung und vielfältige Nutzungen nach mittleren Umbauten prinzipiell zu. Idealerweise bietet sich jedoch Bankfilialnutzung für die Gewerbefläche an, da die typischen Spezialeinbauten vorhanden sind (u.a. Tresorraum).