

Wege aus dem Wirrwarr

Bewertung. Drei Ansätze, für mehr Datentransparenz auf dem föderal geprägten Immobilienmarkt in Deutschland.

Christian Sauerborn, Sinzig

Im März dieses Jahres meldete die „Financial Times Deutschland“, Immobilieninvestoren mieden Deutschland. Mit ein Grund dafür dürfte die Intransparenz des deutschen Immobilienmarkts sein. Denn Investitionssicherheit ist ein hohes Gut. Alle Informationen, die über ein Objekt vorliegen, erhöhen die Sicherheit. Informationen, die nicht vorliegen, straft der Markt mit Risikoabschlägen oder der Ablehnung einer Investition.

Für ausländische Investoren gilt der deutsche Markt mit seinen Regionalismen, dem Kompetenzwirrwarr zwischen Bund, Ländern und Kommunen und der mangelnden Vergleichbarkeit von Immobilienmarktdaten in den verschiedenen Bundesländern als wenig transparent. Doch auch einheimische, bundesweit tätige Investoren tun sich nicht selten schwer. Das große Problem liegt in der Nichtvergleichbarkeit der Immobilienmarktpreise im Bundesgebiet aufgrund der Besonderheiten des Föderalismus, die durch die Reform eher noch verschärft worden ist. Denn die Kriterien, die für die Auswertungen der Immobilienverkäufe etwa in Hamburg gelten, gelten nicht in Oberbayern – und umgekehrt.

Solide Datengrundlage, fehlende Vergleichbarkeit

Die Institutionen, die das Marktgeschehen dokumentieren und analysieren, haben zum Teil andere Zielrichtungen als große Investoren. Da sind zum einen die Gutachterausschüsse auf der öffentlich-rechtlichen Seite mit ihren Grundstücksmarktberichten. Deren Hauptaufgabe ist, Informationen zu liefern, um für Be-

steuerungen und Entschädigungen angemessene Werte zu finden. Ihnen werden als einziger Stelle in Deutschland alle Verträge über Immobilienkäufe in Kopie von den beurkundenden Notaren zugesandt. Somit verfügen die Ausschüsse über eine qualitativ hochwertige Datengrundlage. Nachteil: Die Ausschüsse sind nur für eine begrenzte Region zuständig. Jedoch gibt es keine bundesweite Vergleichbarkeit der Auswertungen. Zur Entschärfung der Situation tragen die „Landesgrundstücksmarktberichte“ bei, die von einigen Bundesländern →



Die föderale Struktur der Bundesrepublik erschwert die Vergleichbarkeit von Immobilien-Deals in Deutschland.

Auf einen Blick

- › Bewertungen des deutschen Immobilienmarkts kommen von Gutachterausschüssen, Verbänden und Unternehmensnetzwerken.
- › Ihnen liegen jeweils verschiedene Methoden zugrunde.
- › Jede hat ihre Vor- und Nachteile.
- › Jedoch führen sie nach Meinung von Experten künftig zu mehr Transparenz.

Fortsetzung auf Seite 44

veröffentlicht werden. Zudem bestehen Bestrebungen der Gutachterausschüsse, die Ergebnisse bundesweit zu veröffentlichen. Die Unterschiede in der Ausstattung der Ausschüsse in den einzelnen Ländern erschweren jedoch solche Bestrebungen.

Closed Shops – die Datenbanken der Verbände

Außer den Gutachterausschüssen gibt es Verbände, die initiativ geworden sind. So bauen etwa der Verband deutscher Pfandbriefbanken (VdP), der Bundesverband öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) und der Deutsche Sparkassen- und Giroverband (DSGV) eigene Transaktions- und Immobilienmarktdatenbanken auf oder haben diese bereits fertiggestellt. Einige Datenbanken, wie die des VdP, speichern ausschließlich getätigte Transaktionen, andere, wie die des VÖB/DSGV, sammeln zudem auch Informationen aus vorliegenden Wertgutachten. Auch wenn den Banken im Gegensatz zu den Gutachterausschüssen nicht alle Kaufverträge bekannt sind, ist der Umfang der Datenbanken der Verbände in der Regel beeindruckend. Hier gibt es oft detaillierte Informationen zu Größe, Ausstattung, Baujahr und Modernisierungen der



Je spezieller die Immobilie, desto geringer die Möglichkeit, an Vergleichsdaten zu kommen.

Objekte. Der Vorteil der Datenbanken besteht in der breiten Datenbasis infolge des Zusammenschlusses mehrerer Institute in einem gemeinsamen Projekt. Der Vorteil ist zugleich der Nachteil, denn die Informationen stehen ausschließlich den Instituten zur Verfügung, die die Daten liefern. Dritte profitieren nicht.

Einen „dritten Weg“ gehen Unternehmen und Institutionen, die auf Netzwerkbildung setzen. Sie versuchen,

den Nachteil aufzufangen, der den Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse wie auch privaten Transaktionsdatenbanken zugrunde liegt, die nur den „gehandelten“ Markt abdecken. Das Marktgeschehen ist niemals flächendeckend. Nur für „typische Immobiliensegmente“ wie Eigentumswohnungen in Städten oder Einfamilienhäuser auf dem Land dürften genügend Vergleichsfälle in den Datenbanken vorliegen; nicht alle

Teilmärkte können also gleichermaßen durch die Datenbanken bedient werden.

Engmaschiges Spezialistennetzwerk

Mit der Netzwerkbildung soll dem entgegen gewirkt werden. Die Idee: Engmaschig über ganz Deutschland verteilte Spezialisten sorgen sowohl für die turnusmäßige Analyse einzelner Immobilienmarktindikatoren als auch für Einzeluntersuchungen zu Spezialgebieten. Wie auch bei den Gutachterausschüssen spricht für diese Lösung die direkte Marktnähe der Beteiligten.

Im Unterschied zu den Gutachterausschüssen bieten Spezialistennetzwerke den Vorteil der zentralen Steuerung. Die erlaubt es, einheitliche Standards in Dokumentation und Analyse der Daten zu definieren. Investoren können die Daten gegen Entgelt nutzen, was bei den Transaktionsdatenbanken der Verbände nicht der Fall ist. Nachteilig wirkt sich jedoch der hohe logistische und finanzielle Aufwand aus, der von dem Betreiber im Vorfeld und während des laufenden Betriebs geleistet werden muss. So müssen Hunderte Immobilienexperten auf gemeinsame Qualitätsstandards verpflichtet werden, was zu überwachen ist.

Ein Beispiel für ein solches Spezialistennetzwerk sind die „Sprengnetter Expertengremien“ der Sprengnetter Immobilienbewertung. Das Unternehmen kann auf rund 400 in Expertengremien zusammenarbeitende Bewertungssachverständige in 57 Regionen in Deutschland zurückgreifen.

Künftig lassen sich spürbare Verbesserungen für Investoren erwarten, da sich einige vielversprechende Verfahren noch in der Entwicklungsphase befinden. Auf der Expo Real können sich Investoren über die Perspektiven der einzelnen Ansätze informieren. ←|



Dipl.-Ing. Christian Sauerborn

Dipl.-Ing. Christian Sauerborn (Assessor) ist Leiter der Sprengnetter Marktforschung. Er ist für die Ableitung bundesweiter und regionaler Marktdaten sowie die Durchführung von Immobilienmarktanalysen verantwortlich. Er betreut die Entwicklung des von Sprengnetter Immobilienbewertung herausgegebenen Programmsystems zur Sammlung und Auswertung von Immobilienpreisen und ist Mitglied des Oberen Gutachterausschusses von Rheinland-Pfalz.