

TRANSPARENZ IN DER WERTERMITTLUNG

Gutachter fordern bessere Datenqualität

Die Qualität deutscher Immobilienbewerter ist in der Branche unumstritten. Um die Qualität ihrer Arbeit zu gewährleisten, wünschen sich die Gutachter allerdings eine bessere Versorgung mit Vergleichsdaten aus echten Kauffällen. Gerade in Phasen mit geringer Aktivität an den Investmentmärkten fällt es vielen schwer, an die entsprechenden Datensätze heranzukommen, weil fast jeder sein eigenes Süppchen kocht und niemanden in die eigene Datenbank schauen lassen möchte.

„Was die Qualität unserer Gutachter angeht, sind wir in Deutschland auf einem hohen Niveau. In Sachen Datenqualität muss aber unbedingt was passieren“, bringt es Uwe Ditt, Vorstandsvorsitzender des Bundesverbands der Immobilien-Investment Sachverständigen (BIS), auf den Punkt. Ähnlich sieht es Günter Wattig, Geschäftsführer der Bewertungsgesellschaft Kenstone, einer Tochter der Eurohypo. „Es ist in Deutschland weiterhin schwer, an Informationen zu kommen. Da hat sich in den vergangenen Jahren nichts geändert. Ich bekomme nicht den Überblick, wie ich ihn bräuchte.“

Abhilfe, zumindest für Wattig und seine Kollegen bei anderen Bankhäusern, könnte eine Initiative des Verbands deutscher Pfandbriefbanken (vdp) schaffen. Deren Mitgliedsinstitute haben bereits 2004 den Aufbau einer gemeinsamen Transaktionsdatenbank beschlossen, die bei der Tochterge-

sellschaft Hyp Real Estate Index derzeit aufgebaut wird. Ob diese womöglich auch für Unternehmen außerhalb der Bankenwelt zugänglich sein wird, ist nach den Worten von Wolfgang Kälberer, Europa-Repräsentant des vdp in Brüssel, noch nicht final entschieden.

Definitiv nur für zahlende Mitglieder und zugleich Fondssachverständige bietet der BIS die Inhalte seiner bundesweiten Datenbank an, die Immobilienwerte von rund 100 Mrd. Euro abdeckt. Gleiches gilt für die großen Maklerhäuser, wie z.B. Jones Lang LaSalle (JLL) oder Cushman & Wakefield. Nach Meinung von Hermann Altmeppen, Leiter des

gig-Arbeitskreises Marktwertermittlung, sollte man die Transparenzprobleme in der deutschen Immobilienbewertung jedoch nicht überbetonen. Dank der Zustimmung von einigen Transaktionsbeteiligten sei es der gip möglich, entsprechende Kauffälle auszuwerten und öffentlich zugänglich zu machen. Ähnliches gelte für die Investment Property Databank (IPD), die sich wie der BIS auf die Wertentwicklung von Fondsobjekten spezialisiert hat. „Wir bekommen immer mehr Informationen. Der Investmentmarkt wird transparenter“, schlussfolgern Altmeppen.

Bleibt das Problem der zurzeit fehlenden Kauffälle – oder doch nicht? Für JLL-Deutschlandchef Andreas Quint ist die These, dass es zu wenig Transaktionen gebe, bereits überholt. In den ersten drei Quartalen dieses Jahres wurden Immobilien mit einem Volumen von ca. 7 Mrd. Euro gehandelt; auf das Gesamtjahr werden es rund 10 Mrd. Euro sein. Im langjährigen Rückblick entspreche dies einem ansehnlichen Wert. „Ich glaube nicht an ein Bewertungsproblem. Wir dürfen nicht die gesamte Diskussion auf die Situation zu Beginn dieses Jahres ausrichten. Man kann in der jetzigen Marktphase relativ problemlos Verkehrswerte definieren“, so Quint.

Starke Kritik übt er an der Fair-Value-Bilanzierung. Insbesondere für börsennotierte Unternehmen sei es extrem ungünstig, den gesamten Immobilienbestand zu einem bestimmten Stichtag, unter der Prämisse, dass die gesamten Objekte auf einen Schlag verkauft werden, zu bewerten. „Ich habe den Sinn noch nicht verstanden, warum bei langer Haltedauer Marktwerte ausgewiesen werden müssen.“ (nik)