



Digitalisierung in der Immobilienbewertung

Das traditionell lineare Denken der Menschheit geht zu Ende. Algorithmen sind gefragt, die auch die Arbeit der Analysten oder Bewerter verändern werden. Zwischen Zyklidität, Digitalisierung und exponentiellen Ableitungen erwachsen aus der Digitalisierung viele neue Wege.

(Fast) alles digital

Von der elektronischen Grunddaten-Lieferung bis zur Rücklieferung des Gutachtens

- Anja Herrmann, Carsten Scheer -



Im Jahr 2013 trat das Kapitalanlagegesetzbuch (KAGB) in Kraft. Publikumsfonds müssen seitdem quartalsweise ihr Immobilien-Portfolio bewerten. Die Anforderungen an den Bewertungsprozess in der Fondsbranche stiegen und es wurde nach Lösungen gesucht, die zur Bewertung erforderlichen Grunddaten effizienter bereitzustellen und auch die Bewertungsergebnisse effizienter weiterzuverarbeiten. Zur Bereitstellung der Daten wurden in der Folge oft elektronische Datenräume eingerichtet. Zur effizienten Weiterverarbeitung der Gutachten-Ergebnisdaten erarbeitete der Bundesverband der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS) das Datenaustauschformat ValXML. Dieses Format wird seitdem von vielen Marktteilnehmern zur Lieferung und Weiterverarbeitung von Gutachten-Ergebnisdaten verwendet.

In einer Kooperation zwischen der gif und dem BIIS wurde das ValXML-Format 2016 in das Standard-Datenaustauschformat zgif integriert. Beide Formate werden seitdem parallel weiterentwickelt und können ineinander umgewandelt werden.

Mit der zunehmenden Verwendung von ValXML kamen neue Anforderungen an das Format hinzu: Die Mietdaten wurden in der ersten Version des ValXML-Formats nur zusammengefasst je Standardnutzung zurückgeliefert. Viele Kapitalverwaltungsgesellschaften (KVG) brauchen für ihr Risikomanagement die gutachterlichen Mietansätze nicht nur zusammengefasst, sondern detailliert auf Mieteinheiten-Ebene. Damit die KVG hier eine Rücklieferung bekommt, die zur Datenhaltung in ihrem Fondsanalysetool passt, wird idealerweise zunächst eine einheitliche Mieterliste in elektronisch verarbeitbarer Form von der KVG an den Bewerter geliefert. Die Nutzung des ValXML-Formats zur Bereitstellung dieser einheitlichen Mieterliste hat sich in der Praxis bisher nicht etabliert, obwohl das Format auch von Anfang an dafür definiert wurde. Zusammen mit dem gif-Arbeitskreis Datenaustausch entstand dann der Plan, diese einheitliche Mieterliste in zgif umzusetzen und als Teil des Subset 5.6 zu definieren. Das Wichtigste, was das zgif Subset 5.6 liefert, ist also eine einheitliche Mieterliste.

Darüber hinaus sind noch weitere Grunddaten zur Bewertung enthalten:

zgif Subset 5.6 - Bewertungsgrunddaten (siehe Abbildung 1 auf Seite 18):

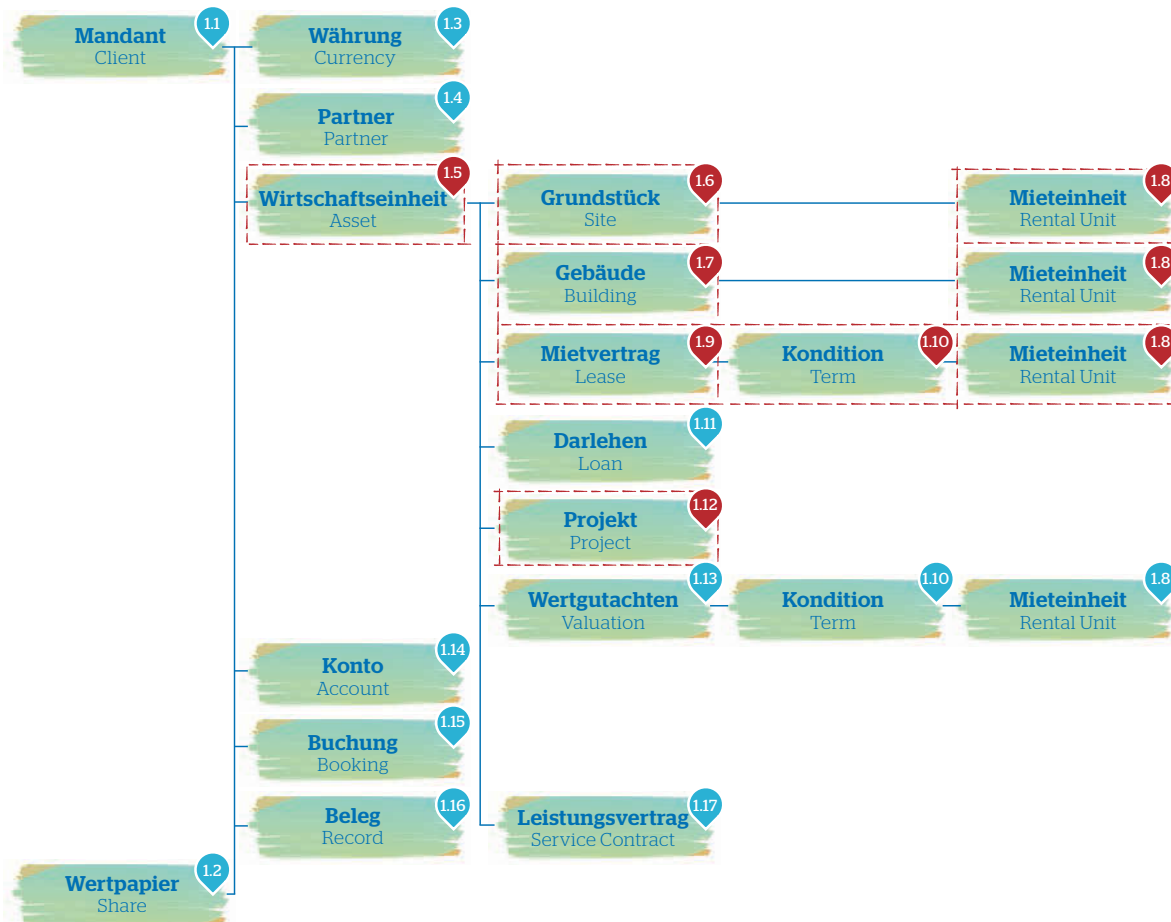
// Wirtschaftseinheit: das gesamte Bewertungsobjekt, dem seine Grundstücke und die einzelnen Gebäude zugeordnet sind.

// Mit den Grundstücken oder den Gebäuden sind die einzelnen Mieteinheiten verbunden.

// Die Mietverträge sind der Wirtschaftseinheit zugeordnet. Über eine Informationseinheit mit den Konditionsdetails ist der Mietvertrag dann mit einer Mieteinheit verbunden.

// Auch Angaben zu geplanten Capex-Maßnahmen können in der Informationseinheit „Projekt“ mitgeliefert werden. »

Abb. 1: Inhalte der Bewertungsgrunddatenlieferung (Subset 5.6) ⇩



Im zgif Subset 5.7 und parallel in der Version 1.1 von ValXML wurden die Voraussetzungen geschaffen, Mietdaten aus den Gutachten auf Ebene der Mieteinheit zu liefern. Zu jeder Mieteinheit kann jetzt die Mietfläche, selbst gewählte Nutzungsbezeichnung, Standardnutzung, Vertragsmiete und gutachterlicher Mietansatz, Mietvertragsbeginn und die Annahme des nächsten möglichen Mietvertragsendes geliefert werden. Außerdem bietet das Format noch ein Textfeld für Rückmeldungen an den Auftraggeber zu jeder Mieteinheit. In der Praxis ist das besonders hilfreich, um Abweichungen zu den gelieferten Grunddaten zu dokumentieren, weil zum Beispiel zu einer in der Mieterliste leerstehenden Einheit noch nachträglich eine Vermietung gemeldet wurde oder eine abweichende Mietfläche im Gutachten angesetzt wurde. Das erleichtert die Folgeverarbeitung der vom Bewerter gelieferten Gutachtenergebnisse beim Empfänger. In das Format wurde auch ein Feld für eine Bewerter-ID integriert.

Diese kann von jedem Auftraggeber einer Bewertung selbst vergeben werden und erleichtert die Zuordnung der späteren Datenlieferung mit den Gutachtenergebnissen.

zgif Subset 5.7 - Gutachtenergebnisdaten (siehe Abbildung 2):

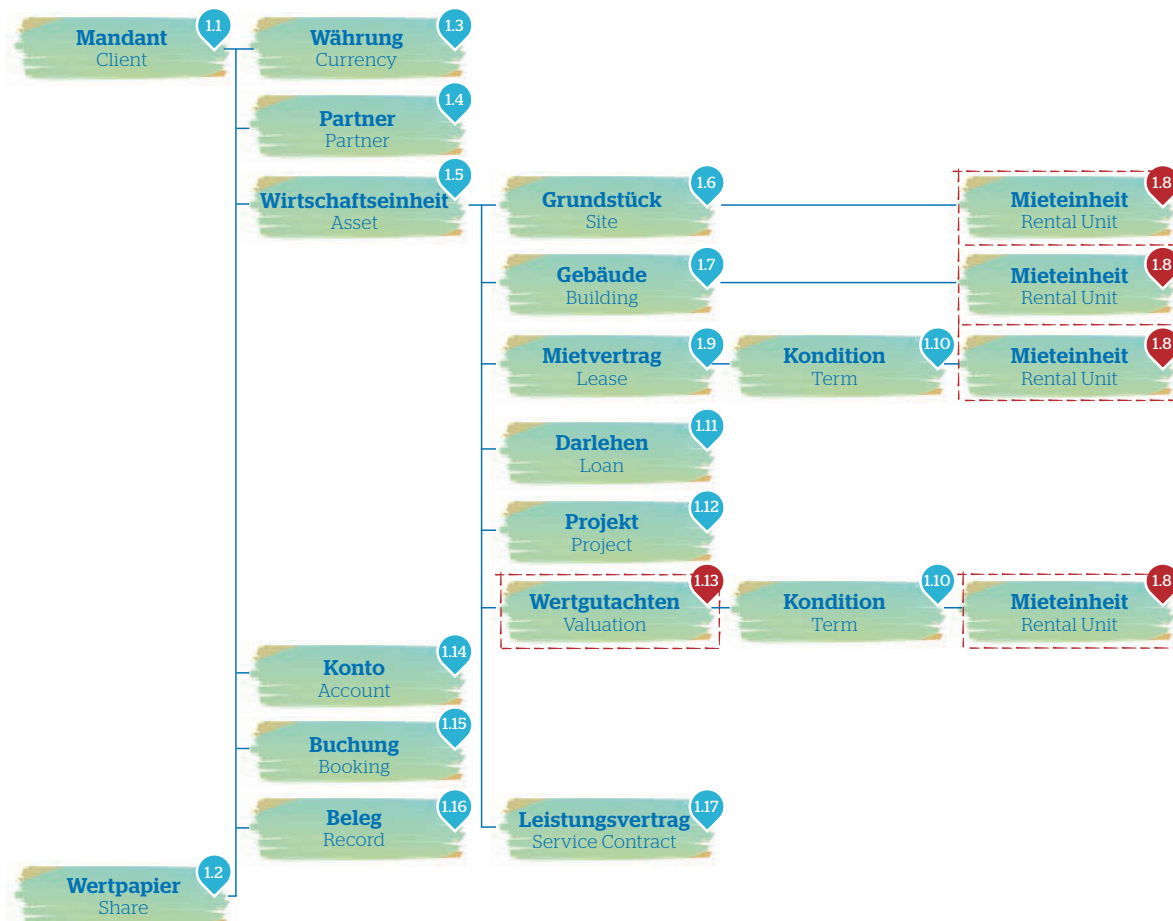
// Wertgutachten: Lageinformationen des Bewertungsobjekts, Basisdaten der Bewertung, die Ergebnisse der Wertermittlungsverfahren und die nach Standardnutzungen zusammengefassten Mietdaten

// Für jede einzelne Mieteinheit: Mietfläche, Nutzungsbezeichnung, Standardnutzung, Vertragsmiete, gutachterlicher Mietansatz, Mietvertragsbeginn, Annahme des nächsten möglichen Mietvertragsendes und Kommentarfeld für Rückmeldungen.

Verbesserung der Datenqualität

Im praktischen Einsatz des ValXML-Formats hat sich gezeigt, dass die Qualität der gelieferten Daten manchmal ein Problem ist. Das sind Fälle, in denen die Vorgaben des Austauschformats nicht eingehalten werden und zum Beispiel der Kapitalisierungszinssatz mit 0,045 statt 4,5 angegeben wird, „FIN“ statt „FI“ als Länderkennung für Finnland oder Tippfehler wie „BGP“ statt „GBP“ als Währungskennung für britische Pfund. Manche Bewerter arbeiten mit eigenen Gutachten-Vorlagen in Excel und binden daran eine Schnittstelle zum Ausspielen der Ergebnisdaten ins ValXML-Format an, die vom BIIS bereitgestellt wird. Wenn bei der Anbindung dieser Schnittstelle Zell- und Zahlenformate verstellt werden, entsprechen die gelieferten Daten nicht mehr den Vorgaben des

Abb. 2: Inhalte der Bewertungsergebnislieferung (Subset 5.7)



Formats. Manche Bewerter tippen die Ergebnisse auch manuell in die Excel-Schnittstellendatei, um eine ValXML-Lieferung zu erzeugen. Dabei sind dann Tippfehler die häufigste Fehlerursache.

Wie können diese Probleme mit der Datenqualität verringert werden? Eine Lösung stellt die gif mit dem universellen Konverter IC-RED (www.icred.eu/) zur Verfügung. Dieser kann unter anderem die Formate zgif und ValXML ineinander umwandeln. Der IC-RED prüft dabei viele Daten auf formelle Gültigkeit, nicht zulässige Schreibweisen oder Formate erzeugen eine Fehlermeldung. So kann auf Sender- oder Empfängerseite eine Datenlieferung auf formelle Korrektheit geprüft werden.

Die vom BIIS bereit gestellte ValXML-Excel-Schnittstelle wurde um zusätzliche Prüfschritte erweitert. Wenn ein Bewerter die aktuellste Version einsetzt, erfolgen vor dem Erzeugen der ValXML-Datei mehrere Prüfschritte,

die eine hohe formelle Datenqualität sicherstellen.

Die Gültigkeit von Daten im XML-Format kann außerdem durch eine Prüfung gegen die zum Format gehörende Schema-Datei (.xsd-Datei) mit Hilfe einer Vielzahl von dazu verfügbaren Programmen sowohl auf Sender- wie auch auf Empfängerseite erfolgen. Die Schema-Datei wird mit allen sonstigen Informationen zum Format vom Herausgeber des Formats veröffentlicht.

Aktueller Stand beim Datenaustausch zwischen KVG und Bewerter

Die Lieferung von Gutachtenergebnisdaten im ValXML-Format ist bereits seit einigen Jahren bei vielen Nutzern etabliert und hat sich bewährt.

Der vollständige „Lieferkreislauf“ mit Lieferung der Bewertungs-Grunddaten im zgif-Subset 5.6 an die Bewerter und Rücklieferung der Ergebnisse in zgif-Subset 5.7/ValXML 1.1 wird gerade im Immobilienfondsbereich der DWS und den Immobilienbewertern bei Lehn & Partner getestet. Zum Einsatz kommt dabei das Bewertungsprogramm Amos NX, in das die Grunddaten derzeit über eine Excel-Schnittstelle eingelesen werden. Später wird Amos NX auch eine direkte Unterstützung des zgif-Formats bieten. Nach Fertigstellung des Gutachtens erfolgt die Lieferung im ValXML 1.1-Format. Bei der DWS erfolgt eine Umwandlung ins zgif-Format mit Hilfe des IC-RED, wobei gleichzeitig eine formelle Qualitätsprüfung erfolgt. So wird sichergestellt, dass nur formell gültige Daten in die Systeme der KVG eingelesen werden. Zeitnah werden die Praxistests auf weitere Gutachterbüros ausgeweitet. »

Fazit

Den Bedarf an effizientem Datenaustausch in der Immobilienbewertung bestätigt auch eine aktuelle Umfrage der gif und der Hochschule Aschaffenburg: dort wurde von den befragten Experten der nationale Datenaustausch zur Bewertung als der Bereich der Immobilienbranche genannt, in dem das größte Potenzial zur Effizienzsteigerung gesehen wird.

Die Bewerter können mit zgif Subset 5.6 die Mietdaten zu Immobilien sehr einfach in ihre Bewertungssoftware einspielen und vermeiden dabei Tippfehler. Das Format liefert auch Mietvertragskonditionen in der Zukunft, wie zum Beispiel mietfreie Zeiten, die somit relativ einfach weiterverarbeitet werden können.

Die KVG kann mit zgif Subset 5.7/ValXML 1.1 die Bewertungen ohne manuelle Übernahme der Bewertungsparameter plausibilisieren und Parameter mit Vorbewertungen, eigenen Annahmen und Parametern anderer Immobilien vergleichen. Die Datenlieferung dient außerdem als Grundlage für die Prognose der Verkehrswertentwicklung in den kommenden Jahren, z. B. nach Beladung der Bewertungsparameter in ein Fondsanalysetool. Mit der hohen Detailtiefe von zgif Subset 5.7/ValXML 1.1 auf Ebene jeder Mieteinheit liegt eine solide Berechnungsgrundlage vor.

Ein schneller und effizienter Datenaustausch ohne großen manuellen Aufwand für beide Parteien ist in der Immobilienbewertung mit zgif/ValXML möglich. ●



Carsten Scheer
Geschäftsführender Gesellschafter
Sachverständiger/Immobiliengutachter
SACHVERSTÄNDIGE LEHN & PARTNER
GESELLSCHAFT FÜR IMMOBILIENBEWERTUNG
Richard-Strauss-Straße 82
81679 München
carsten.scheer@lehn-partner.com

Anja Herrmann
Direktor
RREEF Spezial Invest GmbH
Alternatives Real Assets
Taunusanlage 12
60325 Frankfurt
anja.herrmann@dws.com

Termine und Veranstaltungen

gif

Sa. 06.10.2018

Preisverleihung gif-Immobilien-Forschungspreis
Regensburg

Mo. 08.10. - Mi. 10.10.2018

EXPO REAL, München, B2.030

Di. 09.10.2018: Die gif verzaubert Sie!
Close-up-Magie mit David Lavé

Mi. 10.10.2018

CareerDay EXPO REAL, München

Mi. 24.10.2018

Treffen der gif-Kompetenz- und Projektgruppenleiter
Frankfurt/Main

Di. 06.11.2018

15. Fachtagung der Kompetenzgruppe Indirekte Anlage
„Was kommt nach der Service-KVG?“
Frankfurt/Main

Mo. 19.11.2018

gif/ZIA-Regionaltreffen Berlin
„Wohnen vs. Gewerbe“
Berlin

Do. 09.05.2019

Mitgliederversammlung
Frankfurt/Main

Partner

Fr. 19.10.2018

RWTH Aachen
Fachtagung „Soziale Wohnraumförderung“
Aachen

Fr. 26.10.2018

ERES Industry Seminar
Lausanne, Schweiz

Fr. 30.11. - Sa. 01.12.2018

ERES Education Seminar
„Real Estate Professionals of Tomorrow“
Kaiserslautern, Deutschland

Impressum

Herausgeber & Vertrieb
gif Gesellschaft für Immobilien-
wirtschaftliche Forschung e. V.
Mosbacher Str. 9 · 65187 Wiesbaden
Tel. +49 (0)611 23681070
Fax +49 (0)611 23681075
info@gif-ev.de

Redaktion
Dr. Thomas Beyerle
Dr. Barbara Hermes
Prof. Dr. Verena Rock

Junior-Redakteur
Johannes Kosiol

Grafik, Satz & Litho
Michaela Decker
www.elbenstein-design.de

Druck
Druckerei Lattreuter, Nierstein

Bildnachweise
soweit nicht anders angegeben:
Alexander Sell Fotografie (S. 28-33)
Fotolia (S. 1, S. 21, S. 44/45, S. 46/47)
pixabay.com (S. 6, S. 10, S. 17, S. 40)
freepik.com (S. 1, S. 6, S. 35, S. 17, S. 40)
pxhere.com (S. 31)
Alle anderen Fotos und Grafiken: gif

Namentlich gekennzeichnete Bei-
träge geben nicht unbedingt die
Meinung des Herausgebers und der
Redaktion wieder. Für unverlangt
eingereichte Manuskripte und Fotos
wird keine Haftung übernommen.
Alle in dieser Publikation veröffent-
lichten Beiträge sind urheberrechtlich
geschützt. Wir bedanken uns für das
veröffentlichte Bildmaterial sowie
Grafiken, die uns freundlicherweise
von den Autoren und gif-Mitgliedern
zur Verfügung gestellt wurden.