



# InGeoForum

## Digitalisierung in der Immobilienbewertung

Zusammenfassung der Podiumsdiskussion HypZert-InGeoForum am 13. Oktober 2016



Zum Thema diskutierten im Rahmen der Veranstaltung **20 Jahre HypZert** (von links nach rechts): Daniel Holweg (M.O.S.S.); Dr. Ralf Borchert (InGeoForum); Matthias Dobrick (Value aG); Richard Ott (freier Gutachter); Ernest McCutcheon (dds GmbH); Reiner Lux (HypZert)

Vor 15 Jahren wurde die Idee geboren: Wenn man durch die „Georeferenzierung“ eine Adresse bzw. eine Immobilie auf der Erdoberfläche eindeutig bestimmen kann, dann muss es doch möglich sein, dieser Immobilie Informationen digital anzuheften, z.B. den Bodenrichtwert für dieses Grundstück.

In Zusammenarbeit mit dem InGeoForum ([www.ingeoforum.de](http://www.ingeoforum.de)), der Nord/LB und der Firma Inframation entstand im Rahmen eines Leitprojektes das Internetportal „Geoport“, das erste Geoportal der Finanzwirtschaft.

Bei der Umsetzung in die Praxis mussten erhebliche Hürden genommen werden. Die Behörden mussten überzeugt werden, dass diese Idee auch für Gutachterausschüsse ein Geschäftsmodell zur Erzielung von Einnahmen sein kann. Und der Föderalismus hat dazu beigetragen, dass diese Verhandlungen auf der

Grundlage eines ersten Vertragsentwurfs im Bundesland Hessen mit jedem Bundesland einzeln geführt werden musste.

Wenn wir die letzten 15 Jahre Revue passieren lassen und betrachten welche Informationen uns heute ganz selbstverständlich digital zur Verfügung stehen, dann kann man diese Entwicklung schon als kleinen Quantensprung des Gutachterwesens in die Digitale Welt der Immobilienwirtschaft betrachten.

Was erwartet uns zum Thema Digitalisierung, wenn wir - wieder 15 Jahre weiter - in die Zukunft schauen? Für den erfolgreichen Einsatz von digitalisierten Informationen werden insbesondere folgende Anforderungen gestellt:

1. Hohe Qualität der Daten
2. Flächendeckende Verfügbarkeit in standardisierter Form

Welche Aufgaben fallen künftig dem Gutachter zu und welche Aufgaben kann „die Maschine“ besser und schneller übernehmen?

Unterscheiden wir künftig noch mehr zwischen dem Individualgeschäft und dem Massengeschäft? Welchen Einfluss hat diese Entwicklung auf die künftigen Anforderungen an die Gutachter/innen?

Können wir uns vorstellen, dass in Zukunft im Rahmen der Besichtigung durch ein digitales Foto der Wert einer Immobilie bestimmt werden kann und der Gutachter nur noch bei „abweichenden Objektmerkmalen“ eingreifen muss?

Nur eine Vision?

- Über das Objektfoto wird das Grundstück georeferenziert und eindeutig identifiziert
- Die amtliche Liegenschaftskarte (ALKIS) mit der Grundfläche des Gebäudes wird abgerufen
- Das digitalisierte Grundbuch wird automatisch in das System übertragen
- Auf Basis des ALKIS und des digitalen 3D-Modells des Gebäudes werden Bruttogrundfläche und Wohn- Nutzfläche ermittelt
- Der Bodenwert wird aus dem Bodenrichtwert berechnet
- Zur Adresse und Nutzungsart liegen Vergleichsmieten und Renditen vor

Was fehlt noch, um den Wert der Immobilie zu bestimmen? Eine Information zur „Qualität“ der Immobilie (Zustand, Ausstattung, Funktionalität) durch die Besichtigung.

Die genannten Punkte sind im Wesentlichen bereits heute technisch lösbar. Ein Beispiel, welches auf der HypZert Jahrestagung gemeinsam mit dem InGeoForum präsentiert wurde: Die Automatisierung der Flächenermittlung auf der Basis von 3D-Modellen durch die Firma M.O.S.S. ([www.moss.de](http://www.moss.de)).



InGeoForum

Durch die Eingabe der Objektadresse wird die amtliche Liegenschaftskarte (ALK) aufgerufen und die Grundfläche des Gebäudes berechnet. Über das mittlerweile in ganz Deutschland verfügbare 3D-Modell des Gebäudes (Gebäudehöhe, Dachform, Firsthöhe) wird die Anzahl der oberirdischen Geschosse ermittelt. Daraus ergibt sich die GF der Immobilie. Über eine nutzungsspezifische Kenngröße wird die WNF des Gebäudes ermittelt.

Die Dokumentation erfolgt über ein PDF-Dokument mit Darstellung des dreidimensionalen Gebäudes und einer Excel-Tabelle, die individuell weiter bearbeitet werden kann. Die Ausweitung dieser Anwendung auf die energetische Analyse des Gebäudes ist bereits in der Umsetzungsphase.

Ein weiteres Produkt der Zusammenarbeit des InGeoForum und HypZert ist die automatisierte Abfrage von Informationen über Hochwassergefährdung (ZÜRS) durch die Firma DDS Digital ([www.ddsgeo.de](http://www.ddsgeo.de)). Beide Firmen sind Mitglied des InGeoForum.

In Zukunft kann die Unterstützung der Wertermittlung mit digitalen Informationen, die Auswertung von Vergleichsobjekten, die Konkurrenzanalyse zur vorhandenen Nutzung oder die Ermittlung der Vergleichsmiete das System in vielen Fällen „objektiv“ besser und schneller übernehmen als der Gutachter. Das führt von einer „automatisierten“ zu einer „objektivierten“ Betrachtungsweise.

Im Jahr 2000 erfolgte der Startschuss für ein neues Verständnis bei der Informationsbeschaffung von Immobiliendaten. Vor der Frage, was die Zukunft bringt, muss niemand Sorge haben, wenn man bereits heute die Digitalisierung als Chance und Unterstützung begreift, die gestellten Aufgaben künftig schnell und mit hoher Qualität zu erfüllen.

Denn schon Seneca hat vor 2000 Jahren erkannt:

**„Von der Zukunft hängt nur der ab, der nicht versteht, in der Gegenwart zu wirken.“**