

BETRIEB & BANKSTEUERUNG | Immobiliengutachten / Interview

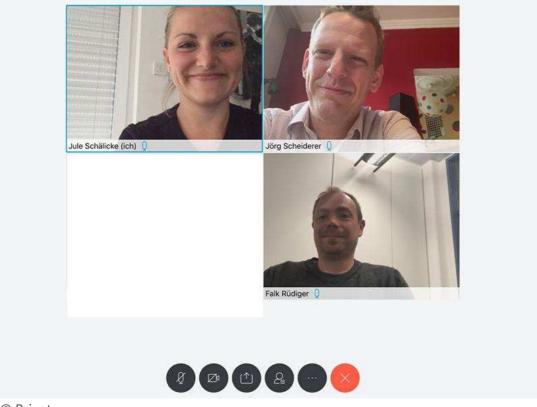
Besichtigung am Bildschirm

Wie sie Werte in Corona-Zeiten ermitteln, erklären die Immobilienexperten Falk Rüdiger und Jörg Scheiderer vom S-Servicepartner.

Herr Rüdiger, wie sieht aktuell Ihr Arbeitsalltag aus? Machen Sie noch wirkliche Besichti-

gungen vor Ort in Wohn- oder Gewerbeimmobilien?

Falk Rüdiger: Unsere Arbeit hat sich natürlich durch Corona geändert. Mal eben ins Auto setzen, vier Besichtigungen am Stück machen – das ging im Lockdown genauso wenig wie Restaurant- oder Konzertbesuche. Denn mit den Kontaktbeschränkungen haben wir uns dazu entschieden, zum Schutz unserer Mitarbeiter und Kunden auf Innenbesichtigungen zu verzichten und Immobilien nur von außen zu besichtigen. Die Bafn hat hier mit einem Schreiben vom 20. März Erleichterungen veröffentlicht. Wenn es weitere Lockerungen gibt, werden wir die Innenbesichtigungen kurzfristig nachholen.



© Privat

Jörg Scheiderer und Falk Rüdiger im Videointerview mit Jule Schälicke.

Ist das denn im Zuge der Lockerungen jetzt bereits möglich? Ins Restaurant darf man ja auch wieder unter bestimmten Auflagen.

Jörg Scheiderer: Ja, auch bei uns haben sich die Beschränkungen inzwischen glücklicherweise aufgeweicht. Seit Mitte Mai etwa besichtigen wir Immobilien wieder von innen – natürlich unter Beachtung der Abstandsund Hygienevorschriften und mit dem Einverständnis der Kunden und unserer Kollegen. Man sieht uns Gutachter also nicht mehr nur mit den blauen Schuhüberziehern, sondern auch mit Maske und Handschuhen. Rüdiger: Und wenn wir mal das Gute daran betrachten: Wir haben durch die Einschränkungen erhebliche Fortschritte in der Digitalisierung gemacht. Auch bei den Immobiliengutachten gibt es wie in vielen anderen Bereichen nun neue Lösungen.

Meinen Sie etwa eine digitale Besichtigung? Rüdiger: Genau. Schon vor Corona, im Jahr 2019, hat der DSGV zusammen mit Vdp-Research und der MOSS GmbH mit unserer Expertise ein Projekt zur Video-Besichtigung aufgesetzt. In dem Projekt bringen auch wir unser Fachwissen und unsere Erfahrungen aus der Praxis mit ein. Corona hat das Projekt extrem beschleunigt: Geplant war es, dieses in drei Jahren abzuschließen – die Zeit hat sich auf drei Monate verkürzt. Das Tool steht. Und die Bafin hat mit den Erleichterungen vom 20. März auch das "Go" gegeben, dass wir digital Besichtigungen vornehmen dürfen – zumindest bei Kurzgutachten für Objekte unter einem Finanzierungs- beziehungsweise Grundschuldbetrag von 400.000 Euro. Bei Objekten darüber sieht es so aus, dass die Besichtigung dann später nachgeholt werden muss. Das erleichtert uns die Arbeit bereits immens.

Und wie funktioniert das in der Praxis? Wie kann ich mir das vorstellen?

Rüdiger: Naja, eigentlich so ähnlich wie bei einem realen Besuch im Objekt. Zuerst stimmen wir wie immer telefonisch den Termin mit dem Kunden ab – der muss uns vor Ort ja behilflich sein und uns alles zeigen. Für den Termin bekommt er einen Link, den er zum Beispiel mit dem Tablet öffnen kann. So ist er per Videotelefonie mit dem Gutachter verbunden und geht mit ihm durch das Haus oder die Wohnung.

Der Gutachter sagt ihm, was er für die Bewertung sehen muss, etwa die Bäder oder die Heizungsanlage. Wie bei einer normalen Besichtigung kann der Gutachter mit dem Tool zur Dokumentation auch Fotos schießen, dies kündigt er dem Kunden natürlich vorher an.

Scheiderer: Das wird uns große Erleichterungen bringen. Mit einem Aktionsradius bis fast zur dänischen Grenze im Norden und weiten Teilen Niedersachsens im Süden und Westen fahren wir aus dem Standort Hamburg für die Besichtigungen teilweise echt weite Strecken.

Rüdiger: Absolut, man kann auch bei uns mindestens 30 bis 45 Minuten allein für die Anfahrt kalkulieren. Das fällt dann weg, was den Prozess deutlich effizienter machen wird. Da wird sich unser Job ganz schön verändern – statt sehr oft an der frischen Luft zu sein werden wir dann auch vermehrt im Büro sitzen. Wobei es immer noch Besichtigungen vor Ort geben wird, allein wenn die technischen Mittel wie etwa ein Internetzugang nicht vorhanden sind.

Scheiderer: Und wenn wir neue Kollegen haben, die wir ausbilden. Sie nehmen wir auch weiterhin gern vor Ort mit – da lernt man einfach besser, worauf es ankommt.



© Scheiderer

"Zur Zeit sieht man uns Gutachter nicht mehr nur mit den blauen Schuhüberziehern, sondern auch mit Maske und Handschuhen", so Jörg Scheiderer.

Eignet sich die Video-Besichtigung denn ansonsten für alle Fälle?

Rüdiger: Nein, das ist eher was für das Massengeschäft. Also eher bei den Kurzgutachten, bei denen wir das aktuell ohne Abschläge beim Beleihungswert machen dürfen. Für Vollgutachten hat die Bafin das "Go" noch nicht gegeben – hier gäbe es dann noch hohe Abzüge oder eine Nachbesichtigung wäre nötig. Je höher das Volumen, desto aufwändiger die Bewertung.

Erstaunlich, was alles geht. Wie digital sind denn ansonsten die Prozesse?

Scheiderer: Naja, da ist das Bild sehr heterogen. Mit Lora haben wir eigentlich schon einen sehr digitalen Prozess – da es eine Webanwendung ist, ist sie für mobiles Arbeiten gut geeignet. So erfolgt die Besichtigung und deren Dokumentation mittels Tablet direkt vor Ort. Auch die Unterschrift geht inzwischen digital genauso wie die elektronische Übermittlung von Unterlagen.

Dennoch bekommen wir von vielen Sparkassen noch Pa-

pier zugeschickt, vor allem was Grundrisspläne und ähnliches betrifft. Aber wir merken in dieser Zeit, dass auch hier die Nachfrage nach digitalen Alternativen steigt.

Das ist super, denn es ist momentan auch für uns eine organisatorische Herausforderung, im Team alles zu koordinieren: Einer arbeitet zu Hause, der andere ist zur Besichtigung, einer im Büro, wo wir Abstand halten müssen und alles wird ausgerichtet auf die mit den Kunden ver-

einbarten Fertigstellungstermine. Aber die Herausforde-

Und wie ist das Arbeitspensum?

rung haben ja aktuell alle.

Rüdiger: In Berlin kann man sagen: für alle überraschend. Wir haben derzeit ein hohes Auftragsvolumen, damit hat keiner so wirklich gerechnet. Sowohl bei wohnwirtschaftlich als auch gewerblich genutzten Immobilien haben wir um die 30 bis 50 Prozent Mehrmengen.

Scheiderer: Das ist bei uns im Norden Deutschlands etwas anders, Mehrmengen haben wir im Kurzgutachtenbereich, also bei Objekten mit einem Rangauslauf, also Grundschuldbetrag unter 400.000 Euro, nicht. Aber wir sind überrascht, dass wir auf konstantem Niveau wie vor der Krise sind, selbst das haben wir nicht erwartet.

Rüdiger: Und bundesweit ist es wohl eher weniger Geschäft, das reinkommt.



© Rüdiger

"Wir haben durch die Einschränkungen erhebliche Fortschritte in der Digitalisierung gemacht", so Falk Rüdiger.

Und können Sie sich erklären, warum die Zahlen in manchen Regionen trotz Corona konstant oder erhöht sind?

Rüdiger: Nein, über die Gründe kann man nur spekulieren. Wir sprechen ja über eine Krise, deren Auswirkun-

gen noch nicht klar sind. Ein möglicher Ansatz ist, dass die Leute versuchen, ihr Geld besonders jetzt werthaltig und nachhaltig anzulegen – Immobilien sind dafür nach wie vor fester Bestandteil eines guten Anlageportfolios. Vermuten könnte man auch, dass derzeit mehr Immobilien verkauft werden und das den Markt beflügelt. Aber das ist alles Spekulation – und bundesweit ist die Lage sehr unterschiedlich, wie wir im S-Servicepartner deutlich merken.

Scheiderer: Jetzt wird sich auch zeigen, wie es denen ergeht, die die Finanzierung auf Kante genäht haben und ohne große Reserven investiert haben – denn wenn es beispielsweise Mietausfälle gibt, wird eine wacklige Grundlage schnell auf den Prüfstand gestellt.

Rüdiger: Wobei wir ja den Beleihungswert anschauen und der ja bereits Risikoabschläge enthält. Um andere Finanzierungskriterien kümmern sich andere Experten. Ändern sich denn die Bewertungskriterien angesichts der neuen Situation?

Rüdiger: Der Blick auf mögliche Risiken hat sich erweitert. Bereits vor Corona haben wir die Risiken mit Szenario-Analysen bewertet, in denen simuliert wird, welche Auswirkungen bestimmte Geschehen auf den Beleihungswert hätten, wie etwa ein sinkendes Mietniveau. Neu aufgenommen haben wir das Risiko langanhaltender Mietausfälle – denn spätestens seit sogar namhafte Unternehmen pressewirksam ankündigten, Mietzahlungen einzubehalten, ist dies sehr real geworden. Insgesamt kann man sagen, dass aufgrund der Abschläge auf den Beleihungswert selbst ein monatelanger Aus-

fall von Einnahmen nicht spürbar und die Immobilie noch sicher wäre. Allerdings wird es hier bestimmt auch regionale Unterschiede geben, nämlich dort, wo Marktund Beleihungswert eng beieinanderliegen. Das Interview führte Juliane Schälicke, S-Servicepartner

Juliane Schälicke – 5. Juni 2020