

gen der Gutachterausschüsse – da sind die echten Marktdaten, also die von einem Notar bekräftigten Daten, manifestiert.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die als modern gepriesenen Methoden „DCF-Methode“ – (Discount Cash Flow-Verfahren) – und das Residualverfahren alte Bewertungshüte sind, die auf Wunsch des Auftraggebers eingesetzt werden. Er entscheidet schließlich, ob er ein auf einen Stichtag bezogenes Wertgutachten haben möch-

te, das er für seinen Zwecke fortschreiben kann, oder ob er diese Fortschreibung – manchmal auch Spekulation genannt – einem Dritten überlässt. Schwachstellen weisen beide Verfahren auf: beim DCF-Verfahren sind es die langfristigen Prognosen, die auf der augenblicklich aktuellen Meinung des Immobilien-Dienstleisters zur Fortentwicklung basieren, beim Residualverfahren ist ein Fehler in einer Position schon die Garantie für eine satte Fehlentscheidung.

Das angelsächsische Modell ist nicht der Königsweg der Immobilienbewertung

Roland R. Vogel, Berlin

Antwort auf „DIE WELT“, Artikel am 03.04.01 „Immobilienbewertung krankt an verkrusteten Lehrbuchmethoden“

Unabdingbar für Teilnehmer an der Immobilienwirtschaft ist seriöse, unabhängige und objektive Beratung. Fa. Angermann weist auf ihrer Web-Seite darauf hin, dass bei ihr neben den klassi-

schischen deutschen Bewertungsverfahren auch an-

gelsächsische Ansätze angewendet werden. Für manchen kapitalschweren Teilbereich der Immobilienwirtschaft sind solche wirtschaftswissenschaftlichen Ansätze aus der Unternehmensbewertung unverzichtbar, so für den Bereich der Analyse von Dienstleistungs-Immobilien. Weder haben qualifizierte Sachverständige in Deutschland keine Ahnung davon, noch muss ihnen Unvermögen attestiert werden, solche wirtschaftswissenschaftlichen Grundlagen anzuwenden. Wer in seiner Öffentlichkeitsarbeit diese – für Teilbereiche wichtigen – Nebenanwendungen als seligmachende Hauptsache darstellt (und als terra incognita deutscher Sachverständiger beschreibt), widerspricht sich und verschiebt die Akzente willkürlich.

Die Anzeichen sind mehr als deutlich: Es geht den Initiatoren des Artikels – ebenso wie den zitierten „einigen internationalen Immobilien-Dienstleistern“ – um Anteile am Beratungsmarkt. Sie sprechen aus einer direkten Konkurrenzsituation zu den vereidigten Sachverständigen. So wie ein Autoproduzent öffentlich die Nase über das Produkt des Wettbewerbers rümpft. Wenn jemand einen anderen niederzumachen versucht, muss man nicht zwingend daraus schließen, dass er dieses von einem höheren Standpunkt aus tut.

Wäre es angebracht, wegen der Handvoll nicht zuverlässiger Makler, die den Ruf dieses Gewerbes gründlich beschädigt haben und beschädigen, alle anderen Makler für Halsabschneider zu halten? Makler sind ein überaus wichtiger und tragender Bestandteil der Immobilienwirtschaft, keine Gauner. Vor bald 30 Jahren sollte es offizielle deutsche Politik werden, den Maklerstand zu verbieten und den Kommunen einzuverleiben. Die populistische Forderung nach Ausradieren eines ganzen Berufsstands wurde mit dem auch in der Öffentlichkeit weit verbreiteten Eindruck untermauert, Makler seien Geldschneider, die mit

angeblich geringem Einsatz das angeblich große Geld machen. Damals haben alle Freiberufler wie ein Block dagestanden und haben sich dem entgegengestellt. Das wissen manche Newcomer vielleicht nicht mehr.

Es wird auch von maßgeblichen Vertretern des Maklerstands nicht als legitim angesehen, aus Geschäftsinteresse einen volkswirtschaftlich ungenügend wichtigen Berufsstand, den der vereidigten Grundstückssachverständigen, in der Öffentlichkeit als Dummbartel hinzustellen.

Unbestritten, nicht jeder vereidigte Sachverständige ist auf dem höchsten Stand aller Teilbereiche des Sachverständigenwissens. Wie es erfahrene Ärzte gibt, die ihre Hausarztpraxis mit Engagement betreiben, ohne ihrer Verpflichtung zu genügen, sich laufend in ihrem Fachwissen auf dem neuesten Stand der Wissenschaft zu halten. Ihre Patienten versorgen sie mit Umsicht, Einfühlungsvermögen und unersetzbarem Erfolg. Oder der Scheidungsanwalt, bei dem es nun mal sein könnte, dass er weniger vom Verkehrsrecht auf der Pfanne hat. Und der Sachverständige, der in seinem Bereich über eindrucksvolle Kenntnisse verfügt, die nun mal einem Sachkundigen eigen sind, sich aber nicht über seinen Kirchsprengel hinaus traut. Er ist deshalb kein schlechterer Berater in diesen Dingen, wenn er sich auf seinem vertrauten Terrain bewegt.

Mag sein, dass das angelsächsische System für den Einsteiger effizienter ist, weil erlernbar und reproduzierbar. Es mag auch sein, dass die in den letzten beiden Jahrzehnten zum Standard gewordenen aktuellen Anforderungen der Wertermittlung in Deutschland noch nicht jeden in Ehren ergrauten Sachverständigen erreicht haben. Der publizistische Rundumschlag ist allerdings verfehlt.

Um den Eindruck zu stützen, der vermittelt werden soll, werden hier Sonderfälle als Belege herangezogen und (unzulässigerweise) generalisiert: Wie ein Hausarzt, der sich an eine Herztransplantation wagt; ein Scheidungsanwalt, der sich eine Verkehrsrechtssache auf den Tisch zieht.

Natürlich gibt's die. Genau so, wie es auch nicht vertrauenswürdige Makler gibt. Wer will das bestreiten. Sind deshalb alle über einen Kamm zu scheren?

Das Ideal der angelsächsischen Methoden ist die Verschulung von dem, was den Sachverständigen ausmacht: Erfahrung. Automatisch ergäbe sich, so bei vielen die unterschwellige Erwartung, nach Verwendung vorgegebener Eingangsdaten ein zutreffendes Ergebnis. Junge, smarte Immobilien-Consultants mit guter Ausbildung werden angesetzt, um Beratungen mit subtilen Rechenoperationen zu durchsetzen. Wenn alles so simpel wäre und Algorithmen den kontinuierlich erworbenen Sachverstand ersetzen könnten, brauchte es nicht jahrelanger Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, um ein verantwortlich handelnder vereidigter Sachverständiger zu werden. Wer trainiert wird, auf Mechanismen zu vertrauen, wird selten die hohe Kunst der Wertermittlung erahnen. In Britannien hat die angelsächsische, noch immer nicht verlassene „highest-and-best-use“-Philosophie zum Desaster der Docklands in London geführt. Ein systematischer Fehler, keine individuelle Schuld. Wenig weiß die Öffentlichkeit über die unterschiedliche deutsche und angelsächsische Herangehensweise. Der britannische Sachverständige ist es gewohnt, auftraggeberbezogen zu denken, „for the client“. Der Sachverständige in Deutschland, anders als in Britannien, ist lediglich seiner Unabhängigkeit und seinem Auftrag verpflichtet, nicht einem möglicherweise kundengünstigen Ergebnis.

Was bringen die Protagonisten der anglikanischen Denkart als Beleg für das angebliche Versagen der deutschen Sachverständigen vor? Die Schneider-Affäre. Das war eine Kapitulation Einzelner vor einem ausgesucht ideenreichen und findigen Betrüger. Kein systematischer Fehler.

Der auf aktuellem Stand arbeitende vereidigte Sachverständige in Deutschland kann sich auf unzweifelhafte Stärken beziehen. Es sollte für Marktkenner überflüssig sein, zu versuchen, ihn in ei-

nen Rechtfertigungszwang zu pressen. Wer die Vielfalt der Anwendungsmöglichkeiten kundiger Sachverständiger schmäh, verstellt sich den Blick. Über den Tellerrand früherer Wertermittlungsanwendungen, das immer wieder zu Unrecht als Manko erwähnte Sachwertverfahren, haben die Sachverständigen in Deutschland längst geschaut. Wirtschaftsdenken und Marktnähe beherrschen die Wertermittlung bei Renditeobjekten. Wer würde noch versuchen, einen Nagel mit der Faust in die Wand einzuschlagen, wenn die Vorteile eines Hammers auf der Hand liegen? Aber: Wer das gute alte Barwertverfahren, mit dem unterschiedliche Kapitalströme schon seit langer Zeit beurteilt werden können, in leichter Variante unter dem Namen discounted-cash-flow-Verfahren als neue Wissenschaft preist, klingt nur modern. Neuer Wein in neuen Schläuchen? Die ungeheure Fehleranfälligkeit des Residualwertverfahrens ist bekannt. Dieses kann nicht anders als (geeignetes) Kontrollverfahren verwendet werden, nicht als alleinige Erkenntnisgrundlage.

Alle im Wertermittlungsbereich Tätigen kochen international mit den selben Wassern:

Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren sind auf der ganzen Welt die Basis, mit welcher Einzelausprägung auch immer. So, und auch ohne Abstrich, die britischen Kollegen. Wer unter den Tisch kehrt, dass hochqualifizierte Anwender von Sachverständigenwissen es für unverzichtbar halten, Grundlagen nicht leichtfertig zu verlassen, schüttet das Kind mit dem Bade aus. Ein Algorithmiker, der im Mittelmaß von Anwendungstechniken versinkt, hat natürlich immer das Lob der Instrumentalisten auf seiner Seite.

Das „Modethema“ der Abwertung deutscher Sachverständiger ist besonders bei den auch international, fast ausschließlich im lukrativen Markt der Dienstleistungs-(Büro-) Immobilien tätigen Maklergesellschaften aktuell. Die Epidemie des Schlechtmachens übersieht, dass mit solchen Argumenten falsche Einschätzungen manifestiert werden (siehe: der von manchen nicht als vertrauenswürdig angesehene Maklerstand).

Zitat aus dem Munde des Vorsitzenden des DVCS, des Deutschen Verbandes der Chartered Surveyors Herr Wartenberg in einem Symposium in Berlin über angelsächsische Wertermittlungsverfahren: „Mit discounted-cash-flow- und Residualwertverfahren läßt sich der Verkehrswert nicht bestimmen.“ Wie wahr. Und um diesen immer wieder von dem Verbrauchern, Gerichten und an deren Nachfragern geforderten Verkehrswert ringen die Sachverständigen in Deutschland vorrangig, wenn sie entsprechend beauftragt wurden. Nicht allein um Ergebnisse analytischer Verfahren. Vereidigte Sachverständige, die in ihren Grundlagen bautechnisch ausgebildet sind (der Autor dieses Beitrags hat eine wirtschaftswissenschaftliche Vorbildung), werden als „Steinezähler“ und „Sachwertprotagonisten“ gebrandmarkt. Das soll suggerieren, dass sie mit analytischen betriebswirtschaftlichen Verfahren nicht vertraut sind. Im Gegenteil: Sie wissen sehr wohl um deren Stärken und Schwächen, wie auch deren Anwendung im richtigen Fall. Die Wertermittlung in Deutschland genießt auch international hohes Ansehen.

Die Arbeit qualifizierter Sachverständiger in Deutschland braucht keinen Vergleich zu scheuen.

Es kann nicht angeraten werden, das deutsche Sachverständigenwesen zu anglisieren. Die Anforderungen an den vereidigten Wertermittlungssachverständigen in Deutschland sind erheblich vielfältiger als „nur“ die sachkundige Analyse von Dienstleistungs-Immobilien. Der Markt braucht die erfahrenen Sachverständigen, mit Offenheit für Neues, auf der Grundlage einer soliden Kenntnis der Handhabung aller Facetten der Wertermittlung, nicht nur der Nischenprodukte für bestimmte Anwendungen.

Um das besonders hervorgehobene Zitat von Herrn Dirk T. Kruse von der Fa. Angermann abzuwandeln: Mit pauschaler Abwertung vieler ernster Mitbewerber am Markt der Grundstücksbewertung „allein kommt man nicht sonderlich weit“.