



BEWERTUNGSSPEZIALISTEN: AUF AUGENHÖHE MIT BANKEN UND VERSICHERUNGEN VERHANDELN

23.02.2010 Fachinformation

Die Bewertung von Immobilien wird in Zukunft an Bedeutung zunehmen. Dabei sollten sich Wohnungsunternehmen nicht nur auf externen Sachverstand verlassen, erklärt Ulrich Wilms, Head of Valuation Advisory Berlin bei Jones Lang LaSalle im Gespräch mit der BBA. BBA: Herr Wilms, Sie sind als Gutachter für Immobilienunternehmen tätig und auf die Zuarbeit von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Unternehmen angewiesen. Wie groß ist das Wissen über Bewertung in den Unternehmen? Wilms: In der Regel nicht sehr groß. Das ist auch verständlich. Die Sicht eines Wohnungsunternehmens ist auf den Betrieb ausgelegt und nicht auf den Wert der Bestände. BBA: Warum sollten sich Mitarbeiter denn auch mit Verkehrswert und Beleihungswert herumschlagen, wenn es dafür Gutachter wie Sie gibt? Wilms: Natürlich ersetzen Bewertungsspezialisten im Unternehmen keine externen Gutachter. Grundwissen über die entscheidenden Stellgrößen bei der Bewertung sollten Wohnungsunternehmen allerdings haben, wenn sie Bestände optimieren, kaufen oder verkaufen. Um auf Augenhöhe mit Banken und Versicherungen zu arbeiten, brauchen Sie kompetente Mitarbeiter, die etwas von Bewertung verstehen. Zum Beispiel müssen Sie wissen, wie eine Bestandsoptimierung auf den Wert durchschlägt, um sich bei Sanierungsmaßnahmen nicht zu verkalkulieren. Ein weiteres: Wer externe Gutachten zu lesen versteht, kann daraus wertvolle Rückschlüsse für das eigene Unternehmen ziehen. BBA: Die BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft hat deshalb den Lehrgang "Immobilienbewertung" konzipiert, der modular aufgebaut die wesentlichen Aspekte der Immobilienbewertung vermittelt. Für welche Mitarbeiter eignet sich der Lehrgang? Wilms: Das erste Modul vermittelt die Grundlagen der Bewertung. Es eignet sich grundsätzlich für alle, sich mit Immobilien auskennen und einen Zugang zu Zahlen haben. Idealerweise haben die Mitarbeiter eine Ausbildung als Ingenieur oder Architekt, sind Betriebswirte oder arbeiten als Gebäudetechniker. BBA: Da die Module einzeln gebucht werden können, kann man auch mit dem zweiten, dritten oder vierten Kurs einsteigen. Für wen ist das empfehlenswert? Wilms: Modul 2 und 3 richten sich eher an ‚gestandene‘ Wertermittler. Ich empfehle sie unter anderem Gutachtern, die HypZert-zertifiziert sind, da diese als Fortbildungsnachweis von der HypZert anerkannt werden. Modul 2 behandelt die technischen Aspekte von Immobilien und ist vor allem für Betriebswirte interessant, die ihr Wissen über die Auswirkung von Bauschäden und Baumängeln auf die Bewertung vertiefen wollen. Architekten und Ingenieure haben erfahrungsgemäß eher Bedarf an der kaufmännischen Due Diligence, die in im dritten Modul vermittelt wird. Das vierte Modul "Immobilienrecht" vermittelt den aktuellen Stand der maßgeblichen rechtlichen Aspekte, die sich auf die Immobilienbewertung auswirken. Recht ist immer in Bewegung, in Kürze wird sich zum Beispiel die Wertermittlungsverordnung ändern. Es ist immer hilfreich auch im Bewertungsrecht up to date sein. BBA: Sie unterrichten in Modul 1. Was dürfen die Teilnehmer von Ihnen erwarten? Im Gegensatz zu vielen anderen Lehrgängen liegt der Fokus in Modul 1 klar auf der Praxisorientierung. Wilms: Nach theoretischen Erläuterungen soll der Schwerpunkt insbesondere auf der Anwendung der Verfahren liegen. Entsprechend werden wir die verschiedenen Bewertungsverfahren anwenden und dies für unterschiedliche Immobilien. Die Teilnehmer sollen verstehen, welches die Stellschrauben in den einzelnen Bewertungsverfahren sind und welche Auswirkungen deren Veränderungen nach sich ziehen. Berücksichtigt werden auch Besonderheiten wie zum Beispiel Leerstände, überhöhte oder untersetzte Mieten, Reparatur- und Instandhaltungsrückstau. Das wird sehr realitätsnah ablaufen, idealerweise an Immobilienbeständen, mit denen die Teilnehmer auch im Alltag zu tun haben. BBA: Konkret: Was kann ein Mitarbeiter, der Modul 1 des Lehrgangs absolviert hat? Wilms: Er kann Gutachten verstehen und Schlüsse daraus ziehen. Er kennt die Einzelparameter der

Bewertung, die Sichtweise einer Bank und die Stellgrößen der Immobilienbewertung. BBA: Welche Bedeutung wird die Bewertung von Immobilien in Zukunft haben? Wilms: Ich gehe davon aus, dass Immobilienwerte weiter an Bedeutung gewinnen und die Anforderungen an die Bewertung steigen werden. Das ist auch eine Folge der Finanzkrise: Banken, Wirtschaftsprüfer und Steuerberater schauen genauer hin. Das erste Modul des Lehrgangs "Immobilienbewertung" startet am 19. April 2010 in Berlin. Weitere Informationen zum Lehrgang und Fördermöglichkeiten erhalten Sie bei Christine Wieland, BBA – Akademie der Immobilienwirtschaft, Telefon: 030 230855-17, E-Mail: christine.wieland@bba-campus.de sowie unter www.bba-campus.de.

<https://bbu.de/beitraege/bewertungsspezialisten-auf-augehoehe-mit-banken-und-versicherungen-verhandeln>