



immobilien

manager

Ausgabe 12 - 2014
Preis Einzelheft 18 €
www.immobiliengmanager.de

entscheidend für entscheidende



STÄDTERANKING

>>> Der Wettlauf um die besten Standortbedingungen steckt voller Überraschungen. Einige B-Städte rollen das Feld von hinten auf.

„Profil als Fachmann geschärft“

VERANSTALTUNG ■ Der Deutsche Gutachtenpreis wird seit drei Jahren wird auf dem Sprengnetter-Jahreskongress in Fulda verliehen. Die Juroren zeichnen damit besonders anspruchsvolle Gutachten von Sachverständigen aus.

Von Ralf Magagnoli

Dr. Horst Grade ist erfahren, 70 Jahre alt und denkt noch lange nicht ans Aufhören. Die Tätigkeit als Bewertungssachverständiger hält ihn fit, geistig wie körperlich. Seine Geschichte ist eine deutsche Geschichte: Offizier im Innenministerium, Absolvent der Militärakademie der Nationalen Volksarmee (NVA), Leiter einer Militärschule, dann 1990 die Wende. Grade ergriff die Initiative und absolvierte eine Ausbildung für steuer- und wirtschaftliche Berufe, die er mit einer Prüfung durch die Steuerberaterkammer Berlin abschloss. Eine Zeit lang arbeitete er als Dozent für die Deutsche Private Finanzakademie, bis er 1994 in die Immobilienbranche wechselte. „Dort habe ich auch als Dozent bei verschiedenen privaten Bildungsträgern gearbeitet, daneben in der eigenen Wohnungsverwaltung sowie Wohnungseigentumsverwaltung“, berichtet Grade. Was ihn nicht davon abhielt, ein postgraduales Studium an der österreichischen Donauuniversität Krems zu absolvieren und 2005 seinen Master of Science of Real Estate zu erlangen. Damals war er gerade 60 Jahre alt geworden. Ein Jahr später erfolgte die öffentliche Bestellung durch die IHK Potsdam und anschließend eine mehrjährige Tätigkeit als Sachverständiger.

Als Grade 2013 vom lancierten Deutschen Gutachtenpreis hörte, reichte er ein Gewerbeimmobilien-Projekt ein, rechnete sich aber keine großen Gewinnchancen aus. Umso überraschter war er über die Nachricht, er sei als Gewinner 2013/2014 Gewerbeimmobilien ausgewählt worden. In der Laudatio wurde seine „sehr tiefgründige Herangehensweise“ an Entwicklungen im Markt und das Heranziehen auch internationaler Fachliteratur gelobt. „Für mich als Quereinsteiger in die Gutachterwelt war das natürlich eine große, auch innere Bestätigung“, erklärt Grade stolz.

Wie Grade ist auch Norbert Peters, Preisträger 2012/2013 Spezialimmobilien, Quereinsteiger. Angefangen hatte er als Bankkauf-

mann. Im Zuge einer Qualitätsoffensive der Banken absolvierte er mehrere Seminare zur Immobilienbewertung, wurde Spezialist für komplexere Gutachten und bildete sich mit Unterstützung seines damaligen Arbeitgebers zum zertifizierten Sachverständigen CIS HypZert (F, M) weiter. Nach seiner „Freisetzung“ im Zuge der Bankensanierung 2008 war der Schritt in die Selbstständigkeit als Gutachter folgerichtig.

Getreidemühle gewinnt

Seit 2009 arbeitet Peters als selbstständiger Sachverständiger in Wernigerode und ist zudem freier Mitarbeiter eines auf die Bewertung landwirtschaftlicher Immobilien spezialisierten Ingenieurbüros. „Bei Agriwert bin ich sozusagen das ‚schwarze Schaf‘, da ich keine landwirtschaftliche Ausbildung vorweisen kann“, lacht Peters. Durch die Arbeit als freier Mitarbeiter dieses Büros hatte er allerdings die Gelegenheit, sich in eine Nische einzuarbeiten, nämlich in den Bereich „landwirtschaftsnaher“ Immobilien der Lebensmittelindustrie. Dazu zählen beispielsweise Getreidelager, Molkereien, Futtermittelbetriebe, Getränkeproduzenten. Es handelt sich nach Aussage Peters' um einen



durch die Fachliteratur wenig erschlossenen Bereich; diese Lücke zu füllen ist eine Herausforderung.

Kein Wunder, dass er für die Beschreibung des Deutschen Gutachtenpreises neben einer Gewerbeimmobilie auch eine Spezialimmobilie, eine Getreidemühle, einreichte. Mit Erfolg: Bei der Premiere des Preises 2013 räumte Peters den Sieg in der Kategorie Spezialimmobilie ab, bei der Gewerbeimmobilie kam er unter die finalen Drei.

„Aus der Maklerarbeit entwickelt“

Auch Uwe Loose, Preisträger Spezialimmobilien 2013/2014, ist ein Seiteneinsteiger. Loose hat lange als Immobilienmakler für Wohnimmobilien gearbeitet, ab 1995 vermittelte er hauptsächlich Investmentimmobilien. „Die Sachverständigentätigkeit hat sich aus meiner Maklerarbeit entwickelt“, erläutert Loose. „Meine Kunden wollten qualifizierte Wertgutachten. Die Schwierigkeit für mich als Makler bestand, entsprechende Sachverständige aufzutreiben: Diejenigen, die es konnten, hatten keine Kapazitäten frei, und diejenigen, die frei waren, hatten keine Erfahrung mit größeren Investmentimmobilien. So habe ich einige hochwertige Vertragsabschlüsse verloren, weil ich keine Gutachten vermitteln konnte“. Grund genug für Loose, ab 1998 eine Ausbildung zu durchlaufen, die 2001 mit dem Abschluss als Gutachter für Grundstücksbewertung (WF, hauptberufliche Tätigkeit) endete und auf die Loose von 2009 bis heute Zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien, ZIS Sprengnetter Zert WG (hauptberufliche Tätigkeit) „draufsattelte“. Seitdem ist Loose ausschließlich als Sachverständiger tätig.

2013 reichte er für den Bereich „Spezialimmobilie“ ein 200 Seiten starkes Gutachten zu einer Mineralölraffinerie ein. Den Nutzen des Preises sieht Loose in der Darstellung seiner Fachkompetenz. „Für mich ist der Gewinn des Deutschen Gutachtenpreises ein wichtiger Baustein mehr in der Außendarstellung und in der Gewinnung von Kunden, die hohen Wert auf die Fachkompetenz legen und keinen ‚billigen Jakob‘ suchen“, sagt Loose. ■

DIE AUSGEZEICHNETEN GUTACHTEN

GUTACHTEN DR. HORST GRADE, PREISTRÄGER 2013/2014 GEWERBEIMMOBILIEN: „ÄUSSERST DÜNNE DATENLAGE“ ■



Das Gutachten ist im Rahmen eines Zivilprozesses erstellt worden. Es betraf ein Wohn- und Geschäftshaus in der 1A-Lage einer brandenburgischen Stadt, einem Oberzentrum sowie D-Stadt. Die Immobilie war denkmalgeschützt, mehrstöckig und vor einer durchgreifenden Sanierung stark angegriffen. Das von einem nordrhein-westfälischen Landgericht in Auftrag gegebene Gutachten stellte hohe Anforderungen an den Sachverständigen, was sich unter anderem aus der Verknüpfung zivilrechtlicher Verflechtungen und öffentlich rechtlicher Rahmenbedingungen ergab – und aus der Tatsache, dass es nicht nur um den Verkehrswert der Immobilie, sondern auch um den Zweitmarkt von Geschäftsanteilen an Grundstücksgesellschaften ging. Die Datenlage war nach Aussage von Dr. Grade „äußerst dünn“.

GUTACHTEN NORBERT PETERS, PREISTRÄGER 2012/2013 SPEZIALIMMOBILIEN: „OBJEKTIV ODER SUBJEKTIV DRITT- VERWENDUNGSFÄHIG?“ ■



Es handelte sich um ein Beleihungswertgutachten für eine Getreidemühle, bei der sich insbesondere die Frage nach der objektiven und/oder subjektiven Drittverwendungsfähigkeit stellte. Die Getreidemühle war eine komplexe, mehrgeschossige Anlage, die über einen Hafen, Gleisanschluss und Straße infrastrukturell gut angebunden war. Sie verfügte über ein großes Grundstück; im Gutachten war ein Altlastenverdacht zu berücksichtigen. In der Bewertung waren unter anderem die Fragen zu klären, wie die Nutzflächen unter Berücksichtigung der besonderen baulichen Struktur zu definieren und zu bewerten waren und wie hoch der Nutzwert der Flächen respektive die kalkulatorischen Mieterträge zu veranschlagen seien. Der Laudator hob besonders die Kürze des mit 26 Seiten angesichts der Komplexität der Materie sehr kompakt gehaltenen Gutachtens hervor.

GUTACHTEN UWE LOOSE, PREISTRÄGER SPEZIALIMMOBILIEN 2013/2014: „NEULAND BETRETEN“ ■



Gewinner Spezialimmobilien 2013/2014 war ein Gutachten zur einer Mineralölraffinerie zur Aufbereitung von Altöl. Da sich in der recherchierten Literatur kein Hinweis auf die Bewertung einer Raffinerie fand, musste Uwe Loose „Neuland betreten und ein eigenes Bewertungsmodell schaffen“. Für das 200-seitige Gutachten sprachen vier Faktoren: 1. Es war auf Zertifizierungsniveau geschrieben; 2. Es handelte sich um ein seltenes Bewertungsobjekt mit einem kaum handelbaren Markt (neun infrage kommende Unternehmen als Käufer); 3. Bei der Schaffung eines eigenständigen Bewertungsmodells war besondere Kreativität gefordert; 4. Das komplexe Objekt musste in 15 Bewertungsteilbereiche aufgeteilt werden, die einzeln zu bewerten waren.

DER DEUTSCHE GUTACHTENPREIS ■ Der seit 2012/2013 verliehene Preis prämiert besonders anspruchsvolle Gutachten von Immobiliensachverständigen. Er wird in drei Kategorien verliehen „Besondere wohnwirtschaftliche Immobilie“, „Gewerbeimmobilie“ und „Spezialimmobilie“ und ist mit jeweils 1.750 Euro dotiert. Zu den Sponsoren gehören die Immonet GmbH, der Immobilien Manager Verlag GmbH & Co. KG, das Bankmagazin, die Deutsche Bausparkasse Badenia, die Novitas Versicherungsmakler GmbH & Co. KG sowie IMV Marktdaten. Die Gutachten müssen verschiedene Kriterien wie etwa Nachvollziehbarkeit, systematischer Aufbau und einfache Darstellung erfüllen. Einsendeschluss für Bewerbungen für die nächste Verleihung ist der 30. November 2014.

Weitere Informationen unter:

<http://www.deutscher-gutachten-preis.de/teilnahme.html>