



## Interview

**Ron Hess**, zuständig für Verkauf und Marketing bei on-geo, einem PropTech-Unternehmen, das vor 18 Jahren mit einer webbasierten Researchdaten-plattform für die Immobilienwirtschaft startete. Heutzutage agieren die Erfurter mit ihrer Immobilienbewertungslösung und einem umfassenden Expertennetzwerk für Besichtigung und Wertermittlung von Immobilien europaweit. Über das Arbeiten als Gutachter in Corona-Zeiten



### **„Bitte gehen Sie doch mal zur Badewanne zurück...“**

**Herr Hess, wie arbeitet man für gewöhnlich als Gutachter und Besichtiger von Immobilien, deren Beleihungswert ermittelt werden muss?**

**Ron Hess:** Vor den Zeiten von Corona haben wir über unser weit gespanntes Netzwerk in ganz Deutschland Mitarbeiter zu den Objekten schicken können, die von außen Fotos gemacht und sich im Vorfeld mit dem Eigentümer oder Mieter über einen Besichtigungstermin geeinigt haben. Das war in den vergangenen Wochen aufgrund von Kontakt- und Reisebeschränkungen einfach nicht mehr möglich und wird auch im Zuge der aktuellen Lockerungen noch schwierig bleiben. Das gilt im Übrigen auch für den Zugang zu amtlichen Unterlagen, wenn viele Ämter nur spärlich besetzt sind und auch noch bleiben. Wir müssen dennoch das Alter einer Immobilie, die Quadratmeterzahl oder Bauschäden überprüfen können.

**Gibt es einen Unterschied in der Vorgehensweise zwischen der Bewertung von Gewerbe- und Wohnimmobilien?**

Der wichtigste Unterschied liegt darin, dass der Gutachter einer Gewerbeimmobilie auch der Besichtiger sein muss. Das hat der Gesetzgeber so festgelegt. Im Wohnungsbereich kann ein qualifizierter Begutachter vor Ort das Objekt besichtigen. Das kann ein Architekt oder Sachverständiger sein.

**Die BaFin hat zum 1. April die Vorgaben für Außen- und Innenbesichtigungen von Immobilien zur Wertermittlung erleichtert. Was genau ist jetzt einfacher für Gutachter geworden?**

Eigentlich müssen für die Ermittlung von Beleihungswerten Innen- und Außenbesichtigungen von Immobilien stattfinden. Ein großer Teil der Beleihungsbewertungen bei zu finanzierenden Objekten werden von der BaFin geprüft. Da aber seit Wochen keine Besichtigungen mehr stattfinden können, – wir reden hier von regulär mehreren hunderttausend Terminen pro Jahr – hat sich die Aufsichtsbehörde dazu entschlossen, auch Videoübertragungen zuzulassen und zwar ohne Abschlag bei der Bewertung. Schließlich müssen die Banken



weiter arbeiten können. Die jetzige Lösung erleichtert die Arbeit von Gutachtern und Wertermittlern enorm, und wir hoffen sehr, dass es auch über die aktuelle Krise hinaus als Instrument genutzt werden kann.

**On-geo bietet als Software-Experte digitale Lösungen bei der Immobilienbewertung an. Wie muss man sich das spezielle Besichtigungspaket für Videoübertragungen vorstellen, das von Ihrem Haus in Kooperation mit einem Partner entwickelt wurde?**

Da wir bereits über eine Online-Plattform verfügen, die uns beispielsweise auch Kaufpreisdaten für das Vergleichsverfahren nach BelWertV liefert, können wir jetzt das Angebot um Videoaufnahmen erweitern. Dabei bekommt der Eigentümer einer Immobilie Zugang zu unserer Plattform, wird kurz vor dem Besichtigungstermin vom Gutachter angerufen und kann dann mit seinem Smartphone durch das Gebäude gehen und filmen. Der Sachverständige, der die Bewertung durchführt, begleitet ihn dabei und gibt Anweisungen. Das kann man sich folgendermaßen vorstellen: Der Sachverständige sagt so etwas wie „Bitte gehen Sie doch noch mal zur Badewanne zurück; die war gerade nicht richtig sichtbar!“ Oder auch: „Könnten Sie noch mal über die Wand neben der Treppe schwenken?“ Es erfordert natürlich ein bisschen Geschick von beiden Seiten, funktioniert aber in der Praxis schon ganz gut. Man kann auf diese Weise zwar keine hundert Prozent abbilden, aber wenn es um die Bewertung von Eigenheimen oder Eigentumswohnungen geht, ist es ein hilfreiches Tool, das unseren Kunden dabei hilft, diese außergewöhnliche und herausfordernde Zeit zu überstehen. Schon kurz nach dem Start hatten wir mehrere hundert Bestellungen über unsere Plattform geordert für solche Videobesichtigungen erhalten. Damit können wir jetzt auch gemeinsam wertvolle Erfahrungen für die zunehmende Digitalisierung und Effizienzsteigerung der Immobilienbewertung sammeln. Bei der nächsten Krise wollen wir schließlich besser vorbereitet sein. □

## Hamburg

**MAGNA Real Estate AG** (MAGNA) plant in direkter Wasserrichtung auf dem rund 7.350 qm großen Grundstück am Hein-Saß-Weg 38 in Hamburg-Finkenwerder einen 14-stöckigen Neubau. Geplant ist ein rund 21.700 qm großes Bürohochhaus mit Landmark-Charakter, das ein bestehendes Hochhaus ersetzen wird. Die Fertigstellung ist für Anfang 2024 geplant. Das Entwicklungsvolumen (GDV) beträgt rund 120 Mio. €. Das Projekt befindet sich in Hamburg-Finkenwerder in fußläufiger Nähe zum Fähranleger Rüschnpark. Der Standort vereint Naherholung und einen schnellen Transport per Fährschiff oder mit dem Auto in die City. Zudem ist einer der größten Arbeitgeber Hamburgs, das Airbus Werk Finkenwerder mit mehr als 12.500 Mitarbeitern, in nur wenigen Minuten fußläufig erreichbar. „Das Elbgrundstück, welches vis-à-vis zum Schiffsanleger Teufelsbrück liegt, wird nicht nur das höchste Gebäude südlich der Elbe mit einem sensationellen Ausblick auf die Stadt, die Elbphilharmonie und die Elbe beheimaten, sondern erstmals auch ein repräsentatives Entrée für alle Menschen schaffen, die mit dem Schiff nach Hamburg reisen. Darüber hinaus wird das Projekt den aufstrebenden und zugleich idyllischen Hamburger Stadtteil Finkenwerder weiter aufwerten“, so **David Liebig**, Vorstand der MAGNA Real Estate AG. Die Mietflächen im geplanten Objekt verteilen sich auf ein Erd- sowie 13 Obergeschosse. Das Objekt wird über eine zweigeschossige Tiefgarage verfügen. Jörn Reinecke, Vorstand der MAGNA Real Estate AG: „Mit der Übernahme der Projektierung des Büroneubaus setzen wir ein klares Signal, uns an unserem Stammsitz für die städtebauliche Entwicklung zu engagieren...“



Visualisierung des von MAGNA Real Estate geplanten Neubaus in Hamburg-Finkenwerder, das ein bestehendes Hochhaus ersetzen wird / Bildrechte: MAGNA Real Estate AG / Atelier Kempe-Thill B.V., Rotterdam, Urheber: Sugarvisuals