

WERTERMITTLUNG

Was Schnellbewertungen können

Ein Blick auf vier Programme. Wo liegen die Grenzen ihres Einsatzes?

Text | Jörg Seifert (Red.)

Was haben Kreditverantwortliche von Banken, Sachverständige und Immobilienmakler gemeinsam? Alle benötigen zur Ausübung ihres Jobs Werkzeuge für eine marktgerechte Bewertung von Immobilien. Dabei wollen sie mit minimalem Zeiteinsatz möglichst maximale Bewertungsgenauigkeit erreichen. Denn häufig sind aufgrund des weiterhin bestehenden Investoreninteresses auch ganze Portfolios zu bewerten. Verschiedene Hersteller haben diesen Bedarf erkannt und bieten mittlerweile auch Software-Lösungen für Schnellbewertungen an. Die zu diesem Zweck entwickelten Neuprodukte nutzen oft auch die Möglichkeiten der Internet-Technologie.

Das Wertermittlungsforum Dr. Sprengnetter GmbH aus Sinzig präsentiert mit dem Produkt WF-OneClick eine internetbasierte Lösung. Der Anwender kann damit den Markt- und Beleihungswert einer Standardimmobilie relativ genau ermitteln. Es können mit weniger als 20 Eingaben für ein Wohnhaus oder eine Eigentumswohnung bereits belastbare Ergebnisse erzielt werden. Die Marktwertermittlung fußt dabei auf WertV und WertR. Die Beleihungswertermittlung erfolgt nach BelWertV. Die Bewertungsgenauigkeit erreicht dabei bis zu 90 Prozent. Treffsichere Sachwertermittlungen werden aufgrund von eigens ermittelten Marktanpassungsfaktoren für Grundstücke erreicht. WF-OneClick kann auch in die institutseigene Kreditbearbeitungslösung integriert werden. Weitere Schnittstellen für georeferen-

zierte Daten und Unterlagen existieren zu den Produkten der Firmen Geoport und On-geo. Mit der VÖB-Immobilienanalyse kann im Nachgang eine Markt- und Standortanalyse durchgeführt werden. Mit goValue steht ein automatisiertes Auftragsmanagement mit Besichtigungsprotokollen und Wertgutachten zur Verfügung.

Ein direktes Konkurrenzprodukt auf diesem Markt bietet die MacDonald, Dettwiler and Associates Ltd. (MDA), Vancouver, zusammen mit der HVB Expertise GmbH, München. Unter dem Produktnamen Wertweiser wird Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen die effiziente Abwicklung von Teilprozessen der Immobilienbewertung im Rahmen der Ermittlung des Marktwerts und des Beleihungswerts angeboten. Für in Deutschland gelegene Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser sowie Eigentumswoh-



Auf einen Blick

- » Schnelligkeit ist auch bei der marktgerechten Bewertung von Immobilien Trumpf.
- » Mit neuen, zum Teil onlinegestützten Produkten reagieren die Software-Hersteller auf diese Anforderungen.
- » Die Lösungen finden als Standalone oder als Teil des Kreditprozesses Anwendung.
- » Weitere Infos zu den Produkten im worldwide web unter wertermittlungsforum.de, wertweiser.com, on-geo.de, vs-immoport.de.

nungen wird auch Markt- und Objectrating sowie Marktwertfortschreibung beziehungsweise -prognose angeboten. Die webbasierte Plattform kann nach einmaliger Datenerfassung für die einfache Ermittlung des Marktwerts oder für gesamte Prozessketten eingesetzt werden.

Belastbare Schnellbewertung während der Erstberatung liegt im Trend.



Die Software LORA Speed aus dem Hause on-geo GmbH, München, dient der vereinfachten Wertermittlung innerhalb der Kleindarlehengrenze. Der integrierte Zugriff auf eine installierte LORA-Applikation erlaubt eine BelWertV-konforme Bewertung von Standardobjekten. Darüber hinaus ermöglicht LORA Speed eine genaue Darstellung der Bewertungshistorie. Auch die automatisierte Wertaktualisierung auf Grundlage von Marktschwankungskonzepten wird künftig von LORA unterstützt. Zielgruppe sind Mitarbeiter im Vertrieb oder der Kreditsachbearbeitung. Sie sollen bereits im Kundengespräch eine belastbare Wertermittlung erstellen können. LORA Speed kann mittels XML-Schnittstelle in den Kreditvergabeprozess integriert werden.

Eine Webanwendung im ASP-Betrieb (Application Service Providing) ist das Produkt reX der Inframation AG in Dortmund. Es ist ein Expertensystem

für den gesamten Prozess der Immobilien-Objektbewertung und dient der Qualitätssicherung der Immobilien-gutachten, der Workflow-Optimierung und somit der Beschleunigung des Bewertungsprozesses als Teil der Kreditvergabe. Dabei erfüllt es die Anforderungen an Wohn- und Gewerbe-gutachten gemäß BelWertV. reX deckt die Kernanforderungen des Tagesgeschäfts bei der Erstellung von Wertgutachten gemäß der Standards von HypZert ab. Das heißt, reX wird durch die VÖB-Service GmbH im eigenen Rechenzentrum bereitgestellt und die Kunden greifen per Internet auf die Anwendung zu. Durch die Web-Technologie lassen sich beliebig viele interne und externe Sachverständige und Auskunftsberechtigte in die unternehmensweiten Bearbeitungsprozesse und Informationsstrategien im laufenden Tagesgeschäft einbinden und unterstützen somit Abteilungs- und Projekt-/Portfolio-Kooperationen.

Grenzen der Schnellbewertung

Manche Anwender sehen ein Problem in sich ständig ändernden Auswertungen. Denn bei manchen onlinegestützten Produkten wächst die Datengrundlage mit jedem neuen Teilnehmer. Auch die Sichtbarkeit der eigenen eingespeicherten Daten für den Mitbewerber stört mitunter die Nutzer. Unterschiede in den Anwendungen gibt es auch in der Bedienung. Wer als Bediener gleich gezwungen wird, bei der Ersteingabe Bewertungen vorzunehmen, die er gar nicht leisten kann oder will, hat mitunter großen, aber ungewollten Einfluss auf das Bewertungsergebnis. Zu achten ist auch darauf, ob ein Marktwertanpassungsfaktor in das Programm der Wahl eingebaut ist. Denn ohne diesen bietet auch ein Schnellbewertungsprogramm oft nicht mehr als die alten kaufpreis- oder listengesteuerten Bewertungsmodelle.