



**Wertweiser GmbH**  
Theatinerstraße 8 - Fünf Höfe  
80333 München  
Fon: 089 92929-619  
Fax: 089 92791-994  
info@wertweiser.de  
www.wertweiser.de

# Was Sie Wertweiser immer schon fragen wollten

**Teilautomatisierte Wertermittlung:** Antworten zum Expertentool für Standard-Wohnimmobilien

## 1. Für wen ist Wertweiser (WW) geeignet?

Das Expertensystem richtet sich speziell an Immobilienfinanzierer wie Banken, Bausparkassen und Versicherungen, die an einer effizienten Abwicklung von Teilprozessen der Immobilienbewertung interessiert sind. Da das System für größere Mengengerüste konzipiert ist, kommt es z. B. für Gutachterbüros, Finanzierungs- oder Immobilienmakler nicht in Frage.

## 2. Welchen Service bietet WW?

WW bietet eine effiziente Prozessunterstützung für Finanzdienstleister bei der Markt- und Beleihungswertermittlung von in Deutschland gelegenen Ein- und Zweifamilienhäusern, Doppelhaushälften, Reihenhäusern und Eigentumswohnungen. WW kann dabei von Fachleuten sowohl unterhalb als auch oberhalb der Kleindarlehengrenze im Rahmen der Pfandbrief-Refinanzierung eingesetzt werden. Auf Wunsch bietet WW auch ein Monitoring, Marktwertfortschreibung und Marktwertprognose an, um Banken eine bessere Eigenkapitalentlastung nach Basel II zu ermöglichen.

## 3. Welche Vorteile hat das Tool?

Das Tool hilft den Spezialisten in Vertrieb, Kreditbearbeitung und Gutachterabteilungen, den Bewertungsprozess von Wohnimmobilien zu beschleunigen und kostengünstiger zu gestalten. Zudem wird den zunehmend komplexeren Anforderungen aus dem Pfandbriefgesetz, der Beleihungswertermittlungsverordnung

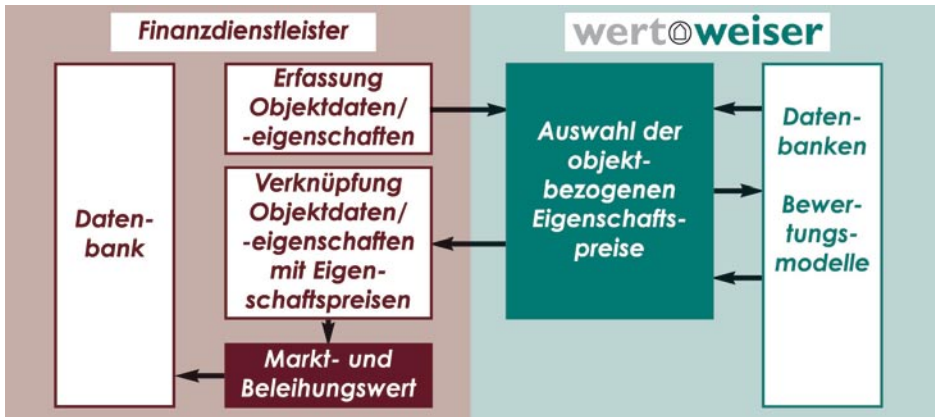
(BelWertV) und der Solvabilitätsverordnung in Verbindung mit dem Kreditwesengesetz entsprochen. Im Wesentlichen gelingt dies durch die IT-gestützte Optimierung aufwändiger Arbeitsschritte, z. B. die Vergleichsdatensuche und das Einordnen in den relevanten Teilmarkt.

## 4. Wie beurteilt die Finanzaufsicht automatisierte Bewertungsprogramme?

Ausdrücklich hat die BaFin bestätigt, dass solche Modelle nicht gegen die Regelungen der BelWertV verstoßen, sofern Mindestanforderungen erfüllt sind. Insbesondere muss sichergestellt sein, dass die Wertermittlung unterhalb der Kleindarlehengrenze von einer für die Beleihungswertermittlung ausreichend geschulten und qualifizierten Person und oberhalb von einem Gutachter erstellt wird. Wichtig: Eine Objektbesichtigung ist für ein treffsicheres Gutachten immer erforderlich, egal, ob automatisierte Programme zum Einsatz kommen oder nicht.

## 5. Wie generiert das Tool die Wertvorschläge?

WW arbeitet auf der Basis des hedonischen Bewertungsansatzes. Das heißt, die Immobilie wird bezüglich ihrer wesentlichen wertbeeinflussenden Eigenschaften (Objektdaten zu Lage, Größe, Zustand) auswertbar erfasst. Diese Erhebung erfolgt traditionell im Rahmen von Besichtigung und Analyse der Objektunterlagen. Danach werden sämtlichen Eigenschaften automa-



Wie Wertweiser mit der IT des Kunden zusammenspielt

tisch (implizite) Preise zugeordnet. Die Eigenschaftspreise wurden vorher mittels statistischer Methoden bestimmt. Auf dieser Basis werden je nach Objektart für das Sachwert-, Vergleichswert- oder Ertragswertverfahren automatisch Bewertungsdaten zur Verfügung gestellt, die der Fachmann zu würdigen hat.

#### 6. Welche Daten liegen WW zugrunde?

WW arbeitet auf der Grundlage einer umfassenden Objektdatenbank unter Einbeziehung von Normalherstellungskosten, Bodenvergleichswerten und anderen bewertungsrelevanten Größen. Diese Daten werden laufend aktualisiert, sodass in den Bewertungsvorschlägen kontinuierlich aktuelle Marktinformationen berücksichtigt werden.

#### 7. Wie spielt WW mit der IT des Kunden zusammen?

WW ist über eine Internetschnittstelle (XML) grundsätzlich in der Lage, an jede EDV anzudocken. Die Dateneingabe – etwa zehn Parameter sind erforderlich – erfolgt in der Regel in der Erfassungsmaske des Kunden, diese kann aber auf Wunsch auch gestellt werden. Der Finanzdienstleister sorgt zudem für die Schnittstellenanbindung. Alternativ kann auch eine Webanwendung realisiert werden. Übrigens erleichtert eine Schulung den Einstieg.

#### 8. Wie garantiert WW den Datenschutz?

Ein betrieblicher Datenschutzbeauftragter garantiert, dass das Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) hundert-

prozentig erfüllt wird. Als einzige personenbeziehbare Daten fließen Straße und Hausnummer in die Berechnung ein. Selbstverständlich ist die Mandantentrennung gewährleistet, d.h. kein Kunde sieht die Daten eines anderen. Eine Einwilligung des Endkunden ist nicht nötig, da es sich um Auftragsdatenverarbeitung nach § 11 BDSG handelt.

#### 9. Wer steckt hinter WW?

Hinter der WW GmbH stehen der Technologiekonzern MacDonald, Dettwiler and Associates. Ltd. (MDA), Vancouver, sowie die Bewertungsgesellschaft HVB Expertise GmbH, München, zwei in ihren Kompetenzfeldern führende und erfahrene Unternehmen. ←|

#### Short Facts

Software-Schwerpunkt	Wertermittlung für Standard-Wohnimmobilien
Produktname	Wertweiser
Gründung des Unternehmens	2006
Mitarbeiterzahl	k. A.
Anzahl Niederlassungen	1
Aktive Lizenzen	ca. 100.000 durchgeführte Bewertungen (bis Ende 2008)
Referenzkunden	bestehende Verträge sehen diesbezüglich Vertraulichkeit vor