

Objektbesichtigung bei jeder Kreditvergabe

BANKMAGAZIN: Wie wird die Finanzkrise die Immobilienbewertung in Banken beeinflussen?

Kierig: In der Vergangenheit, insbesondere im Kleindarlehensbereich, sind oft zugunsten des Vertriebs Abstriche an der Sicherheit der Werter-



BANKMAGAZIN
sprach mit Jochem
Kierig, Mitglied der
Geschäftsleitung der
Sprengnetter GmbH.

mittlung gemacht worden. Dies dürfte sich im Zusammenhang mit der aktuellen Krise grundlegend ändern: Immer mehr Kreditinstitute werden ihre Beleihungsvorschriften an den strengen Vorgaben der Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken (BelWertV) ausrichten. Eine differenzierte Be-

wertung inklusive Objektbesichtigung wird somit bei jeder Kreditvergabe – und nicht nur jenseits der Kleindarlehensgrenze – erfolgen.

BANKMAGAZIN: Eine genaue Immobilienbewertung ist zwar zeit- und kostenaufwändig, aber sicherer für das Finanzinstitut. Kann die IT dieses Dilemma lösen? Wie unterstützt die IT den Immobilien-Gutachter?

Kierig: Mit der IT wird der Workflow optimiert und beschleunigt. Das beginnt schon mit der Beauftragung des geeigneten Gutachters. Die Sprengnetter goValue GmbH bietet zum Beispiel einen webbasierten Service zur vollautomatisierten Vermittlung von Bewertungsdienstleistungen – Objektbesichtigungen, Gutachten etc. Die Software übernimmt für den Gutachter etwa Routineaufgaben wie die Beschaffung der Unterlagen oder die erforderlichen

Plausibilitätsprüfungen. Sie stellt zudem sicher, dass die Vorschriften eingehalten werden. Auch die Ermittlung der Mindestwerte, also der Werte, die bei einer möglichen Verwertung kurzfristig erzielt werden können, kann über einen Mindestwert-Atlas online abgerufen werden.

BANKMAGAZIN: Kann die IT die Expertise eines Gutachters ersetzen?

Kierig: Ja, in bestimmten Fällen ist das möglich. Für Einfamilien- und Mehrfamilienwohnhäuser sowie Eigentumswohnungen stehen flächendeckend für ganz Deutschland die erforderlichen Daten zur Verfügung. Die per IT errechneten Werte für diese Objektarten weichen im Durchschnitt um weniger als zehn bis 15 Prozent von den Werten ab, die Gutachter ermitteln. Das ist eine Treffsicherheit, die im Massengeschäft vollkommen ausreicht. ↙