

Massengeschäfte werden einfacher

Wertermittlungs-Software. Mittels neuer Produkte können nicht nur Gutachter, sondern auch Kreditsachbearbeiter Immobilienwerte bestimmen, ohne die Beleihungsvorschriften zu verletzen.

Jochem Kierig, Geschäftsführer Sprengnetter Immobilienbewertung GmbH, Sinzig

Die fortschreitende Internationalisierung erhöht den Wettbewerbsdruck unter den Banken, Sparkassen und Bausparkassen in Deutschland. Alle Unternehmen sind gezwungen, ihre Geschäftsprozesse zu optimieren. Vor allem schnell soll die Kreditvergabe vonstattengehen. Die Zukunft im Kleinkreditgeschäft liegt deshalb in der Automatisierung der Wertermittlung. Spezielle Software-Lösungen unterstützen den Kundenberater, seinen Workflow zu optimieren, und führen ihn zu sichereren Ergebnissen. Zudem bieten sie ideale Voraussetzungen, die umfangreichen Regelungen der Beleihungsvorschriften einzuhalten. Die aktuelle Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) sieht Vereinfachungen für das Massengeschäft mit den Kleindar-

lehen für Immobilien vor. Bei Krediten in einer Höhe von bis zu 400.000 Euro kann anstelle eines Gutachters auch ein Kreditsachbearbeiter die Wertermittlung vornehmen.

Geringerer Eigenmittelbedarf

Die Immobiliensachverständigen der Bank müssen seither nur noch stichprobenartige Kontrollen durchführen. Obwohl die Verordnung unmittelbar nur die Pfandbriefbanken betrifft, spricht einiges dafür, dass ihre Regelungen zunehmend auch für andere Banken und Bausparkassen relevant werden. Der Grund: Mit der dokumentierten Einhaltung der BelWertV ergeben sich für alle Kreditinstitute Anrechnungserleichterungen

Auf einen Blick

- › Spezielle Produkte optimieren den Workflow in der Kreditbearbeitung, ohne die Beleihungsvorschriften zu verletzen. Die Zukunft im Massengeschäft mit Kleindarlehen liegt in der automatisierten Wertermittlung.
- › Banken, die die Regelungen der BelWertV einhalten, benötigen bei Wohnimmobilien nur noch 35 Prozent der geforderten acht Prozent Eigenmittel bei einer Kreditvergabe.
- › Moderne Bewertungs-Software ist eine wichtige Voraussetzung, um den Kreditentscheidungsprozess ohne Abstriche an der Sicherheit der Immobilienbewertung erheblich zu verkürzen.



Foto: fotofinder/Volkmar Schulz/Keystone

Schnell aber fundiert soll der Kreditvergabeprozess sein. Software unterstützt.

bei der Beschaffung von Eigenmitteln. So brauchen Banken, die die Regelungen der BelWertV einhalten, bei Wohnimmobilien nur noch 35 Prozent der geforderten acht Prozent Eigenmittel bei einer Kreditvergabe aufzubringen. Bei einem 400.000-Euro-Darlehen reduzieren sich die Eigenmittel also von 32.000 auf 11.200 Euro.

Für die Kreditinstitute ergeben sich durch die automatisierte Wertermittlung entsprechend der BelWertV verschiedene Vorteile: geringerer Eigenmittelbedarf, zeit- und kundennähere Entscheidungen sowie Entlastungen im Massengeschäft mit Kleindarlehen. Durch die automatisierte Wertermittlung scheint die Kreditvergabe in der Mittagspause greifbar nahe. Zugleich erhöhen sich aber auch die Anforderungen an die Kreditinsti-

tute und ihre Kundenberater, denn im Zeichen der weltweiten Finanzkrise ist eine sichere und verlässliche Wertermittlung bei Immobilien notwendiger denn je. Auch softwareseits benötigen die Bankangestellten wirkungsvolle Unterstützung. Wie kann aber auf dem Feld der unterschiedlichsten Anwendungen die Spreu vom Weizen getrennt werden?

Kleiner Kriterienkatalog

Ein Bankinstitut tut gut daran, im Auswahlverfahren die infrage kommenden Programme auf die nachfolgenden Kriterien abzuklopfen: Eine gute Lösung ist anwenderfreundlich. Durch Plausibilitätskontrollen verhindert sie Eingabefehler. Sie führt den Anwender durch das Programm. Und sie konzentriert sich auf das Essentielle: Nach wenigen Klicks und Eingaben erhält der Berater eine zuverlässige Wertangabe. Sie bietet einerseits dem in der Regel an hohen Werten interessierten Kundenberater keine Wertungsmöglichkeiten, erlaubt aber auf der anderen Seite den in der Folge zuständigen Gutachtern der Banken, notwendige Wertungen vorzunehmen.

Ein gutes Produkt erreicht zudem Revisionsicherheit durch die für die Aufsicht transparente Einhaltung der Vorschriften. Wichtig ist in diesem Zusammenhang auch die vollständige Historisierung. Denn alle Eingaben der unterschiedlichen Beteiligten vom Kundenberater über die Kreditvergabe bis zur Marktfolge müssen transparent nachvollzogen werden können. Das Programm sollte auf einem soliden Fundament von aktuellen Marktdaten basieren, denn davon hängt die Zuverlässigkeit der Wertangaben ab. Diese Daten sollten jederzeit in Sekundenschnelle flächendeckend für ganz Deutschland verfügbar sein. Hierzu sollte der Software-Anbieter über Know-how und Erfahrungen bei der Erhebung und Analyse von Marktdaten verfügen. Außerdem sollte er imstande sein, daraus Gesetzmäßigkeiten des Immobilienmarkts zu erkennen und in der Software abzubilden. Vielleicht bietet diese auch direkt die Möglichkeit, bundesweit Objektbesichtigungen durch

Schnellbewertungsanbieter

Hersteller-Webseiten mit Produkten, die die Kreditvergabeprozesse erleichtern.

- › www.immo-check.com
- › www.on-geo.de
- › www.sprengnetter.de
- › www.vs-immoport.de
- › www.wertweiser.com

geprüfte Immobilienbewerter per Klick in Auftrag zu geben. Idealerweise steht ein Netzwerk von geprüften Spezialisten zur Verfügung, die an das Programm angeschlossen sind. Über die eingesetzte Software können Immobilienbewerter mit einer Besichtigung vor Ort beauftragt werden. Unmittelbar nach der Objektbegehung stellt der Experte sein Protokoll samt Fotos ins Programm, das somit als Grundlage für die Kreditentscheidung herangezogen werden kann.

In Zukunft webbasiert

Die Zukunft gehört voraussichtlich in hohem Maße webbasierten Lösungen. Den Anwendern bieten sie einige Vorteile: Sie sind überall und von jedem Ort aus zugänglich – ein Vorteil nicht zuletzt auch für Außendienstmitarbeiter. Außerdem sind sie immer auf dem aktuellsten Versionsstand und zugleich sicher, da sich die Daten nicht nur auf einer einzigen Festplatte befinden. Nicht gering zu schätzen sind auch die Einsparungen beim Wartungsaufwand, da lediglich der Server gepflegt werden muss, nicht aber jeder Rechner der jeweiligen Anwender. Sie sind durch ein mehrstufiges Sicherheitssystem mit Firewalls und weiteren Schutzmechanismen vor Fremdzugriffen geschützt. Außerdem verfügen sie über ein differenziertes Rollen- und Rechte-management. Sie lassen sich idealerweise durch individuelle Konfigurationen an die institutsspezifischen Belange anpassen. Erfüllen die Anwendungen diese Kriterien, ist eine wichtige Voraussetzung gegeben, um den Kreditentscheidungsprozess ohne Abstriche an der Sicherheit der Immobilienbewertung erheblich zu verkürzen. ←|