

Zukunft Automatisierung

Webbasierte Immobilienbewertungssysteme im Einsatz

Der Druck auf die Kreditinstitute nimmt zu. Einerseits sind die Banken zu schnelleren Kreditentscheidungen gezwungen, andererseits müssen sie im Zeichen der amerikanischen Hypothekenkrise möglichst belastbare, zugleich aber kostengünstige Immobilienbewertungen durchführen. Eine Möglichkeit für das Kleinkreditgeschäft bieten automatisierte webbasierte Immobilienbewertungssysteme, führt Jochem Kierig, Geschäftsleitung Sprengnetter Immobilienbewertung, aus.



Kundenberater haben es nicht leicht: Sie können im Fall von Kleindarlehen anstelle von Gutachtern Immobilienwertermittlungen vornehmen. Die Immobilienbewertungen sollen nach Möglichkeit kostengünstig, zugleich aber zeitnah, revisions- und treffsicher sein. Eine Quadratur des Kreises, da sich Wirtschaftlichkeit und Belastbarkeit gegenseitig ausschließen?

Bei 30.000 Beratern im Einsatz

Doch gerade auf dem manchmal recht unübersichtlichen Softwaremarkt geht es darum, die Spreu vom Weizen zu trennen – sprich vorab zu erkennen, welche Software wirklich hilft. Eine gute Lösung zeichnet sich dadurch aus, dass sie verschiedene Kriterien erfüllt. Das wichtigste Kriterium: Sie wird vom Vertrieb akzeptiert. Im Markt finden sich nicht wenige anspruchsvolle und technisch ausgereifte Anwendungen, die von den Anwendern aus unterschiedlichen Gründen nicht angenommen werden. Um die notwendige Akzeptanz durch die Vertriebsmitarbeiter zu erreichen, muss die Software schnell, jederzeit verfügbar und von jedem Ort aus einsetzbar sein. Sie muss intuitiv bedienbar sein, nur wenige Klicks und Eingaben erfordern, auf Fachchinesisch – sei es von Immobilienbewertungs- oder IT-Experten verzichten – und treffsichere Ergebnisse per Knopfdruck liefern. Bietet die Lösung den Mitarbeitern einen echten und für sie erkennbaren Nutzen, ist

die Gewähr hoch, dass diese die Lösung in ihrer Tagesarbeit auch einsetzen. Ein Beispiel ist die Anwendung Ten2Click aus dem Hause Sprengnetter, die unter anderem bei einer großen deutschen Bausparkasse im Einsatz ist. Nach einer Probephase, während der rund 400 Kundenberater die Software nutzen, soll der Produktiveinsatz ab September dieses Jahres auf alle 30.000 Berater ausgeweitet werden.

Historisierung für die Revision

Ein weiteres Kriterium ist die Revisionsicherheit der Lösung, da Unterdeckungen vermieden werden sollen. Um Revisionsicherheit zu erzielen, müssen anerkannte Wertermittlungsverfahren angewendet werden. Eine gute Anwendung zeichnet sich dadurch aus, dass sie der Revision ermöglicht, die Eingaben der unterschiedlichen Beteiligten vom Kundenberater über die Kreditvergabe bis zur Marktfolge transparent nachzuvollziehen. Man spricht in diesem Zusammenhang von der Historisierung der Einträge. Mit der Revisionsicherheit hängt auch die Verhinderung von Manipulationen zusammen. Diese können – beabsichtigt oder unbeabsichtigt – dadurch auftreten, dass Nichtfachleute subjektive Kriterien wie etwa „gut“ oder „schlecht“ eingeben können. Wichtig ist also, dass die Anwendung zunächst nur objektive Kriterien abrufen, Spezialisten in der Folge (Gutachter) aber weitere Differenzierungsmöglichkeiten bietet, um

das Ergebnis zu modifizieren und die Treffgenauigkeit zu verbessern.

Gesetzmäßigkeiten des Immobilienmarktes erkennen

Die Revisionsicherheit hängt aber auch von der Treffgenauigkeit der Wertermittlung ab. Zur Erinnerung: Hier kommt es primär auf die Treffgenauigkeit im Massengeschäft an, weniger auf die Einzelfallgenauigkeit. Entscheidend für die Treffsicherheit ist die Zuverlässigkeit der Marktdaten. Bei der Auswahl der Software sollte deshalb darauf geachtet werden, dass der Hersteller nicht nur eigenes Know-how und Erfahrungen bei Erhebung und Analyse von Marktdaten besitzt, sondern auch imstande ist, Gesetzmäßigkeiten des Immobilienmarktes zu erkennen und abzubilden. Eine gute Lösung ermöglicht es zudem, bundesweit Objektbesichtigungen per Klick an geprüfte Spezialisten in Auftrag zu geben. Ein Beispiel: Ein Koblenzer Kreditinstitut prüft eine Kreditvergabe für eine Hamburger Immobilie. Über die Software kann ein Hamburger Immobilienbewerter beauftragt werden, eine Ortsbesichtigung vorzunehmen. Nach der Objektbesichtigung stellt der Experte sein Protokoll samt Fotos ins Programm, das als Grundlage für die Entscheidung herangezogen werden kann. Der Workflow wird damit vereinfacht. Noch besser ist es, wenn ein bundesweites Netzwerk von Experten angeschlossen ist, das in Form einheitlicher Bewertungsmodelle bundesweit vergleichbare Wertermittlungsergebnisse garantiert.

Entwicklung gemäß SOA

Welche technischen Anforderungen stellen sich an die Lösung? Die Webbasierung ist eine Selbstverständlichkeit: Sie erlaubt es, die Anwendung von jedem Ort aus zu nutzen. Außerdem reduziert sie den Pflegeaufwand, da nur die zentralen Server, nicht aber die einzelnen Rechner der Anwender gewartet werden müssen. Und sie sorgt für topaktuelle und sichere Daten. Ganz wichtig ist die Entwicklung anhand des modernen Systemkonzepts der Serviceorientierten

Wirtschaftlichkeit versus Genauigkeit?

Grundsätzlich gilt: Eine Immobilienbewertung wird umso zeit- und kostenaufwändiger, je genauer sie ist. Die Einzelfallgenauigkeit kann von 30 Prozent bis zu 5 Prozent variieren, je nachdem, ob eine Ortsbesichtigung stattfindet, der Bewerter das Objekt kennt und es sich um ortsferne oder örtliche Daten handelt. Bei Bewertungen von ganzen Portfolios (Massenbewertungen) betragen diese Werte im Durchschnitt zwischen 10 und 15 bzw. zwischen fünf und zehn Prozent – je nachdem ob es sich um eine reine Desktopbewertung ohne Ortsbesichtigung oder eine Bewertung mit Ortsbesichtigung und Plausibilisierung durch einen örtlichen Sachverständigen handelt. In einigen Fällen – etwa bei Fondsbewertungen, Erbaueinandersetzungen oder Enteignungen – reicht eine automatisierte Bewertung nicht aus, da hier eine sehr hohe Einzelfallgenauigkeit gefordert ist, die mit Hilfe eines Sachverständigen und einer differenzierten Wertermittlung erzielt werden kann. Für andere Anlässe wie beispielsweise die Vergabe von Kleindarlehen genügen hingegen die durch vollautomatisierte Bewertungen erreichten – und immer noch guten – Genauigkeitsgrade. Hier kann der Kundenberater neue Bewertungssysteme nutzen, die ihn bei seiner Arbeit effektiv unterstützen.

Architektur (SOA), durch die eine problemlose Integration in die IT-Landschaft und den internen Workflow der Kreditinstitute möglich wird. Bei der Datenübertragung wird das SOAP-Protokoll zu Grunde gelegt, das sich als Quasi-Standard für die Datenübertragung bei Webservices etabliert hat. Dadurch wird eine allgemeine systemunabhängige Integration (Zugriff über Java, .Net etc.) gewährleistet. Die Kernkomponente der Software sollte in einer systemunabhängigen Sprache (zum Beispiel JAVA) vorliegen; die Datenübertragung zwischen Webservice und Client erfolgt via verschlüsseltem HTTP-Protokoll, wobei alle Informationen in Form von XML-Dokumenten ausgetauscht werden. Bei der Schnittstellenrealisierung werden die Grundsätze ordnungsgemäßer Datenverarbeitung im laufenden Betrieb beachtet. Die Installation der Software erfolgt in der Regel im internen Rechenzentrum des Kunden, möglich sollte darüber hinaus auch das Hosting durch den Softwareanbieter sein. Falls eine Integration in die internen Kundensysteme nicht möglich ist oder erst in einem weiteren Schritt erfolgen soll, können moderne Clientsysteme eingesetzt werden, mit denen sich die Daten direkt erfassen und auswerten lassen. Um die Anforderungen an ein mehstufiges Sicherheitssystem zu erfüllen, sollte die gesamte Anwendung in mehrere Schichten unterteilt werden. Hier

bei werden zum Beispiel Datenbank- und Anwendungsschichten in der innersten Zone betrieben, wobei der Zugriff durch eine erste Firewall gesichert wird. In der zweiten Zone, die über eine weitere Firewall geschützt ist, liegen in der Präsentationsschicht angesiedelte Komponenten.

Perspektiven für die Zukunft

Für das Kleinkreditgeschäft bieten automatisierte webbasierte und nach den Grundsätzen der SOA entwickelte Immobilienbewertungssysteme den Banken eine gute Perspektive, Wirtschaftlichkeit und Belastbarkeit miteinander in Einklang zu bringen. Akzeptanz durch den Vertrieb, Anwenderfreundlichkeit, Revisionsicherheit und relativ hohe Treffgenauigkeit sind die entscheidenden Anforderungen an eine solche Lösung.

Jochem Kierig



Geschäftsleitung
Sprengnetter Immobilienbewertung