

VR-Wert-Ansatz: Verknüpfung von Geodaten und Objektbesichtigung

Heinz Leonhardt, Burkhard Munzel und Paul Tewes

Innovationsfreude ist eine Tugend, der sich auch die Immobilien-Sachverständigen wieder bewusst werden müssen. So kann die Arbeitsteilung mit spezialisierten Partnern die Qualität erhöhen und die Erstellungszeit verkürzen. Wie das funktioniert, zeigt die VR Wert. Durch die Zusammenarbeit mit Inframation, On-Geo und Dekra sind die Gutachter in der Lage, innerhalb von 48 Stunden Besichtigungsberichte mit einer Wertermittlung zu erstellen. Wie groß die Erfolgserwartungen an das gemeinsame Produkt sind, lassen die Autoren gelegentlich zwischen den Zeilen anklingen. (Red.)

Seit Jahren schreibt das Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen (BaFin) auch innerhalb der Kleindarlehensgrenze von 307 000 Euro zur Begutachtung von Beleihungsobjekten vor: „Ein Institut hat, gleichgültig ob ein Gutachten eingeholt wird oder nicht, durch sachkundige Mitarbeiter eine ordnungsgemäße Wertermittlung vorzunehmen und dies in nachprüfbarer Weise zu dokumentieren.“ Grundsätzlich gehört dazu auch eine Besichtigung der Objekte, die nur in wenigen Ausnahmefällen unterbleiben kann, was ebenfalls zu dokumentieren ist.

Auch durch die Anforderungen aus Basel II und MaK hat die qualifizierte Objektbewertung im Rahmen der Immobilienfinanzierung eine wachsende Bedeutung gewonnen. Zudem stellte die Weiterentwicklung eines strategischen Risikomanagements die Immobilienfinanzierer vor neue Aufgaben. Vor diesem Hintergrund hat sich die Objektbewertung in den vergangenen Jahren stark weiterentwickelt und professionalisiert.

25 000 Besichtigungsberichte

Die VR Wert Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH besetzt seit 1999 als Tochterunternehmen der DG Hyp ein Tätigkeitsfeld, das zur Kernkompetenz eines Spezialkreditinstitutes gehört. Sie wird mittlerweile aber schon weit über den genossenschaftlichen Verbund der Volksbanken und Raiffeisenbanken hinaus in Anspruch genommen. Insgesamt sieben Standorte werden unterhalten – in Hamburg, Berlin, Köln, Dresden, Frankfurt, Stuttgart und München. Neben der Gutachtertätigkeit insbesondere für gewerbliche Objekte und dem Angebot

einer Bewertungs-Software ist die VR Wert auch bei der Wertermittlung für Immobilien innerhalb der Kleindarlehensgrenze tätig.

Die Kooperation des Unternehmens mit den Sachverständigen der Dekra Real Estate Expertise GmbH garantiert eine qualifizierte und standardisierte Abwicklung, die eine homogene Qualität der Objektbesichtigung ermöglicht. Bundesweit sind rund 100 Gutachter tätig. Sie haben neben zirka 18 000 Gutachten im Kerngeschäft in den vergangenen drei Jahren rund 25 000 Besichtigungsberichte innerhalb der Kleindarlehensgrenze erstellt. Neuestes Angebot ist die Onlinebereitstellung der Besichtigung und Bewertung für derartige Objekte innerhalb von nur 48 Stunden über die Portale Geoport und On-Geo. Dieses Angebot – BESI48 – basiert auf einer standardisierten Prozessoptimierung, die zugleich qualitativ hohe Anforderungen berücksichtigt.

BESI48 wird von der VR Wert, der Dekra Real Estate Expertise und zwei weiteren Kooperationspartnern, Inframation AG und On-Geo GmbH, seit Anfang Mai angeboten. Die beiden neuen Partner verfügen über den Zugang zu einer Vielzahl von Geodaten, die für die Immobilienbewertung relevant sind. So bietet

Die Autoren

Heinz Leonhardt ist Vorstand der Inframation AG, Dortmund.
Burkhard Munzel und **Paul Tewes** sind Geschäftsführer der VR Wert Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, Hamburg.

die Inframation AG über ihr Portal www.geoport.de bundesweit flächendeckend für jede angefragte Adresse amtliche Daten (Kataster, Bodenrichtwerte, Statistik, Orthofotos) und privatwirtschaftliche Informationen (Wohnlagen, Mieten, Sozio-Demographie). Da Inframation keine eigenen Datenbestände hortet und pflegt, sondern direkt auf die Datenbestände amtlicher Stellen und anderer Institutionen zugreift, ist Aktualität garantiert. Lediglich in Ausnahmefällen werden fehlende Daten durch ein telefonisches Service-Center abgefragt.

Das Besichtigungs- und Bewertungsprodukt BESI48 kann so zusammen mit allen notwendigen weiteren Daten aus einer Hand bezogen werden. Die Daten können beispielsweise in einem PDF-Dokument so konfiguriert werden, dass sie problemlos zu dokumentieren sind, gleichgültig, aus welcher Datenquelle und welcher Software sie stammen.

Abwicklung über das Internet

Die schnelle und umfassende Datenerhebung und -übermittlung ist eine Prozessoptimierung, die für die Kunden mit einer deutlichen Kostenreduzierung verbunden ist, da insbesondere die Daten nur unter großem Aufwand zu beschaffen wären. Nicht nur für anstehende Neugeschäfte, sondern auch für die Aufarbeitung umfangreicher Altbestände kann BESI48 so wertvolle Anhaltspunkte liefern. All dieses online und integrativ von der Bestellung über die Lieferung bis zur Rechnungslegung.

Grundlage für ein schlankes und schnelles Instrument ist eine einfache Abwicklung. Sie erfolgt in diesem Fall über das Internet. Der Kunde erreicht über eine der Internetseiten www.vrwert.de, www.geoport.de, www.on-geo.de die verschiedenen Bezugsquellen. Nach Anmeldung und Erhalt der Zugangsdaten (User-ID und Kennwort) gelangt der Kunde zum Beispiel über www.vrwert.de auf der Internetseite der VR Wert über „Objektbesichtigungen“ und „Beauftragungsformular“ wieder auf die Seite der Dekra Real Estate Expertise. Dort füllt er das Formular „Neue Besichtigung“ aus. Der Auftrag wird dann von den Sachverständigen der Dekra bearbeitet.

Für die Bearbeitung notwendige Daten, wie der amtliche Bodenrichtwert, werden bei jedem Auftrag automatisch durch das Portal „Geoport“ der Inframation AG in die Bewertungsakte eingestellt und

fließen qualitätsgesichert in den Bewertungsprozess ein. Innerhalb von 48 Stunden beziehungsweise zwei Werktagen liegt das Ergebnis als PDF-Datei im Netz vor. Kunde und VR Wert erhalten eine Mail über die Beendigung des Auftrags, so dass der Kunde dann über seine Zugangsdaten die gewünschten Informationen abrufen kann.

Jeder Kunde bekommt einen umfassenden Bericht unter dem Titel „Grundstücksbesichtigung“, eine Marktwertberechnung sowie verschiedene Fotos. Die Wertberechnung variiert je nach Objekt: Bei Eigentumswohnungen wird der Vergleichswert herangezogen, bei Einfamilienhäusern wird der Sachwert angegeben, bei Objekten mit mehreren Wohneinheiten der Ertragswert. Aufgrund der schnellen Wertermittlung können die Kunden ihre Kreditzusage vom Besichtigungsbericht abhängig machen oder noch vor der Auszahlung ihre Kreditzusage verifizieren.

Die Kosten für einen Auftrag betragen pauschal 179 Euro zuzüglich Mehrwertsteuer. Eine komplette Besichtigung außen und innen kostet mit 234 Euro plus Mehrwertsteuer nur unverhältnismäßig mehr – dauert aber aufgrund der erforderlichen Terminabstimmungen drei Tage länger. Für eine Leistung, die bundesweit einheitlich, schnell und auf einem hohen Qualitätsstandard angeboten wird, sind dies durchaus wettbewerbsfähige Kosten.

Bislang ist der Service nur gewerblichen Kunden vorbehalten, das heißt Kreditinstituten, Versicherungen, Fonds und Maklern. Eine Ausweitung der Leistungen

über Privatkunden wird nicht unmittelbar angestrebt, ist aber sowohl über Inframation wie über On-Geo theoretisch möglich.

Maßnahmen zur Qualitätssicherung

Die Qualität der Ermittlung des Beleihungswertes ist ein wichtiges Kriterium für den geschäftlichen Erfolg in der Immobilienfinanzierung. Im Gegensatz zu einem stichtagsbezogenen Wert, wie dem Marktwert, beinhaltet der Beleihungswert nur die nachhaltigen und damit langfristigen Eigenschaften einer Immobilie. Es ist daher für ein erfolgreiches Risikomanagement von erheblicher Bedeutung, dass die Objektbewertung nicht nur formal den Anforderungen entspricht, sondern dass der gesamte Bewertungsprozess eine hohe Qualität gewährleistet. Dies gilt in besonderem Maße für das bundesweite Angebot einer schnellen standardisierten Bewertung, die auch unter Rating-Aspekten einheitlichen Kriterien Stand halten muss.

Die Arbeit der VR Wert entspricht in mehrfacher Hinsicht diesem hohen Standard. Zum einen sind die Gutachter durch Hyp Zert (Gesellschaft zur Zertifizierung von Immobiliensachverständigen für Beleihungswertermittlungen) nach erfolgreicher Prüfung zertifiziert. Außerdem verfügen die Mitarbeiter und Kooperationspartner über die öffentliche Bestellung als Gutachter oder sind Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors. Damit haben sie ein hohes Ausbildungsniveau und einen hohen Wissensstand zur konsequenten Anwen-

dung der Methoden der Beleihungswertermittlung, professioneller Arbeit sowie zur Einhaltung der Berufsgrundsätze, und durchlaufen eine permanente Weiterbildung.

Dies ist von besonderer Bedeutung, da sich die Sachverständigen auf die Angaben und Unterlagen der Kunden verlassen müssen. Die VR Wert weist in jedem Besichtigungsbericht ausdrücklich darauf hin, dass „die Objektbesichtigung anhand der mitgeteilten Unterlagen beziehungsweise Daten vorgenommen wurde“. Um so wichtiger sind in diesem Zusammenhang Kompetenz und Erfahrung der Sachverständigen, die alle Angaben der Kunden auf Plausibilität überprüfen müssen. Um die hohe Qualität ihrer Arbeit langfristig sicherzustellen, überprüft die VR Wert durch ihre eigenen Mitarbeiter zudem routinemäßig rund fünf Prozent aller Objektbesichtigungen. Inframation AG und On-Geo GmbH sind seit drei Jahren als Consultants und Anbieter für Geoinformationssysteme und Daten-Broker im Markt tätig. Beide bieten via Internet einen schnellen Zugriff auf eine Vielzahl von Geodaten. Diese Daten können nach den verschiedensten Seiten ausgewertet werden, beispielsweise zur Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben aller Art oder für die Marktforschung. Für Immobilien liefern diese Datenbestände wichtige Anhaltspunkte zur Wertermittlung.

Vorteile der Kooperation

Durch die Zusammenarbeit mit der VR Wert im Rahmen von BES148 ergibt sich für alle Beteiligten eine Win-Win-Situation: Die Kunden erhalten einen optimalen Service zu wettbewerbsfähigen Kosten, den sie selbst nur unter hohem Aufwand leisten könnten. Inframation und On-Geo eröffnet sich der Zugang zum genossenschaftlichen Finanzverbund mit rund 1 350 Volksbanken und Raiffeisenbanken. Im Gegenzug haben VR Wert und Dekra über die beiden neuen Partner die Chance, verstärkt außerhalb des genossenschaftlichen Verbundes Leistungen anzubieten. Alle Partner sind daher zuversichtlich, mit BES148 in den kommenden Jahren interessante Wachstumsraten zu erzielen.

Eine Ausweitung auf das Ausland ist derzeit nicht geplant, da im Kleindarlehensbereich die Nachfrage fehlt und sowohl der Zugang zu den Datenbeständen als auch die Harmonisierung der international unterschiedlichen Daten erheblichen Aufwand erfordern. ■

Corporate Citizenship

Aareal Bank fördert Lehre

Gleich mehrfach profiliert sich die Aareal Bank AG, Wiesbaden, als Förderer der Immobilienwissenschaft. So wurde zwischen dem Kreditinstitut und dem Stiftungslehrstuhl der Immobiliengruppe Grosvenor für Immobilienfinanzierung am Department of Land Economy der University of Cambridge eine Partnerschaft vereinbart. Diese besteht aus einem Besuchsprogramm der Masterstudenten mit Exkursionen in die europäischen Finanzmetropolen. In diesem Jahr steht Frankfurt am Main auf dem Stundenplan. In den Folgejahren sind auch London und Paris vorge-

sehen. Ferner findet ein Austausch im Rahmen des Mitarbeiterentwicklungsprogramms der Aareal Bank statt. Darüber hinaus werden Fach- und Führungskräfte des Immobilienfinanzierers Gastvorträge in Cambridge und im Rahmen des graduierten Hochschulprogramms von Insead halten.

Außerdem wurde in Zusammenarbeit mit dem Stiftungsverband der deutschen Wissenschaft die „Aareal Juniorprofessur Real Estate Banking“ an der European Business School, Oestrich-Winkel, ins Leben gerufen.