

## Schwerpunkt: Neue Bewertungsstandards

# Automatische Bewertung von Wohnimmobilien

Raymond Trotz

**Vier Jahre nachdem der Autor in Immobilien & Finanzierung (04-2002) erstmals das Markt- und Objektrating präsentierte, stellt er jetzt – als Fortsetzung und Ergänzung – das System Wertweiser zur automatischen Bewertung von Wohnungen vor. Dabei basiert die Wertermittlung in besonderem Maße auf Datenbanken. Folglich wird der Preis für diese Informationen entscheidend dafür sein, ob sich das System auch außerhalb des HVB-Konzerns etablieren kann. Dieses weiß offensichtlich auch der Autor, denn er versichert, dass sich die Konditionen mit Vertragslänge und Bewertungsumfang verbessern. (Red.)**

Die Prozesse der deutschen Finanzdienstleister stehen auf dem Prüfstand seitdem die Wettbewerbsfähigkeit insbesondere im internationalen Vergleich durch zu hohe Sach- und Personalkosten, knappe Margen und zu geringe Erträge zunehmend gefährdet war. Selbstverständlich hat die Suche nach Optimierungspotenzialen in den Abläufen längst auch das Immobilienfinanzierungsgeschäft erfasst, das auf der Basis intelligenter IT-Prozesse mit zunehmendem Erfolg auch von innovativen Internet-Anbietern oder im Processing von Kreditfabriken betrieben wird.

Nach dem Vorbild der Industrie haben sie damit begonnen, Hypothekenprozesse im Vertrieb wie auch bei der Kreditbearbeitung zu standardisieren und somit kostengünstiger zu gestalten. Das System Wertweiser fokussiert in diesem Zusammenhang auf den Teilprozess der Bewertung von Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern.

### Industrialisierung der Finanzwirtschaft

Wo der Hebel anzusetzen ist, haben mehrere Untersuchungen der jüngeren Vergangenheit deutlich gezeigt. Mehr als die Hälfte, so die Umfrage unter 129 der 500 größten deutschen Kreditinstitute, sind nicht zufrieden beziehungsweise indifferent in Bezug auf die Gestaltung des Kreditprozesses; 64 Prozent gaben sogar an, dass sie nicht jedem Teilprozess Kosten zuordnen können (Quelle: E-Finance Lab 2005).

Entsprechend haben die Finanzdienstleister Handlungsbedarf ausgemacht: Industrialisierungspotenzial in der Kreditauto-

omatisierung im eigenen Unternehmen sowie damit verbundene Investitionen planen 66 Prozent der Sparkassen, 74 Prozent der Genossenschaftsbanken und 59 Prozent der Kreditbanken (Quelle: Steria Mummert Consulting Branchenkompass Kreditinstitute 2005). Zweifelloso bietet also die Kreditabwicklung das interessanteste Potenzial in der Industrialisierung der Finanzwirtschaft.

Neben dem zentralen Motiv der Kosteneinsparungen – hier ist laut renommierten IT-Beratern wie IDS Scheer durchschnittlich 20 Prozent bis zum Teil 60 Prozent Kostenreduzierung möglich – sind folgende Ziele nicht aus dem Blickfeld zu verlieren:

- die rasche Bereitstellung von relevanten Informationen zur Kreditvergabe für den (mobilen) Vertrieb,
- die Entlastung des Vertriebs von Routineabläufen, um mehr Zeit für die Kundenbetreuung und Neukundengewinnung investieren zu können,
- die Optimierung, sprich Herstellung der Durchgängigkeit der Prozesse in Markt und Marktfolge, sobald es zum Finanzierungsantrag kommt.

Diese Anforderungen werden auch an den Bewertungsprozess von standardisierten Wohnimmobilien gestellt. Zudem

### Der Autor

**Raymond Trotz** ist Chefgutachter der Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG, München.

gilt es, die wachsende Komplexität, die die erhöhten regulatorischen Anforderungen wie sie Basel II und das neue Pfandbriefgesetz mit seiner Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) mit sich bringen, möglichst aufwandsneutral zu bewältigen. Ein teilautomatisiertes System hat also mindestens diese Aspekte zu berücksichtigen:

- Basel II fordert beispielsweise zusätzlich zum Beleihungswert die Ermittlung von Marktwerten, das Monitoring mit jährlicher Wertfortschreibung sowie – wird der fortgeschrittenen Ansatz gewählt – zusätzlich Marktwertprognosen.
- Von der neuen BelWertV ist mittelfristig zu erwarten, dass sie nicht nur für die Pfandbrief emittierenden Institute den Rahmen steckt, sondern eine vereinheitlichende Wirkung im Sinne der Allgemeinverbindlichkeit bei der Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten auch für Bausparkassen und Versicherungen entfalten wird.
- Nicht zuletzt soll im Sinne eines effizienten Risikomanagements die Nachvollziehbarkeit des Bewertungsergebnisses verbessert und die Transparenz erhöht werden. Dies setzt allerdings die aktuelle und rasche Verfügbarkeit des relevanten und integrierten Wissens über Märkte und Objektarten voraus.

### Prozessunterstützung

Die vielfältigen Anforderungen hat Wertweiser berücksichtigt, ein System zur effizienten Abwicklung von Teilprozessen der Immobilienbewertung von Wohnimmobilien. Über eine Internetschnittstelle kann nach einmaliger Datenerfassung – je nach gewünschtem Prozessumfang – die Unterstützung von Einzelschritten oder aber ganzen Prozessketten – vom System übernommen werden. Hinter dem System steht ein Joint Venture von MacDonald, Dettwiler and Associates Ltd. (MDA), Vancouver, sowie HVB Expertise GmbH, München.

Finanzdienstleistern bietet das Tool zunächst für deutsche Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen und Ertragswertobjekte intelligente Prozessunterstützung bei der Ermittlung

- eines angemessenen Kaufpreises durch den Vertrieb,
- des Marktwertes,

- des Beleihungswertes,
- des Markt- und Objektratings sowie
- die Marktwertfortschreibung und -prognose.

Diese basiert zum einen auf der IT-gestützten Optimierung aufwändiger Arbeitsschritte (zum Beispiel die Vergleichsdatensuche und das marktnahe Einordnen in ihren relevanten Teilmarkt) und zum anderen auf der Standardisierung von Teilprozessschritten der Bewertung im Vertrieb (Markt) und der Kredit- erst- beziehungsweise -wiederbearbeitung (Marktfolge).

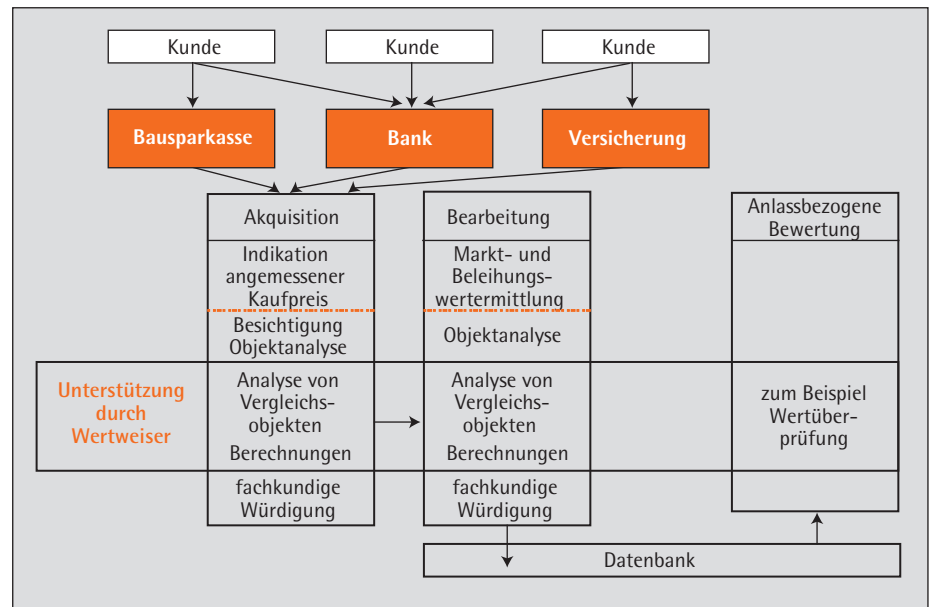
### Hedonischer Bewertungsansatz

Das Konzept basiert auf dem hedonischen Bewertungsansatz. Die Immobilie wird bezüglich ihrer wesentlichen Wert beeinflussenden Eigenschaften (Objekt- daten zu Lage, Größe, Zustand) erfasst. Diese Erhebung wird traditionell im Rahmen von Besichtigung und Analyse der Objektunterlagen vorgenommen. Dabei erfolgt mit Hilfe des Markt- und Objekt- ratings (Morix) – siehe Immobilien & Finanzierung 04-2002 – die qualitative Bestimmung des regionalen Teilmarktes auf der einen und der Objekteigenschaften auf der anderen Seite.

Danach werden sämtlichen Eigenschaften automatisch (implizite) Preise zugeordnet. Die Eigenschaftspreise wurden vorher mittels hedonischer Regressionsanalysen bestimmt. Den Input für die dahinter liegenden Modelle bildet eine Datenbank mit Markt- daten, Preisen und Mieten, Markt- und Objektratings, Bodenwertansätzen und Angaben zu Normalherstellungskosten. Auf der Basis der Preise können nun ebenfalls automatisch Wertvorschläge für den Markt- und Beleihungswert berechnet werden. Um ein derartiges Verfahren allerdings anwenden zu können, bedarf es folgender Voraussetzungen:

- Zum einen muss eine kritische Masse auswertbarer Transaktionsdaten zur Verfügung stehen. Der Datenpool von Wertweiser (Expertix-Datenbank) enthält aktuell etwa eine Millionen Bewertungen mit 22 Millionen Daten zu Objekteigenschaften.
- Zum anderen müssen die qualitativen Eigenschaften der einzelnen Immobilien transparent erfasst werden, was mit Hilfe

Abbildung 1: Konventioneller Prozess der Immobilienbewertung



des Markt- und Objektratings Morix erfolgt.

Durch die Verknüpfung der Transaktionsdaten mit den objektbezogenen Preisbestimmenden Faktoren in einem ökonomischen Modell gelingt nun die Bewertung einer individuellen Immobilie in ihrem unmittelbaren Marktumfeld.

Je nach Objektart ist der Anteil der hedonischen Regressionsanalyse unterschiedlich. Bei Eigentumswohnungen erfolgt die Ermittlung der Eigenschaftspreise anhand der internen Transaktionsdatenbank. Unterschieden wird zwischen eigennutzungsfähigen Eigentumswohnun-

gen, deren Wertermittlung rein auf den hedonischen Eigenschaftspreisen basiert und nicht-eigennutzungsfähigen, bei denen für die Ermittlung des Ertragswertes neben den aus der Transaktionsdatenbank ermittelten Vergleichsmieten noch Zinsen, Bewirtschaftungskosten und die Restnutzungsdauer erforderlich sind.

Für die Objektarten der Ein- und Zweifamilienhäuser wird dagegen das Sachwertverfahren angewendet, wobei hier der differenzierte Ansatz von Boden- und Gebäudewert gewährleistet ist. Für die Beschaffung der Einzelparameter wird auch auf hedonische Schätzungen zurückgegriffen.

Abbildung 2: Der hedonische Bewertungsansatz

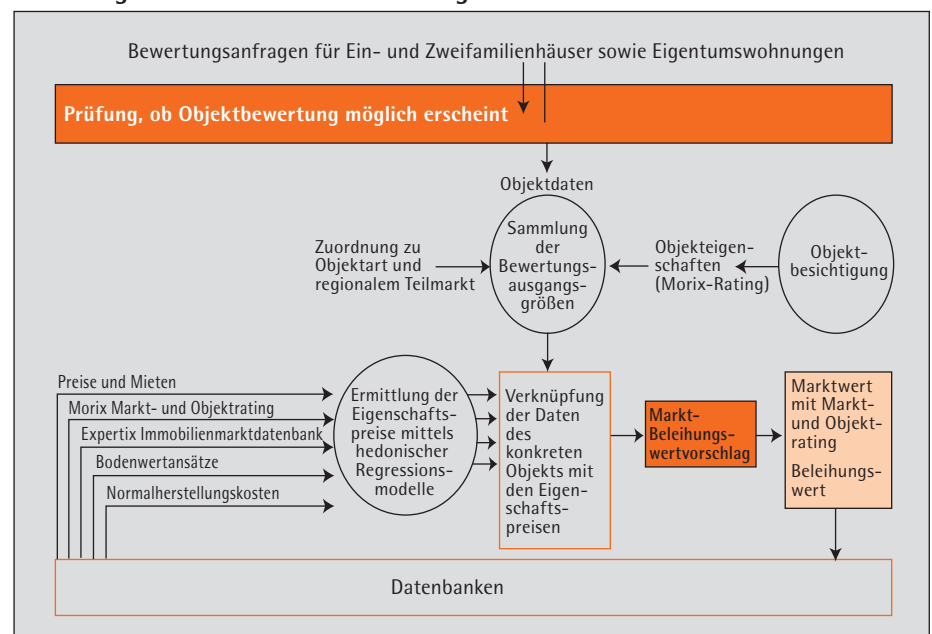
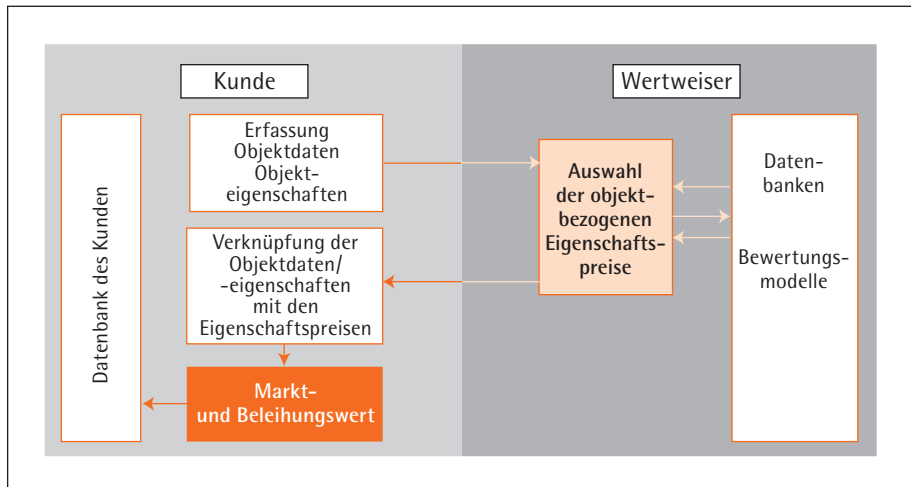


Abbildung 3: IT-Voraussetzungen



Das seit Anfang 2005 in der Hypovereinsbank und seit Herbst auch bei der Vereinsbank Victoria Bausparkasse im Pilot erprobte System zeigt im Plausibilitätscheck eine hohe Treffgenauigkeit. Als erstes Unternehmen hat die Hypovereinsbank im April dieses Jahres die flächendeckende Einführung begonnen.

### Kosten der Dienstleistungen

Um ein System wie Wertweiser zu betreiben, ist ein hoher technischer Aufwand und die Pflege umfassender Datenbanken notwendig. Diese Aufwendungen

fallen unabhängig davon an, ob nur wenige oder sehr viele Immobilien durch das System laufen. Deshalb werden die Dienstleistungen vor allem in Abhängigkeit von der Anzahl der Bewertungsanfragen vergütet, und zwar in der Form, dass der Preis je Bewertungsanfrage schrittweise mit der Anzahl der Anfragen sinkt.

Darüber hinaus bewirkt insbesondere die Dauer der Vertragslaufzeit Preisanpassungen. Je länger der Vertrag mit dem Kunden abgeschlossen wird, desto niedriger ist der Preis je Bewertungsanfrage. Hierdurch wird sowohl Planungs- als auch eine Kostensicherheit gewährleistet. Im Fall einer längeren Vertragslaufzeit bleiben bei einer unveränderten Anzahl an Bewertungen pro Jahr die Preise je Bewertung über die komplette Vertragslaufzeit konstant.

Diese Preise liegen nach konservativen Kalkulationen bereits heute in etwa bei der Hälfte der Kosten, die für eine entsprechende herkömmliche Bearbeitung aufzubringen sind. Nimmt man an, dass die Aufwendungen für die Bearbeitung ohne Teilautomatisierung in den kommenden Jahren – mit den höheren regulatorischen Anforderungen und der allgemeinen Lohn- und Preisentwicklung – weiter steigen werden, wird sich der Kostenvorteil mit der Zeit noch deutlich erhöhen.

### Flexible IT-Anbindung

Die Finanzwirtschaft verlangt auch im Hinblick auf die heterogene IT-Infrastruktur Flexibilität. Das System ist mit seiner offenen Architektur grundsätzlich in der Lage, an jede EDV anzudocken. Die Berechnung erfolgt stets auf dem Server

des Auftraggebers. Im Grundsatz ist jede vorhandene Oberfläche möglich, da neben der Vergabe der Ratingnoten für die qualitativen Objekteigenschaften nicht einmal zehn Pflichtdatenfelder befüllt werden müssen.

Was die technische Umsetzung angeht, bringt MDA, das zusammen mit Freddie Mac über seine Tochtergesellschaft Data Quick zu den Pionieren der automatischen Bewertung in den USA gehört, mit dem Produkt Freddie Mac Home Value Explorer (HVE) profunde Erfahrung ein. Data-Quick-Dienstleistungen basieren auf einer Datenbank, die Informationen zu 87 Millionen Immobilien in den USA enthält.

### Datenschutz und Sicherheit

Das Thema Datenschutz und -sicherheit verlangt nach den Vorgaben des Bundesdatenschutzgesetzes (BDSG) höchste Sensibilität beim Umgang mit den personenbezogenen Daten von Finanzdienstleistern und ihrer Kunden. Als einzige personenbezogene Daten fließen Straße und Hausnummer in die Berechnung ein, die aber bei Wertweiser nicht abgespeichert werden. Eine Einwilligung des Endkunden ist nicht nötig, da es sich um Auftragsdatenverarbeitung nach § 11 BDSG handelt.

Der Auftraggeber bleibt stets Eigentümer seiner Daten, die Wertweiser zwecks Datenoptimierung in anonymisierter Form nur so lange verwendet wie eine Geschäftsbeziehung besteht. Mandantentrennung ist gewährleistet, das heißt kein Kunde sieht die Daten eines anderen. Nicht zuletzt wird maximale Leistungs- (SSL-Verschlüsselung) und Datensicherheit durch Backups beziehungsweise Disaster-Recovery-Maßnahmen garantiert.

Wertweiser versetzt Banken, Sparkassen, Bausparkassen und Versicherungen mit Hilfe einer Internetschnittstelle in die Lage, Einzelschritte (zum Beispiel den Markt- und/oder Beleihungswert) wie auch ganze Prozessketten im Rahmen der Bewertung von Wohnimmobilien kostengünstig zu erledigen und somit auch die neuen Anforderungen aus Basel II hinsichtlich Monitoring, Wertüberprüfung und Marktwert-Prognose und Marktwert-Default zu erfüllen. Eine systematische Aufbereitung der Markt- und Objektdaten ermöglicht zudem die transparente Darstellung von Immobilienportfolios zu Zwecken der Risikosteuerung sowie im Rahmen der Ausplatzierung. ■

Hans-Joachim Dübel  
Johannes Köndgen

**Die vorzeitige Rückzahlung  
von Festzinskrediten in Europa**

vdp-Schriftenreihe Band 20  
2006. 132 Seiten, broschiert, € 32,50.  
ISBN 3-8314-0796-7

**Fritz Knapp Verlag**  
Postfach 11 11 51 | 60046 Frankfurt  
Tel. 069/97 08 33-21 | Fax 069/707 84 00  
Mail: vertrieb@kreditwesen.de