

DIGITALISIERUNGSPOTENZIAL IN DER WERTERMITTLUNG – DIE HERAUSFORDERUNGEN DER DIGITALEN ZUKUNFT ANNEHMEN

Qualitativ, schnell und noch dazu möglichst günstig: Das sind drei Hauptanforderungen, die heutzutage an Immobiliensachverständige gestellt werden. Um diesen anspruchsvollen Erwartungen von Kundenseite gerecht zu werden, gilt es, den Bewertungsprozess möglichst schlank und effizient abzubilden. Der technologische Fortschritt beziehungsweise die Digitalisierung können in diesem Zusammenhang einen wertvollen Beitrag leisten. Wie sich die LBImmoWert diesem vielschichtigen Thema nähert, ist Gegenstand dieses Beitrags. Red.

Der digitale Wandel beschleunigt nicht nur den technologischen Fortschritt. Auch in der Immobilienbewertung stellt sich die Frage, in welchen Bereichen des Bewertungsprozesses eine Digitalisierung sinnvoll ist und wie der Bewertungsprozess optimiert werden kann. Hier sind aufgrund der bestehenden Verordnungen, wie der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), gesetzliche Vorgaben zu beachten.

Vielfältige Treiber

Zudem ist ein Bewertungsunternehmen auch ein Dienstleister für Banken sowie Investoren oder Privatpersonen. Um den Anforderungen der Kunden nach einer präzisen und schnellen Aussage zum Marktwert einer Immobilie unter Einhaltung eines hohen Qualitätsanspruchs ge-

recht zu werden, hat die LBImmoWert nicht nur versucht die internen Prozesse zu optimieren, sondern ist mit der Wertindikation24 sowie weiteren innovativen Tools noch einen Schritt weiter in die Digitalisierung eingestiegen.

Treiber dieser Entwicklung sind unter anderem Faktoren wie das Niedrigzinsumfeld, die sich schneller wandelnden Märkte sowie die Digitalisierung in vielen Lebensbereichen. Produkte sind zu individualisieren, um den wachsenden und sich verändernden Ansprüchen von Kunden nachzukommen. Zudem sind die bestehenden Prozesse zu optimieren, um die Herausforderungen einer digitalen Zukunft zu bewältigen. Diese Anstrengungen bündeln sich in einer Plattform, über welche der Kunde einfach und bequem eine Beauftragung einer Wertermittlung durchführen kann (siehe Abbildung 1).

Darüber hinaus bietet die Plattform dem Gutachter eine Vielzahl von Informationen rund um den Bewertungsgegenstand an und unterstützt ihn im Gutachtenerstellungsprozess. Durch ausgefeilte, digitale Tools kann der Gutachter der LBImmoWert auf Marktinformationen sowie auf Auswertungen der umfassenden internen Datenbank zurückgreifen. Die Datenbank wurde seit Jahren aufgebaut und besteht aus den im Rahmen der Gutachtenerstellung gewonnenen Daten, welche um Transaktionsdaten sowie um Angebotsdaten angereichert wurden. Der Plattformgedanke umfasst dabei die Auftragsannahme, die Bearbeitung durch einen sachkundigen Gutachter und geht final hin bis zum Auftragsausgang.

Digitalisieren heißt vernetzen

Die LBImmoWert hat sich früh mit den veränderten Erwartungen der Auftraggeber befasst und Lösungen entwickelt. So wurden

Schnittstellen zu Kundensystemen geöffnet, interne Prozesse digitalisiert und weiter automatisiert. Bereits Anfang 2018 hat die LBImmoWert ein Kundeninterface in S-Connect für die Sparkassen etabliert. Die angeschlossenen Sparkassen geben ihre Aufträge und zugehörigen Unterlagen direkt aus ihrem System OSPlus per Drag-and-Drop an die LBImmoWert weiter. Dort werden die Aufträge und Unterlagen auf der LBImmoWert eigenen Plattform, dem Auftrags- und Researchmanager (kurz ARM), gesichtet, systematisiert und an den Gutachter zur Bearbeitung weitergeleitet. Die Sparkasse erhält in S-Connect sofort den vereinbarten Fertigstellungstermin bestätigt.

Gleichzeitig steuert die Plattform die für eine hohe Qualität notwendigen Marktinformationen bei. Im Researchbereich von ARM sind für die Bewertung relevante Kennzahlen und Benchmarks auf kommunaler Ebene greifbar. Neben sozioökonomischen Angaben finden sich Marktinformationen wie Wohnungsleerstand, Kaufkraft sowie Angaben zu Mieten und Kaufpreisen bezogen auf Lage, Ausstattung und Baualter des Objektes. Dank grafischer Aufbereitung liefern die langen Zeitreihen einen schnellen Marktüberblick. Markttrends lassen sich so gut erkennen.

Des Weiteren sind im ARM Makrolagenbeschreibungen für das gesamte Bundesgebiet mit wesentlichen sozioökonomischen Daten hinterlegt, was eine automatische Integration der Makrolage in das Gutachten ermöglicht. Ab Ende 2020 kann zudem über die Plattform eine automatisierte Mikrolagenbeschreibung abgerufen werden. Diese Mikrolagenbeschreibung setzt sich aus einer Vielzahl von Geodaten, welche miteinander in Bezug gesetzt werden, zusammen und liefert die wesentlichen Informationen zu dem betreffenden Stadtteil sowie zu der Nachbarschaft der zu bewertenden Immobilie.

Neben der verkehrstechnischen Erschließung des Grundstücks durch Individualverkehr oder ÖPNV wird auch die Infrastruktur im näheren Umfeld, wie Nahversorgungsmöglichkeiten, Kitas, Schulen und Ärzte, beleuchtet. Ebenso automatisiert wird das für das Gutachten benötigte Kartenmaterial, wie Regionalkarte, Stadtplanauszug und Luftbild, erstellt und an das Gutachten

DER AUTOR

CHRISTIAN SEIDEL

Geschäftsführer,
LBImmoWert,
München



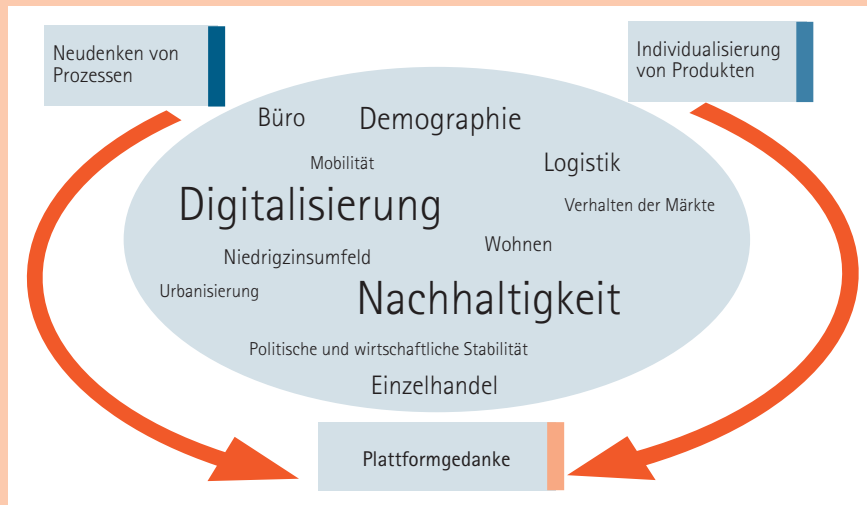
DIE AUTORIN

CARMEN SCHLICHTING

Leiterin Research,
LBImmoWert,
München



Abbildung 1: Megatrends – Einzelfaktoren



Quelle: LBIImmoWert

angefügt. Weitere auf der Plattform integrierte digitale Tools unterstützen den fachkundigen Gutachter im Rahmen der Gutachtenerstellung und sollen nachfolgend skizziert werden.

Integrierte Tools zur Unterstützung

Reports: Basierend auf der Vielzahl der im Rahmen der Gutachtenerstellung gewonnenen Daten lassen sich über die Reportfunktion im ARM objektspezifische Benchmarks zugeschnitten auf das Bewertungsobjekt automatisiert ermitteln. Anhand einer übersichtlichen Kartendarstellung werden die Vergleichsobjekte mit den bewertungsrelevanten Parametern dargestellt und über eine Reportfunktion ausgewertet.

Location Intelligence: Anhand von Location Intelligence kann ein Miet- und Kaufpreisniveau auf kleinteiliger Ebene für Büro- und Wohnimmobilien in den Top-9-Städten ausgewiesen werden. Mittels 800 verschiedener Geodaten ermittelt ein KI-Modell auf Grundlage der LBIImmoWert-Datenbank ein relatives Miet- beziehungsweise Kaufpreisniveau und weist dieses in einer Karte aus. Anhand einer feingranularen Auswertung, sprich anhand von Hexagonen der Größe von 25 auf 25 Metern, sind Aussagen zu den in diesem Bereich marktüblichen Mieten beziehungsweise Kaufpreisen je Quadratmeter Nutzfläche möglich (siehe Abbildung 2).

LBIImmoWert Informationstool WikiValue: Mit dem Informationstool WikiValue erhalten die Gutachter der LBIImmoWert nach

Eingabe weniger Parameter auf Knopfdruck eine Schnellinformation für eine erste, grobe Orientierung zur möglichen Einordnung des Objekts in den Kontext der bereits im System befindlichen Immobilien. Die im Umkreis zu dem Bewertungsgegenstand gelieferten Daten reflektieren tatsächliche, bereits bewertete Immobilien mit ihren jeweils eigenen Objekteigenschaften und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen.

Ermittelt wird die Schnellinformation auf Basis der vom User eingegebenen Informationen zum Jahresrohertrag und der Gesamtnutzfläche. Dabei greift das Tool in Abhängigkeit von der Datengrundlage auf fünf mögliche, unterschiedliche Rechenwege zurück. Hier sind aktuell die Top-7-Märkte in Deutschland für die Assetklassen der Wohn- und Büroimmobilien abrufbar. Ergänzt wird die Schnellauskunft durch einen Marktüberblick mit dem LBIImmoWert Wohn- und Büromarktscore. Der Ausbau des Tools WikiValue auf ausgewählte B-Städte ist bereits in Planung.

Einen wichtigen Schritt in Richtung Effizienzsteigerung geht die LBIImmoWert mit der Digitalisierung der Besichtigung durch Entwicklung einer intelligenten Besichtigungs-App:

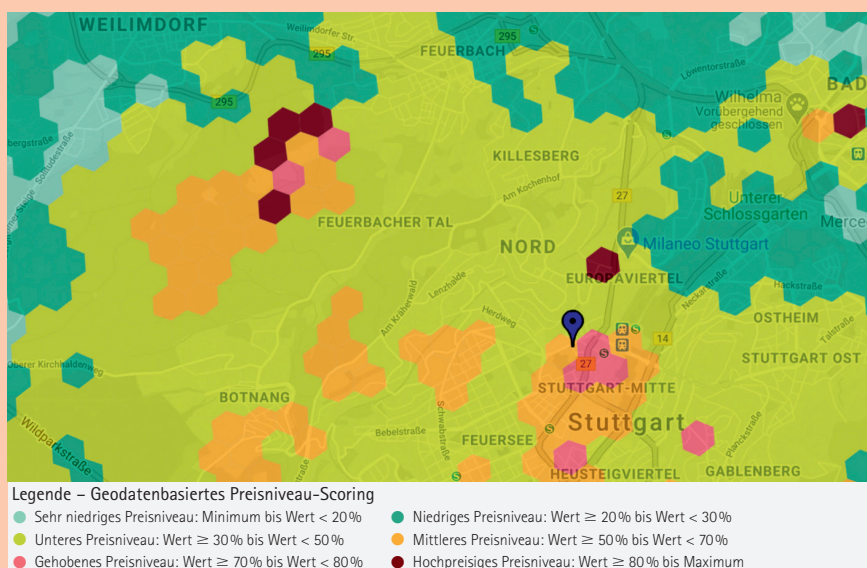
Intelligente Besichtigungs-App: In der Besichtigungs-App hat der Gutachter bereits Zugriff auf alle notwendigen Ansprechpartner, Adressen sowie Unterlagen auf seinem Smartphone, bevor er die Besichtigung startet. Mittels eines von Gutachtern ausgearbeiteten Vorgehensmodells werden definierte Besichtigungsmerkmale erfasst und fotografiert.

Sogar Texte können per Spracheingabe an der betreffenden Stelle einfach und schnell hinzugefügt werden. Mit Abschluss der Besichtigung liegt in der App ein Bericht mit einer ausführlichen Gebäudebeschreibung sowie der zugehörigen Fotodokumentation zeitgleich auf der Plattform ARM vor. Nach der Qualitätssicherung durch den Gutachter ist nur ein Klick zur Übernahme von Beschreibung und Fotodokumentation in das Gutachten notwendig.

Kunden erwarten schnelle und verbindliche Aussagen

Vor fünf Jahren reichte es noch aus, über den Aufbau von Datenbanken die Auswertung von Objekten zu beschleunigen. Doch die von Maklern suggerierte Bewertung in Echtzeit, die man besser als Immobilienschätzung bezeichnen sollte, wirkt sich auf

Abbildung 2: Location Intelligence – Kaufpreisniveau



Quelle: LBIImmoWert

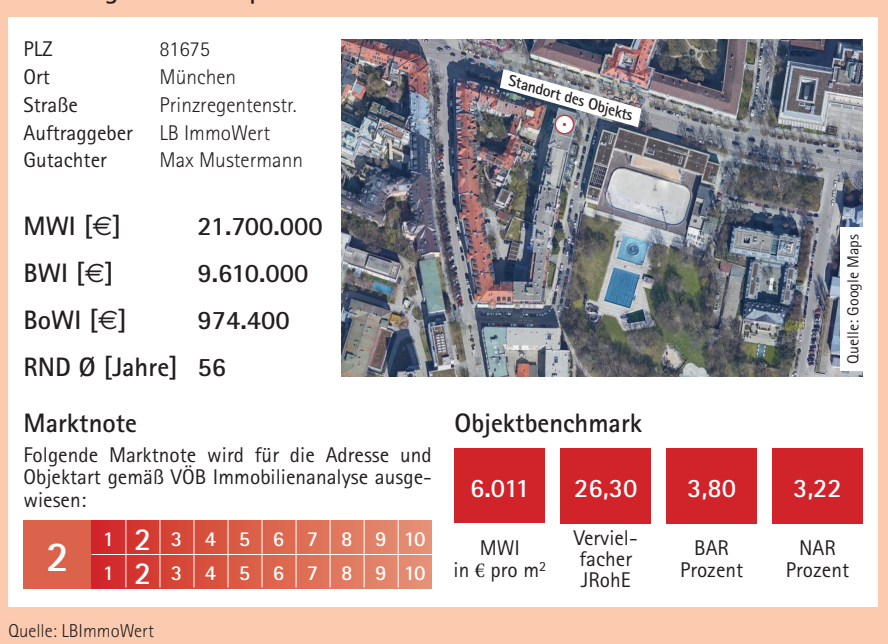
die Erwartungen bei der Bewertung von größeren Objekten aus. Eine schnelle und verbindliche Aussage zu den Immobilienwerten und den damit verbundenen Werten für die Sicherheitenstellung entscheidet damit zunehmend über den geschäftlichen Erfolg.

Wertindikation24 – WI24: Aufgrund der durch das Corona-Virus ausgelösten Versunsicherung am Immobilienmarkt wird eine schnelle und zudem verlässliche Aussage zu den aktuellen Immobilienwerten vermehrt benötigt. Mit der Wertindikation WI24 ist ein digitales Tool geschaffen worden, welches die Wertansätze von größeren Objektklassen beschleunigt. Die WI24 liefert flächendeckend in ganz Deutschland bereits nach 24 Stunden eine verlässliche, gutachterliche Indikation zum Markt- und Beleihungswert sowie Bodenwert und Restnutzungsdauer.

WI24 bietet sich vor allem für marktübliche Mehrfamilienhäuser sowie Bürogebäude an. Bei den wohnwirtschaftlichen Immobilien können ergänzend auch Gewerbebetriebe, in der betreffenden Immobilie vorhanden sein. Ab diesen Herbst kann zudem im Rahmen einer WI24 ein indikativer Markt- und Beleihungswert zu einer Logistikimmobilie ausgewiesen werden.

Am Anfang einer Wertindikation24 steht die digitale Erfassung der Objektdaten. Nach erfolgter Registrierung erhält der Kunde Zugriff auf das System WI24. Hier kann der Auftraggeber über eine leicht verständliche Auftragsmaske die zur Wertindikation benötigten Angaben zu dem Objekt eintragen. Zusätzlich sind Erläuterungen bei den Eingabefeldern hinterlegt, sodass der User hier intuitiv durch den Beauftragungsprozess geführt wird. Erst durch die Nutzung der auf der Plattform integrierten, innovativen digitalen Tools sowie den Auswertungsmethoden einer

Abbildung 3: WI24 Report – Überblick



bereits umfangreichen eigenen Datenbank kann der erfahrene Gutachter bei Immobilienausprägungen wie einem Bürogebäude oder einem Mehrfamilienhaus binnen 24 Stunden eine Aussage zum indikativen Marktwert sowie optional zum Beleihungswert treffen.

Der Kunde erhält binnen 24 Stunden einen WI24-Ergebnisreport. Dieser beinhaltet auf der ersten Seite einen detaillierten Überblick mit Basisinformationen zu dem Bewertungsgegenstand (siehe Abbildung 3). Hier finden die Auftraggeber, wie Sparkassen oder andere Banken, wesentliche lage- und objektbezogene Informationen, etwa eine georeferenzierte Kartendarstellung, Indikationen zum Marktwert, zum Beleihungswert und zum Bodenwert sowie eine Angabe zur durchschnittlichen, gewichteten Restnutzungsdauer. Des Weiteren werden in der Übersicht Objektbenchmarks wie

Vervielfacher, Bruttoanfangsrendite beziehungsweise Nettoanfangsrendite geboten. Der Report umfasst zudem eine Makrolage mit sozioökonomischen Eckdaten, eine Darstellung mit den betreffenden Berechnungsschemata sowie Einschätzungen zur Vermietbarkeit, zur Drittverwendungsfähigkeit und zur Vermarktbarkeit.

Zielsetzung wurde erreicht

Zielsetzung der neuen Dienstleistung Wertindikation24 war es, den Finanzierungsprozess zu beschleunigen. Mit WI24 ergibt sich bereits zu einer normalen Wertindikation ein erkennbarer Zeitvorteil. Insbesondere im Vergleich zu einem Wertgutachten, welches aufgrund der regulatorischen Anforderungen leicht 30 Seiten umfassen kann und einen Bearbeitungszeitraum von zwei bis drei Wochen aufweist, wird die Zeitersparnis und die damit einhergehende Kostenersparnis deutlich erkennbar.

Mit WI24 wollte die LBImmoWert den Finanzierungsprozess bereits frühzeitig bei der Entscheidungsfindung optimieren und beschleunigen. So erhalten Sparkassen und andere Banken binnen 24 Stunden mit einer WI24 eine belastbare Wertindikation zum Markt- und Beleihungswert. Durch die zügig vorliegende Wertaussage kann objektiv eine Fokussierung auf relevante Objekte getroffen werden. Mit dem Produkt WI24 trägt die LBImmoWert zu einer Steigerung des Wertbeitrages bei Sparkassen und anderen Banken maßgeblich bei.

Abbildung 4: Wertindikation WI24

