

Automatische Ermittlung des Beleihungswertes in der Allianz

Peter Hauelsen und Markus Staiber

Im Wettbewerb um den privaten Baufinanzierungskunden setzt die Allianz-Gruppe auf Schnelligkeit bei der Kreditentscheidung. So können schon am Point of Sale, also bei den 16 000 Allianz-Vertretern und in den 900 Filialen der Dresdner Bank, Hypothekendarlehen zugesagt werden. Dazu müssen Bonitätsprüfung und Beleihungswertermittlung weitgehend automatisiert erfolgen, erklären die Autoren. Bei 70 Prozent der bearbeiteten Kreditanfragen sei dies bereits der Fall. Sachverständige braucht es aber dennoch, weil menschliche Fehler wie Fehleingaben nie ganz auszuschließen sind. (Red.)

Die internen Arbeitsprozesse der Lebensversicherer sind geprägt von einem hohen Automatisierungsgrad. Im Fachbereich Baufinanzierung der Allianz Lebensversicherungs-AG wurde das Fachwissen der internen Immobiliengutachter sowie die EDV-Kapazität gebündelt, um den Neugeschäftsprozess erheblich zu beschleunigen und zu verbessern. Das Ergebnis ist eine Kreditfabrik, durch die eine vollautomatische Darlehensvertragserstellung möglich wurde.

Den über 16 000 Allianz-Vertretern und 900 Dresdner-Bank-Filialen stehen Online-Werkzeuge für die Bonitätsprüfung und Objektwertermittlung mit sofortiger Rückmeldung zur Verfügung. Werden die Kriterien einer maschinellen (vollautomatischen) Kreditentscheidung erfüllt, kann der Darlehensvertrag am Point of Sale dem Kunden zugesagt und die Erstellung sogleich elektronisch angestoßen werden.

Herausforderungen der Wertermittlung

Zentrale Herausforderung bei der Umsetzung des Konzepts Kreditfabrik war die Realisierung einer verbindlichen, maschinellen Objekt- und Beleihungswertermittlung. Nur eine präzise Wertfeststellung ermöglicht eine verbindliche Konditionskalkulation und somit eine konkrete Vertragszusage vor Ort. Die wesentlichen Vorgaben für die maschinelle Objekt- und Beleihungswertermittlung waren:

- Markt- und risikogerechte Bewertung der Objekte,
- möglichst geringer Datenumfang für Bewertung,

- hoher Grad an Unterstützung für den Außendienst (Hilfe bei der Kubusberechnung/automatische Zuststeuerung des Bodenwertes),

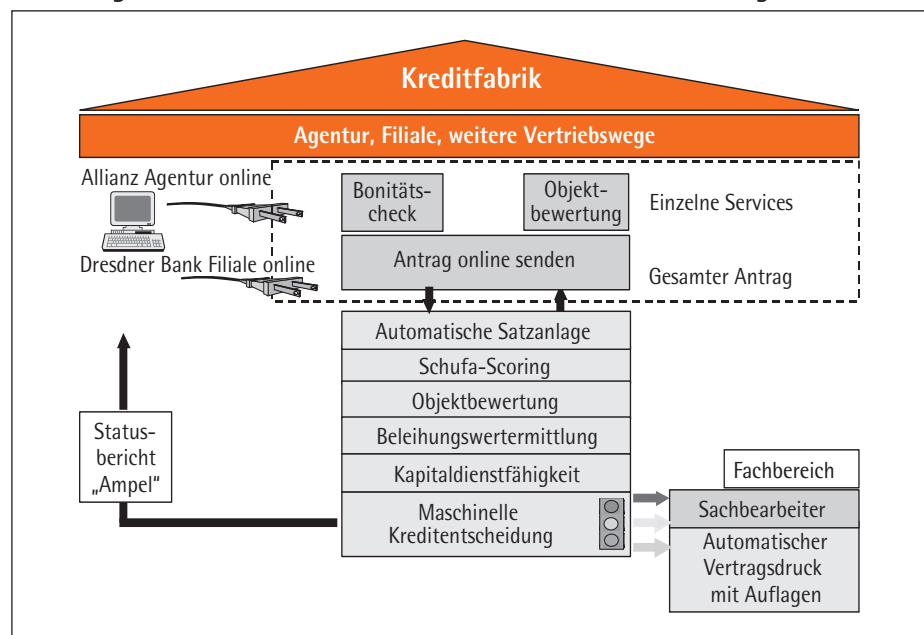
Marktschwankungen mit geringem Aufwand) und

- nachvollziehbare und akzeptierte Datengrundlage.

Das Ergebnis ist ein auf dem Sachwertverfahren basierendes Immobilienbewertungssystem für Ein-, Zwei- und Dreifamilienhäuser sowie die Bewertung von Eigentumswohnungen und Bauplätzen. Bei den genannten Immobilienarten wird dem Vertriebs grundsätzlich ein Objektwert angezeigt. Die Festlegung eines Beleihungswertes, der wiederum für die vollautomatische Darlehenserstellung erforderlich ist, erfolgt bei Erfüllung weiterer Objektkriterien (zum Beispiel keine Plattenbauweise) maschinell.

Immobilien sind ein meist sehr individuelles Gut. Nicht wenige Gutachter sind grundsätzlich skeptisch, ob dieses maschinell bewertet werden kann. Der Schlüssel des Erfolges liegt in der Tren-

Abbildung 1: Ablaufschritte der automatischen Kreditentscheidung



- Akzeptanz der Systematik durch die Aufsichtsbehörde,
- hohe Flexibilität und Wartungsfreundlichkeit (kurzfristiges Reagieren auf

Die Autoren

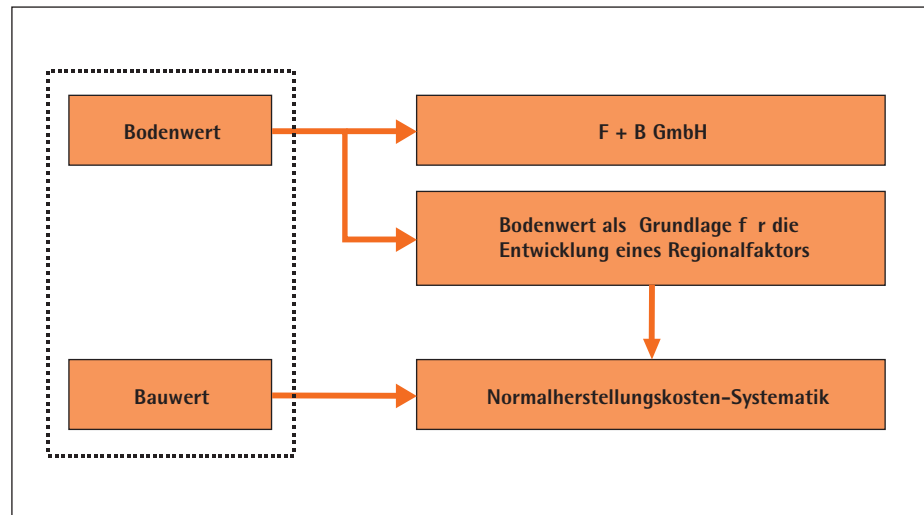
Dr. Peter Hauelsen ist Leiter Baufinanzierung und **Markus Staiber** ist Immobiliengutachter bei der Allianz Lebensversicherungs-AG, Stuttgart.

nung von Möglichem und (noch) Illusorischem. Hier ist Ehrlichkeit und Offenheit gefragt. In jedem Unternehmen wird die Linie, je nach vorhandener Datenbasis und gutachterlichem Zutrauen, unterschiedlich zu ziehen sein. Eine maschinelle Bewertung aller vorhandenen Immobilien kann und wird es nicht geben. Insbesondere bei Gewerbe-, Spezial-, Liebhaber- und ausgefallenen Top-Objekten stößt man rasch an die Grenzen. Bei Fehleinschätzungen, sei es aufgrund unrichtiger Eingaben oder wegen einer nicht zutreffenden Bewertung,

muss das Kapitalausfallrisiko begrenzt sein.

Die Möglichkeit einer maschinellen Beleihungswertermittlung und deren Genauigkeit (Abweichung zwischen der Wertermittlung des Gutachters und des Immobilienbewertungssystems) wurde in den vergangenen Jahren stetig erweitert beziehungsweise verbessert. Rund 70 Prozent des Potenzials werden ausschließlich durch die maschinelle Beleihungswertermittlung bearbeitet. Auch in den verbleibenden Fällen wird der Sachbearbeiter und Gutachter durch das Immobilienbewertungssystem unterstützt und deutlich entlastet, da das System in diesen Fällen einen Boden- und Bauwert, einschließlich Abschreibungs- und Regionalfaktorenansatz, vorschlägt.

Abbildung 2: Grundschemata des Sachwertverfahrens für Wohnhäuser bei der Allianz Leben



Das Immobilienbewertungssystem ist im Hause der Allianz Lebensversicherungs-AG bereits seit Mai 2001 im Einsatz. Von Anbeginn wurde der Bodenwert pro Quadratmeter als zentrale Größe in der Wertermittlung festgestellt. Er dient als wesentliche Komponente im Rahmen der Lagedifferenzierung. Ein insbesondere vom Bodenwert abhängiger Regionalfak-

tor beeinflusst in der Berechnung sowohl den Objekt- als auch den Beleihungswert.

Vollautomatisierung zur Optimierung des Neugeschäftsprozesses

Bis zur Umsetzung der Kreditfabrik wurde der Bodenwert durch Anfrage bei den

Gutachterausschüssen ermittelt. Der Zukauf der deutschlandweiten Bodenwerte auf Straßenabschnittsebene (inklusive weiterer Informationen wie der Geschossflächenzahl) von der F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt GmbH, Hamburg, ermöglichte eine deutliche Verfeinerung des Expertensystems und ließ den Be-

Abbildung 3: Kubus- und Modernisierungsrechner der Allianz Leben

Immobilien-Check

Beleihungswertberechnung | Bodenrichtwertermittlung | **Kubusermittlung**

ERMITTLUNG DES UMBAUTEN RAUMES

Beschreibung Dach

Bitte wählen Sie die Dachform aus: Satteldach Flachdach

Wohnfläche:

Dachhöhe: bis 2m bis 4m

Beschreibung Gebäudeform

Bitte klicken Sie die Gebäudeform an, für die der umbaute Raum ermittelt werden soll.

	Dach und Keller nicht Wohnraum	Dach ist Wohnraum	Keller ist Wohnraum	Dach und Keller sind Wohnraum
eingeschossiges Gebäude mit Keller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
eingeschossiges Gebäude ohne Keller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zweigeschossiges Gebäude mit Keller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
zweigeschossiges Gebäude ohne Keller	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Umbauter Raum in m³:

Immobilien-Check

Beleihungswertberechnung | Bodenrichtwertermittlung | **Kubusermittlung**

MODERNISIERUNG

Modernisierungsmaßnahmen

Bitte geben Sie den Umfang und das Jahr der Modernisierung an.

Bad / Jahr	neue Bäder/WC, Totalsanierung	1995
Dach / Jahr	neues Dach mit Wärmedämmung	1992
Fassade / Jahr	Komplettrenov. m. Wärmedämmung	2000
Fenster / Jahr	Kompletteinbau Isolierverglasung	2000
Heizung / Jahr	keine Modernisierung	
Innen / Jahr	Erneuerung der Fußböden	1995
Leitungen / Jahr	keine Modernisierung	

ABBRECHEN **ÜBERNEHMEN**

© Allianz 2005 TOP ▲

schaffungsaufwand von Bodenrichtwerten entfallen. Erst dadurch war eine Vollautomatisierung des Objektbewertungsprozesses und damit die Optimierung des Neugeschäftsprozesses möglich.

Nur wenige Kunden sind in der Lage, den Kubus ihres Hauses anzugeben. Um dem Vertrieb eine pragmatische Lösung an die Hand zu geben, wurde ein Kubusrechner entwickelt. Haustyp- und Wohnflächenangabe genügen, und nachfolgend kann der überschlägig ermittelte Wert in die weitere Berechnung übernommen werden.

Berücksichtigung von Modernisierungen als Hürde

Eine weitere Hürde stellte die einfache und genaue Berücksichtigung von durchgeführten Modernisierungen dar. Basierend auf einem Punktesystem wird das Baujahr, entsprechend dem Zeitpunkt und dem Umfang der durchgeführten Modernisierungen, erhöht. Der Wertzuwachs wird somit über eine geringere Alterswertminderung erreicht. Durch dieses Vorgehen entfällt die Angabe der Investitionsbeträge für den Kunden, die er im Zweifel gar nicht kennt.

Seit Einführung des Immobilienbewertungssystems im Mai 2001 sowie des Immochecks zur Immobilienwertermittlung für jeden Vertreter im März 2003 konnten hierdurch deutliche Einsparungen im entsprechenden Fachbereich erzielt werden.

Immobilienbewertungssystem führt zu erheblichen Einsparungen

Trotz steigenden Marktanteils und zunehmenden Antragsstückzahlen wurden die Bearbeitungs- und Durchlaufzeiten von Neuanträgen erheblich reduziert. Ebenso konnte die Anzahl der Immobiliengutachter nahezu konstant gehalten werden. Die Immobiliengutachter wurden vom Massengeschäft entlastet und können sich auf Sonderfälle konzentrieren.

Auch der Vertrieb profitiert von dem eingeführten System. Zum einen führt eine schnellere Bearbeitung zu einer optimierten Kundenbindung. Zum anderen wird der Vertrieb in die Lage versetzt, weniger Erfolg versprechende Darlehensanfragen von vornherein als solche zu erkennen und kann somit effizienter agieren. 