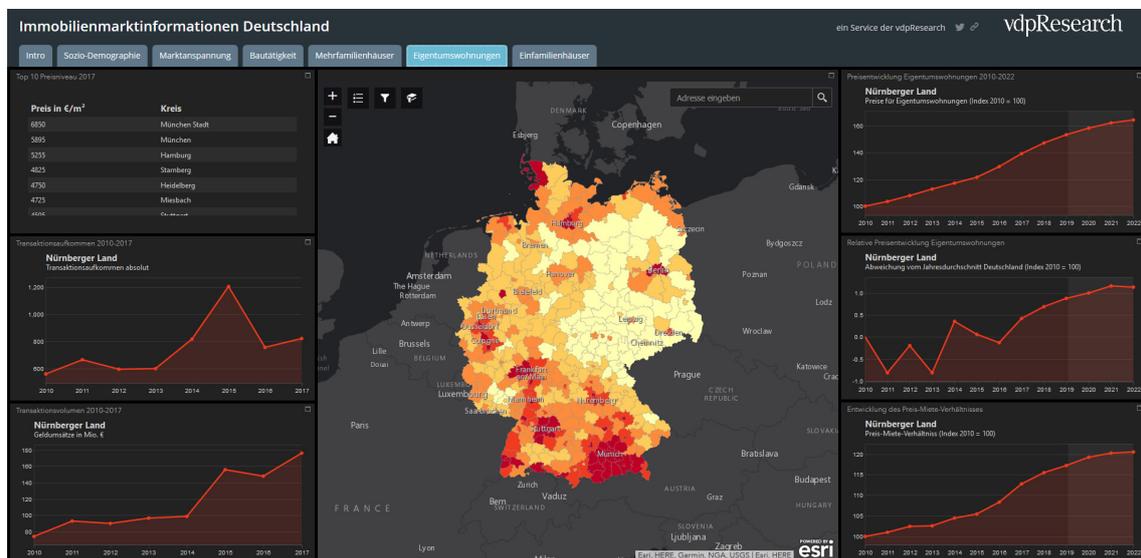


Die Digitalisierung in der Immobilienbewertung

Die Digitalisierung ist seit Jahren eines der dominierenden Themen in der Finanzwirtschaft. Längst ist das Thema auch in der Immobilienbewertung zu einem zentralen Faktor geworden. Einer der Vorreiter auf dem Gebiet ist schon seit der Markteinführung der computerunterstützten Immobilienbewertung die vdpResearch GmbH. Und die Entwicklung geht weiter: Die Produkte und Lösungen der vdpResearch werden laufend weiterentwickelt und es wird ständig nach Möglichkeiten gesucht, Prozesse und Arbeitsabläufe unserer Kunden durch den Einsatz moderner Technologien effizienter zu gestalten. In den letzten Jahren wurden dabei viele neue zukunfts-

weisende Technologien und Lösungsansätze eingeführt und von der Konzeption hin bis zum produktiven Einsatz geführt. Einer der aktuell am schnellsten wachsenden Bereiche ist der zunehmend flächendeckende Einsatz von Geoinformationssystemen (GIS). Die zunehmende Menge an digitalen Informationen in Verbindung mit modernster Webtechnologie hat den Anwendungsbereich derartiger Technologien entscheidend erweitert. Neben der Darstellung von Daten anhand interaktiver Karten liegt der entscheidende Vorteil solcher Systeme in der Fähigkeit, räumliche Informationen in Bezug zu setzen und analysieren zu können.

Immobilienmarktinformationen Deutschland



Quelle: vdpResearch

Der Einsatz eines GIS wird zu einem wertvollen Instrument bei der Unterstützung von Geschäftsprozessen in der Immobilienbranche. Im Rahmen von Markt- und Beleihungswertermittlungen werden für das zu bewertende Objekt wichtige Parameter wie Bodenwerte, soziodemografische oder wirtschaftliche Kennziffern bereitgestellt. Aber auch Einschätzungen zu Hochwasserrisiken oder Prognosen zur Entwicklung entsprechender Märkte können abgerufen werden.

Die vdpResearch hat basierend auf ArcGis Enterprise Technologie des weltweit führenden Anbieters ESRI ein solches Marktinformationssystem entwickelt.

Statistische Grundlage des Marktinformationssystems ist die umfangreiche, stets aktuelle Transaktionsdatenbank der vdpResearch, deren Inhalte mittels mathematisch-statistischer Verfahren von erfahrenen Analysten ausgewertet und zu wissenschaftlich fundierten Kennzahlen verdichtet werden. Die Bereitstellung dieser Informationen erfolgt bezogen auf eine Objektadresse oder eines ausgewählten Marktes im modernen Geodesign.

Ein weiterer zentraler Anwendungsbereich von GIS Technologie ist die Analyse von Immobilienportfolien. Hier lassen sich mittlerweile kundenspezifische Portfolien mit Marktinformationen verbinden, um diese dann unter Risikogesichtspunkten zu analysieren, zu strukturieren und zu visualisieren. Gerade im Bereich der Portfolioanalyse bietet die vdpResearch damit die Möglichkeit, einen schnellen und intuitiven Überblick über sehr komplexe Zusammenhänge zu bekommen, diese anschaulich und weiterverwertbar zu visualisieren und verschiedene Szenariorechnungen durchzuführen.

Auch CIB+, die vdpResearch-Lösung für die computergestützte Immobilienbewertung, entwickelt sich ständig weiter und wird in schnellen Iterationen um neueste Anwendungen erweitert. Oberstes Ziel: Abläufe vereinfachen und effizient gestalten.

Ein Beispiel dafür ist die Integration von digitalen Liegenschaftskarten. Über Kooperationen mit den zuständigen Ämtern können Liegenschaftskarten digital bereitgestellt und direkt in das Gutachten integriert werden. Dies ist für die Gutachter eine große Erleichterung, da die Anfrage beim jeweiligen Amt wegfällt.

Eine weitere optionale Einbindung ist FaScan. Mit dem webbasierten Dienst werden gescannte Dokumente vollautomatisch erkannt, verstanden und einer entsprechenden Dokumentenklasse zugeordnet. Der Mitarbeiter muss die eingescannten, digitalen Dokumente nicht mehr selber kategorisieren, was wertvolle Zeit spart.

Auch andere Aspekte der Immobilienbewertung werden digitalisiert. Ein zentrales Thema ist dabei die digitale Immobilienbesichtigung, die von der vdpResearch vollständig abgebildet werden kann. Mit einer für Android und iOS konzipierten App können BelWertV-konforme Besichtigungsberichte vergeben, angefertigt und verwaltet werden. Die App ist für die Nutzung mit Tablets optimiert und bildet alle Funktionalitäten ab, die für eine digitale Immobilienbesichtigung nötig sind. Dies beinhaltet die Erfassung von Bildmaterial, die Aufnahme und Beurteilung der Objektdaten, sowie die Fertigstellung und Weiterleitung des fertigen Berichtes.

Die Anwendung ist in Kooperation mit einem Kunden entwickelt worden und befindet sich im produktiven Einsatz. Die Beauftragung der Besichtigung erfolgt aus der Bankanwendung heraus, das Besichtigungsergebnis wird in die Bankanwendung zurückgespielt und kann auf Knopfdruck für die Bewertung übernommen werden. Die App kann für Kunden der vdpResearch im Laufe des 3. Quartals 2019 an CIB+ oder hauseigene Lösungen angebunden werden.

Weitere Informationen zu den Leistungen und Angeboten der vdpResearch finden Sie unter vdpresearch.de.

Die vdpResearch GmbH, eine Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken und des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, beschäftigt sich aus kreditwirtschaftlicher Sicht mit der Erfassung, Analyse und Prognose von Immobilienpreisen. Untersuchungsgegenstand sind sowohl einzelne Immobilien als auch ganze Immobilienmärkte. So umfasst ihr Aufgabengebiet die Bereitstellung von objektbezogenen Vergleichspreisen, Vergleichsmieten und anderen Bewertungsparametern sowie die Erfassung und Prognose regionaler und bundesweiter Marktpreisentwicklungen nach Objektarten. Hierzu betreibt sie zugleich im-

mobilienspezifische Analysetools und umfassende Modelle zur Untersuchung der aggregierten Marktentwicklung.

Die von vdpResearch ermittelten Ergebnisse sind in vielen Kreditinstituten wesentlicher Baustein für die Bewertung und Einschätzung von Objekt- und Marktrisiken. Die von ihr für den Verband Deutscher Pfandbriefbanken ermittelten bundesweiten Immobilienpreisindizes richten sich an die interessierte Öffentlichkeit; sie vermitteln einen Überblick über die allgemeine Preisentwicklung auf den Immobilienmärkten in Deutschland.

Darüber hinaus betreibt die vdpResearch ein Bewertungsprogramm zur Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten, das gutachterliches Wissen mit moderner Statistik und umfassenden Datenbanken verbindet.

vdpResearch GmbH
Georgenstraße 22
10117 Berlin

+49 30 206 229-260
info@vdpresearch.de
vdpresearch.de

Haftungsausschluss

Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen beruhen auf Auswertungen der vdpResearch-Transaktionsdatenbank. In diese Datenbank liefern mehr als 580 Kreditinstitute regelmäßig objektbezogene Angaben über finanzierte Immobilien in Deutschland ein. Eine Garantie für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben können wir nicht übernehmen. Alle Meinungsäußerungen geben die aktuelle Einschätzung der vdpResearch GmbH wieder. Für den Inhalt dieser Meinungsäußerungen und Prognosen kann keine Gewähr übernommen werden.

Insbesondere kann keine Haftung für zukünftige wirtschaftliche und technische Entwicklungen übernommen werden. Die in dieser Publikation enthaltenen Daten und Informationen können sich in der Zukunft ohne vorherige Ankündigung ändern.

Copyright

Die Inhalte, insbesondere die enthaltenen Informationen, Daten, Texte und Kartenmaterial, unterliegen dem Urheberschutz. Eine Vervielfältigung bedarf der vorherigen Zustimmung der vdpResearch GmbH.