

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

MARKT- UND OBJEKTBEWERTUNG



IMMOBILIENBEWERTUNG IM KLEINDARLEHENSBEREICH:
HYPZERT-QUALIFIZIERUNG ALS SCHLÜSSEL
ZUR QUALITÄTSSICHERUNG

EVA HALLER, LEITUNG MARKTFOLGE AKTIV, RAIFFEISENBANK IM KREIS CALW
UND FALK RÜDIGER, LEITER IMMOBILIENGUTACHTEN, S-SERVICEPARTNER
IM GESPRÄCH



MARKT- UND OBJEKTBEWERTUNG

IMMOBILIENBEWERTUNG IM KLEINDARLEHENSBEREICH: HYPZERT-QUALIFIZIERUNG ALS SCHLÜSSEL ZUR QUALITÄTSSICHERUNG

In Zeiten steigender Immobilienpreise und erhöhter regulatorischer Anforderungen kommt der umfassenden Qualifizierung der wertermittelnden Personen in deutschen Finanzinstituten höchste Priorität zu. Die E-Learning-Qualifizierung der Hypzert für Wertermittler im Kleindarlehenbereich setzt genau hier an. Durch die Erhöhung der Kleindarlehenbegrenze auf 600.000 Euro sind Immobilienfinanzierungen für wohnwirtschaftliche Objekte zu einem noch wichtigeren Segment für Kreditinstitute geworden. Die Interviews mit Falk Rüdiger, Leiter Immobiliengutachten beim S-Servicepartner in Berlin, und Eva Haller, Leitung Marktfolge Aktiv in der Raiffeisenbank im Kreis Calw, beleuchten, wie sich die Qualifizierung auf die Arbeitsabläufe, die Qualität der Immobilienbewertungen und die Zukunft der Wertermittlung auswirkt.

Die Bedeutung des Kleindarlehenbereichs

Der Kleindarlehenbereich hat sich in den letzten Jahren zu einem wesentlichen Bestandteil der Immobilienfinanzierung entwickelt. „Mit der Änderung der Kleindarlehenbegrenze auf 600.000 Euro hat dieser Bereich für alle Sparkassen und Banken enorm an Bedeutung gewonnen“, erklärt Rüdiger. Für viele Institute ist die Finanzierung von Einfamilien- und Zweifamilienhäusern der Kern des Immobiliengeschäfts. Selbst in teuren Immobilienmärkten wie München, Berlin oder Hamburg spielt der Kleindarlehenbereich eine zentrale Rolle.

Auch Haller betont, wie wichtig dieses Segment für ihre Raiffeisenbank ist. „Die meisten unserer Darlehen fallen in den Bereich privater Immobilienfinanzierung, der häufig innerhalb der Kleindarlehenbegrenze liegt. Aufgrund der personellen Veränderungen in unserer Bank haben wir gezielt auf die Hypzert-Qualifizierung gesetzt, um unser Personal für diesen Bereich fit zu machen.“

Hinzu kommt: Ihre Bank habe kürzlich zwei Vollgutachter verloren, weshalb eine schnelle Neuausrichtung notwendig wurde. „Um die Lücke zu schließen, haben wir beschlossen, mehrere Mitarbeiter gleich-

zeitig zur Hypzert-Qualifizierung anzumelden. Das Programm hat es uns ermöglicht, schnell qualifiziertes Personal für die Bewertung im Kleindarlehenbereich bereitzustellen“, so Haller.

Auch beim S-Servicepartner wurde die Qualifizierung im Rahmen einer Umstrukturierung eingeführt. „Wir haben unsere Wertermittler umqualifiziert, um die Anforderungen der neuen Kleindarlehenbegrenze zu erfüllen. Das Hypzert-Programm war dabei die erste Stufe unserer Qualifizierungsmaßnahmen“, erklärt Rüdiger. Das Unternehmen beschäftigt inzwischen bundesweit rund 70 Wertermittler im Kleindarlehenbereich und über 40 Vollgutachter.

Die Hypzert-Qualifizierung wird von den teilnehmenden Banken und Sparkassen als effizientes und qualitativ hochwertiges Weiterbildungsprogramm wahrgenommen. Haller hebt besonders die Benutzerfreundlichkeit der E-Learning-Umgebung hervor. „Die Plattform ist sehr benutzerfreundlich und die Schulung kann flexibel auf verschiedenen Geräten durchgeführt werden. Das war für uns ein großer Vorteil, da unsere Mitarbeiter die Schulung orts- und zeitunabhängig absolvieren konnten.“

Qualitätssicherung und Effizienzsteigerung

Ein zentrales Ziel der Hypzert-Qualifizierung ist es, die Qualität der Immobilienbewertungen sicherzustellen. Für Rüdiger ist dies eine Selbstverständlichkeit: „Die Qualität der Bewertungen ist durch die Hypzert-Schulung auf einem gleichbleibend hohen Niveau geblieben. Wir erhalten regelmäßiges Feedback von unseren Kunden, dass diese zufrieden sind.“ Auch Haller bestätigt, dass die Weiterbildung zu einer erhöhten Qualität in der Bewertung geführt hat. „Durch die Hypzert-Qualifizierung haben unsere Mitarbeiter ein tieferes Verständnis für die Immobilienbewertung gewonnen, was sich positiv auf die Kreditentscheidungen auswirkt.“

Das jährliche Update der Hypzert-Qualifizierung wird von den Banken als sinnvoll und notwendig angesehen. „Die jährlichen

Updates halten unsere Mitarbeiter auf dem neuesten Stand, insbesondere in einem so dynamischen Bereich wie der Immobilienbewertung, in dem sich die regulatorischen Anforderungen ständig ändern“, hält Rüdiger fest. Diese Auffrischungen ermöglichen es den Mitarbeitenden, nicht nur ihr Wissen zu erneuern, sondern auch als Multiplikatoren zu fungieren und die neuesten Informationen in die Institute zu tragen.

Haller sieht ebenfalls den großen Nutzen in diesen regelmäßigen Fortbildungen: „Durch das Update bleiben unsere Mitarbeiter auf dem neuesten Stand der Dinge. Besonders in Bereichen wie den Anpassungen der Beleihungswertermittlungsverordnung oder der CO₂-Bepreisung sind solche Aktualisierungen unerlässlich.“

Mit Blick auf die Zukunft steht die Immobilienbewertung vor neuen Herausforderungen. Falk Rüdiger betont, dass künstliche Intelligenz (KI) eine immer größere Rolle spielen wird, insbesondere im Bereich der Kurzgutachten. „Die Öffnungsklausel der Beleihungswertermittlungsverordnung für die standardisierte Wertermittlung im Kleindarlehenbereich unter Berücksichtigung von Algorithmen wird den Einsatz von KI vorantreiben. Die Herausforderung wird darin bestehen, die Ergebnisse der KI zu plausibilisieren und sicherzustellen, dass der Mensch weiterhin die Kontrolle über die Bewertung behält.“ Auch Eva Haller sieht in der Digitalisierung eine zentrale Herausforderung. „Es wird immer wichtiger, dass unsere Mitarbeiter digitale Tools effektiv nutzen können, um den Bewertungsprozess zu optimieren. Die Hypzert-Qualifizierung legt hierfür die Grundlagen, aber wir müssen auch in Zukunft sicherstellen, dass unsere Mitarbeiter auf dem neuesten Stand der Technik bleiben.“

Die Hypzert-Qualifizierung für Wertermittler im Kleindarlehenbereich hat sich als zentrales Instrument zur Qualitätssicherung und Weiterbildung in der Immobilienbewertung etabliert. Sie bietet den Banken eine flexible und praxisnahe Schulungslösung, die sowohl die regulatorischen Anforderungen erfüllt als auch den Mitarbeitenden das nötige Wissen für die Herausforderungen der Zukunft vermittelt. HypZert GmbH, Berlin