



1+2 Auf Tour: Falk Rüdiger tauscht Büro gegen Außendienst.

3 Immer mit dabei: die blauen Schuhüberzieher.

4 Eine optimale Routenplanung spart Zeit. Doch manchmal kommt ein Stau dazwischen.

5 Papierlos: Bei der Erstellung von Immobilienbewertungen läuft alles digital ab.

WERTERMITTLUNG

Gefragter Gutachter

Vier Besichtigungen, 150 gefahrene Kilometer, eine Stunde Stau, 15 Telefonate und 50 E-Mails: Warum das für Falk Rüdiger ein „ruhiger Tag“ ist. Auf Tour mit einem Immobilienexperten.

Jagoda Richter, S-Servicepartner

M

Mittwochvormittag in der Pfarrlandstraße in Teltow südöstlich von Berlin. Die Blumen in den Vorgärten strahlen mit der Sonne um die Wette. Vögel zwitschern fröhlich umher. Vorstadtidylle. Ein Mann steigt aus seinem Auto. Im Gepäck: Digitalkamera und blaue Schuhüberzieher. Er fotografiert ein Wohngebäude, schaut sich in der Gegend um, betritt zielstrebig das Haus und verlässt es gut 30 Minuten später. Zurück im Auto schaut er sich Dokumente an und fährt weiter. Was er da macht? Er geht seiner Arbeit nach. Falk Rüdiger ist zertifizierter und unabhängiger Immobiliengutachter in der S-Servicepartner-Gruppe – einer von insgesamt rund 100 Mitarbeitern im Immobilienbereich des Marktfolge-Dienstleisters.

Entscheider über die Finanzierungszusage

Seit Jahren boomt der Immobilienmarkt in Deutschland – vor allem in Großstädten. Mit der hohen Nachfrage nach Eigentumswohnungen, Häusern und Gewerbeflächen steigen auch die Finanzierungen und damit die Anzahl zu erstellender Wertermittlungen und Gutachten. Entschließt sich ein Sparkassenkunde zum Beispiel zum Kauf eines Einfamilienhauses und beantragt dafür einen Kredit, wird das Objekt im Rahmen der Antragsbearbeitung bewertet. Das übernimmt der S-Servicepartner für Sparkassen. Wichtig für die eigene Sicherheit des Instituts. Falk Rüdiger und seinen Kollegen kommt hier eine zentrale Rolle zuteil, denn ihre Einschätzung zählt. Sie entscheiden über Finanzierungszusage oder zerplatzten Wohntraum.

In der Pfarrlandstraße begutachtet Rüdiger ein Reihendhaus. Pflichtprogramm für einen Immobiliengutachter, der sich live vor Ort ein Bild vom Objekt machen muss. Worauf achtet er dabei? In erster Linie überprüft er, ob die Immobilie tatsächlich existiert. Die Villa des Nachbarn als eigenes Kaufobjekt ausgeben? Unmöglich! Grundbuchauszug, Flurkarte und Bauzeichnungen sind deshalb immer dabei. Vorbereitung ist alles. Dann geht es

ins Eingemachte: baulicher Zustand, Ausstattungsmerkmale, Alter des Objekts, Größe, Umfeld, Schäden. Kriterien, die Rüdiger mit geschultem Augenmaß auf Anhieb einschätzen kann. 15 Jahre Berufserfahrung, eine Zertifizierung nach DIN EN ISO 17024 sowie sehr gute Orts- und Marktkenntnisse machen sich bezahlt. Hier ein Foto von der Außenansicht. Da ein Foto von der Heizungsanlage. Fertig ist die Besichtigung.

Weiter geht die Tour im Büro auf vier Rädern: von Teltow über Hohen Neuendorf bis nach Mühlenbeck. Neben dem Reihendhaus stehen noch zwei Einfamilienhäuser und ein Grundstück auf dem heutigen Plan. Seine Routen plant Falk Rüdiger akribisch. Zeit ist Geld. Rüdiger und sein Team bearbeiten vorwiegend Aufträge im Raum Berlin-Brandenburg. Knapp 400 Postleitzahlengebiete kennen sie aus dem Effeff. Die optimale Routenplanung zu finden, bleibt trotzdem eine Wissenschaft für sich. Stau? Vorprogrammiert! Dank einiger Baustellen auch am heutigen Tag.

ten gehören bei mir zum Tagesgeschäft. Der Austausch mit Kollegen in gemeinsamen Gremien und auf Tagungen ist dabei Gold Wert“, berichtet Rüdiger.

Nach der Pflicht kommt die Kür. Am nächsten Tag werden aus Fotos, Eindrücken und Fakten Gutachten. Bausteine wie Lage, Objekt- und Flächenberechnung sowie Vergleichswerte anderer Objekte finden hier ihren Platz. Der gesamte Prozess läuft digital ab: vom Auftragseingang und der Zuteilung über die Erstellung der Gutachten bis zum Versand an die Sparkasse. Hier setzt der S-Servicepartner mit seiner optimierten Lora-Lösung auf eine zentrale und einheitliche Produktionsplattform. Alle Immobilienbewertungen werden nach einem festgelegten Standard bearbeitet – PPS- und BdZ-konform. Das sorgt für die nötige Effizienz. Die Prüfung durch einen zweiten Gutachter sichert dabei eine hohe Qualität.

Dann heißt es: Digitale Signatur drauf und raus geht das Gutachten. Die S-Servicepartner-Gruppe erstellt für insgesamt 40 Sparkassen in nahezu allen Verbandsge-

Kein Tag ist wie der andere. Kein Objekt gleicht dem anderen. Das macht den Job so spannend.

Die Autofahrten zwischen den Besichtigungsterminen nutzt Falk Rüdiger für Telefonate. Ob für seine Mitarbeiter, den Deutschen Sparkassen- und Giroverband (DSGV) oder den Software-Anbieter für Immobilienbewertungen on-geo – Rüdiger hat immer ein offenes Ohr. Denn eines ist in der Immobilienbranche besonders wichtig: ein gutes Netzwerk. Rüdiger ist Mitglied wichtiger Gremien wie der Arbeitsgruppe Gutachter des DSGV oder dem Beirat von on-geo. Hier bringt er seine langjährige Expertise ein und wirkt an der Etablierung einer Zentralen Immobiliendatenbank für die Sparkassenorganisation und an der Weiterentwicklung der Immobiliensoftware Lora mit. Auf Fachveranstaltungen etwa beim Ostdeutschen Sparkassenverband ist er, wenn es die Zeit erlaubt, mit Vorträgen zu hören.

„Als Immobiliengutachter muss ich immer up-to-date sein. Denn Gesetzesänderungen und neue Vorschrif-

ten bieten Wertermittlungen und Gutachten. 20 000 Immobilienbewertungen pro Jahr. Und das von sieben Standorten aus: Berlin, Düsseldorf, Hamburg, Landau, Münster, Schwabmünchen, Wiesbaden. Zusätzliche Kooperationen mit dem TÜV Süd und der Persch Consult ermöglichen eine bundesweite Dienstleistung für Sparkassen.

Das Ergebnis der heutigen Tour: Vier Besichtigungen, 150 gefahrene Kilometer, eine Stunde Stau, 15 Telefonate und 50 E-Mails. „Ein ruhiger Tag“, sagt Falk Rüdiger. In der kommenden Woche wartet eine Produktionsimmobilie auf ihn. Denn auch Sonderobjekte stehen auf seinen Touren, darunter Krankenhäuser, Hotels oder Tankstellen. „Kein Tag ist wie der andere. Kein Objekt gleicht dem anderen. Das macht den Job so spannend“, resümiert Rüdiger.