

# FAQs zur Objektbewertung

## Auf welcher Basis erfolgt die Objektbewertung?

Die Objektbewertung erfolgt über ein externes Tool der Firma Sprengnetter.

## Welche Objekte kann ich prüfen?

Das Tool ist ausschließlich für die Vorabprüfung von Objekten zu verwenden, für die anschließend eine Finanzierung über die ING beantragt wird. Bezüglich finanzierbarer Objekte beachten Sie bitte auch die Herauslagekriterien.

## Muss ich den Kundenausdruck mit dem Antrag einreichen?

Sobald Sie zu einem Objekt eine Wertindikation erstellt haben, ist diese mit dem Darlehensantrag einzureichen, da Ihr Berechnungsergebnis mit in die Kreditentscheidung einfließt. Sie können den Ausdruck bequem per Upload mit den übrigen Dokumenten als PDF übersenden.

## Wie kann ich prüfen, inwieweit die Immobilie von der ING finanziert werden wird?

Nach Eingabe aller Werte erhalten Sie neben dem ermittelten Marktwert ein Prüfungsergebnis auf Basis der Kriterien der ING:

**Grün:** Bitte reichen Sie das bewertete Objekt bei der ING ein. (Sofern auch die Bonität der Kundin, des Kunden im Prescoring positiv beurteilt wurde.)

**Gelb:** Dieses Objekt bedarf einer manuellen Prüfung. Bitte reichen Sie die kompletten Antragsunterlagen ein. (Sofern auch die Bonität der Kundin, des Kunden im Prescoring positiv beurteilt wurde.)

**Rot:** Auf den ersten Blick finanziert die ING dieses Objekt nicht. Wenn der ausgewiesene Marktwert wesentlich von Ihrer eigenen Einschätzung bzw. Ihren Unterlagen abweicht, können Sie die kompletten Objektunterlagen zur genaueren Prüfung einreichen.

## Wie verhalte ich mich bei wesentlichen Abweichungen meiner Werteinschätzung?

Weicht der im Tool ausgewiesene Marktwert wesentlich von Ihrer eigenen Einschätzung bzw. Ihren Unterlagen (z. B. bei Neubauten oder Sanierungsobjekten) ab, haben Sie die Möglichkeit, uns die kompletten Objektunterlagen

zur genauen Prüfung per E-Mail an [Objektwert@ing.de](mailto:Objektwert@ing.de) einzureichen. Wir werden dann innerhalb von 7 Tagen das Objekt durch einen unabhängigen, externen Dienstleister vor Ort prüfen lassen und rufen Sie dann zurück. Hierzu beachten Sie bitte die folgenden Voraussetzungen:

### 1) Welche Bedingungen müssen erfüllt sein?

Zu der geplanten Finanzierung liegt Ihnen bereits ein positives Prescoring-Ergebnis Ihrer Kundin, Ihres Kunden vor oder die Einreichung betrifft ein Großobjekt. Das Objekt muss in jedem Fall ein von der ING finanzierbares Objekt gemäß den Herauslagekriterien sein.

### 2) Wie kann ich einschätzen, ob sich eine Einreichung eines rot bewerteten Objekts lohnt?

- Ihre Recherchen ergeben eine wesentliche Abweichung des Bodenwerts zwischen unserem Objektbewertungstool und den Daten aus der Bodenrichtwerttabelle oder ähnlichen Quellen.
- Der Ausstattungsstandard des Objekts kann als „stark gehoben“ bewertet werden. Hier ist ein Nachweis über die Baubeschreibung erforderlich.
- Durch Modernisierungs- oder Sanierungsmaßnahmen wurde der Ausstattungsstandard deutlich gehoben. Hier ist der Nachweis der Maßnahmen über Rechnungen und die Baubeschreibung erforderlich.

### 3) Bitte reichen Sie folgende Unterlagen dazu ein:

Für Bestandsimmobilien:

Wertindikation aus der Objektbewertung, Grundbuch, Flurkarte, Wohnflächenberechnung, ggf. Kostenaufstellung/Nachweise zu Modernisierung bzw. Sanierung, ggf. Vorgangsnummer. Bei Mietshäusern zusätzlich: Mietaufstellung, bautechnische Unterlagen

Für Neubauten:

Wertindikation aus der Objektbewertung, Lageplan/Flurkarte, Grundbuchauszug, Bauzeichnung/Aufteilungsplan, Wohnflächenberechnung, Baubeschreibung, ggf. Teilungserklärung, ggf. Angaben zu Erbbaurecht

Wenn vorhanden: Kaufvertrag (Grundstück und/oder Objekt), Bauwerkvertrag, ggf. Vorgangsnummer

### Wird dadurch meine Vertragsquote beeinflusst?

Sofern Sie uns einen Darlehensantrag außerhalb des beschriebenen „Abweichungsprozesses“ einreichen und Ihre vorgenommene Objektbewertung als Ergebnis nicht „grün“ war, kann dies Ihre Vertragsquote beeinflussen.

### Welche Zeiten sind zu beachten?

Wenn der Zeitraum zwischen Bewertung und Antrags-einreichung länger als 2 Wochen ist, sollten Sie eine neue Bewertung durchführen lassen, da die Daten fortlaufend aktualisiert werden.

### Welche Immobilien kann ich bewerten?

Mit dem Objektbewertungstool können Sie Bestandsimmobilien und Neubauten folgender Objektarten prüfen: Ein- und Zweifamilienhäuser, Mehrfamilienhäuser (ohne Gewerbe), Eigentumswohnungen und Erbbaurechte an den vorgenannten Objektarten.

### Wie kann ich Immobilien bewerten, die in Neubaugebieten liegen?

Geben Sie die Adresse und alle Angaben zu der Immobilie ein. Wenn die Immobilie in einem Neubaugebiet liegt, dann ist dem Tool ggf. die Adresse nicht bekannt. Das Tool zeigt dann an, dass eine Bewertung nicht möglich ist, und fordert Sie auf, die Adresse zu korrigieren.

Sollte dem Tool das Neubaugebiet, in dem die zu bewertende Immobilie liegt, noch nicht bekannt sein, schicken Sie uns bitte eine E-Mail an Immobilienbewertung@ing.de mit den Angaben zu Name, Lage/Straße, PLZ, Ort sowie dem Lageplan mit den Katasterdaten. Sie erhalten dann innerhalb von 4 Tagen eine Information, sobald das Neubaugebiet im Tool angelegt wurde. Danach können Sie das Objekt wie zuvor beschrieben bewerten.

### Kann ich eine bereits erfasste Objektbewertung erneut aufrufen?

Ja, geben Sie in der Objektsuche die Adresse des gesuchten Objektes ein und drücken die Lupe.

### Was ist bei der Eingabe der Daten zu beachten?

Füllen Sie alle relevanten Felder so genau wie möglich entsprechend Ihren Dokumenten aus, nur dann ist eine realistische Bewertung möglich.

**Modernisierungsmaßnahmen:** Ist das Objekt mindestens 10 Jahre alt, öffnet sich ein Feld zur Erfassung der relevanten Modernisierungsmaßnahmen. Hier sind geplante oder werfolgte Modernisierungsmaßnahmen der letzten 15 Jahre durch Punktevergabe zu erfassen.

Bei **Kernsanierungen** ist nicht das ursprüngliche Baujahr, sondern das Jahr der Kernsanierung abzüglich 8 Jahre anzugeben. Beispiel: Baujahr 1960, Kernsanierung 1999 = 1999 - 8 Jahre -> Eingabe im Feld Baujahr 1991

Bitte beachten Sie, dass die ING bei der Antragsbearbeitung nur Kernsanierungen und Modernisierungsmaßnahmen berücksichtigt, für die entsprechende Belege vorliegen.

### Kann ich auch Objekte prüfen, zu denen ich keinen Kunden habe?

In Ausnahmefällen können Sie auch solche Objekte bewerten lassen, es ist jedoch eine Eingabe im Feld Darlehenssumme erforderlich.

### Kommen auf mich als Vermittler Kosten für die Objektbewertung zu?

Es werden Ihnen keine Kosten in Rechnung gestellt.

### Ist die Wertindikation eine Bewertung durch die ING?

Nein, ein externer Dienstleister (Sprengnetter) stellt die Anwendung zur Verfügung.

### Sehe ich den Beleihungsauslauf, den auch die ING verwendet?

Nein.

### Zeigt mir die Objektbewertung den konkreten Beleihungswert?

Nein, Sie erhalten einen Hinweistext, ob das Objekt mit der gewünschten Darlehenssumme grundsätzlich den Richtlinien der ING entspricht.

**Ist der im Objektbewertungs-Tool ermittelte Wert identisch mit dem bei der ING ermittelten Wert?**

Ja, sofern die verwendeten Daten identisch und korrekt eingegeben sind.

**Muss ich das Dokument „Wertindikation“ auch bei Kauf und Neubau einreichen, da hier der Markt-/Verkehrswert für den Antrag nicht abgefragt wird?**

Ja, bitte reichen Sie die Wertindikation immer mit ein.

**Kann ich dem Kunden die Wertindikation zur Verfügung stellen?**

Ja, die Wertindikation kann in Form eines Ausdrucks dem Kunden an die Hand gegeben werden. Bitte beachten Sie jedoch, dass der ermittelte Marktwert keine Aussage zu aktuell möglichen Verkaufs-/ Kaufpreisen zulässt.

**Sind die ausgewiesenen Farben im Ergebnis identisch mit dem Antragscoring?**

Nein. Es handelt sich bei der Wertindikation nicht um eine Darlehenszusage, sondern um eine reine Vorabprüfung des gewünschten Objekts.

**Wie kann ich bei allgemeinen Fragen zur Objektbewertung mit der ING in Kontakt treten?**

Bitte verwenden Sie für alle Themen rund um die Objektbewertung die E-Mail-Adresse Immobilienbewertung@ing.de

Für alle anderen Fragen zu Ihren Anträgen, dem Partnerportal bzw. zur Schnittstelle wenden Sie sich bitte weiterhin an Ihr Partner Service Team Ihrer jeweiligen Region:

partnerservice-nord@ing.de  
partnerservice-sued@ing.de

**Haftung:**

Der durch die Objektbewertung ermittelte Marktwert ist eine Einschätzung des realen Objektwerts. Es handelt sich nicht um eine Aussage über den aktuellen Verkaufswert der Immobilie. Die Bewertung über das Objektbewertungstool erfolgt ohne Gewähr. Aus den Wertindikationen folgen keine weiteren Ansprüche gegenüber Sprengnetter oder der ING.