

## Bewertung von Immobilien aus Finanzierungssicht

Die Immobilienbewertung wird in der Finanzwirtschaft zur Lösung einer Vielzahl unterschiedlicher Aufgaben benötigt, die in diversen gesetzlichen Regelungen verankert sind. Der Beitrag systematisiert diese Aufgaben und leitet die daraus resultierenden Anforderungen an die Immobilienbewertung ab. Er zeigt die Zusammenhänge zwischen Wertbegriffen, Bewertungsanlässen und -prozessen auf, bietet Lösungsansätze und weist auf bestehende und künftige Herausforderungen hin.

RAYMOND TROTZ, DR. DIETER BÄRWALD | Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG

## Gesetzliche Anforderungen

Neue und höhere Anforderungen an die Immobilienbewertung, an die Gutachter und an die Immobilienbewertungsprozesse ergeben sich aus den veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen für die Sicherheitenbewertung, Refinanzierung und Eigenkapitalentlastung. Beispiele für die veränderten gesetzlichen Rahmenbedingungen sind:

- das neue, am 19.07.2005 in Kraft getretene Pfandbriefgesetz (PfandBG),
- die ab 01.08.2006 gültige Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV),
- die für 2007 geplante Solvabilitätsverordnung (SolvV), durch die die Bestimmungen von Basel II und der Eigenkapitalrichtlinie bzw. EU-Richtlinie „Capital Requirements Directive“ (CRD) in deutsches Recht umgesetzt werden und
- die für 2007 geplanten Änderungen im Kreditwesengesetz (KWG) und zur Großkredit- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV).

Danach wird auch in den Pfandbriefbanken die Immobilienbewertung nicht nur für die Chancen- und Risikobeurteilung bei der Sicherheitenbewertung im Rahmen der Kreditentscheidung und für das klassische Pfandbriefgeschäft, sondern auch für die Bemessung der Eigenkapitalunterlegung gemäß Basel II/SolvV benötigt.

Für die Berechnung der Mindesteigenkapitalanforderungen für Kredite stehen zwei Alternativen zur Verfügung: der Standardansatz und der auf internen Ratings basierende Ansatz (Internal Ratings Based Approach = IRB Approach). Innerhalb des IRB-Ansatzes bestehen Wahlmöglichkeiten zwischen dem Basisansatz (IRB Foundation) und dem Fortgeschrittenen Ansatz (IRB Advanced).

Dabei gilt, dass höhere Anforderungen an die Eigenkapitalbemessung und an die Sicherheitenbewertung einhergehen mit niedrigeren Erfordernissen bei der Eigenkapitalunterlegung.



Grafik nach KfW

## Bewertungsanlässe

In Folge der durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) erlassenen Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk, Rundschreiben 18/2005) haben insbesondere die Anforderungen an die Prozesse im Kreditgeschäft Auswirkungen auf Qualität und Quantität der Immobilienbewertung. So ist die Immobilienbewertung unverzichtbarer Bestandteil geworden im Prozess der

- Kreditbearbeitung (Kreditgewährung und Kreditweiterbearbeitung),
- Kreditbearbeitungskontrolle,
- Intensivbetreuung,
- Problemkreditbearbeitung und
- Risikovorsorge.

Innerhalb dieser Prozesse sind die Verfahren zur Überprüfung, Verwaltung und Verwertung gestellter Sicherheiten implementiert. Das Kreditinstitut hat neben der Kapitaldienstfähigkeit des Kreditnehmers die für die Beurteilung des Risikos wichtigen Faktoren unter besonderer Berücksichtigung des Objektes/Projektos zu analysieren und die Werthaltigkeit sowie den rechtlichen Bestand von Sicherheiten vor der Kreditvergabe zu überprüfen. Dabei haben die Kreditinstitute die akzeptierten Sicherheitenarten und die Prozesse zur Bewertung dieser Sicherheiten festzulegen.

Die MaRisk verlangen im Prozess der Kreditweiterbearbeitung, dass die Werthaltigkeit und der rechtliche Bestand von Sicherheiten in angemessenen Abständen zu überprüfen ist. Bei der Behandlung von Problemkrediten und für den Fall der Abwicklung eines Engagements sind bei der Verwertung von Sicherheiten Spezialisten mit entsprechenden Kenntnissen einzubeziehen. Wurde in der Vergangenheit die Immobilie in der Regel anlassbezogen bewertet, werden heute laufende Wertüberprüfung/Wertüberwachungen gefordert.

Nachfolgend ein Überblick über die aus den neuen gesetzlichen Regelungen erforderlichen Immobilienbewertungsprozesse in den Kreditinstituten.

### 1.

#### **Immobilienbewertungsprozess zur Erfüllung der Anforderungen des Pfandbriefgesetzes und der neuen Beleihungswertermittlungsverordnung**

Grundsätzlich ist der Beleihungswert ein langfristiger, nachhaltiger Wert. Der Schutz des Pfandbriefgläubigers gegenüber der Volatilität der Märkte wird durch die Methodik der Beleihungswertermittlung und durch die Beleihungsgrenze gewährleistet. Ergeben sich Erkenntnisse, dass aufgrund von Marktschwankungen, Wertüberprüfungen und/oder Veränderungen von Objekteigenschaften aktuelle Marktwerte unter den ermittelten Beleihungsgrenzen liegen, so sind die Beleihungswerte/Beleihungsgrenzen entsprechend zu modifizieren.

Der Beleihungswert wird in Verbindung von § 16 PfandBG und § 3 BelWertV definiert. Diese Definition entspricht im Wesentlichen den internationalen Definitionen zum „Mortgage Lending Value“ nach IVS, EVS, CRD-Richtlinie, EMF.

Das PfandBG und die neue BelWertV unterscheiden zwischen der Ermittlung und der Festsetzung des Beleihungswertes. Einzelheiten der Methodik und der Form der Beleihungswertermittlung sowie die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters und seine Einbindung in den Kreditinstituten sind in der BelWertV geregelt. Die Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes sind in der BelWertV eingehend beschrieben und beruhen

auf den klassischen Ertragswert-, Sachwert- und Vergleichswertverfahren unter Beachtung des Zwei-Säulen-Prinzips. Mit regulatorischen Eingriffen bei der Auswahl und beim Ansatz einzelner Bewertungsparameter einschließlich deren Begründung sowie bei der Herleitung des Gesamtergebnisses wird der Spezifik des Beleihungswertes als langfristiger, nachhaltiger Wert Rechnung getragen.

Zur Ermittlung des Beleihungswertes ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung der Merkmale des Objektes und der regionalen Marktgegebenheiten sowie möglicher anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung zu Grunde zu legen. Der Beleihungswert ist das quantitative Bewertungsergebnis. Zur Bestimmung des qualitativen Bewertungsergebnisses, d. h. zur Einschätzung der Verkäuflichkeit der Immobilie, kann in diesem Zusammenhang auf das sich bereits in der Praxis bewährte Markt- und Objektrating (vgl. Trotz, Immobilien – Markt- und Objektrating, R. Müller Verlag, Köln 2004 und vdp, Objekt- und Marktrating, Berlin 2005) zurückgegriffen werden.

Neben der Ermittlung und Festsetzung des Beleihungswertes ist in der BelWertV die Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung geregelt. Diese Überprüfungspflicht bezieht sich zum einen auf das allgemeine Preisniveau der jeweiligen regionalen Immobilienmärkte und zum anderen, sofern es sich nicht um nicht eigengenutzte Wohnimmobilien handelt, auf die auf dem Beleihungsobjekt abgesicherte Forderung (wesentlicher Leistungsrückstand von mindestens 90 Tagen).

## 2. Immobilienbewertungsprozess im Rahmen von Basel II

Im Standardansatz sind Immobilienbewertungen bei Inanspruchnahme der begünstigten Risikogewichte für Wohn- und Gewerbeimmobilien erforderlich. Bezüglich Wohnimmobilien wird weder ein genau definierter Wert noch ein spezielles Bewertungsverfahren gefordert. Im Rahmen des begünstigten Risikogewichts von 35 % muss aber sichergestellt sein, dass „der nach genauen Regeln ermittelte Wert der Sicherheit den Kreditbetrag nennenswert übersteigt“. Bei Gewerbeimmobilien sind die Marktwert- und die Beleihungswertermittlung erforderlich, wenn das begünstigte Risikogewicht von 50 % in Anspruch genommen wird. Die Immobilienbewertung im IRB-Ansatz basiert auf der Marktwertermittlung. Im Rahmen der Sicherheitenbewertung stellt der Marktwert die Wertobergrenze dar.

### Marktwertermittlung

Die Ermittlung des Marktwertes nach den anerkannten Vorschriften und Regeln ist die Basis für weitere Bewertungsprozesse im Rahmen von Basel II. Dabei ist die Immobilie höchstens zum Marktwert gemäß Definition § 16 Abs. 2 Satz 2 PfandBG zu bewerten. Diese Definition des Marktwertes entspricht sinngemäß u. a. den Marktwertdefinitionen des IVSC, der TEGoVA, des BauGB.

Neben der Ermittlung des Marktwertes für die Einzelimmobilie gewinnt die Marktwertermittlung für Portfolien zunehmend an Bedeutung. Im Rahmen von Transaktionen wohnwirtschaftlicher und gewerblicher Immobilienportfolien und deren Finanzierung, aber auch für die Verbriefung und die strategische Portfoliosteuerung im Immobilien Asset Management sind oft hunderte oder gar tausende von Objekten zu bewerten. Die Bewältigung dieser Mengengerüste ist nur noch durch ein ausgeklügeltes Bewertungssystem mit der Verknüpfung zum Markt- und Objektrating, welches eine Clusterung von Portfolien nicht nur hinsichtlich Objektarten oder Werthöhen, sondern auch hinsichtlich qualitativer Objekteigenschaften ermöglicht (vgl. auch VDH, Immobilien Fact Book „Professionelles Immobilien-Banking, 2004, S. 29 ff.).

Insgesamt umfasst Basel II die in der folgenden Tabelle zusammengestellten Bewertungsprozesse:

Prozess	Ergebnis	Basel II-Anforderung
Marktwernermittlung	Marktwert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenkapitalbemessung</li> <li>• Sicherheitenbewertung</li> <li>• Neubewertung</li> </ul>
Beleihungswernermittlung	Beleihungswert	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Eigenkapitalbemessung</li> </ul>
Marktwertfortschreibung	Aktueller Marktwert („Marktwert Gegenwart“)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LGD-Schätzung</li> <li>• Wertüberwachung</li> </ul>
Marktwertprognose	Zum Verwertungszeitpunkt prognostizierter Marktwert („Marktwert Verwertungszeitpunkt“)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LGD-Schätzung</li> </ul>
Marktwert-Default-Ermittlung	Geschätzter Verwertungserlös	<ul style="list-style-type: none"> <li>• LGD-Schätzung</li> </ul>
Monitoring	Identifikation von relevanten Wertschwankungen und Neubewertungserfordernissen	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Wertüberwachung</li> </ul>

### Marktwertfortschreibung und -prognose, Marktwert Default

Die Marktwernermittlung hat das Ziel, den aktuellen, marktgängigen Wert der Immobilie festzustellen. Für die gemäß Basel II im IRB-Ansatz erforderliche Bestimmung des „loss given default“ (LGD) ist aber der Wert der Sicherheit im Verwertungsfall von entscheidender Bedeutung.

Der LGD ist als Höhe des Verlustes in Prozent zur Forderung bei Ausfall (EAD) zu messen:

$$\text{LGD} = \frac{\text{Verlust}}{\text{EAD}} = \frac{\text{Forderung} - \text{Erlös} + \text{Kosten}}{\text{Forderung bei Ausfall}}$$

Der (Verwertungs-)Erlös kann aus dem Marktwert folgendermaßen abgeleitet werden:

- Sofern es sich um keine aktuelle Marktwernermittlung handelt, wird der in der Vergangenheit ermittelte Marktwert anhand eines spezifischen Index auf den aktuellen Zeitpunkt fortgeschrieben.

$$\text{„Marktwert Gegenwart“} = \text{Marktwert} \times \text{Marktpreis-Index}$$

- Der „Marktwert Verwertungszeitpunkt“ wird zum geschätzten Verwertungszeitpunkt anhand einer aus der Vergangenheit empirisch abgeleiteten spezifischen Verwertungsdauer und anhand eines spezifischen Index prognostiziert.

$$\text{„Marktwert Verwertungszeitpunkt“} = \text{Marktwert Gegenwart} \times \text{Marktpreisprognose-Index zum geschätzten Verwertungszeitpunkt}$$

- Aus dem „Marktwert Verwertungszeitpunkt“ wird der erwartete Erlös im Verwertungsfall (Marktwert Default) anhand einer aus der Vergangenheit empirisch ermittelten spezifischen Verwertungserlösquote geschätzt.

$$\text{„Marktwert Default“} = \text{Marktwert Verwertungszeitpunkt} \times \text{Verwertungserlösquote}$$

Die für diesen Bewertungsprozess zulässigen statistischen Verfahren können in der Regel die aktuellen Marktgegebenheiten und die objektkonkrete Abschreibung abbilden. Wünschenswert ist allerdings eine weitere Differenzierung in diesen Verfahren, um z. B. auch Standort- und Objekteigenschaften transparent abbilden und in die Ermittlung der Indizes einfließen zu lassen.

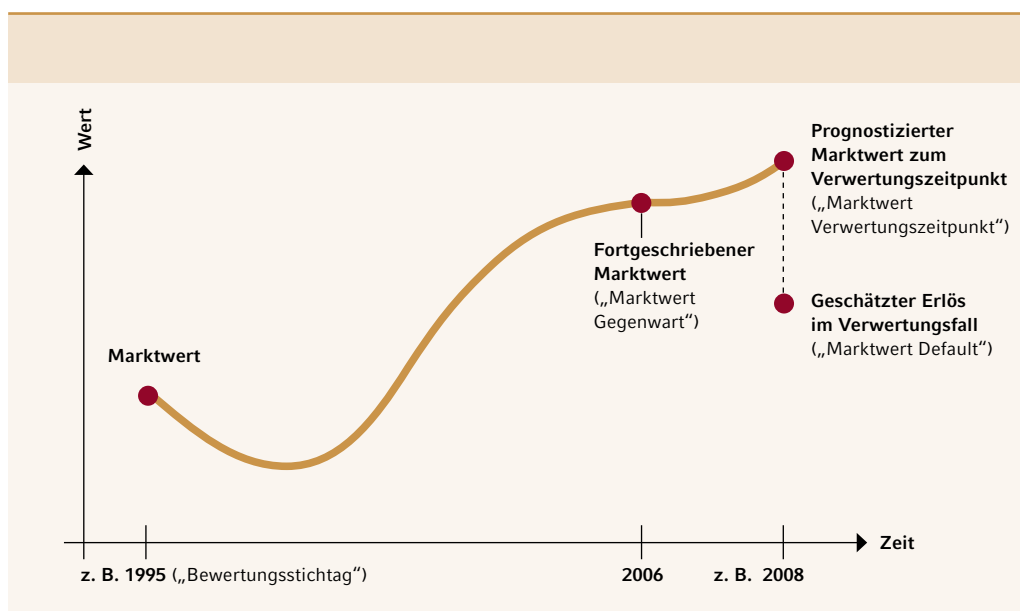
Ein solches Verfahren ist das Immobilien - Markt- und Objektrating. Unsere praktischen Erfahrungen zeigen, dass beim Einsatz des Markt- und Objektratings bei der Marktwertfortschreibung/-prognose neben Marktveränderungen auch die spezifische Qualität von Standort, Objekt und Cashflow in das Fortschreibungs- und Prognoseergebnis einfließen und damit die Genauigkeit der Ergebnisse verbessert werden können.

### Monitoring

Für die nach Basel II erforderliche regelmäßige, mindestens jährliche Wertüberwachung muss ein Monitoring der Immobiliensicherheiten erfolgen. Es dient dazu, relevante Wertverluste und Neubewertungserfordernisse zu identifizieren.

Für das Monitoring können die regelmäßig ermittelten, objektbezogenen Fortschreibungsergebnisse verwendet werden, indem diese periodisch abgeglichen werden. Auch hier ist der Einsatz des Markt- und Objektratings zu empfehlen. Anhand des Ratingergebnisses kann differenzierter festgestellt werden, ob sich die konkrete Immobilie in ihrem relevanten Markt aufgrund ihrer Standort-, Objekt- und Cashflow-Eigenschaften besser oder schlechter als der Marktdurchschnitt entwickelt.

### Werte im Rahmen des IRB-Ansatzes



(eigene Grafik)

### 3. Immobilienbewertungsprozess im Rahmen der Anforderungen laut Eigenkapitalrichtlinie (CRD)

Gegenüber Basel II bietet die CRD eine Erleichterung für Wohnimmobilien im Rahmen des grundsätzlich für alle Immobiliensicherheiten erforderlichen regelmäßigen Monitorings. Es muss nicht jährlich, sondern alle drei Jahre erfolgen.

Darüber hinaus unterscheiden sich Basel II und CRD in zwei wesentlichen Punkten:

#### ■ Überprüfung des Immobilienwerts

Nach der CRD gilt: „Bei Krediten, die über 3 Mio. EUR oder 5 % der Eigenmittel des Kreditinstituts hinausgehen, ist die Immobilienbewertung mindestens alle drei Jahre von einem unabhängigen Sachverständigen zu überprüfen.“ Diese Forderung enthält Basel II nicht. Dagegen wird „ein Kreditereignis, wie z. B. ein Kreditausfall“, das nach Basel II eine Bewertung durch einen qualifizierten Fachmann erfordert, in diesem Zusammenhang nicht mehr genannt.

#### ■ Bedeutung des Beleihungswertes

Neben dem Marktwert erhält der Beleihungswert, dessen Konzept in der Kreditwirtschaft verschiedener europäischer Staaten eine wichtige Rolle spielt, nach der CRD eine größere Bedeutung.

In EU-Staaten, „deren Rechts- und Verwaltungsvorschriften strenge Vorgaben für die Bemessung des Beleihungswertes setzen“, besteht für die Bewertung von Immobiliensicherheiten bei allen drei Ansätzen eine gleichberechtigte Wahlmöglichkeit zwischen dem Marktwert und dem Beleihungswert. Basel II dagegen bezieht sich zur Bewertung von Immobiliensicherheiten im IRB-Ansatz nur auf den Marktwert.

Die Obergrenzen für das begünstigte Risikogewicht von 50 % für Gewerbeimmobilien im Standardansatz wie auch Verlustraten im Basis- und fortgeschrittenen IRB-Ansatz basieren nach der CRD auf dem Marktwert und gegebenenfalls auch auf dem Beleihungswert. Bei Basel II kann nur in Ausnahmefällen das begünstigte Risikogewicht für Gewerbeimmobilien im Standardansatz herangezogen werden.

### 4. Immobilienbewertungsprozess im Rahmen der Anforderungen laut Solvabilitätsverordnung (Entwurf)

Derzeit obliegt den einzelnen EU-Mitgliedsstaaten die Umsetzung der CRD in nationales Recht. So erfolgt beispielsweise die Umsetzung in England im BIPRU („Prudential sourcebook for banks, building societies and investment firms“), einem Teil des FSA Handbook.

Die Umsetzung der CRD in das deutsche Bankenaufsichtsrecht soll zum 01.01.2007 in Kraft treten und umfasst die Änderung des Kreditwesengesetzes (KWG), den Erlass einer Solvabilitätsverordnung (SolvV) zur Festlegung von Ausführungsbestimmungen zu den Eigenkapitalanforderungen sowie die Neufassung der Großkredit- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV).

Sowohl für den Standardansatz als auch für den IRB-Ansatz verweist die SolvV hinsichtlich der Immobilienbewertung auf den § 20a des KWG-Entwurfes (Stand 15.02.2006). Neben der rechtlichen Durchsetzbarkeit wird hier gefordert, dass die Immobilie durch einen unabhängigen Sachverständigen maximal zum Marktwert nach § 16 Abs. 2 Satz 4 PfandBG oder statt-

dessen zum Beleihungswert nach § 16 Abs. 2 Satz 1-3 PfandBG zu bewerten ist. Es besteht eine Dokumentationspflicht und die Pflicht zur regelmäßigen Wertüberwachung (Monitoring) und Wertüberprüfung.

So wird im § 20a KWG-Entwurf gefordert:

- eine regelmäßige Wertüberwachung
  - mindestens jährlich bei Gewerbeimmobilien,
  - mindestens alle 3 Jahre bei Wohnimmobilien,
  - häufiger, wenn starke Wertschwankungen festgestellt werden
  
- eine regelmäßige Überprüfung der Bewertung alle 3 Jahre, wenn die Bemessungsgrundlage des Kredites und der Wert der belasteten Immobilie das kleinere von 3 Mio. EUR oder 5 vom Hundert des haftenden Eigenkapitals nach KWG, § 10 Abs. 2 Satz 2 des Instituts übersteigt.

### Konsequenzen für die Anforderungen an die Immobilienbewertung

Die diversen gesetzlichen Regelungen verlangen in Abhängigkeit von ihrer Zweckbestimmung die Herleitung unterschiedlicher Werte für die Finanzwirtschaft. Es ist daher erforderlich, die maßgeblichen Wertbegriffe zu definieren und sie in ihrer Handhabung klar abzugrenzen.

Markt- und Beleihungswert sind für die Verwendung in der Finanzwirtschaft im § 16 des PfandBG definiert und voneinander abgegrenzt. Das gilt nicht für die im Basel II-Prozess fortzuschreibenden und zu prognostizierenden Marktwerte. Da die Marktwertfortschreibung und -prognose auf der Grundlage statistischer Verfahren erfolgt, werden Marktwert Gegenwart und Marktwert Verwertungszeitpunkt nicht in allen Fällen den tatsächlichen, aktuellen Wert einer Immobilie abbilden können. Dies ist bei Anwendung dieser Werte in den Kreditinstituten zu beachten.

Eine weitere Spezifik in der Wertermittlung für Kreditinstitute ist der Umgang mit den Rechten aus Abteilung II des Grundbuches. Diese Rechte können im Wesentlichen grob in drei Kategorien eingeteilt werden:

- a) Rechte, die unmittelbar einzelne Bewertungsparameter und somit den Wert der Immobilie beeinflussen, wie Leitungsrechte, Geh- und Fahrrechte etc.
- b) Rechte, die über die Ermittlung von Kapitalwerten berücksichtigt werden, wie Leib- oder Zeitrenten,
- c) Rechte, die bei einem Eigentumsübergang vom Notar zusammen mit den Beteiligten sachgerecht behandelt werden, wie Auflassungsvormerkung, Enteignungsvermerke, Insolvenzvermerke, dingliche Vorkaufsrechte etc.

Der Umgang mit den unter b) aufgeführten Abt. II-Rechten ist zwischen Markt- und Beleihungswertermittlung unterschiedlich. Während diese Rechte definitionsgerecht in die Marktwertermittlung einfließen, ergibt sich für die Beleihungswertermittlung eine eigenständige Vorgabe. Sie werden hier gesondert ausgewiesen und sind nicht Bestandteil des Beleihungswertes. In Abhängigkeit von der Rangstelle des Grundpfandrechtes des Kreditinstitutes im Grundbuch werden diese Abt. II-Rechte bei der Ermittlung der Beleihungsgrenze berücksichtigt.



Der unterschiedliche Umgang mit diesen Rechten im Markt- und Beleihungswert führt dazu, dass ein Abgleich zwischen Markt- und Beleihungswert, wie er in § 16 PfandBG gefordert wird, nur durchgeführt werden kann, wenn beide Werte zwar unabhängig voneinander aber methodisch gleich ermittelt werden. Zweckmäßig ist es deshalb, in Gutachten neben dem Marktwert gemäß Definition einen Marktwert ohne Berücksichtigung der unter b) aufgeführten Rechte als Zwischenergebnis für diesen Vergleichszweck auszuweisen. Diese speziellen Anforderungen an die Marktwertermittlung bezüglich des o. g. Themas sollten einheitlich für die Kreditinstitute formuliert werden. Die Ergebnisse sollten in „best practice standards“ für Immobiliengutachter, die für die Finanzwirtschaft arbeiten, münden.

Trotz der getrennten Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten infolge ihrer unterschiedlichen Zweckbestimmung sind, wie obiges Beispiel zeigt, auch Quervergleiche zwischen beiden Werten notwendig. Dies insbesondere auch im Hinblick auf Marktwertfortschreibung und -prognose im Sinne von Basel II und dem geforderten Monitoring. So kann die Ableitung von Wertüberprüfungs- und Neubewertungserfordernissen aus Basel II oder aus § 26 BelWertV eine Anpassung der unterschiedlichen Werte unter Beachtung ihrer Zweckbestimmung bedingen.

Vor dem Hintergrund der Zunahme von Portfoliobewertungen mittels der für eine Marktwertermittlung geeigneten Verfahren (wie Massen-, Desktop-, Paket- oder aggregierte Einzelbewertung) drängt sich eine Diskussion zur Beleihungswertermittlung für Portfolien auf. Die neue BelWertV behandelt dieses Thema nur für den Erwerb einer Vielzahl von Darlehensforderungen anderer Kreditinstitute.

### **Konsequenzen für die Anforderungen an den Gutachter**

Eng verbunden mit den steigenden methodischen Anforderungen der getrennten aber gleichzeitigen Ermittlung von Markt- und Beleihungswert für die Belange der Kreditinstitute steigen auch die Anforderungen an die Qualifikation der Gutachter. Sie müssen die Philosophie beider Wertbegriffe verstehen, ihre unterschiedliche Zweckbestimmung in den Kreditinstituten kennen und dementsprechend die Wertermittlungen definitionsgemäß für diese beiden Werte durchführen können.

Die neue BelWertV legt in § 6 die Anforderungen an den Gutachter fest, insbesondere hinsichtlich seiner Kenntnisse und Erfahrungen bezüglich des Immobilienmarktes und der zu bewertenden Objektart.

Die HypZert GmbH, eine Initiative der deutschen Finanzwirtschaft, hat dieser Entwicklung Rechnung getragen. Sie zertifiziert als akkreditierte Stelle seit 1996 Gutachter nach DIN EN ISO/IEC 17024. Die Prüfungsinhalte der Zertifizierung genügen den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten für die Finanzwirtschaft. Zusammen mit den Berufsgrundsätzen, wie sie z. B. die HypZert vorschreibt, erfüllen sie neben den gesetzlichen Anforderungen in allen Punkten die international harmonisierten Anforderungen an die Tätigkeit eines Gutachters.

## Konsequenzen für die Prozesse rund um die Immobilienbewertung

Die aufgrund der Vorgaben gestiegenen Anforderungen an die Immobilienbewertung und der damit einhergehende höhere Aufwand erfordern auch prozessuale Konsequenzen in den Kreditinstituten, um

- die wachsende Komplexität sowie die erhöhten regulatorischen Anforderungen wegen Basel II und dem PfandBG/der BelWertV möglichst aufwandsneutral zu erfüllen,
- die Prozesse rund um die Bewertung von Immobilien zur Beschleunigung der Arbeitsabläufe und zur Minimierung der Bewertungskosten effizient zu gestalten,
- das Risikocontrolling zu stärken und
- die Qualität und die Nachvollziehbarkeit der Bewertungsergebnisse weiter zu verbessern.

Im Immobilienbewertungsprozess kommt es darauf an, durch prozessunterstützende Maßnahmen Gutachten in hoher Qualität effizient zu erstellen.

Für die Bewertung von Standardimmobilien (wie Einfamilien-/Zweifamilienhäuser, Doppel-/Reihenhäuser, eigennutzer- und nicht eigennutzergeeignete Eigentumswohnungen) wurde in unserem Hause das EDV-gestützte Expertensystem „Wertweiser“ entwickelt, welches über ein Internetportal qualitätsgesicherte Bewertungsparameter für die Markt- und Beleihungswertermittlung liefert. Diese Prozessunterstützung kann von anderen Kreditinstituten bezogen werden. Neben der Prozessunterstützung für die individuelle Ermittlung von Markt- und Beleihungswert bietet „Wertweiser“ auch die Möglichkeit, bei gleichzeitigem Monitoring Marktwerte fortzuschreiben und zu prognostizieren.

Die gesetzliche Pflicht zur Überwachung/Überprüfung der Immobilienwerte bzw. der Grundlagen der Wertermittlung stellt höhere Anforderungen an das Risikocontrolling in den Kreditinstituten als es bisher der Fall war. So könnte sich ein Diskussionsbedarf aus der Fortschreibung von Marktwerten und den möglichen Konsequenzen für den Beleihungswert und dessen Überprüfung ergeben.

In der neuen BelWertV sind auch die Anforderungen an die Beleihungswertermittlung von wohnwirtschaftlichen Objekten im Kleindarlehenbereich geregelt. Für die Sicherung eines einheitlichen, effizienten Bewertungsprozesses in den Kreditinstituten steht allerdings noch eine Klärung im Hinblick auf die Marktwertermittlung im Kleindarlehenbereich an.

Während für den Beleihungswert im Rahmen der Kleindarlehenbegrenze ein vereinfachtes Verfahren möglich ist, lassen die gegenwärtig vorliegenden gesetzlichen Regelungen dies für den Marktwert noch nicht zu. Dies würde im Extremfall zur Konsequenz der zweimaligen Bewertung der gleichen Immobilie zum einen für den Beleihungswert und zum anderen für den Marktwert führen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Harmonisierung der Anforderungen an die Markt- und Beleihungswertermittlung im Kleindarlehenbereich sinnvoll und notwendig.

## Fazit

Wurden in der Vergangenheit Immobilien im Wesentlichen zur Kreditentscheidung und anlassbezogen im Kreditbearbeitungsprozess bewertet, unterliegen heute die grundpfandrechtlichen Sicherheiten einem permanenten Monitoring. Das bedeutet für die Immobilienbewertung, dass Marktwerte angepasst und die Grundlagen der Beleihungswertermittlungen überprüft werden müssen. Neben der gestiegenen Transparenz ist es nun erforderlich, deutlicher die unterschiedliche Zweckbestimmung der einzelnen Immobilienwerte und die Details ihrer Ermittlung für die Finanzwirtschaft zu definieren.

Auf immer komplexer werdenden Anforderungen an die Risikobeherrschung bezüglich der grundpfandrechtlichen Sicherheiten der Kreditinstitute müssen auch die für die Bewertung der Immobilien verantwortlichen Tätigen adäquate Antworten finden. Höherer Anspruch muss nicht zwangsläufig höheren Aufwand bedeuten. Immobilienbewertungsprodukte und deren Prozesse gehören auf den Prüfstand. Beispiele mit noch offenen Fragestellungen und erste Lösungsvorschläge sind in diesem Beitrag genannt:

- Definition der Zweckbestimmung einzelner Wertbegriffe und Formulierung von spezifischen Anforderungen an die Marktwertermittlung für die Belange der Finanzwirtschaft,
- Harmonisierung der Zuständigkeiten für die Markt- und Beleihungswertermittlung im Kleindarlehenbereich,
- Konkretisierung der Überprüfungspflicht für die Grundlagen der Beleihungswertermittlung,
- Prüfung der Möglichkeiten der Beleihungswertermittlung für Portfolios,
- Einbindung des Immobilien-Markt- und Objektratings für die Belange der Marktwertfortschreibung und -prognose, des Monitorings sowie bei der Verwendung von Erlösquoten,
- Einsatz prozessunterstützender Maßnahmen für die automatische Bewertung von wohnwirtschaftlichen Standardimmobilien und
- Anpassung und Einsatz des Marktschwankungskonzeptes des vdp für Institute, die den Standardansatz bzw. IRB-Basisansatz nutzen.

In der Beherrschung der beschriebenen neuen Herausforderungen durch hoch qualifizierte Gutachter und effiziente Prozesse unter Zuhilfenahme intelligenter Bewertungssysteme, die EDV-gestützt nicht nur Markt- und Beleihungswerte, sondern auch Chancen- und Risikoprofile für Immobilien kostengünstig ermitteln können, liegt der neue Anspruch an die Immobilienbewertung aus Finanzierungssicht.

Es ist eine der Hauptaufgaben der Immobilienbewertung jetzt und in den kommenden Jahren die richtigen Antworten auf die aufgeworfenen Fragen für die Finanzwirtschaft zu finden. Transparente Produkte und vernetzte, effiziente Prozesse sind hierfür unabdingbar. Dies alles ist im vdp, speziell im Ausschuss für Bewertungsfragen, Gegenstand der aktuellen Diskussion bzw. in der schrittweisen Abarbeitung mit dem Ziel, die Ergebnisse als „best practice standards“ in die Finanzwirtschaft einzubringen.