

AHBR ... Berlin Hyp ... Deutsche Hypo ... Dexia Hypothekbank ... DG HYP ... Düsseldorf Hypothekbank ... Essen Hyp ... Eurohypo ... HSH Nordbank Hypo ... Hypo Real Estate Bank ... HypoVereinsbank ... Karstadt Hypothekbank ... Münchener Hyp ... SEB Hyp ... Warburg Hyp ... WL-BANK ... Württemberger Hypo ... Wüstenrot Hypothekbank ... Deutsche Schiffsbank

Die Immobilienbewertung vor neuen Herausforderungen: Risikosteuerung und Internationalisierung

Es ist schon lange kein Geheimnis mehr, dass professionelle Investoren von gewerblichen Immobilien europaweit agieren. Im Gegensatz dazu wurde die Immobilienbewertung bislang im Wesentlichen als national begrenztes Thema wahrgenommen. Dies ändert sich derzeit radikal. Die Gutachter sind gezwungen die nationalen Bewertungssysteme transparent zu machen und europäische Standards zu entwickeln, so Wolfgang Kälberer, Bereichsleiter Europäische Union beim Verband deutscher Hypothekbanken. Auch die Bankaufseher haben die Immobilienbewertung als ein zentrales Risikosteuerungsinstrument entdeckt. Dieser Trend wird auch für Immobilieninvestoren – ob gewerblich oder privat – nicht ohne Konsequenzen bleiben, ist das Wertgutachten doch ein wesentlicher Bestandteil für jeden Hypothekarkredit. Beschleuniger dieser Entwicklung sind die neuen Eigenkapitalvorschriften für Banken, die gegenwärtig vom Baseler-Ausschuss formuliert und dann über eine Richtlinie in europäisches Recht übertragen werden sollen.

IMMOBILIENBEWERTUNG ALS RISIKOSTEUERUNGSMITTEL

Basel II verfolgt das Ziel, dass Banken ihre ausgegebenen Kredite mit dem individuellen Risiko entsprechenden Eigenkapital unterlegen. Dies erfasst auch das Bewertungswesen in den Banken, insbesondere die Erstellung von Gutachten und die Wertüberprüfung der Sicherheiten.

Die aktuellen Arbeitsdokumente in Basel enthalten detaillierte Bewertungsvorschriften für das Hypothekarkreditgeschäft von Banken. Die Regeln sehen vor, dass zukünftig alle Immobilien, die

finanziert und als hypothekarische Sicherheit verwendet werden sollen, vorab durch Gutachter bewertet werden müssen. Dies gilt sowohl für den Wohnungs- wie auch für den Gewerbebau unabhängig vom gewählten methodischen Ansatz.

Darüber hinaus werden umfassende Wertüberprüfungs- bzw. Neubewertungspflichten aller Immobiliensicherheiten eingeführt. Dies bedeutet, dass ein Kreditinstitut die Immobilienwerte über die Gesamtlaufzeit der Finanzierung überwachen oder gar neu bewerten muss.

Bewertungs- und Wertüberprüfungspflichten sind das Ergebnis des konsequenten Einsatzes der Bewertung als Risikosteuerungsinstrument in Verbindung mit der Möglichkeit für die Bankaufsicht, die Auswirkungen der zunehmend ausgeprägter ausfallenden Marktzyklen auf die Hypothekarkreditportfolien der Banken besser zu erfassen.

Immobilienkunden von Banken werden demnach damit rechnen müssen, dass Bewertungsfragen ein wichtiges Thema der Beziehung mit der Bank werden und das Kundenverhältnis dauerhaft begleiten. Fallende Immobilienwerte können bei entsprechend vertraglicher Gestaltung zur Verpflichtung der Kreditnehmer führen, Zusatzsicherheiten zu stellen. Nicht mehr werthaltig abgesicherte Darlehensteile können aber auch Kreditverteuerungen zur Folge haben.

INTERNATIONALISIERUNG DER IMMOBILIENBEWERTUNG

Da Immobilieninvestoren längst dazu übergegangen sind Anlagestrategien zu entwickeln, die nicht mehr an Ländergrenzen halt machen, haben sich die Banken darauf eingestellt, ihre Kunden an alle Standorte zu begleiten. Das grenzüberschreitende Immobilienfinanzierungsgeschäft ist direkt mit der Frage der Qualität der ausländischen Bewertungsstandards und der Qualifizierung des jeweils beauftragten Gutachters ver-

bunden. In Europa versuchen die im Dachverband der Bewerterverbände TEGoVA organisierten Gutachter, auch mit Hilfe des VDH-Fachwissens, Antworten auf diese Fragen zu geben.

TEGoVA hat sich insbesondere für die Harmonisierung von Bewertungsstandards eingesetzt, um für das grenzüberschreitende Geschäft gleiche qualitative Bewertungsgrundlagen zu schaffen. Stark voneinander abweichende und qualitativ höchst unterschiedliche nationale Bewertungsvorschriften erschweren die Risikoanalyse der Bank und können sich als Hemmnis für die Internationalisierung der Märkte und damit die Begleitung ihrer Kunden ins Ausland erweisen. Die deutsche Fassung der neu aufgelegten Europäischen Bewertungsstandards ‚EVS 2003‘ ist über den VDH erhältlich.

OBJEKT- UND MARKTRATING

Im Oktober 2003 hat TEGoVA auf Basis einer vom VDH entwickelten Methodik ein Objekt- und Marktrating vorgestellt (www.hypverband.de / Bestellcenter / Broschüren), bei dem es sich um ein standardisiertes Verfahren zur Beurteilung der nachhaltigen Qualität einer Immobilie in ihrem relevanten Markt handelt. Die Qualität einer Immobilie wird über vier unterschiedlich gewichtete Kriteriengruppen (Markt, Standort, Objekt und Qualität des Cash Flows) erfasst und auf einer Werteskala von 1 bis 10 mit einer Note bewertet.

Grundlage des Objekt- und Markt-ratings ist ein Immobilienrisikoprofil, mit dessen Hilfe es möglich wird, über eine Portfoliosegmentierung (privater Wohnungsbau, Wohnungsbau für gewerbliche Investoren und Gewerbebau) den jeweiligen Markt- und Beleihungswert jeder Einzelimmobilie bzw. Immobiliengruppe zu berechnen und schließlich auf Portfolioebene zusammenzuführen. Hierbei wird das Immobilienprofil in die Kategorien Marktrisiko, Standortrisiko, Objektrisiko, Hersteller- bzw. Betreiberisiko sowie rechtliche, steuerliche und finanzielle Risiken unterteilt und über diese Kriterien bewertet. Davon lässt sich dann ein entsprechendes Risikoprofil für das Gesamtportfolio ableiten.

Sowohl Immobilieninvestoren als auch Ratingagenturen erreichen über die Erstellung eines Immobilienrisikoprofils ein hohes Maß an Transparenz im Hinblick auf Portfoliowerte und Immobilienrisiken, wodurch wiederum Portfoliostrukturierungen, Ratings und Investorenentscheidungen vereinfacht werden. Kunden müssen damit rech-



nen, dass im Falle einer mäßigen, vom Objekt- und Marktrating offengelegten Immobilienqualität die Finanzierungsbedingungen teurer werden, da erfahrungsgemäß eine direkte Korrelation zwischen der Immobilienqualität und der Höhe eines möglichen Kreditausfalls besteht. Einen wichtigen Beitrag kann das Verfahren auch für Banken liefern, wenn es darum geht, die Qualität der Immobiliensicherheiten zu messen und vergleichbar zu machen (siehe hierzu: „Objekt- und Marktrating“ in VDH-Immobilien-Factbook 2003).

Existenz und Qualität von Bewertungsstandards reichen aber alleine nicht aus. Eine angemessene Qualifizierung der national und international tätigen Gutachter stellt ein weiteres wichtiges Kriterium für erfolgreiche grenzüberschreitende Immobilientransaktionen und Finanzierungen dar. Auf Initiative des VDH hat TEGoVA daher im Rahmen einer europäischen Qualitätsoffensive für die Aus- und Fortbildung von Immobiliensachverständigen ein Personalzertifizierungsverfahren für Gutachter entwickelt. Es hat zum Ziel, nationalen Zertifizierungsstellen das Gütesiegel ‚Approved by TEGoVA‘ zu verleihen, falls das jeweilige nationale Verfahren die gesetzten Qualitätsstandards erfüllt. Mit diesem Siegel sind nicht nur Banken, sondern auch Immobilieninvestoren in der Lage, im Ausland die für die spezifische Transaktion jeweils qualifiziertesten Gutachter anzusprechen.

FAZIT:

Abschließend lässt sich festhalten: Immobilieninvestoren müssen sich darauf einstellen, dass die Bewertung ihrer Immobiliensicherheiten künftig an prominenter Stelle steht, wenn es um die Konditionengestaltung ihres Finanzie-

rungsvorhabens geht. Die Kunden sollten dies jedoch weniger als zusätzliche Anforderung ihrer Bank begreifen als vielmehr als Chance und diese Informationen für ihre Investitionsentscheidungen und zur Portfoliosteuerung nutzen.

Veranstaltungshinweis:

VDH-Immobilienforum

Wann: 27. April 2004, 18.00 Uhr – 19.30 Uhr
Wo: Berlin, Max Liebermann Haus
Thema: „Die Immobilie in der Altersvorsorge“

Das Expertenteam:

Dr. Wolfhard Lechnitz

Vorsitzender des Vorstandes Vitera AG, Essen

Erich Rödel

Sprecher des Vorstandes der Münchener Hypothekbank e.G., München

Christine Scheel

Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen
im Deutschen Bundestag, Berlin

Moderator:

Prof. Paul Klemmer

Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, Berlin

Nähere Informationen erhalten Sie unter
info@hypverband.de



Verband deutscher
Hypothekbanken

Association of German Mortgage Banks
www.hypverband.de