

Mipim Special

Zertifizierung ausländischer Gutachter nach ISO/IEC 17024 – Anforderungen und Vorteile

Finanziert wird, was pfandbrieffähig ist. So lautet derzeit die einfache Formel der deutschen Immobilienbanken. Entscheidend dafür ist der Beleihungswert, dessen Ermittlung in Deutschland gesetzlich vorgeschrieben ist. Werden jedoch ausländische Immobilien finanziert, so werden diese in der Regel auch nach den Standards des Landes bewertet, in dem sie sich befinden. Damit diese Kredite trotzdem pfandbrieffähig sind, ist also eine entsprechende „Nachbewertung“ in Deutschland nötig. Um diesen Prozess zu vereinfachen, empfehlen die Autoren, dass sich im Ausland tätige Gutachter in der Beleihungswertermittlung ausbilden und ihren Abschluss nach der international anerkannten Norm ISO/IEC 17024 zertifizieren lassen. (Red.)

Die beste Möglichkeit, Fachverstand und Erfahrung unabhängig von Auftrag- beziehungsweise Arbeitgeber sowie von Herkunft und Status nachzuweisen, ist eine akkreditierte Zertifizierung nach der weltweit anerkannten ISO/IEC 17024. Die HypZert GmbH, die Gesellschaft der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft, zertifiziert als unabhängige und etablierte Zertifizierungsstelle seit 1996 Immobiliengutachter nach den anspruchsvollen und international anerkannten Kriterien dieser Weltnorm.

Inzwischen zählen über 1 200 Gutachtern, vorwiegend in Deutschland, aber inzwischen auch im europäischen Ausland und den USA zum Kreis dieser Fachleute. Die Gesellschaft wurde zur Einhal-

tung und Förderung einer hohen Fachkompetenz der Immobiliengutachter, um damit Förderung einer hohen Qualität auf dem Gebiet der Immobilienbewertung und -analyse gegründet.

Steigende Anforderungen an die Bewerter

Die Komplexität an Immobilien und Investments sowie erhöhte regulatorische Anforderungen stellen heute höchste Ansprüche an die Immobilienbewertung, an die damit verbundenen Prozesse und an die Gutachter. Inzwischen geht es nicht mehr nur um den einzelnen Kreditprozess mit der Immobilie als Sicherheit, sondern unter anderem ebenso um Eigenkapitalentlastung der Banken, Refinanzierung, Immobilieninvestments und Immobilienanlagen, einhergehend mit Objekt-, Markt- und Portfolioanalysen. Der Gutachter muss sowohl die methodischen Anforderungen verstehen als auch zweckbestimmte Wertermittlungen in bester Qualität durchführen können.

Um diesen Forderungen des Marktes genüge zu tun, wird der Gutachter sich mehr und mehr auf bestimmte Teilmärkte, Objektarten, Branchen oder Bewertungsziele spezialisieren müssen. Die Zusammenarbeit im Team mit anderen Spezialisten wird dabei umso wichtiger, ein funktionierendes Netzwerk ist deshalb fast unumgänglich.

Bei zertifizierten Gutachtern wird bereits viel vorausgesetzt: ein hoher Ausbildungsstand, professionelle Arbeit, langjährige praktische Erfahrungen in der

Immobilienbewertung, konsequente Einhaltung der Berufsgrundsätze und finanzwirtschaftliche Expertise. So muss der Gutachter bereits im Vorfeld der eigentlichen Zertifizierungsprüfung seine praktischen Erfahrungen in der Immobilienbewertung nachweisen. Darüber hinaus sind Wertermittlungen zu bestimmten Objektarten einzureichen, die den hohen Anforderungen entsprechen müssen. Doch auch die regelmäßige Begutachtung und Überwachung der Zertifikatsinhaber trägt zur Qualitätssicherung bei: Regelmäßige Weiterbildungen und immer wieder durch den Gutachter vorzulegende Wertgutachten sichern die hohe Qualität auf dem Gebiet der Immobilienbewertung. Erteilte Zertifikate sind auf fünf Jahre beschränkt.

Durch diesen gesamten Prozess, inklusive der nach fünf Jahren stattfindenden Rezertifizierungsprüfung, wird sichergestellt, dass der zertifizierte Gutachter immer auf dem neuesten Stand ist und sowohl regulatorische und gesetzliche Änderungen als auch Trends und Entwicklungen am Immobilienmarkt verfolgt.

Ermittlung des Beleihungswertes als Kernelement

Die hohe Qualität einer solchen Zertifizierung sollte auch durch eine dritte, unabhängige Kontrollinstanz bestätigt sein. Eine solche Kontrollinstanz sind die inzwischen staatlich anerkannten Akkreditierungsstellen. In Deutschland ist dies die Deutsche Akkreditierungsstelle (DAkkS), welche die fachliche und verfahrenstechnische Qualität der Zertifizierungsstellen prüft. Diese akkreditierte Zertifizierung ist des Weiteren von der deutschen Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) anerkannt. Hinweise bezüglich eines Nachweises der Qualifikation von Gutachtern nach ISO/IEC 17024 sind in Deutschland unter anderem in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) sowie im Investmentgesetz (InvG) gefordert.

Die Autoren

Reiner Lux

Geschäftsführer



Tanja Reiß

HypZert GmbH, Berlin



Der Beleihungswert ist ein zentrales Element der Immobilienbewertung der früheren deutschen Hypothekenbanken und heutigen Pfandbriefbanken in Deutschland. Der Kern des Hypothekenkredites ist dessen Absicherung – der Wert der Sicherheit. Dieser misst sich am Beleihungswert. Hinter einem Beleihungswert steht der Gedanke, dass ein solcher Wert im langfristigen Interesse des Darlehensnehmers, des Kreditinstituts und der Aufsichtsbehörden liegen sollte. Die Darlehensgeber sind auf die Bewertung angewiesen, wenn sie die Eignung einer Immobilie für die besicherte langfristige Hypothekarkreditvergabe ermitteln. Die Bewertung ist auch ein entscheidender Faktor bei der Festsetzung des Betrages eines vom Darlehensgeber ausgereichten Darlehens.

Bei der Beleihungswertermittlung werden demnach die langfristigen und nachhaltigen Objektmerkmale sowie derzeitige und mögliche anderweitige Nutzungen und Nutzer berücksichtigt. Der Beleihungswert ist der vorsichtig ermittelte Wert einer Immobilie. Er soll während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer freihändigen Veräußerung voraussichtlich erzielt werden können – und zwar unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturbedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt. Durch diese Vorgabe werden spekulative Einflüsse ausgeschaltet.

Dieser Beleihungswert ist nicht zuletzt von regulatorischen und aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Erfüllung der gesetzlichen Normen, die dem Schutz des Gläubigers dienen, gedacht. Seine Ausprägungen finden sich in Form von Bandbreiten, Höchst- und Untergrenzen, methodischen Vorgaben, Sicherheitsabschlägen und der Vorgabe, mögliche Risiken rechnerisch an bestimmter Stelle zu berücksichtigen, wider. Die Anforderungen zur Ermittlung des Beleihungswertes in Deutschland sind in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) festgehalten.

Infolge dieser zunehmenden regulatorischen Anforderungen innerhalb der Finanzwirtschaft sowie der wachsenden Komplexität immobilienökonomischer Problemstellungen steigen auch die Anforderungen an diejenigen, die eine sachgerechte Analyse und Bewertung von Immobilien vornehmen: die in der Finanzwirtschaft tätigen Immobiliengutachter. Da alle Marktteilnehmer auf die Qualität der von ihnen erstellten Gut-

achten vertrauen können müssen, führt eine Qualitätssicherung in diesem Bereich zu einer deutlichen Risikominderung für alle Beteiligten.

Die Zertifizierung nach ISO/IEC 17024 zum Immobiliengutachter Hypzert für Beleihungswertermittlungen – kurz CIS Hypzert (MLV) – wurde eingeführt, um die im Ausland tätigen Gutachter zu qualifizieren, Beleihungswertgutachten nach deutschen Regularien anzufertigen.

Der Vorteil für im Ausland finanzierende Banken ist, dass vor Ort qualifizierte Gutachter zur Verfügung stehen, die lokale Marktkenntnis und Erfahrung in der Erstellung von Markt- und Beleihungswertgutachten besitzen, ohne dass zur Ermittlung des Beleihungswertes zusätzlich Gutachter aus Deutschland herangezogen werden müssen.

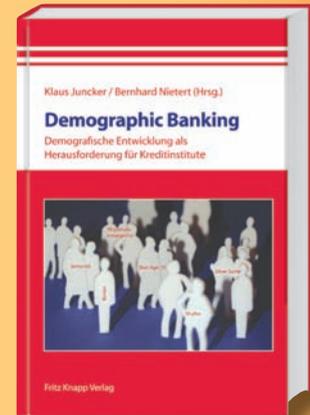
Zielgruppe und Ausbildung

Im Jahr 2012 haben sich erstmals insgesamt 18 Gutachter aus Großbritannien, den USA, den Niederlanden, Spanien, Finnland, Russland und aus der Tschechischen Republik zum Immobiliengutachter Hypzert für Beleihungswertermittlungen qualifiziert. Sicherlich werden Banken zukünftig gezielt auf deren nachgewiesene Expertise zurückgreifen und Dienstleister für Immobilienbewertungen davon profitieren können.

2013 werden wieder Prüfungen zum CIS Hypzert (MLV) angeboten. Die Zertifizierung richtet sich an im Ausland tätige, erfahrene Immobiliengutachter, die bereits über einen anerkannten Titel zur Ermittlung von Marktwerten (zum Beispiel RICS, REV oder MAI) verfügen.

Zur spezifischen Vorbereitung auf diese Delta-Prüfung bietet die Tochtergesellschaft des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken e.V. (vdp) – die vdp Pfandbrief Akademie GmbH – ein englischsprachiges Ausbildungsseminar an. Internationale Referenten, die selbst über einen Hypzert-Titel verfügen, erläutern die Grundlagen der Beleihungswertermittlung nach BelWertV in Theorie und Praxis. Das Studienmaterial wurde vom vdp in Zusammenarbeit mit der Hypzert entwickelt, um auf die Hypzert Zertifizierungsprüfung vorzubereiten. Das nächste Ausbildungsseminar findet im März und April 2013 in Berlin statt. In Planung ist ebenso eine weitere Ausbildungseinheit für französischsprachige Gutachter in Paris.

Demografischer Wandel und seine Folgen für die Finanzwirtschaft



Demographic Banking
Handbuch für die Bankpraxis
Herausgegeben von
Klaus Juncker und Bernhard Nietert
2010. 368 Seiten,
gebunden, 56,00 Euro.
ISBN 978-3-8314-0819-1.

Der demografische Wandel unserer Gesellschaft stellt auch die Banken vor neue Herausforderungen. Die fortschreitende strukturelle Veränderung der Bevölkerung erfordert langfristig ein Umdenken und neue Strategien im Bankbereich – ist die Finanzwirtschaft dafür auch gerüstet?

Namhafte Bankpraktiker zeigen in diesem Buch auf, welche Auswirkungen der demografische Wandel auf Kapitalmärkte und Bankgeschäfte hat, und geben praxisorientierte Hinweise zur sinnvollen Anpassung von Bankstrategien, Bankgeschäftsfeldern (Privat- und Firmenkundengeschäft) und Funktionsbereichen wie Personal- oder Risikomanagement.

Fritz Knapp Verlag
Postfach 11 11 51
60046 Frankfurt am Main
Telefon (069) 97 08 33-21
Telefax (069) 707 84 00
E-Mail: vertrieb@kreditwesen.de
www.kreditwesen.de