

# VR Wert: Immobilien-Gutachten im Geno-Verbund

Burkhard Munzel und Paul Tewes

**Zum Kernbereich des Risikomanagements gehört nach Ansicht der Autoren die professionelle Ermittlung des Beleihungswertes. Innerhalb der Deutsche Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG Hyp), Hamburg, begutachten die rund 85 Sachverständigen der VR Wert – Gesellschaft für Immobilienbewertungen GmbH verschiedenste Objekte, Bauvorhaben und Mietverträge. Seit ihrer Gründung 1999 erstellte das Unternehmen etwa 9000 Gutachten für die DG Hyp, die DZ Bank und die Volks- und Raiffeisenbanken. Dabei übernimmt der Kooperationspartner Dekra ETS die Objektbesichtigungen vor Ort. Zudem wurde für die Primärinstitute ein elektronisches Bewertungstool sowohl für Wohnimmobilien als auch für Gewerbeobjekte entwickelt. (Red.)**

Eine möglichst lange in die Zukunft gerichtete Beständigkeit des Immobilienwertes ist das elementare Merkmal der Langfristphilosophie des Hypothekarkredits. Durch die Anforderungen aus Basel II und MaK erlangt die standardisierte und qualifizierte Objektbewertung als wesentlicher Baustein der Risikoeinschätzung einer Immobilienfinanzierung sowie der Weiterentwicklung der Risikostrategien eine neue Bedeutung. Die VR Wert – Gesellschaft für Immobilienbewertungen GmbH besetzt als 100-prozentiges Tochterunternehmen der Deutschen Genossenschafts-Hypothekenbank AG (DG Hyp), Hamburg, professionell ein Tätigkeitsfeld, das zum Kernkompetenzbereich des Spezialkreditinstituts gehört.

## **Bedeutung des Beleihungswertes**

Im Gegensatz zu einem stichtagsbezogenen Wert, wie dem Verkehrswert gemäß §194ff BauGB, beinhaltet der Beleihungswert im Sinne von §12 HBG nur die nachhaltigen und damit langfristigen Eigenschaften einer Immobilie. Diese gelten beispielsweise für die bankaufsichtsrechtlichen Regelungen zur notwendigen Eigenkapitalunterlegung von Realkrediten, die unter Bezugnahme auf §§11 und 12 HBG eine Abgrenzung gemessen am 60-prozentigen Beleihungswert vornehmen, sowie bei der Bemessung nicht realisierter Reserven aus

Grundstückswerten, die als haftendes Eigenkapital eines Kreditinstituts von der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) anerkannt werden. Ziel der Hypothekenbanken ist es, für einen möglichst langen Zeitraum die Werthaltigkeit des zur Sicherung vereinbarten Grundpfandrechts nach einem vorgegebenen Standard ab zuschätzen.

## **Gutachten und Rating**

Diesen Komponenten des Beleihungswertes als einem eigenständigen, vom Vorsichtsprinzip geprägten Schätzwert, kommt jedoch nicht nur bei der Wertermittlung als Grundlage für Kreditentscheidungen Bedeutung zu. Schließlich hat der Beleihungswert auch auf die von den Rating-Agenturen aufmerksam bewertete Sicherheit der Pfandbriefe und somit auf das tägliche Refinanzierungsgeschäft der Hypothekenbanken Auswirkungen.

Den aufsichtsrechtlichen und gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich der Objektgutachten sowie der Weiterentwicklung ihrer geschäftspolitischen Risikostrategien hat die DG Hyp mit der Gründung der VR Wert Rechnung getragen, da die Qualität der Ermittlung des Beleihungswertes immer auch ein Kriterium für den Geschäftserfolg der Bank ist. Rund 85 Bauingenieure, Architekten und Vermessungsingenieure der

VR Wert zeichnen für die Bewertung der Objekte verantwortlich.

Unsere Arbeit entspricht einem vorgegebenen Standard, so dass zu hohe Risiken für die Banken aufgrund einer vorher zu hohen Bewertung oder ausfallendes Geschäft durch eine zu niedrige Bewertung vermieden werden. Basis für diese Bewertungsstandards ist die Zertifizierung der Gutachter zum Immobiliensachverständigen durch die Hypzert (Gesellschaft zur Zertifizierung von Immobiliensachverständigen für Beleihungswertermittlungen). Das Zertifikat trägt seinerseits der Umsetzung der europäischen Norm E 45013 Rechnung und wird nach einer erfolgreich absolvierten Prüfung vergeben.

Weiterhin verfügen die Mitarbeiter und Kooperationspartner der VR Wert über die öffentliche Bestellung als Gutachter oder sind Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors. Seit Juli dieses Jahres ist die VR Wert berechtigt, die Bezeichnung „Chartered Surveyors“ in ihre Firmierung aufzunehmen. Gefordert werden in diesem Zusammenhang ein hohes Ausbildungsniveau sowie ein hoher Wissensstand bezüglich der konsequenten Anwendung der Methoden der Beleihungswertermittlung, professioneller Arbeit, Einhaltung der Berufsgrundsätze sowie eine permanente Weiterbildung.

### **Gewerbliche Objekte im Mittelpunkt**

Kernaufgabe der VR Wert ist primär die Bewertung gewerblicher Objekte. Dieser Bereich erfordert eine differenzierte und individuelle Fallbetrachtung und somit eine entsprechend hohe Kompetenz seitens der Gutachter. Als Dienstleister rund um die Immobilienbewertung haben wir uns mit Standorten in Hamburg, München, Berlin, Köln, Dresden, Frankfurt am Main und Stuttgart sowie rund 60 Kooperationspartnern bundesweit fest im Markt etabliert. Durch die Präsenz in den wirtschaftlichen Ballungsgebieten stellen wir auch die Nähe zu den Immobilienzentren der DG Hyp si-

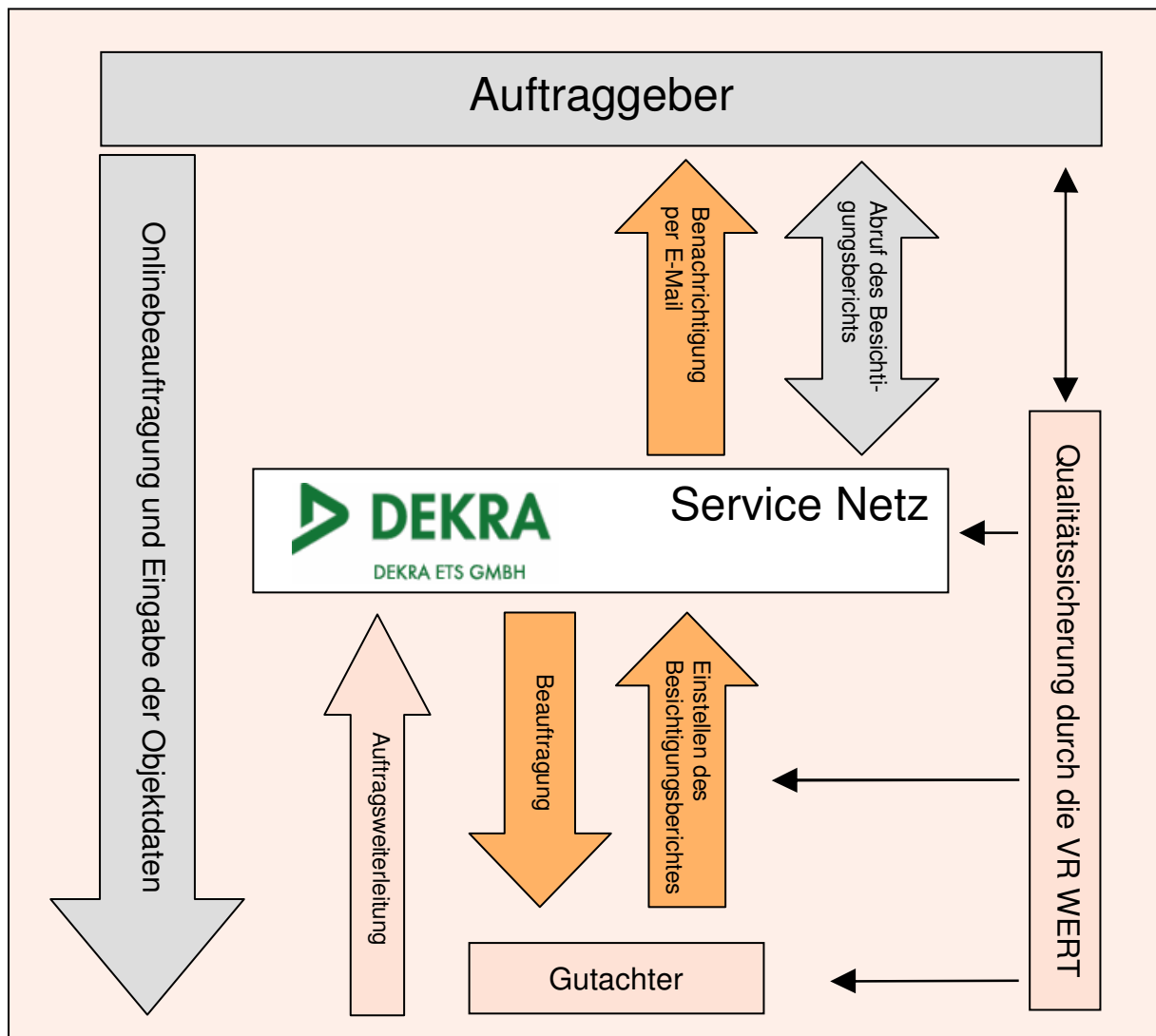
cher, die dezentral das großvolumige Investorenkreditgeschäft des genossenschaftlichen Finanzverbundes bündeln und bearbeiten.

Zum Leistungsumfang zählen die Erstellung und Prüfung von Beleihungs- und Verkehrswertgutachten sowie die Beleihungswertermittlung bei bankeigenen Immobilien für die Zurechnung nicht realisierter Reserven in Grundstücken oder grundstücksgleichen Rechten und Gebäuden zum haftenden Eigenkapital (gemäß §10 Abs. 4a i.V.m. 4b KWG). Zudem obliegt dem Unternehmen die Prüfung und Bewertung von Rechten (Abt. II des Grundbuches), die Beurteilung von Vermietbarkeit und Veräußerlichkeit sowie die Prüfung von Objektgutachten. Gutachterliche Stellungnahmen zu Bauträgermaßnahmen oder die Prüfung von Verträgen mit Generalunternehmern runden das Spektrum ab.

Seit dem Bestehen des Unternehmens haben die Expertenteams der VR Wert mehr als 9.000 Gutachten erstellt. Mehr als 50 Prozent der Gesamtaufträge kamen von den Volksbanken und Raiffeisenbanken, der DZ Bank und der DG Hyp. Die qualifizierten Leistungen werden jedoch mit steigender Tendenz auch von anderen Bankengruppen in Anspruch genommen. Die Forderung der BaFin im Immobilienfinanzierungsgeschäft vor der Kreditzusage eine Besichtigung aller Objekte vorzunehmen wird die Anfragen weiter erhöhen.

Insbesondere für die Primärbanken ist die Bewertung von Objekten mit einem relativ hohen Aufwand verbunden. Dennoch ist sie ein notwendiger Arbeitsschritt, um eine risikoadäquate Kreditbepreisung vornehmen zu können und die Qualität der Kreditsicherheit zu verbessern. Durch die Kooperation mit Dekra ETS werden für die Primärbanken schlanke und standardisierte Prozesse gewährleistet, die eine homogene Qualität der Objektbesichtigung innerhalb des Finanzverbunds auf Basis der einheitlichen Beleihungsrichtlinien ermöglichen.

## Arbeitsweise der VR Wert



### Objektbesichtigungen durch die Dekra ETS

In unserem Auftrag übernimmt die Dekra ETS Außen- und Innenbesichtigungen von Einfamilien-, Reihen-, Doppel- und Mehrfamilienhäusern (bis zu sechs Wohneinheiten) sowie Doppelhaushälften und Eigentumswohnungen. Der Auftrag zur Erstellung eines qualifizierten Besichtigungsberichtes durch die Volksbank oder Raiffeisenbank wird auf elektronischem Weg über die gemeinsame Internetseite der VR Wert und der Dekra ETS ([www.vrwert.de/besichtigungen.html](http://www.vrwert.de/besichtigungen.html)) vorgenommen.

Auf dieser Seite erfolgt eine Registrierung und Erteilung einer User-ID. Dadurch ist es

möglich, über die Startseite der Dekra Service Net Bau (DSN Bau) einen Besichtigungsauftrag zu stellen. Die daran anschließende Auftragsabwicklung und Qualitätssicherung erfolgt durch die Experten der VR Wert.

Nach einer Beauftragung per Internet werden der jeweiligen Bank die Ergebnisse binnen 48 Stunden als PDF Dokument inklusive Bilder in einem Ergebnispool eingestellt. Zeitgleich wird die Primärbank per E-Mail über den Abschluss des Auftrages informiert. Ob die Finanzierung des einzelnen Objekts für die Bank ein erhöhtes Risiko birgt, steht – im Bereich der wohnwirtschaftlichen Kleindarlehen – aufgrund des Besichtigungsberichtes der VR Wert innerhalb von zwei Tagen fest.

## „WeGuSy“ als weiterer Service

Die in den zurückliegenden Jahren gesammelten Erfahrungen und die aufgebaute Kompetenz finden jetzt auch Ausdruck in dem EDV-Bearbeitungsprogramm „WeGuSy“. Das Leistungsspektrum des gemeinsam mit der FSV NETZWERK GmbH – Management- und IT-Beratung entwickelten Wertgutachtensystems reicht von der Bewertung wohnwirtschaftlicher Standardimmobilien bis zu komplexen gewerblichen Objekten. Das Bewertungstool wird jedoch nicht nur von der VR Wert eingesetzt, sondern sowohl den Volksbanken und Raiffei-

senbanken als auch anderen Interessenten angeboten. Damit hat die VR Wert einen Ansatz geschaffen, um den zukünftig weiter steigenden Anforderungen der Immobilienbewertungen hinsichtlich Quantität und Qualität gerecht werden zu können.

### Die Autoren

**Burkhard Munzel** und **Paul Tewes** sind Geschäftsführer der VR Wert Gesellschaft für Immobilienbewertungen mbH, Hamburg.