

EXPO REAL 2005/2006

Erfolgreiche Premiere verlangt nach Fortsetzung



Premiere für HypZert. Vom 10.-12. Oktober 2005 fand die 8. internationale Fachmesse für Gewerbeimmobilien, EXPO REAL, in den Münchener Messehallen statt. Erstmals war dort auch die HypZert gemeinsam mit ihrem Partner, dem Appraisal Institute, mit einem eigenen Messestand vertreten. Nach wochenlanger Vorbereitung fiel mit Öffnung der Eingangstore auch eine gewisse Anspannung von allen Beteiligten ab, denn schließlich galt es, möglichst schon beim ersten Auftritt zu überzeugen.

| Weiter auf Seite 2 |

EXPO REAL 2005: Messestand der HypZert

IM FOCUS

Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ist endlich da. Nachdem die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) diese am 23. Mai 2006 endgültig veröffentlicht hat, wird sie nun am 1. August 2006 in Kraft treten. Die BelWertV ist aus Sicht von HypZert Geschäftsführer Reiner Lux ein Meilenstein in der Beleihungswertermittlung, da sie die bisher bilateral zwischen Aufsichtsbehörde und Banken

abgestimmten Wertermittlungsanweisungen ablöst. Besonders interessant sind aus Sicht der HypZert auch die in § 6 geregelten Anforderungen an die Gutachter. Dort wird die Zertifizierung nach ISO 17024 sowie besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Beleihungswertermittlung explizit aufgeführt. HypZert zertifizierte Gutachter sind somit „state of the art“. Im Rahmen von drei Seminaren, die in Berlin,

Frankfurt/Main und München stattfinden, wurden die HypZert Gutachterinnen und Gutachter von Herrn Wolfgang Crimmann, der die neue BelWertV für uns kommentiert, entsprechend fit gemacht.

| Weiter auf Seite 4 |

HYPZERT JAHRESTAGUNG 2006

Jubiläumsfeier im Oktober

Die HypZert GmbH, gegründet 1996 in Bonn, feiert in diesem Jahr ihr 10-jähriges Firmenjubiläum. Aus diesem Anlass findet die Jahrestagung 2006, abweichend von den bisher stets im ersten Quartal gelegenen Veranstaltungen, am 30. und 31. Oktober 2006 in Köln statt.

Die Einladungen zu den Feierlichkeiten werden voraussichtlich Ende Juni 2006 versandt.

HypZert

JAHRESTAGUNG
ANNUAL CONVENTION | 2006

INHALT

EXPOREAL 2005/2006	_ Seite 1-2
NEUE BELWERT V	_ Seite 1, 4-5
HYPZERT JUBILÄUMSFEIER	_ Seite 1
MITGLIEDERBEFRAGUNG	_ Seite 2
APPRAISAL INSTITUTE	_ Seite 3
AUFSICHTSRATVORSITZENDE BESTÄTIGT	_ Seite 3
HYPZERT KARRIEREBÖRSE	_ Seite 3
ANERKENNUNG DURCH RVA	_ Seite 6
INGEOFORUM 2006	_ Seite 6
ANERKENNUNG FACHLICHER EIGNUNG	_ Seite 7
GEGEN BERUFSGESETZ FÜR GUTACHTER	_ Seite 7
NEUE MITGLIEDER PRÜFUNGSAUSSCHUSS	_ Seite 7
HYPZERT SEMINAR I:	
ALTLASTEN IN DER IMMOBILIENBEWERTUNG	_ Seite 8
HYPZERT SEMINAR II:	
KREDITWIRTSCHAFTLICHE WERTERMITTLUNG	_ Seite 8

EXPO REAL 2005/2006 - FORTSETZUNG VON SEITE 1

1.415 Aussteller sowie rund 18.000 Fachbesucher aus 60 Ländern sorgten an den drei Messetagen für stark frequentierte Hallen. Auch am Stand der HypZert wurden intensive Gespräche geführt, Visitenkarten ausgetauscht und Kontakte geknüpft. Neben Immobiliengutachterinnen und -gutachtern, die sich über die verschiedenen Zertifizierungsmöglichkeiten bei der HypZert informieren wollten, konnten Vertreter der Presse sowie zahlreiche Gremienmitglieder und Kunden der HypZert begrüßt werden. Dank der freundlichen Unterstützung einer Vielzahl von Mitgliedern des Prüfungsausschusses wurden eine Vielzahl an Fragen der Besucher aus den unterschiedlichsten Bereichen kompetent beantwortet. „Insgesamt haben sich unsere Erwartungen an diesen ersten Messeauftritt mehr als erfüllt“, zieht Geschäftsführer Reiner Lux ein Fazit für die HypZert.

Und auch die Partner der HypZert zeigten sich überaus zufrieden. Um den internationalen Anspruch der HypZert zu untermauern, wurde bereits frühzeitig entschieden, mit dem Appraisal Institute, Chicago, und KTR Newmark Real Estate



Standbetreuung: Wayne A. Nygard, Marcel Pudimat, Antje Bärwald

Services LLC, New York, zwei ausländische Partner für den Messestand zu gewinnen. Das Informationsangebot über die US-amerikanischen Immobilienmärkte sowie die Qualifikation von Immobiliengutachtern in den USA fanden großen Zuspruch bei den Messebesuchern. In seiner Doppelrolle als Botschafter des Appraisal Institute für Deutschland und

Vice-President von KTR Newmark zählte Wayne A. Nygard zu einem viel gefragten Gesprächspartner.

Aufgrund des großen Erfolges wird die HypZert gemeinsam mit dem Appraisal Institute auch im Jahr 2006 wieder auf der EXPO REAL, die vom 23.-25. Oktober 2006 stattfinden wird, vertreten sein.

HYPZERT E.V.

Ergebnisse der Mitgliederbefragung

Der Vorstand des HypZert e.V. hatte sich Mitte des Jahres 2005 dazu entschlossen, mit Hilfe einer Umfrage die von seinen Mitgliedern erbrachten Leistungen in Bezug auf die Bewertung von Immobilien zu erheben. Knapp 600 Gutachter waren aufgerufen, Angaben zum jeweils bewerteten Volumen sowie der Anzahl der erstellten Gutachten im vorangegangenen Jahr zu machen. Außerdem wurden die verschiedenen Bewertungsanlässe aufgenommen. Die Resonanz auf diese Umfrage war mit einer Beteiligungsquote von über 40 Prozent beeindruckend.

Die zum Zeitpunkt der Erhebung eingetragenen 596 zertifizierten Immobiliengutachtern und Mitglieder des HypZert e.V. erstellten im Jahr 2004 hochge-

rechnet über 122.000 Verkehrswert- und Beleihungswertgutachten mit einem Gesamtvolumen von ca. 165 Mrd. Euro. Bei einem durchschnittlichen Marktvolumen zwischen 120 und 150 Mrd. Euro ist dies weit mehr als das gesamte Volumen des Immobilienmarktes eines Jahres in der Bundesrepublik Deutschland. Der wirtschaftlich sowie gewerblich genutzte Immobilienbestand wird in Deutschland auf insgesamt rund 7.140 Mrd. Euro geschätzt. Davon wechseln jährlich lediglich etwa 2 Prozent ihren Besitzer. Als „Immobilienmarkt“ im engeren Sinn wird daher nur das Volumen verstanden, welches auf dem Markt gehandelt und somit auch notariell beglaubigt wird.

Die Größenordnungen der einzelnen bewerteten Objekte gehen natürlich sehr

weit auseinander. Von Einzelobjekten im Wert von ein paar zehntausend Euro bis hin zu ganzen Projekten im Wert von mehreren hundert Millionen Euro ist die Spannweite sehr groß. Sehr unterschiedlich ist auch die Anzahl der jährlich erstellten Gutachten pro Person. Für die Positionierung des HypZert e.V. in der Öffentlichkeit wird es weniger von Interesse sein, die Heterogenität seiner Mitglieder zu betonen, als vielmehr die gemeinsame Leistungskraft hervorzuheben. Denn die vorgenannten Zahlen dürften dokumentieren, dass HypZert zertifizierte Gutachterinnen und Gutachter einen bedeutenden Marktanteil im deutschen Bewertungswesen innehaben. Der Vorstand dankt allen Teilnehmern der Umfrage.

APPRAISAL INSTITUTE

Teilnahme an AI Summer Conference 2005 und Pan Pacific Congress 2006



Auf Einladung des Appraisal Institute nahmen sowohl der Aufsichtsratsvorsitzende der HypZert GmbH, Raymond Trotz, als auch HypZert Geschäftsführer Reiner Lux an der in Seattle stattfindenden Jahreskonferenz 2005 des Appraisal Institute teil. Einen aktiven Beitrag zu dieser Konferenz leistete die HypZert, indem Raymond Trotz an einer Podiumsdiskussion mitwirkte, die sich mit dem Thema „International Investors of US Real Estate“ beschäftigte. Auf der parallel dazu stattfindenden Ausstellung diverser Dienstleister sowie zahlreichen weiteren Veranstaltungen hörten und sahen sich beide nach neuen Trends in der US-amerikanischen sowie globalen Immobilienbewertung um.

Von Seiten des Appraisal Institute wurde wiederholt betont, wie weit die seit Anfang 2004 bestehende Kooperation bereits vertieft werden konnte und wie wichtig das Kooperationsabkommen zwischen dem AI und der HypZert sei. Der Austausch von Wissen und Know-how

ist einer der wesentlichen Bestandteile des seinerzeit geschlossenen Agreements. So konnten bereits in den vergangenen Jahren regelmäßig Vertreter des Appraisal Institute zu den Jahreskonferenzen der HypZert begrüßt werden. Im Gegenzug nahmen Vertreter der HypZert an den so genannten Summer Conferences des Appraisal Institute in den USA teil.

Dieses Jahr ist geplant, die HypZert auf dem vom Appraisal Institute betreu-

ten und vom 16.-19. September 2006 in San Francisco stattfindenden „23rd Pan Pacific Congress of Appraisers, Valuers and Counselors“ mit zwei Fachvorträgen einzubinden. Außerdem werden anlässlich der HypZert Jahrestagung 2006 unsere Partner erneut ausführliche Informationen zu den US-amerikanischen Immobilienmärkten präsentieren.

| www.appraisalinstitute.org/ppc |



Reiner Lux und Raymond Trotz auf der AI Summer Conference 2005

HYPZERT E.V.

Werden Sie Fördermitglied
im HypZert e.V.

Wir sind es schon:

- HVB Expertise GmbH
- infromation AG
- Kreissparkasse
Herzogtum Lauenburg
- on-geo GmbH
- Schmidt & Partner
- VÖB Service GmbH

Weitere Informationen unter
www.valuers-corner.de

HYPZERT GREMIEN

Aufsichtsratsvorsitzende bestätigt

Auf der letzten, im Mai 2006 abgehaltenen Aufsichtsratssitzung, wurden Herr Raymond Trotz (Bayerische Hypo- und Vereinsbank AG) erneut zum ersten Vorsitzenden sowie Herr Peter Weidemann

(Bayerische Landesbank) zum zweiten Vorsitzenden des HypZert Aufsichtsrats gewählt. Die HypZert freut sich auf eine weiterhin angenehme und erfolgreiche Zusammenarbeit.

HYPZERT KARRIEREBÖRSE

Erste positive Resonanzen

Seit August 2005 befindet sich die HypZert Karrierebörse auf der Website des HypZert e.V. Sie soll allen Immobiliengutachterinnen/-gutachtern und Kreditinstituten/Gutachterbüros bei der Suche nach neuen Aufträgen bzw. Mitarbeitern die-

nen. Damit ist der Vorstand des HypZert e.V. einer auf der Mitgliederversammlung geäußerten Anregung nachgekommen. In den ersten Monaten konnten bereits zahlreiche Angebote/Gesuche auf dieser Plattform verzeichnet werden.

IM FOCUS

Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Ein Beitrag von Wolfgang Crimmann, CIS HypZert (F/R), Immobilienanalyse & Consulting/Swisttal

Vorgeschichte

Am 19. Juli 2005 ist das neue Pfandbriefgesetz (PfandBG) in Kraft getreten. Nicht zuletzt war hierfür der Fortfall der Gewährträgerhaftung der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute der Auslöser. Durch das neue Pfandbriefgesetz wurden drei Gesetze abgelöst: das Hypothekenbankgesetz, das Schiffspfandbriefgesetz und das Gesetz über Pfandbriefe und verwandte Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute. Mit dem neuen Pfandbriefgesetz als Nachfolger dieser Gesetze wird die Refinanzierung durch das Instrument des Pfandbriefes, das mittlerweile internationale Anerkennung genießt, vereinheitlicht und qualitativ auf ein breiteres Fundament gesetzt. Die Zielrichtung dieses Gesetzes ist wie beim Kreditwesengesetz (KWG) der Schutz des Gläubigers, der sein Geld einer Bank anvertraut.

So ist es nicht verwunderlich, dass zwischen KWG und PfandBG ein Zusammenspiel stattfindet. Das KWG gewährt den Kreditinstituten bei der Erfüllung seiner Gläubigerschutzvorschriften Erleichterungen. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass bestimmte Vorschriften des PfandBG eingehalten werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die so genannten Vorschriften für die Bewertung von Immobiliensicherheiten des § 16 PfandBG in Verbindung mit § 14 (1) PfandBG, der die 60 %-Grenze regelt. Diese Vorschriften dienen originär der Qualität der Deckungswerte. Deckungswerte sind Sicherheiten für Pfandbriefe, die den Anlegern in Form von erstrangigen Grundpfandrechten auf Immobilien zur Verfügung stehen.

Die Umsetzung von Basel II in deutsches Recht erfolgt für 2007 über eine Novellierung des KWG, die neue Solvabilitätsverordnung und die Groß- und Millionenkreditverordnung. Bei Basel II spielt die Einschätzung des Kreditrisikos eine zentrale Rolle, die im Wesentlichen auf zwei Säulen basiert, der Einschätzung der Bonität und der Bewertung der Sicherheit. Für die Bewertung von Immobiliensicherheiten verweisen das KWG

und die Solvabilitätsverordnung auf die Vorschriften des Pfandbriefgesetzes.

Der § 16 PfandBG besteht aus vier Absätzen, von denen der erste Absatz die Anforderungen an den Gutachter regelt, während der zweite Absatz den Beleihungswert und Marktwert definiert und festlegt, dass der Beleihungswert den Marktwert nicht übersteigen darf. Der dritte Absatz zeigt Anforderungen an Deckungswerte und Begrenzungen auf. In Absatz vier ist schließlich die Ermächtigung an das Bundesministerium der Finanzen enthalten, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz durch Rechtsverordnung Einzelheiten der Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters zu bestimmen. Mit dieser Verordnung werden die nach § 13 des früheren Hypothekenbankgesetzes genehmigten Wertermittlungsanweisungen unwirksam. Das Bundesministerium der Finanzen hat von der in Absatz vier vorhandenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese Ermächtigung auf die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu übertragen. Die von der BaFin erstellte und nun vorliegende Beleihungswertermittlungsverordnung wurde nach Anhörung der Spitzenverbände der Kreditwirtschaft erlassen und tritt ab 1. August 2006 in Kraft.

Die Bemessung des Risikos einer Immobiliensicherheit mit dem Ziel, einen möglichst langfristig und nachhaltig sicheren Wert statt eines exakten Stichtagswertes zu ermitteln, war Inhalt der von der heutigen BaFin in 1995 geforderten Qualitätsoffensive. Diese Überlegungen führten 1996 unter der Federführung des heutigen vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) dazu, sowohl die Qualitätsanforderungen an Gutachter für Beleihungswertermittlung als auch an die Methodik der Beleihungswertermittlung in Abstimmung mit der BaFin einheitlich und neu zu definieren. Die daraus entstandene HypZert GmbH als das Qualitätssicherungsinstitut für Gutachter in der Finanzwirtschaft, an der

zwischenzeitlich alle finanzwirtschaftlichen Verbände beteiligt sind, spricht mit ihrer breiten nationalen und internationalen Anerkennung für den Erfolg dieser Offensive. Zur Vereinheitlichung der Methodik wurden diverse Papiere zunächst zwischen den Mitgliedsinstituten des vdp und der BaFin, später auch verbandsübergreifend, abgestimmt. Diese dienten schließlich in Summe als Basis für die Beleihungswertermittlung, fanden Berücksichtigung in institutsindividuellen Wertermittlungsanweisungen und bei deren Auslegung auch im Zuge gesetzlicher Prüfungen. In diesen Papieren waren Terminologie und Methodik der Beleihungswertermittlung für in- und ausländische Immobiliensicherheiten vereinheitlicht.

Die neue BelWertV

Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) bildet einen Meilenstein auf dem steinigem Weg der einheitlichen Qualitätssicherung bei der Risikobeurteilung von Immobiliensicherheiten im Kreditvergabeprozess. Sie bündelt die diversen im Laufe der Zeit formulierten und vereinbarten methodischen Lösungsansätze unter diesem neuen Dach, um von dort ausgehend weiterentwickelt zu werden. Die BelWertV besteht aus vier Teilen und wird durch vier Anlagen, die methodische Details vorgeben, ergänzt. Sie fußt auf der derzeitigen Vorgehensweise in der Beleihungswertermittlung. Im Wesentlichen ist sie durch diverse Schreiben der BaFin aus der Vergangenheit zu diesem Thema, die genehmigten, institutsspezifischen Wertermittlungsanweisungen sowie den bereits erwähnten mit der BaFin und in der Branche abgestimmten Papieren des vdp geprägt (Papier zu ausländischen Immobiliensicherheiten, Grundsatzpapier zur Philosophie des Beleihungswertes, Musterwertermittlungsanweisung und Methodikpapier „Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung“).

Die Zielsetzung ist das Risiko einer Immobiliensicherheit möglichst für die Dauer der Kreditvergabe einzuschätzen und entsprechend im Kreditzins zu

berücksichtigen. Neben dem aktuellen Wert der Sicherheit führen Erfahrungen aus der Vergangenheit mit dem gleichzeitigen Blick in die Zukunft zu Wertansätzen innerhalb von normierten Verfahren, wie z. B. die der WertV, die im Ergebnis nicht den exakten und wahren Wert an einem Stichtag widerspiegeln, als vielmehr einen möglichst zukunfts-fähigen, sicheren Wert, der dem Zweck der Risikominimierung dient. Dieser Wert ist nicht zuletzt von regulatorischen, aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Erfüllung der gesetzlichen Normen, die dem Schutz des Gläubigers dienen, geprägt. Ihre Ausprägung finden diese Vorgaben in Form von Bandbreiten, Höchst- und Untergrenzen, methodischen Vorgaben,

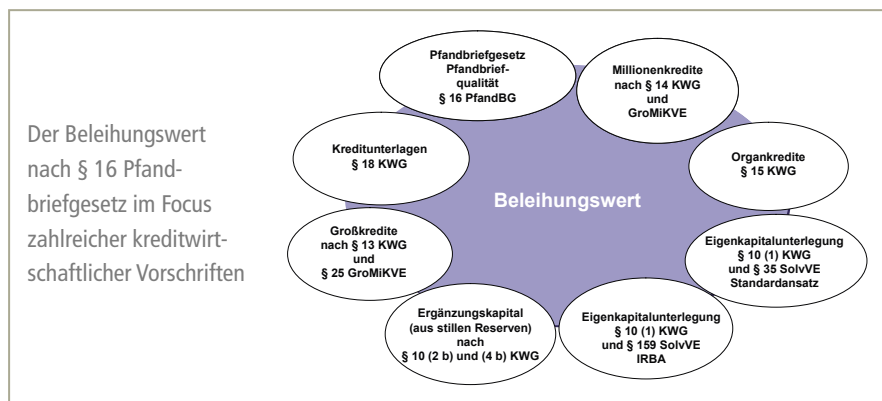
dem Zweck dieser Verordnung stellen. Hierzu ist vorab die Feststellung erforderlich, dass eine Immobilie aus fachübergreifender Sicht mehrere Werte besitzt. Der jeweilige Zweck der Wertermittlung bestimmt die Methode der Wertermittlung. Für die Bemessung der Grundsteuer wird der Einheitswert ermittelt, für die Bemessung der Schenkungs- oder Erbschaftssteuer wird die steuerliche Bedarfsbewertung vorgenommen, für Versicherungszwecke der Versicherungswert herangezogen. Ist ein Stichtagswert erforderlich, wird international der Marktwert und aus deutscher Sicht der Verkehrswert nach WertV ermittelt.

Bei der Vergabe von Krediten gegen Immobiliensicherheiten übernimmt das

inklusive des fahrerischen Könnens unterscheiden sich jedoch grundlegend. Im Normalfall kommt niemand auf die Idee, die Bodenfreiheit eines F1-Gefährtes mit der eines Kleinwagens zu messen und im Vergleich der beiden Kritik zu üben.

Durch die neue Beleihungswertermittlungsverordnung wird die bisherige Praxis in eine Rechtsverordnung zusammengefasst. Hierdurch ergibt sich für die Finanzwirtschaft eine erhöhte Transparenz und damit eine gute Basis für die Weiterentwicklung der Beleihungswertmethodik. Leider ist die Allgemeingültigkeit der Beleihungswertermittlungsverordnung trotz der bereits bestehenden und künftigen Verweise aus dem KWG und der Solvabilitätsverordnung auf die §§ 14 und 16 Pfandbriefgesetz für die Bewertung von Sicherheiten für Anrechnungserleichterungen in Frage gestellt. In Bewerterkreisen fragt man sich allerdings, wie in Zeiten von Verbriefungen und Risikotransfer mit unterschiedlichen Bewertungsmethoden und schließlich Bewertungsergebnissen umgegangen werden soll. Die WertV, die im Bereich der Verkehrswertermittlung nur für Gutachterausschüsse bindend ist, findet mit ihren normierten Verfahren breite Anwendung. Im Hinblick auf gesetzliche Prüfungen und institutsübergreifende Risikotransfers wäre eine allgemeine Anwendung und Umsetzung der BelWertV analog der Anwendung der WertV sinnvoll.

Die gesamte Finanzwirtschaft ist schließlich aufgerufen, die Weiterentwicklung der Methodik der Sicherheitsbewertung auf Basis der nun vorliegenden Rechtsverordnung zu unterstützen. Für die Beurteilung der Bonitätsrisiken ist sehr viel Entwicklungsarbeit in Rating- und Scoringssysteme investiert worden, die zwischenzeitlich bereits hoch entwickelt sind und weiter entwickelt und verbessert werden. Es wäre Ziel führend, wenn künftig die regulatorischen Vorgaben Stück für Stück auf der Basis statistischer Methoden objektiviert und ersetzt werden könnten. Mit dem Markt- und Objektrating des vdp, der TEGoVA und des VÖB ist eine hervorragende Grundlage gelegt, die mit dem Projekt der Transaktionsdatenbank des vdp, die sich im Ausbau befindet, die Verfolgung dieses Zieles als realistisch erscheinen lässt.



Sicherheitsabschlägen und der Vorgabe, mögliche Risiken, wie z. B. das Modernisierungsrisko, rechnerisch an bestimmter Stelle zu berücksichtigen. Dies alles findet in der Beleihungswertermittlungsverordnung seinen Niederschlag. Der Status einer Rechtsverordnung beseitigt darüber hinaus jeden möglichen Zweifel an dem herausragenden Stellenwert des Gutachters und seiner Aufgabenstellung im Kreditvergabeprozess.

Sicherlich bietet die eine oder andere Vorschrift Anlass zur Diskussion, Kritik und Verbesserungsmöglichkeiten. Bereits vor Bekanntgabe der Beleihungswertermittlungsverordnung gab es aus unterschiedlichen Bereichen von Sachverständigenorganisationen Kritik an bestimmten Vorschriften, vor allem aber im Hinblick auf die Notwendigkeit einer Beleihungswertermittlungsverordnung. Es wurde argumentiert, dass diese Vorschriften auch Bestandteil der WertV hätten sein können.

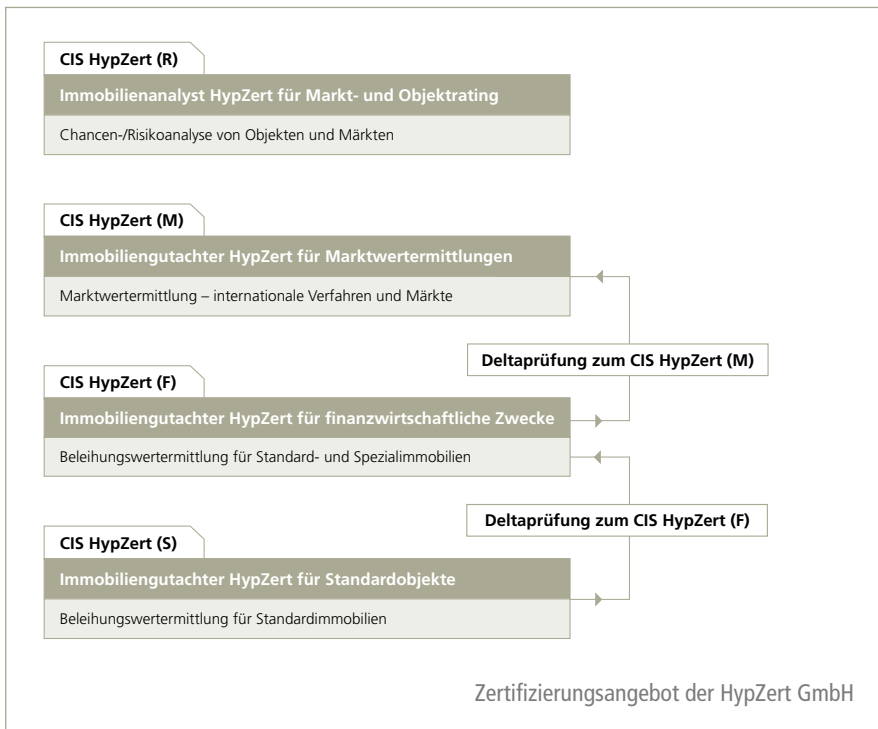
Zur Fragestellung der Notwendigkeit einer Beleihungswertermittlungsverordnung muss man zunächst die Frage nach

Finanzierungsinstitut für einen festgelegten Zeitraum das Risiko der Bonität des Kreditnehmers und der Wertentwicklung der Sicherheit. Ohne weitere Vertiefung dieses Themas wird deutlich, dass hierfür z.B. weder ein Einheitswert noch ein Stichtagswert alleine für die Bemessung des Risikos der Sicherheit auf der Zeitachse der Kreditlaufzeit geeignet sein kann.

Die Verfahren und Methodik der Beleihungswertermittlung aus Sicht der Markt- bzw. Verkehrswertmethodik zu diskutieren und kritisieren, ist müßig, trifft nicht die Grundanforderungen an einen solchen Wert und hilft in der Weiterentwicklung der Handhabung von Risiken in der Finanzwirtschaft wenig weiter. Kritik aus der methodischen Perspektive eines anderen Wertes kommt der Kritik eines Alltagsautofahrers, der nur bequem von A nach B kommen möchte, am Fahrverhalten und mangelnden Komfort eines Rennwagens gleich. Zwar haben beide Fahrzeuge gemeinsam, dass sie fahren. Der jeweilige Zweck und die damit verbundene notwendige Ausstattung

AKKREDITIERUNG

Weitere internationale Anerkennung durch RVA



Nachdem der niederländische Raad voor Accreditatie (RvA) in Utrecht bereits im Herbst 2004 die Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für Marktwertermittlungen – CIS HypZert (M) akkreditiert hat, erfolgte im letzten Quartal 2005 die Anerkennung von zwei weiteren Zertifizierungsgebieten. Sowohl die Zertifizierung zum Immobiliengutachter

HypZert für Standardobjekte – CIS HypZert (S), als auch die Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für Markt- und Objektrating – CIS HypZert (R) erfüllen nach Ansicht des RVA die hohen Ansprüche der weltweiten Qualitätsnorm ISO 17024.

Damit sind nunmehr alle von der HypZert angebotenen Zertifizierungsbereiche

durch bedeutende europäische Akkreditierungsstellen akkreditiert worden, denn die Zertifizierung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke – CIS HypZert (F) wurde bereits im Jahr 1997 von der deutschen Trägergemeinschaft für Akkreditierung GmbH (TGA) anerkannt. Die Auszeichnung des RvA ist insbesondere eine Wertschätzung der zertifizierten Gutachter und bestätigt erneut die hohe Qualität der HypZert Zertifizierungen, die weltweite Anerkennung genießen. „Die Akkreditierung durch den global tätigen RvA unterstreicht einmal mehr die internationale Ausrichtung der HypZert“, erläutert HypZert Geschäftsführer Reiner Lux.

Die HypZert GmbH bietet seit Mai 2006 aufgrund zahlreicher Nachfragen eine so genannte „Deltaprüfung zum Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke“ an, die die Zielgruppe der Immobiliengutachter HypZert für Standardobjekte bzw. Immobiliengutachter mit einer vergleichbaren Qualifikation ansprechen soll. Der Antragsteller soll mit dieser Prüfung nachweisen, dass er die Anforderungen an Immobiliengutachter HypZert für finanzwirtschaftliche Zwecke erfüllt, wobei zuvor erfolgreich erbrachte Leistungen anerkannt werden.

GEOINFORMATIONEN

Prozessoptimierung in der Immobilienbewertung

Auf Einladung des InGeoForums und der HypZert GmbH kamen im Februar 2006 Chefgutachter, Immobilienabteilungsleiter von zahlreichen Kreditinstituten sowie Vertreter der Geoinformationsbranche zusammen, um über weitere Optimierungsmöglichkeiten innerhalb der Immobilienbewertung zu diskutieren. Dabei stand vor allem eine verstärkte Anwendung von z.T. bereits im Internet bereitgestellten Geoinformationsdaten im Mittelpunkt.

Zum Auftakt der Veranstaltung erläuterte Richard Ott, Leiter Immobilienbewertung der Berlin Hyp AG, die zukünftigen Anforderungen an die Immobilienbewertung durch gesetzliche bzw. bankeigene Vorgaben. Mit der Anzahl regelmäßig durchzuführender Neubewertungen steigt entsprechend der Kosten- und Zeitdruck der Branche. Vor diesem Hintergrund beleuchtete Wolfgang Crimmann, Crimmann Immobilienanalyse & Consulting, die Wertschöpfungs-

fungskette in der Immobilienfinanzierung. Dabei wird das Effizienzpotential einer Integration von Geoinformationen in den Bewertungsprozess deutlich. Durch ihre Nutzung könnten Kreditinstitute bis zu 70 Prozent Zeit- und Kostenaufwand gegenüber den traditionellen Methoden einsparen.

Erste praktische Erfahrungen mit der Einbindung von Geoinformationen in den Immobilienbewertungsprozess sind in der Branche bereits vorhanden. Mit den Programmen „Wertweiser“ bzw. „Lora-Port“ demonstrierten Raymond Trotz, Zentralbereichsleiter Immobilienkunden der HypoVereinsbank AG, sowie Richard Ott bereits erfolgreich existierenden Lösungen.

Zum Abschluss gaben die Veranstalter einen Ausblick auf weitere Ziele und Maßnahmen. „Die Kosten für den Informationsbeschaffungsprozess konnten durch die Nutzung von Geodatenportalen bereits deutlich gesenkt werden. Als nächsten Schritt gilt es nun, durch Prozessoptimierungen weiteres Kostensenkungspotenzial zu heben“, so Reiner Lux, Geschäftsführer der HypZert GmbH, die als Vertreterin der Spitzenverbände der deutschen Finanzwirtschaft auch in der Kommission für Geoinformations-

wirtschaft des Bundeswirtschaftsministeriums sitzt. „Die Kreditwirtschaft ist einer der innovativen Anwenderbereiche, die die Technologie- und Datenentwicklung einer wachsenden Geodateninfrastruktur für Deutschland nutzen, mit den vielfältigen Vorteilen der Internetwirtschaft. Dies auf den gesamten Immobiliensektor und darüber hinaus auszudehnen, ist ein nahe liegender Schritt, der folgen muss“, schloss InGeoForum Geschäftsführer Dr. Ralf Borchert. Zum gleichen Thema gab Reiner Lux der Zeitschrift GIS Business ein

Interview, welches auf unserer Homepage www.hypzert.de in der Rubrik Presse/Veröffentlichungen nachzulesen ist.

Außerdem bietet der HypZert e.V. seinen Mitgliedern an, die Diplomarbeit „Prozessoptimierung in der Immobilienbewertung durch Geodateninfrastruktur-Portale“ von Frau Julia Kreipe, ehemals Studentin der FHTW Berlin und nun bei Jones Lang LaSalle tätig, auf der Valuers-Corner im Passwort geschützten Bereich Info-Center/Studien einzusehen.

QUALIFIKATION VON GUTACHTERN

Anerkennung der fachlichen Eignung

In der Vergangenheit haben wir mehrfach über die gutachterliche Tätigkeit bei offenen Immobilienfonds berichtet. Bisher hieß es regelmäßig, dass für die Bewertung der Immobilienbestände ein öffentlich bestellter und vereidigter

Sachverständiger erforderlich sei. Die BaFin bestätigte der HypZert auf Anfrage jedoch, dass zertifizierte Gutachter grundsätzlich auch für diese Tätigkeit geeignet seien. Herr Jochen Niemeyer, CIS HypZert (F/M/R), teilte uns nunmehr mit,

dass er als zertifizierter Immobiliengutachter ohne öffentliche Bestellung und Vereidigung in einen Sachverständigenausschuss für offene Immobilienfonds berufen wurde. Es handelt sich hierbei um die beiden Fonds der TMW Pramerica Property Investment GmbH „TMW World Fund“ und „BÄV-TMW-globaler-Immobilienfond“.

QUALIFIKATION VON GUTACHTERN

Gegen ein Berufsgesetz für Gutachter

Auf dem ersten Deutschen Baugerichtstag in Hamm hat sich Herr Dr. Peter Bleutge, langjähriger Leiter des Fachressorts Sachverständigenwesen bei der Deutschen Industrie- und Handelskammer (DIHK) in Bonn, gegen die Einführung eines Berufsgesetzes einschließlich einer Berufskammer ausgesprochen, um eine Überregulierung zu vermeiden. Vielmehr sollten sich seiner Meinung nach Gutachter einer fachlichen Überprüfung, z.B. einer Zertifizierung nach ISO 17024, unterziehen, sich ständig weiterbilden und einem einheitlichen Pflichtenkatalog unterliegen und damit ihre Qualifikation unter Beweis stellen.

HYPZERT GREMIEN

Neue Mitglieder im Prüfungsausschuss

In den vergangenen Monaten wurde der Prüfungsausschuss der HypZert um die folgenden Mitglieder erweitert: Herr Lutz Bergemann (Wüstenrot Bausparkasse AG), Frau Martina Göbel, Herr Christoph Kettel und Herr Dirk Klingebiel (alle Eurohypo). Die HypZert freut sich auf eine angenehme Zusammenarbeit.

Ehrenberg | Niemeyer | Adam
Grundstückssachverständige
www.ena-g.com



Wir sind ein Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung mit überregionalem Tätigkeitsfeld. Unser Schwerpunkt ist die Wertermittlung für die Kreditwirtschaft, für Privat- und Firmenkunden sowie für institutionelle Anleger.

Bewertung Wirtschaftlichkeitsuntersuchung Marktanalyse

Zu unseren Stärken zählt die Verkehrs-, Markt- und Beleihungswertermittlung von Grundstücken und Gebäuden im In- und Ausland.

Qualifiziert und unabhängig

Die Gesellschaft ist unabhängig und nicht in die Finanzierung und Vermittlung von Objekten eingebunden. Langjährige Berufserfahrung und alle wichtigen Qualifikationen des Immobilienbereichs zeichnen unsere Gesellschafter aus.

Birger Ehrenberg

MRICS, Diplom-Betriebswirt (FH)
Von der Industrie- und Handelskammer Rheinhessen öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Jochen Niemeyer

Diplom-Ingenieur (FH), Architekt
Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M), Immobilienanalyst CIS HypZert (R), Associated Member of the Appraisal Institute

Brigitte Adam

Diplom-Sachverständige (DIA)
für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten

Angelika Kürten

Diplom-Ingenieurin (FH)
Gutachterin (TAS)
Von der Industrie- und Handelskammer Rheinhessen öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige zur Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, sowie für Mieten und Pachten

www.ena-g.com
info@ena-g.com

Frankfurt
Rennbahnstraße 72-74
D-60528 Frankfurt / Main
T +49.69.7 88 07 90-0
F +49.69.7 88 07 90-20

Mainz
Emmerich-Josef-Straße 5
55116 Mainz
T +49.61 31.94 213-0
F +49.61 31.94 213-33

HYPZERT SEMINAR I

Altlasten in der Immobilienbewertung

Rund 40 Teilnehmer folgten aufmerksam den Ausführungen von Dipl.-Geologe Achim Lenzen, CIS HypZert (F/M/R), zum Thema „Altlasten in der Immobilienbewertung“. Nach einer kurzen Einführung in die geologischen Grundlagen mit Erläuterungen zum Boden und zum Grundwasser sowie einer Definition von Altlasten, standen die verschiedenen Schadstoffe im Untergrund und in der

Bausubstanz im Mittelpunkt der Betrachtungen. Im Anschluss daran erläuterte Lenzen die systematische Erkundung von Verdachtsflächen sowie Maßnahmen zur Sanierung mit dem Ziel, den Teilnehmern Inhalt und Umfang von Altlastengutachten näher zu bringen. Der Seminarschwerpunkt lag neben der Darstellung von Haftungsfragen in der Betrachtung der monetären Auswirkungen

von Altlasten auf den Verkehrs- und Beileihungswert. Anhand zahlreicher Fallbeispiele aus der Praxis wurden verschiedene Sachlagen gemeinsam besprochen und bewertet. Die ursprünglich als eher abstrakt empfundene Thematik wurde den Teilnehmern durch die sehr praxisgerechte Darstellung des Referenten sehr gut vermittelt.

HYPZERT SEMINAR II

Kreditwirtschaftliche Wertermittlung – Praxisfälle

Insgesamt fünf erfahrene Immobiliengutachter, allesamt Mitautoren des Standardwerkes „Kreditwirtschaftliche Wertermittlung“ der Herausgeber Pohner/Ehrenberg/Haase/Horn, referierten im gleichnamigen Seminar im Herbst 2005 anhand eines konkreten Praxisfalles über ihr jeweiliges Themengebiet.

Zum Auftakt der Veranstaltung erläuterte Diplom-Volkswirt Wolf-Dieter Haase, CIS HypZert (F/M/R), in seinem Beitrag „Bewertung von Einkaufsstätten“ neue Anforderungen an eine zeitgemäße Bewertung von Handelsimmobilien. Neben einem Einblick in die relevanten Bewertungsparameter, üblichen Branchenkennziffern und aktuellen Researchdaten ging Haase gezielt auf neue Markttrends, erzielte Renditen und die für ein Gutachten zu berücksichtigende Bewertungssystematik ein.

Im Anschluss daran erklärte Dipl.-Betriebswirt (FH) Birger Ehrenberg, MRICS, anhand eines Praxisfalles die „Bewertung von Hotelimmobilien“. Zur besseren Nachvollziehbarkeit seines Gutachtens wurden zunächst branchenübliche Fachbegriffe und wertrelevante Daten geklärt sowie aktuelle Gegebenheiten und neueste Entwicklungen der Branche in Deutschland aufgegriffen. Der Methodik der Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI) folgend, gab

Ehrenberg einen detaillierten Einblick in das von ihm erstellte Gutachten.

Mit regem Interesse verfolgten die Seminarteilnehmer das für viele ein wenig exotisch klingende Thema „Wertermittlung von Autohäusern“, welches Dipl.-Ing. (FH) Manfred Hülpüsch, CIS HypZert (F), vorstellte. In seinem anschaulichen Beitrag stellte Hülpüsch im ersten Schritt gängige Fachkennzahlen vor und erläuterte die sich aufgrund der neuen Gruppenfreistellungsverordnung abzeichnenden Veränderungen innerhalb der Branche. Im zweiten Schritt kam er auf die Standortanforderungen für Autohäuser und die problematische Drittverwendungsfähigkeit der Immobilien zu sprechen, bevor er anhand eines selbst gewählten Fallbeispiels die Bewertung eines Autohauses verdeutlichte.

Die Berücksichtigung von mietrechtlichen Bindungen stand im Vortrag „Wertermittlung von Objekten des sozialen Wohnungsbaus“ von Dr. Karsten Schröter, CIS HypZert (F/M/R), im Mittelpunkt der Betrachtungen. Dafür war zunächst eine rechtliche Einordnung der Problematik nötig, in der drei Förderwe-

ge gemäß Wohnungsbauförderungsprogramm der Länder sowie Förderarten des sozialen Wohnungsbaus skizziert wurden. Die nachfolgenden Ausführungen Schröters zielten auf mögliche Bewertungsmodelle und -verfahren ab: Ein so genanntes Standardverfahren zur Marktwertermittlung, ein einfaches Verfahren zur Marktwertermittlung mit barwertiger Betrachtung und die Beileihungswertermittlung. Zum Abschluss gab Schröter einen kurzen Überblick über die Förderung städtebaulicher Maßnahmen des Rückbaus.

Den Seminartag komplettierte schließlich Dipl.-Ing. Wolfgang Jahn mit seinem Vortrag „Bewertung von Sport- und Freizeitanlagen“. Jahn erläuterte vorab die Entwicklungen des Freizeitverhaltens sowie des Freizeitangebots bzw. der Freizeitanlagen. Anhand von zwei selbst erstellten Gutachten desselben Objektes, das erste unter der Annahme von Renditen der 90er Jahre und das zweite auf der Basis aktueller Erkenntnisse, erläuterte er die Herangehensweise sowie auftauchende Probleme bei der Erstellung eines solchen Wertgutachtens.

IMPRESSUM

HypZert · Georgenstraße 21 · 10117 Berlin · Tel.: 030-20 62 29 0 · Fax: 030-20 62 29 12
E-Mail: info@hypzert.de · Internet: www.hypzert.de

Verantw.: Reiner Lux · Redaktion: Marcel Pudimat · Design: Josch Politt, graphilox