

Immobilienbewertung im Wandel

Transparenz durch internationale Standards

Die zunehmende Internationalisierung der Immobilienmärkte hat zur Harmonisierung von Methoden und Qualifikationen in der Immobilienbewertung geführt. Dieser Wandel wurde von der deutschen Finanzwirtschaft frühzeitig antizipiert, so dass wesentliche Fortschritte in der Branche mitgestaltet werden konnten. Heute werden Immobilien in Deutschland nach hohen, international anerkannten Standards bewertet.

Bereits im Jahr 1995 diskutierten die deutschen Hypothekenbanken intensiv über Fragen zum Sachverständigen- und Bewertungswesen, um einheitliche nationale Standards bei der Bewertungsmethodik zu schaffen. Zeitgleich wurden Gespräche mit dem Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen geführt, die im Oktober 1996 in dem Grundsatzpapier zum Beleihungswert von Immobilien mündeten. Hierauf aufbauend entstanden die "Wesentlichen Aspekte der Beleihungswertermittlung", die die besonderen methodischen Anforderungen näher beschrieben. Heute ist die Ermittlung des Beleihungswertes in § 16 des Pfandbriefgesetzes geregelt.

Internationale Standards

Etwa zeitgleich erarbeitete The European Group of Valuers' Associations (TEGoVA) die im so genannten „Blue Book“ festgehaltenen europäischen Bewertungsstandards (European Valuation Standards). TEGoVA konzipierte außerdem den Leitfaden für die europäische Verbriefung von Hypothekenforderungen (Securitization) sowie den Leitfaden für europäisches Objekt- und Markt-rating. Damit erhielten Gutachter für die Ermittlung und marktnahe Bewertung der Chancen- und Risikoprofile von Immobilien ein Instrument zur qualitativen Analyse der Risiken in zu

verbriefenden Portfolien, deren konsequente Weiterführung das Objekt- und Marktrating darstellt. Ihr Einsatz gewährleistet seither ein europaweit harmonisiertes Rating-System und die Etablierung eines anerkannten Standards in der Immobilienbranche. Auch das International Valuation Standards Committee (IVSC) trug mit seinen International Valuation Standards, dem so genannten „White Book“, zur weltweiten Harmonisierung in der Immobilienbewertung bei.

Dank dieser international gültigen Bewertungsstandards kann dem wachsenden Bedürfnis der Auftraggeber nach Transparenz und international akzeptierten Verfahren über die nationalen Grenzen hinweg entsprochen werden. Damit verlieren unterschiedliche nationale Bewertungsvorschriften und –systeme immer mehr an Bedeutung, selbst wenn die jeweiligen Usancen nie ganz verschwinden werden. Zusehends entwickelt sich ein immer größeres gemeinsames europäisches bzw. internationales Verständnis über die Immobilienbewertung.

Harmonisierung der Qualifikationen

Neben der Harmonisierung von Bewertungsstandards werden aber sowohl auf nationaler, wie auch auf internationaler Ebene die Qualifikation und Kompetenz derjenigen, die Immobilienbewertungen durchführen immer wichtiger. Hier hat sich in den deutschen Kreditinstituten die Verbreitung von Gütesiegeln wie die Personalzertifizierung nach ISO/IEC 17024 durchgesetzt. Durch ein international anerkanntes und personengebundenes Zertifikat für Gutachter/innen erkennt ein Abnehmer von Bewertungsleistungen nunmehr weltweit, welche Qualität mit der jeweiligen Gutachterbezeichnung verbunden ist. So wird den in der Finanzwirtschaft tätigen Gutachtern die Möglichkeit geboten, ihr Know-how in einer Zertifizierungsprüfung zu demonstrieren. Eine Rezertifizierung, die

alle fünf Jahre erfolgt, sorgt dafür, dass sich diese Gutachter immer auf dem neuesten Stand halten.

Gütesiegel für transparente Bewertung

Die Zertifizierung nach ISO/IEC 17024 ist für Banken und Investoren ein wichtiger Wegweiser bei der Suche nach qualifizierten Gutachtern/innen geworden. Zu den Organisationen in Deutschland, die Immobilienbewerter nach dieser Norm zertifizieren, gehört die HypZert GmbH. „Anleger haben die Gewissheit, dass von uns zertifizierte Gutachter Leistung auf höchstem Niveau erbringen“, erklärt HypZert Geschäftsführer Reiner Lux.

Die deutsche Finanzwirtschaft erscheint vor diesem Hintergrund gut gerüstet, die steigenden Herausforderungen an die Immobilienbewertung auch zukünftig zu erfüllen.

Service für Journalisten

Sie haben Fragen zu HypZert? Dann wenden Sie sich bitte an:

Reiner Lux, Geschäftsführer

HypZert GmbH
Georgenstraße 21
10117 Berlin

Telefon: +49 (0)30-20 62 29-0
Fax: +49 (0)30-20 62 29-12

E-Mail: info@hypzert.de

www.hypzert.de