

Exakte Einschätzung

Immobilien-Bewertung in Zeiten von Basel II, MaRisk und „Subprimes“



Während der Handel mit Immobilien und Baufinanzierungen in Amerika durch die Subprime-Krise kollabiert ist, boomt der Markt in Deutschland weiterhin. Regelmäßig wird über den Verkauf großer Immobilienportfolios berichtet. Eines der aktuellsten Beispiele ist der Kauf von rund 3.000 Wohnungen der Stadt Zwickau durch den Immobilienkonzern Gagfah für knapp 100 Millionen Euro. Um diese Immobilien-Transaktionen korrekt gestalten zu können, wird das richtige Bewertungs-Instrumentarium mit ausgeprägten Objekt- und Lageinformationen benötigt. Nicht zuletzt, weil die gesetzlichen Anforderungen an die Finanzwirtschaft durch Basel II, MaRisk, SolvV und die neue Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) sowie an die Immobilienwirtschaft durch die Bilanzierungsanforderungen mit IFRS deutlich angestiegen sind. Diese Normen verlangen unter anderem, aktuelle Marktdaten und -risiken zum Objekt, seiner Lage und seinem Umfeld in die Bewertung einzubeziehen und die Werte jährlich bzw. alle drei Jahre neu zu prüfen.

Die im August 2006 in Kraft getretene BelWertV, deren Umsetzung durch die Banken weiterhin läuft, verursacht auch Umstrukturierungen in der Finanzwirtschaft selbst. So legt die BelWertV erstmals die Anforderungen an die Methodik der Wertermittlung und an die Qualifikation der Gutachter für alle Pfandbriefemittenten einheitlich und transparent fest. Dazu definiert die BelWertV strenge Anforderungen an die Form des Gutachtens und die Tätigkeit der Gutachter, die in oder für Pfandbriefbanken tätig sind. So müssen die Gutachten Aussagen zur Objekt- und Standortqualität, zum regionalen Immobilienmarkt, zu den rechtlichen und tatsächlichen Objekteneigenschaften und zur Beleihungsfähig-

keit des Objekts enthalten. Damit ein von der Bank gestellter Gutachter objektiv bewertet, muss er organisatorisch unabhängig vom Kreditakquisitions- und Kreditentscheidungsprozess sowie von der Objektvermittlung in die Ablauforganisation der Bank eingebunden werden. In der Praxis veranlasst die Anforderung nach dieser klaren Trennung der Rollen viele Banken dazu, den kompletten Bereich der Bewertung auszulagern. So kann beispielsweise die Immo-Check GmbH, ein Teilnehmungsunternehmen der Creditreform AG, die für Beleihungswertermittlungen erforderlichen Besichtigungsberichte oder vollständige Wertgutachten auf Basis der jeweiligen Kundenanforderungen flächendeckend

für Deutschland erstellen. „Grundlage der Besichtigungsberichte ist Immoment, eine Datenbank zur Analyse und Bewertung von Immobilien, die aufgrund ihrer Datenbreite und -tiefe in Deutschland führend ist. Diese Datenbank wurde speziell für die Finanz- und Immobilienwirtschaft entwickelt und hilft bei der Entscheidung über die Vergabe von Immobilienkrediten und bei der Umsetzung der nach MaRisk und BelWertV bzw. IFRS gestellten Anforderungen samt der erforderlichen kontinuierlichen Überwachung von Verkehrswerten und Sicherheiten“, so Michael Andrae, Geschäftsführer der Immo-Check GmbH in Bochum. Die web-basierte Informationsplattform verknüpft deutschlandweit alle verfügbaren und entscheidenden Informationsebenen zur Liegenschaftsanalyse miteinander. Die relevante Aggregationsstufe der Daten ist dabei immer das Objekt selbst mit seinem Umfeld, seinem Straßenabschnitt und seiner Marktzone. Im Ergebnis entsteht ein genaues Bild der betrachteten Immobilie, ihres Umfeldes und aller Rahmenbedingungen.

Die Daten werden in Abhängigkeit von der liefernden Quelle laufend, spätestens jährlich aktualisiert. So genannte Time-stamps und Quellenangaben sorgen für Klarheit über Alter und Herkunft der Daten hinsichtlich Nachvollziehbarkeit und Reproduzierbarkeit. Für Basel II und die Bilanzierung nach IFRS stehen aktuelle markt- und lagebezogene Daten zu Verfügung. Darin enthalten sind neben Boden- und Marktpreisen auch Informationen zu Infrastruktur, ÖPNV inklusive Taktung, Immissionen, Kaufkraft, Bevölkerungsstruktur und -entwicklung, Zwangsversteigerungsdichte sowie Branchen- und Einzelrisiken.

Vorteil durch Daten-Standardisierung

Immoments Wettbewerbsvorsprung basiert auf der kompletten Datenhaltung in einer homogenen Struktur. So werden beispielsweise die in den Ländern völlig different aufbereiteten Bodenrichtwerte der Gutach-

terausschüsse von Immo-Check in einem standardisierten Format aufbereitet und gespeichert. Erst dadurch ist es möglich, diese Information auch in Prozessen direkt weiterzuverarbeiten. Dank der Standardisierung spielt es keine Rolle mehr, ob lediglich ein Immobilienobjekt oder gleich 35.000 Objekte angereichert und verarbeitet werden. Banken, die Besichtigungsberichte aufgrund der Bestimmungen der BelWertV extern durch Immo-Check erstellen lassen, profitieren vor allem von Datenqualität, der damit verbundenen Zeitersparnis und der Sicherheit, den gesetzlichen Anforderungen auf diese Weise gerecht werden zu können. Die bundesweite Erstellung von Besichtigungsberichten und Wertgutachten zu garantierten Erledigungsfristen und einheitlichen Preisen lässt sich in die Stückkosten einpreisen. Gleichzeitig ermöglicht die Menge der Anfragen günstige Konditionen. Daher wird diese Dienstleistung in Zukunft auch zur Kostenoptimierung eingesetzt werden. „Immoment liefert online Informationen zur Analyse und Beurteilung auch umfangreicher Portfolien, die über vergangenheitsorientierte Tatbestände hinausgehen und dadurch die Qualität der bereitzustellenden Informationen z.B. bei Portfoliotransaktionen erheblich verbessert. Hervorzuheben ist die Informationstiefe bei kosten- und zeitoptimaler Verfügbarkeit des Datenmaterials“ so Wirtschaftsprüfer Bert-Peter Consoir, Mitglied des Vorstandes der Deutsche Baurevision AG.

Zusätzliche Transparenz durch Rating

Durch ein Rating kann die Transparenz der Bewertung von Portfolien immobilienbesicherter Finanzierungen im Investoren-Interesse zusätzlich verbessert werden. „Mit einem entsprechenden Daten- und Informationsgerüst können – ausgehend von den einzelnen Immobilien und ihrer Finanzierung, einschließlich der Bonität des Inhabers – aussagekräftige Rating-Urteile bestimmt werden. Wir verfolgen hier ausdrücklich einen anderen Ansatz als Rating-Agenturen in den USA, die häufig nicht auf Einzelan-

gaben zu den Objekten aufsetzen“, so Dr. Michael Munsch von der Creditreform Rating AG.

Urteile zu Mietpools bei Schrottimmobilen und zur „Wüstenrot-Klausel“

Auch aus dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 20. März 2007 zu Mietpools bei so genannten Schrottimmobilen (XI ZR 414/04) lässt sich die Verpflichtung von Finanzinstituten ableiten, bei Immobiliengeschäften möglichst detaillierte Informationen über die Wertigkeit und Zukunftsfähigkeit des Objektes einzuholen. Im konkreten Fall klagte die Käuferin einer vermieteten Eigentumswohnung gegen die finanzierende Bausparkasse, die von der Käuferin den Beitritt zu der für das betreffende Objekt bestehenden Mieteinnahmengesellschaft verlangt hatte. In ihrer Klage beruft sie sich u.a. auf die Verletzung vorvertraglicher Aufklärungspflichten durch die Bausparkasse, da das Mietkonzept zur Vortäuschung einer guten Rendite von Beginn an betrügerisch höhere Ausschüttungen vorgesehen habe. Der BGH geht im Ergebnis davon aus, dass die Bausparkasse aufgrund der institutionellen Zusammenarbeit mit der Vermittlerin des Mietpools Kenntnis von der arglistigen Täuschung hatte und kehrt für zukünftige Fälle die Beweislast um. Damit obliegt es jetzt im Einzelfall der Bank, nachzuweisen, dass sie ausreichend Informationen zu Markt und -umfeld eingeholt hat. Dazu Michael Andrae: „Hätte die Bausparkasse die Markt- und Risikoinformationen aus Immoment zur Bewertung des Objektes genutzt, wäre der marktdifferente Ansatz in der Konstruktion des Mietpools

sofort offensichtlich geworden. Durch die Umkehr der Beweislast besteht jetzt aus Gründen der Prävention ohnehin die Pflicht zur Beschaffung belastbarer Liegenschaftsinformationen.“

Im Zusammenhang mit der Wertermittlung durch Bausparkassen ist auch das bisher unveröffentlichte Urteil des Landgerichts Stuttgart vom 18. Mai 2007 (Az. 20 O 9/07) von Interesse. Die Verbraucherzentrale NRW hatte in einer Musterklage gegen eine Klausel aus den AGB der Wüstenrot Bausparkasse geklagt, die besagt, dass die finanzierende Bank die Kosten für ein Gutachten zur Wertermittlung einer Immobilie generell auf den Kunden abwälzen kann, der die Baufinanzierung beantragt hat. Der Klausel nach ist dieses Wertgutachten zwingende Voraussetzung für die Bearbeitung der Darlehensanfrage, unabhängig davon, ob es zur Darlehensgewährung kommt oder nicht. Das Stuttgarter Landgericht ist zu der abweichenden Einschätzung gelangt, dass die Klausel den Verbraucher unangemessen benachteiligt, weil das Gutachten ausschließlich für interne Sicherungszwecke der finanzierenden Bank erstellt werde. Darüber hinaus müsse die Bank dieses Wertgutachten erstellen, um gesetzlich auferlegten Pflichten zu genügen. Die Erfüllung dieser gesetzlichen Pflichten dürfe in den AGB nicht zu individuellen Dienstleistungen gegenüber Vertragspartnern erklärt werden. Auch wenn das Urteil noch nicht rechtskräftig ist, ist absehbar, dass die Banken die Kosten für die Erstellung von Wertgutachten in Zukunft selbst tragen müssen. Damit wird das Interesse der Banken, die Wertermittlung aus Kostengründen komplett an einen spezialisierten Dienstleister auszulagern, weiter steigen.

