

Der Bewerter-Alltag wird nicht einfacher

von Ulrich Schüppler



Es diskutierten (v.l.): Martinus Kurth (Kenstone), Falk Rüdiger (S-Servicepartner), Franz Muschler (PBB) und Ron Hess (On-geo). Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Ulrich Schüppler

Über die MaRisk – Mindestanforderungen an das Risikomanagement – hat die Finanzaufsicht für Kreditinstitute Vorschriften der European Banking Authority sowie der Europäischen Zentralbank (EZB) für ihre Immobilienbewertung verbindlich gemacht. Der Umfang der Gutachten dürfte steigen.

Rund 360 Teilnehmer informierten sich vergangene Woche auf den On-geo Days in Erfurt darüber, wie sich technische und regulatorische Änderungen auf den Alltag der Immobilienbewerter auswirken. Einfacher wird ihre Tätigkeit jedenfalls nicht.

Karsten Schröter, Inhaber des gleichnamigen Sachverständigenbüros, gibt einen Überblick über das komplizierte Zusammenspiel der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) mit den neuesten Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk). „Mit der jetzigen MaRisk hat die Bafin einen Trick gemacht“, urteilt er. Die MaRisk enthalte Verweise auf Richtlinien der European Banking Authority (EBA), vor allem mit Blick auf Risikokredite, sowie auf den EZB-Leitfaden zu Klima- und Umweltrisiken. „Das ist das Bermudadreieck des Aufsichtsrechts“, sagt Schröter. Um darin nicht unterzugehen, wie es bei Schiffen in dem realen Seegebiet der Fall sein soll, sollten sich Bewerter genau mit diesen Vorschriften auseinandersetzen.

Als ein Beispiel nennt Schröter Problemkredite (NPLs) im Immobilienbereich. „Das wurde in den vergangenen Jahren relativ zurückhaltend behandelt.“ Schließlich hätten viele Banken lange Zeit keine nennenswerten NPLs in diesem Segment mehr gehabt und das Thema daher relativ entspannt angehen können. „Inzwischen ist hier aber eine jährliche Wertüberprüfung

nötig – das ist noch nicht bei jeder Bank verinnerlicht“, beobachtet Schröter. Diese Wertüberprüfung muss objektbezogen erfolgen, eine einfache Schätzung anhand der Entwicklung des Marktumfelds reicht nicht aus.

Wie sich die Bewerter dem Thema Nachhaltigkeit nähern können, erläutert Tanja Reiß, Geschäftsführerin der Gutachter-Zertifizierungsstelle HypZert. HypZert hat zu diesem Zweck ein ESG-Scoring erarbeitet. „Im Grunde ist das ein Objekt-Rating“, erklärt Reiß. Schon seit Anfang vergangenen Jahres müsse der Immobiliengutachter auf die ESG-Thematik eingehen, ein bloßer Verweis auf einen vorliegenden Energieausweis oder eine rein textliche Beschreibung der Immobilie reiche dazu nicht aus.

Das HypZert-ESG-Scoring umfasst vier Gruppen von Kriterien: die Umwelt- und Klimarisiken, das Grundstück und seine Umgebung, das Gebäude selbst sowie dessen Energieverbrauch. Während die Daten für den Energieverbrauch und die Umwelt- und Klimarisiken durch Energieausweise bzw. externe Datenquellen beigesteuert werden müssten, falle die ESG-Analyse von Gebäude und Grundstück in den ureigensten Bereich des Gutachters, sei also nicht wirklich etwas Neues, betont Reiß.

Noch sind Bewerter und Kreditinstitute sehr unterschiedlich sensibilisiert, was die Notwendigkeit angeht, sich in Immobiliengutachten mit ESG-Themen auseinanderzusetzen. „Kleinere Institute haben uns noch vor einem halben Jahr gefragt, wozu sie einen Energieausweis benötigen“, beobachtet Falk Rüdiger, Leiter Immobilienbewertung bei S-Servicepartner, der Dienstleistungsgruppe innerhalb des Sparkassenverbands.

Kenstone, die Bewertungstochter der Commerzbank-Gruppe, hat inzwischen einigen Mitarbeitern ermöglicht, sich in der Energieberatung weiterzubilden, berichtet deren Geschäftsführer Martinus Kurth. „Die Ausbildung erfordert schon einen gewissen technischen Hintergrund“, sagt Kurth, und sei daher am ehesten für Gutachter geeignet, die Vorerfahrungen als Architekt oder Bauingenieur mitbringen. Zwei seiner Mitarbeiter sind inzwischen sogar zertifizierte Energieberater. Das sei aber weder von der EZB gefordert, noch habe Kenstone den Ehrgeiz, mit diesen Mitarbeitern selbst in der Förderberatung aktiv zu werden.

Bei der Deutschen Pfandbriefbank (PBB) entstand der Wunsch nach mehr ESG-Kompetenz vor allem aus dem Bedürfnis, in Produktsegmenten wie grüne Anleihen und grüne Kredite einzusteigen, erläutert Franz Muschler, Head of Property Analysis Marketresearch bei der PBB. Allerdings frage die Bankenaufsicht inzwischen verstärkt, inwieweit sich die Kreditinstitute mit dem Thema ESG befasst haben. Die nötigen Daten für eine ESG-Einschätzung von Gebäuden stünden im Markt jedenfalls zur Verfügung. „Mit Gresb und Ecore ist alles an Daten da, was die Banken benötigen.“