

Prozessbezogene Anforderungen an die Bewertungssoftware bei kreditwirtschaftlichen Immobilienbewertungen

Karsten Schröter/Carsten Vogt,
Lehrte

Die Diskussion zur Immobilienbewertungssoftware in Banken wurde durch jüngste Veröffentlichungen¹ erneut angestoßen, nachdem bereits über einen längeren Zeitraum seit den 90er Jahren an der erfolgreichen EDV-seitigen Umsetzung der bankaufsichtrechtlichen Anforderungen an die Immobilienbewertung in Banken gearbeitet wurde. Dies erfolgte entweder bankintern oder unter dem Blickwinkel bankunabhängiger Anwendungslösungen. In jüngster Zeit konzentriert sich die Diskussion auf die Darstellung unterschiedlicher Software-Lösungen an sich, nicht immer mit Bezug auf das Gesamtsystem Bank.

Der folgende Beitrag setzt am Beispiel der in der NORD/LB eingeführten Bewertungssoftware re^x den Fokus auf die softwareseitige Umsetzung der strikten Trennung von Immobilienbewertung und Kreditgewährung und -bearbeitung einerseits und auf Anforderungen an eine effektive und rechtssichere Weiterverarbeitung der Bewertungsergebnisse im Kreditprozess andererseits.

1 Anforderungen an den kreditwirtschaftlichen Bewertungsprozess

Der Bewertungsprozess in oder für Banken wird durch vielfältige Anforderungen determiniert, die inzwischen allgemein bekannt sind und daher an dieser Stelle nicht im Detail diskutiert werden sollen. Die wesentlichen Aspekte und ihre Quellen sollen jedoch genannt werden, um dem Leser den Zusammenhang mit den Anforderungen an Softwarelösungen zu erschließen. Daher werden wichtige strukturelle und inhaltliche Anforderungen, die auf die gesetzliche oder bankaufsichtliche Umsetzung von Softwarelösungen Einfluss haben, benannt. Eine umfassende Richtungsangabe der zukünftigen Entwicklung der Immobilienbewertung in Banken entwickelte Trotz bereits 2002².

Strukturelle Anforderungen an den Bewertungsprozess

- Die Bewertung von (Immobilien)-Sicherheiten ist ein Teil der Marktfolge und auch hier strikt von der Kreditbearbeitung zu trennen³. Ausnahmen von dieser strikten Trennung der Bewertung sind nur im Rahmen der Kleindarlehnsgrenze möglich⁴.
- Die Immobiliengutachter bewerten weisungsungebunden und unbeeinflusst. Die Bank stellt dies durch eine geeignete strukturelle Anbindung der Immobiliengutachter sicher⁵.

- Die mit der Bewertung von Immobilien als Banksicherheit befassten Gutachter weisen eine definierte Qualifikation nach⁶.
- Die Gutachten sind in nachvollziehbarer Form als »förmliche« Bewertungen zu dokumentieren. Die Besichtigung der Pfandobjekte ist, bis auf definierte Ausnahmen bei Bewertungen im Rahmen der Kleindarlehnsgrenze, zwingend erforderlich⁷.
- Zur Bewertung von Immobiliensicherheiten können externe Gutachter herangezogen werden.

Produkte des Bewertungsprozesses

Beleihungswert

Im Mittelpunkt der Bewertung von Vermögensgegenständen im In- und Ausland als Sicherheiten für die Bank steht nach wie vor der Beleihungswert in Bezug auf § 16 PfandBG. Für

- 1 Immobilien und Finanzierung, Der langfristige Kredit, 2004, thematisiert das Thema Immobilienbewertungssoftware mit mehreren Artikeln.
- 2 Trotz, R.: Anforderungen an die Immobilienbewertung werden weiter wachsen in: Immobilien und Finanzierung, Der langfristige Kredit, 2002, 501 f.
- 3 RdSchr. 34/2002 vom 20. 12. 2002, MaK-Mindestanforderungen an das Kreditgeschäft der Kreditinstitute, Tz 28, Entwurf BelWertV § 7.
- 4 RdSchr. 02/99 BAKred vom 21. 1. 1999, Entwurf BelWertV § 25.
- 5 RdSchr. 02/99 BAKred vom 21. 1. 1999, Entwurf BelWertV § 7.
- 6 RdSchr. 02/99 BAKred vom 21. 1. 1999 i. V. m. Schreiben vom 7. 9. 1999 und 17. 4. 2000, Entwurf BelWertV § 6.
- 7 Schreiben der BAKred vom 22. 6. 1999, Az III 11.32.00, Entwurf BelWertV § 4.

die Ermittlung des Beleihungswertes sind systematische bankaufsichtliche Vorgaben einzuhalten⁸. Der Beleihungswert der Immobilie ist die entscheidende Bezugsgröße für den Realkredit und den grundpfandrechtlich gedeckten Personalkredit sowie für die Grundsatz-I-Privilegierung.

Marktwert

Daneben verstärkt sich die Bedeutung des Marktwertes in der kreditwirtschaftlichen Bewertung, nicht nur als Höchstwert im Vergleich zum Beleihungswert, sondern auch als eigenständiger Wert. Der Marktwert ist zu ermitteln

- als zum Vergleich heranzuziehender Höchstwert für den Beleihungswert,
- als eigenständiger Wert bei
 - Wertaktualisierung im Rahmen der Überwachung der Werthaltigkeit der Immobiliensicherheit bei gewerblichen Realkrediten⁹
 - der Durchführung von Immobilien-Ratings¹⁰.

Die Ermittlung des Marktwertes erfolgt nach den gesetzlichen, berufsständig international anerkannten und sonstigen Gegebenheiten des Landes, in dem sich die Immobilie befindet.

Portfoliobewertung, MBS¹¹

Die Portfoliobewertung erfolgt nach den bekannten Prinzipien der Portfoliobewertung immer dann, wenn nur der Marktwert des Portfolios zu ermitteln ist. Die grundpfandrechtliche Sicherung eines Portfolios setzt die Ermittlung von Einzelbeleihungswerten voraus.

Immobilien-Rating

Für das Rating von durch Immobilien besicherten Krediten ist die Angabe verschiedener immobilienbezogener Daten z. B. der Makro- und Mikrolage, der Objektqualität von Cash-Flows und des Marktwertes¹², notwendig.

Als Instrument der Risikofrüherkennung wird durch die Bewertungsabteilungen der Banken zunehmend das Immobilienmarkt- und Objektrating, im Wesentlichen ein Scoring-Modell, genutzt. Diese strukturierte Einschätzung von Lage,

Standort, Objekt, Objekt-Cash-Flow und bei Projekten der Projektqualität ermöglicht die Abbildung des Chancen-Risiko-Profiles der Immobilie und des Portfolios in transparenter, vergleichbarer und bankweit vereinheitlichter Form¹³. Damit wird dem Kreditkompetenzträger und den Risiko-Management-Abteilungen neben dem Gutachten, welches den Wert der Sicherheit dokumentiert, ein weiteres Hilfsmittel für seinen Entscheidungsprozess zur Verfügung gestellt.

Wertaktualisierung

Die Bank muss i. S. der Risikofrüherkennung sichern, dass die Sicherheitenwerte in regelmäßigen Abständen überwacht und aktualisiert werden¹⁴.

In Abbildung 1 sind die aufsichtsrechtlichen Vorgaben für den Bewertungsprozess zusammengefasst.

2 Kreditprozess und Bewertungsergebnisse

Markt- und Beleihungswerte wirken auf verschiedene Prozesse im Mak-konformen Kreditprozess (Abbildung 2). Die Ergebnisse des Gutachtens und des Immobilienmarkt- und Objektratings sind heute zwei die Immobilie als Sicherheit beschreibende, notwendige Entscheidungsgrundlagen für die *Kreditgewährung*. Innerhalb der *Kreditbearbeitung* ist die Wertaktualisierung der Sicherheitenwerte verpflichtend vorgeschrieben¹⁵. Die *Kreditabwicklung* benötigt Marktwerte i. S. v. Zerschlagungs- oder Verwertungswerten. Für die Herausgabe von Mortgage Backed Securities (MBS) ist der Nachweis der ordnungsgemäßen Ermittlung von Markt- und Beleihungswerten zwingend notwendig. Die Einordnung der Objekte in ein geratetes Portfolio erleichtert die Bewertung der Chancen und Risiken des zu verbriefenden Portfolios. Die Risikoanalyse unterschiedlicher Portfolios kann auf der Grundlage des Immobilienmarkt- und Objektratings problemlos erfolgen. Die Bewertungsdaten sind Grundlage für das Sicherheiten-Management-System und die Deckungsrechnung.

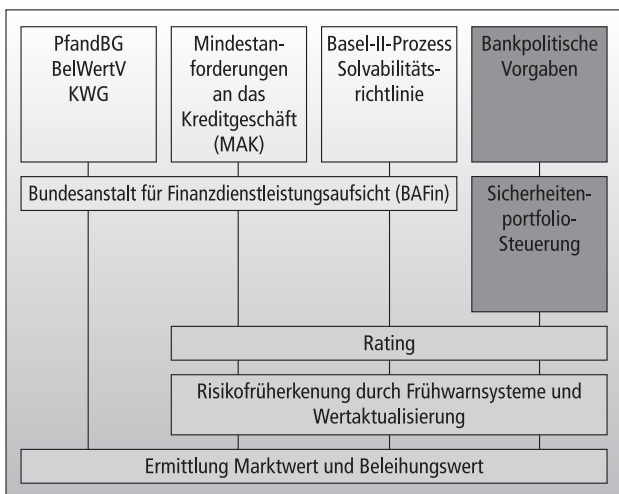


Abbildung 1: Aufsichtsrechtliche Vorgaben für den kreditwirtschaftlichen Bewertungsprozess

8 Vgl. Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung vom 3. 6. 1998, Schreiben der BAKred vom 10. 7. 1998, Az III 11.32, Entwurf BelWertV.
 9 RS 34/2002, a. a. O. vgl. Tz 28, 52; RS 02/99 BAKred.
 10 Die Durchführung des DSGVO-Immobilienratings erfordert die Eingabe des Marktwertes.
 11 TEGoVA; Europäische Verbriefung von Hypothekenforderungen; Leitfaden für Gutachter, 2003.
 12 TEGoVA; Europäisches Markt- und Objektrating; Leitfaden für Gutachter, 2003.
 13 TEGoVA; Europäisches Markt- und Objektrating; Leitfaden für Gutachter, 2003; VÖB: VÖB-Immobilienanalyse, 2005.
 14 RS 34/2002, a. a. O., MaK, Tz 28, 52.
 15 RS 34/2002, a. a. O., MaK, Tz 52, 53.

	Marktwert	Beleihungswert	Immobilienmarkt- und Objektrating
Kreditgewährung	X	X	X
Wertaktualisierung (Kreditbearbeitung)	X	X	X
Kreditabwicklung	X		
Verbriefung	X	X	X
Deckungsregister		X	
Risikosteuerung Portfolio			X
Sicherheitenmanagementsystem	X	X	
Grundsatz I	X	X	

Abbildung 2: Verwendung von Bewertungsergebnissen im Kreditprozess

3 Prozessbezogene und inhaltliche Anforderungen an kreditwirtschaftliche Bewertungssoftware

Prozessbezogene Anforderungen an die Bewertungssoftware

Eine zeitgemäße Bewertungssoftware muss folgende Effekte hervorrufen:

- Unterstützung des bewertungsinternen Arbeitsablaufs und Minderung des Arbeitsaufwandes
- Effektivierung des Datenaustauschs im Kreditinstitut durch Schnittstellen zu vor- und nachgelagerten EDV-Systemen
- Minderung des Kreditrisikos durch Auswertemöglichkeit des Bewertungsportfolios und durch Zentralisation der bewertungsrelevanten Datenbestände
- Minderung des operationellen Risikos durch Kontroll- und Plausibilisierungsmechanismen, durch Standardisierung und Qualitätssicherung der Bewertungen und durch edv-seitige Rollen- und Berechtigungskonzepte.

Die Ergebnisse der durch EDV unterstützten Immobilienbewertung fließen in der Bank in verschiedene Prozesse ein:

- Kreditgewährung
- Kreditbearbeitung
- Kreditsanierung/-abwicklung
- Deckungsrechnung
- Verwaltung des juristischen Sicherheitenbestandes
- Ratingprozess
- Verbriefung

Folglich muss das Bewertungssystem in sich abgeschlossen sein, jedoch die weiterverarbeitende Systeme mit juristisch sicheren Daten bedienen, die direkt und ohne Eingriffsmöglichkeit durch Dritte transportiert werden.

Daraus ergeben sich prozessuale Anforderungen:

- In sich geschlossenes System der Bewertung, das keine Fremdeingriffe ermöglicht, d. h.:
 - Immobilienbewertungsrelevante Daten werden durch Gutachter erfasst
 - Zu bearbeitende Bewertungen werden einem Gutachter zugewiesen – Zugriff durch andere ist ausgeschlossen

- definiertes Kompetenz-System
- definiertes System der Bearbeitungszustände (»in Erfassung«, »in Bearbeitung«, »gültig«, »historisiert«)
- Anlegen einer Historie der Bearbeitung
- Prozessuale Abbildung des Work-Flows der Bewertungsabteilung
- Definierter Datentransport in die die Bewertungsergebnisse weiter verarbeitenden Bereiche, d. h.:
 - Definition des Datenumfanga, der an andere Systeme unveränderlich geliefert wird, z. B. zu Systemen der Kreditvorlagenerstellung, Sicherheitenmanagementsystemen, Deckungsregister und Ratingsystemen
 - Verwendung einer abgestimmten Datenbank-Lösung
 - Definition der Zulassung bestimmter Nutzungen der Bewertungsdatenbank, wie Leserecht bei gültigen Gutachten
 - Verwendung der Bewertungssoftware auch für Bewertungen innerhalb der Kleindarlehnsgrenze, um für die Immobiliensicherheiten eine einheitliche Sicherheiten-datenerfassung zu gewährleisten

Somit erscheint es sinnvoll, die Bewertungssoftware in enger Verbindung zum »EDV-Bebauungsplan« der jeweiligen Bank zu planen. So wird die elektronische Weitergabe von Bewertungsdaten nicht von vorn herein blockiert, umfangreiche Anpassungslösungen (»Schnittstellen werden teurer als das Programm«) oder gar die manuelle Zweiteingabe von Bewertungsergebnissen werden vermieden.

Inhaltliche Anforderungen an die Bewertungssoftware

Die inhaltlichen Anforderungen sind zunächst aus bankaufsichtlichen Prämissen abzuleiten, darüber hinaus aus den Verwendungsbereichen der Bewertungsprodukte. Insofern geht es aus Sicht der Verfasser nicht darum, eine perfekte EDV-Software zur Verfügung zu haben, die jeden Bewertungsfall abdeckt. Wir stimmen hier mit *Munzel*¹⁶ überein, der eine 90 % Abdeckung der Bewertungsfälle durch die Software präferiert. Der Verfasser distanziert sich von Erwartungen nach »einer Bewertung auf Knopfdruck« außerhalb der formellen Bewertung in Kreditfabriken¹⁷. Die umfangreiche Erweiterung der Anforderungen an den Tätigkeitsumfang der Immobiliengutachter (z. B. Bewertung von CMBS, Immobilienmarkt- und Objektrating, Forcierung der Auslandsbewertung) muss durch eine entsprechende Bewertungssoftware unterstützt werden.

Im einzelnen ergeben sich die folgenden Anforderungen:

- Ermittlung des Markt- und Beleihungswertes der Immobilie in getrennten Verfahren
- Plausibilitätsprüfungen zur Einhaltung der BelWertV und anderer bankaufsichtliche Höchst- und Mindestwerte
- Einhaltung der methodischen Abläufe gemäß Marktwert- und Beleihungswertermittlung
- Speicherung und Auswertungsmöglichkeit aller bewertungsrelevanten und ratingrelevanten Daten

¹⁶ Paul Tewes/Burkhard Munzel/Rainer Fädrieh: Standardisierung der Bewertung durch EDV in: Immobilien und Finanzierung, Der langfristige Kredit, 2004, 796 ff.

¹⁷ Alexandre Janicki/Reinhard Pieske: Die Bedeutung von Geodaten in einer Kreditfabrik in: Immobilien und Finanzierung, Der langfristige Kredit, 2004, 804.

- Erzeugung eines gedruckten förmlichen Gutachtens im Sinne der umfassenden Sicherheitenbewertung
- Möglichkeit der Erfassung und Auswertung von Mietverträgen, angesetzten und tatsächlichen Mieten, sowie Pachtwertermittlungen
- Möglichkeit der Bewertung von Erbbaurechten und Rechten/Belastungen in Abt. II
- Möglichkeit der Erfassung, Bewertung, Analyse von Portfolios
- Möglichkeit der Bewertung ausländischer Immobilien
- Verschneidung von Bewertungsdaten mit GIS-Anwendungen.

4 Umsetzung der Anforderungen, dargestellt am Beispiel der Bewertungssoftware re^x

Die Immobilienbewertungsabteilung der NORD/LB nutzte seit 2000 die Bewertungssoftware NORD/val, ein Bewertungsprogramm mit Access-Datenbank-Basis, mit welchem bisher ca. 8 000 Bewertungsvorgänge durchgeführt wurden. Der inhaltliche Aufbau und Bearbeitungsablauf dieser Soft-

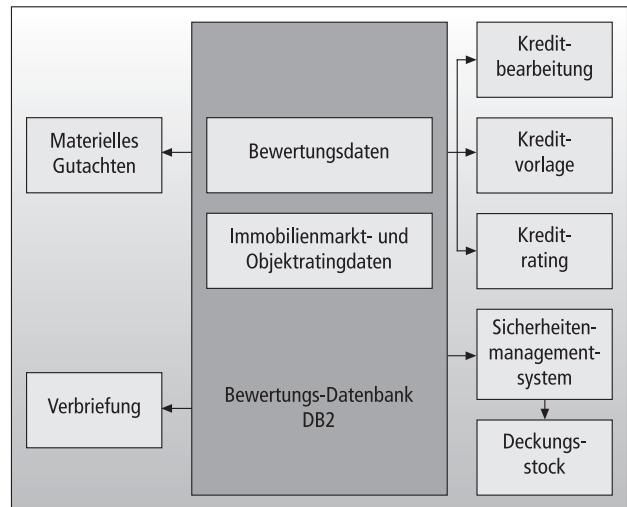


Abbildung 3: Schnittstellen zu anderen Bankensystem

ware-Lösung hat sich bewährt¹⁸. 2004/2005 wurde das Bewertungsprogramm weiter entwickelt, wobei die EDV-Landschaft der Bank ebenso wie zukünftige Anforderungen inte-

¹⁸ So bauen auch wesentliche Teile des Work-Flows und der Bewertungsphilosophie des Programms »LORA« auf NORD/val auf.

Bauteil	Nutzung	Fläche	EUR/m² tatsächl.	EUR/m² Ansatz	Jahresrohertrag	BWK%	Reinertrag	Lieg.zins	RND	Ertragswert
UG	Lager	120,00	5,00	2,50	3.600,00	23,67	2.748,00	6,50	50	40.742,00
EG 2	Handel	150,00	25,00	20,00	36.000,00	8,92	32.789,00	6,00	50	520.489,00
Wohnung 1/2	Wohnen	150,00	5,00	5,00	10.800,00	15,42	9.135,00	5,00	50	168.587,00

Summe Ertragswerte: 729.818,00 EUR
 Zuschlag wegen: % EUR
 Abschlag wegen: % EUR
 nicht rentierlicher Bodenwert: 0,00 EUR
Ertragswert (Marktwert): 729.818,00 EUR

Ertragswert je Nutzung
 Restnutzungsdauer
 Liegenschaftszinssatz/Kapitalisierungszinssatz
 Bewirtschaftungskosten - Einzelansätze
 Jahresrohertrag auf Basis nachhaltiger Miete
 Option Umsatzberechnung/Pachtwertmethode
 ortsübliche/nachhaltige Miete
 tatsächliche Miete
 Fläche - vermietbare Fläche oder Leerstand
 Option Mietvertragsdaten erfassen
 Nutzung - Auswahl definierter Nutzungen
 Bauteil - frei definiert

Abbildung 4: Maskenaufbau Ertragswertermittlung Marktwertermittlung

grierend berücksichtigt wurden. Die Entscheidung fiel auf eine web-basierte Weiterentwicklung auf Basis einer leistungsfähigen, professionellen DB2-Datenbank. Dies geschah unter dem Blickwinkel, dass die web-basierte Bearbeitung der Prozesse favorisiert wird und die DB2-Datenbank mit der DB-Landschaft des Konzerns kompatibel ist. Die Schaffung einer Inzellösung war von vornherein ausgeschlossen. Die neue Lösung ist mandantenfähig. Mit der neuen Software können folgende Produkte erzeugt werden:

- Marktwert- und Beleihungswertgutachten
- Bewertungen im vereinfachten Verfahren
- Bewertungen von Projektentwicklungen (Bauträger-Gutachten)

Die Datenbank ermöglicht folgende Auswertungen:

- Vergleichswerte für aktuelle Bewertungen
- Vergleichswerte aus der Historisierung von Gutachten gleicher Objekte (Tendenzauswertungen)
- Portfolio-Auswertungen i. S. der Unterstützung von Kredit-Risiko-Management und anderer Gremien und Bankbereichen
- Portfolio-Zusammenstellungen und -auswertungen für MBS
- Verschneidung von Bewertungsdaten und Immobilienmarkt- und Objektrating-Daten
- Verschmelzung von Bewertungsdaten mit GIS-Informationen

Darüber hinaus ergeben sich die in Abbildung 3 dargestellten Datenschnittstellen zu anderen Banksystemen.

Ein Großteil der Schnittstellen wird in 2005 definiert. Das Programm re^x unterstützt den Workflow der Bewertungs-

abteilung von der Auftragsannahme bis zur Internen Leistungsverrechnung. Für einzelne Tätigkeiten werden Kompetenzen vergeben. Die Festsetzung des Beleihungswertes ist ebenfalls als gesonderte Funktion im Programm möglich.

Für die einzelnen Bearbeitungs-, Bewertungs- und Benutzerszustände wurden Use-Cases (UC) erarbeitet. In Anlehnung an den Maskenaufbau des bisherigen Programms NORD/val wurde ein übersichtlicher Maskenaufbau gewählt. Durch die intranetgestützte Bearbeitung ergibt sich der beispielhaft in Abbildung 4 dargestellte Maskenaufbau für das Ertragswertverfahren.

Die o. g. Anforderungen werden in einem kontinuierlichen Entwicklungsprozess in 2005 in der Bewertungssoftware re^x umgesetzt. Das Programm re^x ist erfolgreich eingeführt.

Von der Ablösung des Programms NORD/val durch re^x, der Überführung der Access-Datenbank in eine DB2-Datenbank und der Erweiterung der bisherigen Funktionalitäten werden wesentliche Impulse zur prozessintegrierten Weiterverarbeitung der Immobilienbewertungsergebnisse erwartet, die zuvor unter Einhaltung der strikten Trennung der Immobilienbewertung zu Markt- und Marktfolgebereichen ermittelt wurden.

*Dr. Karsten Schröter, Immobiliensachverständiger,
CIS hypzert, Hermesstr. 10, 31275 Lehrte
Carsten Vogt, Immobiliensachverständiger CIS
hypzert, Im See 2 a, 31275 Lehrte*