Immobilienbewertung

Zentrale Anlaufstelle

Die Bewertung von Immobilienobjekten spielt eine wichtige Rolle in der Finanzierungsentscheidung von Volksbanken und Raiffeisenbanken. Zum 1. Januar 2020 hat die DZ Hyp ihre internen Gutachterkapazitäten in die VR Wert integriert und bündelt damit die Bewertungsexpertise innerhalb der DZ-Bank-Gruppe.

Gerhard Decker und Carsten Düerkop

2019 ging das elfte Jahr des immobilienwirtschaftlichen Aufschwungs mit anhaltend steigenden Mieten und Kaufpreisen zu Ende. Eine risikoadäquate Preisfindung und eine hohe Bestandsqualität der Kredite nehmen in dieser Phase des Immobilienzyklus einen besonderen Stellenwert ein. Unerlässlich ist in diesem Zusammenhang die Bewertung der Immobilienobjekte. Die Nachfrage nach detaillierten und fundierten Immobiliengutachten steigt vor dem Hintergrund eines zunehmenden Wettbewerbs am Markt.

Gerhard Decker ist Geschäftsführer der VR Wert GmbH.

E-Mail: gerhard.decker@vrwert.de

Dr. Carsten Düerkop ist Mitglied des Vorstands der DZ Hyp.

E-Mail: carsten.dueerkop@dzhyp.de

Integriert werden 17 DZ-Hyp-Mitarbeiterinnen und -Mitarbeiter in die VR Wert, eine 100-prozentige Tochtergesellschaft der DZ Hyp. Hinzu kommen vier Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DZ Immobilien+Treuhand, die ihren Gutachterbetrieb eingestellt hat.

Im Mittelpunkt der bisherigen Immobilienbewertung durch eigene Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der DZ Hyp standen wohn- und privatwirtschaftliche Objekte. Zudem sind die Gutachter an der Entwicklung der Bewertungssysteme der genossenschaftlichen FinanzGruppe beteiligt und stellen dafür Kompendien und Arbeitshilfen zur Verfügung.

Diese Aktivitäten werden auf gleichbleibendem Niveau in der VR Wert fortgesetzt, deren Expertise die integrierten Gutachter in diesen Bereichen erweitern und deren Leistungsspektrum sie ergänzen. Dieses besteht im Schwerpunkt aus der Bewertung gewerblicher Immobilien. Dazu zählen sämtliche Dienstleistungen der Objektbewertung – auch im Rahmen der NPL-Richtlinien.

Die Beleihungs- und Marktwertgutachten der Gesellschaft werden auf Basis gesetzlicher Grundlagen sowie der einheitlichen Beleihungswertverordnung für die genossenschaftliche FinanzGruppe erstellt. Darüber hinaus begutachtet die VR Wert alle Arten von Immobilien für Banken, Unternehmen, Investoren und Fonds.

Die Wertermittlung erfolgt wunschgemäß nach der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) oder nach der einheitlichen Wertermittlungsrichtlinie 3.0 der genossenschaftlichen FinanzGruppe. Die gutachterliche Stellungnahme zu Bebauungsplänen, Bauvorhaben, Herstellungskosten, Wirtschaftlichkeit und Bauträgermaßnahmen wird durch Bautenstandsberichte und Mittelverwendungskontrolle ergänzt.

Hohe Qualität im bundesweiten Netz

Die Konzentration der Bewertungsexpertise in der VR Wert soll auch hinsichtlich der Qualität der Gutachten spürbare Vorteile für alle Beteiligten schaffen. Fachwissen und Fähigkeiten können in Zukunft standortübergreifend vertieft und geteilt werden. Die Beauftragungsprozesse werden

vereinheitlicht und damit effizienter. Basis für die Bewertungsstandards bleibt die Zertifizierung zum Immobiliengutachter durch die HypZert.

Die Volksbanken und Raiffeisenbanken sollen einen optimalen Service zu wettbewerbsfähigen Preisen erhalten, den sie selbst nur unter hohem Aufwand mit eigenem Personal leisten könnten. Aufgrund der einheitlichen Bewertungsverfahren ist in allen Fragen rund um die Immobilie eine schnelle und qualitätsgesicherte Gutachtenlieferung möglich. Dazu trägt auch die regional gegliederte Arbeitsweise bei, die insbesondere bei der Zusammenarbeit mit den genossenschaftlichen Instituten eine große Rolle spielt.

Mit den integrierten Gutachtern sowie zusätzlich geplanten Positionen in den Regionen werden rund 65 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter zur VR Wert zählen. Durch die Maßnahme entsteht ein für die Gesellschaft neuer, zentraler Standort in Münster. Darüber hinaus ist die VR Wert wie bisher in Hamburg, München, Berlin, Köln, Dresden, Frankfurt am Main und Stuttgart sowie mit über 50 Kooperationspartnern im gesamten Bundesgebiet vertreten.

Fit für die Zukunft

Zeit ist in der Immobilienbewertung ein kritischer Faktor. Insbesondere im Bereich der privat genutzten Wohnimmobilien spielen Digitalisierung und Automatisierung eine zunehmende Rolle. Die VR Wert hat mit „BESI 48“ ein Produkt entwickelt, das eine schnelle Bewertung privater Immobilien erlaubt. Es bietet die Außen- und Innenbesichtigungen von Einfamilienhäusern, Reihenhäusern, Doppelhaushälften, Mehrfamilienhäusern bis zu sechs Wohneinheiten und Eigentumswohnungen mit einer überschlägigen Marktwertermittlung innerhalb von 48 Stunden.

Mit den zügigen Gutachten für Privatimmobilien bis hin zu hoch differenzierten und komplexen Fallbetrachtungen für gewerbliche Objekte bietet die VR Wert die gesamte Bandbreite der Immobilienbewertung. Dank der Integration der bisherigen DZ-Hyp-Gutachter kann die Gesellschaft ab sofort auf zusätzliche Expertise, mehr regionale Ansprechpartner und optimierte Qualitätsstandards zurückgreifen. BI