

Beleihungswertermittlung

Die Nutzung von durch Grundpfandrechte gesicherten Krediten zur Steigerung der Deckungsmasse von Pfandbriefbanken erfordert eine regulatorisch konforme Beleihungswertermittlung. Die zunehmend schärfere Auslegung der zugrundeliegenden gesetzlichen Vorgaben durch interne und externe Prüfer führt zu wachsenden fachlichen und prozessualen Anforderungen. Die daraus entstehenden Problemstellungen erfordern individuelle Lösungsansätze: prag-

matische Schulungs- und Weiterbildungsmaßnahmen, systematische Verbesserungsprozesse und schließlich eine End-to-End-Analyse und Verbesserung des Indeckungnahme-Prozesses vom Vertrieb bis zum Treuhänderwesen. Die Optimierung dieser Handlungsfelder wird durch geeignete IT-Maßnahmen unterstützt, beispielsweise durch integrierte Bewertungssysteme oder IT-gestützte Prozesssteuerung mittels Workflow- oder BPM-Systemen.



COFINPRO
Finest Processes in Finance

Ausgangssituation und Problemstellung

Ausgangssituation

Die Beleihungswertermittlung ist für Pfandbriefbanken ein erfolgskritischer Prozess. Die vorhandenen, durch Grundpfandrechte gesicherten Kredite sollen optimal zur Steigerung der Deckungsmasse eingesetzt werden. Dabei ist allerdings Einiges zu beachten. Die geforderte hohe Qualität des Deckungsstocks, dokumentiert in den Vorschriften des Kreditwesengesetzes (KWG), des Pfandbriefgesetzes (PfandBG), der Solvabilitätsverordnung (SolV) und der Beleihungswertverordnung (BelWertV), erfordert eine kritische Würdigung des Objekts und dessen Beleihungswerts. Die Auslegung dieser regulatorischen Vorgaben durch die BaFin sowie interne und externe Prüfer verschärft sich, eine regelkonforme Ermittlung des Beleihungswertes wird fachlich und prozessual zunehmend komplexer.

Nicht nur im Rahmen von Refinanzierungsüberlegungen, sondern auch vor dem Hintergrund von BASEL III und den damit verbundenen Liquiditätsanforderungen werden die Anrechnungserleichterungen für Immobilienkredite an Bedeutung gewinnen. Aus diesem Grund ist auch davon auszugehen, dass die Umsetzung dieser Richtlinien und die regelmäßige Überwachung der Immobilienwerte vermehrt im Fokus von externen Prüfungen stehen werden.

Problemstellung

Eine regelkonforme Ermittlung des Beleihungswerts stellt hohe Anforderungen an die Finanzinstitute. Bereits auf Vertriebsseite muss auf die Deckungsstockfähigkeit der Geschäfte geachtet werden. Für die Beleihungswertermittlung relevante Unterlagen müssen auf die hohen qualitativen Anforderungen

geprüft werden. Bei strenger Auslegung der BelWertV führen bereits kleine formale Mängel zur Notwendigkeit einer Unterlagennachforderung bzw. zu einer fehlenden Deckungsstockfähigkeit des Kredits.

Um der BelWertV zu genügen, wird in der Regel nach der Auszahlung eine nachträgliche Beleihungswernermittlung und -festsetzung vorgenommen. In der Umsetzung der BelWertV werden spezialisierte Mitarbeiter mit vertieften Kenntnissen eingesetzt – das können sogar Mitarbeiter sein, die nach HypZert zertifiziert sind. Der hohe Qualitätsanspruch an das Ergebnis und die fachliche Komplexität machen es aber auch diesen hochkompetenten Spezialisten nicht leicht, fehlerfrei und performant zu arbeiten. Spezialfälle, die nur in geringen Stückzahlen vorkommen und sehr spezifisches Wissen erfordern, stören die Bearbeitung des Standardgeschäfts.

Lösungen und Kompetenzen

Lösungen

Die vielfältigen Aufgabenstellungen in der Sicherstellung einer regulatorisch konformen und gleichzeitig performanten Beleihungswernermittlung werden durch die Cofinpro AG mit individuell angepassten Lösungen unterstützt:

- Betrachtung des End-to-End-Prozesses zur Identifikation möglichen Optimierungspotentials, z.B. frühzeitige Unterlagenprüfung und elektronische Checklisten.
- Durch die Einführung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (KVP) werden Fehlerschwerpunkte systematisch beseitigt und die Mitarbeiter weitergebildet.
- Eine möglichst frühzeitige Prüfung der vom Kunden eingereichten Unterlagen auf die Tauglichkeit für eine BelWertV-konforme Beleihungswernermittlung verhindert ein späteres, möglicherweise erfolgloses Nachfordern von Unterlagen in der nachgelagerten Wertermittlung und sichert damit die Ausnutzung potentieller Deckungsmasse. Bei fehlenden oder untauglichen Unterlagen erfolgt eine elektronische Beschaffung möglicher Ersatzunterlagen durch externe Dienstleister (z. B. Flurkarte oder Grundbuchauszug).
- Unterstützung des Vertriebs durch eine Unterlagenmatrix, die alle für eine Indeckungnahme erforderlichen Unterlagen fallbezogen bereits im Beratungsgespräch aufzeigt.
- Mit dem Einsatz einer IT-gestützten Prozesssteuerung werden mögliche Fehlerquellen beseitigt und die Bearbeitungszeit verkürzt.
- Durch die Verbindung der IT-gestützten Prozesssteuerung mit einer Ressourcen-/Kompetenz-Matrix ist die Trennung von Sonderfällen vom Standardgeschäft und die gezielte Zuführung zu speziell ausgebildeten Mitarbeitern möglich. So werden Fehlerquellen vermieden, Kosten gesenkt, die Qualität wird gesteigert und die Bearbeitungszeit optimiert.

Die nahtlose Integration von Bewertungssystemen wie z. B. Lora oder ten2click ermöglicht eine schnelle Werteinschätzung von Standardimmobilien. Durch den Zugriff auf aktuelle Richtwerte (Bodenrichtwerte, Mietpreise) werden aufwändige Recherchetätigkeiten in der qualifizierten Wertermittlung eingespart und ein qualitativ hochwertiger Markt- und Beleihungswert ermittelt.

- Die Aufgabentrennung von Wertermittler und Wertfestsetzer wird unter Berücksichtigung der Aufbauorganisation und der gesetzlichen Vorgaben elektronisch sichergestellt und dokumentiert. Sämtliche Checklisten, Qualitätskontrollen und Stichproben werden elektronisch erfasst und sind über eine Reportinglösung auswertbar.

Auf einen Blick unsere Kompetenzen

Fachliche Kompetenzen:

- Immobilienkredite: Produktkenntnisse, Antrags- und Abwicklungsprozesse
- Kreditsicherheiten: Arten von Sicherheiten und deren spezifische Eigenschaften
- Beleihungswertermittlung: Unterlagenanforderungen, regulatorisch konforme Wertermittlung und Wertfestsetzung
- Regulatorik: HGB, KWG, SolvV, PfandBG, BelWertV, MaRisk, Basel III
- Fachsysteme: Bewertungssysteme (Lora, ten2Click etc.), bestandsführende Systeme (SAP CML), Sicherheitenmanagementsysteme (SAP CMS), elektronische Kreditakte

Technische Kompetenzen:

- Prozessintegration mit Business Process Management Systemen (BPMS) und Business Rule Engines (BRES) sowie serviceorientierten Architekturen (SOA)
- Datenintegration (EAI, SOA, ETL)
- Business Intelligence, Reporting

Methodische Kompetenzen:

- Prozessanalyse und -optimierung, Optimierung der Aufbauorganisation
- Einführung und Begleitung eines kontinuierlichen Verbesserungsprozesses (KVP)
- Begleitung des Veränderungsprozesses
- Analyse und Optimierung des fachlichen Bebauungsplans und Fachkonzeption
- Analyse und Optimierung der IT-Architektur und DV-Konzeption

Fragen zu diesen oder anderen Themen beantworten wir Ihnen jederzeit gerne.

Cofinpro AG

Untermainkai 27–28, 60329 Frankfurt am Main

Tel: +49 (0) 69 - 2 99 20 87 60

Mail: welcome@cofinpro.de

www.cofinpro.de



Cofinpro unterstützt Deutschlands führende Finanzdienstleister bei der Verbesserung von Geschäftsprozessen. Wir transformieren Strategien in Prozesse und implementieren diese Prozesse in der IT. Durch Business Transformation schaffen wir für unsere Kunden entscheidende Wettbewerbsvorteile in einem Finanzmarkt, der sich immer noch sehr schnell verändert und vor spannenden Herausforderungen steht. Unser Erfolgskonzept ist dabei ein ganz besonderes: Wir kombinieren hohe Fach- und Technologiekompetenz mit den Methoden unseres Business Engineering Frameworks – durch diese einzigartige Kompetenzbündelung erreichen wir für unsere Kunden exzellente Ergebnisse: „Finest Processes in Finance“.