

# (Geplante) Änderungen der BelWertV – Novelle 2022

Notwendige Anpassungen der Bewertungsgrundsätze und Bewertungsprozesse



## Immobilien-Praxis-Seminar (4 CPE-Punkte)

Konkrete und  
direkt umsetzbare  
Bewertungstipps!



- Auswirkungen der in Konsultation befindlichen BelWertV auf die kreditwirtschaftliche Grundstückswertermittlung
- Erhöhung der Kleindarlehensgrenze
- Anpassung der Mindestsätze für die Bewirtschaftungskosten
- Vermietungsabschlag für vermietete Eigenheime und Eigentumswohnungen

### Referent



Andreas Ostermann FRICS,  
Immobilienberater CIS HypZert F/M,  
Leitung Immobilienbewertung NORD/LB,  
Hannover

## Programm

### Vortrag Herr Ostermann (14:00-17:00 Uhr)

#### Aktueller Sachstand zur Novellierung der BeWertV – Auswirkungen auf die Bewertungsmaßstäbe und -prozesse

- Grundlagen der Beleihungswertermittlung sind auch ohne konkrete Anhaltspunkte für eine Verschlechterung verdachtsunabhängig mindestens jährlich zu überprüfen
- Anpassung der Kleindarlehensgrenze
- Zulassung computerunterstützte datenbankbasierte Bewertungsmodelle: im Kleindarlehensbereich zur Bewertung von Ein- und Zweifamilienhäusern und Eigentumswohnungen - mindestens jährlich Validierung durch eine unabhängige qualifizierte Stelle
- Berücksichtigung von regionalen Marktgegebenheiten und Nachhaltigkeit als Abschlag am Sachwert bei Ein- und Zweifamilienhäuser (sogenannter Nachhaltigkeitsfaktor)
- Absenkung der Mindestkapitalisierungszinssätze für erstklassige Wohn-, Lager- und Logistikimmobilien
- Anpassung der Mindestsätze für Verwaltungs- und Instandhaltungskosten: es gelten die alle drei Jahre an die Entwicklung der Verbraucherpreise angepassten Kostenangaben der Zweiten Berechnungsverordnung
- Feststellung der Nachhaltigkeit bewertungsrelevanter Objektmerkmale: regelmäßige Betrachtung von Zeitreihen bezüglich dieser Bewertungsparameter über einen Zeitraum von mindestens 10 Jahren
- Vermietungsabschlag für vermietete Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Wohnungseigentum
- Hervorhebung von Mieterdienstbarkeiten und Sanierungsvermerke als zu berücksichtigende Umstände

#### Kompakter Überblick über die weiteren Neuerungen der kreditwirtschaftlichen Immobilienbewertung

- Neue MaRisk 7.0 und EBA GL
- Externe Wertermittlungen von Immobiliensicherheiten: Auswahl an unabhängigen/qualifizierten Sachverständigen, angemessene Gutachterrotation
- Plausibilisierungspflicht von Bewertungsgutachten
- Trennung von Wertermittlung und Kreditbearbeitung/-entscheidung
- Festlegung einer Sicherheitenstrategie – u. a. von Wertermittlungsmethoden, Verwendung statistischer Modelle
- Bewertungsprozess: u. a. Innen-/Außenbesichtigung
- Berücksichtigung von ESG-Faktoren – z. B. Energieeffizienz von Gebäuden

## Seminarziel

Im Rahmen der „Ersten pfandbrie-frechtlichen Änderungsverordnung“ hat die BaFin am 2. Juli 2021 einen Entwurf zur Änderung der Beleihungs-wertermittlungsverordnung (BelWertV) zur Konsultation gestellt. Die neuen aufsichtsrechtlichen Anforderungen und Vorgaben durch die Novellierung der BelWertV werden detailliert darge-stellt und diskutiert.

Darüber hinaus bekommen Sie einen kompakten Überblick der Vorgaben in der 7. MaRisk-Novelle und der EBA-Leitlinie Kreditvergabe und -überwa-chung mit Bezug zur kreditwirtschaftli-chen Immobilienbewertung.

Das Seminar zeigt wertvolle Bewer-tungsansätze auf und gibt Praxistipps für eine effiziente und risikoorientierte Wertermittlung.

## Wissenswertes

### Teilnehmerkreis

Das Seminar adressiert insbesondere Mitarbeiter\*innen der Bereiche

- Immobilienbewertung & Immobiliengutachter,
- Marktfolge, Kreditgeschäft & Kreditorganisation,
- Kreditanalyse & Bonitätsanalyse,
- Normalbetreuung & Intensivbetreuung,
- Interne Revision & Kreditrevision,
- (Kredit-)Risikofrüherkennung,
- Governance & Grundsatz,

sowie andere interessierte Fachbereiche, Geschäftsleiter/Vorstände und externe Prüfer sowie Bankdienstleister.

Gute Gründe für Ihre Teilnahme:

- Sie erarbeiten sich aktuelles Know-How zu spezifischen Wertermittlungs-Anforderungen
- Sie erhalten sofort anwendbare Umsetzungstipps für Ihren Fachbereich
- Sie erhalten wertvolle Praxistipps im Erfahrungsaustausch mit dem Praxisreferenten
- Sie klären offene Fragen für Ihren Bereich oder Ihr Institut mit anderen Praktikern

## Unser Referent



### **Andreas Ostermann, FRICS, Immobiliengutachter CIS HypZert**

F/M Leitung Immobilienbewertung,  
Norddeutsche Landesbank Girozentrale, Hannover

*Andreas Ostermann ist Gruppenleiter Immobilienbewertung bei der NORD/LB in Hannover und seit mehr als 20 Jahren bei verschiedenen Pfand-briefinstituten als Immobiliengutachter in der kreditwirtschaftlichen Immobi-lienbewertung tätig. Er ist zertifizierter Immobiliengutachter CIS HypZert (F/M) und Fellow of The Royal Institution of Chartered Surveyors (FRICS) sowie Mitglied im HypZert-Prüfungsausschuss und der Prüfungskommission RICS Deutschland. Als ehrenamtliches Mitglied verschiedener örtlicher Gut-achterausschüsse für Grundstückswerte ist Herr Ostermann sehr nah an der Bewertungs-Praxis.*

## Eigenanwendungen & IDV im Fokus der Aufsicht

12. September 2022, Online-Veranstaltung

## Prüfung Datenqualität und Analyse BIG DATA

19. September 2022, Online-Veranstaltung

## Risikomanagement im Fokus der Aufsicht

20. September 2022, Online-Veranstaltung

## Anpassung von Auslagerungsverträgen & SLAs an neue

### MaRisk-/BAIT-Anforderungen

21. September 2022, Online-Veranstaltung

## Prozessprüfungen durch die Interne Revision:

### Effektiv & Risikoorientiert

26. September 2022, Online-Veranstaltung

## Resilienz in Führung & Organisation

20. September 2022, Online-Veranstaltung

## Mängelkategorisierung & Mängelverfolgung (FollowUp)

6. Oktober 2022, Online-Veranstaltung

## Aufsichtskonforme Cloud-Nutzung & Prüfung einer Cloud

10. Oktober 2022, Online-Veranstaltung

## Weitere Informationen? Gerne!

Ihre Fragen zu dieser Schulung oder unserem gesamten Programm beantworte ich gerne.



Björn Wehling

Tel.: 06221/65033-44

E-Mail: B.Wehling@akademie-heidelberg.de

## Anmeldeformular Fax: 06221/65033-29 oder anmeldung@akademie-heidelberg.de

(Geplante) Änderungen der BeiWertV – Novelle 2022

Name

Vorname

Position

Firma

Strasse

PLZ/Ort

Tel./Fax

e-Mail

Name der Assistenz

Datum Unterschrift

### Termin und Seminarzeiten

Dienstag, 11. Oktober 2022

14:00 – 17:00 Uhr

Online-Zugang ab 13.45 Uhr

### Seminar-Nr. 22 10 BK303

### Teilnahmegebühr

€ 290,- (zzgl. gesetzl. USt)

Die Teilnahmegebühr beinhaltet die Teilnahme am Online-Seminar sowie die Präsentation als PDF-Datei. Sie erhalten ein Zertifikat, das Ihnen die Teilnahme an dem Seminar bestätigt.

### Allgemeine Geschäftsbedingungen

Es gelten unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (Stand: 01.01.2010), die wir Ihnen auf Wunsch gerne zusenden. Unter [www.akademie-heidelberg.de/agb](http://www.akademie-heidelberg.de/agb) können Sie diese jederzeit einsehen.

### Zum Ablauf

- Vor dem Seminartag erhalten Sie von uns eine E-Mail mit einem Link, über den Sie sich direkt in die Online-Veranstaltung einwählen können.
- Für Ihre Teilnahme ist es nicht notwendig, ein Programm herunterzuladen. Sie können vielmehr direkt im Internet-Browser teilnehmen.
- Über Ihr Mikrofon und Ihre Kamera können Sie jederzeit Fragen stellen und mit den Referent\*innen und weiteren Teilnehmer\*innen diskutieren. Alternativ steht auch ein Chat zur Verfügung.

**AH AKADEMIE HEIDELBERG**

### AH Akademie für Fortbildung

### Heidelberg GmbH

Maaßstraße 28, 69123 Heidelberg

Telefon 06221/65033-0, Telefax 06221/65033-69

[info@akademie-heidelberg.de](mailto:info@akademie-heidelberg.de)

[www.akademie-heidelberg.de](http://www.akademie-heidelberg.de)