

**IDW Prüfungshinweis:
Berücksichtigung von Immobiliensicherheiten
bei der Prüfung der Werthaltigkeit von
ausfallgefährdeten Forderungen
bei Kreditinstituten**

IDW PH 9.522.1, Stand: 07.07.2005



Düsseldorf 2010

ISBN 978-3-8021-1531-8

© 2010 IDW Verlag GmbH, Tersteegenstraße 14, 40474 Düsseldorf
Die IDW Verlag GmbH ist ein Unternehmen des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Deutschland e. V. (IDW).

www.idw-verlag.de

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne vorherige schriftliche Einwilligung des Verlages unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen und die Einspeicherung und Verbreitung in elektronischen Systemen. Es wird darauf hingewiesen, dass im Werk verwendete Markennamen und Produktbezeichnungen dem marken-, kennzeichen- oder urheberrechtlichen Schutz unterliegen.

Die Angaben in diesem Werk wurden sorgfältig erstellt und entsprechen dem Wissensstand bei Redaktionsschluss. Da Hinweise und Fakten jedoch dem Wandel der Rechtsprechung und der Gesetzgebung unterliegen, kann für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in diesem Werk keine Haftung übernommen werden. Gleichfalls werden die in diesem Werk abgedruckten Texte und Abbildungen einer üblichen Kontrolle unterzogen; das Auftreten von Druckfehlern kann jedoch gleichwohl nicht völlig ausgeschlossen werden, so dass für aufgrund von Druckfehlern fehlerhafte Texte und Abbildungen ebenfalls keine Haftung übernommen werden kann.

Gesamtherstellung: IDW Verlag GmbH, Düsseldorf

IDW Prüfungshinweis: Berücksichtigung von Immobiliensicherheiten bei der Prüfung der Werthaltigkeit von ausfallgefährdeten Forderungen bei Kreditinstituten (IDW PH 9.522.1)

(Stand: 07.07.2005)¹

1.	Vorbemerkungen.....	2
2.	Verantwortlichkeit des Bilanzierenden	3
3.	Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Immobiliensicherheiten.....	3
4.	Beurteilung von Immobiliensicherheiten.....	3
4.1.	Bewertungsstichtag	4
4.2.	Bewertungsmethoden.....	4
4.3.	Wertermittlungen auf Basis des Ertragswertverfahrens.....	5
4.3.1.	Anforderungen an die Wertermittlung	5
4.3.1.1.	Anforderungen an den Sachverständigen	6
4.3.1.2.	Aktualität der Wertermittlung	6
4.3.1.3.	Inhalt und Nachvollziehbarkeit der Wertermittlung	6
4.3.1.4.	Maßnahmen bei fehlender oder unzulänglicher Wertermittlung.....	7
4.3.2.	Beurteilung der Wertparameter	8
4.3.2.1.	Rohertrag	8
4.3.2.2.	Bewirtschaftungskosten	10
4.3.2.3.	Liegenschaftszins.....	10
4.3.2.4.	Restnutzungsdauer	11
4.3.2.5.	Bodenwert	11
4.3.2.6.	Sonstige wertbeeinflussende Umstände	12
4.4.	Wertermittlung auf Basis des Vergleichswertverfahrens.....	12
4.5.	Wertermittlung unbebauter Grundstücke	13
5.	Ermittlung der Risikovorsorge	13
5.1.	Bemessung der Risikovorsorge unter Berücksichtigung des Sicherheitenwertes	13
5.1.1.	Bestimmung des Verwertungserlöses.....	14
5.1.2.	Bestimmung der Verwertungskosten	14
5.2.	Bemessung der Risikovorsorge unter Berücksichtigung der Kapitaldienstfähigkeit aus dem Sicherungsobjekt.....	15
6.	Dokumentation	15

¹ Verabschiedet vom Hauptfachausschuss (HFA) am 07.07.2005.