

Inhalt und Wirkung der BelWertV

Rebecca Holter

Wenn am 1. August dieses Jahres die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) in Kraft tritt, wird erstmals in Deutschland eine einheitliche Methode zur Festlegung der Beleihungswerte vorgeschrieben. Damit entfallen die für jeden Pfandbriefemittenten individuellen Wertermittlungsanweisungen. Allerdings, so bedauert die Autorin, wird die BelWertV nicht für die Immobilienfinanzierer gelten, die keine Pfandbriefe begeben. Eine Allgemeingültigkeit der Verordnung hätte aber für mehr Transparenz in der Wertermittlung der Banken sorgen können. (Red.)

Der Immobilienbewertung kommt im Rahmen der Immobilienfinanzierung eine bedeutende Rolle zu. Der Immobilienwert als Wert der Kreditsicherheit ist wesentlich für die Risikobeurteilung und -steuerung und damit auch relevant für die Höhe der Refinanzierungs- und Eigenkapitalkosten. Insbesondere für Pfandbriefemittenten nimmt der Beleihungswert einen hohen Stellenwert ein, da er maßgeblich die Sicherheit des Deckungsstockes beeinflusst. Anders als der stichtagsorientierte Marktwert soll der Beleihungswert einen langfristig, das heißt während der gesamten Kreditlaufzeit, erzielbaren Wert darstellen. Er bildet damit die langfristige Untergrenze des Wertes der finanzierten Immobilie.

Zur Regelung des Beleihungswertes hat die BaFin die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) erlassen. Die BelWertV regelt erstmals für alle Pfandbriefemittenten einheitlich und transparent die Anforderungen an die Qualität der Gutachter und die Methodik der Beleihungswertermittlung. Sie tritt am 1. August 2006 in Kraft.

Funktion des Beleihungswertes

Grundsätzlich ist der Beleihungswert ein im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit unter Berücksichtigung der langfristigen und nachhaltigen Merkmale eines Objektes ermittelter Wert. Die Beleihungswertmethodik betrachtet die einzelnen Bewertungsparameter primär unter Risikogesichtspunkten.

Die Beleihungswertermittlung dient dem Ziel, festzustellen, welcher Betrag eines Hypothekarkredites für die Deckungsmasse von Pfandbriefen verwendet wer-

den darf. Zulässig ist eine Verwendung von 60 Prozent des Beleihungswertes für die Pfandbriefdeckung. Der Beleihungswert bildet somit eine wichtige Säule der Qualität von Pfandbriefen. Aber auch Banken, die keine Pfandbriefe emittieren, müssen, sofern sie die Realkreditleichtierungen im Kreditwesengesetz in Anspruch nehmen, den Beleihungswert gemäß § 16 Abs. 1 und § 16 Abs. 2 PfandBG als Berechnungsgrundlage verwenden.

Der Beleihungswert im Hypothekbankgesetz

Die Nachhaltigkeit des Beleihungswertes führt zudem dazu, dass der Beleihungswert nicht dem Konjunkturverlauf folgt, sondern als stabilisierende Linie im Auf und Ab des Marktes verharrt. Diese Art der Wertermittlung führt zu einer vorsichtigen und konjunkturunabhängigen Beleihung von Immobilien. Eine Überhitzung der Immobilienmärkte durch zu expansive Kreditvergabe wird dank des Beleihungswertes vermieden¹⁾.

Auch vor Inkrafttreten der BelWertV war der Beleihungswert die Bezugsgröße für Immobilienwerte, die von privaten Hypothekbanken als Sicherheiten für die Pfandbriefdeckung genutzt wurden. Die Anforderungen an den Beleihungswert wurden im Hypothekbankgesetz (HBG) geregelt. Die Rechtsgrundlage des Beleihungswertes, der § 12 HBG, verwendete jedoch nicht explizit den Begriff des Beleihungswertes, sondern sprach von einem „bei der Beleihung angenommenen Wert“. Diese Formulierung verdeutlicht, dass es sich bei dem Beleihungswert um einen subjektiv von der Bank angenommenen Wert handelt.

Dieses Werturteil des Kompetenzträgers der Bank, der so genannte „festgesetzte Beleihungswert“, sollte nach § 12 HBG den durch sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswert nicht überschreiten. Mit Verkaufswert war hier jedoch nicht der Marktwert gemeint, sondern der Wert, der jederzeit für die Pfandbriefdeckung bereit steht: der konjunkturunabhängige, langfristig erzielbare Wert im freihändigen Verkauf; folglich der vom Gutachter „ermittelte Beleihungswert“²⁾

Die Regelung der Methodik der Beleihungswertermittlung erfolgte gemäß § 13 HBG aus von den Instituten zu erlassenden und von der BaFin abzustimmenden Wertermittlungsanweisungen. Obwohl die Differenzen zwischen den einzelnen Wertermittlungsanweisungen in den letzten Jahren stark abnahmen, sind weiterhin marginale Unterschiede vorhanden. Es fand auch keine Veröffentlichung der Wertermittlungsanweisungen statt, hier handelte es sich um rein interne Richtlinien der Banken.

Die individuellen Wertermittlungsanweisungen bildeten die Grundlage der Beleihungswertüberprüfungen durch die Bankaufsicht. Im Rahmen dieser, in den Pfandbriefbanken regelmäßig stattfindender Deckungsprüfungen wird von der BaFin kontrolliert, ob die Werthaltigkeit der in die Deckungsmasse der Pfandbriefe eingestellten Immobiliensicherheiten richtig bemessen ist.

Pfandbriefgesetz und BelWertV

Mit dem neuen Pfandbriefgesetz (PfandBG) wurde eine einheitliche Emissionsgrundlage für öffentliche und private Pfandbriefemittenten geschaffen und die bisherigen Emissionsgrundlagen für Hypothekpfandbriefe, das Gesetz über Pfandbriefe und verwandte Schuldverschreibungen (ÖPG) und das Hypothekbankgesetz, abgelöst.³⁾ Das am 19. Juli 2005 in Kraft getretene Pfandbriefgesetz regelt den Beleihungswert folglich einheitlich für alle Pfandbriefemittenten, unabhängig davon, ob es sich um private

Die Autorin

Rebecca Holter ist Referentin im Bereich Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung beim Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V., Berlin.

oder öffentlich-rechtliche Emittenten handelt.

Die Definition des Beleihungswertes erfolgt in § 16 Abs. 2 PfandBG. Zudem wird in § 16 Abs. 1 PfandBG festgelegt, dass der Beleihungswert durch einen unabhängigen Gutachter zu ermitteln ist. § 16 Abs. 4 PfandBG ermächtigt das Bundesministerium der Finanzen in Zusammenarbeit mit dem Bundesministerium der Justiz zum Erlass einer Verordnung zur Regelung der Einzelheiten der Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie der Mindestanforderungen an die Qualifikation der Gutachter. Die Ermächtigung zum Erlass der Rechtsverordnung wurde vom Bundesfinanzministerium auf die BaFin übertragen. Die BelWertV wurde am 22. Mai 2006 im Bundesgesetzblatt veröffentlicht. Sie tritt am 1. August 2006 in Kraft und löst die bilateral mit der BaFin abgestimmten Wertermittlungsanweisungen nach § 13 HBG ab.

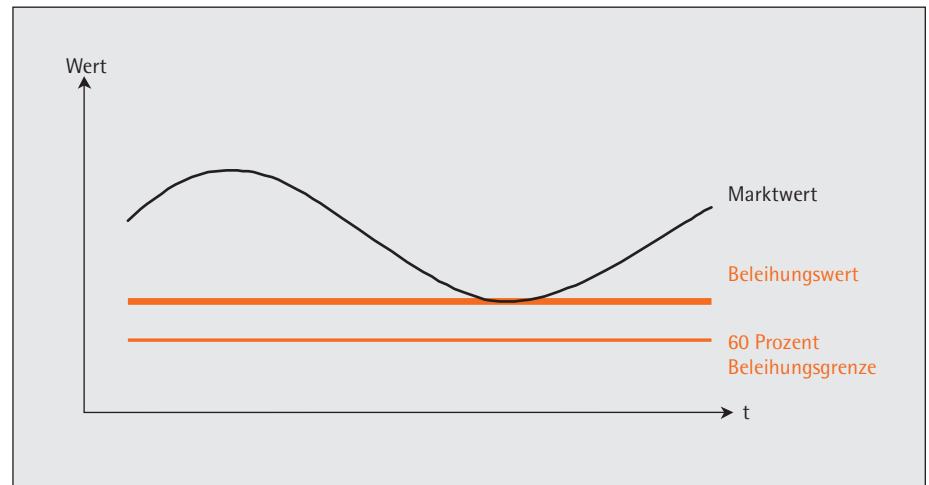
Regelungsinhalt der neuen BelWertV

Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V. hat in seinen Gremien seit Mitte der neunziger Jahre kontinuierlich die Methodik der Beleihungswertermittlung analysiert und allgemeine Standards erarbeitet.⁴⁾ Die BelWertV basiert im Wesentlichen auf diesen und in den Deckungsprüfungen entwickelten Grundsätzen der Beleihungswertermittlung. Zum Teil geht die BelWertV über die bisherigen Anforderungen hinaus, zum Teil wurden auch Erleichterungen gestattet.

Die BelWertV besteht aus vier Teilen. Im ersten Teil werden allgemeine Bestimmungen und Grundsätze festgelegt. In diesem Teil regelt die BelWertV unter anderem den Anwendungsbereich der Verordnung, den Gegenstand der Wertermittlung und die zulässigen Verfahren zur Beleihungswertermittlung. Die BelWertV fordert grundsätzlich die Anwendung des Sachwertverfahrens und des Ertragswertverfahrens. Bei Wohn- und Teileigentum sowie bei Ein- und Zweifamilienhäusern mit ausreichender Datengrundlage ist auch die Anwendung des Vergleichswertverfahrens möglich.

Teil 2 der BelWertV legt die Anforderungen an Gutachten und Gutachter fest. Hervorgehoben werden sollte, dass nun eindeutig geregelt ist, dass vom Kunden eingereichte Gutachten nicht Grundlage der Beleihungswertermittlung sein dürfen.

Das Verhältnis von Markt- und Beleihungswert



fen. Auch die Anforderungen an die Qualifikation der Gutachter wurden präzisiert. Der Gutachter muss über eine Ausbildung und besondere berufliche Kenntnisse sowie Erfahrung auf dem Gebiet der Immobilienbewertung besitzen. Sofern der Gutachter über eine Zertifizierung nach ISO 17024 von einer akkreditierten Stelle verfügt, wird diese erforderliche Qualifikation vermutet.

Die Bank hat sich jedoch auch bei zertifizierten Gutachtern davon zu überzeugen, dass der Gutachter über besondere Kenntnisse auf dem Gebiet der Beleihungswertermittlung verfügt. Diese hervorgehobene Stellung zertifizierter Gutachter ist eine Neuerung der BelWertV. Sie greift jedoch nur die in der Praxis bereits erfolgte Entwicklung – mehr als 500 Gutachter wurden bereits nach der ISO 17024 von der Hypzert GmbH für Beleihungswertermittlungen zertifiziert – auf und gesteht bei Vorhandensein dieses Qualitätsnachweises Erleichterungen zu. In § 7 BelWertV wird die Unabhängigkeit des Gutachters geregelt. Deutlich wird, dass der Gutachter sowohl persönlich (§ 7 Abs. 1 BelWertV) als auch organisatorisch (§ 7 Abs. 2 BelWertV) unabhängig sein muss. Organisatorische Unabhängigkeit bedeutet bei bankinternen Gutachtern, dass sie nicht Mitarbeiter der Bereiche sein dürfen, die Kreditentscheidungen treffen. Bei externen Gutachtern wird die organisatorische Unabhängigkeit vorausgesetzt.

In Teil 3 der BelWertV werden die Wertermittlungsverfahren geregelt. Im Wesentlichen wird auch hier auf die bereits bewährten Grundsätze der Beleihungswertermittlung nach Hypothekbankgesetz zurückgegriffen. Hingewiesen werden sollte an dieser Stelle aber auf

den § 13 BelWertV, die Ermittlung des Ertragswertes in besonderen Fällen. Der § 13 BelWertV kennt drei dieser besonderen Fälle.

- Der erste Fall bezieht sich auf Objekte, bei denen nach Abzug der Bodenwertverzinsung kein oder ein negativer Reinertrag verbleibt. Hier ist dann der Bodenwert gemindert um die Abbruchkosten als Beleihungswert anzusetzen.
- Als zweiter besonderer Fall werden Objekte mit einer Restnutzungsdauer von weniger als 30 Jahren identifiziert. Hier ist alternativ der Ertrag ohne gesonderten Ansatz des Bodenwertes auf die verbleibende Restnutzungsdauer zu kapitalisieren oder eine Ertragswertermittlung mit Ansatz des Bodenwertes durchzuführen und der sich ergebende Ertragswert um die Abbruchkosten zu mindern.
- Im dritten Absatz des § 13 BelWertV wird festgelegt, dass bei Objekten, deren Bodenwert mehr als 50 Prozent des Ertragswertes ausmacht, die zugrunde gelegten Annahmen besonders zu begründen und gegebenenfalls die Voraussetzungen für eine Ersatzbebauung zu überprüfen sind.
- Im § 13 BelWertV wird deutlich über die bisherigen Anforderungen hinausgegangen, insbesondere bei Berücksichtigung der Wechselwirkungen, die sich aus den neu festgesetzten Nutzungsdauern der Anlage 2 der BelWertV ergeben. Hier sind für einige Gewerbeimmobilien maximal zulässige Nutzungsdauern von 30 Jahren angesetzt.

Dies würde bedeuten, dass zum Teil bereits für Neubauten, mit einem Alter von weniger als fünf Jahren, der Belei-

lungswert gemäß § 13 Abs. 2 ermittelt werden müsste.

In § 24 BelWertV werden Erleichterungen für überwiegend zu Wohnzwecken dienende Objekte geregelt. Bis zu einer Darlehenshöhe von 400 000 Euro (vormals 306 000 Euro), der so genannten Kleindarlehensgrenze, kann eine vereinfachte Wertermittlung vorgenommen werden. Dies bedeutet einerseits den Verzicht auf ein umfangreiches Wertgutachten. Andererseits kann die Wertermittlung durch einen geschulten und qualifizierten Kreditsachbearbeiter, der unabhängig von der abschließenden Kreditentscheidung ist, vorgenommen werden.

Die Anforderungen an ausländische Wertgutachten werden in § 25 BelWertV geregelt. Hier ist neu, dass eindeutig festgelegt ist, dass für die Beleihungswertermittlung zugrunde gelegte Marktwertgutachten nicht älter als zwei Jahre sein dürfen.

Die BelWertV begründet erstmals Überprüfungspflichten für Beleihungswerte. In § 26 BelWertV wird ausgeführt, dass bei einer deutlichen Verschlechterung des lokalen Marktes, die sich in einem signifikanten Sinken des Preisniveaus widerspiegelt, die Grundlagen der Beleihungswertermittlung zu überprüfen sind.

Darüber hinaus sind bei nicht eigengenutzten Wohnimmobilien die Annahmen des Beleihungswertes zusätzlich bei Leistungsstörungen von mehr als 90 Tagen zu überprüfen.

Neu sind auch Erleichterungen für Kooperationen oder Portfolioübernahmen. Sofern bereits der BelWertV entsprechende Wertermittlungen von Banken oder Versicherungen vorliegen, reicht eine Plausibilitätsprüfung der Gutachten aus. Eine erneute Beleihungswertermittlung aller im Portfolio enthaltenen Immobilien ist bei positiver Plausibilitätsprüfung gemäß § 5 Abs. 2 BelWertV und § 24 Abs. 4 BelWertV nicht erforderlich.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass trotz einzelner Kritikpunkte an der vorgelegten Verordnung eine Steigerung der Transparenz durch einheitliche Bewertungsmaßstäbe im kreditwirtschaftlichen Bereich zu erwarten ist. Für Pfandbriefgläubiger bedeutet die Verordnung eine bessere Vergleichbarkeit der Deckungsmassen, da nun einheitliche Bewertungsgrundsätze anzuwenden sind.

Behandlung von Plattenbauten

Heftige Diskussionen gab es in der Fachwelt um die Behandlung von Plattenbauten in der BelWertV. Im ersten Entwurf der BelWertV wurden für Plattenbauten gesonderte Bandbreiten für Mindestkapitalisierungszinsen und Nutzungsdauern ausgewiesen. Diese Bandbreiten lagen deutlich über beziehungsweise unter den Bandbreiten „normaler“ Wohngebäude.

Die Kreditwirtschaft wies im Schlichterabschluss mit der deutschen Wohnungswirtschaft deutlich darauf hin, dass hier eine Diskriminierung einer einzelnen Gebäudeart erfolge. Zudem konnte die generelle Risikohaftigkeit von Plattenbauten nicht bestätigt werden. Das häufig gezeichnete Negativbild der industriellen Großsiedlungen in der Peripherie stimmt nicht immer mit der Wirklichkeit voll vermieteter beliebter innenstädtischer Plattenbauten überein.

In der endgültigen Fassung der BelWertV wurde die Kritik der Verbände berücksichtigt. Für Plattenbauten werden nun keine gesonderten Zinsen und Nutzungsdauern ausgewiesen. Stattdessen wurden die Bandbreiten für Wohngebäude deutlich erweitert. Dieser Kompromiss ermöglicht, für Plattenbauten entsprechend ihrer Marktängigkeit und ihres

Vermietungsstands angemessene Beleihungswerte zu ermitteln.

Die BelWertV stellt zweifellos einen wichtigen Beitrag zur Steigerung der Transparenz der kreditwirtschaftlichen Immobilienbewertung und deshalb eine Effizienzsteigerung des deutschen Finanzmarktes dar. Der vdp hat sich bereits in der Vergangenheit intensiv für eine einheitliche Grundlage der Wertermittlung für Pfandbriefe eingesetzt und begrüßt daher den Erlass der Verordnung.

Bedauerlich ist jedoch, dass die Kreditwirtschaft die Gelegenheit nicht wahrgenommen hat, mit der BelWertV eine für alle Kreditinstitute verbindliche Grundlage der Beleihungswertermittlung zu schaffen. Dieser bindende Charakter, die so genannte Allgemeinverbindlichkeit der BelWertV, hätte gewährleistet, dass nicht nur Pfandbriefbanken, sondern alle Banken die an den Beleihungswert geknüpfte Erleichterungen in Anspruch nehmen, ein einheitliches Beleihungswertkonzept anzuwenden hätten und der Beleihungswert nicht nur transparent, sondern auch einheitlich definiert gewesen wäre.

Auch in Zukunft ist davon auszugehen, dass Markt- und Beleihungswert eine wichtige Rolle im Rahmen der Immobilienfinanzierung spielen. Der Marktwert bleibt eine wesentliche Kenngröße der Banken für die Einschätzung kurzfristiger Risiken, wie zum Beispiel im Rahmen der Eigenkapitalunterlegung benötigt.

Aber auch um einen Beleihungswert zu ermitteln, muss der Gutachter genaue Kenntnisse über den Markt haben, weswegen § 16 Abs. 2 PfandBG neben der Ermittlung eines Beleihungswertes auch die Ermittlung eines Marktwertes fordert. Um das langfristige Sicherungspotenzial einer Immobilie abschätzen zu können, ist hingegen die nachhaltige Sichtweise des Beleihungswertes gerade für langfristige Immobilienkredite ausschlaggebend.

Fußnoten

¹⁾ Vergleiche Renaud, B., The 1985 to 1994 Global Real Estate Cycle: Its Causes and Consequences, Weltbank sowie Europäische Zentralbank, 2000: Asset Prices and Banking Stability.

²⁾ Vergleiche Stöcker, O., 2004: Realkredit und Pfandbriefsicherheit: Der Beleihungswert im Bankaufsichtsrecht, Fritz Knapp Verlag.

³⁾ Vergleiche Hagen, L., 2005: Neues Pfandbriefgesetz als einheitliche Grundlage zur Emission von Pfandbriefen stärkt den Pfandbrief und den Finanzplatz, Pfandbrief Fact Book 2005.

⁴⁾ Vergleiche Reif, A., 1998: Fortschritte in der Methodik der Beleihungswertermittlung, Der Langfristige Kredit 16 + 17, Seite 562 bis 565.