

Monitoring von Immobiliensicherheiten

Arnd Klein

Im Zuge neuer Gesetze und Verordnungen ergeben sich für Immobilienfinanzierer – insbesondere für Pfandbriefbanken – in der Praxis veränderte prozessuale Anforderungen beim Monitoring von Immobiliensicherheiten. Der Autor beleuchtet relevante Teilbereiche dieser Prozesse im Hinblick auf eine praktische Umsetzung unter Beachtung von Bagatell- und Altbestandsregelungen näher. Dabei geht er insbesondere auf die Anforderungen an die Qualifikation der mit dem Monitoring befassten Personen ein. (Red.)

Grundsätzlich obliegt der Kreditüberwachungsprozess den kreditbearbeitenden beziehungsweise kreditüberwachenden Bereichen der Bank. In diesem Prozess wird neben dem originären Vorgang der laufenden und anlassbezogenen Kreditüberwachung auch die Identifizierung von Einzelfällen, welche einer näheren Überprüfung zu unterziehen sind, subsumiert (Vorüberprüfung). Dieser Prozess, welcher insbesondere die Prüfung der wertbestimmenden Faktoren, die der Verkehrs- respektive Beleihungswertermittlung zugrunde liegen, beinhaltet, kann in der Bank in der Regel durch einen sach- und fachkundigen Mitarbeiter erfolgen, welcher vom Kreditgewährungsprozess unabhängig ist. Ausnahmen davon sind in § 20a, Abs. 6 KWG dokumentiert.

Von diesem Kreditüberwachungsprozess abzugrenzen ist der Neubewertungsprozess, welcher – durch die Kreditüberwachungsbereiche initiiert – von einem unabhängigen Sachverständigen durchzuführen ist. Bei größeren Instituten obliegt dies in der Regel einer internen Gutachterabteilung. Der Neubewertungsprozess umfasst die Überprüfung der durch die laufende beziehungsweise anlassbezogene Überwachung vorgeprüften Einzelobjekte sowie eine daraus eventuell resultierende Wertaktualisierung.

Der Neubewertungsprozess führt in der Regel jedoch nur dann zu einer Wertaktualisierung, wenn die Überprüfung des unabhängigen Sachverständigen ergibt, dass sich die wertbestimmenden Faktoren in einer solchen Weise verändert haben, dass in der Summe eine signifikante (negative) Wertveränderung zu erwarten ist. Eine Möglichkeit, den Neu-

bewertungsprozess durch den unabhängigen Sachverständigen umzusetzen, veranschaulicht der Vorschlag in der Abbildung 2. Die Beleihungswertermittlung bezieht sich dabei auf solche, die im Sinne der Beleihungswertermittlungsverordnung erstellt wurden. Bankaufsichtlich wird der Monitoringprozess den zwei übergeordneten Objekthauptgruppen Wohnimmobilien und Gewerbeimmobilien zugeordnet. Dabei erfolgt die Zuordnung zu einer der beiden Hauptgruppen gemäß der überwiegenden Nutzung auf Grundlage der jeweiligen Mietflächenanteile. Eine überwiegende Nutzung ist demnach bei 50 Prozent oder mehr Flächenanteil für die jeweilige Nutzungsart (Wohnen oder Gewerbe) gegeben.

Gewerbeimmobilien

Um Eigenkapitalanrechnungserleichterungen in Anspruch nehmen zu können, beschränkt sich die Anerkennung als Sicherheit auf sogenannte „privilegierungsfähige Gewerbeimmobilien“. Generell als in Deutschland privilegierungsfähig anerkannt gelten „Büroräume und andere vielseitig nutzbare Gewerbeflächen“ (oder in einem EU-Land, welches das Wahlrecht nach Anhang VI, Teil 1 Tz. 48 der Bankenrichtlinie in Anspruch genommen hat¹⁾). Objekte, bei denen die Bemessungsgrundlage des Kredits (oder

Der Autor

Arnd Klein ist Direktor und Leiter Immobilienbewertung Inland bei der Westdeutschen ImmobilienBank AG, Mainz.

mehrerer Kredite an einen Kreditnehmer²⁾ und der Wert des besichernden Objekts beziehungsweise der besichernden zusammenhängenden Objekte mehr als drei Millionen Euro³⁾ ist oder fünf Prozent des haftenden Eigenkapitals beträgt (Bagatellgrenze), sind spätestens alle drei Jahre durch einen unabhängigen Sachverständigen zu überprüfen.

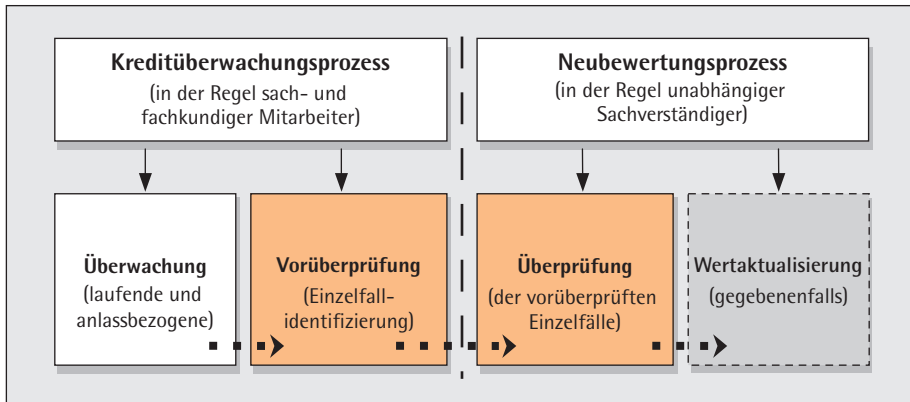
Wünschenswerte Konkretisierung

Die Formulierung im § 20a, Absatz 6, nachdem die Überprüfung von einem unabhängigen Sachverständigen vorzunehmen ist, führt zu der derzeitigen Interpretationslage, dass hier nicht der sach- und fachkundige Mitarbeiter, welcher im Rahmen des Kreditüberwachungsprozesses üblicherweise die (Vor-)Überprüfung vornimmt, gemeint ist. Vielmehr kann daraus abgeleitet werden, dass hier die jeweilige Gutachterabteilung (unabhängige Sachverständige) des betroffenen Instituts mit der Überprüfung zu befassen ist – also stets der Neubewertungsprozess einzuleiten wäre. Eine Verlautbarung der Bankaufsicht zu dieser Thematik ist bislang nicht bekannt. Im Sinne der mit der Regelung verbundenen nicht unerheblichen Auswirkungen auf (insbesondere größere) Institute wäre eine Konkretisierung allerdings im hohen Maße wünschenswert.

Sofern anlassbezogene Umstände eintreten, sind die betroffenen Objekte zudem einer unterjährigen Überwachung zu unterziehen, zum Beispiel wenn eine Marktschwankung von mehr als zehn Prozent auf dem jeweiligen gewerblichen Immobilienmarkt in einem Jahr vorliegt. Als theoretisch privilegierungsfähig im Sinne der aufgeführten Definition könnten für Deutschland nach derzeitigem Diskussionsstand folgende Objektarten erachtet werden:

- Büro-/Verwaltungsgebäude.
- Handelsgebäude einschließlich Lagergebäuden, wobei erstens als Handelsgebäude solche Gebäude betrachtet werden, in denen primär Waren ausgestellt und/oder verkauft werden, und zweitens als Lagergebäude solche Gebäude betrachtet werden, in denen Waren aller Art gelagert werden, zum Beispiel Einkaufszentren/Ladenpassagen, Fachmärkte, SB-Läden/Supermärkte, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Gewerbeparks.
- Sonstige Objektarten wie Hotels (Konferenz- und Businesshotels) und landwirtschaftliche Gebäude.

Abbildung 1: Darstellung der praktischen Umsetzung des Monitoring-Prozesses



Altenwohnheime wurden zudem ebenfalls als privilegierungsfähig anerkannt, wobei hier jedoch der Verbundcharakter Wohnen, Betreuung und Pflege vorhanden sein muss. Außerdem darf es sich nicht um eine Seniorenresidenz mit überwiegender Wohnanteil handeln, da diese Immobilien ansonsten als wohnwirtschaftlich genutzte Objekte einzustufen wären. Wesentliches Kriterium für die Privilegierung ist neben der Drittverwendungsfähigkeit die Fertigstellung des Objektes. Weitere zwingende Zusatzbedingungen sind die Unabhängigkeit der Kreditnehmerbonität von den Zahlungen aus dem Objekt sowie die Erfüllung der Hard-Tests (Einhaltung der Höchstverluststraten). Weitere Objektarten können außerhalb der Privilegierung theoretisch nur bei Verwendung des IRB-Advanced-Ansatzes bankaufsichtlich als Sicherheit Anerkennung

finden.⁴⁾ Alle als Sicherheit hinterlegten Gewerbeimmobilien sind bestimmten fortlaufenden beziehungsweise anlassbezogenen Monitoringanforderungen unterworfen. Prozessual werden für das Monitoring von Gewerbeimmobilien Ausnahmetatbestände anerkannt. Unterschieden wird dabei in Altbestände und Bagatellgrenzen.

● Die inländischen Altbestände im Bereich der Gewerbeimmobilien sind von den prozessualen Mindestanforderungen anlassbezogen bei signifikantem Absinken des jeweiligen Immobilienmarktes (Marktschwankungsbeobachtung⁵⁾) ausgenommen, wenn das betreffende Objekt eine privilegierte Gewerbeimmobilie ist und die Finanzierung vor dem 26. August 1998 herausgegeben wurde.⁶⁾ Beschränkt bleibt die Altbestandsregelung auf KSA-

Positionen (Kreditrisiko-Standardansatz).⁷⁾ Die Altbestandsregelung gilt solange fort, bis der Kredit Leistungsstörungen aufweist oder vertragsbezogene respektive kreditnehmerrelevante Anlässe vorliegen.

● Innerhalb des gewerblichen Altbestands ist eine Bagatellgrenze anerkannt, bis zu der die regelmäßige Wertüberprüfungspflicht (hier: Vorüberprüfung) entfallen kann. Darunter versteht man Darlehen/Kredite

– deren Beleihungsauslauf kleiner oder gleich 40 Prozent ist oder

– die bereits um 50 Prozent getilgt sind oder

– deren Restlaufzeit kürzer als drei Jahre ist.

Eine generelle Bagatellgrenze über den Altbestand hinaus ist bislang nicht anerkannt.

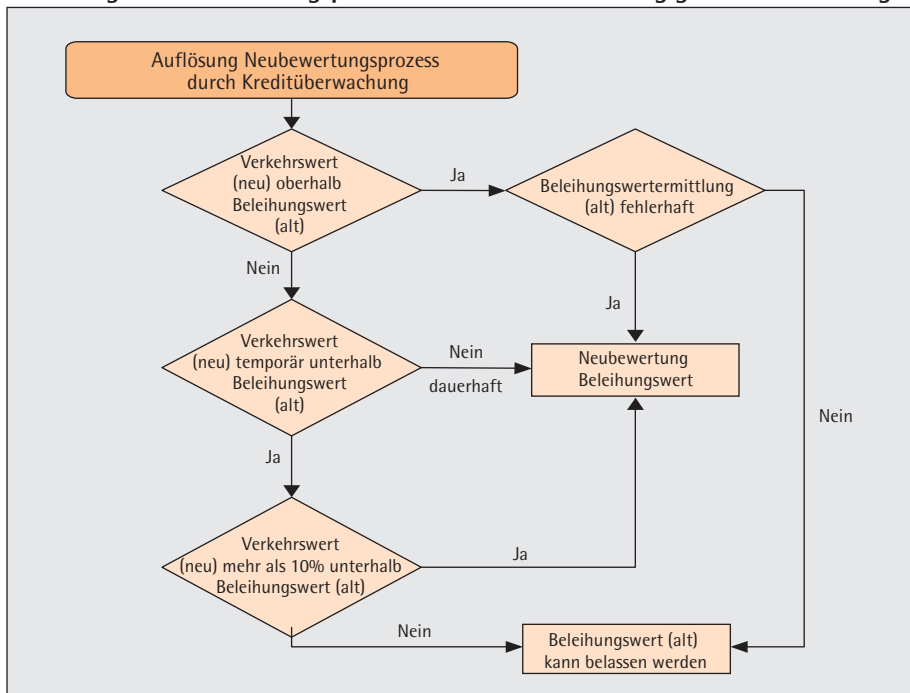
Wohnimmobilien

Die Grundlagen für das Kreditmonitoring für Wohnimmobilien sind identisch mit denen für Gewerbeimmobilien. Abweichungen werden nachfolgend kommentiert. Die Beobachtung der Schwankung der Immobilienmärkte ist seit 1. Januar 2007 nicht mehr auf Gewerbeimmobilien begrenzt, sondern nunmehr auch für Wohnimmobilien vorzunehmen. Demnach ist eine Wertüberprüfung (hier: Vorüberprüfung) alle drei Jahre vorzunehmen. Wird ein Abschwung auf dem relevanten Immobilienmarkt von mehr als 20 Prozent innerhalb des Dreijahreszeitraums beobachtet, ist unverzüglich der Neubewertungsprozess für betroffene Wohnimmobilien einzuleiten.

Eine pauschale Abwertung der betroffenen Wohnimmobilien nach Maßgabe des Marktschwankungskonzeptes scheint nach derzeitiger Erkenntnislage von der Bankaufsicht anerkannt zu werden. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Wertaufholungen erst nach einer individuellen Neubewertung wieder möglich sind. Die Beobachtung von Wertsteigerungen auf Grundlage des Marktschwankungskonzeptes reicht dazu nicht aus.

Die zur Beobachtung allgemeiner Schwankungen als statistisches Verfahren vorgesehene Erweiterung des Marktschwankungskonzeptes auf die Objektart Wohnen ist derzeit in Endabstimmung

Abbildung 2: Neubewertungsprozess durch einen unabhängigen Sachverständigen



zwischen den ZKA-Verbänden. Eine diesbezügliche Dokumentation der ZKA-Verbände ist noch geplant.

● **Altbestände:** Immobilien, die unter die Altbestandsregelung für Wohnimmobilien fallen, müssen so lange keinem anlassbezogenen Neubewertungsprozess beziehungsweise keiner turnusmäßigen Wertüberprüfung (hier: Vorüberprüfung) unterzogen werden, bis ein kreditnehmer- oder vertragsbezogener Anlass vorliegt. Die Altbestandsregelung gilt für Wohnimmobilien, die

– bis zum 1. Januar 2007 oder

– bis zum 31. Dezember 2007, sofern die Übergangsbestimmungen gemäß § 339 Abs. 9 SolvV in Anspruch genommen wurden, ausgereicht wurden.

● **Bagatellgrenze:** Die regelmäßige Wertüberprüfung (hier: Vorüberprüfung) von Wohnimmobilien kann entfallen, sofern der angemessene aktuelle Beleihungsauslauf kleiner oder gleich 40 Prozent ist (gilt nur bei Objekten, bei denen die Bemessungsgrundlage des Kredits und der Objektwert kleiner als drei Millionen Euro sind) oder die aktuelle Kredithöhe respektive der Wert der Immobilie (Beleihungswert) kleiner gleich 30 000 Euro ist.

Sofern die Immobiliensicherheit außerdem mit Pfandbriefen hinterlegt wurde, sind des Weiteren die Überprüfungsverpflichtungen nach Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) zu beachten. Die BelWertV legt in § 26 fest, dass bei nicht eigen genutzten Wohnimmobilien eine Wertüberprüfung (hier: Vorüberprüfung) auch dann vorzunehmen ist, wenn „die auf dem Beleihungsobjekt abgesicherte Forderung einen wesentlichen Leistungsrückstand von mindestens 90 Tagen aufweist“.

Für Wohnimmobilien, die unter die Kleindarlehensgrenze fallen, gelten gesonderte Erleichterungen. Unter dem Begriff „Kleindarlehensgrenze“ sind für Institute, die die BelWertV anwenden, folgende Merkmale definiert:

– Der auf dem Objekt abzusichernde Darlehensbetrag unter Einbeziehung aller Vorlasten darf den Betrag von 400 000 Euro nicht übersteigen.⁸⁾

– Das Objekt ist im Inland belegen.

– Das Objekt ist wohnwirtschaftlich genutzt. Dabei ist ein gewerblicher Roh-

ertragsanteil von maximal einem Drittel des gesamten Rohertrags unschädlich.

Sind alle diese Merkmale erfüllt, dann darf das Objekt von einer Person bewertet werden, die

– nicht den Qualifikationsanforderungen eines Gutachters (unabhängiger Sachverständiger) entspricht und

– nicht in die abschließende Kreditentscheidung eingebunden ist (bedingt aufgehobene Funktionstrennung).

Voraussetzung ist jedoch, dass die betreffende Personengruppe (sach- und fachkundige Mitarbeiter) ausreichend für die Beleihungswertermittlung derartiger Objekte geschult ist. In regelmäßigen Abständen ist die Einhaltung der oben aufgeführten Anforderungen an die bewertende Person durch einen Gutachter (unabhängigen Sachverständigen) in geeigneter Weise zu bestätigen. Weiterhin ergeben sich nach § 24 BelWertV Erleichterungen hinsichtlich des grundsätzlichen Besichtigungserfordernisses. Demnach kann die Besichtigung des Objektes dann entfallen, wenn das Objekt in den letzten beiden Jahren bereits (durch die Bank) besichtigt wurde. Ist das Objekt eine Eigentumswohnung (ETW), kann eine Besichtigung entfallen, wenn diese in einem Gebäude liegt, in dem eine Besichtigung einer gleichartigen ETW innerhalb der letzten beiden Jahre stattgefunden hat.

Ist das Objekt ein Einfamilienwohnhaus (EFH), kann eine Besichtigung dann entfallen, wenn dieses in einer Siedlung gleichartiger EFH, in der eine Besichtigung innerhalb der letzten zwei Jahre bereits stattgefunden hat, liegt. Ist das Objekt ein Fertighaus, kann eine Besichtigung entfallen, wenn der Bauplatz für das Fertighaus bekannt ist und Typ und Art des Hauses anhand eines Herstellerkatalogs eindeutig bestimmbar ist.

Das Unterbleiben der Besichtigung ist nachvollziehbar zu dokumentieren. Der Verzicht auf eine Objektbesichtigung ist jedoch aus grundsätzlichen Erwägungen generell nicht empfehlenswert.

Inanspruchnahme der Kleindarlehensgrenze

Institute, die den Beleihungswert nicht nach §16 Abs. 2 Satz 1 Pfandbriefgesetz (PfandBG) in Verbindung mit der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ermitteln, können nicht die

in der BelWertV formulierte Kleindarlehensgrenze in Anspruch nehmen. Folglich müsste die Kleindarlehensgrenze in diesen Instituten weiter im Sinne des BaKred-Rundschreibens vom 22. Juni 1999 zur Anwendung kommen.⁹⁾

Fußnoten

¹⁾ Die jeweils aktuelle Liste ist der CEBS-Homepage zu entnehmen (www.e-ebs.org).

²⁾ Als Bemessungsgrundlage des Kredits gilt im Kreditrisiko-Standardansatz (KSA) oder Basis-IRBA (inklusive alternatives Risikogewicht) der Teil des Kredits, der der KSA-Forderungskategorie „durch Immobilien besicherte Positionen“ zugeordnet wird (echter Realkreditteil). Im Basis-IRBA ohne alternatives Risikogewicht bestimmt sich die Bemessungsgrundlage gemäß § 94 Abs. 7 SolvV (vergleiche: BaFin/Bundesbank Arbeitskreis „Umsetzung Basel II“).

³⁾ Drei Millionen Euro Bemessungsgrundlage können der Intention des Arbeitskreises „Umsetzung Basel II“ folgend in der Regel als fünf Millionen Euro Beleihungswert interpretiert werden.


⁴⁾ Dazu hat die Bank ein den Mindestanforderungen entsprechendes Sicherheitsmanagement und einen für die betreffende Objektart entsprechend stabil geschätzt LGD nachzuweisen.

⁵⁾ ZKA-Marktschwankungskonzept (hier: jährliche Meldung des VÖB).


⁶⁾ siehe BaKred-Rundschreiben 6/2001.

⁷⁾ siehe § 339 Abs. 18 Satz 1 SolvV.

⁸⁾ siehe § 24 BelWertV.

⁹⁾ unter anderem Darlehensbetrag inklusive aller Vorlasten maximal 306 000 Euro. 

Anzeige



Der Beleihungswert – Fundament für den Hypothekendarlehensbrief

HypZert Eine Initiative der deutschen Finanzwirtschaft

HypZert zertifiziert Immobiliengutachter, die sich in der Beleihungswertermittlung bestens auskennen, nach den anspruchsvollen Kriterien der ISO 17024. Sie werden auch künftig dazu beitragen, die hohe Qualität des Hypothekendarlehensbriefs zu sichern.

HypZert GmbH · Tel.: +49 (0)30-20 62 29-0 · www.hypzert.de