

IMMOBILIEN FINANZIERUNG

— DER LANGFRISTIGE KREDIT —

DIGITALER
SONDERDRUCK

MARKT- UND OBJEKTBEWERTUNG



**BELWERTV-NOVELLE – WESENTLICHE ÄNDERUNGEN UND IHRE
AUSWIRKUNGEN AUF DIE BELEIHUNGSWERTERMITTLUNG**

VON ANNETT WÜNSCHE UND MATTHIAS FISCHER



MARKT- UND OBJEKTBEWERTUNG

BELWERTV-NOVELLE – WESENTLICHE ÄNDERUNGEN UND IHRE AUSWIRKUNGEN AUF DIE BELEIHUNGSWERTERMITTLUNG

Am 7. Oktober 2022 wurde die novellierte Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) veröffentlicht. Was sind die wesentlichen Änderungen in der Beleihungswertermittlung, die sich durch die Novelle ergeben? Welche Auswirkungen haben sie auf die Methodik der Wertermittlung, die Höhe der Beleihungswerte sowie die Prozesse in den Kreditinstituten? Und wie werden diese Änderungen in der Branche wahrgenommen? Handelt es sich um eine zeitgemäße Weiterentwicklung, wer profitiert von den Änderungen und wer nicht? Im Folgenden greifen die Autoren Annett Wünsche und Matthias Fischer vom Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) diese Fragen auf und geben einen ersten Überblick über die Novellierung sowie einen Eindruck in die Diskussion in der Kreditwirtschaft. Red.

Die am 7. Oktober 2022 veröffentlichte Novelle der BelWertV ist Bestandteil der Pfandbriefrechtlichen Änderungsverordnung (PÄV). Die Regelungen der BelWertV traten am Tag nach der Veröffentlichung, das heißt am 8. Oktober 2022 in Kraft. Eine Ausnahme bilden die Regelungen zur Überwachung der Beleihungswerte (§ 26 BelWertV), die am 9. Oktober 2022 in Kraft getreten sind. Zudem hat die BaFin eine Duldung erteilt, bis längstens zum 31. Dezember 2022 für die Ermittlung des Beleihungswerts die vor diesem Zeitpunkt gültige Fassung der BelWertV insgesamt anzuwenden.

Novellierungsanlässe

Ziel der Novellierung war es, die BelWertV stärker am Marktgeschehen der vergange-

nen Jahre zu orientieren. Beim Beleihungswert handelt es sich um einen langfristigen orientierten, an den nachhaltigen Objekteigenschaften orientierten Wert. Dem Konzept wohnt somit inne, dass nicht, wie beim stichtagsbezogenen Marktwert, eine Abbildung des aktuellen Marktgeschehens erfolgt. Dennoch ist es notwendig, dass auch unter Nachhaltigkeitsgesichtspunkten auf das Marktgeschehen referenziert werden muss.

In den vergangenen Jahren waren – insbesondere verursacht durch das Niedrigzinsumfeld – die Abstände zwischen Markt- und Beleihungswerten sehr groß, bei einigen Immobilien erreichte der Beleihungswert weniger als die Hälfte des Marktwertes. Beleihungswerte entwickelten sich so weit weg vom tatsächlichen Marktgeschehen und führten somit häufig eher zu einem synthetischen Wert, als dass sie das reale Marktgeschehen adäquat abbildeten. Dies betraf insbesondere die im Ertragswertverfahren ermittelten Werte für sogenannte Renditeobjekte. Mit der Novelle kann hier nun eine stärkere Anpassung an die nachhaltigen Marktgegebenheiten erfolgen – nicht ganz so umfassend, wie sich das die Kreditwirtschaft gewünscht hätte, aber es ist ein erster Schritt.

Durch die Preissteigerungen an den Immobilienmärkten führte die Kleindarlehensgrenze von bislang 400.000 Euro dazu, dass für immer weniger Objekte der privaten Wohnimmobilienfinanzierung von den Vereinfachungen des § 24 BelWertV Gebrauch gemacht werden konnte. Die Idee des Kleindarlehensbereichs ist es, für standardisierte Immobilien, für normale Eigentumswohnungen, für Einfamilienhäuser, die wenig komplex sind, Erleichterungen zu schaffen.

Und nicht zuletzt hat in den vergangenen Jahren die Digitalisierung auch im Bereich der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung immer mehr Einzug gehalten. Um die Vorteile dieser Entwicklung nutzen zu können, bedurfte es regulatorischer Anpassungen in der BelWertV.

Gewinner und Verlierer

Am meisten von der Novellierung profitiert nach Ansicht des vdp die private Wohnungsbaufinanzierung durch die Erhöhung der Kleindarlehensgrenze auf 600.000 Euro, da ein wesentlich höherer Anteil an Darlehen zur Finanzierung selbst genutzten Wohneigentums unter die Regelungen des § 24 BelWertV fallen (siehe Abbildung 1).

Eine weitere wesentliche Anpassung der BelWertV betrifft die Nutzung computerunterstützter Bewertungsverfahren: Mit der Novelle wird erstmals die Nutzung statistischer Verfahren bei der Beleihungswertermittlung im Vergleichswertverfahren regulatorisch verankert. Die Nutzungsmöglichkeit bezieht sich auf Ein- und Zweifamilienhäuser sowie Eigentumswohnungen. Diese Regelung ist nicht an das Kleindarlehensgeschäft geknüpft, sollte jedoch mit Blick auf die Standardisierung von Immobilien und Datenverfügbarkeiten insbesondere für die private Wohnimmobilienfinanzierung von Vorteil sein. Einschränkend ist zu erwähnen, dass die Nutzung an eine Stichprobenkontrolle durch den Sachwert geknüpft ist. Aus Sicht des vdp ist die datenbankbasierte Vergleichswertermittlung der Sachwertermittlung methodisch weit überlegen und deshalb völlig ausreichend.

Zudem ist es nun möglich, innerhalb des Kleindarlehensbereiches Videobesichtigungen durchzuführen, jedoch auch hier verbunden mit zwei Einschränkungen: Wer anstatt einer Vor-Ort-Besichtigung die Videoübertragung nutzt, muss bei der Bewertung der Immobilien einen Abschlag in Höhe von mindestens 5 Prozent berücksichtigen, und die erwartete Restnutzungsdauer der Immobilie muss mindestens 40 Jahre betragen.

Weniger vorteilhaft wirken sich die Neueregulungen der BelWertV für Immobilien

DIE AUTORIN

ANNETT WÜNSCHE

Bereichsleiterin Bewertung,
Verband deutscher Pfand-
briefbanken (vdp),
Berlin



Foto: vdp



DER AUTOR

MATTHIAS FISCHER

Manager Bewertung,
Verband deutscher Pfand-
briefbanken (vdp),
Berlin



Foto: vdp





betrachtung sachgerecht ist, oder ob für die Zinsableitung nicht besser ein längerer Betrachtungszeitraum herangezogen werden sollte.

3. Die nach alter BelWertV geltenden Mindestzinssätze in Höhe von 5 beziehungsweise 6 Prozent hatten sich über Jahrzehnte und unabhängig vom Markt- und Zinsumfeld bewährt. Nun werden Mindestzinssätze von bis zu 5,5 beziehungsweise 6,5 Prozent vorgesehen, obwohl offenkundig die zuvor geltenden Mindestzinssätze in Zeiten wesentlich höherer Kapitalmarktzinsen und Verzinsungen öffentlicher Anleihen, zum Beispiel zwischen 2000 und 2010, auch seitens der Aufsicht als nachhaltig und risikoadäquat angesehen wurden.
4. Ein Abstellen auf die 10-jährige Bundesanleihe als Basis für die Mindestkapitalisierungszinssatzableitung wäre wegen der größeren Korrelation zu den im gewerblichen Bereich kurzen Darlehenslaufzeiten sachgerechter.

Zu begrüßen ist allerdings, dass die Möglichkeiten einer Reduzierung der Mindestkapitalisierungszinssätze für erstklassige Objekte um 0,5 Prozent auch auf die Nutzungsarten Wohnen sowie Lager und Logistik ausgeweitet wurden.

Sah die alte Fassung der BelWertV vor, dass Verwaltungs-, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis sowie ein je nach Im-

moblie anzusetzendes Modernisierungsrisiko zusammen mindestens 15 Prozent des Jahresrohertrags betragen mussten, klammert die neue Regelung das Modernisierungsrisiko und die sonstigen nicht umlegbaren Betriebskosten aus dem 15 Prozent Mindestansatz aus. Diese beiden Posten sind – bei entsprechendem Vorliegen – zukünftig zum 15 Prozent Mindestansatz hinzuzuaddieren.

Bewirtschaftungskosten

Bei Objekten mit negativen Reinerträgen nach Abzug der Bodenwertverzinsung (§ 13 Abs. 1) ist grundsätzlich wie bisher „Bodenwert minus Abrisskosten“ zu rechnen. Neu ist, dass der Boden von einem fiktiven Freilegungszeitpunkt aus auf den Wertermittlungsstichtag abzuzinsen ist. Zusätzlich sind auch die Abbruchkosten zu diskontieren.

Durch den Paragraphen wurden in jüngerer Vergangenheit nicht wie intendiert in erster Linie Liquidationsobjekte erfasst, sondern Wohnobjekte in Toplagen, aufgrund der im Verhältnis zu den Mieten hohen Bodenwerte. Dem in diesen Fällen lediglich fiktiven Abriss wird nun mit der Pflicht zur Bestimmung des vermutlichen Freilegungszeitpunkts eine weitere, in den meisten Fällen fiktive Komponente hinzugefügt, die – je nach angenommener Dauer bis zur Freilegung (zum Beispiel Dauer bis zur fiktiven Entmietung eines Mehrfamilienhauses) – durch die auf den Bodenwert

vorzunehmende Diskontierung erhebliche Minderungen der Beleihungswerte nach sich zieht.

Insgesamt führen die vorgenommenen Anpassungen an der BelWertV zu verbesserten Rahmenbedingungen vor allem bei der privaten Wohnimmobilienfinanzierung. Im Bereich der Gewerbeimmobilienfinanzierung ist der in Bezug auf die Mindestkapitalisierung eingeschlagene Weg richtig, aber noch nicht zu Ende gedacht: So sollte das Modell zur Zinsableitung vor dem Hintergrund der vom vdp identifizierten Schwächen auf den Prüfstand und bei Bedarf nachjustiert werden.

Fußnote

1) Die BaFin hat die ab dem 08.10.2022 geltenden Mindestkapitalisierungszinssätze am 10.10.2022 auf ihrer Internetseite bekanntgegeben. Ausschlaggebend für die Ermittlung der Mindestkapitalisierungszinssätze ist die Rendite der 30-jährigen Bundesanleihe am 30.09.2022: Diese betrug 2,08 Prozent (aufgerundet 2,1 Prozent), sodass sich unter Berücksichtigung der Risikoprämien für Objekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung ein Mindestkapitalisierungszinssatz von 5,1 Prozent und für Objekte mit gewerblicher Nutzung von 6,1 Prozent, jeweils zusätzlich etwaiger für einzelne Nutzungsarten nach Anlage 3 der BelWertV zu berücksichtigender Aufschläge, ergibt. Die BaFin wird die Zinssätze von nun an im Jahresturnus am 30.11. prüfen: Bei einer Veränderung der von der Bundesbank veröffentlichten Rendite 30-jähriger Bundesanleihen zu diesem Zeitpunkt um mindestens 0,5 Prozentpunkte nach oben oder unten im Vergleich zum Beginn des, der letzten Veränderung der Mindestkapitalisierungszinssätze vorhergehenden Monats (aktuell: 30.09.2022), verändern sich die Mindestkapitalisierungszinssätze zum 01.01. des Folgejahres um die entsprechenden, nach DIN 1333 auf die erste Nachkommastelle gerundeten, Prozentpunkte.