

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 langfristig 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 Kleindarlehengrenze 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 Kleindarlehengeschäft 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 Neueregungen 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

