



## MARKT- UND OBJEKTBEWERTUNG

## PROPERTY VALUE – EIN NEUER WERTBEGRIFF FÜR DIE KREDITWIRTSCHAFT

Auf Kreditgeber kommen große Veränderungen bei der Bewertung von Immobilien im Rahmen der überarbeiteten Eigenkapitalverordnung (CRR III) zu. Denn die Regulierungsbehörden haben der Volatilität in den Bewertungen aufgrund unterschiedlicher Ansätze dahingehend Rechnung getragen, dass durch Artikel 229 der CRR III ein neuer Immobilienwert eingeführt wird, der den Wert anhand vorsichtiger und konservativer Bewertungskriterien schätzt und dabei Preissteigerungserwartungen und Anpassungen nicht nachhaltiger Wertkomponenten während der Laufzeit des Kredits ausschließt. Das ist der sogenannte „Property Value“. Die beiden Autoren erläutern in diesem Beitrag die wesentlichen Änderungen, die am 1. Januar 2025 verbindlich einzuhalten sind, und stellen gleichzeitig einen probaten Lösungsvorschlag vor. Sie betonen aber auch, dass mit dem neuen Wertkonzept keine komplett neue Wertermittlungsmethodik erfolgen muss und auch der neue Ansatz auf einem von Sachverständigen ermittelten Marktwert beruht.

Red.

Mit der Veröffentlichung der geänderten Capital Requirements Regulation (CRR III) und Capital Requirements Directive (CRD) am 19. Juni 2024 im EU-Amtsblatt wurde die Umsetzung der Basel-III-Reformen in der EU finalisiert. Für die Immobilienfinanzierung sind insbesondere die Neuerungen im Kreditrisikostandardansatz (KSA) von großer Relevanz. Die Implementierung des Output-Floor, der auf Basis des KSA gerechnet wird, sorgt dafür, dass nunmehr alle Banken den KSA anzuwenden haben, auch wenn sie den auf internen Ratings basierenden Ansatz (IRBA) verwenden.

Mit der Änderung der CRR sind auch wesentliche Neuerungen für die Immobilienbewertung vorgesehen. Hierzu zählt die

Übernahme der Definition eines nachhaltigen Werts unter dem Begriff „Property Value“ aus den Basel-III-Vorschlägen. Das bislang in Art. 229 CRR verankerte Wahlrecht aus Markt- und Beleihungswert wird nunmehr durch den „Property Value“ als alleiniges Wertkonzept für die Eigenkapitalprivilegierung abgelöst.

### Regulatorische Grundlagen

Die Anwendung des „Property Value“ hat ab dem 1. Januar 2025 für das Neugeschäft zu erfolgen. Der Bestand ist bis zum Jahresende 2027 auf dieses Wertkonzept anzupassen.

Der „Property Value“ ist in Art. 229 (1) CRR III wie folgt definiert:

„b) Der Wert wird anhand vorsichtiger konservativer Bewertungskriterien geschätzt, die alle folgenden Anforderungen erfüllen:

- i) Erwartete Preissteigerungen werden nicht in den Wert miteinbezogen;
- ii) der Wert wird angepasst, um der Möglichkeit Rechnung zu tragen, dass der aktuelle Marktwert deutlich über dem Wert liegt, der über die Laufzeit des Darlehens nachhaltig erzielbar wäre“

Des Weiteren darf der „Property Value“ nicht über dem Marktwert liegen und muss transparent und klar dokumentiert sein.

Die Europäische Bankenaufsichtsbehörde (EBA) hat sich im Rahmen ihrer Empfehlungen zur Umsetzung von Basel III in Europa im Jahr 2019 zu einer Anwendung des

Baseler Wertbegriffs geäußert. Da dieser weitgehend der neuen Formulierung des Art 229 (1) CRR III entspricht, können diese Überlegungen als Grundlage herangezogen werden.<sup>1)</sup> Demnach erlaubt die neue Wertdefinition nicht, weiter ausschließlich auf den Marktwert abzustellen. Auch weist die EBA darauf hin, dass die etablierten Wertkonzepte Markt- und Beleihungswert als Ausgangsbasis genutzt werden können, jedoch eine Berücksichtigung der Anforderungen der Baseler Wertdefinition erfolgen sollte.

### Europäische Positionierungen zur Implementierung

Die Europäische Zentralbank hat sich in ihrem Supervision Newsletter vom 14. August 2024<sup>2)</sup> erstmals zum neuen Wertbegriff geäußert. Darin stellt sie die Notwendigkeit einer vorsichtigen und konservativen Bewertung von Immobilien heraus und weist auf Art. 208 (3) CRR hin, wonach Kreditinstitute Marktdaten zu erfassen und Immobilienwerte zu überwachen haben, um signifikante Wertverluste zu erkennen. Diese Daten sollten verwendet werden, um zu prüfen, ob der Marktwert mit einem Abschlag angepasst werden muss.

Aus diesen Positionen wird deutlich, dass mit dem neuen Wertkonzept keine komplett neue Wertermittlungsmethodik intendiert ist.

### Status quo in Deutschland

Das bislang in Art. 229 CRR verankerte Wahlrecht aus Markt- und Beleihungswert wurde in Deutschland als Institutswahlrecht implementiert. Einzelne Banken haben für sich entschieden, auf Basis welcher der beiden Ansätze für die Zwecke der Eigenkapitalprivilegierung kalkuliert wird. In der Sparkassen- und Finanzgruppe sowie im genossenschaftlichen Sektor existierten auch Lösungen auf Gruppenebene.

Die nationale Bankenaufsicht hat sich dahingehend geäußert, dass für die Operationalisierung des „Property Value“ in Deutschland zwei Vorgehensweisen möglich sind:

DIE AUTORIN

### ANNETT WÜNSCHE

Mitglied der Geschäftsleitung, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) e.V., Berlin



Foto: vdp/Caro Hoene



DER AUTOR

### ANDREAS KUNERT

Mitglied der Geschäftsleitung, vdpResearch GmbH, Berlin



Foto: vdpResearch/Julius Hüblich

