

Es gilt das gesprochene Wort !

# Beleihungswertermittlung als Qualitätsgarantie für die Pfandbriefdeckung

09.11.2006

Bernd Bollmus

## Das erwartet Sie:

- 1. Was ist ein Beleihungswert ?**
- 2. Welche Gründe sprachen für eine Verordnung ?**
- 3. Welche besonderen Regelungen bei der Beleihungswertermittlung existieren ?**
- 4. Was leisten Deckungsprüfungen ?**

## Beleihungswert – Definition (1)

**Der Beleihungswert ist der Wert, der**

- **unabhängig** von vorübergehenden, etwa konjunkturell bedingten **Wertschwankungen** am maßgeblichen Grundstücksmarkt und unter Ausschaltung von spekulativen Elementen
- während der **gesamten Dauer** der Beleihung bei einer Veräußerung **voraussichtlich erzielt werden kann.**

( § 3 Abs. 1 BelWertV - Grundsatz der Beleihungswertermittlung)

## Beleihungswert – Definition (2)

**Zur Ermittlung des Beleihungswertes ist die zukünftige Verkäuflichkeit der Immobilie unter Berücksichtigung**

- der langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts,
- der normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie
- der derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung

**zugrunde zu legen.**

(§ 3 Abs. 2 BelWertV - Grundsatz der Beleihungswertermittlung)

## Unterschiede Markt- Beleihungswert (1)

### **Markt- und Verkehrswerte:**      **Beleihungswert:**

stellen auf einen bestimmten Zeitpunkt ab (z. B. den der Verkaufsentscheidung)

ist auf einem Zeitraum bezogen  
(idealtypischerweise entspricht dieser der Laufzeit des Darlehens)

In diesem Zeitraum soll er jederzeit realisierbar sein.

## Unterschiede Markt- Beleihungswert (2)

### **Ziel des Verkehrswertes :**

- dem Eigentümer der Immobilie oder einem potenziellen Käufer eine „objektive“ Vorstellung des Werts der Immobilie zu einem bestimmten Zeitpunkt geben.

### **Ziel des Beleihungswertes:**

- ein Höchstmaß an Sicherheit für den Hypothekar-Kreditgeber und in der Folgewirkung damit für den Pfandbriefgläubiger zu erreichen.
- Andere Ziele werden mit dem Beleihungswert nicht verfolgt.

## Eigenständige Beleihungswert- ermittlung(-sverordnung)

### **Gesetzgebungsverfahren PfandBG:**

- **Übernahme der bewährten Sicherheitsanforderungen an die Hypothekendarlehenbriefdeckung des HBG**
- **Bewusste Entscheidung in § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG für Beleihungswert**
- **Keine Zulassung anderer Wertermittlungsverfahren, d.h. kein Rückgriff auf Verkehrswert und WertV selbst bei Vornahme zusätzlicher Sicherheitsabschlüsse**

Einzigste Ausnahme § 46 PfandBG:

Bestandsschutzregelung

Befristung bis 30.06.2006 (danach Beleihungswertermittlung oder Außerdeckungnahme)

lediglich 50% des ermittelten bzw. festgesetzten Werts

## Grundlegende Ziele des PfandBG:

- **Gleiche Wettbewerbsbedingungen. Daher einheitliches Gesetz für alle Pfandbriefemittenten**
- **Alle Kreditinstitute sollen die Befugnis erhalten können, Pfandbriefe auszugeben**
- **Das Gesetz soll im internationalen Maßstab höchste Qualität für „gedeckte Schuldverschreibungen“ sicherstellen**
- **Das Vertrauen in die Sicherheit der Pfandbriefe darf nicht gefährdet werden. Daher:**
  - Qualität der Deckungsmassen darf nicht sinken
  - Hohe Standards des HBG müssen weiterhin gelten

## Regelung der Wertermittlung mittels Rechtsverordnung (1)

- **Bisher Regelung der Wertermittlung durch von der Hypothekenbank zu erlassende und von der BaFin zu genehmigende individuelle interne Wertermittlungsanweisung nach § 13 HBG**
- **Vereinheitlichung der Anforderungen an die Wertermittlung in einer öffentlich zugänglichen Rechtsverordnung, um bei sämtlichen Pfandbriefbanken eine einheitliche Beleihungspraxis zu gewährleisten**

## Regelung der Wertermittlung mittels Rechtsverordnung (2)

- **Verordnungsform erhöht zudem die Transparenz des Verfahrens der Bewertung der zur Deckung verwendeten Werte, was nicht zuletzt im Interesse der Anleger liegt**
- **Positiver Nebeneffekt für die Pfandbriefbanken:  
Es fällt keine Verwaltungsgebühr mehr für die Genehmigung der Wertermittlungsanweisung an**

# Beleihungswertermittlung (1)

**Gesetzentwurf der Bundesregierung vom  
13.10.2004**

Begründung zu § 16 PfandBG  
(Beleihungswertermittlung):

## Beleihungswertermittlung (2)

Die neue Rechtsverordnung soll **inhaltlich** die **bewährten Grundsätze** der Beleihungswertermittlung **fortschreiben**, die Grundlage der von der Bundesanstalt den einzelnen Hypothekenbanken nach dem Hypothekendarstellungsgesetz genehmigten und derzeit geltenden Wertermittlungsanweisungen sind.

## Die „bewährten Grundsätze“ (1)

Eine Projektion in die Zukunft ist naturgemäß mit Unsicherheiten behaftet, daher muss auf ein

**langjähriges Erfahrungspotenzial** und auf

**mittlere Werte**

abgestellt werden.

## Die „bewährten Grundsätze“ (2)

**Regeln, die verhindern, dass nur vorübergehende Entwicklungen beim Beleihungswert Berücksichtigung finden, z. B.:**

Festsetzung von

- Obergrenzen,
- Mindestabschlägen,
- Sicherheitsabschlägen,
- Bandbreiten und Erfahrungswerten.

## Die „bewährten Grundsätze“ (3)

Diese Abschlüsse oder Obergrenzen lassen sich nicht allein aus Marktgegebenheiten (vor allem nicht aus aktuellen Marktbeobachtungen) ableiten, sondern es handelt sich zu großen Teilen um einen

**administrativ gesetzten Rahmen.**

# Ausgangspunkt für die Beleihungswertermittlungsverordnung

## **§ 16 Abs. 4 PfandBG**

**.... durch Rechtsverordnung sind zu regeln,**

- die Einzelheiten der Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie
- die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters

# Beleihungswertermittlungsverordnung BelWertV

Übertragung der Befugnis zum Erlass der Beleihungswertermittlungsverordnung durch Rechtsverordnung auf die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht durch das Bundesministerium der Finanzen

Verordnung ergeht im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz nach Anhörung der Spitzenverbände der Kreditwirtschaft am 12.05.2006

Inkrafttreten der BelWertV am 01.08.2006

## § 1 BelWertV - Anwendungsbereich

- Eine unmittelbare Geltung der BelWertV besteht nur für die Pfandbrief-Deckung
- Darüber hinaus wird auf die Beleihungswertermittlung nach § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG im anderen bank- und versicherungsaufsichtlichen Vorschriften Bezug genommen

## Mindestsätze in der BelWertV (1)

### **Bewirtschaftungskosten**

#### **§ 11 Abs. 2 Satz 3 BelWertV**

Die Mindesthöhe für den Bewirtschaftungskostenabzug insgesamt beträgt

**15 % des Rohertrages.**

## Mindestsätze in der BelWertV (2)

### **Kapitalisierung**

#### **§ 12 Abs. 4 BelWertV**

Bei wohnwirtschaftlicher Nutzung darf der Kapitalisierungszinssatz nicht unter

- **5 %,**

bei gewerblicher Nutzung unbeschadet des Satzes 3 nicht unter

- **6 %**

in Ansatz gebracht werden (**Mindestsätze**).

## Mindestsätze in der BelWertV (3)

### **Kapitalisierung**

#### **§ 12 Abs. 4 BelWertV**

##### **Satz 3:**

(Einschlägig nur in Fällen, in denen die untere Bandbreite aus Anlage 3 auf 6% festgelegt wurde.)

**Bei gewerblichen Immobilien darf auch der Mindestsatz um 0,5%-Punkte unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt.**

(Kriterien dafür sind in § 12 Abs. 4 Satz 4 genannt.)

# Sicherheitsabschläge in der BelWertV (1)

## **Bauwert/Herstellungswert**

### **§ 16 Abs. 2 BelWertV**

Um eventuellen Baupreissenkungen Rechnung zu tragen, ist der nach Absatz 1 ermittelte Herstellungswert um einen Sicherheitsabschlag von mindestens

**10 % zu kürzen.**

## Sicherheitsabschläge in der BelWertV (2)

### **Vergleichswert**

#### **§ 19 Abs. 1 Satz 2 BelWertV**

Von dem ermittelten Wert ist ein Sicherheitsabschlag in Höhe von mindestens

**10 % abzuziehen**

# Bandbreiten und Erfahrungssätze (1)

## **Bewirtschaftungskosten**

### **Anlage 1 zu § 11 Abs. 2 BelWertV**

Bandbreite der Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten

**Verwaltungskosten**

**Instandhaltungskosten**

**Mietausfallwagnis**

**Modernisierungsrisiko**

## Bandbreiten und Erfahrungssätze (2)

### **Exkurs: Modernisierungsrisiko**

#### **§ 11 Abs. 7 BelWertV**

Die Kosten für notwendige Anpassungsmaßnahmen, die **zusätzlich** zu den Instandhaltungskosten zur Aufrechterhaltung der Marktgängigkeit und der dauerhaften Sicherung des Mietausgangsniveaus notwendig sind, bilden das Modernisierungsrisiko.

Sie sind als **prozentualer Anteil** an den Neubaukosten darzustellen.

## Bandbreiten und Erfahrungssätze (3)

### **Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen Anlage 2 zu § 12 Abs. 2 BelWertV**

#### **wohnwirtschaftliche Nutzung**

- Wohnhäuser: 25 bis 80 Jahre

## Bandbreiten und Erfahrungssätze (4)

### **Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen Anlage 2 zu § 12 Abs. 2 BelWertV**

#### **gewerbliche Nutzung (Beispiele)**

- Geschäfts- und Bürohäuser: 30 – 60 Jahre
- Hotels und Gaststätten: 15 – 40 Jahre
- Freizeitimmobilien ( z.B. Sportanlagen): 15 – 30 Jahre
- SB- und Fachmärkte, Verbrauchermärkte: 10 – 30 Jahre

# Bandbreiten und Erfahrungssätze (5)

## **Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze Anlage 3 zu § 12 Abs. 4 BelWertV**

### **wohnwirtschaftliche Nutzung**

- Wohnhäuser: 5,0 % bis 8,0 %

## Bandbreiten und Erfahrungssätze (6)

### **Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze Anlage 3 zu § 12 Abs. 4 BelWertV**

#### **gewerbliche Nutzung (Beispiele)**

- Bürohäuser: 6,0 - 7,5 %
- SB- und Fachmärkte: 6,5 - 8,5 %
- Hotels und Gaststätten: 6,5 - 8,5%
- Verbrauchermärkte, Einkaufszentren: 6,5 - 9,0 %

## Baumängel und Bauschäden (§ 4 Abs. 5)

Ein zum Zeitpunkt der Bewertung erkennbarer Instandhaltungsrückstau oder sonstiger baulicher Aufwand sowie Baumängel und Bauschäden sind auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungstichtag erforderlichen Kosten oder nach Erfahrungssätzen zu bestimmen und als **gesonderter Wertabschlag** zu berücksichtigen.

Der Beleihungswert ist entsprechend anzupassen.

## § 6 BelWertV - Gutachter

### **Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters:**

- besondere Kenntnisse und Erfahrungen auf dem Gebiet der Bewertung von Immobilien
- langjährige Berufserfahrung in der Wertermittlung von Immobilien
- spezielle über die zur Erstellung von Beleihungswertgutachten notwendigen Kenntnisse
- insbesondere bezüglich des jeweiligen Immobilienmarktes und der Objektart

## § 7 Unabhängigkeit des Gutachters (1)

- Unabhängig vom Kreditakquisitions- und Kreditentscheidungsprozess
- Unabhängig von Objektvermittlung, -verkauf und -vermietung

## § 7 Unabhängigkeit des Gutachters (2)

- Kein verwandtschaftliches, sonstiges rechtliches oder wirtschaftliches Verhältnis zum Darlehensnehmer
- Kein eigenes Interesse am Ergebnis des Gutachtens
- Keine Festsetzung des Beleihungswerts und keine Bearbeitung des Kredits

# Überprüfung (§ 26 BelWertV) (1)

## Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung

- bei nicht nur unerheblicher Verschlechterung dieser Grundlagen
- Sinken des allgemeinen Preisniveaus auf dem jeweiligen regionalen Immobilienmarkt in einem die Sicherheit der Beleihung gefährdenden Umfang
- Die auf dem Beleihungsobjekt abgesicherte Forderung weist einen Leistungsrückstand von mindestens 90 Tagen aus (und es handelt sich nicht um eigengenutzte Wohnimmobilien)

## Überprüfung (§ 26 BelWertV) (2)

### **Folgen:**

1. Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung
2. Feststellung, ob Fehler bei der Beleihungswertermittlung vorliegen, z.B. bei der Bemessung der wertbestimmenden Parameter (wie Miete, Kapitalisierungszins etc.)
3. Korrektur der Fehler
4. Ermittlung des fehlerkorrigierten Beleihungswertes
5. Festsetzung des neuen Beleihungswertes und Minderung des Deckungsbetrages

## Deckungsprüfungen - Definition (1)

Deckungsprüfungen sind **regelmäßig angeordnete Prüfungen**, die von der Aufsicht selbst oder durch von ihr beauftragte qualifizierte Prüfer erfolgen, und die die **Sicherung der Qualität der Deckungsforderungen** im Focus haben.

§ 3 Satz 4 PfandBG bestimmt, dass die Deckungsprüfung in der Regel **nach jeweils zwei Jahren** erfolgen soll.

## Deckungsprüfungen - Definition (2)

Die Prüfung richtet sich in zahlreichen **Stichproben** darauf, ob die notwendige **rechtliche und wirtschaftliche Qualität der Kreditsicherheiten** vorhanden ist.

Denn **Pfandbriefgesetz und Beleihungswertermittlungsverordnung** enthalten eine Reihe von organisatorischen und materiellen Regelungen, die die Qualität der Sicherheiten und den **Vorrang der Pfandbriefgläubiger im Konkurs** sichern sollen.

## Deckungsprüfungen - Definition (3)

Insbesondere bestehen hohe **Anforderungen an die Ermittlung und Feststellung des Beleihungswertes** einer als Hypothekensicherheit verwandten Immobilie, die darauf gerichtet sind, dass selbst stärkere Marktschwankungen die Hypotheken nicht entwerten.

Dies erfordert in hohem Maße **Erfahrung und Fingerspitzengefühl der Prüfer** bei der wirtschaftlichen Beurteilung der Immobilien.

## Deckungsprüfungen - Ablauf

- **Stichprobenauswahl**
- **Einzelkreditprüfung (vor Ort)**
- **Auswertung der Angaben aus dem Rechnungswesen zu den Deckungsrechnungen**
- **Besuch beim Treuhänder**
- **Schlussbesprechung**
- **Prüfungsbericht**
- **Folgerungen aus der Prüfung (Außer-Deckungnahmen u.ä.)**

# Deckungsprüfungen - Prüfungsgegenstand

**Gegenstand der Deckungsprüfung ist regelmäßig das Neugeschäft der letzten zwei Jahre.**

## Einzelkreditprüfung

Hypothekendarlehen

Kommunaldarlehen

## Deckungsrechnung

Zinsdeckung

Barwertige Deckung

# Deckungsprüfungen – Prüfung von Hypothekendarlehen

**Besicherung des Darlehens (Grundpfandrechte: Eintrag, Vorlasten u.ä.)**

**Ordnungsgemäße Ermittlung und Festsetzung des Beleihungswertes – Einhaltung der BelWertV:**

Auswahl der Gutachter

Durchführung der Besichtigung des Sicherungsobjektes

Nachhaltigkeit der Erträge

Einhaltung von Mindestsätzen und Sicherheitsabschlägen

Einhaltung von Bandbreiten und Erfahrungssätzen aus den Anlagen zur BelWertV

# Deckungsprüfungen - Konsequenzen bei Fehlern in der Beleihungswertermittlung (1)

## **Konsequenzen bei Fehlern im Einzelfall:**

- Korrektur des Beleihungswertes
- Anpassung des Deckungsbetrages

## **Feststellung systematischer Fehler:**

- Ausweitung der Stichprobe
- Hochrechnung der Deckungskorrekturen auf den gesamten Deckungsbestand

# Deckungsprüfungen - Konsequenzen bei Fehlern in der Beleihungswertermittlung (2)

## **Kritik an der Bewertungspraxis**

(z.B. bei der Handhabung von Obergrenzen und Bandbreiten, der Prüfung der Nachhaltigkeit der Ansätze u.v.m.)

- Hinweis im Deckungsprüfungsbericht (Schlussbemerkungen)
- Aufforderung zur Änderung der bisherigen Praxis

Schluss

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !**

**09.11.2006**

**Bernd Bollmus**