BelWertV-Novelle: vdp-Positionierung zu einzelnen Paragrafen

§ 3 Abs. 2: Zeitraumbetrachtung und dessen Dokumentation 2

§ 4 Abs. 1 Satz 3: Steuerliche Betrachtung 3

§ 4 Abs. 2 Satz 2: Vermietungsabschlag 4

§ 4 Abs. 2 Satz 4: Nachhaltigkeitsabschlag auf den Sachwert (Wegfall § 18) 5

§ 12 Abs. 3 und 4 sowie § 25 Abs. 1 und 3 BelWertV: Ermittlung der Kapitalisierungszinssätze für im Ausland belegene Immobilien 6

§ 13 Abs. 1 BelWertV: Freilegungszeitpunkt, grds. Regelung 8

§ 14 Satz 4 und 5: Abzinsung der Abbruchkosten 10

§ 19 Abs. 2: Überprüfung EFH/ZFH mittels Stichproben basierend auf Sachwertverfahren 11

§ 26 Abs. 1: Anlassbezogene Überprüfung vs. administrative Anpassung der Mindestkapitalisierungszinssätze 12

Anlage 1 – Instandhaltungskosten: Zuordnung von Objekt- bzw. Nutzungsarten zu den drei Kategorien 13

Anlage 1 – Instandhaltungskosten: Kennzahlen für Garagen und Tiefgaragenstellplätze fehlen 14

Anlage 1 – Modernisierungsrisiko: Wegfall der Kategorie „Kein Modernisierungsrisiko“ 15

§ 3 Abs. 2: Zeitraumbetrachtung und dessen Dokumentation

(2) Zur Ermittlung des Beleihungswerts 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. Die Feststellung nachhaltiger Merkmale des Objekts und deren Einflussgrößen auf die Bewertung ***bedarf dabei einer langfristigen Betrachtung der Marktgegebenheiten. Der betrachtete Zeitraum ist zu benennen und seine Angemessenheit nachvollziehbar darzulegen.***

Hintergrund der Änderung:

Die Beleihungswertermittlung soll noch stärker auf Basis einer langfristigen Betrachtung der Marktgegebenheiten erfolgen.

vdp-Positionierung:

Aus Sicht des vdp sollte sowohl die *langfristige Betrachtung der Marktgegebenheiten* als auch die *nachvollziehbare Darlegung* der *Angemessenheit des Betrachtungszeitraums*, die dem Grundsatz einer vorsichtigen, nachhaltigen und langfristigen Beleihungswertermittlung gerecht wird, in Abhängigkeit von der jeweiligen Immobilienart, der Region und den individuell verfügbaren Daten erfolgen. Die Vorgabe eines fixen, lediglich vergangenheitsorientierten Betrachtungszeitraums würde den Besonderheiten einzelner Objektarten und regionaler Teilmärkte und damit verbunden den unterschiedlich ausgeprägten Datenverfügbarkeiten nicht gerecht. Deshalb sieht die Verordnung richtigerweise auch keinen Mindestbetrachtungszeitraum vor.

Der Umfang der Dokumentation der *Angemessenheit des Betrachtungszeitraums* sollte dabei risikoadäquat in Bezug auf die Objektart und Komplexität der Immobilie sein.

Für die Betrachtung der Marktgegebenheiten ist vorrangig auf die Gesamtentwicklung der für die Objektart relevanten regionalen Immobilien abzustellen. Ist bei gemischt genutzten Objekten nach gutachterlicher Einschätzung eine Nutzung eindeutig dominierend (Hauptnutzung), kann die Dokumentation auf die Hauptnutzung beschränkt werden.

Bei der Benennung des Zeitraums und der Dokumentation der Marktgegebenheiten/Gesamtentwicklung kann auf aussagekräftige Grafiken, Tabellen und Zeitreihen mit entsprechender Zeitraumangabe auch in standardisierter Form verwiesen werden.

Pauschale Vorgehensweisen wie Durchschnittswertbetrachtungen, der Ansatz von Niedrigst- bzw. Höchstwerten eines gewählten Betrachtungszeitraums oder das Fortschreiben zurückliegender Marktentwicklungen wird der Heterogenität der Immobilienmärkte und den individuellen Objektqualitäten nicht gerecht.

§ 4 Abs. 1 Satz 3: Steuerliche Betrachtung

Bleibt der Sachwert und in den Fällen von Satz 1 zweiter Halbsatz alternativ der Vergleichswert um mehr als 20 Prozent hinter dem Ertragswert zurück, bedarf es einer besonderen Überprüfung der Nachhaltigkeit der zugrunde gelegten Erträge und ihrer Kapitalisierung; hierbei sind im Rahmen der Kontrollbetrachtung für die Kosten- und Ertragsansätze die gleichen Annahmen, insbesondere in ***steuerlicher Hinsicht****, zu berücksichtigen.*

Hintergrund der Änderung:

Die BaFin hat bei der geforderten „steuerlichen Gleichbehandlung“ v.a. im Blick, dass durch eine nicht einheitliche Betrachtung der Umsatzsteuer in Ertrags- und Sachwertverfahren – z.B. Nettomieten vs. Bruttobaukosten – die Kontrollfunktion des Sachwerts, wenn der Ertragswert mehr als 20 % über dem Sachwert liegt, verloren ginge.

vdp-Positionierung:

Die neue Formulierung zur Berücksichtigung steuerlicher Aspekte bezieht sich auf die im 2-Säulen-Prinzip verankerte Kontrollfunktion. Einflussgrößen auf die steuerliche Betrachtung können sehr heterogen sein, bedingt beispielsweise durch Nutzungsarten, Investorenkonstellationen und -entscheidungen sowie die Mieterstruktur. Auch können über die Nutzungsdauer der Immobilien Veränderungen dieser Einflussgrößen auftreten. Die steuerliche Betrachtung kann somit nur eine Momentaufnahme sein, spekulative Elemente dürfen in der Beleihungswertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Vor diesem Hintergrund erscheint es nicht sinnvoll, über den o.a. Verordnungswortlaut hinaus die Umsetzung zu konkretisieren. Vielmehr muss aufgrund der Vielschichtigkeit des Sachverhaltes ein flexibler Umgang mit dieser Regelung in Form von unterschiedlichen Umsetzungsvarianten möglich sein.

§ 4 Abs. 2 Satz 2: Vermietungsabschlag

(2) Bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum kann der Beleihungswert am Sachwert oder Vergleichswert orientiert werden und eine Ertragswertermittlung entfallen, wenn das zu bewertende Objekt nach Objekt- und Standortqualität zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet ist und von potenziellen Erwerbern für die eigene Nutzung dauerhaft nachgefragt wird. ***Ist das Objekt noch vermietet, ist die hiermit verbundene Wertminderung nachvollziehbar zu ermitteln und vom Beleihungswert abzuziehen.*** *[…]*

Hintergrund der Änderung:

Klarstellung, dass der Umstand einer bestehenden Vermietung bei eigennutzungsfähigen Objekten grundsätzlich wertmindernd zu berücksichtigen ist.

vdp-Positionierung:

Ein sog. „Vermietungsabschlag“ ist nicht notwendig, wenn

- die Vermietungssituation in geeigneten Vergleichspreisen bereits berücksichtigt ist, oder
- nachvollziehbar dargelegt wird, dass im konkreten Fall die Vermietung keinen Preiseinfluss hat.

§ 4 Abs. 2 Satz 4: Nachhaltigkeitsabschlag auf den Sachwert (Wegfall § 18)

*[…] Bei Ein- und Zweifamilienhäusern darf eine Orientierung am Vergleichswert vorbehaltlich des § 19 Absatz 2 jedoch nur dann erfolgen, wenn der Ermittlung aktuelle Vergleichspreise von mindestens fünf Objekten zugrunde liegen, die auch hinsichtlich der Wohnfläche mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen. Bei der Ableitung des Beleihungswerts aus dem Sachwert ist regelmäßig zu prüfen**, ob aufgrund der Merkmale des Objekts und der regionalen Marktgegebenheiten unter besonderer Berücksichtigung der Nachhaltigkeit ein Abschlag vom Sachwert erforderlich ist.***

Hintergrund der Änderung:

Konkretisierung, dass bei der Ableitung des Beleihungswerts aus dem Sachwert regelmäßig zu prüfen ist, ob Anpassungen vorzunehmen sind. Aus Sicherheitsgründen sind positive Anpassungen grds. nicht vorgesehen.

vdp-Positionierung:

Der Wortlaut der Regelung schließt Zuschläge nicht explizit aus, sondern hat vielmehr die Prüfung der Erforderlichkeit von Abschlägen zum Inhalt. Zuschläge auf den Sachwert, z.B. aufgrund besonderer objektspezifischer Merkmale oder besonderer Marktgegebenheiten, sollten in begründeten Einzelfällen möglich sein.

§ 12 Abs. 3 und 4 sowie § 25 Abs. 1 und 3 BelWertV: Ermittlung der Kapitalisierungszinssätze für im Ausland belegene Immobilien

Die am 7. Oktober 2022 veröffentlichte Novellierung der BelWertV enthält u.a. eine Änderung der im Ertragswertverfahren anzusetzenden Mindestkapitalisierungszinssätze. Von bislang statischen Größen (5% für Wohn- und 6% für Gewerbeimmobilien) wurde auf ein dynamisches Ableitungsmodell umgestellt, welches innerhalb von Ober- und Untergrenzen auf der Verzinsung der 30jährigen Bundesanleihe zzgl. einer Risikoprämie basiert.[1] Dieses in § 12 Abs. 4 BelWertV verankerte Ableitungsmodell bezieht sich explizit nur auf im Inland belegene Immobilien. § 12 Abs. 5 BelWertV mit der Möglichkeit zur Absenkung der Mindestkapitalisierungszinssätze für erstklassige Objekte und Anlage 3 mit Zuschlägen für bestimmte Objektarten verweisen jeweils auf § 12 Abs. 4 BelWertV und gelten somit ebenfalls nur für im Inland belegene Objekte.

Des Weiteren erfolgte eine Neuformulierung des § 25 Abs. 1 BelWertV.[2] Demnach ist die Ermittlung des Beleihungswerts von im Ausland belegenen Objekten nach den übrigen Vorschriften der BelWertV nur insoweit durchzuführen, als in jenen Vorschriften sowie § 25 Abs. 2 bis 5 BelWertV nichts Abweichendes bestimmt ist.

In Bezug auf die Kapitalisierungszinssätze für im Ausland belegene Immobilien sind demnach ausschließlich § 12 Abs. 3 sowie § 25 Abs. 3 BelWertV maßgeblich. Der Kapitalisierungszins muss aus der regional maßgeblichen langfristigen und nutzungsspezifischen Marktentwicklung abgeleitet werden, wobei verschiedene Nutzungsarten gesondert zu betrachten sind.[3] Des Weiteren bedarf es bei der Ableitung des anzusetzenden Kapitalisierungszinssatzes einer angemessenen Gewichtung der in dem jeweiligen Markt nicht nur kurzfristig erreichten Spitzenwerte.[4]

Die nach § 12 Abs. 4 BelWertV von der BaFin festgelegten Mindestkapitalisierungszinssätze von derzeit 5,1% für Wohn- und 6,1% für Gewerbeimmobilien gelten explizit nur für das Inland.

---

[1] § 12 Abs. 4 BelWertV: *„Der bei im Inland belegenen Objekten in Ansatz zu bringende Kapitalisierungszinssatz beträgt vorbehaltlich des Satzes 3 und des Absatzes 5 bei wohnwirtschaftlicher Nutzung mindestens 3 Prozentpunkte, bei gewerblicher Nutzung mindestens 4 Prozentpunkte über der nach DIN 1333 auf die erste Nachkommastelle gerundeten von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rendite 30-jähriger Bundesanleihen zuzüglich etwaiger für einzelne Nutzungsarten nach Anlage 3 zu berücksichtigender Aufschläge. Ist am 30. November eines Jahres die von der Deutschen Bundesbank veröffentlichte Rendite 30-jähriger Bundesanleihen mindestens 0,5 Prozentpunkte höher oder niedriger als zu Beginn des der letzten Veränderung der Mindestkapitalisierungszinssätze vorhergehenden Monats, so verändert er sich zum 1. Januar des Folgejahres um die entsprechenden nach DIN 1333 auf die erste Nachkommastelle gerundeten Prozentpunkte. Vorbehaltlich des Absatzes 5 beträgt der Mindestkapitalisierungszinssatz bei wohnwirtschaftlicher Nutzung mindestens 3,5 Prozent und höchstens 5,5 Prozent, bei gewerblicher Nutzung mindestens 4,5 Prozent und höchstens 6,5 Prozent, jeweils zuzüglich etwaiger für einzelne Nutzungsarten nach Anlage 3 zu berücksichtigender Aufschläge. Die Bundesanstalt gibt die geänderten Mindestkapitalisierungszinssätze unverzüglich nach dem in Satz 2 genannten Zeitpunkt auf ihrer Internetseite bekannt.“*

[2] § 25 Abs. 1 BelWertV: *„Die Ermittlung des Beleihungswerts von im Ausland belegenen Objekten ist nach den übrigen Vorschriften dieser Verordnung nur insoweit durchzuführen, als in jenen Vorschriften sowie in den Absätzen 2 bis 5 nichts Abweichendes bestimmt ist.“*

[3] *§ 12 Abs. 3 BelWertV: „Der Kapitalisierungszinssatz entspricht dem angenommenen Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren nachhaltigen Reinerträge eines Grundstücks auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung erfahrungsgemäß diskontiert werden. Er muss aus der regional maßgeblichen langfristigen und nutzungsspezifischen Marktentwicklung abgeleitet werden. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.“*

[4] *§ 25 Abs. 3 BelWertV: „Bei der Ableitung des anzusetzenden Kapitalisierungszinssatzes nach § 12 Abs. 3 sind die in dem jeweiligen Markt nicht nur kurzfristig erreichten Spitzenwerte angemessen zu gewichten.“*

vdp-Einschätzung:

Die neue Regelung ermöglicht es, für im Ausland belegene Immobilien auch niedrigere Kapitalisierungszinssätze als die Mindestkapitalisierungszinsätze gemäß § 12 Abs. 4 BelWertV anzusetzen, wenn die Vorgaben gemäß § 12 Abs. 3 sowie § 25 Abs. 3 BelWertV erfüllt sind.

Hiermit ist in der Beleihungswertermittlung eine bessere Differenzierung der Objekte mit Blick auf die markt- und objektspezifischen Risiken möglich.

§ 13 Abs. 1 BelWertV: Freilegungszeitpunkt, grds. Regelung

(1) Verbleibt bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 9 Abs. 2 kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage, so ist als Ertragswert des Beleihungsobjekts abweichend von § 8 Abs. 3 nur der Bodenwert nach Maßgabe des Satzes 4 anzusetzen. Der Bodenwert ist in diesem Fall um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken anzugleichen. Gewöhnliche Kosten im Sinne des Satzes 2 sind insbesondere die Abbruchkosten für die baulichen Anlagen. ***Der so ermittelte, um die Abbruchkosten verminderte Bodenwert ist vom Zeitpunkt, an dem das Grundstück unbebaut zur Verfügung stünde, auf den Wertermittlungsstichtag mit dem für die zulässige Nutzung heranzuziehenden Kapitalisierungszinssatz abzuzinsen.***

Hintergrund der Änderung:

Die Abzinsung des Bodenwerts vom mutmaßlichen Freilegungszeitpunkt auf den Wertermittlungsstichtag soll dem Fakt Rechnung tragen, dass das Grundstück erst nach Räumung zur ertragsbringenden Neubebauung zur Verfügung stehen wird.

vdp-Positionierung:

Sinn und Zweck der Regelung ist die Erfassung baulicher Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar sind und zur alsbaldigen Freilegung anstehen (Liquidationsobjekte). Durch die in den letzten Jahren im Vergleich zur nachhaltigen Mietentwicklung überproportional gestiegenen Bodenwerte in Verbindung mit den vom aktuellen Marktgeschehen (aktuellen Liegenschaftszinssätzen) abgekoppelten Mindestkapitalisierungszinssätzen werden von der Regelung aktuell jedoch überwiegend wirtschaftlich nachhaltig nutzbare Objekte erfasst, so z.B. viele Wohnobjekte in den großen deutschen Ballungszentren.

Dem in diesen Fällen lediglich fiktiven Abriss, der z.B. wegen Denkmalschutzeigenschaften in vielen Fällen baurechtlich gar nicht möglich ist, wird nun mit der Pflicht zur Bestimmung eines vermutlichen Freilegungszeitpunkts eine weitere, in den meisten Fällen fiktive Komponente hinzugefügt. Die vorgegebene Methodik wird der tatsächlichen Situation nicht gerecht.

Neben einer Vorgehensweise, die den aktuellen regulatorischen Anforderungen gerecht wird (siehe nachfolgend), spricht sich der vdp daher auch für eine grundsätzliche Neuregelung aus, die im Rahmen einer weiteren Überarbeitung der BelWertV Berücksichtigung finden sollte.

Bestimmung des zukünftigen Freilegungszeitpunktes

<u>Wohnnutzung:</u>

Die Bestimmung des zukünftigen Freilegungszeitpunktes ist im Falle von vermieteten Wohnobjekten mitunter schwierig, da die Bank häufig nicht vollumfänglich über die relevanten Informationen verfügt bzw. im Falle von wohnwirtschaftlichen Nutzungen die Erhebung, Speicherung und Verwendung solcher Informationen aus datenschutzrechtlichen Gründen auch gar nicht erlaubt ist.

Die gesetzliche Kündigungsfrist beträgt in Deutschland in Abhängigkeit von der Mietdauer maximal 9 Monate. Für Mietverträge, die vor Herbst 2001 geschlossen wurden, ggf. 12 Monate.

Unter Berücksichtigung der

- häufig unzureichenden Informationslage für das konkrete Objekt,
- der gesetzlichen Kündigungsfristen, die in der Praxis schwierig durchsetzbar sind und
- eines Zeitraums, der für die Durchführung des Abrisses zu veranschlagen wäre,

hält der vdp bei der Bestimmung des Freilegungszeitpunktes bzw. des Zeitraums der Abzinsung des Bodenwertes auf den Wertermittlungsstichtag im Fall von Wohnnutzungen einen Ansatz von 2 Jahren für angemessen.

Gewerbliche Nutzung:

Die gesetzliche Kündigungsfrist für gewerbliche Mietverträge beträgt in Deutschland sechs Monate.

Analog zur Vorgehensweise bei Wohnimmobilien hält der vdp bei der Bestimmung des Freilegungszeitpunktes bzw. des Zeitraums der Abzinsung des Bodenwertes auf den Wertermittlungsstichtag im Fall von gewerblichen Nutzungen einen Ansatz von 2 Jahren für angemessen.

§ 14 Satz 4 und 5: Abzinsung der Abbruchkosten

§ 14 Der Sachwert des Beleihungsobjekts setzt sich aus dem Bodenwert und dem nach § 16 zu ermittelnden Wert der baulichen Anlage zusammen. Die Wertminderung wegen des Alters gemäß § 17 ist dabei zu berücksichtigen. Zu der baulichen Anlage gehören auch die Außenanlagen. ***Bei einer Restnutzungsdauer der baulichen Anlage von weniger als 30 Jahren sind die Abbruchkosten der baulichen Anlage zu ermitteln und vom Sachwert abzuziehen****.* ***Hinsichtlich der Abzinsung der Abbruchkosten gilt § 13 Absatz 1 Satz 4 entsprechend.***

Hintergrund der Änderung:

Abbruchkosten bei Restnutzungsdauern unter 30 Jahren sollen analog zu § 13 Absatz 2 auch im Sachwertverfahren in Ansatz gebracht werden, um auch insoweit das nach § 4 regelmäßig anzuwendende Zwei-Säulen-Prinzip konzeptionell konsequent umzusetzen.

vdp-Positionierung:

Hinsichtlich der Abzinsung der Abrisskosten und des Verweises auf § 13 Abs.1 Satz 4 interpretiert der vdp die Regelung dahingehend, dass eine Abzinsung der Abbruchkosten über die verbleibende Restnutzungsdauer des Gebäudes zu erfolgen hat.

Für Ertragswertobjekte, die unter § 13 Abs. 2 fallen, sind unabhängig von der gewählten Option (Verzicht auf Ertragsaufspaltung oder Ertragswert minus Abrisskosten) immer auch die Abrisskosten zu ermitteln, da § 14 kein entsprechendes Wahlrecht vorsieht und somit im Sachwert als Kontrollwert die abgezinsten Abrisskosten anzusetzen sind.

§ 19 Abs. 2: Überprüfung EFH/ZFH mittels Stichproben basierend auf Sachwertverfahren

(2) Unbeschadet des Absatzes 1 Satz 2 kann bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Wohnungseigentum die Ermittlung des Vergleichswerts auch unter Nutzung computerunterstützter datenbankbasierter Bewertungsmodelle erfolgen, wenn deren Geeignetheit und die zugrunde liegenden, auf Basis geeigneter statistischer Modelle nachvollziehbar abgeleiteten Daten mindestens jährlich durch eine vom Systemanbieter und Datenbankanbieter unabhängige qualifizierte Stelle validiert werden. Die Bewertungsergebnisse sind zudem in regelmäßigen Abständen im Rahmen einer Qualitätssicherung durch die Pfandbriefbank zu überprüfen; § 24 Absatz 2 Satz 3 gilt mit der Maßgabe entsprechend, ***dass für die Überprüfung bei Beleihungen von Ein- und Zweifamilienhäusern das Sachwertverfahren heranzuziehen ist. Die Stichproben müssen insbesondere auch nach Art und regionaler Belegenheit der Objekte repräsentativ sein.***

Hintergrund der Änderung:

Ermittlung des Sachwerts im Rahmen der Stichprobe als „Kontrollrechnung“, mit der die Qualität der mit Hilfe von statistischen Verfahren ermittelten Vergleichswerte zusätzlich abgesichert werden soll.

vdp-Positionierung:

Das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren sind zwei unabhängige Verfahren. Während beim Vergleichswertverfahren die Wertfindung durch einen unmittelbaren oder mittelbaren Preisvergleich mit geeigneten Vergleichsobjekten erfolgt, stehen beim Sachwertverfahren eine Substanzwertbetrachtung bestehend aus dem Bodenwert und den für die Errichtung aufzuwendenden Baukosten im Mittelpunkt.

Durch die unterschiedlichen Eingangsparameter verbunden mit den regulatorischen Anforderungen resultieren je nach Verfahren zwangsläufig auch unterschiedliche Wertermittlungsergebnisse.

Sind alle weiteren Anforderungen an die Beleihungswertermittlung im Allgemeinen und die Anforderungen des § 19 Abs. 2 im Speziellen erfüllt, stellen daher auch stark differierende Vergleichs- und im Rahmen der Stichprobenüberprüfung herangezogene Sachwerte kein Indiz für einen nicht sachgerecht ermittelten Vergleichswert dar. Auch existieren keine regulatorischen Vorgaben, dass ab einer bestimmten Größenordnung Differenzen zwischen Vergleichs- und Sachwert eine vertiefte Analyse oder gar Anpassungsbedarf erfordern. Zu berücksichtigen ist ausschließlich die Anforderung aus § 16 PfandBG, dass der Beleihungswert den Marktwert nicht überschreiten darf.

§ 26 Abs. 1: Anlassbezogene Überprüfung vs. administrative Anpassung der Mindestkapitalisierungszinssätze

(1) Der Beleihungswert ist längstens jährlich zu überwachen. ***Bestehen Anhaltspunkte, dass sich die Grundlagen der Beleihungswertermittlung nicht nur unerheblich verschlechtert haben, sind diese zu überprüfen.*** *Dies gilt insbesondere dann, wenn das allgemeine Preisniveau auf dem jeweiligen regionalen Immobilienmarkt in einem die Sicherheit der Beleihung gefährdenden Umfang gesunken ist. Sofern es sich nicht um eigengenutzte Wohnimmobilien handelt, ist eine Überprüfung auch dann vorzunehmen, wenn die auf dem Beleihungsobjekt abgesicherte Forderung einen wesentlichen Leistungsrückstand von mindestens 90 Tagen aufweist. Der Beleihungswert ist bei Bedarf zu mindern*

Hintergrund der Änderung:

Keine Änderung.

vdp-Positionierung:

Eine nach § 12 Abs. 4 aufsichtlich vorgenommene Anpassung der Mindestkapitalisierungszinssätze impliziert keinesfalls einen automatischen Überprüfungsanlass für Beleihungswerte. Vielmehr sind die Anforderungen aus § 26 BelWertV auch weiterhin so zu verstehen, dass Anhaltspunkte für eine Verschlechterung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung wie bisher aus dem Marktgeschehen und nicht aus einer regulatorisch bedingten Veränderung abzuleiten sind.

Anlage 1 – Instandhaltungskosten: Zuordnung von Objekt- bzw. Nutzungsarten zu den drei Kategorien

Kalkulationsbasis: Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen). ***Objektzustand, Ausstattungsgrad und Alter sind bei der Bemessung der Instandhaltungskosten zu berücksichtigen.***

a) Lager- und Produktionshallen, gewerbliche Objekte einfachen Standards und Selbstbedienungs-Verbrauchermärkte: 0,8 Prozent
b) Wohngebäude und gewerbliche Gebäude mit mittlerem Standard: 0,5 Prozent
c) Hochwertige Büro- und Handels- und andere gewerbliche Objekte: 0,4 Prozent

Hintergrund der Änderung:

Unbekannt.

vdp-Positionierung:

Die neue BelWertV enthält statt vier nun drei Instandhaltungskostenklassen. Waren die in den jeweiligen Klassen aufgeführten Objekt- und Nutzungsarten in der alten BelWertV noch mit dem Zusatz „z.B.“ gekennzeichnet, fällt dieser Zusatz mit der BelWertV-Novelle weg.

Aus Sicht des vdp steht ein nach Objektzustand, Ausstattungsgrad und Alter der konkreten Immobilie angemessener Instandhaltungskostenansatz weiter im Vordergrund. Der Wegfall von „z.B.“ in Bezug auf die unter a) bis c) aufgeführten Objektarten bedeutet nicht, dass jede Immobilie unabhängig von den tatsächlichen Objekteigenschaften ausschließlich aufgrund ihrer Objektart einer konkreten Klasse a) bis c) zuzuordnen ist.

So sollte es weiter möglich sein, beispielsweise eine höherwertige Lager- und Produktionshalle oder einen höherwertigen Verbrauchermarkt der Kategorie b) zuzuordnen, wenn die hiermit verbundenen Instandhaltungskostenansätze für den konkreten Fall vom Gutachter als sachgerecht angesehen und im Gutachten entsprechend begründet werden.

Anlage 1 – Instandhaltungskosten: Kennzahlen für Garagen und Tiefgaragenstellplätze fehlen

Kalkulationsbasis: Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohn- oder Nutzfläche (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen). Objektzustand, Ausstattungsgrad und Alter sind bei der Bemessung der Instandhaltungskosten zu berücksichtigen.

a) Lager- und Produktionshallen, gewerbliche Objekte einfachen Standards und Selbstbedienungs-Verbrauchermärkte: 0,8 Prozent
b) Wohngebäude und gewerbliche Gebäude mit mittlerem Standard: 0,5 Prozent
c) Hochwertige Büro- und Handels- und andere gewerbliche Objekte: 0,4 Prozent

Hintergrund der Änderung:

Unbekannt.

vdp-Positionierung:

Die BelWertV gibt keine separaten Ansätze für Garagen und Tiefgaragenplätze vor. Entsprechend gelten die unter a bis c) genannten nutzungsspezifischen Prozentwerte oder in der Höhe entsprechende Einzelkostenansätze.

Eine separate Ausweisung von Instandhaltungskosten für Garagen und Tiefgaragen-Stellplätze ist nicht notwendig, sofern die Baukosten für Garagen und Tiefgaragenstellplätze im Herstellungskostenansatz für das gesamte Objekt bereits angemessen berücksichtigt worden sind.

Anlage 1 – Modernisierungsrisiko: Wegfall der Kategorie „Kein Modernisierungsrisiko“

Modernisierungsrisiko

Berechnungsbasis sind die Herstellungskosten (ohne Baunebenkosten und Außenanlagen).

~~***a) Kein Modernisierungsrisiko (z. B. normale Wohnhäuser, kleinere Wohn- und Geschäftshäuser, kleine und mittlere Bürogebäude, Lager- und Produktionshallen): 0% bis 0,3%***~~

a) Geringes Modernisierungsrisiko (zum Beispiel größere Bürogebäude, Wohn-, Büro- und Geschäftshäuser mit besonderen Ausstattungsmerkmalen, Einzelhandel mit einfachem Standard): 0,2 Prozent

b) Mittleres Modernisierungsrisiko (zum Beispiel innerstädtische Hotels, Einzelhandel mit höherem Standard, Freizeitimmobilien mit einfachem Standard): 0,5 Prozent

c) Hohes Modernisierungsrisiko (zum Beispiel Rehabilitationseinrichtungen, Kliniken, Freizeitimmobilien mit höherem Standard, Hotels und Einzelhandelsobjekte mit besonders hohem Standard): 0,75 Prozent.

Hintergrund der Änderung:

Redaktionelle Gründe.

vdp-Positionierung:

Der Wegfall der in der alten BelWertV noch enthaltenen Kategorie „Kein Modernisierungsrisiko“ bedeutet nicht, dass nun in jedem Fall ein Modernisierungsrisiko anzusetzen sei. Für die zuvor in der alten BelWertV unter a) genannten Nutzungs- und Objektarten kann weiterhin im Regelfall der Ansatz entfallen.