Der Beleihungswert – Nachhaltigkeit seit 1900

ZEHN FRAGEN UND ANTWORTEN

vdp
VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN

Inhalt

1. Was ist der Beleihungswert?
2. Welche Anforderungen werden an Beleihungswert-Gutachter gestellt?
3. Wie läuft eine Beleihungswertermittlung ab?
4. Welche Größen fließen in die Wertermittlung ein?
5. Welche Besonderheiten gibt es für die Ermittlung von Beleihungswerten bei Renditeobjekten?
6. Was ist das Zwei-Säulen-Prinzip?
7. In welchem Verhältnis steht der Beleihungswert zum Marktwert?
8. Gibt es Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung, wenn die beliehene Immobilie im Ausland liegt?
9. Wie werden die Beleihungswerte von Immobilienportfolien ermittelt?
10. Welche Regeln gelten für die Ermittlung des Beleihungswertes bei Kleindarlehen?

Viele internationale Immobilienmärkte haben in den letzten Jahren ausgeprägte Auf- und Abschwungphasen erlebt. Deutliche Abwärtsbewegungen auf dem Immobilienmarkt können negative Auswirkungen auf die gesamte Volkswirtschaft eines Landes haben.

Gerade im internationalen Vergleich hat sich der deutsche Immobilienmarkt in den letzten Jahren und Jahrzehnten durch seine Stabilität ausgezeichnet. Dafür gibt es viele Gründe. Ein wesentlicher Grund dürfte sein, dass deutsche Banken bei der Vergabe von Immobiliendarlehen regelmäßig einen Beleihungswert ermitteln. Die sorgfältige Ermittlung dieses Beleihungswerts ist eine Voraussetzung dafür, dass Pfandbriefbanken Immobiliendarlehen durch die Emission von Hypothekenpfandbriefen refinanzieren können. Diese Möglichkeit hat sich in den zurückliegenden Monaten und Jahren als zunehmend wertvoll erwiesen. Es gab Phasen, in denen Hypothekenpfandbriefe das einzige Kapitalmarktprodukt waren, mit dem sich Immobiliendarlehen refinanzieren ließen.

Das Beleihungswert-Konzept berücksichtigt die Langfristigkeit der Immobilienfinanzierung unter anderem dadurch, dass der ermittelte Beleihungswert für die gesamte Dauer der Beleihung, meist also für viele Jahre, gilt. Stichtagsbezogene Marktwerte können das nicht leisten. Weil beim Beleihungswert die Nachhaltigkeit im Vordergrund steht und konjunkturelle Schwankungen keine Rolle spielen dürfen, glättet er Übertreibungen.

Die Anwendung des Beleihungswertes setzt sich in Deutschland immer stärker durch. Bis vor wenigen Jahren wurde diese Methodik überwiegend nur von Pfandbriefbanken angewandt. Heute zeigt sich, dass der Beleihungswert nach BelWertV zunehmend auch in Kreditinstituten Anwendung findet, bei denen die Emission von Hypothekenpfandbriefen nicht im Fokus steht. Der Beleihungswert wird – alternativ zum Marktwert – als Basis für die Ermittlung des privilegierten Eigenkapitals grundpfandrechtlich gesicherter Kredite genutzt. Dies verleiht ihm eine kontinuierlich wachsende Bedeutung auch über den Kreis der Pfandbriefbanken hinaus.

Längst ist der Beleihungswert auch in der europäischen Diskussion der kreditwirtschaftlichen Wertermittlung angekommen. Noch sind diese Diskussionen sehr allgemein und ranken sich ausschließlich um die grundlegende Definition und den Anwendungsbereich des Beleihungswertes. Ob – und wenn ja in welcher Art – sich eine europäische Methodik zur Ermittlung von Beleihungswerten etablieren kann, ist offen und sicher noch ein langer Weg. Die Pfandbriefbanken würden eine solche Entwicklung jedenfalls sehr begrüßen. Für sie hat sich das Konzept des Beleihungswertes seit langer Zeit bewährt.

Mit dieser Broschüre möchten wir Ihnen den Beleihungswert und seine spezifische Ausgestaltung näherbringen.

1. Was ist der Beleihungswert?

Der Beleihungswert ist der vorsichtig ermittelte Wert einer Immobilie. Er soll während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer freihändigen Veräußerung voraussichtlich erzielt werden können – und zwar unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturbedingten Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt. Durch diese Vorgabe werden spekulative Einflüsse ausgeschaltet.

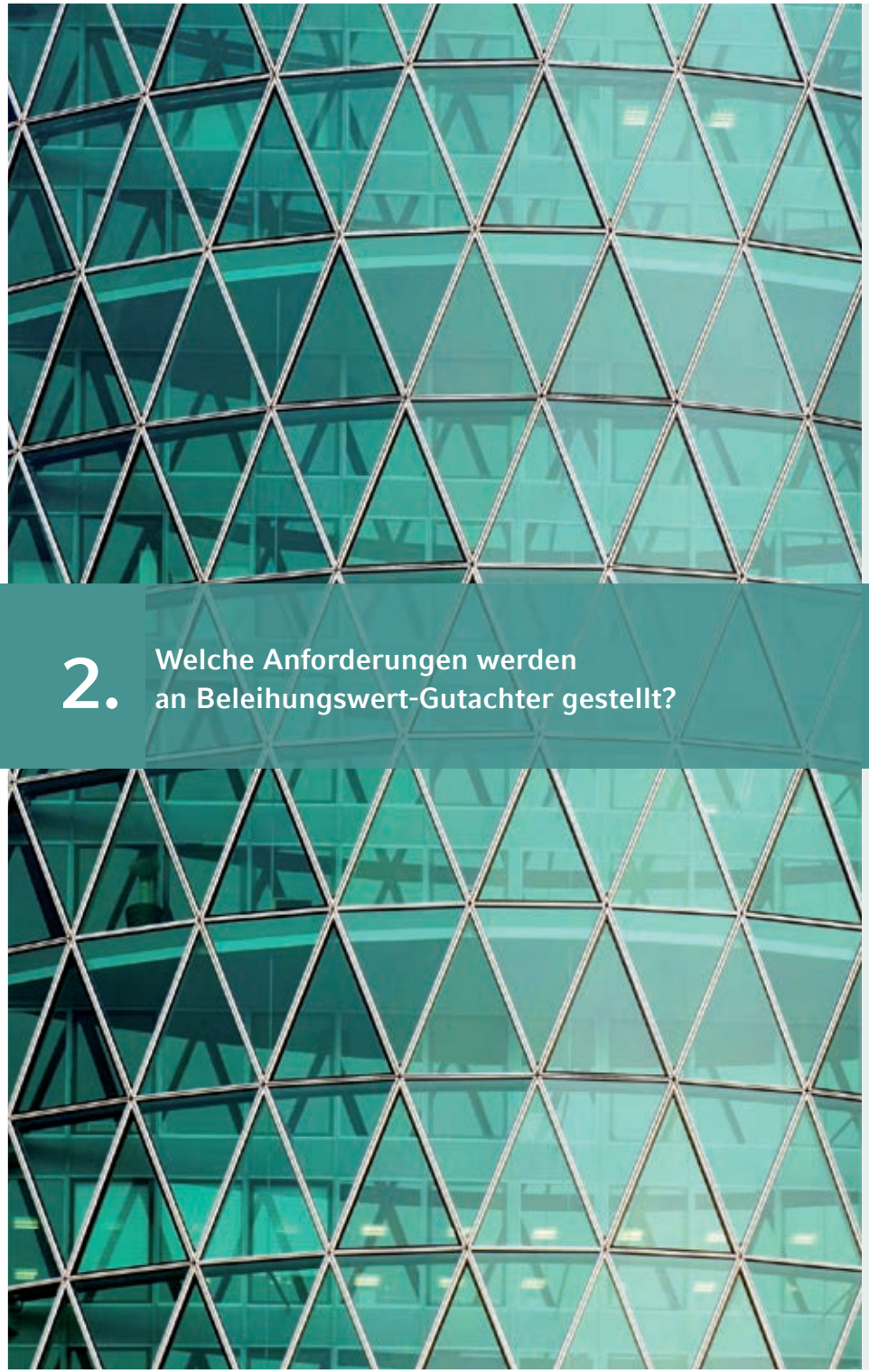
Der Beleihungswert ist ein zentrales Element der Immobilienbewertung der früheren deutschen Hypothekenbanken und heutigen Pfandbriefbanken. Bei der Beleihungswertermittlung werden die langfristigen und nachhaltigen Objektmerkmale sowie derzeitige und mögliche anderweitige Nutzungen und Nutzer berücksichtigt. Weil aktuelle, möglicherweise übertriebene Marktpreise dabei außer Acht gelassen werden müssen, trägt der Beleihungswert seit Jahrzehnten zur Stabilität insbesondere des deutschen Immobilienmarkts bei.

Die Idee des Beleihungswertes geht auf das Hypothekenbankgesetz zurück, das 1900 in Kraft trat. Seitdem wurde das Konzept kontinuierlich weiterentwickelt. Mit Inkrafttreten des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) am 19. Juli 2005 wurden die Bestimmungen zum Beleihungswert modernisiert. Die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV), die am 1. August 2006 in Kraft getreten ist, vereinheitlichte die Anforderungen an die Methodik der Beleihungswertermittlung sowie an die Gutachter, die den Beleihungswert ermitteln (siehe auch Frage 2).

Vorgeschrieben bzw. von Vorteil ist die Ermittlung eines Beleihungswertes für zwei Gruppen von Banken:

— (Pfandbrief)Banken, die grundpfandrechtlich – also durch eine Grundschuld oder eine Hypothek – besicherte Darlehen in die Deckungsmasse eines Hypothekenpfandbriefs aufnehmen wollen. Sie müssen gemäß §§ 12 und 16 des PfandBG den Beleihungswert einer beliehenen Immobilie ermitteln. Von diesem Beleihungswert können sie maximal 60 Prozent durch die Emission von Hypothekenpfandbriefen refinanzieren.

— Banken, die für ihre grundpfandrechtlich besicherten Darlehen eine Privilegierung bei der Eigenkapitalunterlegung nutzen wollen: Sie können den Beleihungswert der beliehenen Immobilien als Bemessungsgrundlage für diese Privilegierung heranziehen. Für den Teil bis 60% des Beleihungswerts bei Gewerbeimmoblien und bis 80% bei Wohnimmobilien braucht die Bank unter bestimmten weiteren Voraussetzungen nur einen deutlich reduzierten Anteil an Eigenkapital vorzuhalten.



2. Welche Anforderungen werden an Beleihungswert-Gutachter gestellt?

Ein Beleihungswert darf nur von entsprechend qualifizierten Gutachtern ermittelt werden. Das Pfandbriefgesetz (PfandBG) und die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) stellen hohe Anforderungen an die Position und Qualifikation eines Beleihungswertgutachters:

- Beleihungswertgutachter müssen gemäß § 7 BelWertV unabhängig sein:
  - Sie dürfen weder eine Beziehung zum Kreditgeschäft noch zu Objektverkauf, -vermietung oder -vermittlung haben.
  - Sie dürfen in keinem verwandtschaftlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Verhältnis zum Darlehensnehmer stehen.
  - Sie dürfen kein eigenes Interesse am Ergebnis ihres Gutachtens haben.

- Beleihungswertgutachter müssen, ebenfalls gemäß § 7 der BelWertV, auch beruflich unabhängig sein. Eine Pfandbriefbank kann externe Gutachter beauftragen, Gutachter aber auch als eigene Angestellte beschäftigen. Diese müssen dann als Teil einer Gutachtereinheit ausschließlich der Geschäftsleitung unterstehen und dürfen keine Beziehung zu den Bereichen der Bank haben, die für das Kreditgeschäft zuständig sind. In der Praxis haben diese Gutachtereinheiten organisatorisch die gleiche unabhängige Stellung wie etwa die interne Revision.

- Beleihungswertgutachter müssen gemäß § 16 PfandBG und § 6 BelWertV Berufserfahrung in der Bewertung von Immobilien haben und Fachkenntnisse für die Ermittlung von Beleihungswerten nachweisen. Die BelWertV nimmt eine hinreichende Qualifikation an, wenn der Gutachter von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständiger oder Gutachter für die Wertermittlung von Immobilien bestellt oder zertifiziert worden ist. Zu diesen akkreditierten Stellen gehört beispielsweise die HypZert GmbH. Derzeit (März 2017) gibt knapp 1.700 von der HypZert zertifizierte Gutachter.

- Für Gutachter, die ausschließlich im so genannten Kleindarlehensbereich (siehe Frage 10) tätig sind, sind die Anforderungen weniger streng.

3. Wie läuft eine Beleihungswertermittlung ab?

Die Beleihungswertermittlung ist in drei Phasen gegliedert:

— Informationsbeschaffung
Der Gutachter informiert sich über die Immobilie und den entsprechenden Immobilienmarkt. Dabei nutzt er amtliche Register und andere Unterlagen wie Grundbuch- und Katasterauszüge, Nutzungsverträge, Mieterlisten, Pläne, Marktdaten und -berichte.

— Besichtigung
Der Gutachter muss die Immobilie besichtigen. Er verschafft sich dabei beispielsweise einen Überblick über den Zustand des Gebäudes und den Standard der Ausstattung. Außerdem achtet er auf mögliche Bauschäden. Die Beleihungswertermittlungsverordnung macht von dieser Vorschrift nur bei Kleindarlehen eine Ausnahme (siehe Frage 10).

— Wertermittlung einschließlich Gutachtenerstellung
Den Abschluss bildet die Erstellung eines Gutachtens. Neben der Ermittlung des Beleihungswerts der Immobilie enthält es gemäß § 5 der Beleihungswertermittlungsverordnung Angaben zum Objekt, zum Standort und zum regionalen Immobilienmarkt sowie zur Vermiet- und Verwertbarkeit der Immobilie.

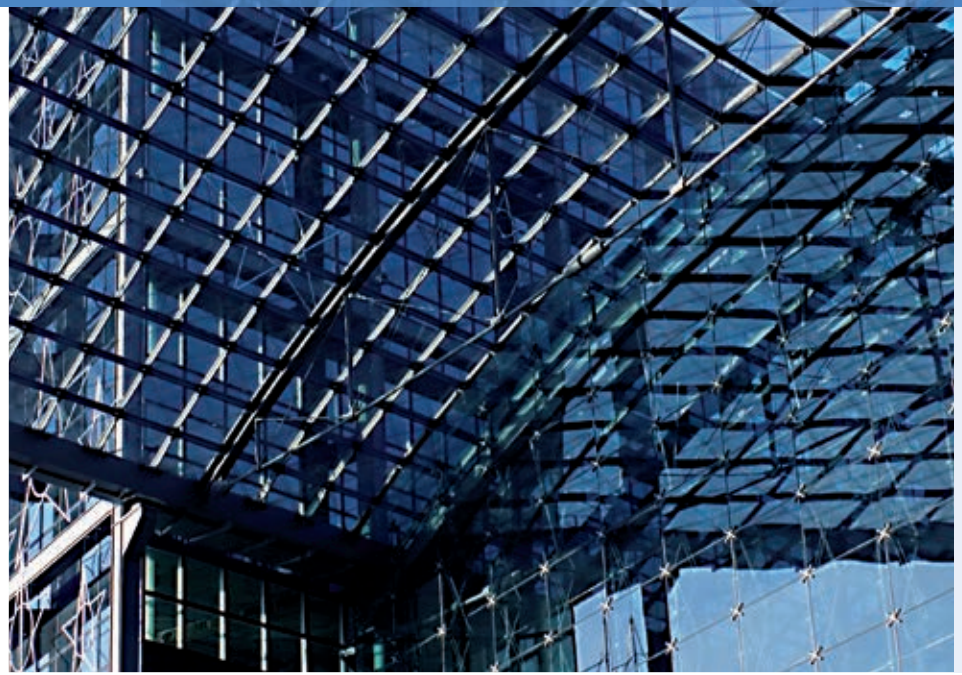
4. Welche Größen fließen in die Wertermittlung ein?

§ 3 der Beleihungswertermittlungsverordnung schreibt eine „vorsichtige“ Bewertung vor.

In sie müssen einfließen
— die langfristigen, nachhaltigen Merkmale der Immobilie unter der Annahme normaler regionaler Marktgegebenheiten,
— die derzeitige Nutzung der Immobilie,
— mögliche anderweitige Nutzungen – die so genannte Drittverwendungsfähigkeit. Sie gibt Antwort auf die Frage, ob die Immobilie auch für eine andere Nutzung und/oder einen anderen Nutzer als den gegenwärtigen oder vorgesehenen verwendbar wäre.

Nicht einfließen dürfen
— vorübergehende, etwa konjunkturell bedingte Wertschwankungen,
— spekulative Elemente.

5. Welche Besonderheiten gibt es für die Ermittlung von Beleihungswerten bei Renditeobjekten?



Renditeobjekte sind Immobilien, aus denen der Eigentümer einen finanziellen Nutzen ziehen will, beispielsweise durch Generierung von Mieteinnahmen. Hierzu gehören regelmäßig Büro-, Handels- und Lagergebäude, aber auch Hotels und Mehrfamilienhäuser. Selbstgenutzte Wohngebäude sind in der Regel keine Renditeobjekte.

Für Renditeobjekte ist die Ermittlung des Ertragswerts von zentraler Bedeutung bei der Berechnung des Beleihungswertes. Die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) schreibt in § 10 vor, dass dafür nur die langfristig erzielbaren, nachhaltigen Erträge, die aus der Nutzung der Immobilie gezogen werden, angesetzt werden dürfen. Das Ergebnis dieser Berechnung ist der Rohertrag.

Von diesem Rohertrag müssen Bewirtschaftungskosten abgezogen werden. Dazu gehören Betriebs-, Verwaltungs- und Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und Modernisierungskosten. Dafür setzt ein Anhang zur BelWertV Bandbreiten je nach Objektart fest. Gemäß § 11 BelWertV muss sich der Abzug für Bewirtschaftungskosten auf mindestens 15 Prozent des Rohertrages belaufen.

Die Kapitalisierung der um die Bewirtschaftungskosten und die Bodenwertverzinsung verminderten Roherträge ergibt dann den Gebäudeertragswert. In § 12 schreibt die BelWertV auch den Kapitalisierungszinssatz vor. Er muss bei Wohnimmobilien mindestens fünf Prozent, bei gewerblich genutzten Immobilien mindestens sechs Prozent, in Ausnahmefällen (bei erstklassigen gewerblich genutzten Immobilien) mindestens 5,5 Prozent betragen.

Der Ertragswert der Immobilie ergibt sich dann aus der Addition des Gebäudeertrags- und des Bodenwertes. Für eine Beispielrechnung siehe Frage 6.

6. Was ist das Zwei-Säulen-Prinzip?

Für Renditeimmobilien (siehe Frage 5) schreibt die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vor, dass der Gutachter eine Wertermittlung sowohl nach dem Ertragswertverfahren als auch nach dem Sachwertverfahren vornehmen muss.

Wegen des Ertragszwecks von Renditeobjekten ist bei der Ermittlung ihrer Beleihungswerte der nach dem Ertragswertverfahren ermittelte Immobilienwert von zentraler Bedeutung. Liegt der Sachwert der Immobilie allerdings mehr als 20 Prozent unter ihrem Ertragswert, muss der Gutachter diese Abweichung gesondert begründen oder den Ertragswert reduzieren. Das ist in § 4 BelWertV geregelt.

Dieses Zwei-Säulen-Prinzip genannte Verfahren wird durch das Beispiel auf den beiden folgenden Seiten veranschaulicht.

Erläuterung Zwei-Säulen-Prinzip anhand einer Büroimmobilie (Neubau) in Beispielstadt

ERSTE SÄULE: ERTRAGSWERTVERFAHREN

Bodenwert	
600 Quadratmeter á 5.200 € pro Quadratmeter	3.120.000 €
Rohertrag	
2.000 Quadratmeter Bürofläche á 30 € pro Quadratmeter und Monat nachhaltige Miete	720.000 €
15 PKW-Tiefgaragenstellplätze á 110 € pro Stellplatz und Monat	19.800 €
Jahresrohertrag (Jahresnettomiete)	**739.800 €**
abzgl. Bewirtschaftungskosten, die nicht auf die Mieter umgelegt werden können	
Verwaltungskosten (3% des Rohertrags)	22.194 €
Instandhaltungskosten	
Bürofläche: 15 € pro Quadratmeter	30.000 €
Tiefgaragenstellplätze: 75 € pro Stellplatz	1.125 €
Mietausfallwagnis (4% des Rohertrags)	29.592 €
Summe Bewirtschaftungskosten	**82.911 €**
entspricht in % des Rohertrags	11,2%
Mindestbewirtschaftungskosten lt. BelWertV	15,0%
anzusetzende Bewirtschaftungskosten	**110.970 €**
Jahresreinertrag	**628.830 €**
Kapitalisierungszins: 6,00%	
Bodenwertverzinsung	**187.200 €**
Gebäudereinertrag	**441.630 €**
Kapitalisierungszins: 6,00%	
Restnutzungsdauer: 60 Jahre	
Vervielfältiger: 16,16 (Anlage 4 BelWertV)	
Gebäudeertragswert	**7.136.741 €**
Bodenwert	**3.120.000 €**
ERTRAGSWERT	**10.256.741 €**
ERTRAGSWERT (abgerundet)	**10.250.000 €**
Sachwert liegt ... % unter dem Ertragswert	6,83%
das sind weniger als 20 %, also	
BELEIHUNGSWERT (Ertragswertobjekt)	**10.250.000 €**
Indeckungnahme (Beleihungsgrenze 60%)	**6.150.000 €**

ZWEITE SÄULE: SACHWERTVERFAHREN

Bodenwert	
600 Quadratmeter á 5.200 € pro Quadratmeter	3.120.000 €
Gebäudewert	
Herstellungskosten der baulichen Anlage: 11.500 Kubikmeter á 520 € pro Kubikmeter	5.980.000 €
Wertminderung (0 €, da Neubau)	0 €
Zwischensumme	**5.980.000 €**
zzgl. Kosten der Außenanlagen (3%)	179.400 €
Zwischensumme	6.159.400 €
abzgl. Sicherheitsabschlag gemäß § 16 Abs. 2 BelWertV i.H.v. 10%	615.940 €
Zwischensumme	5.543.460 €
zzgl. Baunebenkosten gemäß § 16 Abs. 3 BelWertV i.H.v. 16%	886.954 €
Gebäudewert	**6.430.414 €**
Gebäudewert	**6.430.414 €**
Bodenwert	**3.120.000 €**
SACHWERT	**9.550.414 €**
SACHWERT (abgerundet)	**9.550.000 €**

7. In welchem Verhältnis steht der Beleihungswert zum Marktwert?

Beleihungswert und Marktwert sind verschiedene Wertkonzepte. Sie werden nach unterschiedlichen Methoden unabhängig voneinander ermittelt.

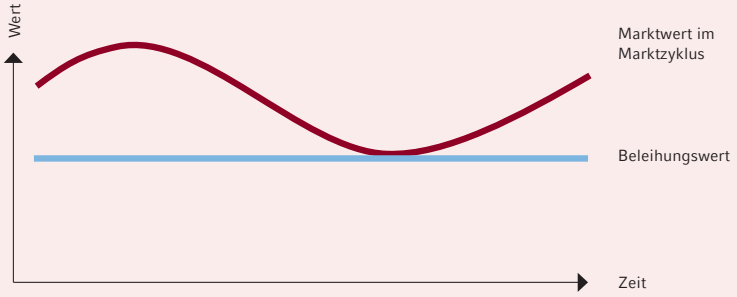
Ein fundamentaler Unterschied besteht darin, dass der Marktwert stichtagsbezogen ist. Der Beleihungswert hingegen muss gemäß § 3 der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) „während der gesamten Dauer der Beleihung“ gelten – normalerweise also für einen Zeitraum von vielen Jahren.

In aller Regel liegt der Beleihungswert deutlich unter dem Marktwert. Selbst in Phasen eines fortgesetzten Abschwungs am Immobilienmarkt – die vom Beleihungswert als konjunkturelle Schwankung nicht berücksichtigt werden – darf gemäß § 16 des Pfandbriefgesetzes der Beleihungswert den jeweiligen Marktwert nicht übersteigen. Richtig angewandt bringen es die Regeln der BelWertV mit sich, dass der Abstand zwischen Markt- und Beleihungswert immobilienspezifisch stark schwankt. In rezessiven Marktphasen der Vergangenheit war der Unterschied zwischen Beleihungs- und Marktwert sehr gering. In Boomphasen insbesondere ausländischer Teilmärkte lagen die Beleihungswerte dagegen teilweise mehr als 40 Prozent unter dem Marktwert.

Eine vereinfachte schematische Grafik macht das deutlich:

Beleihungswert und Marktwert im Vergleich

Wertermittlung einer exemplarischen Immobilie



8. Gibt es Unterschiede bei der Beleihungswertermittlung, wenn die beliehene Immobilie im Ausland liegt?

Grundsätzlich spielt es für die Beleihungswertermittlung keine Rolle, in welchem Land die Immobilie liegt. Allerdings dürfen Pfandbriefbanken nur dann ein grundpfandrechtlich besichertes Darlehen in die Deckung für Hypothekenpfandbriefe nehmen, wenn die Immobilie in einem EU- oder EWR-Mitgliedstaat, der Schweiz, den USA, Kanada, Japan, Australien, Neuseeland oder Singapur liegt. Das legt § 13 des Pfandbriefgesetzes fest.

§ 25 der Beleihungswertermittlungsverordnung regelt, unter welchen eng definierten Voraussetzungen landesspezifische (Marktwert-) Gutachten für die Beleihungswertermittlung von ausländischen Immobilien herangezogen werden dürfen. Ebenfalls ist hier geregelt, dass solche Gutachten kein Beleihungswertgutachten ersetzen. Sie dienen dem Beleihungswertgutachter lediglich als Informationsquelle.

Die Erleichterungen für Kleindarlehen (siehe hierzu Frage 10) gelten im Ausland nicht.

9. Wie werden die Beleihungswerte von Immobilienportfolien ermittelt?

Grundsätzlich sind die Anforderungen der Beleihungswertermittlungsverordnung für jede Immobilie einzeln zu erfüllen.

Nur in wenigen Einzelfällen werden hiervon Ausnahmen gemacht. Dies gilt für sehr homogene Portfolien, also für Immobilien, die alle das gleiche Baualter und den gleichen Sanierungszustand haben. Außerdem müssen diese Immobilien auf zusammenhängenden Grundstücken liegen, denn nur dann sind sie auch im Hinblick auf ihre Lage homogen.

10. Welche Regeln gelten für die Ermittlung des Beleihungswertes bei Kleindarlehen?

Für die standardisierte private Wohnungsbaufinanzierung in Deutschland sieht § 24 der Beleihungswertermittlungsverordnung Erleichterungen bei der Wertermittlung vor. Mit ihnen soll der Kreditvergabeprozess in diesem risikoarmen Geschäftszweig effizient gestaltet werden, ohne dass die strengen Prinzipien der Beleihungswertermittlung verletzt werden. Im Wesentlichen handelt es sich um Erleichterungen bei der Qualifikation des Gutachters und um Ausnahmen beim Besichtigungserfordernis.

Entscheidend ist dafür, dass das zu vergebende Darlehen unterhalb der so genannten Kleindarlehensgrenze bleibt. Sie ergibt sich aus der Höhe der Grundschuld zuzüglich aller Vorlasten. Vorlasten sind im Grundbuch eingetragene Rechte und Belastungen, die der Finanzierungsgrundschuld im Rang vorgehen. Liegt die Summe aus der Grundschuld und der Werte dieser Rechte und Belastungen unter 400.000 Euro, handelt es sich um ein Kleindarlehen.

Unterhalb dieser Grenze ist es möglich, dass eine sach- und fachkundige Person die Wertermittlung erstellt – sofern sie nicht abschließend für die Kreditentscheidung verantwortlich ist (Funktionstrennung zwischen Gutachtenerstellung und Kreditvergabe). Sie muss ausreichend geschult und qualifiziert sein; ihre Wertermittlungen werden regelmäßig per Stichprobe geprüft.

Bei solchen Kleindarlehen kann in Einzelfällen auch auf das Besichtigungserfordernis verzichtet werden. Dies ist beispielsweise möglich, wenn die Bank eine vergleichbare Eigentumswohnung im selben Gebäude oder ein vergleichbares Einfamilienhaus derselben Siedlung in den letzten zwei Jahren besichtigt hat. Auch kann – unter bestimmten Voraussetzungen – auf die Innenbesichtigung verzichtet werden, wenn die wesentlichen Bewertungsparameter hinreichend bekannt sind. Das ist jedoch für jeden Einzelfall zu prüfen und zu dokumentieren.

Die vollständigen Texte der Beleihungswertermittlungsverordnung und des Pfandbriefgesetzes finden Sie in unserer Pfandbriefgesetz-Broschüre. Sie können sie über unsere Internetseite www.pfandbrief.de (unter Verband/Publikationen) in Papierform bestellen oder als pdf-Datei herunterladen.

Diese Broschüre kann nur einen ersten Einblick in das Beleihungswertkonzept bieten. Für Ihre Detailfragen stehen Ihnen die Experten unserer Geschäftsstelle zur Verfügung:

Herr Achim Reif
Bereichsleiter
Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung
Tel. +49 30 20915-410
E-Mail reif@pfandbrief.de

Frau Annett Wünsche
Senior Manager Bewertung
Tel. +49 30 20915-430
E-Mail wuensche@pfandbrief.de

Fragen zur Zertifizierung von Beleihungswert-Gutachtern beantwortet gern:

Herr Reiner Lux
Geschäftsführer
HypZert GmbH
Tel. +49 30 206229-10
E-Mail lux@hypzert.de

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.
Georgenstraße 21
10117 Berlin
Telefon: +49 30 20915-100
Telefax: +49 30 20915-419
E-Mail: info@pfandbrief.de
Internet: www.pfandbrief.de

Postanschrift:
Postfach 64 01 36
10047 Berlin

VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN