

IM FOCUS

# Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung

Ein Beitrag von Wolfgang Crimmann, CIS HypZert (F/R), Immobilienanalyse & Consulting/Swisttal

## Vorgeschichte

Am 19. Juli 2005 ist das neue Pfandbriefgesetz (PfandBG) in Kraft getreten. Nicht zuletzt war hierfür der Fortfall der Gewährträgerhaftung der öffentlich-rechtlichen Kreditinstitute der Auslöser. Durch das neue Pfandbriefgesetz wurden drei Gesetze abgelöst: das Hypothekendarlehenbankgesetz, das Schiffspfandbriefgesetz und das Gesetz über Pfandbriefe und verwandte Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute. Mit dem neuen Pfandbriefgesetz als Nachfolger dieser Gesetze wird die Refinanzierung durch das Instrument des Pfandbriefes, das mittlerweile internationale Anerkennung genießt, vereinheitlicht und qualitativ auf ein breiteres Fundament gesetzt. Die Zielrichtung dieses Gesetzes ist wie beim Kreditwesengesetz (KWG) der Schutz des Gläubigers, der sein Geld einer Bank anvertraut.

So ist es nicht verwunderlich, dass zwischen KWG und PfandBG ein Zusammenspiel stattfindet. Das KWG gewährt den Kreditinstituten bei der Erfüllung seiner Gläubigerschutzvorschriften Erleichterungen. Voraussetzung hierfür ist u.a., dass bestimmte Vorschriften des PfandBG eingehalten werden. Hierbei handelt es sich insbesondere um die so genannten Vorschriften für die Bewertung von Immobiliensicherheiten des § 16 PfandBG in Verbindung mit § 14 (1) PfandBG, der die 60 %-Grenze regelt. Diese Vorschriften dienen originär der Qualität der Deckungswerte. Deckungswerte sind Sicherheiten für Pfandbriefe, die den Anlegern in Form von erstrangigen Grundpfandrechten auf Immobilien zur Verfügung stehen.

Die Umsetzung von Basel II in deutsches Recht erfolgt für 2007 über eine Novellierung des KWG, die neue Solvabilitätsverordnung und die Groß- und Millionenkreditverordnung. Bei Basel II spielt die Einschätzung des Kreditrisikos eine zentrale Rolle, die im Wesentlichen auf zwei Säulen basiert, der Einschätzung der Bonität und der Bewertung der Sicherheit. Für die Bewertung von Immobiliensicherheiten verweisen das KWG

und die Solvabilitätsverordnung auf die Vorschriften des Pfandbriefgesetzes.

Der § 16 PfandBG besteht aus vier Absätzen, von denen der erste Absatz die Anforderungen an den Gutachter regelt, während der zweite Absatz den Beleihungswert und Marktwert definiert und festlegt, dass der Beleihungswert den Marktwert nicht übersteigen darf. Der dritte Absatz zeigt Anforderungen an Deckungswerte und Begrenzungen auf. In Absatz vier ist schließlich die Ermächtigung an das Bundesministerium der Finanzen enthalten, im Einvernehmen mit dem Bundesministerium der Justiz durch Rechtsverordnung Einzelheiten der Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters zu bestimmen. Mit dieser Verordnung werden die nach § 13 des früheren Hypothekendarlehenbankgesetzes genehmigten Wertermittlungsanweisungen unwirksam. Das Bundesministerium der Finanzen hat von der in Absatz vier vorhandenen Möglichkeit Gebrauch gemacht, diese Ermächtigung auf die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) zu übertragen. Die von der BaFin erstellte und nun vorliegende Beleihungswertermittlungsverordnung wurde nach Anhörung der Spitzenverbände der Kreditwirtschaft erlassen und tritt ab 1. August 2006 in Kraft.

Die Bemessung des Risikos einer Immobiliensicherheit mit dem Ziel, einen möglichst langfristig und nachhaltig sicheren Wert statt eines exakten Stichtagswertes zu ermitteln, war Inhalt der von der heutigen BaFin in 1995 geforderten Qualitätsoffensive. Diese Überlegungen führten 1996 unter der Federführung des heutigen vdp (Verband deutscher Pfandbriefbanken) dazu, sowohl die Qualitätsanforderungen an Gutachter für Beleihungswertermittlung als auch an die Methodik der Beleihungswertermittlung in Abstimmung mit der BaFin einheitlich und neu zu definieren. Die daraus entstandene HypZert GmbH als das Qualitätssicherungsinstitut für Gutachter in der Finanzwirtschaft, an der

zwischenzeitlich alle finanzwirtschaftlichen Verbände beteiligt sind, spricht mit ihrer breiten nationalen und internationalen Anerkennung für den Erfolg dieser Offensive. Zur Vereinheitlichung der Methodik wurden diverse Papiere zunächst zwischen den Mitgliedsinstituten des vdp und der BaFin, später auch verbandsübergreifend, abgestimmt. Diese dienen schließlich in Summe als Basis für die Beleihungswertermittlung, fanden Berücksichtigung in institutsindividuellen Wertermittlungsanweisungen und bei deren Auslegung auch im Zuge gesetzlicher Prüfungen. In diesen Papieren waren Terminologie und Methodik der Beleihungswertermittlung für in- und ausländische Immobiliensicherheiten vereinheitlicht.

## Die neue BelWertV

Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) bildet einen Meilenstein auf dem steinigem Weg der einheitlichen Qualitätssicherung bei der Risikobeurteilung von Immobiliensicherheiten im Kreditvergabeprozess. Sie bündelt die diversen im Laufe der Zeit formulierten und vereinbarten methodischen Lösungsansätze unter diesem neuen Dach, um von dort ausgehend weiterentwickelt zu werden. Die BelWertV besteht aus vier Teilen und wird durch vier Anlagen, die methodische Details vorgeben, ergänzt. Sie fußt auf der derzeitigen Vorgehensweise in der Beleihungswertermittlung. Im Wesentlichen ist sie durch diverse Schreiben der BaFin aus der Vergangenheit zu diesem Thema, die genehmigten, institutsspezifischen Wertermittlungsanweisungen sowie den bereits erwähnten mit der BaFin und in der Branche abgestimmten Papieren des vdp geprägt (Papier zu ausländischen Immobiliensicherheiten, Grundsatzpapier zur Philosophie des Beleihungswertes, Musterwertermittlungsanweisung und Methodikpapier „Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung“).

Die Zielsetzung ist das Risiko einer Immobiliensicherheit möglichst für die Dauer der Kreditvergabe einzuschätzen und entsprechend im Kreditzins zu

berücksichtigen. Neben dem aktuellen Wert der Sicherheit führen Erfahrungen aus der Vergangenheit mit dem gleichzeitigen Blick in die Zukunft zu Wertansätzen innerhalb von normierten Verfahren, wie z. B. die der WertV, die im Ergebnis nicht den exakten und wahren Wert an einem Stichtag widerspiegeln, als vielmehr einen möglichst zukunfts-fähigen, sicheren Wert, der dem Zweck der Risikominimierung dient. Dieser Wert ist nicht zuletzt von regulatorischen, aufsichtsrechtlichen Vorgaben zur Erfüllung der gesetzlichen Normen, die dem Schutz des Gläubigers dienen, geprägt. Ihre Ausprägung finden diese Vorgaben in Form von Bandbreiten, Höchst- und Untergrenzen, methodischen Vorgaben,

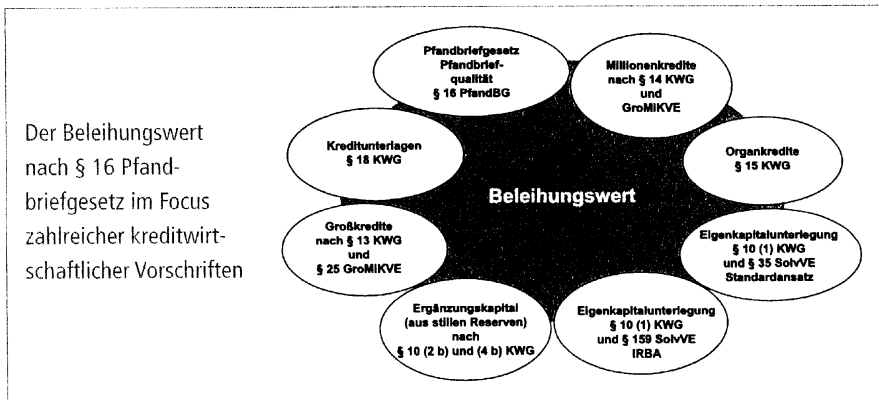
dem Zweck dieser Verordnung stellen. Hierzu ist vorab die Feststellung erforderlich, dass eine Immobilie aus fachübergreifender Sicht mehrere Werte besitzt. Der jeweilige Zweck der Wertermittlung bestimmt die Methode der Wertermittlung. Für die Bemessung der Grundsteuer wird der Einheitswert ermittelt, für die Bemessung der Schenkungs- oder Erbschaftssteuer wird die steuerliche Bedarfsbewertung vorgenommen, für Versicherungszwecke der Versicherungswert herangezogen. Ist ein Stichtagswert erforderlich, wird international der Marktwert und aus deutscher Sicht der Verkehrswert nach WertV ermittelt.

Bei der Vergabe von Krediten gegen Immobiliensicherheiten übernimmt das

inklusive des fahrerischen Könnens unterscheiden sich jedoch grundlegend. Im Normalfall kommt niemand auf die Idee, die Bodenfreiheit eines F1-Gefährtes mit der eines Kleinwagens zu messen und im Vergleich der beiden Kritik zu üben.

Durch die neue Beleihungswertermittlungsverordnung wird die bisherige Praxis in eine Rechtsverordnung zusammengefasst. Hierdurch ergibt sich für die Finanzwirtschaft eine erhöhte Transparenz und damit eine gute Basis für die Weiterentwicklung der Beleihungswertmethodik. Leider ist die Allgemeingültigkeit der Beleihungswertermittlungsverordnung trotz der bereits bestehenden und künftigen Verweise aus dem KWG und der Solvabilitätsverordnung auf die §§ 14 und 16 Pfandbriefgesetz für die Bewertung von Sicherheiten für Anrechnungserleichterungen in Frage gestellt. In Bewerterkreisen fragt man sich allerdings, wie in Zeiten von Verbriefungen und Risikotransfer mit unterschiedlichen Bewertungsmethoden und schließlich Bewertungsergebnissen umgegangen werden soll. Die WertV, die im Bereich der Verkehrswertermittlung nur für Gutachterausschüsse bindend ist, findet mit ihren normierten Verfahren breite Anwendung. Im Hinblick auf gesetzliche Prüfungen und institutsübergreifende Risikotransfers wäre eine allgemeine Anwendung und Umsetzung der BelWertV analog der Anwendung der WertV sinnvoll.

Die gesamte Finanzwirtschaft ist schließlich aufgerufen, die Weiterentwicklung der Methodik der Sicherheitenbewertung auf Basis der nun vorliegenden Rechtsverordnung zu unterstützen. Für die Beurteilung der Bonitätsrisiken ist sehr viel Entwicklungsarbeit in Rating- und Scoringsysteme investiert worden, die zwischenzeitlich bereits hoch entwickelt sind und weiter entwickelt und verbessert werden. Es wäre Ziel führend, wenn künftig die regulatorischen Vorgaben Stück für Stück auf der Basis statistischer Methoden objektiviert und ersetzt werden könnten. Mit dem Markt- und Objektrating des vdp, der TEGoVA und des VÖB ist eine hervorragende Grundlage gelegt, die mit dem Projekt der Transaktionsdatenbank des vdp, die sich im Ausbau befindet, die Verfolgung dieses Zieles als realistisch erscheinen lässt.



Sicherheitsabschlägen und der Vorgabe, mögliche Risiken, wie z. B. das Modernisierungsrisiko, rechnerisch an bestimmter Stelle zu berücksichtigen. Dies alles findet in der Beleihungswertermittlungsverordnung seinen Niederschlag. Der Status einer Rechtsverordnung beseitigt darüber hinaus jeden möglichen Zweifel an dem herausragenden Stellenwert des Gutachters und seiner Aufgabenstellung im Kreditvergabeprozess.

Sicherlich bietet die eine oder andere Vorschrift Anlass zur Diskussion, Kritik und Verbesserungsmöglichkeiten. Bereits vor Bekanntgabe der Beleihungswertermittlungsverordnung gab es aus unterschiedlichen Bereichen von Sachverständigenorganisationen Kritik an bestimmten Vorschriften, vor allem aber im Hinblick auf die Notwendigkeit einer Beleihungswertermittlungsverordnung. Es wurde argumentiert, dass diese Vorschriften auch Bestandteil der WertV hätten sein können.

Zur Fragestellung der Notwendigkeit einer Beleihungswertermittlungsverordnung muss man zunächst die Frage nach

Finanzierungsinstitut für einen festgelegten Zeitraum das Risiko der Bonität des Kreditnehmers und der Wertentwicklung der Sicherheit. Ohne weitere Vertiefung dieses Themas wird deutlich, dass hierfür z.B. weder ein Einheitswert noch ein Stichtagswert alleine für die Bemessung des Risikos der Sicherheit auf der Zeitachse der Kreditlaufzeit geeignet sein kann.

Die Verfahren und Methodik der Beleihungswertermittlung aus Sicht der Markt- bzw. Verkehrswertmethodik zu diskutieren und kritisieren, ist müßig, trifft nicht die Grundanforderungen an einen solchen Wert und hilft in der Weiterentwicklung der Handhabung von Risiken in der Finanzwirtschaft wenig weiter. Kritik aus der methodischen Perspektive eines anderen Wertes kommt der Kritik eines Alltagsautofahrers, der nur bequem von A nach B kommen möchte, am Fahrverhalten und mangelnden Komfort eines Rennwagens gleich. Zwar haben beide Fahrzeuge gemeinsam, dass sie fahren. Der jeweilige Zweck und die damit verbundene notwendige Ausstattung