



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Bremer Landesbank ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank ... Deutsche Bank ... Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorf Hypothekenbank ... DVB Bank ... Hamburger Sparkasse ... Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... Hypothekenbank Frankfurt ... ING-DiBa ... Kreissparkasse Köln ... Landesbank Berlin ... LBBW ... Münchener Hyp ... NATIXIS Pfandbriefbank ... NORD/LB ... SaarLB ... Santander Consumer Bank ... SEB ... Sparkasse KölnBonn ... UniCreditBank ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... WestImmo ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

Wird der Beleihungswert zum Exportschlager?

2012 wurde ein wichtiger Meilenstein für die internationale Immobilienfinanzierung der deutschen Pfandbriefbanken gesetzt. Erstmals hat die von der deutschen Finanzwirtschaft getragene Zertifizierungs-Gesellschaft HypZert im Ausland tätige Gutachter für die Beleihungswertermittlung nach Pfandbriefgesetz und Beleihungswertermittlungsverordnung zertifiziert. Das erleichtert die Darlehensvergabe der Pfandbriefbanken für Objekte jenseits der deutschen Grenzen und sorgt für eine internationale Verbreitung des Beleihungswert-Konzepts, wie Serge Schiltz, Leiter Immobilienbewertung der NATIXIS Pfandbriefbank, berichtet.

Englisch ist eine Weltsprache. Sie wurde von der vdpPfandbriefAkademie, der jüngsten Tochter des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken, auch zuerst gewählt, um im Ausland tätigen Immobilienbewertern im Rahmen eines mehrtätigen Vorbereitungsseminars (inklusive englischer Schulungsmaterialien) die Kernelemente des deutschen Beleihungswert-Konzepts zu vermitteln. Entsprechend fand die erste Zertifizierungsprüfung durch die HypZert in englischer Sprache statt. Das Interesse am Seminar und der Zertifizierung war groß, inzwischen dürfen sich die ersten im Ausland tätigen Gutachter mit dem Zertifizierungssiegel „CIS HypZert“ mit dem Zusatz „(MLV)“ für Mortgage Lending Value, also Beleihungswert, schmücken. Das Angebot wurde inzwischen

noch internationaler: Im Frühjahr 2013 fand ein Vorbereitungsseminar in französischer Sprache in Paris statt.

Weiterer Quantensprung

Dies ist für das Immobilienfinanzierungsgeschäft der Pfandbriefbanken im Ausland ein weiterer Quantensprung. Verglichen mit ihrer teils jahrhundertalten Tradition sind sie nämlich erst vergleichsweise kurz in der internationalen Immobilienfinanzierung tätig. Erst eine Novelle des Hypothekensbankgesetzes von 1991 machte den damaligen Hypothekensbanken Auslandsgeschäft überhaupt möglich. Kurz danach begann bei einigen Instituten eine behutsame, aber stetige Expansion ins nahegelegene europäische Ausland, schwerpunktmäßig zu-

nächst nach Großbritannien, Frankreich und in die Niederlande. Dabei standen die Banken vor einer Herausforderung: Das Gesetz sah und sieht vor, dass für Immobiliendarlehen, die durch die Emission von Pfandbriefen refinanziert werden sollen, ein Beleihungswert ermittelt werden muss. Das Konzept eines solchen langfristig sicheren Wertes, der möglichst für die gesamte Dauer der Beleihung Bestand haben soll, und in welchen spekulative Elemente keinen Eingang finden dürfen, war aber in dieser Form in nahezu allen ausländischen Märkten unbekannt. Hinzu kam, dass die Banken bei ihrem Vorstoß in neue Märkte und Rechtsordnungen keinesfalls auf die direkte Kenntnis der lokalen Gegebenheiten verzichten konnten. Die Lösung des Problems bestand darin, ein

extern durch einen lokalen Gutachter nach landestypischen Verfahren erstelltes Marktwertgutachten als Basis für die anschließende institutsinterne Ermittlung des Beleihungswerts zu verwenden. Die damals zwischen Verband und Aufsichtsbehörde abgestimmte Vorgehensweise wurde im Rahmen der Schaffung der Beleihungswertermittlungsverordnung zur Basis für den heutigen § 25 dieser Vorschrift.

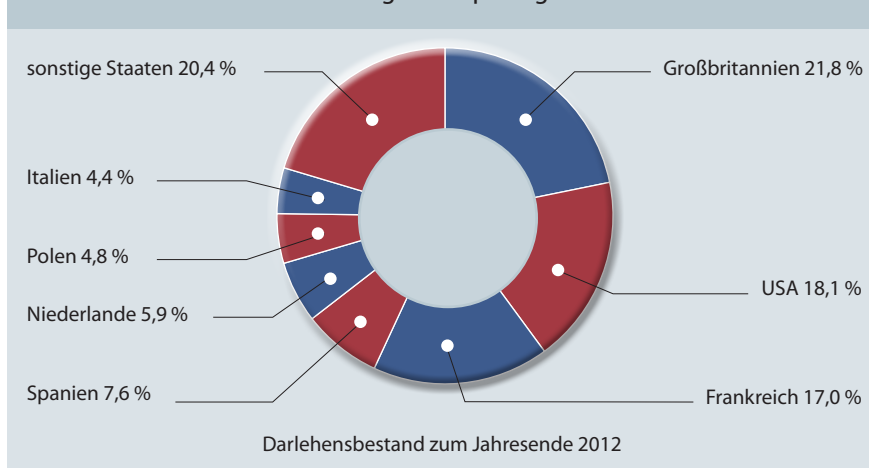
Gutachten aus einer Quelle

Die heutigen Pfandbriefbanken haben mit diesem Verfahren über die Jahre hin der Philosophie des Beleihungswerts entsprechende Immobilienwerte ermittelt, ohne auf die lokale Marktkennntnis zu verzichten. Allerdings ist die Aufspaltung der Bewertung in zwei getrennte Gutachten in der Praxis oft problematisch. Beispielsweise muss sichergestellt werden, dass das Marktwertgutachten sämtliche der vielen Informationen liefert, die für die Beleihungswertermittlung benötigt werden. Dies lässt die längerfristige Bedeutung dieser neuen Gutachter-Ausbildung erahnen: ein vor Ort tätiger Gutachter, der zugleich die nötigen Kenntnisse der Beleihungswertermittlung besitzt, liefert eine Markt- und Beleihungswertermittlung aus einem Guss. Dies hebt die Pfandbriefbanken in ihrer internationalen Ausrichtung auch auf dem Gebiet der Wertermittlung auf eine neue Stufe.

Richtungsweisender Erfolg

Für die heutigen Pfandbriefbanken ist die Immobilienfinanzierung jenseits deutscher Grenzen in zwei Jahrzehnten zu einem wichtigen Geschäft herangewachsen. Ende 2012 standen 142,5 Milliarden Euro Darlehen für ausländische Immobilien in den Büchern der Mitgliedsinstitute des vdp. Noch immer sind Großbritannien, Frankreich und die Niederlande bedeutende Märkte. Die USA, wo Immobiliendarlehen erst seit Juli 2005 durch Pfandbriefe refinanziert werden können, rangiert inzwischen bereits auf Platz zwei (vergleiche Grafik). Der Pfandbrief hat den Pfandbriefbanken dabei geholfen, in der internationalen Immobilienfinanzierung eine sichere Marktstellung zu erlangen. Zusätzlich hat das Beleihungswert-Konzept mit seinen erprobten Prinzipien der Langfris-

Gewerbeimmobilienfinanzierung der vdp-Mitglieder im Ausland 2012



tigkeit und Sicherheit sich auch in einem deutlich erweiterten geografischen Tätigkeitsfeld bewährt. Dass nunmehr ausländische Gutachter beginnen auf der Grundlage eben dieser Prinzipien eigenständig Beleihungswerte zu ermitteln darf als richtungsweisender Erfolg gewertet werden.

Entwicklung weiter denken

Dennoch gilt es die Entwicklung weiter zu denken. Zwar ist das Konzept des Beleihungswertes allmählich über deutsche Grenzen hinaus bekannt und angenommen worden. Allerdings sind die deutschen Bewertungsmethoden (nicht nur beim Beleihungswert) für den hiesigen Immobilienmarkt gemacht und durchgängig kodifiziert. Auch die bei der konkreten Bewertung heranzuziehenden Parameter, Umrechnungsgrößen und sonstige Faktoren werden von öffentlichen Stellen bereitgestellt, so dass sie quasi amtlichen Charakter haben. Dies lässt sich auf die meisten ausländischen Immobilienmärkte nicht oder nur sehr schwer übertragen. Ein Beispiel: Das deutsche Verfahren zur Ermittlung eines Ertragswertes spaltet den mit der Immobilie erzielbaren Ertrag gedanklich auf in den über die Restnutzungsdauer der Immobilie zu verzinsenden Gebäudeertragsanteil und den Bodenwert. Diese Trennung ist außerhalb Deutschlands nicht üblich. Entsprechend schwierig

und meist mit hohem Aufwand verbunden ist es, Bodenpreise als Basis für die Bodenwertermittlung zu recherchieren.

Europäisches Konzept

Der Europäische Hypothekenverband hat unter intensiver Mitwirkung des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken einen Vorschlag zu einem europäischen Beleihungswert (European Mortgage Lending Value, EMLV) erarbeitet. Darin wird unter anderem gefordert, dass der Wert die Marktbedingungen des jeweiligen Staates individuell berücksichtigen sollte. Der EMLV soll „hauptsächlich auf langfristigen (nachhaltigen) Aspekten basieren“. Zugleich aber wird klargestellt, dass (auch) dieser Beleihungswert die künftige Marktfähigkeit einer Immobilie berücksichtigen soll und spekulative Elemente möglichst eliminiert werden sollen. Ein solcher Wert, stellt der Europäische Hypothekenverband nüchtern fest, sollte „im langfristigen Interesse des Darlehensnehmers, des Kreditinstituts und der Aufsichtsbehörden liegen.“ Dieses Konzept kann als richtungsweisend gelten und wurde auch von der EU-Kommission positiv aufgenommen. Es enthält alle den Wesenskern des Beleihungswerts ausmachenden Elemente, lässt aber darüber hinaus dem gutachterlichen Ermessen den gebührenden Freiraum, über mehr als eine Methode zu einem langfristig sicheren Wert zu führen.



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**