



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 ... Deutsche Schiffsbank Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... DVB Bank ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... IKB Deutsche Industriebank ... ING-DiBa ... Kreissparkasse Köln Landesbank Berlin LBB ... LBBW ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... SaarLB ... Santander Consumer Bank ... SEB Sparkasse KölnBonn ... UniCreditBank ... VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... Westimmo ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

Der Beleihungswert – aktuell seit 1900

Von den jüngsten Turbulenzen auf den Immobilienmärkten der Welt ist Deutschland weitestgehend verschont geblieben. Das hat viele Ursachen. Eine davon ist die in Deutschland stabilisierend wirkende Art der Immobilienfinanzierung. Hierzulande sind bei Immobilien langjährige Festzinsdarlehen üblich, die häufig über Hypothekendarlehen refinanziert werden. Die dafür notwendige Ermittlung eines Beleihungswertes hat dazu beigetragen, starke Preisvolatilitäten zu vermeiden. Der vdp hat jetzt sein Standardwerk zur Ermittlung dieses Beleihungswertes aktualisiert.

Der Beleihungswert ist der Wert einer Immobilie, der unabhängig von vorübergehenden, etwa konjunkturbedingten Wertschwankungen bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. Er soll während der gesamten Dauer der Beleihung, meist also für viele Jahre, gelten. Dieser Zeitraumbezug ist der wesentliche Unterschied des Beleihungswertes zum stichtagsbezogenen Marktwert. Spekulative Elemente wie eine eventuell mögliche Mietsteigerung dürfen bei der Beleihungswertermittlung keine Rolle spielen.

Die Grundlage für die Ermittlung von Beleihungswerten in der Immobilienfinanzierung ist die seit August 2006 geltende Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV). Allerdings ist der Beleihungswert als Wertkonzept viel älter. Er geht auf das Jahr 1900 zurück, als er erstmals im Hypothekendarlehensgesetz kodifiziert wurde. Seitdem wurde die Methodik

kontinuierlich weiterentwickelt. Insbesondere seit den 1990er Jahren wurden viele Qualitätsstandards erarbeitet, die schließlich in der BelWertV aufgingen. Sie hat die bis dahin üblichen Vorgehensweisen vereinheitlicht, systematisiert, präzisiert und modernisiert.

Übertreibungen glätten

Im Fokus der Ermittlung des Beleihungswertes stehen die langfristigen und nachhaltigen Merkmale einer Immobilie sowie ihre derzeitige und mögliche anderweitige Nutzungen. Die Krise auf den Immobilien- und Finanzmärkten der letzten Jahre wurde nicht zuletzt durch die Finanzierung auf Basis stichtagsbezogener Marktwerte verursacht. Der in einer Boomphase ermittelte Marktwert einer Immobilie mag in diesem Moment völlig richtig ermittelt worden sein. Allerdings

ist Immobilienfinanzierung zumeist langfristig orientiert. Die Gefahr ist groß, dass ein zu Boom-Zeiten ermittelter Marktwert nicht mehr realisiert werden kann, wenn die Immobiliensicherheit zu einem späteren Zeitpunkt verwertet werden soll.

Zum Konzept des Beleihungswertes gehört – im Gegensatz zur Marktwertermittlung – die Glättung solcher, möglicherweise übertriebener Markterwartungen. In seiner jahrzehntelangen Anwendung hat er dadurch dazu beigetragen, dass die hypothekarische Kreditvergabe in Deutschland stabilisierend auf den deutschen Immobilienmarkt wirkte und wirkt.

Relevanz über Pfandbriefbanken hinaus

Die Wertermittlung im kreditwirtschaftlichen Kontext, konkret die Anwendung

des Beleihungswertes, ist aber nicht nur ein Thema für Pfandbriefbanken. Der Beleihungswert wird nämlich nicht nur dazu eingesetzt, den Teil eines Immobiliendarlehens zu bestimmen, der mit Hypothekendarlehen refinanziert werden kann. Er kann außerdem als Berechnungsbasis dienen, um das Eigenkapital, das Banken für diese Darlehen vorhalten müssen, zu reduzieren. Auch das kann die Darlehenszinsen für eine Immobilienfinanzierung positiv beeinflussen.

Die Umsetzung von Basel II und der Europäischen Bankenrichtlinie in deutsches Recht führte zu neuen Vorschriften für die Eigenkapitalunterlegung von Kreditinstituten. Viele dieser Vorschriften betreffen die Immobilienbewertung. Für eine Privilegierung bei der Frage des vorzuhaltenden Eigenkapitals fordern sämtliche Regelungen eine hohe Qualität der Bewertung von Immobilien, die als Kreditsicherheit dienen. Diese Qualität erfüllt ein gemäß BelWertV ermittelter Beleihungswert problemlos.

In der neu aufgelegten Publikation „Der Beleihungswert“ werden die umfangreichen bewertungsrelevanten Aspekte aus diesen Vorschriften systematisch aufbereitet, deren Zusammenspiel sowie Abgrenzungskriterien zu anderen Wertbegriffen erläutert. Banken, die den Beleihungswert für Zwecke der Eigenkapitalunterlegung anwenden, können sich daher sicher sein, dass sie diese umfangreichen Anforderungen erfüllen.

Leitfaden von Praktikern für Praktiker

Für die Ermittlung eines Beleihungswertes bedarf es umfassender Kenntnisse. Aus diesem Grund sind im Pfandbriefgesetz und der BelWertV Mindestanforderungen an die Qualifikation und Unabhängigkeit der Gutachter aufgeführt. Um Gutachter in der Anwendung der BelWertV zu schulen und in ihrer täglichen Arbeit zu unterstützen, hat der vdp jetzt sein umfassendes Standardwerk zum Beleihungswert aktualisiert. Dieser Leitfaden ist mittlerweile als Handwerkszeug in der Praxis und Ausbildung von Sachverständigen unverzichtbar geworden.

Der Autor Wolfgang Crimmann gibt darin einen umfassenden Einblick in die Philosophie und Anwendung des Beleihungswertes sowie dessen Ermittlung. Es werden die methodischen Besonderheiten

der Beleihungswertermittlung nach dem Pfandbriefgesetz in Verbindung mit der BelWertV vermittelt. Der interessierte Leser erhält Handlungsempfehlungen und Hintergrundinformationen, die neben dem Erfahrungsschatz des Autors die Praxiserfahrung der Gutachter der vdp-Mitgliedsinstitute mit der BelWertV enthält. Ergebnisse aus dem Ausschuss für Bewertungsfragen des vdp und Auslegungsgesamtsentscheidungen der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, die in der Diskussion mit dem vdp erarbeitet wurden, sind ebenfalls in das Buch eingeflossen. Die Aktualisierung war insbesondere wegen Klarstellungen zu einzelnen

dieser Thematik, die in diesem Detaillierungsgrad die Praxis der Beleihungswertermittlung beschreibt und damit weit mehr als eine bloße Auslegung. Die Publikation wird auch für die Ausbildung von Immobiliensachverständigen an den bankwirtschaftlichen Akademien in Deutschland eingesetzt.

Auch die in Kürze vorliegende englische Übersetzung wird für die Ausbildung von Gutachtern eingesetzt. Beleihungswerte werden nämlich nicht nur für in Deutschland belegene Immobilien ermittelt. Diese Ausbildung soll die Teilnehmer auf eine Zertifizierungsprüfung der HypZert GmbH vorbereiten. Mit knapp 1.200



Auslegungsfragen der BelWertV und Präzisierungen in der methodischen Vorgehensweise sowie wegen einer Novellierung der BelWertV erforderlich geworden. Es entstand ein Leitfaden auf dem aktuellen Stand von Praktikern für Praktiker.

Standardwerk zur Beleihungswertermittlung

Das Buch „Der Beleihungswert“ hat sich in den letzten Jahren zu einem Standardwerk für alle mit der Beleihungswertermittlung befassten Gutachter entwickelt. Es ist die einzige Veröffentlichung zu

zertifizierten Gutachtern ist diese Zertifizierung inzwischen ein etabliertes Gütesiegel. 2012 wird die HypZert erstmals eine englischsprachige Zertifizierungsprüfung für im Ausland tätige Gutachter anbieten.

Das Buch „Der Beleihungswert“ erscheint in der Schriftenreihe des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken und kann über das Bestellcenter auf der Homepage des vdp (www.pfandbrief.de) oder über dessen Geschäftsstelle kostenfrei bezogen werden.

vdp

VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN