

Bankaufsichtsrechtliche Anforderungen an den Beleihungswert



Achim Reif, Verband dt. Pfandbriefbanken Berlin

Beleihungswertermittlung – Anforderungen und Methodik
aus Bankensicht

vhw Seminar, 27. Februar 2007, Berlin



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |



Inhalt



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

1. Einführung
2. Historie und Philosophie des Beleihungswertes
3. Internationale Anforderungen
4. Das Pfandbriefgesetz
5. Unterschied Beleihungswert / Marktwert
6. Inhalte der Beleihungswertermittlungsverordnung
7. Allgemeinverbindlichkeit



1. Einführung



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Immobilienwertermittlung in der Kreditwirtschaft

1. Im Kreditprozess

- Risikoeinschätzung
- Beleihungswertermittlung/ Marktwerttermittlung
- Kreditüberwachung und ggf. Neubewertung
- Realisierung von Sicherheiten

2. Bei der Pfandbriefrefinanzierung

- in Abhängigkeit von Spread zwischen normaler Refinanzierung und Pfandbriefrefinanzierung

3. Als Basis für Anrechnungserleichterungen

- für die Forderungsklasse „Durch Immobilien besicherte Forderungen“



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

1. Einführung
- 2. Historie und Philosophie des Beleihungswertes**
3. Internationale Anforderungen
4. Das Pfandbriefgesetz
5. Unterschied Beleihungswert / Marktwert
6. Inhalte der Beleihungswertermittlungsverordnung
7. Allgemeinverbindlichkeit



2. Historie und Philosophie des Beleihungswertes



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

§12 Abs.1 HBG ⇒ Formulierung seit 1900 nahezu unverändert

„Der bei der Beleihung angenommene Wert des Grundstücks darf den durch **sorgfältige Ermittlung festgestellten Verkaufswert** nicht übersteigen. Bei der Feststellung dieses Wertes sind nur die **dauernden Eigenschaften** des Grundstücks und der **Ertrag** zu berücksichtigen, welchen das Grundstück bei **ordnungsmäßiger Wirtschaft jedem Besitzer nachhaltig** gewähren kann.“



Grundsatzpapier ⇒ Formulierung einer gemeinsamen Definition 1995, mit BaKred abgestimmt

„Der Beleihungswert eines Grundstücks ist der Wert, von dem aufgrund der aus dem **langfristigen Marktgeschehen abgeleiteten Erkenntnisse** zum **Bewertungszeitpunkt** auf der **Basis der dauerhaften, zukunftsicheren Merkmale** mit **hoher Sicherheit** erwartet werden kann, daß er über einen **langen, in die Zukunft gerichteten Zeitraum** im **normalen Geschäftsverkehr** realisiert wird.“



§ 16 Abs. 2 PfandBG



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

1. Einführung
2. Historie und Philosophie des Beleihungswertes
- 3. Internationale Anforderungen**
4. Das Pfandbriefgesetz
5. Unterschied Beleihungswert / Marktwert
6. Inhalte der Beleihungswertermittlungsverordnung
7. Allgemeinverbindlichkeit

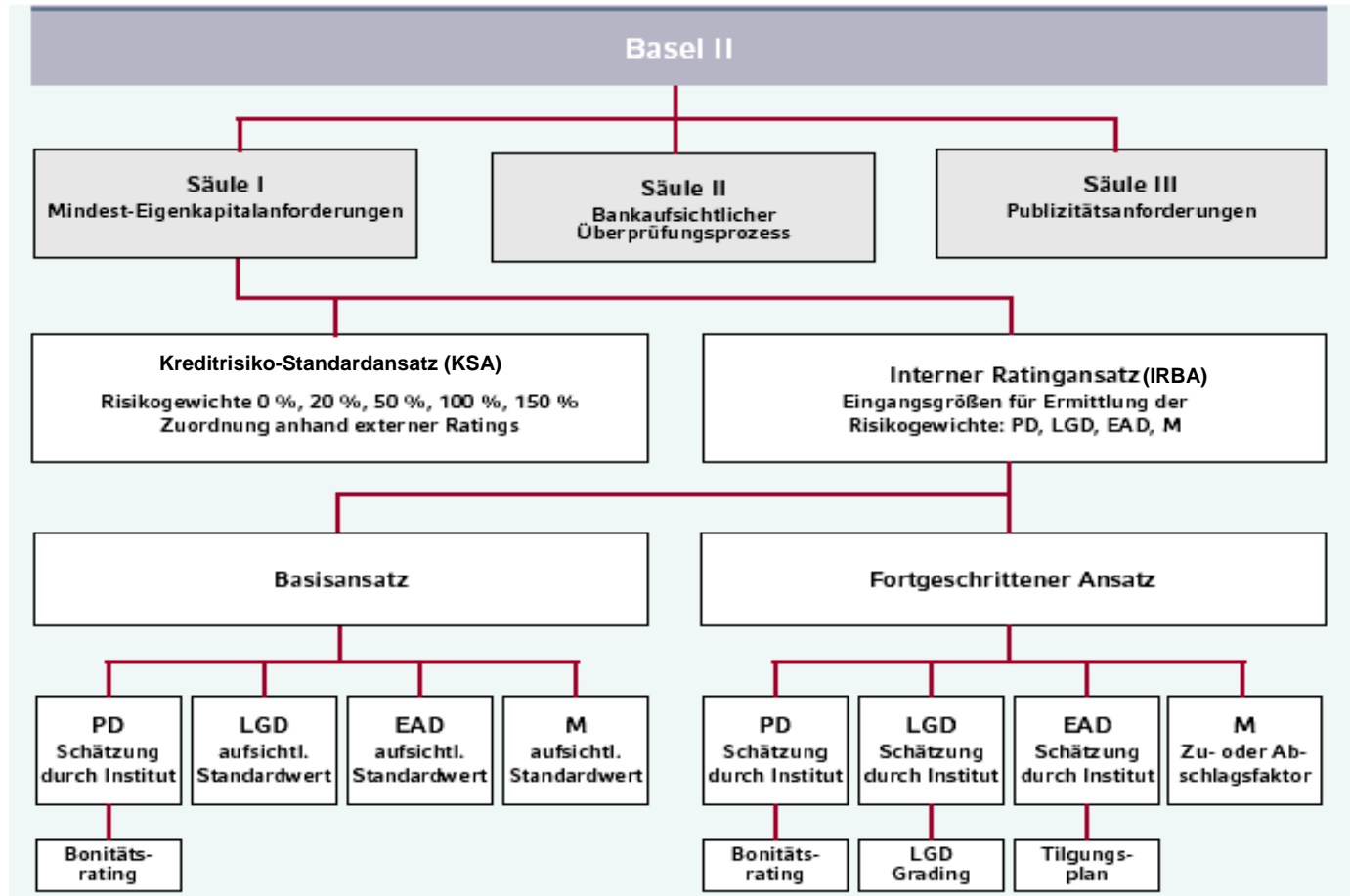


3. Internationale Anforderungen



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Die Grundstruktur von Basel II





3. Internationale Anforderungen



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Umsetzung
von Basel II
in deutsches
Recht

Capital Requirements Directive (CRD)

- Regelt die Überführung von Basel II in europäisches Recht
- Auf nationaler Ebene erfolgt die Umsetzung durch:
 - Gesetz – Kreditwesengesetz (KWG) – letzte Änderung zum 01.01.07
 - Verordnungen - Solvabilitätsverordnung (SolvV) (01.01.07), Großkredit- und Millionenkreditverordnung (GroMiKV) (01.01.07)
 - Standards z.B. Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) (01.01.07)
- Behandlung von durch Immobilien besicherten Forderungen in §35 SolvV i.V.m. § 172 SolvV und § 20a Abs. 4 – 8 KWG



3. Internationale Anforderungen



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Auswirkungen
CRD für
Deutschland

Wesentliche Bestandteile für die Risikogewichtung:

- Basel II: 50% Risikogewicht für Gewerbeimmobilien bei Anwendung des Beleihungswertkonzeptes (Standardansatz)
- Beleihungswert und Marktwert sind anerkannt als „Wert der Sicherheit“ in der EU Richtlinie Capital Requirement Directive
- In Deutschland: 50% Risikogewicht bei gewerblichen Immobilien für den Darlehensteil der 50% des Marktwertes bzw. 60% des Beleihungswertes nicht überschreitet (niedrigerer Wert maßgebend)



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

1. Einführung
2. Historie und Philosophie des Beleihungswertes
3. Internationale Anforderungen
- 4. Das Pfandbriefgesetz**
5. Unterschied Beleihungswert / Marktwert
6. Inhalte der Beleihungswertermittlungsverordnung
7. Allgemeinverbindlichkeit



4. Das Pfandbriefgesetz



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Vom
HBG
zum
PfandBG





4. Das Pfandbriefgesetz



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Vom
HBG
zum
PfandBG

- Wegfall des Spezialbankprinzips mit dem Untergang des Hypothekendarbankgesetzes (HBG) zum 19.07.2005
- Emissionsrecht für alle Bankengruppen nach Pfandbriefgesetz (PfandBG)
- Wegfall des § 12 HBG (Beleihungswertermittlung)
- Neue gesetzliche Verankerung in § 16 Abs. 1 - 4 PfandBG
- Wichtig: § 16 Abs. 4 PfandBG: Ermächtigung an BMF und BMJ, eine Beleihungswertermittlungsverordnung zu erlassen



4. Das Pfandbriefgesetz



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

PfandBG

A. Regulatorische Anforderungen

- Spezifische Pfandbrieflizenzierung unter bestimmten Voraussetzungen
- Sanktionsmaßnahmen der BaFin
- Expertise der Geschäftsleiter
- Nachhaltige Pfandbriefemission

B. Operative Anforderungen

- Professionelles Risiko-Management
- Stärkung der Transparenz

C. Anforderungen an die Deckungswerte

- Ansprüche gegen öffentlich-rechtliche Kreditinstitute ohne staatliche Garantien nicht deckungsfähig
- Spezifizierung der Beleihungswertermittlungsvorschriften

Qualitäts-
sicherungs-
maßnahmen

- Deckungsprinzip
- Kongruenzprinzip
- Gesetzliche Überdeckung von 2% (inkl. Stressszenarien)
- Hohe Qualitätsanforderungen für Deckungsmassen
 - Konservative Bewertung
 - deckungsfähig = Forderung (-steil) bis 60% des Beleihungswertes
- Besondere gesetzliche Aufsicht (BaFin)
- Unabhängiger Treuhänder
- Insolvenzvorrecht des Pfandbriefgläubigers / Sondervermögen
- Klarer Notfallplan im Insolvenzfall; Sachwalter

Grundsätze
aus HBG



4. Das Pfandbriefgesetz



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Unterschiede zum HBG mit Relevanz für die Bewertung

- Anforderungen an den Gutachter geregelt
- Unabhängigkeit des Gutachters geregelt
- Transparenz der Wertermittlung festgelegt
- Marktwert und Beleihungswert definiert
- Verweis auf Baugesetzbuch ist entfallen
- Statt genehmigter Wertermittlungsanweisung künftig BelWertV
- Versicherung für Beleihungsobjekte festgeschrieben



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

1. Einführung
2. Historie und Philosophie des Beleihungswertes
3. Internationale Anforderungen
4. Das Pfandbriefgesetz
- 5. Unterschied Beleihungswert / Marktwert**
6. Inhalte der Beleihungswertermittlungsverordnung
7. Allgemeinverbindlichkeit



5. Unterschied Beleihungswert/ Marktwert



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Beleihungswert (§ 16 Abs. 2 PfandBG)

- Der Beleihungswert darf den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer **vorsichtigen Bewertung** der **zukünftigen Verkäuflichkeit** einer Immobilie und unter **Berücksichtigung der langfristigen, nachhaltigen Merkmale** des Objektes, der **normalen regionalen Marktgegebenheiten** sowie der **derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen** ergibt. Spekulative Elemente dürfen dabei nicht berücksichtigt werden.



5. Unterschied Beleihungswert/ Marktwert



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Marktwert (§ 16 Abs. 2 PfandBG)

- Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, für welchen ein Beleihungsobjekt **am Bewertungsstichtag** zwischen einem **verkaufsbereiten Verkäufer** und einem **kaufbereiten Erwerber**, nach **angemessenem Vermarktungszeitraum**, in einer Transaktion im **gewöhnlichen Geschäftsverkehr** verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit **Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang** handelt.



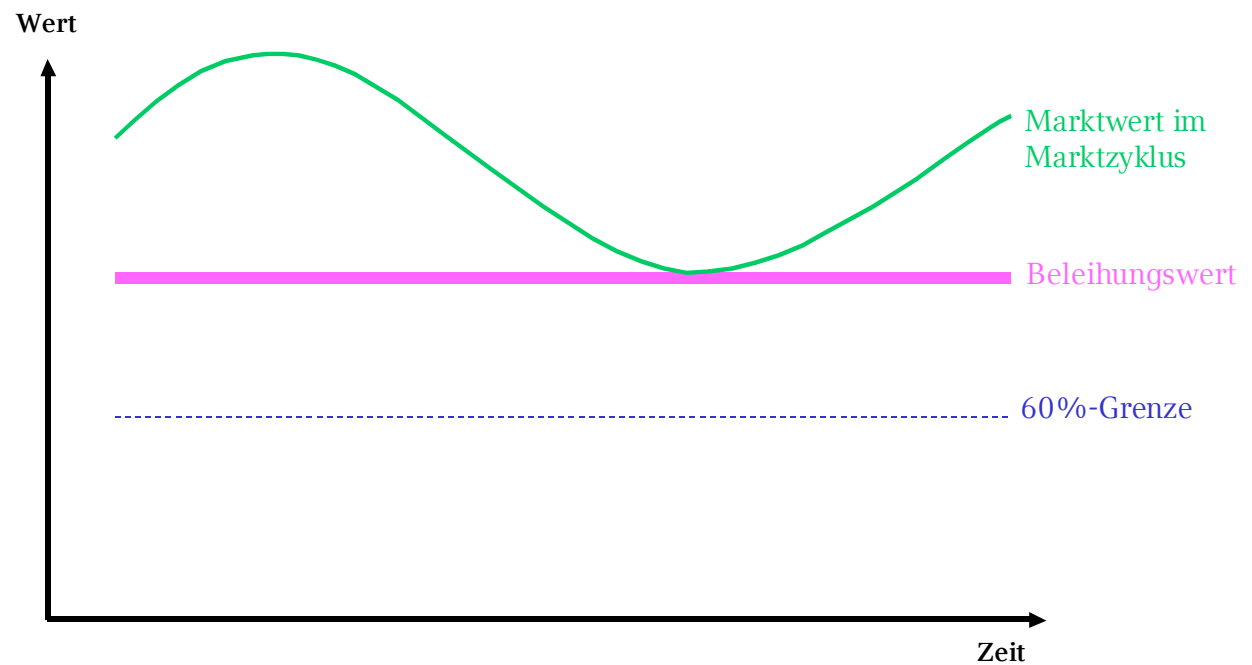
5. Unterschied Beleihungswert/ Marktwert



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Beleihungswert und Marktwert im Vergleich

- Wertermittlung einer exemplarischen Immobilie -





5. Unterschied Beleihungswert/ Marktwert



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

<p>Beleihungswert Definition und normative Vorgaben: § 12 HBG, Wertermittlungsanweisungen, Beleihungsgrundsätze § 16 Abs.2 PfandBG</p>	<p>Marktwert Definition und normative Vorgaben: § 194 BauGB, WertV / WertR</p>
<p>Wertermittlungsverfahren → <i>Zwei-Säulen-Prinzip = Ertragswert- und Sachwertermittlung</i></p>	<p>Wertermittlungsverfahren → Ertragswertermittlung oder → Sachwertermittlung oder → Vergleichswertverfahren</p>
<p>Eingangsgroßen</p> <p>Ertragswert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - über <i>langen Zeitraum</i> für jeden Eigentümer nachhaltig erwirtschaftbarer Mietertrag, ohne Berücksichtigung <i>zeitlich begrenzter Mehrerträge</i> (Overrent) - objektübliche Bewirtschaftungskosten (Einzelansatz) <i>unter Einhaltung eines Mindestsatzes von 15%</i> - ggf. Berücksichtigung des Modernisierungsrisikos - nachhaltiger Kapitalisierungszinssatz aus langfristiger Marktentwicklung (<i>Mindestsätze</i>) von 5% bzw. 6% - Prüfung der Drittverwendungsmöglichkeit <p>Sachwert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bodenwert (<i>nachhaltig</i>, ohne spekulative Wertkomponenten) - aktueller Gebäudezeitwert - <i>./. Sicherheitsabschlag von mind. 10 %</i> 	<p>Eingangsgroßen</p> <p>Ertragswert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - zum Bewertungsstichtag erzielbarer Mietertrag - zeitlich begrenzte Mehr-/Mindererträge - angemessene Bewirtschaftungskosten - aktueller, objektspezifischer Liegenschaftszins <p>Sachwert:</p> <ul style="list-style-type: none"> - aktueller Bodenwert - aktueller Gebäudezeitwert



5. Unterschied Beleihungswert/ Marktwert



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

- Ertragswertermittlung -

Beleihungswert				Marktwert	
73.440 €	$680\text{m}^2 \times 9\text{€m}^2 \times 12$	Jahresrohertrag	$680\text{m}^2 \times 10\text{€m}^2 \times 12$	81.600 €	
		./. BaFin - Mindestansatz von 15 %	Bewirtschaftungskosten		
11.016 €	15 %	Verwaltung + Mietausfallwagnis + Instandhaltung + Modernisierungsrisiko	10 WE á € 230,- 3% € 7,- / m ² p.a. hier 0 % = Grundstücksreinertrag	Verwaltung + Mietausfallwagnis + Instandhaltung	11,65 % 9.508 €
62.424 €					72.092 €
37.700 €	$754.000\text{€} \times 5\%$	Einhaltung von BaFin-Mindestsätzen	Bodenwertverzinsung	$754.000\text{€} \times 4,5\%$	33.930 €
24.724 €			Reinertrag der baulichen Anlagen		38.162 €
18,93	Kap.zinssatz: 5 % (RND: 60 J.)	Einhaltung von BaFin-Mindestsätzen	Vervielfältiger	Kap.zinssatz: 4,5 % (RND: 60 J.)	20,64
468.025 €			Ertragswert der baulichen Anlagen		787.664 €
754.000 €	$580\text{m}^2 \times 1.300\text{€m}^2$		Bodenwert	$580\text{m}^2 \times 1.300\text{€m}^2$	754.000 €
1.222.025 €	gerundet		Ertragswert	1.541.664 €	gerundet
1.220.000 €				1.540.000 €	

Differenz: 21,0 % (320.000 €)



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

1. Einführung
2. Historie und Philosophie des Beleihungswertes
3. Internationale Anforderungen
4. Das Pfandbriefgesetz
5. Unterschied Beleihungswert / Marktwert
- 6. Inhalte der Beleihungswertermittlungsverordnung**
7. Allgemeinverbindlichkeit



6. Inhalte der BelWertV



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

- Aufbauend auf die Regelung des §16 Abs. 4 PfandBG trat am 01.08.2006 die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) in Kraft
- Sie ist ein umfangreicherer und detaillierterer Ersatz für die bislang individuell mit der BaFin abgestimmten Wertermittlungsanweisungen
- Die BelWertV legt erstmalig einheitlich und transparent die Anforderungen an die Methodik der Wertermittlung und an die Qualifikation der Gutachter für alle Pfandbriefemittenten fest



6. Inhalte der BelWertV



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Aufbau

- Teil 1: Allgemeine Bestimmungen und Verfahrensgrundsätze
- Teil 2: Gutachten und Gutachter
- Teil 3: Wertermittlungsverfahren
 - Abschnitt 1: Ertragswertverfahren
 - Abschnitt 2: Sachwertverfahren
 - Abschnitt 3: Vergleichswertverfahren
 - Abschnitt 4: Besonderheiten bei einzelnen Objekten
 - Abschnitt 5: Im Ausland belegene Objekte
 - Abschnitt 6: Überprüfung der Beleihungswertermittlung
- Teil 4: Schlussvorschriften



6. Inhalte der BelWertV



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Überblick:

- Aufbau auf anerkannten Grundsätzen der Beleihungswertermittlung (z.B. Mindestkapitalisierungszinssätze)
- Anhebung der Kleindarlehensgrenze auf 400.000 Euro
- Anhebung der Mindestkapitalisierung für einzelne gewerbliche Objektarten
- Bandbreiten für Nutzungsdauer (z.T. erhebliche Verschärfung gegenüber Bewertungspraxis)
- Überprüfung der Beleihungswerte bei wesentlichem Leistungsrückstand (mind. 90 Tage)



6. Inhalte der BelWertV



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Kernpunkte:

- Besichtigung der Objekte erforderlich
- Ausschluss spekulativer Elemente
- Strenge Bewertungskriterien
- Anwendung anerkannter Bewertungsverfahren
- Objektive und nachvollziehbare Marktdaten
- Bewertungszweck beachten
- Aussage zur Drittverwendungsfähigkeit
- Transparenz der Wertermittlung
- Unabhängigkeit des Gutachters
- Zwei-Säulen-Prinzip
- Beleihungswert darf Marktwert zum Zeitpunkt der Ermittlung nicht übersteigen

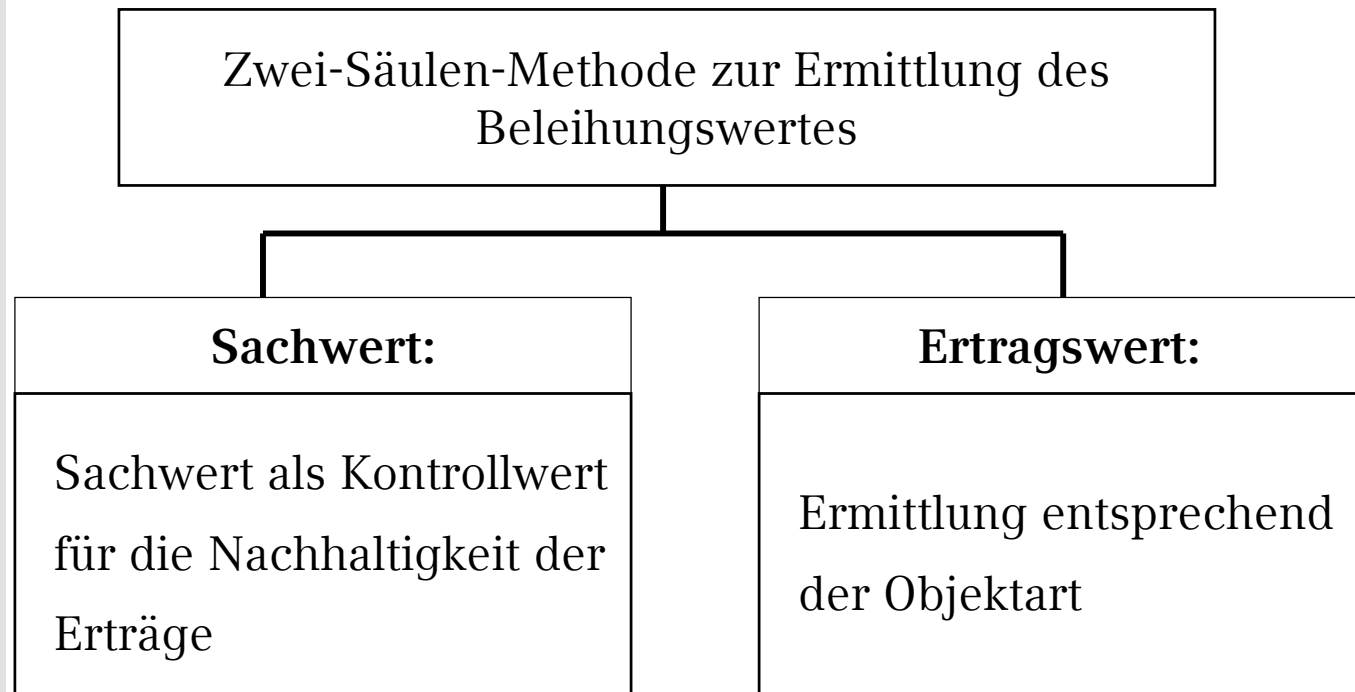


6. Inhalte der BelWertV



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Zwei – Säulen - Prinzip





**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**

| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

1. Einführung
2. Historie und Philosophie des Beleihungswertes
3. Internationale Anforderungen
4. Das Pfandbriefgesetz
5. Unterschied Beleihungswert / Marktwert
6. Inhalte der Beleihungswertermittlungsverordnung
- 7. Allgemeinverbindlichkeit**



7. Allgemeinverbindlichkeit



VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

- Eine Allgemeinverbindlichkeit der BelWertV ist bisher nicht gegeben
- Das Kreditwesengesetz in seiner neuen Fassung (gültig seit 01.01.2007) bezieht sich nur auf § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG
- Demnach ist der Beleihungswert nach §16 Abs. 2 Satz 1-3 PfandBG i.V.m. der BelWertV oder ein **anderer, nachhaltig erzielbarer Wert**, der den Anforderungen nach § 16 Abs. 2 Satz 1-3 PfandBG genügt, zu verwenden



Kontakt



**VERBAND DEUTSCHER
PFANDBRIEFBANKEN**
| Immobilien- | Staats- | Schiffsfinanzierung |

Achim Reif

Bereichsleiter Immobilienfinanzierung Inland, Bewertung

Verband deutscher Pfandbriefbanken e.V.

Association of German Pfandbrief Banks

Georgenstraße 21

10117 Berlin

Telefon +49 30 20915-410

Telefax +49 30 20915-519

E-Mail: reif@pfandbrief.de

Internet: <http://www.pfandbrief.de> bzw. <http://www.pfandbrief.org>

Postanschrift:

Postfach 64 01 36

10047 Berlin