

vdp-Forum

Beleihungswert und Pfandbriefsicherheit

Neue Anforderungen an die Sicherheitenbewertung von Wolfgang Crimmann

Zahlreiche Veränderungen für die Bewertung von Immobiliensicherheiten sind durch das neue Pfandbriefgesetz erfolgt und werden durch die Umsetzung von Basel II in Deutsches Recht noch vorgenommen. Im Folgenden stehen daher die gesetzlichen Neuerungen im Focus, die für Banken und Gutachter neue Vorgaben für die Sicherheitenbewertung bedeuten.

Dabei soll der gesamte Kreditprozess der Immobilienfinanzierung und nicht nur die Pfandbriefdeckung im Hinblick auf die Sicherheitenbewertung kurz beleuchtet werden.

Hieraus leitet sich zunächst die Frage ab:

Wofür benötigt man eine Sicherheitenbewertung, und welcher Wert ist diesem Zweck entsprechend?

Ein Finanzierungsinstitut geht im Immobilienfinanzierungsbereich für langfristige Finanzierungen eine ebenso langfristige Bindung mit dem Kunden ein. Die Bank muss für diesen langen Zeitraum im Vorhinein eine Vorstellung vom Risiko des Sicherheitenwertes und der Bonität des Kunden haben.

Sie übernimmt letztlich für diesen Zeitraum das Risiko der Wertentwicklung des Beleihungsobjektes und der Entwicklung der Bonität des Kunden.

Damit wird der Zweck der Bewertung von Immobiliensicherheiten schon deutlich. Für einen lange in die Zukunft gerichteten Zeitraum einen möglichst sicheren Wert zu ermitteln.

Dieser Wert muss wiederum als Basis für unterschiedliche Anforderungen im Rahmen der Immobilienfinanzierung dienen.

Welches sind die unterschiedlichen Anforderungen, die im Rahmen einer Immobilienfinanzierung an die Sicherheitenbewertung gestellt werden.

Bitte erlauben Sie mir die These:

Die Bewertung von Immobiliensicherheiten ist ein wesentlicher Baustein im Hinblick auf die Profitabilität des Geschäftsfeldes.

Unter dieser Betrachtung kann man drei Schwerpunkte der Immobilienbewertung herausheben.

Zweck der Bewertung von Immobiliensicherheiten in Banken

Die Sicherheitenbewertung hat drei Zweckbestimmungen, die allesamt Einfluss auf die Profitabilität der Bank haben:

1. Im Kreditprozess:
Risikoeinschätzung für die Kreditvergabe
die Risiko orientierte Preisfindung,
Überwachung und Neubewertung der Sicherheiten
bis hin zum hoffentlich seltenen „work-out“
2. Ermittlung der Basis für Anrechnungserleichterungen nach dem KWG
3. Bemessung der Pfandbriefdeckung

Der erste Schwerpunkt, ist die Sicherheitenbewertung im Kreditprozess, mit dem Zweck der Risikoeinschätzung für die Kreditentscheidung, der Risiko adjustierten Preisfindung sowie die Überwachung und Neubewertung der Sicherheiten während des laufenden Kreditengagements, bis hin zur Begleitung des hoffentlich seltenen „work-out“.

Der zweite Schwerpunkt bildet die Sicherheitenbewertung zur Ermittlung der Basis für Anrechnungserleichterungen nach dem KWG.

Die Vorschriften des KWG dienen ebenso wie die Vorschriften des Pfandbriefgesetzes dem Schutz der Gläubiger, die Ihre Geldanlage der Bank anvertrauen.

Bei der Erfüllung der strengen Anforderungen des KWG gibt es Erleichterungen. Bei Meldevorschriften z. B. und der Höhe der Eigenkapitalunterlegung sind Erleichterungen möglich.

Diese erhält man, wenn u. a. eine strenge Bewertung der Immobiliensicherheiten nach den Vorgaben des Pfandbriefgesetzes vorgenommen wird.

Hierfür sind die Bewertungsvorschriften § 16 PfandBG und die 60 % - Grenze nach § 14 PfandBG zu erfüllen.

Anrechnungserleichterungen kennt man nach dem KWG bei:

Welche Vorschriften für Anrechnungserleichterungen gibt es?

- § 13 KWG Großkredite
- § 14 KWG Millionenkredite
- § 15 KWG Organkredite
- § 18 KWG Kreditunterlagen
- § 10 KWG Eigenmittelausstattung
- § 10 Abs. 2b Nr. 6 und 4 b KWG Ergänzungskapital

10.03.2006

Wolfgang Crimmann



8

Großkrediten,
Millionenkrediten,
Organkrediten,
der Vorlage von Kreditunterlagen,
insbesondere bei der Eigenkapitalunterlegung für Risiken,
und dem Ergänzungskapital.

Dies alles sind Erleichterungen, die ertragswirksam oder anders betrachtet Aufwand reduzierend sind und somit große Bedeutung für die Profitabilität haben.

Schließlich haben wir noch den dritten Schwerpunkt der Sicherheitenbewertung, die Bemessung der Pfandbriefdeckung.

Diese ist ein wesentlicher Baustein für eine 1-A-Refinanzierung

und ist ein Kernthema an der Schnittstelle zwischen Investoren und Emittenten. Einerseits als Basis einer sicheren langfristigen Anlage, andererseits als Basis einer günstigen, kongruenten Refinanzierung.

An dieser Stelle kann bestätigend die eingangs erwähnte These wiederholt werden:
Die Bewertung von Immobiliensicherheiten ist ein wesentlicher Baustein im Hinblick auf die Profitabilität des Geschäftsfeldes Immobilienfinanzierung.

Nun drängt sich die Frage auf:

Was ist für die ordentliche Bewertung von Immobiliensicherheiten vorgeschrieben?
Welches sind die Maßstäbe?

Vorschriften für die Bewertung von Sicherheiten

- Zum Teil des Kreditprozesses, der Risikoeinschätzung für Kreditgenehmigungen, gibt es keine Bewertungsvorschriften, hierfür gilt Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und des Kreditgeschäftes (gesetzliche Prüfung)
- Für die Bemessung der Basis für Anrechnungserleichterungen gibt es KWG-Vorschriften, die für die Umsetzung Basel II komplett verändert werden.
- Die Bemessung der Pfandbriefdeckung regelt das Pfandbriefgesetz und die Beleihungswertermittlungsverordnung.

Erstaunlich ist, für den ersten Schwerpunkt, den Kreditvergabeprozess als solchen, gibt es keine konkreten Vorschriften, wie die Bewertung der Sicherheit zu erfolgen hat. Hierfür gilt lediglich der Grundsatz der Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung und des Kreditgeschäftes. Nachlesen kann man das in den Prüfungsberichten der gesetzlichen Prüfung.

Für den zweiten Schwerpunkt der Sicherheitenbewertung, die Anrechnungserleichterungen nach dem KWG, sind die Vorschriften des KWG maßgeblich.

Die Umsetzung von Basel II bringt für diesen Bereich allerdings erhebliche Änderungen.

An dieser Stelle konzentrieren wir uns auf die neuen Vorschriften und verharren nicht bei den derzeitigen.

Die neuen Vorschriften für Anrechnungserleichterungen nach dem KWG

- Umsetzung von Basel II bedeutet ab Januar 2007
 - KWG in seiner 7. Novelle
 - neue Solvabilitätsverordnung
 - neue Groß- und Millionenkreditverordnung

07.11.2006

Wolfgang Crimmann

5

Ab Januar 2007 tritt im Zuge der Umsetzung zu Basel II die 7. KWG-Novelle in Kraft.

Mit ihr erscheinen die Solvabilitätsverordnung (welche Risiken mit wie viel Eigenkapital zu unterlegen sind), sowie die Groß- und Millionenkreditverordnung (zur Meldung und insbesondere zur Abschätzung von Risiken einzelner Kreditnehmer Institut übergreifend)

Für den dritten Schwerpunkt, die Pfandbriefrefinanzierung, gab es Vorschriften im Hypothekendarlehenbankgesetz.

Bekanntermaßen ist nun das Hypothekendarlehenbankgesetz nicht mehr in Kraft. Stattdessen haben wir seit dem 19. Juli 2005 das neue Pfandbriefgesetz. Also ebenfalls neue Vorschriften.

Wie kam es dazu?

Neuordnung des Pfandbriefrechts

- Ablösung der bestehenden Gesetze, die die Herausgabe von Pfandbriefen regeln:
 - HBG Hypothekbankgesetz,
 - SchBkG Schiffspfandbriefgesetz,
 - ÖPG Gesetz über Pfandbriefe und verwandte Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute
- Am 18. Juli 2005 entfiel die Gewährträgerhaftung, die Anstaltslast ist modifiziert.
- Damit Wegfall dieser zusätzlichen Pfandbriefsicherheit und einer wesentlichen Refinanzierungsquelle für öffentlich-rechtliche KI

04.11.2006

Wolfgang Crimmann

5

Auslöser für das neue Gesetz war der aus Brüssel verordnete Fortfall der Gewährträgerhaftung für die öffentlich rechtlichen Kreditinstitute, wodurch eine wesentliche 1-A-Refinanzierungsquelle verloren ging.

Als Ersatz hierfür wurde die Möglichkeit der Pfandbriefrefinanzierung für alle Kreditinstitute eröffnet.

Das neue Pfandbriefgesetz löste

das Hypothekbankgesetz,

das Schiffspfandbriefgesetz

und das ÖPG (Gesetz über Pfandbriefe und verwandte Schuldverschreibungen öffentlich-rechtlicher Kreditinstitute) ab.

Mit dem gleichzeitigen Fortfall des Spezialbankprinzips wurden die Hypothekbanken als Spezialbanken abgeschafft.

Nun haben diese den Status „Pfandbriefbank“ nach dem Pfandbriefgesetz und sind Geschäftsbanken.

Jedes Kreditinstitut kann nach dem PfandBG, wenn es die gesetzlichen Voraussetzungen erfüllt, Pfandbriefbank sein.

Mit dem neuen Pfandbriefgesetz wird die Pfandbrief-Refinanzierung vereinheitlicht

und auf ein neues, breiteres Fundament gestellt.

Der Pfandbrief als Refinanzierungsinstrument genießt mittlerweile internationale Anerkennung bis hin zur Nachahmung in anderen Ländern, jüngst in den USA, wenn dort auch nur in ähnlicher Form.

Der Investor schätzt eben, wenn neben der Bonität des Emittenten eine handfeste Sicherheit zur Verfügung steht.

Die Bewertung dieser Sicherheit muss entsprechend vorsichtig und mit Blick auf die möglichen zukünftigen Risiken erfolgen.

Damit alle Unwägbarkeiten abgeschirmt werden, sind von diesem vorsichtig ermittelten Wert nur die ersten 60 % als Pfandbriefsicherheit verwendbar.

Dies wird seit über 100 Jahren so praktiziert und ist Garant dieser Erfolgsstory.

Mit dem neuen Pfandbriefgesetz wurden zur besseren Transparenz und zur Qualitätssicherung der Deckungsmasse gleich vier neue Rechtsverordnungen ins Leben gerufen.

Diese Verordnungen dienen allesamt der Pfandbriefqualität. Sie fassen die in einem Jahrhundert entwickelte und fortgeschriebene hohe Qualität in den deckungsrelevanten Bereichen zusammen.

Vier Rechtsverordnungen folgen aus dem PfandBG zur Erhöhung der Qualität der Pfandbriefdeckung:

- Rechtsverordnung über Einzelheiten der Methode für die Barwertrechnung der Deckungsmasse
- Rechtsverordnung über die Form und den notwendigen Inhalt des Deckungsregisters sowie der vorzunehmenden Eintragungen
- Rechtsverordnung über die Methodik und Form der Schiffsbeleihungswertermittlung sowie über die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters
- **Rechtsverordnung über die Einzelheiten der Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters**

Rechtsverordnung über Einzelheiten der Methode für die Barwertrechnung der Deckungsmasse

Rechtsverordnung über die Form und den notwendigen Inhalt des Deckungsregisters sowie der vorzunehmenden Eintragungen

Rechtsverordnung über die Methodik und Form der Schiffsbeleihungswertermittlung sowie über die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters

und schließlich die Rechtsverordnung über die Einzelheiten der Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters

Das Pfandbriefgesetz regelt nun im § 16 umfangreicher die Anforderungen an die Beleihungswertermittlung und die Qualität der Gutachter, als dies im § 12 HBG der Fall war.

Neue Kernvorschriften für die Bewertung ab 2007 inklusive KWG

- Der § 16 Pfandbriefgesetz regelt im Absatz 1 die Gutachterqualifikation, im Absatz 2 die Definition des Beleihungswertes und des Marktwertes.
- Der dritte Absatz enthält Anforderungen an Deckungswerte und Begrenzungen.
- Im Absatz 4 wird festgelegt, dass eine Beleihungswertermittlungsverordnung erlassen wird, die die Methodik und Form der Beleihungswertermittlung sowie die Mindestanforderungen an die Qualifikation des Gutachters bestimmt.
- Das KWG wird u. a. um den § 20 a erweitert. Dieser Paragraph regelt die gedeckten Schuldverschreibungen. Er befasst sich ausgiebig in den Absätzen 4 bis 8 mit Immobiliensicherheiten, ihrer Erstbewertung und Neubewertung bis hin zu den Bearbeitungsprozessen.

Dieser § 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. Dort wird weiter festgelegt, 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.

Darüber hinaus wird im KWG

im Zuge der Umsetzung von Basel II eine neue Vorschrift mit der Überschrift „gedeckte Schuldverschreibungen“ als § 20 a KWG eingeführt.

Pfandbriefe sind gedeckte Schuldverschreibungen und erfüllen durch das Pfandbriefgesetz die Voraussetzungen,

die der 20 a für andere gedeckte Schuldverschreibungen schafft.

In den Absätzen 4 bis 8 dieser Vorschrift wird die Bewertung von Immobiliensicherheiten und die Überwachung dieser Werte bis hin zu den Prozessen im Kreditgeschäft behandelt.

Damit ist erstmals im KWG eine Vorschrift enthalten, die sich umfangreich mit der Bewertung von Immobiliensicherheiten beschäftigt.

Sinnvollerweise nimmt diese Bewertungsvorschrift auf die einschlägigen Vorschriften des Pfandbriefgesetzes Bezug.

Zu den Anrechnungserleichterungen für Organkredite und die Einreichung von Kreditunterlagen nimmt der existierende §21 Abs. 3 KWG ebenso Bezug auf die Bewertungsvorschriften des Pfandbriefgesetzes.

Für die Eigenkapitalunterlegung bezieht sich die neue Solvabilitätsverordnung auf den neuen 20 a KWG aber zusätzlich auch direkt auf das Pfandbriefgesetz.

Die Groß- und Millionenkreditverordnung verweist wiederum auf die Solvabilitätsverordnung.

Damit ist der Kreis geschlossen, in dem aus dem KWG auf die Bewertungsvorschriften des PfandBG verwiesen wird.

Die Verweise aus dem künftigen § 20 a KWG und dem bereits existierenden § 21 Abs. 3 Nr. 1 KWG erfolgen aber nur auf § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG ohne den Abs. 4 zu erwähnen.

Die Beleihungswertermittlungsverordnung Allgemeinverbindlichkeit

- Das KWG verweist in den §§ 20 a Abs. 5 und 6 sowie in § 21 Abs. 3 Nr. 1 auf das Pfandbriefgesetz § 16 Abs. 1 und 2 !!
- Der fehlende Verweis auf den Absatz 4 ist der Ansatz vom Bundesministerium der Justiz und schließlich auch auf Regierungsebene die Allgemeingültigkeit zu verneinen.
- Wenn nicht die BelWertV Anwendung findet, welche Methode dann?
Bleibt man bei den „akzeptierten Standards“ und damit bei 90 % der BelWertV?
- Der Verfasser der BelWertV ist die BAFin, wie werden Auslegungsfragen bei der Beleihungswertermittlung in gesetzlichen Prüfungen gehandhabt?
- Was ist mit Risikotransfer, Verbriefung von Forderungen und in diesem Zusammenhang mit der Fungibilität des Portfolios?
 - Transparenz der Methoden
 - Transparenz der Prozesse
 - Anerkannte Standards
 allesamt preisrelevante Faktoren!
- Exkurs:
Die WertV gilt nur zwingend für Gutachterausschüsse, die BelWertV nur für Pfandbriefdeckung.

04.11.2006

Wolfgang Crimmann

12

Dies führt zu Irritationen und verbandspolitisch zu Diskussionen, was die **Allgemeinverbindlichkeit** der BelWertV für alle dargestellten Schwerpunkte der Sicherheitenbewertung in der Immobilienfinanzierung angeht, insbesondere der Anrechnungserleichterungen.

Und so geht auch das BMJ formaljuristisch davon aus, dass die BelWertV nur für die Pfandbriefdeckung Verbindlichkeit besitzt.

Die Umsetzung der BelWertV war und ist trotz Mitwirkung aller ZKA-Verbände somit für andere Anwendungsbereiche im Kreditprozess nicht ohne Probleme.

Wenn die BelWertV nur für die Pfandbriefdeckung und keine allgemeine Anwendung für die genannten anderen Zwecke finden sollte, stellt man sich die Frage, welche Methode als Alternative in Frage kommen soll und wie dieser Sicherheitenwert zu benennen wäre?

Eine einheitliche Vorgehensweise bei der Beleihungswertermittlung ist schon von großer Bedeutung nicht nur für die Pfandbriefbanken und ihre Gläubiger, sondern auch für andere Kreditinstitute.

In der Verkehrswertermittlung gibt es die Wertermittlungsverordnung, die nur für Gutachterausschüsse verbindlich ist und heute dennoch breite Anwendung bei allen Sachverständigen findet, nicht zuletzt auch aus Haftungsgründen.

Bei der Diskussion um die Anwendung der BelWertV oder Alternativmethoden für die Kreditgenehmigung und Anrechnungserleichterungen ist zu bedenken:

1. Der Verfasser der BelWertV ist die BAFin, die bei gesetzlichen Prüfungen in Auslegungsfragen auch außerhalb der Pfandbriefdeckung sicherlich die eigenen Grundsätze nicht völlig beiseite legen kann.
2. In einer Zeit des Risikotransfers mittels anderer Verbriefungsformen sind Transparenz der Methoden, der Prozesse und anerkannte Standards entscheidend und preisrelevant.

Es ist schwer vorstellbar, dass neben einem Beleihungswert nach BelWertV für die anderen kreditrelevanten Bewertungen je nach Belieben wechselnde Methoden im Kapitalmarkt kaum Akzeptanz finden werden.

Dieses Problem ist aus der Vergangenheit bekannt.

Zu Zeiten des HBG gab es keine Vorschriften zur Methode der Beleihungswertermittlung.

Bis damals ein Schneider kam, der mit Hilfe einer weiten Interpretation von vermietbaren Flächen in Kombination mit der eigenen Beauftragung von Gutachtern und Gutachten für Aufsehen sorgte.

Daraus folgte eine Qualitätsoffensive, die die BAFin dem vdp als Schlüsselverband für das Hypothekendarlehenbankgesetz antrug. Auch Ratingagenturen forderten mehr Transparenz im Bereich der Bewertungen.

Und so wurde die „Schneiderpleite“ der Auslöser einer längst überfälligen Initiative für die Qualität der Sicherheitenbewertung.

Es sollten Standards für die Beleihungswertermittlung mit dem Ziel einer Qualitätsverbesserung geschaffen werden.

Wie kam man zu diesen Qualitätsstandards, die seit nunmehr 10 Jahren die Arbeit der Bankgutachter prägen?

Qualitätsinitiative der Hypothekenbanken durch den vdp, woraus als Ergebnis die HypZert 1996 gegründet wurde.

- Die Zertifizierung von Sachverständigen setzt einheitliche Qualitätsstandards voraus, diese wurden mit der BAFin in diversen Papieren vereinbart.
- Bisher gelten diese Papiere des vdp und Schreiben der BAFin als Basis für die Ermittlung von Beleihungswerten, die den Anforderungen des § 12 HBG gerecht werden sollten. Diese werden nun zur Erfüllung des § 16 PfandBG durch die BelWertV abgelöst.
 - Grundsatzpapier
 - Wesentliche Aspekte der Beleihungswertentwicklung
 - Auslandspapier
 - Musterwertermittlungsanweisung des vdp
 - Wertermittlungsanweisungen der Pfandbriefbanken
- Die Basis der BelWertV sind die o. a. Papiere und Schreiben der BAFin zur Kleindarlehensgrenze und zu Anforderungen an Gutachter.

05.09.2006

Wolfgang Crimmann

24

Die an der vdp-Initiative Beteiligten Fachleute sahen 1996 als Hebel für Qualitätsmanagement die Zertifizierung von Gutachtern.

Daraus entwickelte sich ein Zertifizierungssystem und die hierfür notwendige Zertifizierungsgesellschaft, die HypZert GmbH, welche vor genau 10 Jahren gegründet wurde.

Über 700 Sachverständige sind zwischenzeitlich zertifiziert und die HypZert genießt internationale Anerkennung.

Neben dem vdp als Gründer sind zwischenzeitlich alle Kreditwirtschaftlichen Verbände Eigentümer dieser Gesellschaft.

Voraussetzung für eine Zertifizierung waren allerdings einheitliche Qualitätsstandards,

die alle Gesellschafter vereinbart und akzeptiert haben.

Eine intensive Abstimmung fand natürlich im Vorfeld mit der BAFin statt, die schließlich Hüter der Qualität im Sinne des Gesetzes ist.

Es wurden vom vdp diverse Papiere zu grundlegenden und speziellen Fragen der Bewertung erstellt.

Wie das Grundsatzpapier als Philosophiepapier, in dem die eigenständige Methodik der Beleihungswertermittlung in Abgrenzung zum Marktwert herausgestellt wurde.

Ebenso sind Papiere zur Methodik, zu Fragen der Auslandsbewertung, bis hin zu einer Musterwertermittlungsanweisung entstanden. Hinzu kamen Schreiben der BAFin zu Gutachterqualifikation und Kleindarlehen. Damit diese Standards auch geistig transportiert werden konnten, wurde vom vdp eine Studienbriefserie herausgegeben, die heute noch in den einschlägigen finanzwirtschaftlichen Akademien als Basis einer einjährigen Studienphase dienen.

Die vereinbarten Qualitätsstandards flossen in die Wertermittlungsanweisungen der Hypothekenbanken ein.

Aber auch andere Kreditinstitute richteten ihre Beleihungswertermittlung für die Zwecke der Kreditgenehmigung und der Anrechnungserleichterungen an diesen Qualitätsstandards aus, so auch die Kreditgenossenschaften über die BVR-Wertermittlungsrichtlinie.

.

Mit dem neuen Pfandbriefgesetz wurde festgelegt, dass auch die Methodik und die Anforderungen an Gutachter durch eine Verordnung zu regeln ist. Mit Wirkung vom 1. 8. 2006 hat damit die BAFin die Beleihungswertermittlungsverordnung in Kraft gesetzt.

Diese löst die oben aufgeführten Papiere, die Schreiben der BAFin zur Kleindarlehensgrenze und zu Anforderungen an Gutachter und ihre organisatorische Eingliederung ab. Ebenso werden die Wertermittlungsanweisungen der Hypothekenbanken damit hinfällig.

Die neue Beleihungswertermittlungsverordnung nach dem PfandBG könnte man als Fortsetzung der gemeinsamen Initiative zur einheitlichen Qualitätssicherung in der Beleihungswertermittlung betrachten. Dem Pfandbrief tut dies gut und im Sinne einer einheitlichen Qualität in der Sicherheitenbewertung würde die Fortführung der einheitlichen Vorgehensweise auch den anderen Zwecken der Bewertung im Kreditprozess gut tun.

