

# 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

## 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



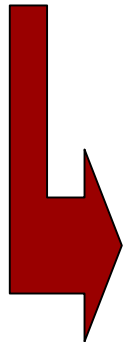
## 2. Historie und Philosophie des Beleihungswertes



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

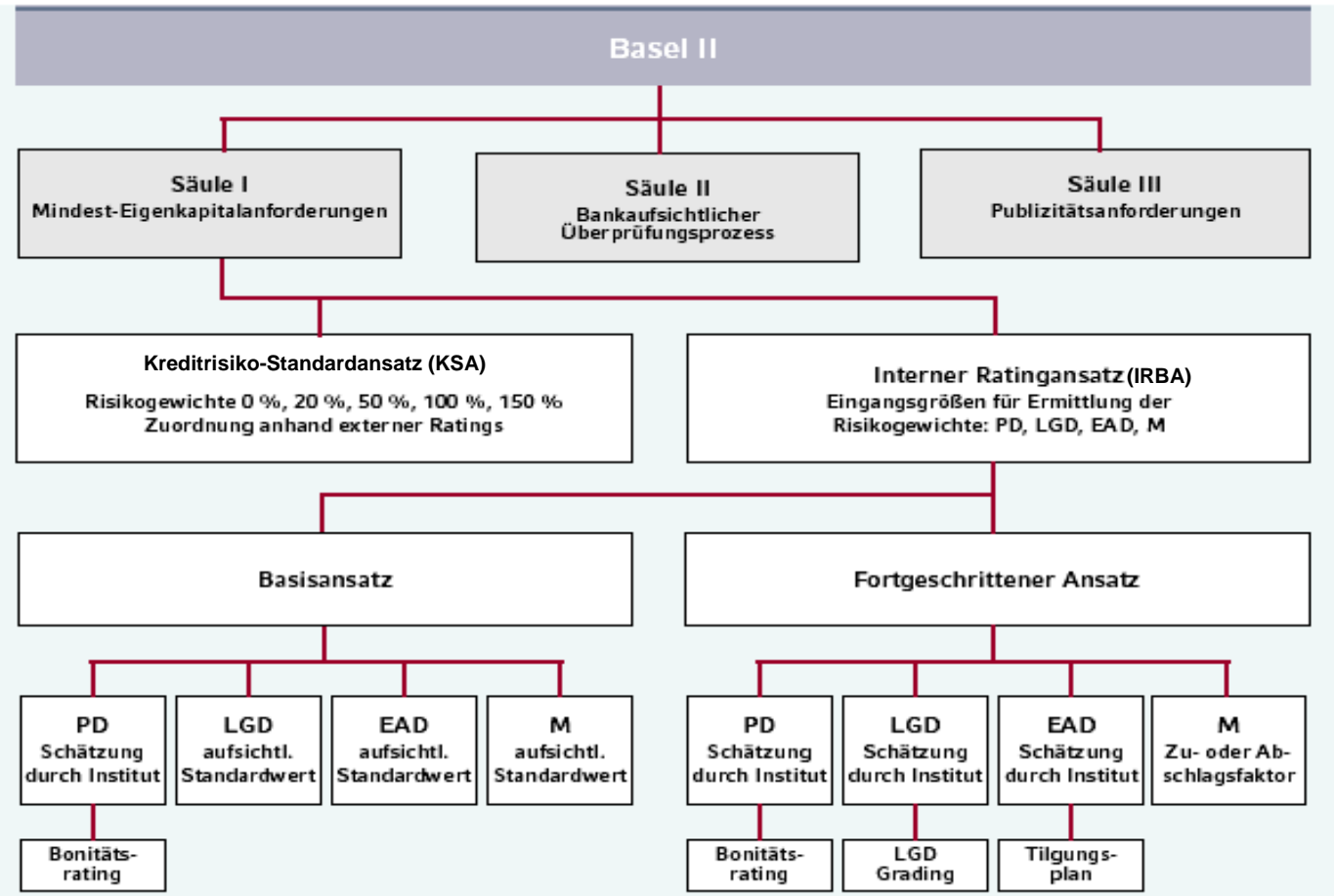


# 3. Internationale Anforderungen



**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

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.



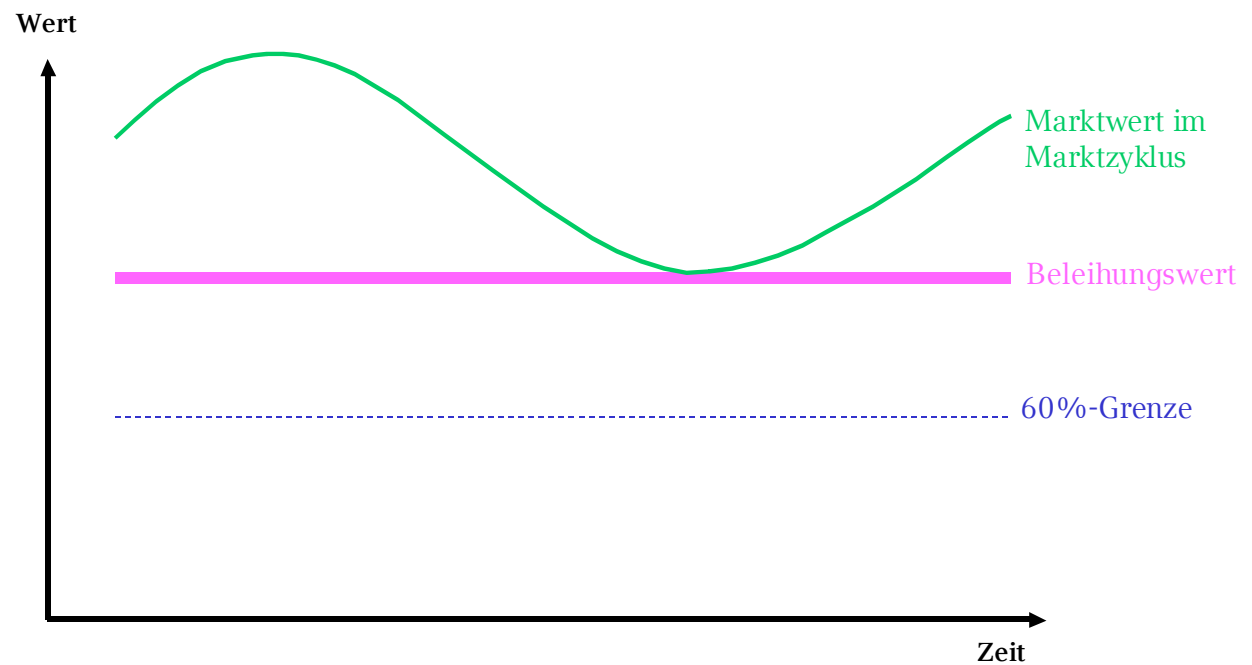
## 5. Unterschied Beleihungswert/ Marktwert



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



# 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 10 WE á € 230,- + Mietausfallwagnis 3% + Instandhaltung € 7,- / m² p.a. + Modernisierungsrisiko hier 0 % =		Verwaltung + Mietausfallwagnis + Instandhaltung	11,65 % 9.508 €
62.424 €		Grundstücksreinertrag	.		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	x		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 €
1.220.000 €					gerundet 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

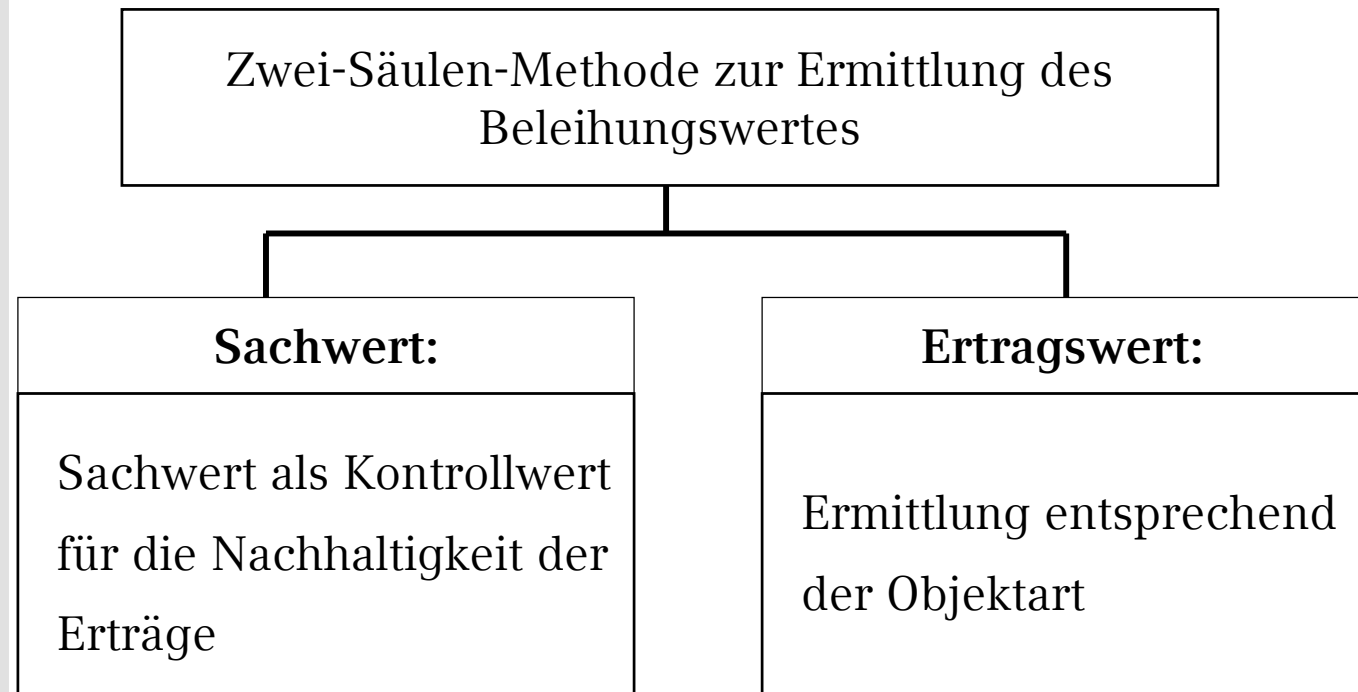


## 6. Inhalte der BelWertV



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