

Studienbrief

Der Beleihungswert

Wolfgang Crimmann

5. Auflage

Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der vdpPfandbriefAkademie unzulässig und strafbar. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen und Übersetzungen, Mikroverfilmungen sowie die Abspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen.

Stand September 2016

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	7
Einleitung und Zielsetzung	9
1 Immobilienvermögen und Immobilienbewertung	11
1.1 Geschäftsfelder rund um die Immobilie	11
1.2 Bedeutung der Immobilienbewertung für die Kreditwirtschaft	12
1.2.1 Bankgeschäfte und Risikosteuerung	12
1.2.2 Immobilienbewertung und Gutachter im Kreditprozess	15
1.2.3 Aufgaben eines für Kreditinstitute tätigen Gutachters	16
2 Anwendungsbereiche der Immobilienbewertung für das Kreditgeschäft	18
2.1 Kreditprozess	19
2.2 Refinanzierung über Hypothekendarlehen	23
2.3 Anrechnungserleichterungen nach der CRR, KWG und SolvV	25
2.4 Fazit	25
3 Vorschriften für die Sicherheitenbewertung in den Anwendungsbereichen	26
3.1 Kreditprozess	26
3.2 Zusammenspiel von CRR, KWG und PfandBG	27
3.3 Pfandbriefdeckung	32
3.4 Allgemeinverbindlichkeit der Beleihungswertermittlungsverordnung	33
3.5 Anrechnungserleichterungen nach der CRR und dem KWG	36
3.5.1 Eigenmittelausstattung gemäß Art. 111 ff. CRR	36
3.5.1.1 Grundlagen der Eigenmittelunterlegung	36
3.5.1.2 Verfahren zur Bemessung des Risikogewichts nach CRR	37
3.5.1.3 Bewertung als Basis für die Ermittlung der Eigenmittelunterlegung	39
3.5.2 Vorgaben für Großkredite gemäß § 13 KWG	45
3.5.2.1 Großkredite für Wohnimmobilien (Art. 402 Abs. 1 CRR)	46
3.5.2.2 Großkredite für Gewerbeimmobilien (Art. 402 Abs. 2 CRR)	46
3.5.3 § 15 KWG Organkredite	48
3.5.4 § 18 KWG Kreditunterlagen	48
3.6 Differenzierung der Darlehen für Bewertung und Überwachung	49
3.6.1 Übersicht der Differenzierungsmerkmale	49
3.6.2 Differenzierungsmerkmale für Kleindarlehen	50
3.6.3 Differenzierungsmerkmale für Darlehen außerhalb der Kleindarlehensgrenze	51
3.7 Überwachung der Werte	52
3.7.1 Anforderungen des § 26 BelWertV an die Überwachung der Beleihungswerte	52
3.7.2 Anforderungen des Art. 208 Abs. 3 CRR an die Überwachung der Werte	53

4	Beleihungswert in Abgrenzung zu anderen Werten	56
4.1	Investitionsaufwand, Preis und Wert	56
4.2	Vom Preis zum Wert	57
4.3	Wertbegriffe	58
4.3.1	Verkehrswert, Marktwert	58
4.3.2	Beleihungswert	59
4.3.3	Mortgage Lending Value	61
5	Der Weg zu einer einheitlichen Bewertungsmethodik	63
5.1	Qualitätsoffensive für die Beleihungswertermittlung	63
5.1.1	Zertifizierung	63
5.1.2	HypZert GmbH	64
5.2	Methodik ohne Anwendung der BelWertV	66
6	Bestimmungen und Verfahrensgrundsätze der BelWertV	67
6.1	Anwendungsbereich	67
6.2	Gegenstand der Wertermittlung	68
6.3	Grundsatz der Beleihungswertermittlung	69
6.3.1	Grundsätze für die Ermittlung des Beleihungswertes	70
6.3.2	Research: Der Blick von der Vergangenheit über die Gegenwart in die Zukunft	72
6.3.3	Standardisierte Maßstäbe für Prognosen	72
6.4	Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswertes	76
6.4.1	Zwei-Säulen-Prinzip und Objektbesichtigung (Abs. 1)	77
6.4.2	Ausnahmen vom Zwei-Säulen-Prinzip (Abs. 2)	77
6.4.3	Ermittlung und Ableitung des Beleihungswertes (Abs. 3)	78
6.4.4	Besonderheiten bei Ein- und Zweifamilienhäusern sowie Eigentumswohnungen (Abs. 4)	80
6.4.5	Instandhaltungsstau, sonstiger baulicher Aufwand sowie Baumängel und Bauschäden (Abs. 5)	81
6.4.6	Im Bau befindliche Objekte (Abs. 6)	81
7	Gutachten und Gutachter	83
7.1	Gutachten (§ 5)	83
7.1.1	Formerfordernisse für die Beleihungswertermittlung (Abs. 1 und 2)	84
7.1.2	Vorgehensweise in besonderen Fällen (Abs. 2)	84
7.1.3	Inhaltliche Anforderungen an ein Gutachten (Abs. 3)	86
7.1.4	Sachwert und Ertragswert beeinflussende Lasten und Beschränkungen (Abs. 4)	86
7.1.4.1	Unterschiede bei Marktwert und Beleihungswert	86
7.1.4.2	Überblick über Lasten und Beschränkungen	93
7.2	Gutachter (§§ 6 und 7)	100
7.2.1	Anforderungen an die Qualifikation des Gutachters	100
7.2.2	Unabhängigkeit und organisatorische Eingliederung des Gutachters	103

8	Ertragswertverfahren	105
8.1	Grundlagen der Ertragswertermittlung	105
8.2	Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlage	106
8.3	Nachhaltige Miete zur Ermittlung des Rohertrages	109
8.3.1	Nachhaltigkeit der Erträge für die Ermittlung des Rohertrages	109
8.3.1.1	Beleihungswertermittlung	109
8.3.1.2	Unterschiede zur Marktwertermittlung	114
8.3.2	Overrent – Underrent	116
8.3.3	Ansatz ausschließlich vermietbarer Flächen	116
8.3.4	Erträge aus unterschiedlicher Nutzung	118
8.3.4.1	Behandlung von Umlagen für Betriebskosten und Umsatzsteuer bei der Ermittlung des Rohertrags	119
8.3.5	Ermittlung des Rohertrages bei Managementimmobilien	121
8.3.6	Behandlung von Leerständen	122
8.4	Über Bewirtschaftungskostenansätze vom Rohertrag zum Reinertrag	124
8.4.1	Bewirtschaftungskostenarten	125
8.4.2	Bemessung der Bewirtschaftungskosten	129
8.5	Kapitalisierungszins und Restnutzungsdauer – auf dem Weg zum Barwert	131
8.5.1	Nutzungsdauer und Restnutzungsdauer	132
8.5.2	Kapitalisierungszins	134
8.5.3	Vervielfältiger	135
8.5.4	Mindestkapitalisierungssätze, Bandbreiten und Ausnahmen	136
8.6	Drei Problemfelder – vier Lösungsansätze	136
8.6.1	Zu (1): Kein Reinertrag für die baulichen Anlagen	137
8.6.2	Zu (2): Restnutzungsdauer ist kürzer als 30 Jahre	138
8.6.3	Zu (3): Bodenwert mehr als die Hälfte des Ertragswertes	140
9	Sachwertverfahren	141
9.1	Grundlagen der Sachwertermittlung	141
9.2	Bodenwert	141
9.3	Wert der baulichen Anlagen	143
9.3.1	Herstellungswert und Außenanlagen	144
9.3.2	Transparenz und Sicherheitsabschlag	145
9.3.3	Baunebenkosten	145
9.4	Wertminderung wegen Alters	145
9.5	Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände	147
9.5.1	Überblick	147
9.5.2	Marktanpassung nach ImmoWertV	147
9.5.3	Marktanpassung und Beleihungswert	148
10	Vergleichswertverfahren	151
11	Besonderheiten bei einzelnen Objekten	153
11.1	Bauland	153

11.2	Erbbaurechte und andere grundstücksgleiche Rechte	154
11.2.1	Grundsätzliches zum Erbbaurecht	155
11.2.2	Beleihungswertermittlung bei Erbbaurechten	155
11.2.2.1	Methodik	155
11.2.2.2	Berücksichtigung des Erbbauzinses	159
11.2.3	Marktwertermittlung für Finanzierungszwecke	160
11.3	Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke	161
11.4	Maschinen und Betriebseinrichtungen	162
11.5	Wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen	163
12	Objekte außerhalb Deutschlands	172
12.1	Gültigkeit der BelWertV auch für ausländische Beleihungsobjekte (Abs. 1)	173
12.2	Weitere und alternative Anforderungen an die Beleihungswertermittlung	173
12.2.1	Landesspezifische Gutachten als Basis der Beleihungswertermittlung (Abs. 2)	173
12.2.2	Objektbesichtigungen (Abs. 2 letzter Satz)	175
12.2.3	Ableitung des Kapitalisierungszinses (Abs. 3)	175
12.2.4	Kapitalisierung auf Basis einer „ewigen“ Rente (Abs. 4)	175
12.2.5	Alternativer Ansatz für Bewirtschaftungskosten (Abs. 5)	176
13	Wertüberprüfung	177
	Anlagen	179
1.	Gesetzes- und Verordnungstexte	180
■	§ 16 PfandBG (Beleihungswertermittlung)	180
■	Artikel 208 CRR	181
■	Artikel 229 CRR	182
■	Verordnung über die Ermittlung der Beleihungswerte von Grundstücken nach § 16 Abs. 1 und 2 des PfandBG (Beleihungswertermittlungsverordnung – BelWertV)	183
2.	Checkliste der HypZert GmbH zur Überwachungsprüfung der Gutachter	199
3.	Ausarbeitungen des vdp	200
■	Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV auf der Grundlage ausländischer Bewertungen (Februar 2010)	200
■	Grundsatzpapier zum Beleihungswert von Immobilien (Oktober 1996)	208
■	Wesentliche Aspekte der Beleihungswertermittlung (Juni 1998)	215
4.	Schreiben/Verlautbarungen der BaFin (vormals BaKred)	234
■	Beantwortung von Anfragen zum Marktschwankungskonzept, statistischen Verfahren, Überwachung, Neubewertung vom 25.06.2008	234
■	Schreiben des BaKred zu den Anforderungen an die Eignung der Gutachter für die Wertermittlung (Organisatorische Eingliederung, Qualifikation) vom 07.09.1999 sowie vom 17.04.2000	238
■	Schreiben des BaKred zur Anhebung der Kleindarlehensgrenze vom 22.06.1999 sowie Rundschreiben des VDH vom 30.06.1999	245
	Literaturverzeichnis	251
	Stichwortverzeichnis	252
	Abbildungsverzeichnis	255

Abkürzungsverzeichnis

ARY	All-Risk-Yield
BaFin	Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht
BAKred	Bundesaufsichtsamt für das Kreditwesen
BauGB	Baugesetzbuch
BelWertV	Beleihungswertermittlungsverordnung
BetrKV	Betriebskostenverordnung
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGF	Brutto-Grundfläche
BGH	Bundesgerichtshof
BMF	Bundesministerium der Finanzen
CRD	Capital Requirements Directive
CRR	Capital Requirements Regulation
DCF	Discounted Cash Flow
DK	Deutsche Kreditwirtschaft
EAD	Exposure at Default
EBA	European Banking Authority
EFH	Einfamilienhaus
EnEV	Energieeinsparverordnung
ErbbauRG	Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz)
EZB	Europäische Zentralbank
GEFMA	German Facility Management Association
gif	Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung e. V.
GroMikV	Großkredit- und Millionenkreditverordnung
HBG	Hypothekendarbankgesetz
IDW	Institut der Wirtschaftsprüfer
ImmoWertV	Immobilienwertermittlungsverordnung
IRBA	Internal Ratings Based Approach
i. V. m.	in Verbindung mit
KSA	Kreditrisiko-Standardansatz
KWG	Kreditwesengesetz
LandR	Entschädigungsrichtlinie Landwirtschaft
LGD	Lost Given Default

LTV	Loan to Value
M	Maturity
MaRisk	Mindestanforderungen an das Risikomanagement
MLV	Mortgage Lending Value
NF	Nutzfläche
NGF	Netto-Grundfläche
PD	Probability of Default
PfandBG	Pfandbriefgesetz
RWA	Risk-Weighted Assets (risikogewichtete Aktiva)
SolvV	Solvabilitätsverordnung
TEGoVA	The European Group of Valuers' Associations
TF	Technische Funktionsfläche
VDH	Verband deutscher Hypothekenbanken
VF	Verkehrsfläche
VÖB	Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands, VÖB, e. V.
VVG	Gesetz über den Versicherungsvertrag
WaldR	Waldwertermittlungsrichtlinie
WEG	Gesetz über das Wohneigentum und das Dauerwohnrecht (Wohneigentumsgesetz)
WertR	Wertermittlungsrichtlinie
WertV	Wertermittlungsverordnung
WGFZ	Wertrelevante Geschossflächenzahl
WKR	Wohnimmobilienkreditrichtlinie
WoFlV	Wohnflächenverordnung
ZFH	Zweifamilienhaus
ZKA	Zentraler Kreditausschuss
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz
II. BV	Zweite Berechnungsverordnung