

# Vorschläge zur Novellierung der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

## Präambel

Die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) trat im Jahr 2006 in Kraft. Seitdem erfolgte lediglich eine Änderung in Form der Ergänzung des § 24 Abs. 3a (Möglichkeit Verzicht Innenbesichtigung im Kleindarlehenbereich).

Die wirtschaftlichen, rechtlichen und technologischen Rahmenbedingungen für die kreditwirtschaftliche Wertermittlung haben sich seit dem Inkrafttreten umfassend weiterentwickelt:

- Hierzu zählt die fortschreitende Digitalisierung und EDV-Unterstützung des Bewertungsprozesses, die durch eine umfassendere, qualitativ bessere und aktuellere Verfügbarkeit von Daten für Bewertungszwecke ermöglicht wird.
- Das Marktumfeld für Immobilien hat sich in den vergangenen Jahren nachhaltig verändert. Hervorzuheben ist das langanhaltende Niedrigzinsumfeld, welches insbesondere zu nachhaltig niedrigeren Renditen für Ertragsimmobilien führt.
- In der Marktwertermittlung wurde die Wertermittlungsrichtlinie (WertR) durch die Bodenrichtwert-, Sachwert-, Ertragswert- und Vergleichswertrichtlinie abgelöst. Auch wenn die Beleihungswertermittlung hiervon methodisch zunächst völlig unabhängig erscheint, ergeben sich bei der Nutzung von Daten, die für die Marktwertermittlung generiert wurden (bspw. Daten der Gutachterausschüsse wie Sachwertfaktoren), Fragestellungen hinsichtlich der Anwendbarkeit für die Beleihungswertermittlung (Stichwort Modellkonformität).
- Hervorzuheben ist auch die zunehmende Internationalisierung der Immobilienbewertung. Durch das in den vergangenen zwei Jahrzehnten zunehmende Auslandsfinanzierungsgeschäft kommt der Bewertung von im Ausland belegenen Immobilien und der Herausforderung, Beleihungswerte auf Basis der national verfügbaren Daten zu ermitteln, eine zunehmende Bedeutung zu.

Die Pfandbriefbanken haben diese Entwicklungen im Kontext der Anwendung der BelWertV eng begleitet und Lösungsansätze entwickelt. Einige Anpassungen an diese Entwicklungen lassen sich jedoch nur mit einer Änderung der BelWertV sinnvoll umsetzen. Auch sollte eine Novellierung der BelWertV genutzt werden, einige zum Teil bereits gegenüber der BaFin adressierte Schwierigkeiten, die sich bei der Anwendung der BelWertV gezeigt haben, zu eliminieren. Vor diesem Hintergrund sollen im folgenden Vorschläge für eine Novellierung der BelWertV aufgezeigt werden.

## § 4 – Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts

### Änderung des Abs. 1 Satz 1

§ 4 Abs. 1 Satz 1 sollte alle Verfahren benennen, die für die Beleihungswertermittlung herangezogen werden können, d. h. das Vergleichswertverfahren sollte ergänzt werden. Es sollte deutlich werden, dass das Zwei-Säulen-Prinzip von diesen drei Verfahren das Ertragswertverfahren grundsätzlich beinhaltet. Die folgenden Absätze enthalten dann die Ausnahmen von diesem Grundsatz.

### **Streichung des Abs. 1 Satz 3**

Es wird vorgeschlagen, aus Gründen des logischen Aufbaus § 4 Abs. 1 Satz 3 zur Besichtigung in § 5 Abs. 1 zu verschieben (hierdurch ergeben sich zusätzliche Anpassungen der Verweise in § 24).

### **Änderung des Abs. 2**

Es wird vorgeschlagen, den Absatz dahingehend anzupassen, dass kein 3-Säulen-Erfordernis daraus hervorgeht. In Anlehnung an das BaFin Schreiben vom 03.01.2008 (BA 32-FR 2670-2007/0001) sollte der Vergleichswert nur in den Fällen als Kontrollwert heranzuziehen sein, in denen Kaufpreis- oder Marktdatensammlungen auch verfügbar und aussagekräftig sind. In allen anderen Fällen kann ein Kontrollwert z. B. durch Umrechnung auf qm-Basis aus dem Ertragswert abgeleitet werden. In solchen Fällen ist in das Gutachten ein entsprechender Hinweis aufzunehmen, dass Kaufpreis- oder Marktdatensammlungen für den vorliegenden Fall entweder nicht verfügbar oder nicht aussagekräftig sind.

### **Streichung des Abs. 4 Satz 3**

Es wird vorgeschlagen, den folgenden Satz zu streichen: *„Bei Ein- und Zweifamilienhäusern darf eine Orientierung am Vergleichswert jedoch nur dann erfolgen, wenn der Ermittlung aktuelle Vergleichspreise von mindestens fünf Objekten zugrunde liegen, die auch hinsichtlich der Größe der Wohnfläche mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.“*

### **Begründung**

In der Praxis findet das Vergleichswertverfahren für Ein- und Zweifamilienhäuser in der Beleihungswertermittlung aktuell faktisch keine Anwendung. Grund hierfür ist, dass ein unmittelbarer Preisvergleich aufgrund der Heterogenität von EFH/ZFH mit der Folge einer meist nicht ausreichenden Anzahl an konkreten Vergleichsobjekten i.d.R. nicht möglich ist.

Ein „mittelbarer“ Preisvergleich, bei dem heterogene Objekte mit Hilfe von Korrektur- bzw. Umrechnungsfaktoren vergleichbar gemacht werden und wie er z. B. mit Hilfe mehrdimensionaler Schätzfunktionen darstellbar ist, wird als nicht mit dem Wortlaut des § 4 Abs. 4 BelWertV vereinbar angesehen, so die BaFin.<sup>1</sup>

§ 19 BelWertV schließt die Vergleichswertermittlung durch „mittelbaren Preisvergleich“ nicht aus. Die Streichung des § 4 Abs. 4 BelWertV zusammen mit der vorgeschlagenen Ergänzung des § 5 BelWertV um den neuen Absatzes 3 Satz 4 (siehe unten), der u. a. die Zulassung mehrdimensionaler Schätzfunktionen beinhaltet, eröffnete die Möglichkeit, Beleihungswerte für EFH/ZFH flächendeckend im Vergleichswertverfahren zu ermitteln. Hierfür sprechen aus Sicht der Deutschen Kreditwirtschaft (DK) zahlreiche Gründe:

---

<sup>1</sup> Ergebnis eines Gesprächs zwischen BaFin- und vdp-Vertretern zur Nutzung hedonischer Verfahren in der Vergleichswertermittlung am 10. Januar 2017.  
Stand: 05. Mai 2020

- Das Vergleichswertverfahren ist ein marktnahes, transparentes und nachvollziehbares Verfahren. Es kann jedoch derzeit für eine große Zahl an eigengenutzten Immobilien nicht genutzt werden. Stattdessen werden EFH/ZFH derzeit überwiegend im Sachwertverfahren bewertet. Dieses Verfahren hat in der Beleihungswertermittlung einige Nachteile. Insbesondere passen die Vorgaben der ImmoWertV/ SW-RL (inkl. NHK 2010) zur Ermittlung des Sachwert-Marktwertes und die Vorgaben der BelWertV zur Ermittlung des Sachwert-Beleihungswertes methodisch nicht zusammen (z. B. in Bezug auf die Regionalisierung der Herstellungskosten, Anwendung von Sachwert-/Marktanpassungsfaktoren).
- Ein mittelbarer Preisvergleich findet in der Markt- und Beleihungswertermittlung bereits Anwendung bei der Ermittlung von Bodenwerten über die Ableitung von Bodenrichtwerten aus Kaufpreissammlungen der Gutachterausschüsse. Dabei bildet der Bodenrichtwert als Durchschnittswert aus einer Vielzahl von Transaktionen lediglich einen Anhaltswert, von dem ausgehend der individuelle, nachhaltige Wert eines Beleihungsgrundstückes unter Berücksichtigung der in § 15 BelWertV genannten Kriterien abzuleiten ist. Hierfür werden die individuellen, nachhaltig wertbestimmenden Eigenschaften des Grundstückes identifiziert und gewichtet und ggf. Wertanpassungen vorgenommen. Diese Aufschlüsselung in einzelne wertbestimmende Faktoren (und deren Gewichtung) für den „mittelbaren Preisvergleich“ dient als Vorbild für die Entwicklung entsprechender statistischer Schätzfunktionen.
- In der Marktwertermittlung ist die Verwendung entsprechender Modelle bereits vorgesehen: Die Richtlinie zur Ermittlung des Vergleichswerts und des Bodenwerts (Vergleichswertrichtlinie – VW-RL vom 20. März 2014), welche u. a. die Anforderungen an das Vergleichswertverfahren nach ImmoWertV präzisiert, stellt in Kapitel 6 „Vergleichsfaktoren“ ausdrücklich auf die Nutzung geeigneter statistischer Verfahren und die Unterstützung durch geeignete mehrdimensionale Schätzfunktionen ab. Einige Gutachterausschüsse nutzen bereits das Vergleichswertverfahren für die Bewertung von EFH und ZFH und verwenden hierbei mehrdimensionale Schätzfunktionen.
- Mehrdimensionale Schätzfunktionen (z.B. hedonische Verfahren) sind etablierte Methoden, die seit Jahrzehnten z. B. in der Preisstatistik von destatis und Bundesbank zur Anwendung kommen.
- Die Dominanz des Sachwertverfahrens bei der Bewertung von EFH/ZFH in Deutschland stellt im internationalen Kontext eine Besonderheit dar. In den meisten europäischen Ländern werden Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleichswertverfahren bewertet. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Internationalisierung des Bewertungswesens wird eine wachsende Bedeutung des Vergleichswertverfahrens gesehen. Im Hinblick auf aktuelle Diskussionen zur europäischen Harmonisierung der Beleihungswertermittlung (insb. technische Regulierungsstandards der European Banking Authority (EBA) gemäß Art. 124 (4) CRR) muss daher damit gerechnet werden, dass eine Fokussierung auf das Vergleichswertverfahren erfolgt.

## **Änderung des Abs. 6**

In den Fällen, in denen der Ertragswert des planmäßig fertig gestellten Objekts unter dessen Sachwert liegt, schlagen wir analog zur Vorgehensweise in den Fällen, in denen der Sachwert den Ertragswert übersteigt, eine Ermittlung des Zustandswerts aus (gesamtem) Bodenwert und anteiligen Ertragswert der baulichen Anlage, der prozentual dem jeweiligen Bautenstand entspricht, vor.

### **Begründung**

Die bisherige Vorgehensweise, die nur eine anteilige Berücksichtigung des Bodenwerts bei der Ermittlung des Zustandswerts vorsieht, führt zu Situationen, in denen mit dem ersten Spatenstich die Deckungsmasse nach unten zu korrigieren ist. Hierdurch verteuert sich auch die Finanzierung, da der deckungsfähige Anteil im Bauverlauf deutlich niedriger bleibt als der eigentliche Grundstückswert. Insbesondere in Regionen mit nachhaltig hohen Bodenwertanteilen führt dies dazu, dass erst bei Rohbaufertigstellung (Bautenstand 40 – 50 %) der Bodenwert erreicht wird. Um dieses Paradox aufzuheben und gleichzeitig den niedrigeren Ertragswert verwenden zu können, wäre der Ansatz des Bodenwerts plus anteiligem Ertragswert der baulichen Anlage analog zum Verfahren bei Ermittlung des Zustandswerts auf Basis des Sachwerts praktikabler. Das Niederstwertprinzip ist damit auch eingehalten.

## **§ 5 – Gutachten**

### **Änderung des Abs. 1**

Wir schlagen vor, § 4 Abs.1 Satz 3 zur Objektbesichtigung aus Gründen des logischen Aufbaus an dieser Stelle zu integrieren.

### **Ergänzung eines Abs. 3 Satz 4**

*Dies schließt die Verwendung mit Hilfe geeigneter mehrdimensionaler Schätzfunktionen abgeleiteten und elektronisch verfügbaren Daten ein.*

### **Ergänzung eines Abs. 3 Satz 5**

*In jedem Fall muss sichergestellt sein, dass der Gutachter (§§ 6 und 7 BelWertV) oder der Wertermittler im Falle von Kleindarlehen (§ 24 BelWertV) eigenverantwortlich mit gelieferten Daten umgeht, diese plausibilisiert, ggf. korrigiert und insgesamt für das Ergebnis der Beleihungswertermittlung verantwortlich ist.*

### **Begründung**

Die Standardisierung und Automatisierung von Bewertungsprozessen schreitet weiter voran. Insbesondere im kleinteiligen „Massengeschäft“ ist die sogenannte computerunterstützte Immobilienbewertung bereits weit verbreitet. Gutachter/Wertermittler verwenden zunehmend auf Basis geeigneter, statistischer Modelle abgeleitete und elektronisch verfügbare Daten für die Wertermittlung. Moderne gesetzliche Rahmenbedingungen für die Beleihungswertermittlung sollten dieser Entwicklung Rechnung tragen und eine sinnvolle Verwendung geeigneter Daten und

Modelle – z. B. die Nutzung mehrdimensionaler Schätzfunktionen (siehe auch Änderungsvorschläge zu § 4 Abs. 4 BelWertV) – unterstützen.

An computerunterstützte Bewertungsmodelle sind hohe Transparenz- und Qualitätsanforderungen zu stellen: Neben der Nachvollziehbarkeit des zugrundeliegenden Rechenmodells und der Datenverarbeitung im Rahmen des Modells ist v. a. eine hohe Datenqualität sicherzustellen und die Herkunft der Daten zu dokumentieren.

In jedem Fall bleibt der Gutachter/Wertermittler alleinverantwortlich für das Wertermittlungsergebnis. In diesem Zusammenhang ist zu betonen, dass geeignete unterstützende Systeme in jedem Falle die Veränderbarkeit von Wertvorschlägen durch den Gutachter/Wertermittler gewährleisten müssen.

Einem möglichen aufsichtlichen Prüf- und Genehmigungsverfahren für derartige Systeme steht die DK grundsätzlich offen gegenüber. Auch hinsichtlich einer zukünftigen Mitnutzung entsprechender Systeme und Datenbanken durch die Aufsicht ist die DK Gesprächsbereit.

### **Änderung des Abs. 4 Satz 1**

Wir schlagen vor, an dieser Stelle auf den Begriff „Wert“ anstatt „Sachwert oder den Ertragswert“ abzustellen.

### **Begründung**

Dies geht einher mit dem Vorschlag zur Aufnahme des Vergleichswertverfahrens in § 4 Abs. 1 Satz 1. Somit würden wie in § 4 Abs. 1 auch hier alle Beleihungswertermittlungsverfahren adressiert. Durch den Begriff „Wert“ würde auch eine sachliche Abgrenzung vom „final“ abgeleiteten Beleihungswert erreicht, um den es sich hier nicht handelt. Falls diesem Vorschlag nicht gefolgt würde, müsste hier der Vergleichswert mit aufgezählt werden.

### **Anlage 1 zu § 11 Abs. 2 - Bandbreite der Einzelkostenansätze für die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten**

#### **Änderung der Bandbreiten für Verwaltungskosten für den Wohnungsbau**

Wir schlagen vor, statt der bis dato vorgegebenen Bandbreite für den Wohnungsbau von 200,00 bis 275,00 EUR lediglich einen Mindestansatz von 250,00 EUR aufzunehmen.

### **Begründung**

Der vorgeschlagene Mindestsatz basiert auf Erfahrungswerten der Mitglieder des vdp-Ausschusses für Bewertungsfragen. Die Nennung einer Obergrenze ist aus Sicht der DK nicht erforderlich und auch gerade vor dem Hintergrund möglicher zukünftiger Preis- und Kostensteigerungen nicht sinnvoll.

## Änderung der Vorgaben für Instandhaltungskosten

Die DK schlägt vor,

- auf die Nennung von Herstellungskostenbandbreiten für die Kategorien a) – d) zu verzichten und stattdessen nur noch auf die aufgeführten Objektarten und Qualitätsmerkmale abzustellen;
- die Mindest-Absolutbeträge für Instandhaltungskostenansätze in Euro/qm für die Kategorien a) – d) zu streichen und stattdessen nur noch auf Prozentsätze der Herstellungskosten abzustellen;
- die Kategorien a) und b) zu einer Kategorie zusammenzufassen und mit einer zulässigen Bandbreite von 0,8 bis 1,2 % zu versehen;
- die Kategorien c) und d) zu einer Kategorie zusammenzufassen und mit einer zulässigen Bandbreite von 0,5 bis 1 % zu versehen.

## Begründung

Mit den vorgeschlagenen Änderungen – insbesondere der Streichung von Absolutbeträgen – können zukünftige Baukostenanstiege besser erfasst werden.

## Änderung der Vorgaben für das Modernisierungsrisiko

Wir regen eine Streichung der Objektart „Sanatorien“ und eine Aufnahme der Objektart „Reha-Einrichtungen“ unter d) an.

## Anlage 2 zu § 12 Abs. 2 - Erfahrungssätze für die Nutzungsdauer baulicher Anlagen

Wir schlagen vor,

- (i) für Hotels und Gaststätten die Erhöhung der maximalen Nutzungsdauer auf 50 Jahre;
- (ii) grundsätzlich auf die Nennung von Untergrenzen zu verzichten, lediglich Obergrenzen für die maximal ansetzbaren Nutzungsdauern zu benennen und eine entsprechende Neugliederung der Anlage 2 (siehe unten) vorzunehmen;
- (iii) einige sprachliche Anpassungen für einzelne Objektarten (siehe unten).

Anlage 2 (NEU):

*Wohnwirtschaftliche Nutzung (in Deutschland belegene Objekte):*

a) **Bis** 80 Jahre: Wohnhäuser

~~B)~~ *Gewerbliche Nutzung (in Deutschland belegene Objekte):*

b) **Bis** 60 Jahre:

- Bürohäuser

- Geschäftshäuser

c) **Bis** 50 Jahre:

- Warenhäuser, Einkaufszentren

- **Hotels, Gaststätten**

d) **Bis** 40 Jahre:

- Landwirtschaftlich genutzte Objekte

- Kliniken, Reha-Einrichtungen, ~~Alten- und~~ Pflegeheime:

- ~~Lagerhallen~~ **Lager- und Logistikimmobilien, Produktionsimmobilien**

- Parkhäuser

e) *Bis 30 Jahre:*

- *Freizeitimmobilien (z. B. Sportanlagen)*
- *SB- und Fachmärkte, Verbrauchermärkte*
- *Tankstellen*

### **Begründung zu (i):**

Erhöhung der Nutzungsdauer für Hotelimmobilien: Im Marktgeschehen sind hinsichtlich der Nutzungsdauern zwischen Hotelimmobilien und Bürogebäuden bzw. Geschäfts- und Bürohäusern keine wesentlichen Unterschiede erkennbar. Zu dieser Einschätzung gelangt die HypZert Fachgruppe Beherbergung & Gastronomie. Eine moderate Annäherung an die Nutzungsdauern für Hotels erscheint somit angemessen. Die entsprechende Ausarbeitung der Fachgruppe wurde der BaFin zur Verfügung gestellt.

## **§ 12 Abs. 4 - Kapitalisierung der Reinerträge / Anlage 3 - Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze**

### **Änderung des § 12 Abs. 4 und Anlage 3**

Wir regen

- (i) eine moderate Absenkung der in § 12 Abs. 4 und Anlage 3 aufgeführten Mindestkapitalisierungszinssätze für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen/Objektarten,
- (ii) eine prozentuale Ausweitung der Zinsabsenkungsmöglichkeit für erstklassige Immobilien gem. § 12 Abs. 4 Satz 3,
- (iii) sowie eine Ausweitung der Absenkungsmöglichkeit des § 12 Abs. 4 Satz 3 auch auf erstklassige Wohnhäuser, Lager-/Logistikimmobilien und Hotelimmobilien an. Hiermit verbunden wäre auch die Eignung der in Abs. 4. Satz 4 aufgeführten Kriterien zu prüfen.

Darüber hinaus regen wir

- (iv) eine Streichung des Abs. 4 Satz 3 Nr. 10 sowie
- (v) eine Ausweisung von Mindestkapitalisierungszinssätzen statt Bandbreiten und eine Staffelung nach Risikoklassen in Anlage 3 an.

### **Begründung zu (i) und (ii)**

An dieser Stelle sei bezüglich der zentralen Argumente für eine moderate Absenkung der Mindestkapitalisierungszinssätze und/oder Ausweitung der prozentualen Absenkungsmöglichkeit für erstklassige Gewerbeimmobilien auf das bereits an die BaFin versandte vdp-Positionspapier „Warum die Mindestkapitalisierungszinssätze der BelWertV nicht mehr sachgerecht sind“ verwiesen. Zusammenfassend lässt sich feststellen:

- Die Kapitalisierungszinssätze sollen insbesondere die regionale und langfristige Marktentwicklung sowie das objektspezifische Ertrags- und Verkaufsrisko widerspiegeln. Die Höhe des Kapitalisierungszinses soll sich dabei an der aufgrund

langfristiger Beobachtung anzunehmenden normalen Höhe des Kapitalmarktzins orientieren.<sup>2</sup>

- Wie im vdp-Positionspapier dargelegt, sinken die Kapitalmarktzinsen mit der Umlaufrendite als Orientierungspunkt seit Jahren. Es gibt aktuell keine Anzeichen für ein zukünftig signifikant verändertes Zinsumfeld.
- Es kann von einer nachhaltigen Änderung des langfristigen, „normalen“ Zinsniveaus ausgegangen werden, die sich im Marktwert bereits in Form seit Jahren sinkender Liegenschaftszinssätze ausdrückt. In der Methodik der Beleihungswertermittlung kann diese langfristige und nachhaltige Änderung der Zins- und folglich auch Marktentwicklung aktuell nicht abgebildet werden.
- Vor diesem Hintergrund erscheinen die seit Einführung der BelWertV unveränderten Mindestkapitalisierungszinssätze nicht mehr sachgerecht. Sie spiegeln das nachhaltige Ertrags- und Verkaufsrisiko sowie die zukünftig zu erwartende Marktentwicklung nicht mehr wider.

### **Begründung zu (iii)**

Erstklassige Immobilien im Sinne des § 12 Abs. 4 Satz 4 unter Erfüllung der Kriterien Nr. 1 - 10 weisen ein grundsätzlich niedriges Risiko aus. Diesem Umstand wird mit der Unterschreitungsmöglichkeit um 0,5 % Rechnung getragen. Es ist nicht nachvollziehbar, warum diese Regelung gem. Absatz 4 Satz 4 Nr. 8 aktuell lediglich die Nutzungen Handel, Büro und Geschäfte umfasst. Auch erstklassige Wohnhäuser sowie Lager-/Logistikimmobilien und Hotelimmobilien, die die in Absatz 4 Satz 4 genannten Kriterien erfüllen, sind als besonders risikoarm einzustufen. Alle drei Marktsegmente haben sich langfristig als äußerst stabil erwiesen und sollten daher von der Regelung erfasst werden. Hierzu wurden der BaFin auch entsprechende Ausarbeitungen der HypZert Fachgruppen Beherbergung & Gastronomie sowie Logistik zur Verfügung gestellt. Zu überlegen wäre, welchen der in § 12 Abs. 4 Satz 4 genannten Kriterien auch für diese Objektarten passend sind. So ist z. B. Nr.1 - eine sehr gute Lage im Verdichtungsraum, sicherlich kein Kriterium, welches für einen sehr guten Logistikimmobilienstandort zwangsläufig zutreffen muss.

In diesem Zusammenhang wäre auch eine Änderung des § 12 Abs. 4 Satz 4 Nr. 8 vorzunehmen, der die Begrenzung auf die Nutzungsarten Handel, Büro und Geschäfte vorsieht. Alternativ könnte in § 12 Abs. 4 Satz 3 auch auf bestimmte Risikoklassen – z. B. Anlage 3 A) und B) Unterpunkt a) und b) – in einer entsprechend geänderten Anlage 3 (siehe hierzu Vorschläge und Begründung zu (v)) referenziert werden.

### **Begründung zu (iv)**

Die Drittverwendungsfähigkeit ist gem. § 3 Abs. 2 BelWertV im Rahmen der Beleihungswertermittlung immer zu prüfen. Eine zusätzliche Erfassung als Kriterium für die Nutzung der Unterschreitungsmöglichkeit für erstklassige Gewerbeimmobilien ist u. E. somit nicht erforderlich.

---

<sup>2</sup> Siehe Volker Kerl, Bankaufsichtliche Anforderungen an den Realkredit, S. 133, 2. Auflage, Verlag C.H. Beck München 2002.  
Stand: 05. Mai 2020

## Begründung zu (v):

Aus Sicht der DK sollten statt Bandbreiten nur Mindestkapitalisierungszinssätze abgebildet und der Wortlaut entsprechend angepasst werden. Die Festlegung von Obergrenzen ist aus unserer Sicht nicht zielführend, da es aufgrund von Risikoerwägungen im Einzelfall zur Überschreitung solcher Obergrenzen kommen kann. Der Wortlaut und die Darstellung sollte entsprechend auch in Anlage 3 BelWertV geändert werden.

Einhergehend mit dem Vorschlag einer Ausweisung von Mindestkapitalisierungszinssätzen statt Bandbreiten erachten wir die Staffelung nach Risikoklassen mit aufsteigenden Mindestkapitalisierungszinssätzen für die unterschiedlichen Objekt- und Nutzungsarten als sinnvoll. Hieraus ergäbe sich folgender Vorschlag zur Neufassung des § 12 Abs. 4 und zu Anlage 3:

### § 12 Abs. 4 (NEU)

*Bei wohnwirtschaftlicher Nutzung darf der Kapitalisierungszinssatz nicht unter 4 Prozent, bei gewerblicher Nutzung unbeschadet des Satzes 3 nicht unter 5 Prozent in Ansatz gebracht werden (Mindestsätze). Die in Anlage 3 genannten ~~Bandbreiten~~ **Mindestkapitalisierungszinssätze** für einzelne Nutzungsarten sind zugrunde zu legen. ~~Die untere Grenze der jeweiligen Bandbreite~~ **Der Mindestkapitalisierungszinssatz** darf bei **wohnwirtschaftlich und** gewerblich genutzten Objekten um höchstens 1 Prozentpunkt unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt. Dies ist dann der Fall, wenn mindestens folgende Kriterien erfüllt sind:*

1. eine sehr gute Lage im Verdichtungsraum,
2. ein entsprechend der jeweiligen Objektart bevorzugter Standort,
3. eine gute Infrastruktur,
4. eine gute Konzeption,
5. eine hochwertige Ausstattung,
6. eine hochwertige Bauweise,
7. eine besonders hohe Marktgängigkeit,
8. die Beschränkung auf die ~~Nutzungsarten~~ **Nutzungen** Büro, Geschäfte, Handel, **Hotel, Lager-/Logistik und Wohnhäuser**
9. ein sehr guter Objektzustand. ~~und~~
10. ~~die gegebene Möglichkeit anderweitiger Nutzungen~~

*Ein Unterschreiten nach Satz 3 bedarf im Gutachten der besonderen, nachvollziehbaren Begründung.*

## Anlage 3 zu § 12 Abs. 4 - Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze

Anlage 3 (NEU)

~~Bandbreiten für Kapitalisierungszinssätze~~ **Mindestkapitalisierungszinssätze (Staffelung nach Risikoklassen)**

A) Wohnwirtschaftliche Nutzung (in Deutschland belegene Objekte):

**Mindestkapitalisierungszinssatz 4 %:** Wohnhäuser

B) Gewerbliche Nutzung (in Deutschland belegene Objekte):

a) **Mindestkapitalisierungszinssatz 5 %:**

- Geschäftshäuser
- Bürohäuser

b) **Mindestkapitalisierungszinssatz 5,5 %:**

- SB- und Fachmärkte
- Verbrauchermärkte
- ~~Lagerhallen~~ **Lager- und Logistikimmobilien**
- Hotels

c) **Mindestkapitalisierungszinssatz 6 %:**

- Gaststätten
- Warenhäuser
- Kliniken und Reha-Einrichtungen
- ~~Alten- und~~ Pflegeheime
- Landwirtschaftlich genutzte Objekte
- Einkaufszentren
- Parkhäuser
- Tankstellen
- **Factory-Outlet-Center**

d) **Mindestkapitalisierungszinssatz 6,5 %**

- ~~Produktionsgebäude~~ **Produktionsimmobilien**
- Freizeitimmobilien (z. B. Sportanlagen)

Nutzungen/Objektarten,  
auf die die Zins-Ab-  
senkungsmöglichkeiten  
für erstklassige  
Immobilien Anwendung  
finden könnte

## § 13 – Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen

### Änderung des Abs. 3

Wir regen eine Konkretisierung entsprechend der Begründung der BaFin zu diesem Sachverhalt aus dem Schreiben vom 30. April 2007 (BA 32-FR 2670-2007/0001) zur Präzisierung an. Dort heißt es u. a., dass die

*„Beschreibung und Darlegung von Aufwendungen für Ersatzbebauungen in konkreten Fällen nur dann verlangt werden wird, wenn hierzu ein Anlass besteht. Dies dürfte immer dann gegeben sein, wenn die Gefahr besteht, dass die Höhe des Bodenwertes mit der derzeitigen Nutzung in Zusammenhang steht, also dass der Bodenwert die angesetzte Höhe nicht erreichen wird, wenn die derzeitige Nutzung aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht im gleichen Umfang wiederherstellbar sein sollte.“*

Somit sollte eine Konkretisierung gem. BaFin-Schreiben angestrebt werden hinsichtlich der Fälle, in denen eine Begründung zur mögl. Ersatzbebauung tatsächlich notwendig ist. Dies sollte zusätzlich durch die Verschiebung des Zusatzes „ggf.“ an die richtige Stelle zum

Ausdruck gebracht werden: „...und die dafür ~~gegebenenfalls~~ notwendigen Aufwendungen **gegebenenfalls** besonders darzulegen.“

## **§ 16 – Wert der baulichen Anlage**

### **Änderung des Abs. 1**

- Die DK regt eine Streichung des Abs. 1 Nr. 5 aus systematischen Erwägungen an.

### **Begründung**

Alter und Erhaltungszustand lassen sich in den angesetzten Herstellungskosten nicht abbilden. Die vorgeschriebene Wertminderung wegen Alters als Prozentsatz des Herstellungswerts ist in § 17 ausführlich und ausreichend geregelt.

- Die DK regt eine Streichung des Abs. 1 Nr. 6 aus systematischen Erwägungen an.

### **Begründung**

§ 16 bezieht sich nur auf den Wert der baulichen Anlage. Der Ansatz sonstiger wertbeeinflussender Umstände sollte sich aber auf den gesamten Sachwert inklusive Bodenwert beziehen (siehe hierzu auch unseren Vorschlag zur Streichung der Verweis in § 18).

## **§ 18 – Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände**

- Der DK spricht sich dafür aus, die Aufzählung um Anpassungen an das nachhaltige Marktgeschehen zu ergänzen.

### **Begründung**

Die BaFin hatte sich in der Vergangenheit bereits geäußert, dass es sich in § 18 um keine abschließende Aufzählung handelt. Es sollte daher konkretisiert werden, dass eine Anpassung an das nachhaltige Marktgeschehen – wenn das Sachwertverfahren wertbestimmend angewendet wird – mittels eines sog. Nachhaltigkeitsfaktors im Rahmen der Anwendung des § 18 geschehen kann.

Es sollte auch herausgestellt werden, dass in begründeten Einzelfällen, z. B. in außergewöhnlich guten Lagen mit nachhaltig großer Nachfrage und ebenso nachhaltig begrenztem Angebot, auch der Ansatz von Nachhaltigkeitsfaktoren  $>1$  möglich ist. Eine entsprechende Begründung sollte abgeleitet werden aus den Marktanpassungsfaktoren/Sachwertfaktoren der Gutachterausschüsse unter Berücksichtigung des nachhaltigen Marktgeschehens und unter Zuhilfenahme von Nachhaltigkeitsfaktoren aus Transaktionsdatenbanken. Formulierungsvorschlag:

*„Wird das Sachwertverfahren wertbestimmend angewendet, so ist eine Anpassung des ermittelten Sachwerts an das nachhaltige Marktgeschehen mittels eines Nachhaltigkeitsfaktors durchzuführen. Nur in begründeten Einzelfällen, z. B. in außergewöhnlich guten Lagen mit nachhaltig großer Nachfrage und ebenso nachhaltig begrenztem Angebot, ist der Ansatz eines Nachhaltigkeitsfaktors größer 1 möglich.“*

- Aus systematischen Gründen (siehe unsere Vorschläge unter § 16) plädieren wir für eine Streichung der Verweise auf die §§ 16 und 17.

## § 24 – Wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen

### Änderung des Abs.1

- Zwecks Beseitigung von Unklarheiten regt die DK eine Konkretisierung der Bezugsgröße gemäß BaFin-Schreiben vom 09.01.2009 (BA 32-FR 2678-2008/0001) an. Vorgeschlagen wird daher folgende Formulierung:

*„Bei der Beleihung eines im Inland gelegenen wohnwirtschaftlich genutzten Objekts kann auf die Erstellung eines Gutachtens nach § 5 verzichtet werden, wenn **die an dem Objekt bestehende nominelle Grundschuldhöhe** zugunsten der Bank unter Einbeziehung aller Vorlasten den Betrag von **600.000 Euro** nicht übersteigt.“*

- Die DK regt eine angemessene Erhöhung der Kleindarlehensgrenze an, die der allgemeinen Preissteigerung und durchschnittlichen Erhöhung der Immobilienpreise seit Einführung der BelWertV entsprechend Rechnung trägt.

## § 25 – Beleihungen im Ausland

### Erweiterung des Abs.2

Wir schlagen folgende Erweiterung des Abs.2 vor:

*„Bei der Ermittlung des Bodenwerts dürfen landesspezifische Verfahren zur Anwendung kommen. Zur Gewährleistung der Nachhaltigkeit des ermittelten Bodenwerts sind die verwendeten Daten und Parameter gegebenenfalls anzupassen. In den Fällen, in denen keine Vergleichspreise zur Ermittlung von Bodenwerten im Ausland vorliegen, kann ersatzweise auf sonstige geeignete plausible Verfahren zur Ermittlung des Bodenwertes zurückgegriffen werden. Die Vorgehensweise ist im Gutachten zu begründen.“*

### Begründung

Im Ausland sind keine Bodenrichtwerte verfügbar, und meist auch keine Kaufpreissammlungen zu Bodenwerten. Dies führt in sehr vielen Fällen dazu, dass eine Bodenwertermittlung über Vergleichspreise nicht möglich ist. Gängige Praxis ist daher die Anwendung anderer Verfahren. Die Einfügung des neuen Absatzes würde diese Verfahren zulassen, sofern sie landesspezifisch üblich sind, allerdings unter dem Vorbehalt der Gewährleistung der Nachhaltigkeit des ermittelten Bodenwertes. Im mit der BaFin abgestimmten vdp-Papier zur „Ermittlung des Beleihungswertes nach BelWertV auf der Grundlage ausländischer Bewertungen (Februar 2010)“ heißt es hierzu entsprechend:

*„Der Bodenwert bzw. Wert des grundstücksgleichen Rechtes ist aus Vergleichspreisen zu ermitteln. Hier ist ebenfalls auf die Nachhaltigkeit, insbesondere in einem volatilen Markt zu achten. In den Fällen, in denen keine Vergleichspreise zur Ermittlung von Bodenwerten im Ausland vorliegen, kann ersatzweise auf sonstige geeignete plausible Verfahren zur Ermittlung des Bodenwertes zurückgegriffen werden. Die Vorgehensweise ist im Gutachten zu begründen.“*