



WTS • Postfach 10 48 37 • 70042 Stuttgart

**An alle
vbw-Mitgliedsunternehmen**

Ihr Gesprächspartner
Fritz Schmidt (StB)
Geschäftsführer
Telefon 0711 16345-400
Telefax 0711 16345-498
AZ fsc

Stuttgart, 14.04.2009

Rundschreiben Betriebswirtschaft 2009-1

- **Berechnung von Beleihungswerten**

Sehr geehrte Damen und Herren,

in Zeiten der Finanzkrise kann es ein beruhigendes Gefühl vermitteln (auch beim Aufsichtsrat) wenn Sie wissen, über welche Beleihungsspielräume Sie noch verfügen. Die Kenntnis der Beleihungsspielräume kann auch dann hilfreich sein, wenn bei kommunalen Unternehmen die Gesellschafterin sich mit der Gewährung von Kommunalbürgschaften zurückhalten muss.

Einführung

Hauptfinanzierungsinstrument der Wohnungswirtschaft sind dinglich gesicherte Darlehen. Die Sicherung der finanzierenden Kreditinstitute erfolgt dabei durch die Einräumung von Grundschulden auf den Immobilien des Wohnungsunternehmens. Ein Kreditinstitut reicht dann ein Darlehen zu akzeptablen Konditionen aus, wenn es im Fall von Zahlungsschwierigkeiten des Schuldners davon ausgehen kann, seine Forderung aus den eingeräumten Sicherheiten befriedigen zu können.

Der Beleihungswert stellt dabei den Wert dar, den das Kreditinstitut erwartet bei der Verwertung der eingeräumten Sicherheit mit hoher Wahrscheinlichkeit auch langfristig zu jedem beliebigen Zeitpunkt realisieren zu können. Der Beleihungswert bildet damit die absolute Obergrenze, bis zu der ein Kreditinstitut objektgesicherte Kredite gewähren wird. Der Beleihungswert orientiert sich deshalb am Verkehrswert, wird aber immer unter dem Verkehrswert liegen, weil der Beleihungswert den Wert darstellt, der nach Auffassung des finanzierenden Kreditinstituts im Verwertungsfall immer erreicht werden kann.

Eine gesetzliche Vorgabe, wie der Beleihungswert zu ermitteln ist besteht nicht, insofern **ist jedes Kreditinstitut frei, wie es den Beleihungswert ermittelt**. Nur für Pfandbriefe ist die Ermittlung des Beleihungswertes gesetzlich über § 16 Abs. 2 Pfandbriefgesetz (PfbG) und über die dazu erlassene Ausführungsbestimmung, die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) vom 01.08.2006 gesetzlich geregelt.

Die Kreditinstitute berechnen ihre Beleihungswerte in Anlehnung an die BelWertV, so dass davon auszugehen ist, dass über eine größere Anzahl von Kreditinstituten hinweg, die Beleihungswerte der Berechnung nach der BelWertV entsprechen.

WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH
www.wts-vbw.de

Herdweg 54
70174 Stuttgart
Telefon 0711 16345 -410
Telefax 0711 16345 -498

Sitz der Gesellschaft:
Stuttgart
Registergericht:
Amtsgericht Stuttgart HRB 195

Geschäftsführer:
Fritz Schmidt
Aufsichtsratsvorsitzender:
Gerhard A. Burkhardt

BW | Bank (BLZ 600 501 01)
Konto-Nr. 24 35 037

§ 16 Abs. 2 verlangt, dass der Beleihungswert den Wert nicht überschreiten darf, *"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. Der Beleihungswert darf einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen"*.

Der Marktwert ist nach dem PfBG 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."*

Der Beleihungswert stellt einen reduzierten Marktwert dar. Im Unterschied zwischen Marktwert und geringerem Beleihungswert sollen die möglichen Wertschwankungen der Kreditsicherheit während der Kreditlaufzeit berücksichtigt werden. Durch die Verrechnung eines weiteren Abschlags auf den Beleihungswert ergibt sich die Beleihungsgrenze. Dieser Abschlag berücksichtigt individuelle Wertschwankungsgefahren einer Kreditsicherheit, aber auch deren mehr oder weniger schnelle Liquidierbarkeit.

Ermittlung des Beleihungswertes nach der BelWertV

Nach § 4 BelWertV ist für die Ermittlung des Beleihungswertes der Ertrags- und Sachwert des Beleihungsobjektes getrennt zu ermitteln. Bei Mietwohngrundstücken orientiert sich der Beleihungswert am Ertragswert, zur Überprüfung des gefundenen Ertragswerts ist zusätzlich noch der Sachwert zu ermitteln. Sollte der Sachwert 20 % unter dem Ertragswert liegen, so ist der Ertragswert bezüglich der zugrunde gelegten Erträge und des Kapitalisierungszinssatzes zu überprüfen. Ein im Zeitpunkt der Bewertung erkennbarer Instandhaltungsrückstau oder Baumängel und Bauschäden sind auf der Grundlage der für ihre Beseitigung am Wertermittlungsstichtag erforderlichen Aufwendungen oder nach Erfahrungssätzen über Wertabschläge zu berücksichtigen und der Beleihungswert entsprechend anzupassen.

Der Wert der baulichen Anlagen ist getrennt vom Wert des Grund und Bodens zu ermitteln. Der Bodenwert ergibt sich aus den von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwerten. Der Beleihungswert setzt sich aus dem Wert der baulichen Anlagen und dem Bodenwert zusammen.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes der baulichen Anlagen ist vom nachhaltig erzielbaren jährlichen Reinertrag auszugehen. Der Reinertrag ergibt sich aus dem Rohertrag, der der vereinbarten Miete entspricht. Hiervon werden dann die Bewirtschaftungskosten abgezogen, um zum Reinertrag zu gelangen.

Die Bewirtschaftungskosten sind die üblicherweise vom Vermieter zu tragenden Verwaltungs- und Instandhaltungskosten und das Mietausfallwagnis der Immobilie. Auf den Mieter umgelegte Betriebskosten bleiben deshalb bei den anzusetzenden Bewirtschaftungskosten außer Ansatz. In Anlage 1 zur BelWertV sind normierte Bewirtschaftungskosten niedergelegt:

Verwaltungskosten

je Wohnung 200,00 bis 275,00 Euro jährlich

je Garage 25,00 bis 50,00 Euro jährlich

Instandhaltungskosten

0,5% bis 1%, absolute Untergrenze: 7,50 Euro/qm

Mietausfallwagnis

Wohnungsbau: 2% oder mehr der jährlichen Sollmiete

Für Wohnhäuser besteht grundsätzlich kein Modernisierungsrisiko, es kann aber bei vorsichtiger Bewertung mit bis zu 0,3 % der Sollmiete berücksichtigt werden.

Der Reinertrag wird um den Betrag vermindert, der sich durch die angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergibt (§ 9 Abs. 2 BelWertV). Bei übergroßen Grundstücken oder einer möglichen Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche ist diese Teilfläche nicht anzusetzen. Der Kapitalisierungszinssatz entspricht dem Zinssatz, mit dem die künftig erzielbaren nachhaltigen Reinerträge eines Grundstücks auf den Zeitraum ihrer angenommenen Zahlung nach vorsichtiger Schätzung erfahrungsgemäß diskontiert werden. Er muss aus der regional maßgeblichen langfristigen Marktentwicklung abgeleitet werden. Je höher das Ertrags- und Verkaufsrisiko der Immobilie einzustufen ist, umso höher muss auch der Kapitalisierungszinssatz gewählt werden (§ 12 Abs. 3 BelWertV).

Nach Anlage 3 zur BelWertV beträgt der Kapitalisierungszins bei Wohnhäusern zwischen 5,0% bis 8,0%.

Der um die Bodenwertverzinsung verminderte Reinertrag ist zu kapitalisieren. Dabei wird der verminderte Reinertrag in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem bereits beschriebenen Kapitalisierungszinssatz finanzmathematisch mit dem dem Rentenbarwertfaktor entsprechenden Vervielfältiger nach Anlage 4 der BelWertV kapitalisiert.

Nach der Anlage 2 zu § 12 Abs. 2 BelWertV ist bei wohnwirtschaftlicher Nutzung von Wohnhäusern von einer Gesamtnutzungsdauer zwischen 25 bis 80 Jahren auszugehen.

Sollte nach der Minderung des Reinertrags um die Bodenwertverzinsung kein positiver Betrag verbleiben, so ist als Ertragswert des Beleihungsobjekts nur der Bodenwert, gekürzt um die Abbruchkosten der baulichen Anlagen anzusetzen.

Vereinfachte Berechnung des Beleihungswertes

Grundsätzlich können Sie für die Berechnung des Beleihungswertes auch das vom vbw vertriebene Programm zur Berechnung der Ertragswerte verwenden. Sie müssen dann die Berechnungsparameter nur entsprechend der Vorgaben der BelWertV anpassen.

Auf die nach der BelWertV gebotene Berechnung des Sachwertes kann dabei u. E. verzichtet werden. Bei den nach der BelWertV anzusetzenden Parametern für die Berechnung des Ertragswertes wird der Sachwert immer über dem Ertragswert liegen. Mietobjekte werden regelmäßig nach dem Ertragswert bewertet, der Sachwert dient nur zur Überprüfung der berechneten Ertragswerte. Unter Berücksichtigung des Sachwerts und einer danach erfolgenden Modifikation der Ertragswertberechnung käme man nach unseren Erfahrungen sogar zu höheren Beleihungswerten.

hungswerten. Da wir eine eher vorsichtige Berechnung der Beleihungswerte empfehlen, ist der Verzicht auf die Berechnung der Sachwerte nicht zu beanstanden.

Beleihungsgrenze

In einem nächsten Schritt können Sie dann die Beleihungsgrenzen ermitteln. Kreditinstitute vergeben Darlehen von bis zu 60 % des Beleihungswertes relativ unproblematisch. Es werden auch Darlehen bis zu 80 % des Beleihungswertes ausgereicht, aber nur bei einer einwandfreien Bonitätsbeurteilung des Schuldners und mit einem entsprechenden Risikoaufschlag. Die Differenz zwischen der Beleihungsgrenze und den tatsächlich valutierenden Darlehen ist der Beleihungsspielraum über den Sie verfügen.

Schlussbetrachtung

In den meisten Fällen werden sie positiv überrascht sein, über welche Beleihungsspielräume Ihr Unternehmen verfügt. Sie sollten sich aber nicht in falscher Sicherheit wiegen. Die Beleihungsspielräume zeigen Ihnen nur auf, bis zu welchem Betrag ihnen Kreditinstitute dinglich gesicherte Darlehen ausreichen werden. Die Frage die sich aber immer stellt ist, kann das Unternehmen auch den mit der möglichen Verschuldung einhergehenden Kapitaldienst leisten? Gerade in Zeiten der Finanzkrise wird diese Frage von den finanzierenden Banken mit besonderer Intensität gestellt werden. Sie sollten sich durch aussagekräftige Planungsrechnungen auch auf diese Frage vorbereiten.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

WTS
Wohnungswirtschaftliche
Treuhand Stuttgart GmbH



Schmidt (StB)