



VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Interessenvertretung
der Pfandbriefemittenten

Aareal Bank ... apoBank ... BayernLB ... Berlin Hyp ... Commerzbank ... COREALCREDIT BANK ... DekaBank Deutsche Hypo ... Deutsche Kreditbank ... Deutsche Pfandbriefbank ... Deutsche Postbank ... Deutsche Schiffsbank Dexia Kommunalbank ... DG HYP ... Düsseldorfer Hypothekenbank ... DVB Bank ... Eurohypo ... Hamburger Sparkasse Helaba Landesbank Hessen-Thüringen ... HSH Nordbank ... HypoVereinsbank ... IKB Deutsche Industriebank Kreissparkasse Köln ... LBBW ... Münchener Hyp ... NORD/LB ... PB Firmenkunden ... SEB ... Sparkasse KölnBonn VALOVIS BANK ... WarburgHyp ... Westdeutsche ImmobilienBank ... WestLB ... WL BANK ... Wüstenrot Bank

„Atmende“ Flächen und spanische Beleihungswerte: Wertermittlung von Auslandsimmobilien

Immobilienfinanzierungen im Ausland bieten Chancen und Risiken. Um sie einschätzen zu können, ist eine umfassende Expertise über die Struktur und Funktionsweise der jeweiligen Immobilienmärkte und Bewertungsverfahren unverzichtbar. Der Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) hat nun eine Broschüre über fünf ausländische Immobilienmärkte veröffentlicht.

Das Ausland lockt – auch deutsche Kreditinstitute. Seit den 1990er Jahren wächst die Bedeutung ausländischer Immobilienmärkte insbesondere für die Pfandbriefbanken kontinuierlich. Ende 2008 betraf über der Hälfte ihres Darlehensbestandes im Gewerbeimmobilienbereich Finanzierungen jenseits deutscher Grenzen. Die derzeitige Situation auf den internationalen Finanz- und Immobilienmärkten macht eines sehr deutlich: wie wichtig die Einschätzung der Chancen und Risiken einer Immobilienfinanzierung im Ausland ist. Eine sorgfältige Analyse der Immobilien, die die Darlehen besichern, ist unabdingbar.

Banken, die ihre Immobiliendarlehen über Hypothekendarlehen refinanzieren wollen, müssen die strengen Anforderungen des Pfandbriefgesetzes erfüllen. Beispielsweise müssen die Darlehen

durch Grundpfandrechte besichert sein. Die Ermittlung des sogenannten Beleihungswertes der Immobilien ist vorgeschrieben. Das ist der vorsichtig zu ermittelnde Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß unabhängig von Wertschwankungen während der gesamten Dauer des Darlehens bei einem Verkauf voraussichtlich erzielt werden kann. Auch für Auslandsimmobilien gilt, dass maximal 60% dieses Beleihungswertes über Hypothekendarlehen refinanziert werden können.

Sorgfältige Analyse nötig

Jedes Land ist anders – das gilt auch für seinen Immobilienmarkt. Struktur, rechtlicher Rahmen, das Verhalten der Marktteilnehmer und das Selbstverständnis der Gutachter ändern sich, sobald eine Lan-

desgrenze überschritten wird. Ein guter Überblick über die aktuelle Situation des jeweiligen Immobilienmarktes und die landesspezifischen Methoden der Wertermittlung ist wichtig, reicht aber nicht aus. Kulturelle, volkswirtschaftliche und juristische Aspekte sind in eine sorgfältige Analyse der Märkte und ihrer Mechanismen ebenfalls einzubeziehen. Nur so ist eine realistische Einschätzung des Marktes und des Wertes der einzelnen Immobilie möglich.

Drei Beispiele: Ein Gutachter sollte bei der Bewertung von Immobilien in wachsenden US-Märkten wie New York das Phänomen der „atmenden“ Flächen (loss bzw. add-on factors) kennen. In diesen Fällen hat die vom Eigentümer angegebene Mietfläche mit der tatsächlichen Nutzfläche des Objektes oft nur am Rande etwas zu tun. Vielmehr setzen sich Miet-

preisänderungen aus einer Veränderung der Miete pro square foot und der Fläche (ohne bauliche Veränderung!) zusammen. Flächenangaben und ortsübliche Miete pro Flächeneinheit sind daher in diesen Märkten besonders zu hinterfragen.

In zentralistisch organisierten Ländern wie Frankreich konzentriert sich das Immobilienmarktgeschehen auf nur eine Region. Diese weist dann im Vergleich zu allen anderen Märkten des Landes höhere Mieten und Immobilienwerte auf. Diese Unterschiede sind in polyzentrischen Ländern weniger ausgeprägt.

Schließlich kennt auch Spanien einen „Beleihungswert“ (valor hipotecario). Er wird zwar gemäß einer nationalen Richtlinie ermittelt, folgt jedoch einer völlig anderen Methodik als sein deutsches Pendant. Als Basis für eine Pfandbriefemission ist er deswegen ungeeignet.

Langjährige Expertise in der Beleihungswertermittlung

Die im vdp zusammengeschlossenen Kreditinstitute kennen all diese Unterschiede. Sie haben in den letzten zehn Jahren eine solide Grundlage für die Ermittlung nachhaltig erzielbarer Werte auch von ausländischen Immobilien aufgebaut. Diese umfasst grundsätzliche Vorgaben zur Beleihungswertermittlung ebenso wie spezifische Informationen zur Wertermittlung in einzelnen Ländern.

Basierend auf dieser Expertise hat der vdp einen Leitfaden „Ermittlung des Beleihungswertes auf der Grundlage ausländischer Bewertungen“ erarbeitet. Er hilft den Pfandbriefbanken dabei, die Vorschriften der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) mit Blick auf ausländische Immobilien in die Praxis umzusetzen. Insbesondere das Zusammenspiel zwischen den Anforderungen der speziell für Auslandsimmobilien geltenden Regelungen (§ 25 BelWertV) mit den grundlegenden, für alle Immobilien geltenden Vorgaben der BelWertV wird behandelt. Der Leitfaden zeigt, wie landesspezifische methodische Besonderheiten der Wertermittlung mit den Anforderungen der BelWertV in Einklang zu bringen sind. Zusätzlich erläutert er, welche Anforderungen an ausländische Marktwertgutachten zu stellen sind, um deren Informationen für die Beleihungswertermittlung verwendbar zu machen.



Internationale Immobilienmärkte und ihre Bewertungsverfahren

Diese und weitere Publikationen können im Bestellcenter der vdp-Website (www.pfandbrief.de) und über info@pfandbrief.de bestellt werden.

Diese Broschüre ist auch am EXPO REAL-Stand des vdp (BSI, Halle B2.220) erhältlich.

vdp VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN

Neue vdp-Publikation

Zusammen mit umfangreichen Informationen zu fünf ausländischen Immobilienmärkten wurde dieser Leitfaden jetzt in einer neuen Broschüre des vdp veröffentlicht. Die Autoren der Länderberichte sind Gutachter mit langjähriger Erfahrung auf den von ihnen beschriebenen Auslandsmärkten. Dabei handelt es sich um Frankreich, Großbritannien, Niederlande, Spanien und die USA. Die Broschüre stellt die landesspezifische Funktionsweise des jeweiligen Immobilienmarktes sowie die wesentlichen Grundsätze der Wertermittlung vor.

Im Detail werden die jeweiligen Bewertungsrichtlinien, Wertdefinitionen und Wertermittlungsverfahren erläutert. Die Organisation des Sachverständigenwesens sowie die rechtlichen und steuerlichen Grundlagen der Wertermittlung werden vorgestellt. Auf Besonderheiten bei der Flächenermittlung wird ebenfalls eingegangen. Die Broschüre liefert Basiswissen und Quellen. Das erleichtert die Recherche landesspezifischer Regelungen, Methoden und Marktdaten. Der Leser erhält ein besseres Verständnis für ausländische Wertgutachten und kann deren Inhalte besser plausibilisieren.

vdp

VERBAND DEUTSCHER PFANDBRIEFBANKEN