

Ass.-Prof. Dr. Markus Gramann

Professor für Immobilienmanagement an der Privatuniversität Schloss Seeburg, Geschäftsführer der FIIMAK – Akademie für Finanzen, Immobilien und Management GmbH, Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Bank-, Börse- und Kreditwesen

Immobilienfinanzierung und Liegenschaftsbewertung

Immobilienbewertung aus Sicht des Kreditrisikomanagements. Der Weg zu einer Immobilienfinanzierung führt in vielen Fällen über unterschiedliche Wertdefinitionen. Der Sachverständige spricht vom Verkehrswert, die Maklerin vom Marktwert und die kreditgebende Bank vom Beleihungswert. Immobiliensicherheiten stehen dabei aus Sicht der Banken in einem besonderen Fokus.

Definitionen

Der immobilienwirtschaftliche Wertbegriff kann Gesetzen, der Ö-NORM B 1802-1, internationalen Standards sowie weiteren Regelwerken entnommen werden. Ausgehend vom Verkehrswertbegriff, der im österreichischen Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verankert ist, sind aus Sicht der Bank weitere Wertbegriffe zu berücksichtigen.

Ausgewählte rechtliche Rahmenbedingungen

Aus Sicht der Banken sind insbesondere das Bankwesengesetz (BWG), die Kapitaladäquanzverordnung¹ sowie die Leitlinien der Europäischen Bankenaufsichtsbehörde (EBA) und die Empfehlungen bzw. Warnungen des European Systemic Risk Board (ESRB) von Relevanz.

Die Kapitaladäquanzverordnung wird international als „Capital Requirements Regulations (CRR)“ bezeichnet und enthält Vorgaben in Hinblick auf die angemessene Eigenmittelausstattung von Kreditinstituten („Basel III“). Die Höhe der von den Banken zu hinterlegenden Eigenmitteln hängt zB auch von der Risikogewichtung der bestellten Kreditsicherheiten ab. Dabei werden in der CRR auch explizit Kreditsicherheiten in Form von Hypotheken auf Liegenschaften berücksichtigt. Die Höhe der zu hinterlegenden Eigenmittel wirkt sich auf die Kosten der Kreditinstitute und damit auf die zu kalkulierende Kreditmarge aus. Die EU-Verordnung ist in Österreich direkt anzuwendendes Recht.

Unterschiedliche Definitionen des Wertbegriffs in der Bank- und Kreditwirtschaft

Der Beleihungswert ist im Bankwesengesetz und in der Kapitaladäquanzverordnung geregelt und stellt einen wichtigen Pa-

rameter bei der „statischen Kreditprüfung“ dar.

■ Beleihungswert im BWG²

[...] „Als Beleihungswert gilt der Wert der Immobilie, der von einem Schätzer ermittelt wird, welcher eine sorgfältige Schätzung der künftigen Marktgängigkeit der Immobilien unter Berücksichtigung ihrer langfristigen unveränderlichen Merkmale, der normalen und örtlichen Marktbedingungen, ihrer derzeitigen Nutzung sowie angemessener Alternativnutzungen vornimmt. In die Schätzung des Beleihungswertes dürfen keine spekulativen Gesichtspunkte einfließen. Der Beleihungswert ist in transparenter und eindeutiger Weise zu belegen. [...]“

■ Beleihungswert in der CRR³

Unter Beleihungswert versteht man den Wert einer Immobilie, der nachfolgende vier Kriterien erfüllt. Zu diesen zählen die vorsichtige Bewertung der **künftigen Marktgängigkeit** unter Berücksichtigung der langfristigen dauerhaften Eigenschaften. Dabei werden **normale örtliche Marktbedingungen** angenommen. Außerdem wird auch die **derzeitige Nutzung** sowie eine **angemessene Alternativnutzung** berücksichtigt.

Dies kann insbesondere bei Gewerbeimmobilien zu deutlichen Bewertungsabschlüssen führen.

■ Marktwert in der CRR⁴

Der Marktwert ist der in Hinblick auf Immobilien geschätzte Betrag, zu dem die Immobilie am Tag der Bewertung unter Einhaltung nachfolgender Voraussetzungen veräußert werden könnte. Zum einen wird ein angemessenes Marketing und zum anderen die Vereinbarung von marktüblichen Konditionen des getätigten Geschäfts angenommen. Dabei ist davon auszugehen, dass die Vertragspartner in Kenntnis der Sach-

lage versetzt wurden und die Transaktion umsichtig und ohne Zwang abgeschlossen wird. Die Immobilie dürfte dabei von einem veräußerungswilligen Verkäufer auf einen kaufwilligen Käufer übergehen.

Der Beleihungswert ist im Bankwesengesetz und in der Kapitaladäquanzverordnung geregelt und stellt einen wichtigen Parameter bei der „statischen Kreditprüfung“ dar.

In der Praxis sollte man in Hinblick auf die unterschiedlichen Wertdefinitionen möglichst sensibel auf die jeweilige Norm verweisen bzw. die Bedeutung erörtern, um Missverständnisse so gut als möglich zu vermeiden. Dazu ein fiktives Beispiel: Ein Immobilienmakler bietet die Wohnliegenschaft X zu einem Marktwert von € 300.000,- an. Ein unabhängiger Sachverständiger stellt für ebendiese Liegenschaft einen Verkehrswert (LBG) in Höhe von € 270.000,- fest. Ein weiteres bankintern erstelltes Gutachten ergibt einen Marktwert (CRR) in Höhe von € 260.000,-. Die Beleihungsquote für Wohnimmobilien beläuft sich zB auf 80% des ermittelten Marktwerts (CRR), dh. der Beleihungswert wird mit € 208.000,- festgestellt. Dh. dass aus Sicht der Bank eine vollständige Deckung des kalkulatorischen Risikos mit einer Kreditvergabe in Höhe von € 208.000,- begrenzt wäre. Im Ergebnis können die unterschiedlichen Wertgrößen je nach Kreditbedarf zur Einforderung zusätzlicher Kreditsicherheiten führen.

Resümee

Bei der Prüfung von hypothekarisch zu sichernden Kreditsicherheiten ist dem Beleihungswert eine hohe Bedeutung beizumessen. Die unterschiedlichen Wertbegriffe spielen dabei eine entscheidende Rolle in punkto Sicherheitserfordernisse und letztendlich Kreditvergabe.

ZLB 2021/29

¹VO (EU) 575/2013. ²§ 103 Abs 10 Z f lit bb. ³Vgl AB I L 2013/176, 24. ⁴Vgl AB I L 2013/176, 24.