



VALUE

BranchenBlick

Neuregelung der BelWertV - Ist demnächst alles anders...?

„Die ausgewogene Mischung aus Nachhaltigkeitsaspekten und einem zukunftsfähigen Kapitalisierungszins sind für mich die Stellschrauben einer erfolgreichen Novellierung.“

Tobias Brökelmann, Leitung Immobilien-Gutachten an den Standorten Essen und Köln.

Nach mehr als 15 Jahren kündigt die BaFin eine Neuregelung an. Im Handelsblatt hat man bereits in der vergangenen Woche verschiedene Blickwinkel einer Novellierung der Beleihungswert-Ermittlung beleuchtet und sich dabei auf den Plan der BaFin berufen, die eine Neuregelung der Beleihungswert-ermittlungsverordnung angekündigt hat.

Ein Szenario, mit dem sich auch Tobias Brökelmann auseinandersetzt. Er leitet den Gutachter-Bereich an den VALUE-Standorten Essen und Köln, hat eine zentrale Rolle im Management Board des Unternehmens und wirft einen BranchenBlick auf diese Diskussion.

Für viele Markt-Teilnehmer kommt dieser Schritt in der aktuellen Pandemie überraschend, da die Auswirkungen der Corona Krise auf die Märkte noch nicht absehbar sind. Trotz der Krise entwickelt sich der Wohnimmobilienmarkt in diesem Jahr weiterhin aggressiv nur in eine Richtung. Auch Logistik-Immobilien bleiben weiterhin sehr gefragt. Andere Branchen wie Hotel und Gastronomie durchleben aktuell eine Durststrecke. Verkauf, Nachfrage und Flächen-Umsatz sind in diesem Segment weiter rückläufig. Durch die aktuellen Lockerungen und Öffnungen könnte es bald zu einer starken Erholung kommen.

Für eine nachhaltige Änderung der BelWertV in diesen Zeiten bedarf es viel Fingerspitzengefühl. Insbesondere bei den Kapitalisierungszinssätzen, die in der BelWertV seit 2006 nicht mehr angepasst wurden, sieht die Finanzbranche erheblichen Justierungsbedarf. Denn konstant hohe Kapitalisierungszinssätze halten die Beleihungswerte auf einem vergleichsweise niedrigen Niveau. Im Bereich Logistik liegen die Kapitalisierungszinssätze zwischen 6,5 % und 9 %. Liegenschaftszinssätze von Logistik-Immobilien werden wahrscheinlich auch langfristig nicht mehr diesen hohen Stand erreichen, da die Asset-Klasse sich in den letzten Jahren vom Risiko-Investment zur rentablen Alternative gemausert hat.

Die vorgeschriebenen Kapitalisierungssätze entwickeln sich nicht nur im Logistik-Segment zu einem echten Bewertungsproblem für die Banken. Im Wohnbereich weichen Markt- und Beleihungswert bereits um 50 % ab – und noch ist kein Ende in Sicht. „Gegenüber dem Vorjahr haben die Preise

im Bereich Eigentumswohnungen um 15,4 % und bei den Einfamilienhäusern um 13,9 % nochmals kräftig angezogen“, analysiert hat Sebastian Hein, Operativer Leiter im Markdaten-Team der VALUE AG. Durch den großen Abstand entstehen bei den Banken immer höhere Blanko-Anteile. Somit sinkt zunehmend die Refinanzierungsquote der Banken, da der Pfandbrief-Anteil pro Finanzierung seit Jahren rückläufig ist.

Dieses Szenario schreit nach einer Anpassung der Kapitalisierungszinssätze, da dieser Banken und auch indirekt die Kreditnehmer durch steigende Soll-Zinsen benachteiligt.

Insgesamt wünscht man sich für die Zukunft eine stärkere Dynamisierung der Kapitalisierungszinssätze, damit man risikolosen Investments die entsprechende Würdigung geben kann. Zudem werden die Stimmen nach ESG und allgemeinen Nachhaltigkeitsaspekten immer lauter, da zukunftsfähige Immobilien durch die starren Sätze nicht bevorteilt werden können. Weniger zukunftsfähige Immobilien lassen sich somit leichter über Pfandbriefe finanzieren, da die reine Ertragskraft heute besser dar steht.

Schlussendlich bedarf es einer ausgewogenen Mischung aus Nachhaltigkeitsaspekten und einem treffenden Liegenschaftszins, um das Modell zukunftsfähig zu halten. Hat der aktuelle Boom ein Ende, sind zu niedrig angesetzte Zinssätze bei einer starken Rezession fatal und aktuelle Sicherheitspuffer schnell aufgebraucht.

Follow us!

