

Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV)

Marktentwicklung bei Kreditkonditionen für Immobilien berücksichtigen - Bankkunden entlasten

Kernforderungen

- Mindestkapitalisierungszinssätze senken
- Kleindarlehensgrenze erhöhen
- Änderungen der BelWertV auf andere Wertermittlungsrichtlinien übertragen

Entkopplung von Markt- und Beleihungswerten bei Immobilien begrenzen. Die anhaltend hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in Deutschland führt zu immer weiter steigenden Marktpreisen. Ein Ende ist nicht in Sicht. Die Beleihungswerte von Immobilien verbleiben dagegen auf vergleichsweise niedrigem Niveau und entkoppeln sich immer weiter von der Marktpreisentwicklung. Der Grund dafür sind die hohen Mindestkapitalisierungszinssätze, die in der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) festgeschrieben sind. Sie dienen zur Berechnung des Beleihungswertes einer Immobilie. Lag früher die Differenz zwischen Markt- und Beleihungswert zwischen zehn bis 20 Prozent, beobachtet man heute teilweise Unterschiede von 50 Prozent und mehr. Eine Senkung der Mindestkapitalisierungszinssätze würde dieser Entkopplung entgegenwirken. Dem in der BelWertV verankerten Grundsatz der vorsichtigen Bewertung würde damit gleichzeitig weiterhin entsprochen, da sich Fachleute einig sind, dass der Marktpreisanstieg im deutschen Wohnimmobilienmarkt von Dauer ist. Ein krisenbedingter Preisverfall auf ein Niveau wie 2009 gilt als äußerst unwahrscheinlich. Banken könnten durch eine Reduzierung der Mindestkapitalisierungszinssätze und damit einhergehende höhere Beleihungswerte entlastet werden. Davon würden vor allem Bankkunden durch günstigere Kreditkonditionen profitieren.

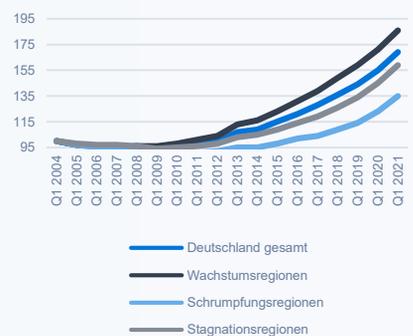
Kleindarlehensgrenze für Wohnimmobilien erhöhen. Wenn der Darlehensbetrag 400.000 Euro nicht übersteigt, kann gemäß BelWertV auf die Erstellung eines Gutachtens zur Ermittlung des Beleihungswertes einer wohnwirtschaftlich genutzten Immobilie verzichtet werden. Vor dem Hintergrund der dauerhaft gestiegenen Immobilienpreise muss diese Kleindarlehensgrenze angehoben werden. Sie entspricht - wie auch die Mindestkapitalisierungszinssätze - nicht mehr den vorherrschenden Marktbedingungen.

Änderungen der BelWertV auch in anderen Wertermittlungsrichtlinien umsetzen. Neben der BelWertV sind noch andere Wertermittlungsrichtlinien zulässig. Passt die BaFin die BelWertV an, müssen diese Änderungen auch für die anderen Richtlinien gelten, um die Einheitlichkeit von Bewertungsgrundsätzen zu gewährleisten.

Novellierung der BelWertV

Die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) plant die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) zu ändern. Damit reagiert sie auf Reformbitten aus der Branche. Banken können bis zu 80 % des nach BelWertV ermittelten Beleihungswertes als privilegiertes Eigenkapital gegenüber der Aufsicht geltend machen. Das heißt, für einen Teil des Kredites gilt eine geringere Risikogewichtung. Da der Beleihungswert aktuell weit unter dem Marktpreis liegt, müssen Banken mehr Eigenkapital vorhalten, als eigentlich nötig wäre. Dies ist teuer und wirkt sich negativ auf die Kreditkonditionen aus.

Immobilienpreise steigen in allen Regionen (Q1 2004 = Index 100)



Quelle: Statista 2021

Genossenschaftsverband Bayern e. V.

vorstandsstab@gv-bayern.de
www.gv-bayern.de/positionen

Stand: Mai 2022

Der GVB ist im Lobbyregister des Deutschen Bundestages und der Bundesregierung (R002999), im Bayerischen Lobbyregister (DEBYLT017B) und im Transparenz-Register der EU (215801528562-26) registriert und akzeptiert die damit verbundenen Grundsätze und Verhaltensregeln für die Interessenvertretung.