
Ermittlung der Beleihungsgrenze oder: Wie viel wert ist eine Immobilie und wie hoch kann sie beliehen werden?

In einer kapitalistischen Gesellschaft ist der "Wert" einer Ware immer davon abhängig, wie viel ein Käufer/eine Käuferin dafür zu zahlen bereit ist. Das gilt für Brötchen wie für Immobilien. Der Unterschied zwischen Brötchen und Immobilien ist nur, dass es relativ leicht ist, sich über die Verkaufspreise von Brötchen an einem bestimmten Ort zu informieren. Bei Immobilien ist das weit schwieriger. Zwar stellen viele Kommunen auf der Grundlage der in einem bestimmten Zeitraum getätigten Immobilienverkäufe Richtwertkarten oder Kaufpreissammlungen zur Verfügung, in denen Richtwerte für die Immobilienpreise für unterschiedliche Gebäudetypen an unterschiedlichen Standorten enthalten sind. Diese Daten sind jedoch recht ungenau, weil die erzielten Kaufpreise von sehr vielen individuellen Faktoren der Immobilie abhängen und weil oft nur wenige Verkaufsfälle für die jeweilige Lage und den jeweiligen Gebäudetyp vorliegen.

Da andererseits Immobilienwerte für viele Bereiche gebraucht werden, sind verschiedene Verfahren der Wertermittlung entwickelt worden. Das in unserem Zusammenhang wichtigste ist die "Verkehrswertermittlung". Der Verkehrswert wird in § 194 BauGB definiert, für das Ermittlungsverfahren gilt die Wertverordnung (WertV). Der Verkehrswert, auch Marktwert genannt, ist der Preis, der für eine Immobilie "im normalen Geschäftsverkehr" erzielt werden kann. Ein normaler Geschäftsverkehr herrscht, wenn weder KäuferIn noch VerkäuferIn sich in einer Zwangslage befinden und auch keine persönliche Beziehung zwischen den beiden besteht und ausreichend Zeit für die Verhandlungen verfügbar ist. Ziel ist die Ermittlung des bei einem Verkauf nachhaltig zu erzielenden Preises. Zur Ermittlung des Verkehrswerts gibt es zwei Verfahren, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren. Beim Ertragswertverfahren werden die nachhaltig zu erzielenden Mieteinnahmen abzüglich der Bewirtschaftungskosten ermittelt und dann mit einem "Vervielfältiger" multipliziert, der je nach Region, Gebäudetyp, Lage, Baualter und Marktsituation auf dem spezifischen Teilmarkt (angespannter oder entspannter Markt) variiert. Da es sowohl für die Schätzung der nachhaltig zu erzielenden Mieteinnahmen als auch für die Bewertung der Lagequalität oder der Marktsituation keine sicheren Informationen gibt, können die Ergebnisse einer Verkehrswertermittlung trotz des gesetzlich vorgeschriebenen Verfahrens sehr unterschiedlich ausfallen – Abweichungen von bis zu 30 % zwischen den Gutachten zweier Sachverständiger für dasselbe Objekt scheinen keine Seltenheit zu sein.

Sowohl bei von der Eigentümerin selbst genutzten bestehenden Gebäuden als auch bei geplanten Gebäuden gibt es jedoch keine Mieteinnahmen, die als Grundlage einer Ertragswertberechnung herangezogen werden können. Zwar könnte man hier theoretisch mit fiktiven Mieten rechnen, doch wird in diesen Fällen normalerweise das Sachwertverfahren angewandt, mit dem der "Substanzwert" zuzüglich des Grundstückswerts ermittelt wird. Das Sachwertverfahren basiert zwar auf den Grundstücks- und Herstellkosten, wobei letztere je nach Baualter und Bauzustand vermindert werden. Dabei werden aber nicht die tatsächlichen Kosten zugrunde gelegt, sondern die Kosten, die der Sachverständige/die Bank für angemessen hält. Dies gilt auch für Neubauten, bei denen nicht der Kostenplan der Architektin, sondern meist fiktive Durchschnittskosten zu Grunde gelegt werden. Diese können erheblich von den tatsächlichen Kosten abweichen – zum Beispiel, wenn besonders aufwendig gebaut wird/wurde, die Bank jedoch standardisierte Durchschnittswerte zu Grunde legt. Auch beim Sachwertverfahren können Sachverständige zu sehr unterschiedlichen Ergebnissen bei der Verkehrswertermittlung kommen.

Um die Beleihungsgrenze festzulegen, werden noch zwei weitere Rechenschritte durchgeführt: Zunächst zieht die Bank vom Verkehrswert eine Sicherheitsmarge von 10 % bis 20 % ab und erhält so den Beleihungswert. Dann legt die Bank fest, wieviel Prozent dieses Beleihungswerts ein Darlehen maximal betragen darf. Das ist dann die Beleihungsgrenze oder der Beleihungsablauf. Bei Banken liegt die Beleihungsgrenze für erststellige Hypotheken bei maximal 80 % des Beleihungswerts, bei Hypothekenbanken sind es 60 % bis 65 % und bei Lebensversicherungen oft nur 40 % bis 45 %. Für nachrangige Darlehen ist die Beleihungsgrenze höher, sie kann in Ausnahmefällen sogar den Beleihungswert übersteigen. Dann spricht man von einer 120 %- oder gar 130 %-Finanzierung – die allerdings nur unter speziellen Voraussetzungen (junge Menschen mit hohem und sicherem Einkommen) gewährt wird – und das auch nur von einigen Kreditgebern. Die aus einer solchen Finanzierung entstehenden Belastungen sind allerdings ganz erheblich, da die Zinsen für eine solche Finanzierung deutlich über den Zinsen für ein erststelliges Darlehen liegen und zudem in der Regel ein höherer Tilgungssatz verlangt wird (siehe dazu den Abschnitt *Zinsen und Tilgung beim Fremdkapital*). Außerdem dürfte die Bereitschaft zu solchen Finanzierungen seit der Finanzkrise deutlich gesunken sein, waren es doch solch "unsolide" Finanzierungsmodelle, die die Immobilienkrise in den USA hauptsächlich ausgelöst und damit den Stein ins Rollen gebracht haben.

Eine 130 %-Finanzierung wird gebraucht, wenn die Bauherrin bzw. Erwerberin keinerlei Eigenkapital einsetzen kann oder will. Denn wenn alle Kosten einschließlich den Erwerbskosten einbezogen werden, betragen die Gesamtkosten gerne 130 % des Beleihungswerts oder mehr, wie das folgende Beispiel zeigt.

Berechnung von Beleihungswert und Beleihungsgrenze bei einer "großzügigen" Bank

	€
Die Käuferin bezahlt:	
Kaufpreis des Hauses	100 000
Makler-Courtage 5 % des Kaufpreises	5 000
Notar + Grundbucheintragung 1,5 % des Kaufpreises	1 500
Nebenkosten der Finanzierung	1 000
Grunderwerbsteuer (3,5 % des Kaufpreises)	3 500
Gesamtausgaben	111 000
Die Bank rechnet:	
Verkehrswert (Grundstückswert plus umbauter Raum mal Durchschnittssatz)	95 000
- Sicherheitsabschlag 10 %	-9 500
Beleihungswert	85 500
Beleihungsgrenze für erststellige Hypothek (max. 80 % vom Beleihungswert)	68 400
Differenz zwischen den Gesamtausgaben der Käuferin und der erststelligen Hypothek	41 600

Der Beleihungswert liegt bei diesem Beispiel einer Bank mit einer "großzügigen" Ermittlung des Beleihungswerts und der Beleihungsgrenze bei 77 % der Gesamtausgaben der Käuferin, die Beleihungsgrenze für erststellige Hypotheken beträgt bei einer Beleihungsgrenze von 80 % des Beleihungswertes (die nur von einigen Banken angeboten wird) 72 % des Verkehrswerts und 61 % des Geldes, das die Käuferin einschließlich aller Nebenkosten aufbringen muss. Ohne eine nachrangige Hypothek müsste das Eigenkapital 41 600 €, d. h. 39 % betragen.

Bei der Ermittlung der Beleihungsgrenze sind auf jeder Stufe der Ermittlung, also bei der Ermittlung des Verkehrswerts, bei der Festlegung des Sicherheitsabschlags, bei der Festlegung des Prozentsatzes, zu dem der Beleihungswert beliehen werden kann, Bewertungen vorzunehmen, die einen subjektiven Faktor enthalten. Dadurch kann das Ergebnis der Ermittlung der Beleihungsgrenze einer Immobilie recht große Schwankungen aufweisen, weshalb es sich unter Umständen lohnt, unterschiedliche Angebote auch diesbezüglich einzuholen. Allerdings muss für die Wertermittlung gegebenenfalls eine Gebühr entrichtet werden, die bis zu 0,5 % der Darlehenssumme betragen kann. Trotzdem kann es sehr lohnend sein, mehrere Angebote einzuholen, falls wegen einer sehr niedrig angesetzten Beleihungsgrenze zu dem angebotenen erststelligen Darlehen noch ein teureres nachrangiges Darlehen aufgenommen werden müsste. Die Auswirkungen zeigt das folgende Beispiel.

Beispiel für die Auswirkungen unterschiedlicher Beleihungsgrenzen auf die Kapitalkosten

Häufig setzen Banken mit vergleichsweise günstigen Konditionen für erststellige Kredite den Beleihungswert sehr niedrig an. Die höheren Zinsen eines dann notwendig werdenden nachrangigen Darlehens können unter Umständen die Vorteile eines günstigen erststelligen Darlehens zunichte machen, wie das folgende Beispiel einer Käuferin mit einem Kapitalbedarf von 140 000 € zeigt:

Kapitalkosten bei unterschiedlichen Beleihungsgrenzen (€)

	Bank A		Bank B	
Kaufpreis		200 000		200 000
Verkehrswert		185 000		194 500
- Sicherheitsabschlag	(20 % von 185 000)	- 37 000	(10 % von 194 500)	- 19 500
Beleihungswert		148 000		175 000
Beleihungsgrenze für erststelliges Darlehen	(60 % von 148 000)	89 000	(80 % von 175 000)	140 000
Zinsen für erststellige Hypothek (im 1. Jahr)	(4 % von 89 000)	3 560	(4,3 % von 140 000)	6 000
Zinsen für nachrangiges Darlehen (im 1. Jahr)	(5 % von 51 000)	2 550		--
Kapitalkosten gesamt		6 110		6 300

Bank A setzt den Verkehrswert um knapp 10 000 € niedriger an als Bank B, verlangt einen um 10 Prozentpunkte höheren Sicherheitsabschlag und setzt zudem die Beleihungsgrenze für erststellige Hypotheken auf 60 % des Beleihungswerts fest, während die Bank B 80 % gewährt. Dadurch wird ein nachrangiges Darlehen zu 5 % Zins notwendig und die Kapitalkosten sind bei Bank A trotz des etwas günstigeren Zinssatzes für das erststellige Darlehen (4 % gegenüber 4,3 %) höher als bei Bank B.