



Beleihungswert und Beleihungsgrenze

Darlehen zur Finanzierung einer Immobilie weisen meist einen günstigeren Zinssatz auf als beispielsweise Ratenkredite zur Finanzierung größerer Anschaffungen wie Autos. Der günstigere Realkredit wird durch eine Eintragung ins Grundbuch abgesichert. In diesem Zusammenhang spielen der Beleihungswert und die Beleihungsgrenze eine wichtige Rolle.

Hintergrund

Die günstigeren Darlehen kommen dadurch zustande, dass diese Darlehen durch eine Eintragung ins Grundbuch abgesichert werden. Damit ist das Verlustrisiko der Banken geringer. Außerdem stehen den Banken neue Wege offen, um sich zu günstigeren Konditionen das Geld für die Kreditvergabe zu beschaffen. So geben die Hypothekenbanken beispielsweise für die Refinanzierung ihrer Darlehen Pfandbriefe aus. Dies sind gedeckte Schuldverschreibungen, die auf den Regeln des Pfandbriefgesetzes basieren. Darin ist vorgesehen, dass die Pfandbriefe in der Regel nur zur Finanzierung erstrangig grundpfandrechtlich gesicherter Darlehen verwendet werden dürfen.

Beim Realkredit kommt es aus zwei Gründen auf eine richtige Beurteilung des Beleihungsobjektes an: Erstens hängt davon die Sicherheit des Kredits bzw. der Hypothekendarlehen ab. Um die hohe Sicherheit der Hypothekendarlehen jederzeit zu garantieren, wird ausgehend vom Beleihungswert nur bis zu einer bestimmten Beleihungsgrenze ein Darlehen vergeben. Pfandbriefbanken dürfen auch Darlehen oberhalb dieser Grenze finanzieren. Jedoch können diese Darlehensteile nicht über Hypothekendarlehen kostengünstig refinanziert werden. Zweitens erwarten die Kreditnehmer eine ausreichend hohe Beleihung, damit sie ihre Immobilien über günstige Kredite finanzieren können.

Beleihungswert

In der Regel läuft ein Realkredit zur Immobilienfinanzierung bis zu dreißig Jahre. Der Grundstückswert muss der Bank zu jedem Zeitpunkt eine ausreichende Kreditsicherheit bieten. Der Beleihungswert ist daher kein stichtagsbezogener Wert, wie z.B. der Verkehrs- oder Marktwert, der beim Wiederverkauf der Immobilie erzielt werden kann. Stattdessen werden nur die nachhaltigen und langfristigen Eigenschaften einer Immobilie berücksichtigt. Deswegen liegt der Beleihungswert, außer in sehr schlechten Marktphasen, stets unterhalb des Markt- oder Verkehrswerts. Der Beleihungswert setzt sich zusammen aus dem Bauwert (Anschaffungs- und Herstellungskosten) und dem Bodenwert (Grundstückswert). Bei Eigentumswohnungen und Einfamilienhäusern in Ballungszentren entspricht der Beleihungswert in der Regel dem Verkehrswert. Davon wird vielfach ein Sicherheitsabschlag von 10 bis 30 Prozent vorgenommen, um nur die langfristigen Eigenschaften der Immobilie zu berücksichtigen. Kostet ein Haus zum Beispiel 200.000 Euro (Marktwert), wobei nicht die Nebenkosten wie Notargebühren usw. einbezogen sind, beträgt der Sicherheitsabschlag von 20 Prozent 40.000 Euro. Der Beleihungswert liegt damit bei 160.000 Euro oder 80 Prozent des Markt- bzw. Verkehrswerts.

Jede Bank erstellt ihre eigenen Wertermittlungsgrundsätze auf, die den gesetzlichen Regelungen folgen und von der Aufsichtsbehörde genehmigt werden müssen. Bei der Ermittlung des Beleihungswerts können zwei Verfahren zum Einsatz kommen: die Ertragswertermittlung oder die Substanz-/Sachwertermittlung. Welches Verfahren herangezogen wird, ist in den hauseigenen Beleihungsgrundsätzen genau definiert. Die Ertragswertermittlung wird



häufig bei vermieteten Zwei- und Mehrfamilienhäusern, vermieteten Eigentumswohnungen, Gewerbeimmobilien und teilweise wohnwirtschaftlich, teilweise gewerblich genutzten Objekten angewandt. Die Sachwertermittlung findet sich dagegen in der Regel bei selbst genutzten Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen, vermieteten Einfamilienhäusern und vermieteten Eigentumswohnungen. Aus den Wertermittlungsgrundsätzen ist ersichtlich, wie unterschiedlich vorsichtig die einzelnen Institute sind. Ganz besonders vorsichtig sind im Allgemeinen die Hypothekenbanken, weil deren eingetragene Grundschulden gleichzeitig für die herausgegebenen Pfandbriefe als Sicherheit dienen und daher ein besonderer Gläubigerschutz zu beachten ist. Deswegen werden die Hypothekenbanken zusätzlich regelmäßig von einem staatlichen Treuhänder überprüft.

Beleihungsgrenze

Der Beleihungswert ist lediglich der Ausgangswert für die maximale Kredithöhe. Diese richtet sich nach dem Beleihungswert und der Beleihungsgrenze des Objekts. Die Beleihungsgrenze liegt bei vielen Banken bei 80 Prozent des Beleihungswerts, bei den Hypothekenbanken im Allgemeinen bei 60 Prozent des Beleihungswerts. Es gibt aber auch Banken, die bis zu 100 Prozent des Beleihungswertes bzw. Kaufpreises finanzieren. Dabei werden häufig erstrangig gesicherte Darlehen bis zur Höhe von 60 Prozent des Beleihungswerts vergeben, zweitrangige bis zu 80 Prozent. Übersteigt die Darlehenssumme die Beleihungsgrenze, sind zusätzliche Sicherheiten erforderlich, wie beispielsweise eine Bürgschaft. Nur die mit einer Eintragung ins Grundbuch abgesicherten Darlehen sind Realkredite, die übrigen sind gedeckte Personenkredite. Bei einem Kaufpreis von 200.000 Euro, einem Beleihungswert von 160.000 Euro (80 Prozent des Marktwerts) und einer Beleihungsgrenze von 80 Prozent vergibt die Bank also einen Kredit in Höhe von 128.000 Euro. Damit benötigt der Immobilienerwerber im Beispiel 72.000 Euro Eigenkapital.

Beleihungswert, Beleihungsgrenze und erforderliches Eigenkapital

| Beleihungswert (Prozent des Kaufpreises) | Beleihungsgrenze (Prozent des Beleihungswerts) | Maximaler Kredit | Erforderliches Eigenkapital bezogen auf Gesamtkosten bei Kaufnebenkosten | |
|---|---|-------------------------|--|----------------|
| | | Prozent des Kaufpreises | von 5 Prozent | von 10 Prozent |
| 80 | 60 | 48 | 54 | 56 |
| | 70 | 56 | 47 | 49 |
| | 80 | 64 | 39 | 42 |
| | 90 | 72 | 31 | 35 |
| 90 | 100 | 80 | 24 | 27 |
| | 60 | 54 | 49 | 51 |
| | 70 | 63 | 40 | 43 |
| | 80 | 72 | 31 | 35 |
| 100 | 90 | 81 | 23 | 26 |
| | 100 | 90 | 14 | 18 |
| | 60 | 60 | 43 | 45 |
| | 70 | 70 | 33 | 36 |
| | 80 | 80 | 24 | 27 |
| | 90 | 90 | 14 | 18 |
| | 100 | 100 | 5 | 9 |

Durch die festgelegte Beschränkung bei der Beleihung einer Immobilie ergibt sich, dass der Käufer einer Immobilie einen erheblichen Teil des Kaufpreises als Eigenkapital vorweisen muss, bevor er ein Darlehen aufnehmen kann. Beleihungswert und Beleihungsgrenze bestimmen den notwendigen Eigenkapitalanteil bei der Finanzierung einer Immobilie. Banken verlangen hier häufig einen Eigenkapitalanteil zwischen 20 und 30 Prozent.

Die besten Zinskonditionen bieten Banken häufig nur bei einer Beleihungsgrenze von 60 Prozent an. Ansonsten muss regelmäßig mit Zinsaufschlägen gerechnet werden, um die zusätzlichen Risiken der Bank abzudecken. Damit ist nicht jedes Zinsschnäppchen wirklich günstig. Viele der vermeintlichen Schnäppchen weisen eine geringe Beleihungsgrenze auf. Damit kommen jedoch nur Käufer und Bauherren mit viel Eigenkapital in den Genuss der attraktiven Konditionen, die keinen über die Beleihungsgrenze hinausgehenden Finanzierungsbedarf haben.