

ARGE Eigenheim

24. Sankt Wolfgang Tage

6.-8. September 2018



Wertermittlung für Finanzierungszwecke im Sozialen Wohnbau

Bernhard Hampel, MSc MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Vorstellung Bernhard Hampel MSc MRICS



- ▶ über 30 Jahre Finanzierungserfahrung in verschiedenen Rollen
 - ▶ BAWAG P.S.K Firmenkunden Wien, Industrie & Infrastruktur
 - ▶ IMMO-BANK Immobilien- und Projektfinanzierung
 - ▶ Landes-Hypothekenbank Steiermark - Immobilienprojektfinanzierung Wien

- ▶ Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Wien
 - ▶ Fachgebiet 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
 - ▶ Liegenschaftsbewertungsakademie, Graz
 - ▶ Donauuniversität Krems
 - ▶ Akademischer Experte für Immobilienbewertung
 - ▶ Masterstudium International Real Estate Valuation
 - ▶ ***Masterthesis: "Die Ermittlung eines Beleihungswertes im geförderten Geschoßwohnbau unter den Bedingungen des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes (WGG)", März 2016***

- ▶ Chartered Surveyor RICS (Royal Institution of Chartered Surveyors)

Agenda



- ▶ Relevanz – die BANK und die Rahmenbedingungen
- ▶ Ausblick – Basel IV und European Mortgage Lending Value?

- ▶ Der Wertmaßstab – Bewertung für Finanzierungszwecke
- ▶ Der große Bruder in D – Anwendung des Beleihungswertes?

- ▶ Spezifische Bewertungsthemen WGG
- ▶ Nachhaltige Eigenschaften & Leerstehung

- ▶ Vorschlag und Beispiele einer Scorecard
- ▶ Musterobjekt und Anwendungsergebnisse

Die BANK - Aufsicht goes Europe



- ▶ seit 2014 „**Single Supervisory Mechanism (SSM)**“
 - ▶ Single Rulebook & Binding Technical Standards
 - ▶ 124 CRR „Maßnahmen zu mit Immobilien besicherten Risikopositionen“
 - ▶ Europarecht (CRR) und Nationales Recht (CRD IV → BWG)

- ▶ **Internationalisierung der Aufsicht** – (EBA, EZB, OENB, FMA)
 - ▶ Prinzip “Comply or Explain“
 - ▶ Finanzmarktstabilitätsgremium Österreich („FMSG“) 2016
Empfehlung gesetzlicher Grundlagen für „wirkungsvolle makro-prudenzielle Instrumente“ zur Regulierung der Immobilienfinanzierung

- ▶ Die Erfahrungen des **Asset Quality Reviews** der EBA (2014)



▶ **Basel Logik:**

- ▶ Risikobegrenzung durch Eigenkapitalanforderung – Wohnimmobilien mit 35% Eigenkapitalverbrauch privilegiert

▶ **Basel I, II, III → IV: Einführung “Loan-to-Value (LTV)”**

- ▶ eigengenutzt/eigenständige Rückzahlung („RRE“ 20% -70%)
- ▶ einkommensgenerierend / vermietet: („IPRE“, 30% - 150%)
- ▶ Bauträger: ADR – Acquisition, Development, Construction (100%-150%)

▶ **European Mortgage Lending Value („EMLV“)**

- ▶ Auftrag der EU Kommission an die EBA (CRR Art. 124) zur Entwicklung Regulatory Technical Standards (2013) für einen EMLV
- ▶ Status: EBA „Opinion“ → keine Gültigkeit für Kapitalmarkt, sondern nur für Kreditmärkte; nationales Wahlrecht für die Aufsicht statt für Banken

VERKEHRSWERT „für Finanzierungszwecke“



- ▶ **Verkehrswert** → Marktwert, erwarteter Transaktionspreis zum Bewertungsstichtag, für eine Finanzierung geeignet
- ▶ Bankseitig beauftragt & Stellungnahme zu Eignung als Pfandobjekt (Verwertbarkeit/ Zeithorizont / Einschränkungen etc. → „revisionssicher“)
- ▶ **Definitionen**
 - ▶ § 2 LBG, CRR Art. 76, §103 BWG
 - ▶ Red Book (RICS) – VPS 4.7, VPGA2 – Wertbasis ist immer ein Marktwert; auch ein „forced sale“ ändert nicht den Wert, sondern die Transaktionssituation“ → mit Kreditgeber sind Bewertungsannahmen und Besondere Annahmen zu vereinbaren
 - ▶ International Valuation Standards (IVSC)
29-34 „Market Value“ → 52,53 “forced sales“
 - ▶ Blue Book (TEGoVA) EVS 1 Market Value → 5.10 „Forced Sales Value als Besondere Bewertungsannahme



- ▶ **Beleihungswert** - eigener Wertansatz mit dem Konzept der Nachhaltigkeit
 - ▶ Wert über die übliche Tilgungsdauer anstelle des Stichtagwertes
 - ▶ Definitionen CRR Art. 74 , § 103 BWG, § 12 Hypothekengesetz, § 3 BelWertV, Blue Book (TEGoVA) EVS.7
 - ▶ europaweit nur teilweise verbreitet – Rechengang nur in Deutschland
 - ▶ BelWertV :Mindestabschläge, Mindestkapitalisierungszinssätze
 - ▶ Derivative vs. originäre Ermittlung?
Blue Book (TEGoVA) EVGN 2 5.8 –
„ a simple percentage adjustment is not appropriate“
 - ▶ darf daher kein aus den historischen Errichtungskosten abgeleiteter Sachwert sein (angreifbar!), sondern muß aus der künftigen Tilgungsfähigkeit argumentiert werden → Ertragswert

- ▶ **Finanzierungskonnex** erfordert eigentlich Ertragswertverfahren
 - ▶ künftige Erträge statt Herstellungs(zeit)wert

- ▶ **Konzept Kostenmiete**
 - ▶ „Homo Oeconomicus“ vs. generationenübergreifender Vermögenskreislauf
 - ▶ Rendite ist „Feind“ des gemeinnützigen Vermieters
 - ▶ Vollvermietung garantiert Rückführung

- ▶ **Lokale Wohnbauförderung** nicht direkt abbildbar
 - ▶ unterschiedliche Instrumente mit unterschiedlicher Wirkung (Landesdarlehen, Zuschüsse, Haftungen)
 - ▶ politische Ziele – Wohnversorgung, Ansiedlungspolitik, ökologische Steuerungseffekte (mit Wirkung auf Baukosten)

- ▶ **Abbildung Leerstellungsrisiko**
 - ▶ strukturelle Leerstellung / Mietwagnis / künftiges Leerstellungsrisiko

- ▶ Ableitung des **Kapitalisierungszinssatzes** als wesentlichste Stellschraube
 - ▶ Objektattraktivität (nachhaltige Eigenschaften) + Leerstellungsrisiko



Exkurs: Leerstehung

▶ KPMG 2010 Österreich

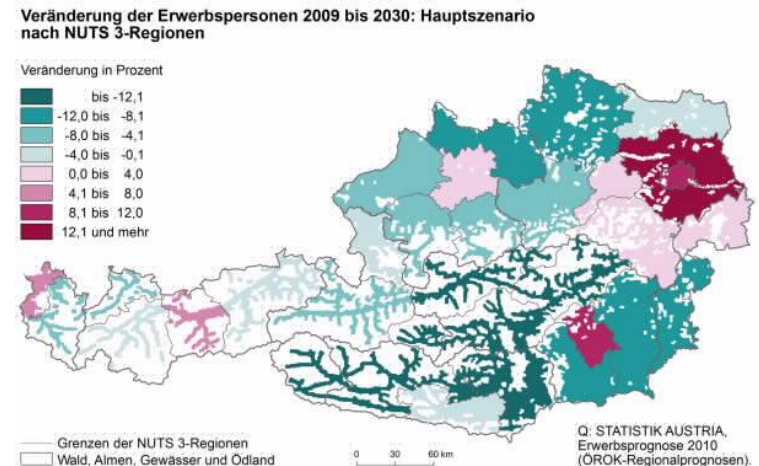
- ▶ Fluktuationsleerstand (Fluktuationsrate 6,7 % x Wiedervermietungsdauer 4,3 Monate = **2,4%**)
- ▶ zzgl. strukturelle Leerstehung („Sockelleerstand“) **~0,5%**
- ▶ ergibt durchschnittlicher Leerstand im GBV Bestand von **~2,9%**

▶ IMMO-BANK (interne Untersuchung, Wien/NÖ):

- ▶ Durchschnitt 2,50%
- ▶ Wien 0,40 % - 0,90 % / NÖ zentral 1,80% - 2,70% /
- ▶ exponierte Lagen 2,90% - 4,70%

▶ Leerstehungskosten

~ € 460/WE p.M.



▶ Lage – Demographie

- ▶ Wachstum / Abwanderung / Prognosen
- ▶ Infrastruktur / regionale Entwicklung
- ▶ Urbanisierung / regionale Zentren



▶ Ausstattung – Modernität / Objektalter

- ▶ Veränderung in 80 Jahren - Gesellschaftswandel
- ▶ Größe / Konfiguration / Gemeinschaftsflächen u.v.m.
- ▶ technische Ausstattung



▶ Förderungsintensität

- ▶ Wirkung auf Wohnkosten
- ▶ Wettbewerbssituation



Musterobjekt - Teststellung



- ▶ Musterobjekt in Wien, 5 Jahre alt, mittlere Lage / Größe / Ausstattung
- ▶ Anfangsnutzungsentgelt etwas über 2,0 % (steigend)
- ▶ **GIK EUR 7,0 Mio**

	Ö LBG	D BelWertV
Sachwert	EUR 6,6 Mio	EUR 6,0 Mio
Ertragswert	EUR 4,7 Mio	EUR 2,7 Mio
<i>Kapitalisierung</i>	3,0%	5,0%

- ▶ Finanzierbarkeit?
- ▶ Kosten?

Beispiel: Scorecard im Sachwertverfahren



- ▶ BelwertV: pauschaler Abschlag NHK -10%
- ▶ Scorecard: situativer und altersabhängiger Abschlag

	Basisabschlag	Abschlag	Mildernde Zuschläge
Mindestabschlag	5,00%		
Demographisch nachhaltig positive Entwicklung, Ballungszentrum			-
demographisch nachhaltig eher stagnierend, Bezirkshauptstadt oder Nebenlage in Ballungszentrum		5,00 %	
Keine nachhaltig demographisch positive Entwicklung, Nebenlage		10,00 %	
Alters- und Modernitätszuschlag ab 20 Jahre		5,00 %	
Alters- und Modernitätszuschlag ab 50 Jahre		10,00%	
Hohe Förderintensität mit sehr stark und nachhaltig attraktiverer Wirkung im lokalen Vergleich			10,00 %
Förderung mit nachhaltig den Mietpreis reduzierender Wirkung im lokalen Vergleich			5,00 %

Beispiel: Scorecard im Ertragswertverfahren



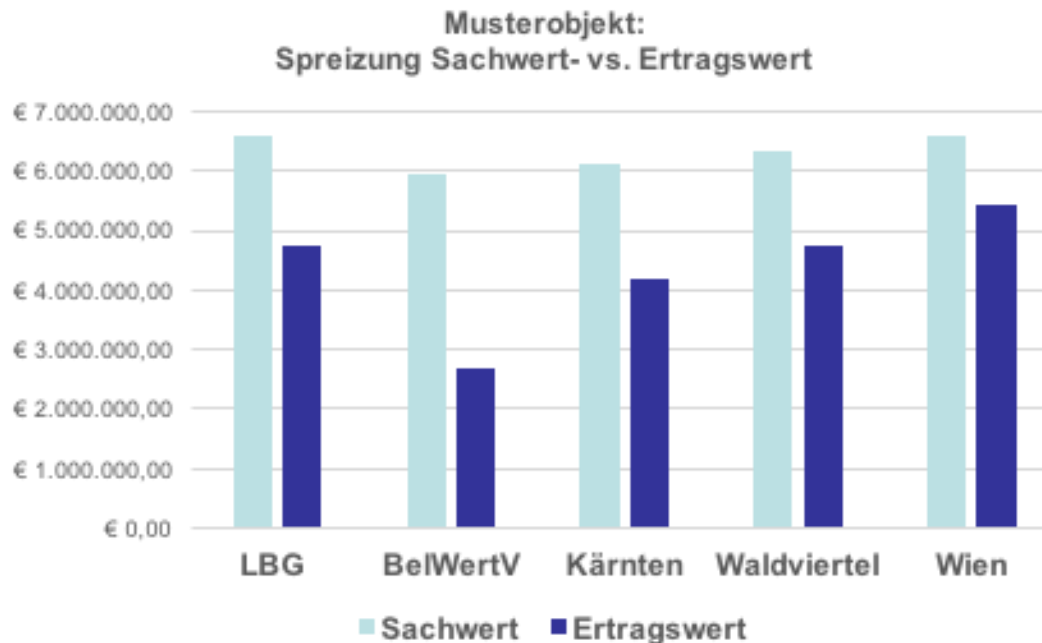
- ▶ BelWertV: altersunabhängige Mindestbewirtschaftungskosten 15% + Mindestkapitalisierungszinssätze Wohnen 5,0%
- ▶ Scorecard: begründete Zu- und Abschläge

	Mindestzinssatz	MindestZuschlag	MaximalAbschlag
Mindestsatz (unter Berücksichtigung durchschnittlicher Indexierung der Mieterträge und Illiquiditätszuschlag)	2,00%		
Demographisch nachhaltig positive Entwicklung, Ballungszentrum	-		
demographisch nachhaltig eher stagnierend, Bezirkshauptstadt oder Nebenlage in Ballungszentrum		1,00%	
nachhaltig negative demographisch Entwicklung, Nebenlage		1,50%	
Alters- und Modernitätszuschlag (immer ab 20 Jahre)		0,25%	
Alters- und Modernitätszuschlag (immer ab 50 Jahre)		0.50%	
Hohe Förderintensität mit stark und nachhaltig attraktiver Wirkung im lokalen Vergleich			-0,50%
Förderung mit nachhaltig den Mietpreis reduzierender Wirkung im lokalen Vergleich (sehr gute Wettbewerbssituation)			-0,50%
Sonstige Objektspezifische Zuschläge (z.B. mangelnde Infrastruktur, Verwertungsproblematik aufgrund Objektgröße, ungünstige Finanzierungsstruktur, Regionale Mikrodaten etc.)			individuell

Sensitivitäten der Scorecard – Teststellung (1)



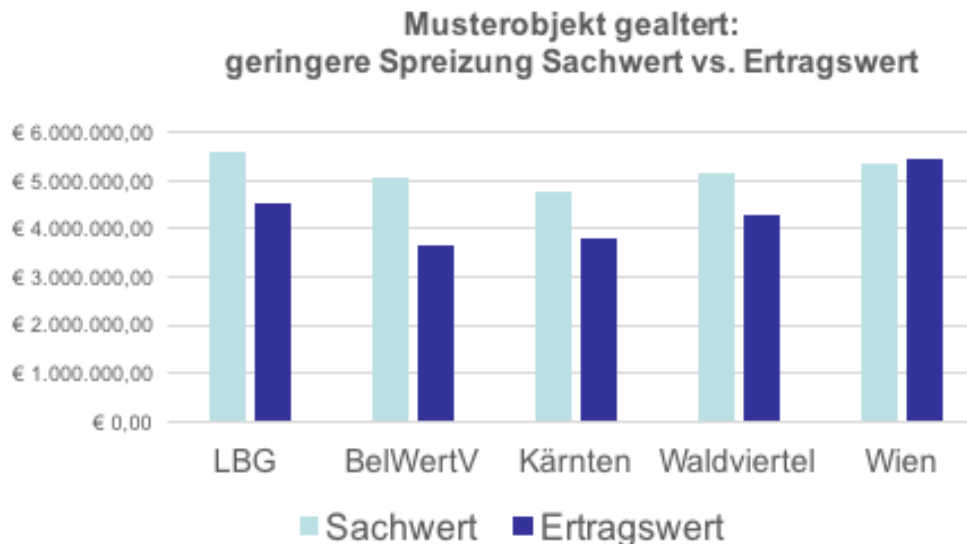
- ▶ Regionen
 - ▶ Abwanderungsgebiet mit Unterstützung durch Förderung (z.B. Waldviertel)
 - ▶ Abwanderungsgebiet ohne Unterstützungsmöglichkeiten (z.B. Kärnten)
 - ▶ Ballungsraum – demographischer Zuzug (z.B. Wien)



Sensitivitäten der Scorecard – Teststellung (2) – gealtert



- ▶ Regionen
 - ▶ Abwanderungsgebiet mit Unterstützung durch Förderung (Waldviertel)
 - ▶ Abwanderungsgebiet ohne Unterstützungsmöglichkeiten (Kärnten)
 - ▶ Ballungsraum – demographischer Zuzug (Wien)



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!

Kontakte:

Bernhard Hampel, MSc MRICS

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger (94.15)

Landeshypothekenbank Steiermark AG
Büro Wien – Immobilienprojektfinanzierungen
1010 Wien, Lugeck 1-2 / Top 40

bernhard.hampel@landes.hypobank.at

bernhard.hampel@gerichts-sv.at

T: +43 316 8051 - 5235

M: +43 664 80510 - 5236

oder +43 664 8863 6347

