

Neue Spielräume für Ihre Bonität

Investitionen kosten heute schnell eine halbe Million Euro und mehr. Bei dem hohen Finanzierungsbedarf ist eine realistische Bewertung Ihrer Sicherheiten entscheidend für die Kreditkonditionen. Christian Bödecker erläutert die Kriterien.

Der Strukturwandel im Agrarsektor geht stetig weiter, die zukunftsfähigen Betriebe werden immer größer. Mit wachsender Betriebsgröße steigen jedoch auch die Investitionsvolumina, die zum Erhalt der betrieblichen Substanz, aber gerade auch für Wachstumsschritte benötigt werden. Dabei ist es schon ganz normal geworden, dass derartige Entwicklungsschritte zu immer höheren Anteilen fremdfinanziert werden.

Betrachtet man gezielt die Höhe des betrieblichen Fremdkapitals, so zeigt es sich, dass bereits eine einzelne größere Investition, immer öfter jedoch auch mehrere in kurzer Zeit getätigte größere und fremdfinanzierte Investitionen ein Kreditvolumen nach sich ziehen, das auf Seiten der Banken Anlass zu besonderen Begutachtungen gibt. Dazu zählt eben auch, ein Wertgutachten anzufordern.

Stallgebäude oder Photovoltaikanlagen können als zusätzliche Kreditsicherheiten bewertet werden.

Während bisher nur Acker und Wohngebäude als Sicherheiten dienen und diese zur Absicherung der Kredite ausreichen, müssen heute zur Verminderung eines hohen Blankoanteils weitere verfügbare Sicherheiten herangezogen werden. Diese können aus Wirtschaftsgebäuden (Hallen, Ställe) sowie immobilienartiger Anlagen wie Biogas und Photovoltaik bestehen. Eine aktuelle Bewertung der zur Verfügung stehenden Sicherheiten liegt natürlich auch im Interesse des Landwirts, da sich hierdurch sein Rating verbessern und in der Folge seine Kreditkonditionen verbilligen können.

Schließlich müssen Banken Kredite, die sie an ihre Kunden ausreichen, im Rahmen von Basel II mit bankeigenem Eigenkapital hinterlegen. Je riskanter dabei das jeweilige Kreditgeschäft ist, desto mehr Eigenkapital muss die Bank vorhalten. Das erklärt, warum riskante Kreditgeschäfte höher verzinst werden, als recht sichere. Und um nachzuweisen, dass das Geschäft mit einem investitionsfreudigen Landwirt sicher ist, kommt neben ei-

nem möglichst guten Ratingergebnis das Beleihungswertgutachten ins Spiel. Sind genügend Sicherheiten zur sogenannten Besicherung des Fremdkapitals vorhanden, ist das für die Bank und den Kreditnehmer gleichermaßen vorteilhaft.

Rechtliche Grundlagen der Beleihungswertermittlung. Der Beleihungswert definiert für die Bank, bis zu welcher Höhe unter Berücksichtigung der Beleihungsgrenze eine Sicherheit als werthaltig angerechnet werden kann. Diese Wertrelation geht in die Risiko-beurteilung des Kreditengagements ein. Dass der Beleihungswert im Kreditwesen einen enorm hohen Stellenwert hat, zeigt sich schon allein daran, dass es für seine Ermittlung eine eigene Rechtsvorschrift, die Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) gibt. Pauschale Wertansätze mit hohen Abschlägen, wie in der Vergangenheit oft praktiziert, sind demnach nicht mehr möglich.

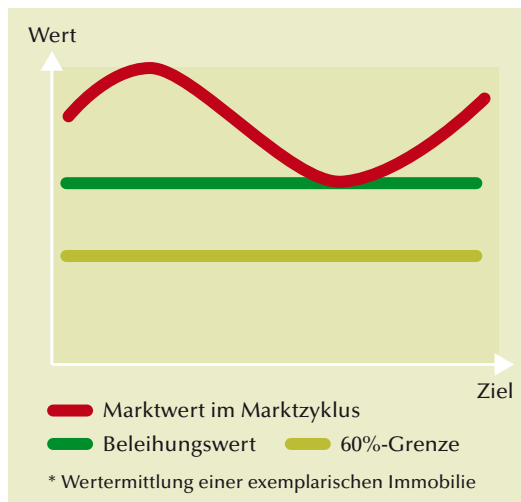
Das Ergebnis des Beleihungswertgutachtens fließt in die Einschätzung des Kreditrisikos über definierte Risikogruppen ein. Es wird deutlich, wie wichtig die Bonität des Kreditnehmers, aber auch die Werthaltigkeit der Sicherheit im Kreditgeschäft ist.

Markt- und Beleihungswert. Der Beleihungswert stellt einen eigenständigen Wert dar, der sich ganz erheblich vom Verkehrswert oder Marktwert unterscheidet: Der Beleihungswert ist meistens deutlich niedriger.

Während der Marktwert grundsätzlich stichtagsbezogen ist, fließen in die Beleihungswertermittlung weitere langfristige Faktoren und sektorale Aussichten ein. Das muss so sein, da Kredite meistens eine lange Laufzeit haben. So muss auch die Sicherheit eine langfristige Werthaltigkeit aufweisen. Hierbei dominieren spezi-



➤ Grafik 1: Beleihungs- und Marktwert im Vergleich*



Banken nehmen für die Besicherung von Krediten nur die ersten 60 % des Beleihungswertes in Anspruch.

elle risikoorientierte Fragen wie z. B. die Beurteilung der Volatilität und Drittverwendungsfähigkeit. Der Beleihungswert ist der Wert, der mit der als Pfand dienenden Sicherheit in »jeder Konjunkturphase« am Markt erzielbar ist. Somit dürfen in seine Ermittlung auch keine spekulativen Elemente einfließen, und bei Wertschwankungen wird grundsätzlich der niedrigere Wert angelegt.

Manchmal wird der Beleihungswert mit der sogenannten 60%-Grenze (Beleihungsgrenze) verwechselt. Dann wird die Auffassung vertreten, der Beleihungswert betrage 60% des Verkehrswertes. Dem ist nicht so. Die 60%-Grenze besagt, dass Banken in aller Regel von dem speziellen Beleihungswert nur die ersten 60% für die Besicherung von Krediten in Anspruch nehmen dürfen, wenn sie auf der »sicheren« Seite sein wollen.

Der Bodenmarkt unter Beleihungsgesichtspunkten. Die Bodenwerte sind in den vergangenen Jahren insbesondere in den östlichen Bundesländern stark gestiegen. In vielen Regionen konnten sogar Verdoppelungen oder Verdreifachungen der Bodenpreise festgestellt werden. Aufgrund der hohen Nachfrage sind landwirtschaftliche Nutzflächen am Markt jederzeit kurzfristig veräußerbar. Eine Umkehr dieses Trends ist zumindest zurzeit nicht abzusehen. Vor diesem Hintergrund erfüllen Agrarflächen die Anforderungen eines sicheren und wertstabilen Grundpfandes.

Um für Transparenz auf dem komplexen Bodenmarkt zu sorgen, werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte die sogenannten Bodenrichtwerte abgeleitet. In der Praxis wird gegenwärtig zunehmend kritisiert, dass diese das Marktgeschehen für Ackerflächen an vielen Standorten nicht marktnah abbilden und die gezahlten Preise weit über dem Niveau der ausgewiesenen Richtwerte liegen.

Bereits im Jahr 2009 hat eine Studie der Universität Göttingen in Zusammenarbeit mit dem Ingenieurbüro Bödecker empirisch nachgewiesen, dass die tatsächlichen Verkaufserlöse die Bodenrichtwerte deutlich übersteigen. Als Ursache wurden der zeitliche Verzug der Ableitung, aber auch die Auswertungsmethoden der einzelnen Gutachterausschüsse herausgestellt. Sowohl die Auswahl des Datenmaterials als auch dessen Verarbeitung differieren teilweise sogar innerhalb eines Bundeslandes erheblich voneinander.

Durch die in der jüngsten Vergangenheit veränderte Herangehensweise einzelner Gutachterausschüsse konnte ein teils erheblicher Anstieg der Richtwerte bereits festgestellt werden. Anzumerken bleibt jedoch, dass flächendeckende Preisexplosionen auf dem Bodenmarkt nach wie vor nicht ausreichend abgebildet werden. Bodenrichtwerte sind also, wie es der Name schon sagt, lediglich Richtwerte

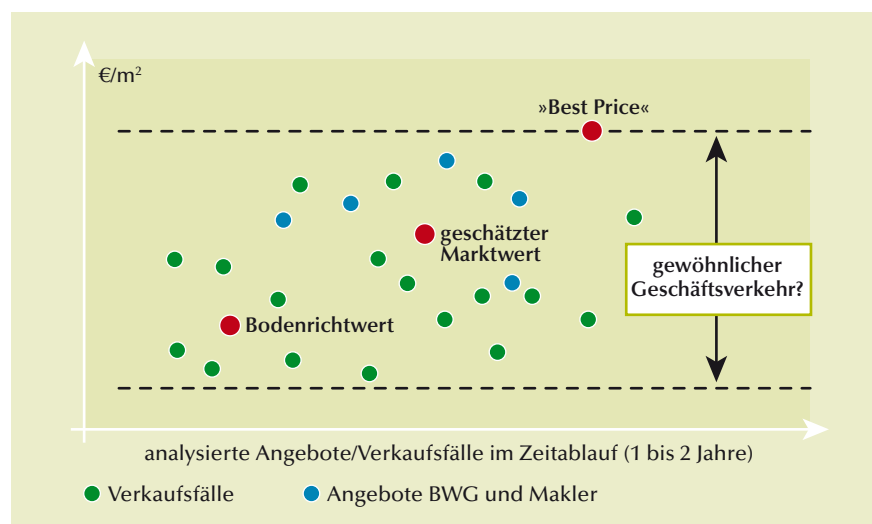
Wege zum Gutachten

Sachverständige. Eine Bank darf grundsätzlich kein Gutachten von Sachverständigen anerkennen, die ein Kreditnehmer eigenständig ohne Rücksprache mit der Bank beauftragt hat. Es muss vielmehr durch die kreditgebende Bank in Auftrag gegeben werden. Sofern die individuelle Beleihungswertrichtlinie der Bank dies zulässt, kann das Gutachten auch im Auftrag eines Dritten, insbesondere des Kunden erstellt werden. Die Sachkunde des Gutachters ist aber in jedem Fall von der Bank zu prüfen. Spezialisierte Banken verfügen zwar über interne Gutachter für Wertfeststellungen, diese dürfen jedoch nur dann Beleihungswerte ermitteln, wenn sie mit der Kreditvergabe selbst nichts zu tun haben.

und können bei größeren Investitionen, bei denen die Grenzen der Beleihungsfähigkeit ausgeschöpft werden sollen, eine sachverständige Einschätzung generell nicht ersetzen.

In einem Beleihungswertgutachten wird das Marktgeschehen eingehend untersucht und auf Nachhaltigkeit geprüft. Die Ergebnisse fließen abweichend von der teilweise gängigen Praxis (Ansatz des Bodenricht-

➤ Grafik 2: Verhältnis zwischen Bodenrichtwert, »Best Price« und Marktwert



Beleihungswert bei Banken

Grundschild. Investitionen sind zunehmend durch einen höheren Kreditanteil geprägt. Während die landwirtschaftlichen Betriebe im Durchschnitt einen Eigenkapitalanteil von 80% aufweisen, unterschreiten vor allem Wachstumsbetriebe nicht selten die Marke von 50%, über die Hälfte des Kapitals wird also fremdfinanziert. Welche Zinssätze dafür zu zahlen sind, richtet sich nach der Bonität, also der Ratingnote auf der Grundlage von Basel II und der werthaltigen Besicherung des Darlehens.

Die Ratingnote wird nach der Ausfallwahrscheinlichkeit des Kredites ermittelt. Sie wird unabhängig von der Besicherung vergeben. Das Rating ist damit ein bankinterner technischer Prozess zur objektiveren Einschätzung der Kreditwürdigkeit. Es wird geprüft, inwieweit der Kreditnehmer das Darlehen fristgerecht zurückführen kann. Dazu werden sowohl harte Finanzkennzahlen aus den Jahresabschlüssen, Produktivitätskennzahlen und die Kapital- und Vermögensstruktur herangezogen. Es fließen aber auch weiche Faktoren, wie die Ausbildung des Betriebslei-

ters und das bisherige Geschäftsverhalten mit ein. Daraus wird eine Ratingnote abgeleitet – in unserem Beispiel ist es anhand der Bonitätsklassen der Landwirtschaftlichen Rentenbank die Note 2.

Die Grundschild ist neben der Ratingnote von entscheidender Bedeutung für die Herleitung des Risikoaufschlages auf den Zinssatz.

Als Besicherungs-kategorie wurde die Klasse 3 angenommen, da die geplante Darlehenshöhe unter 40% werthaltig besichert werden kann. Die Ratingnote und die Besicherungs-kategorie bilden die Grundlage für die Ermittlung der Preisklasse und damit den Zinsaufschlag der Landwirtschaftlichen Rentenbank. Für das abgebildete Beispiel wäre das die Klasse E, was einen Zinsaufschlag von 1,45% bedeuten würde.

Unterstellen wir, dass wegen einer Neubewertung der Beleihungsgrenze zwischen 40% und 70% der Darlehenshöhe werthaltig abgesichert werden können, wird die Besicherungs-kategorie von 3 auf 2 aufgewertet. Das hätte eine Verbesserung in der Preisklasse von E auf C zur Folge und damit einen Zinsaufschlag von 0,65%. –ku–

wertes) in die Wertermittlung mit ein. Bei der Wertermittlung ist stets das gesamte Marktgeschehen zu analysieren. Weder der »Best Price«, der häufig von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen geprägt ist, noch der Bodenrichtwert stellen das Marktgeschehen verlässlich dar. Folglich ist der Einbezug von weiterem Vergleichsmaterial aus verschiedenen Datenquellen unerlässlich (z.B. Datenbanken von Maklern oder auch der BVVG). Hierdurch kann das regionale Marktgeschehen besser nachvollzogen und der Marktwert abgeleitet werden.

Beleihungswertermittlung von Stall- und Wirtschaftsgebäuden. Die Bewertungstechnik hat sich im Agrarbereich in den vergangenen Jahren kontinuierlich weiterentwickelt und hat sich dem Marktgeschehen angepasst. Während in der Vergangenheit hauptsächlich Sachwertkriterien in die Wertermittlung einfließen, dominieren heute ertragsorientierte Verfahren. Die BelWertV hat Signale für die Bewertungsmethodik von landwirtschaftlichen Sicherheiten gesetzt, indem erstmals Anforderungskriterien an die Drittverwertbarkeit, die Bewertungsverfahren und Wertparameter formuliert wurden. Die Verordnung löst pauschale Wertansätze der bisherigen Bankleitfäden ab und gibt erstmals auch Mindestanforderungen an die Beleihungswertermittlung für landwirtschaftliche Immobilien vor.

Diese speziellen Einzelvorgaben in der BelWertV verlangen, dass alle wertbestimmenden Positionen konservativ, d. h. sehr vorsichtig anzusetzen sind. Bei der Bewertung von Gebäuden sind also die erzielbaren Einnahmen nach unten, die notwendigen Kosten nach oben zu korrigieren. Teils sind Mindestwerte vorgegeben, die die Höhe der Ertragswerte begrenzt. Im Ergebnis führen die Vorgaben der BelWertV zu einem Wert, der am unteren Ende eines möglichen Wertspektrums liegt (siehe Grafik 1, S. 19).

Bestehen keine Vergleichswerte für Immobilien, was bei landwirtschaftlichen Wirtschaftsgebäuden die Regel ist, werden das Sachwert- und das Ertragswertverfahren herangezogen. Mit deren Hilfe können die ökonomischen Gedanken der Käufer und Verkäufer mathematisch abgebildet werden. Hinsichtlich der Ertragswertberechnung kann man oft nicht auf Marktmieten zurückgreifen. Es ist vielmehr auf eine nutzungsspezifische Ertrags- bzw. Umsatzableitung abzustellen. Zur Ermittlung eines

➤ Beispiel: So errechnet sich Ihr Zinssatz

Bonitäts-kategorie	Wahrscheinlichkeit des Kreditausfalls im nächsten Jahr	Besicherungs-kategorie	Werthaltige Besicherung des Darlehens
1	≤0,10% (A- und besser)	1	≥70%
2	>0,10% ≤ 0,40% (BBB)	2	>40% und <70%
3	>0,40% ≤ 1,20% (BB+)	3	≤40%
4	>1,20% ≤ 1,80% (BB)		
5	>1,80% ≤ 2,80% (BB-)		
6	>2,80% ≤ 5,50% (B+)		
7	>5,50% ≤ 10,00% (B)		

() Einstufung externer Ratingagenturen

Bonitätsklasse	1	1	1	2	2	3	4	2	3	5	4	6	5	3	4	6	5	7	7
Besicherungs-kategorie	1	2	3	1	2	1	1	3	2	1	2	1	2	3	3	2	3	1	2
Preisklasse	A		B		C		D	E	F		G	H	I	J					
Maximaler Margenaufschlag in %	–		0,25		0,65		0,95	1,45	2,05		2,75	3,25	4,35	4,35					

Quelle: Landwirtschaftliche Rentenbank

Die Bewertungstechnik hat sich in den vergangenen Jahren stark verändert und ist marktnäher geworden.

marktnahen Werts haben sich das Substitutionswertverfahren (modifiziertes Sachwertverfahren) und insbesondere das Ertragswertverfahren als geeignet herausgestellt. Wertbestimmend wirken nicht nur die Größe des Stalls bzw. die Anzahl der vorhandenen Tierplätze, sondern insbesondere die Kapazitäten gemäß der Haltungsgenehmigung (Altanlagenanzeige, BImSchG). Zu beurteilen sind ebenfalls bautechnische Parameter, wie z. B. der Mechanisierungsgrad (Melk- und Fütterungstechnik, Entmistung). Diese wirken sich entscheidend auf die Wirtschaftlichkeit aus.

Tier-, Maschinen- und Vorratsvermögen im Rahmen der Sicherungsübereignung. Im Gegensatz zu den immobilien Objekten spielen die mobilen Objekte im Sektor der Beleihungswertermittlung lediglich eine untergeordnete Rolle. Sie können aber im Rahmen einer Sicherungsübereignung (SÜ) bei einer Beleihungswertermittlung mit herangezogen werden.

Sonderfall Biogasanlage. Neben diesen eindeutig einzuordnenden Objekten existieren Grenzfälle, für die zu klären ist, ob sie in der Systematik des Beleihungswertes als Immobilien oder als Maschinen einzuordnen sind. Insbesondere bei Biogasanlagen gibt es unterschiedliche Handhabungen der einzelnen Kreditinstitute. So regelt beispielsweise die DGRV-Richtlinie (Deutscher Genossenschafts- und Raiffeisenverband) die Kriterien, unter denen eine Biogasanlage als Eigenkapitalerleichterung in Ansatz gebracht werden kann.

Fazit. Die Beleihungswertermittlung stellt einen wesentlichen Eckpfeiler im Prozess einer Kreditvergabe dar. Beleihungswertgutachten sind im Rahmen der immer strengeren Regelungen im Finanzsektor (Basel II) ein wichtiger Bestandteil. Für ein besse-

res Rating und damit einhergehend günstigere Kreditkonditionen ist die sachgerechte Bewertung des Pfandobjektes im Rahmen eines Beleihungswertgutachtens notwendig.

Die Vorteile liegen hierbei auf beiden Seiten, denn einerseits muss die Bank im

Rahmen der Beurteilung ihrer Sicherheiten auf eine realistische Bewertung achten, da ein zu hoher, nicht marktkonformer Wert ebenso falsch und damit für Banken wettbewerbsnachteilig ist, wie ein zu niedriger Wert. Andererseits sollte der Landwirt, dessen Sicherheiten begrenzt sind, ebenfalls Wert auf eine realistische Einschätzung legen, um nicht mehr Sicherheiten als nötig als Pfand zur Verfügung zu stellen.

Vor dem Hintergrund sprunghafter Marktveränderungen, z. B. auf dem Bodenmarkt, kann es für Neuverhandlungen, Umschuldungen oder Laufzeitverlängerungen sinnvoll sein, bereits vorhandene Gut-

achten zu aktualisieren oder durch Bewertung weiterer Wirtschaftsgebäude das Pfandobjekt zu erweitern.

Ein Anspruch gegenüber dem Kreditgeber auf Neubewertung gibt es jedoch grundsätzlich nicht, wenn ein bestehendes Kreditvertragsverhältnis besteht. Kosten und Nutzen sollten zwischen den Geschäftspartnern Bank und Landwirt besprochen und analysiert werden.

Christian Bödecker, Dr. Arne Schlieckau, Gorden Bötzel und Norbert Peters, Ingenieurbüro Bödecker, Lehrte
www.AgriWert.de



Foto: Fuchs

Hohe Mechanisierungsgrade verringern die Bewirtschaftungskosten. Entsprechend steigt der Ertragswert.