

ELMAR AGOSTINI
MITGLIED DES VORSTANDES DER
BADENIA BAUSPARKASSE AKTIENGESELLSCHAFT

BADENAPL. 1
76114 KARLSRUHE
TELEFON (0721) 996-3100
TELEFAX (0721) 996-3009

22. März 1999

Herrn
Uwe Heinen
Heinen & Biege GmbH
Westfalendamm 275

44141 Dortmund Heinen

Sehr geehrter, lieber Herr Heinen,

eben wird mir die Angelegenheit Berlin-Britz zur Entscheidung vorgelegt.
Dabei stelle ich fest, daß ich offensichtlich bisher nicht in der Lage war, der
Firma Heinen & Biege eingängig darzustellen, was bei der Bewertung einer
Immobilie bei einer Bausparkasse gerade noch bzw. gerade nicht mehr geht.

Ich will das heute in einem weiteren Versuch darlegen:

1. Bausparkassen sind Realkreditinstitute und können daher keine Blankodarlehen in beliebiger Höhe (also abgesehen von den Kleindarlehen bis 10 TDM) gewähren. Sie unterliegen ferner einer Reihe von Vorschriften des Bausparkassengesetzes und solchen des Bundesaufsichtsamtes für das Kreditwesen. Die Einhaltung der Vorschriften wird sowohl von den Wirtschaftsprüfungsgesellschaften, als auch von Sonderprüfern des Aufsichtsamtes streng überwacht.
2. Die vorausgeschickt, hatte ich immer wieder zu erläutern versucht, daß für die Ermittlung des Beleihungs- und Verkehrswertes für Eigentumswohnungen stets dann die Ertragswertmethode heranzuziehen ist, wenn es sich um eine Mietwohnung bzw. um eine Wohnung in einem Anwesen mit mehr als 20 Wohneinheiten handelt.
3. Bei der Wertermittlung (egal ob Beleihungs- oder Verkehrswert) nach dieser Methode sind drei Faktoren die absolute Grundlage der Wertermittlung: einmal die tatsächlich eingehende Miete (welche in der Regel die Marktmiete ist) je qm Wfl. abzüglich aller üblichen Nebenkosten, also die Netto/Netto-Kaltmiete. Zum anderen der Zustand und das Alter der Immobilie. Hieraus errechnet sich die Restlebensdauer (dabei ist die wirtschaftliche Restlebensdauer zu beachten). Der dritte Faktor ist der Kapitalisierungszinsfuß. Dieser richtet sich in der Schätzungslehre etwa nach der Überlegung, hohes Risiko, hoher Kapitalisierungsfaktor und damit günstiger Preis bzw. niedriges Risiko, langfristige Gewinnchance, niedriger Kapitalisierungsfaktor und damit hoher Preis.



Genau das aber wenden wir bei Ihren Finanzierungen mit größtem Wohlwollen an. So werden die Restlebensdauer der Immobilien ebenso wie der Kapitalisierungsfaktor im Rahmen des überhaupt noch vertretbaren festgelegt.

Wenn nun - wie im Falle von Berlin-Brietz - zunächst der BADENIA eine Marktmiete von 9,44 DM je qm (unrenoviert) angegeben wird, um die Beleihung darzustellen, nun jedoch Mieten für den Zustand nach der Renovierung von 8,95 DM nachgewiesen werden, so sehe ich keinen Spielraum bzw. kein noch so kleines „Schräubchen“, an dem man den Verkehrswert noch einmal nach oben drehen könnte. Dies übrigens unabhängig davon, was bzw. wieviel investiert wird. Es wird immer an der eingehenden Miete hängen.

Im vorliegenden Fall wäre also die Frage zu stellen, warum ursprünglich Mieten angegeben wurden, die dann nicht erreichbar waren.

Es tut mir sehr leid, Ihnen in diesem Falle sagen zu müssen, daß eine Anhebung der Verkehrswerte noch nicht einmal um eine Mark möglich ist, so sehr ich das aus Vertriebsicht verstehen kann.

Ich wäre sehr glücklich, wenn es mir mit diesen Zeilen gelingen wäre, aufzuzeigen, daß es Grenzen gibt, die mit Wollen oder Nichtwollen nichts mehr zu tun haben, sondern mit Können oder Nichtkönnen.

Bei dieser Gelegenheit kann ich Ihnen als einzigen Termin bis weit in den April hinein nur den 29.03.1999 um 11.00 Uhr anbieten. Wenn hier schon immer die „Hölle“ los war, so ist sie zur Zeit sehr intensiv ausgebrochen. Im wesentlichen muß ich Sie daher auch bitten, die Gespräche mit meinen Herren durchzuführen.

Für heute verbleibe ich

Ihr

Heinen

STRENG VERTRAULICH
NUR ZUR INTERNEN VERWENDUNG

Verwendung, Reproduktion bzw. Vervielfältigung dieser Informationen ist ohne schriftliche Genehmigung der Firma Fuchsrubel KG. Zuwiderhandlungen werden zivilrechtlich und strafrechtlich verfolgt.

