

Warum kann der Beleihungswert Ihrer Gewerbeimmobilie unter dem Kaufpreis liegen?

Bei Pfandbriefbanken bestimmt der Beleihungswert, bis zu welcher Höhe ein Darlehen zur Deckung von Pfandbriefen dienen kann. Hier sehen Sie, nach welchen Regeln er ermittelt wird und welche Unterlagen ihn bewegen, erklärt aus unserer Praxis in Rheinberg und Moers für Unternehmen in NRW.

Stand 20.09.2026 · Sperling Baufinanzierung, Rheinberg ·

DIE KURZE ANTWORT

Der Beleihungswert ist der Wert, der während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. Er beruht auf § 16 PfandBG und der Beleihungswertermittlungsverordnung, lässt vorübergehende Wertschwankungen und spekulative Elemente außer Betracht und darf den Marktwert nicht übersteigen. Maßgeblich ist regelmäßig der Ertragswert, der Sachwert dient der Kontrolle.

Was der Beleihungswert ist

Der Beleihungswert ist nach § 3 der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) der Wert der Immobilie, der erfahrungsgemäß während der gesamten Dauer der Beleihung bei einer Veräußerung voraussichtlich erzielt werden kann. Vorübergehende, etwa konjunkturell bedingte Wertschwankungen am maßgeblichen Grundstücksmarkt bleiben dabei außer Betracht, spekulative Elemente werden ausgeschaltet.

Die gesetzliche Grundlage ist § 16 des Pfandbriefgesetzes (PfandBG). Danach darf der Beleihungswert den Wert nicht überschreiten, der sich im Rahmen einer vorsichtigen Bewertung der zukünftigen Verkäuflichkeit ergibt. Zu berücksichtigen sind die langfristigen, nachhaltigen Merkmale des Objekts, die normalen regionalen Marktgegebenheiten sowie die derzeitigen und möglichen anderweitigen Nutzungen. Spekulative Elemente dürfen nicht berücksichtigt werden. Außerdem darf der

Beleihungswert einen auf transparente Weise und nach einem anerkannten Bewertungsverfahren ermittelten Marktwert nicht übersteigen.

Die Einzelheiten regelt die BelWertV, die die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auf Grundlage von § 16 Abs. 4 PfandBG erlassen hat. Die geltende Fassung wurde zuletzt am 4. Oktober 2022 geändert. Nach ihrem § 1 ist die Verordnung bei der Ermittlung der Beleihungswerte nach § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG anzuwenden. Auch das Kreditwesengesetz knüpft daran an: Für Kredite, soweit sie den Erfordernissen des § 14 und des § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG entsprechen (Realkredite), gilt die Offenlegungspflicht nach § 18 KWG nicht (§ 21 Abs. 3 KWG). Ob und wie ein Finanzierungsgeber außerhalb davon nach diesen Regeln bewertet, ist eine Frage an das jeweilige Haus.

Marktwert und Beleihungswert im Vergleich

Frage	Marktwert	Beleihungswert
Rechtsgrundlage	§ 194 BauGB, § 16 Abs. 2 PfandBG	§ 16 Abs. 2 PfandBG, BelWertV
Zeitbezug	Preis am Bewertungsstichtag	Wert für die gesamte Dauer der Beleihung
Vorübergehende Wertschwankungen	Maßgeblich ist der Preis am Stichtag	Bleiben außer Betracht (§ 3 BelWertV)
Spekulative Elemente	In § 194 BauGB nicht gesondert geregelt	Dürfen nicht berücksichtigt werden
Verhältnis zueinander	Obergrenze	Darf den Marktwert nicht übersteigen

Wie der Beleihungswert ermittelt wird

Nach § 4 Abs. 1 BelWertV werden Ertragswert und Sachwert getrennt ermittelt. Maßgeblich ist regelmäßig der Ertragswert, der nicht überschritten werden darf. Der

Sachwert dient als Kontrolle: Bleibt er um mehr als den in der Verordnung festgelegten Abstand hinter dem Ertragswert zurück, bedarf es einer besonderen Überprüfung der Nachhaltigkeit der Erträge und ihrer Kapitalisierung. Bestätigt sich der Ertragswert, ist das nachvollziehbar zu begründen, andernfalls ist er zu mindern.

Ertragswert: vom Ertrag zum Wert

1. **Rohertrag:** Berücksichtigt werden darf nur der Ertrag, den das Objekt bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung jedem Eigentümer nachhaltig gewähren kann. Liegt die nachhaltige Miete über der vertraglich vereinbarten, ist im Regelfall die vertraglich vereinbarte Miete anzusetzen. Bei Hotel-, Klinik- und Pflegeheimnutzung werden die Roherträge aus vorsichtig angenommenen, durchschnittlich nach Region, Kategorie und Ausstattungsgrad erzielbaren Umsätzen pro Zimmer oder Bett hergeleitet. Bei strukturellen oder lang andauernden Leerständen ist besonders zu prüfen, ob das Objekt nach Marktlage und Zustand überhaupt ertragsfähig ist oder eine wirtschaftliche Nutzung zu den angesetzten Roherträgen in absehbarer Zeit noch zu erwarten ist (§ 10 BelWertV).
2. **Bewirtschaftungskosten:** Abgezogen werden Verwaltungskosten, Instandhaltungskosten, das Mietausfallwagnis und nicht durch Umlagen gedeckte Betriebskosten sowie je nach Objektart ein Modernisierungsrisiko. Die Einzelansätze dürfen die Mindestsätze der Anlage 1 nicht unterschreiten, zusätzlich gilt ein Mindestabzug für diese Kosten insgesamt (§ 11 BelWertV).
3. **Kapitalisierung:** Der um die Verzinsung des Bodenwerts verminderte Reinertrag wird abhängig von der Restnutzungsdauer und dem Kapitalisierungszinssatz kapitalisiert. Maßgeblich ist der Zeitraum, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung noch wirtschaftlich betrieben werden kann, nicht die technische Lebensdauer. Für Objekte im Inland setzt Anlage 2 Höchstwerte für die Nutzungsdauer (§ 12 Abs. 1 und 2 BelWertV).

Der Mindestkapitalisierungszinssatz

Für Objekte im Inland schreibt § 12 Abs. 4 BelWertV einen Mindestkapitalisierungszinssatz vor. Er liegt bei wohnwirtschaftlicher Nutzung mindestens 3 Prozentpunkte und bei gewerblicher Nutzung mindestens 4 Prozentpunkte über der von der Deutschen Bundesbank veröffentlichten Rendite 30-jähriger Bundesanleihen. Hinzu kommen die Aufschläge, die Anlage 3 für einzelne Nutzungsarten vorsieht, etwa für Hotels, Pflegeheime, Lager- und Logistikimmobilien sowie Produktionsimmobilien. Liegt die Rendite am 30. November eines Jahres um

mindestens 0,5 Prozentpunkte höher oder niedriger als zu Beginn des Monats vor der letzten Veränderung, ändert sich der Mindestsatz zum 1. Januar des Folgejahres entsprechend. Die Verordnung legt dafür je Nutzung eine Untergrenze und eine Obergrenze fest. Die geänderten Sätze gibt die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht auf ihrer Internetseite bekannt.

Nach § 12 Abs. 5 BelWertV dürfen die Mindestsätze für die Nutzungsarten Wohnen, Handel, Büro sowie Lager und Logistik um höchstens 0,5 Prozentpunkte unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt. Dafür müssen unter anderem Lage, Standort, Infrastruktur, Konzeption, Ausstattung, Bauweise, Marktgängigkeit und Objektzustand die Kriterien der Verordnung erfüllen, und das Unterschreiten ist im Gutachten nachvollziehbar zu begründen.

Sachwert: Boden und Gebäude

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Wert der baulichen Anlage zusammen, zu der auch die Außenanlagen gehören. Die Wertminderung wegen Alters ist zu berücksichtigen (§ 14 BelWertV). Für den Wert der baulichen Anlage werden die aus Erfahrungssätzen abzuleitenden Herstellungskosten je Raum- oder Flächeneinheit mit der Anzahl der Bezugseinheiten des Gebäudes vervielfacht und um einen Sicherheitsabschlag gekürzt (§ 16 BelWertV).

Welche Abschläge den Wert mindern

- **Instandhaltungsrückstau, Baumängel, Bauschäden:** Die bekannten oder vorsichtig geschätzten Kosten der Beseitigung werden als gesonderter Abschlag berücksichtigt, ebenso Aufwand für die Ertüchtigung bei einer Nutzungsänderung (§ 4 Abs. 3 BelWertV).
- **Rechte und Lasten:** Nutzungsbeschränkungen, Dienstbarkeiten, Duldungspflichten, Vorkaufsrechte, Sanierungsvermerke, Baulasten und andere Lasten sind im Gutachten zu nennen, zu beachten und gegebenenfalls wertmindernd zu berücksichtigen (§ 5 Abs. 4 BelWertV).
- **Objekte im Bau:** Hier kann der Wert aus dem Zustandswert abgeleitet werden, also Bodenwert plus anteiliger Wert der baulichen Anlage nach Bautenstand. Zusätzlich ist zu prüfen, ob ein Nachhaltigkeitsabschlag für die Veräußerbarkeit des unfertigen Objekts vorzunehmen ist (§ 4 Abs. 4 BelWertV).

- **Akuter Mietausfall:** Ein erkennbares, akutes Mietausfallwagnis, das über dem angesetzten Einzelkostenansatz liegt, wird als gesonderter Wertabschlag in Höhe des erwarteten Ausfalls angesetzt (§ 11 Abs. 2 BelWertV).

Wer das Gutachten erstellt

Der Beleihungswert wird mit einem Gutachten ermittelt, das Objekt wird dafür besichtigt (§ 5 Abs. 1 BelWertV). Nach § 16 Abs. 1 PfandBG muss der Gutachter von der Kreditentscheidung getrennt sein und über die notwendige Berufserfahrung und Fachkenntnis verfügen. Nach § 7 Abs. 1 BelWertV darf er außerdem weder am Kreditakquisitions- und Kreditentscheidungsprozess noch an Vermittlung, Verkauf oder Vermietung des Objekts beteiligt sein, in keinem verwandtschaftlichen, rechtlichen oder wirtschaftlichen Verhältnis zu Ihnen stehen und kein eigenes Interesse am Ergebnis haben. Ein Gutachten, das Sie als Darlehensnehmer vorlegen oder in Auftrag geben, darf nach § 5 Abs. 2 BelWertV nicht zugrunde gelegt werden. Ihre Unterlagen können aber in die Bewertung einfließen. Nach § 26 BelWertV ist der Beleihungswert längstens jährlich zu überwachen, bei Anhaltspunkten für eine nicht nur unerhebliche Verschlechterung der Grundlagen zu überprüfen und bei Bedarf zu mindern.

Wo der Beleihungswert Grenzen setzt

§ 14 PfandBG legt fest, dass eine Pfandbriefbank Hypotheken nur bis zu einem gesetzlich bestimmten Anteil des Beleihungswerts zur Deckung von Pfandbriefen benutzen darf. Den darüber liegenden Teil eines Darlehens kann sie nicht zur Deckung heranziehen. Je niedriger der Beleihungswert im Verhältnis zum gewünschten Darlehen, desto größer ist dieser Teil. Wie ein Finanzierungsgeber ihn behandelt, legt er selbst fest.

Für die Eigenkapitalberechnung der Kreditinstitute gilt seit dem 1. Januar 2025 Art. 229 der europäischen Kapitaladäquanzverordnung in neuer Fassung. Danach wird der Immobilienwert von einem Sachverständigen geschätzt, der vom Kreditvergabeprozess des Instituts getrennt ist, und zwar anhand vorsichtiger konservativer Kriterien: Erwartete Preissteigerungen fließen nicht ein, und der Wert darf den Marktwert, falls dieser bestimmbar ist, nicht übersteigen.

Einfluss nehmen Sie über die Unterlagen, die in die Bewertung einfließen können: Mietverträge mit Nachträgen, eine vollständige Mieterliste, Nachweise über Instandhaltung und Modernisierung, Flächenberechnungen und Pläne, die eine andere Nutzung erkennen lassen. Wie wir diese Punkte in einer Anfrage aufbereiten, zeigen wir auf der Seite [Gewerbeimmobilie finanzieren am Niederrhein](#).

Häufige Fragen

Kann ich mein eigenes Gutachten für den Beleihungswert einreichen?

Für die Beleihungswertermittlung nach der BelWertV nicht: Gutachten, die vom Darlehensnehmer vorgelegt oder in Auftrag gegeben worden sind, dürfen nach § 5 Abs. 2 BelWertV nicht zugrunde gelegt werden. Ihre Pläne, Mietverträge und Nachweise können aber in das Gutachten einfließen.

Warum zählt bei einer vermieteten Immobilie nicht einfach die aktuelle Miete?

Berücksichtigt werden darf nach § 10 Abs. 1 BelWertV nur der Ertrag, den das Objekt jedem Eigentümer nachhaltig gewähren kann. Liegt die nachhaltige Miete über der vertraglich vereinbarten, ist im Regelfall die vertraglich vereinbarte Miete anzusetzen. Eine Miete über dem nachhaltigen Niveau erhöht den Beleihungswert also nicht.

Gilt die BelWertV für jede Bank?

Nach ihrem § 1 ist sie bei der Ermittlung der Beleihungswerte nach § 16 Abs. 1 und 2 PfandBG anzuwenden. Wie ein anderer Finanzierungsgeber bewertet, klären Sie mit dem jeweiligen Haus.

Wird der Beleihungswert während der Laufzeit neu festgesetzt?



Er wird überwacht und bei Bedarf gemindert. Nach § 26 BelWertV ist der Beleihungswert längstens jährlich zu überwachen. Bestehen Anhaltspunkte für eine nicht nur unerhebliche Verschlechterung der Grundlagen, etwa weil das Preisniveau auf dem regionalen Immobilienmarkt in einem die Sicherheit gefährdenden Umfang gesunken ist, sind diese zu überprüfen. Außer bei eigengenutzten Wohnimmobilien gilt das auch bei einem wesentlichen Leistungsrückstand von mindestens 90 Tagen.

Warum spielt die mögliche andere Nutzung eine Rolle?



§ 16 Abs. 2 PfandBG verlangt, bei der Bewertung auch mögliche anderweitige Nutzungen zu berücksichtigen. Das Gutachten muss sich nach § 5 Abs. 3 BelWertV zudem damit auseinandersetzen, ob für die Immobilie ein genügend großer potenzieller Käufer- und Nutzerkreis besteht, gemessen an ihrer vielseitigen Verwendbarkeit und ihrer Nutzbarkeit durch Dritte.

Quellen und Stand

Alle Angaben geprüft am 20.09.2026. Rechtsgrundlagen und Programmbedingungen im Wortlaut der jeweiligen Quelle.

1. [Pfandbriefgesetz \(PfandBG\), § 16 Beleihungswertermittlung, Stand: zuletzt geändert durch Art. 23 G v. 25.3.2026 I Nr. 81](#), abgerufen am 20.09.2026
2. [Pfandbriefgesetz \(PfandBG\), § 14 Beleihungsgrenze](#), abgerufen am 20.09.2026
3. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), Eingangsformel und Stand: zuletzt geändert durch Art. 5 V v. 4.10.2022 I 1614](#), abgerufen am 20.09.2026
4. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 1 Anwendungsbereich](#), abgerufen am 20.09.2026
5. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 3 Grundsatz der Beleihungswertermittlung](#), abgerufen am 20.09.2026
6. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 4 Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts](#), abgerufen am 20.09.2026
7. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 5 Gutachten](#), abgerufen am 20.09.2026

8. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 7 Unabhängigkeit des Gutachters](#) , abgerufen am 20.09.2026
9. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 10 Rohertrag](#) , abgerufen am 20.09.2026
10. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 11 Bewirtschaftungskosten](#) , abgerufen am 20.09.2026
11. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 12 Kapitalisierung der Reinerträge](#) , abgerufen am 20.09.2026
12. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), Anlage 3 Aufschläge bei den Mindestkapitalisierungszinssätzen](#) , abgerufen am 20.09.2026
13. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 14 Grundlagen der Sachwertermittlung](#) , abgerufen am 20.09.2026
14. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 16 Wert der baulichen Anlage](#) , abgerufen am 20.09.2026
15. [Beleihungswertermittlungsverordnung \(BelWertV\), § 26 Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung](#) , abgerufen am 20.09.2026
16. [BaFin, Bekanntgabe der Mindestkapitalisierungszinssätze nach § 12 Abs. 4 BelWertV](#) , abgerufen am 20.09.2026
17. [Baugesetzbuch \(BauGB\), § 194 Verkehrswert](#) , abgerufen am 20.09.2026
18. [Kreditwesengesetz \(KWG\), § 21 Begriff des Kredits für die §§ 15 bis 18](#) , abgerufen am 20.09.2026
19. [Verordnung \(EU\) 2024/1623 zur Änderung der Verordnung \(EU\) Nr. 575/2013 \(CRR\), Art. 1 Nr. 135: Art. 229 Bewertung von Immobilien; Geltung ab 1.1.2025](#) , abgerufen am 20.09.2026

Keine Rechts- oder Steuerberatung. Steuerliche und bilanzielle Wirkungen sind zur Einordnung beschrieben, verbindlich beurteilt sie Ihr Steuerberater. Konditionen nennen wir nicht, weil sie der Finanzierungsgeber im Einzelfall festlegt.

DIE PASSENDE FINANZIERUNGSART

Gewerbeimmobilie

Sie kaufen, bauen oder schulden eine Gewerbeimmobilie um? So rechnen Finanzierungsgeber, welche Unterlagen Sie brauchen und was die Kosten bestimmt.