

Bundesamt für Soziale Sicherung, Friedrich-Ebert-Allee 38, 53113 Bonn

An alle  
bundesunmittelbaren  
Sozialversicherungsträger

nachrichtlich:

Bundesministerium für Arbeit und Soziales  
Referat IVa 2  
Wilhelmstraße 49  
10117 Berlin

Bundesministerium für Gesundheit  
Referat 217  
53107 Bonn

Bundesministerium für Ernährung,  
Landwirtschaft  
Referat 724  
Rochusstraße 1  
53123 Bonn

Ministerinnen und Minister sowie  
Senatorinnen und Senatoren für Arbeit,  
Gesundheit und Soziales der Länder

GKV-Spitzenverband  
Reinhardtstraße 28  
10117 Berlin

Deutsche Gesetzliche  
Unfallversicherung e.V.  
Glinkastraße 40  
10117 Berlin

Deutsche Rentenversicherung Bund  
Stabsstelle Strategische Strukturentwicklung  
Ruhrstraße 2  
10709 Berlin

**Per E-Mail**

Friedrich-Ebert-Allee 38, 53113 Bonn

Tel. +49 228 619-1238

511

bearbeitet von:  
Simon Koch

referat511@bas.bund.de  
www.bundesamtsozialesicherung.de

Bonn, 8. September 2023

**GZ: 10111#00005#0004**  
(bei Antwort bitte angeben)

**Vermögensanlagen gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 6 SGB IV  
hier: werthaltige Sicherheit gemäß § 84 SGB IV**

Sehr geehrte Damen und Herren,

Sozialversicherungsträger (SVT) können gemäß § 83 Abs. 1 Nr. 6 SGB IV in Forderungen investieren, für die eine sichere Hypothek, Grund- oder Rentenschuld an einem Grundstück, Wohnungseigentum oder Erbbaurecht im Bereich der Europäischen Union besteht. Im Falle einer Darlehensstörung wird auf die Sicherheit abgestellt. Die Werthaltigkeit der Hypothek, Grund- oder Rentenschuld ist von zentraler Bedeutung. Steigende, jedoch auch fallende Immobilienpreise haben danach unmittelbare Auswirkungen auf die Geldanlage in der SV.

Infolge von Zinsanstiegen steht die Immobilienbranche unter besonderem wirtschaftlichem Druck. Wir nehmen die Entwicklung zum Anlass, Sie auf unsere Auslegung des § 84 SGB IV, welcher sich mit der Werthaltigkeit und Beleihung von Grundstücken befasst, hinzuweisen.

Gemäß § 84 SGB IV ist eine Hypothek, Grundschuld oder Rentenschuld als sicher anzusehen, wenn die Beleihung die ersten zwei Drittel des Wertes des Grundstücks, Wohnungseigentums oder Erbbaurechts nicht übersteigt. Der Begriff „Beleihung“ ist in diesem Fall mit „Besicherung“ gleichzusetzen. Maßgeblicher Wert des Grundstücks, Wohnungseigentums oder Erbbaurechts ist der **Verkehrswert nach § 194 BauGB**.

Für die Werthaltigkeit einer Sicherheit ist der Verkehrswert entscheidend, welcher zum Erwerbzeitpunkt der Forderung tatsächlich besteht. Nur in diesem Fall ist eine jederzeitige fruchtbare Verwertbarkeit bei einer Darlehensstörung gegeben. Werterhöhende Annahmen (z.B. Bebauungsplan, Baugenehmigung, fiktive Fertigstellung, etc.), deren Eintritte ungewiss sind, wären bei einer Verwertung nicht zu realisieren und dürfen daher nicht berücksichtigt werden. Insbesondere bei Projektierungen von Baumaßnahmen muss **zu jedem Zeitpunkt**, d.h. auch schon in der Frühphase, sichergestellt sein, dass im Falle einer Störung der Zins- und/oder Rückzahlung die Verwertung der Sicherheit zur vollständigen Befriedigung der Restschuld ausreicht. Eine Schuldscheindarlehensgewährung ohne ausreichende Sicherheit ist nicht zulässig. Die über § 83 Abs. 1 Nr. 6 SGB IV eingeräumte Möglichkeit der Gewährung eines Schuldscheindarlehens dient der Geldanlage, nicht der Projektfinanzierung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Andreas Pfohl