

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Stellungnahme

zum Referentenentwurf einer neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

August 2020

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin

[REDACTED]
[REDACTED]

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]

Stellungnahme zum Referentenentwurf einer neuen Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021)

Präambel

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, die fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.

Gleichzeitig ist der GdW Spitzen- und Prüfungsverband im Sinne des Genossenschaftsgesetzes. Insoweit koordiniert er die genossenschaftlichen Prüfungsfragen und vertritt die Interessen der genossenschaftlichen Prüfungsverbände, die Mitglieder im GdW sind.

Die Immobilienwertermittlungsverordnung hat für die im GdW vertretenen Wohnungs- und Immobilienunternehmen eine erhebliche Bedeutung, da die Ermittlung von Marktwerten für Immobilien u. a. Grundlage für die Bilanzierung und Bewertung von Immobilien im Rahmen des Jahresabschlusses ist. Darüber hinaus haben Marktwerte neben den Beleihungswerten eine wesentliche Bedeutung in den Kreditentscheidungsprozessen der Immobilienfinanzierer.

Die Marktwerte spielen aber auch eine große Rolle bei der Ausübung von Vorkaufsrechten, bei der Bemessung von Erbbauzinsen sowie beim Ankauf von unbebauten Grundstücken u. a. für den sozialen Wohnungsbau.

Im Detail

Grundsätzlich begrüßen wir das mit der Novellierung des Wertermittlungsrechts zur Grundstückswertermittlung verfolgte Ziel, die bisherigen Richtlinien in einer Verordnung zu integrieren und damit eine einheitliche Anwendung der Grundsätze der Wertermittlung sicherzustellen.

Wir bedauern aber, dass die Novellierung des Wertermittlungsrechts nicht zum Anlass genommen wird, um endlich in der Praxis anerkannte und international übliche Bewertungsverfahren wie z. B. das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren) in die Verordnung aufzunehmen.

Aufgrund der Bedeutung des DCF-Verfahrens - insbesondere für die Bewertung gewerblich und wohnwirtschaftlich genutzter Ertragsimmobilien sowie von großen Wohnungsportfolios - möchten wir in dieser Stellungnahme schwerpunktmäßig auf dieses Thema eingehen.

Weiterhin schlagen wir vor, in den Katalog der Grundstücksmerkmale auch die Nutzungsart "Grundstücke mit Sozialbindung" aufzunehmen, um die Preisbildung von Bodenwerten in sozial gemischten Quartieren zu berücksichtigen.

Daneben sollten spekulative Grundstücksgeschäfte bei der Bestimmung von Bodenrichtwerten bei einer Abweichung von 15% nicht berücksichtigt werden.

Beim Sachwertverfahren regen wir an, auf die BKI-NHK 2020 zurückzugreifen. Die BKI-NHK 2020 spiegeln die aktuellen Preisentwicklungen wieder und würden zu einer verbesserten Akzeptanz des Sachwertverfahrens führen.

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Bewertung von Erbbaurechten und von Erbbaugrundstücken im Teil 4 der novellierten ImmoWertV aufgenommen wurde, regen aber an, bestimmte Begrifflichkeiten bezüglich der Aufteilung des Ertragswertes in Grund und Boden und Gebäudewert klarzustellen.

1

Einbeziehung des DCF-Verfahrens

Wir regen an, in die novellierte ImmoWertV eine Öffnungsklausel auch für andere, in der Immobilienbewertungspraxis anerkannte Bewertungsverfahren, aufzunehmen. Dies gilt insb. für die Anwendung des international üblichen DCF-Verfahrens.

Begründung:

Bereits bei der letzten Novellierung des Wertermittlungsrechts in 2009 zählte die Einbeziehung weiterer Verfahrensvarianten in die Wertverordnung zu den wesentlichen Zielen (Aufnahme sonstiger bislang nicht normierter Verfahrensvarianten, namentlich Discounted-Cash-Flow-Verfahren)¹, um das Wertermittlungsrecht zu modernisieren. Das dann im Ergebnis aufgenommene "Periodische Ertragswertverfahren" erfüllt in keiner Weise die Anforderungen an ein international übliches DCF-Verfahren. In der Bewertungspraxis findet das periodische Ertragswertverfahren nach unserer Erfahrung auch keine Anwendung.

Wir begrüßen daher, dass das periodische Ertragswertverfahren in der Verordnungsbegründung zur novellierten ImmoWertV auch nicht mehr als DCF-Verfahren bezeichnet wird.

Etwas irritierend finden wir allerdings, dass das DCF-Verfahren in der novellierten ImmoWertV mit keinem Wort erwähnt wird, obwohl es in der Praxis bei einem Großteil der Bewertungen von Immobilien Anwendung findet.

Durch das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) wurde mit dem IDW Standard "Grundsätze zur Bewertung von Immobilien" (IDW S 10) bereits in 2013 eine Standardisierung des DCF-Verfahrens vorgenommen.

Die Öffnungsklausel für andere, in der Immobilienbewertungspraxis anerkannte Bewertungsverfahren ist aus unserer Sicht dringend geboten, da z. B. bei kapitalmarktorientierten Wohnungsunternehmen jährliche Bewertungen von Wohnimmobilienbeständen in Höhe von über 100 Mrd. Euro auf der Grundlage des DCF-Verfahrens erfolgen².

Während bei nach internationalen Rechnungslegungsstandards bilanzierenden Immobilienunternehmen die Verkehrswertbewertung standardmäßig auf der Grundlage des DCF-Verfahrens erfolgt (die Marktwertermittlung bestimmt sich nach den in europäisches Recht übernommenen IAS/IFRS³ konkret IFRS 13), hält die novellierte Immobilienwertverordnung weiter am periodischen Ertragswertverfahren mit verpflichtender Anwendung des Liegenschaftszinssatzes fest.

¹ Vgl. Leitlinien, BMVS, Bericht des Sachverständigengremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts, Punkt I.2, S. 9

² Die im DAX vertretenen Wohnungsunternehmen Vonovia und Deutsche Wohnen haben ein bewertetes Immobilienvermögen in Höhe von 80 Mrd. Euro.

³ Das IASB macht hinsichtlich der Wahl des spezifischen Wertermittlungsverfahrens sowie der Quelle der Diskontierungszinssätze keine Vorgaben. Somit ist sowohl die

Nach IDW S 10 Tz. 72 scheidet die Anwendung des Liegenschaftszinssatzes im Rahmen des DCF-Verfahrens aus, da dieser in der Regel aus dem (allgemeinen) Ertragswertverfahren abgeleitet wird und deshalb auch nur im Rahmen des (allgemeinen) Ertragswertverfahrens unter gleichen Prämissen ansetzbar ist. Insbesondere werden im Liegenschaftszinssatz implizit künftige Veränderungen des Reinertrags berücksichtigt, die im DCF-Verfahren hingegen explizit in den Einnahmenüberschüssen abgebildet werden.

Neben der Möglichkeit der Öffnungsklausel könnte das DCF-Verfahren auch als Ersatz für das periodische Ertragswertverfahren als eigenständiges Verfahren in die ImmoWertV aufgenommen werden. So könnten genaue Begrifflichkeiten wie Diskontierungszinssatz für das DCF-Verfahren und Liegenschaftszinssatz für das klassische Ertragswertverfahren auch deutlich machen, dass es sich um "andere" Zinssätze handelt. Aus unserer Sicht würde damit auch die internationale Akzeptanz des herkömmlichen Ertragswertverfahrens gestärkt werden.

2

Nutzungsart "Grundstücke mit Sozialbindung"

Wir regen an, in die novellierte ImmoWertV in den Katalog der Grundstücksmerkmale auch die Nutzungsart "Grundstücke mit Sozialbindung" aufzunehmen, um die Preisbildung von Bodenwerten in sozial gemischten Quartieren zu berücksichtigen.

Begründung:

In ihrer Expertise zur Berücksichtigung des Werteeinflusses von Miet- und Belegungsbindungen im Rahmen des Unterarbeitskreises "Wertermittlung und bezahlbarer Wohnraum" der Baulandkommission kommen die Bearbeiter Peter Ache, Prof. Kötter, Prof. Löhr zu folgenden Handlungsempfehlungen⁴:

"Inzwischen hat sich ein entsprechender Teilmarkt für Grundstücke des Wohnungsbaus mit Miet- und Belegungsbindungen herausgebildet. Dieser erfährt nunmehr aufgrund der in einigen Regionen stark gestiegenen Boden- und Mietpreise erhöhte Aufmerksamkeit.

Um Auswertungen zum Werteeinfluss von Miet- und Belegungsbindungen auf den Bodenwert in diesem speziellen Teilmarkt vorzunehmen, müssen eine hinreichende Anzahl auswertbarer Kauffälle vorliegen. Aufgrund der in den Kaufpreissammlungen erfassten Merkmale bei den Gutachterausschüssen dürften bislang die notwendigen Informationen allenfalls bruchstückhaft vorliegen.

Im Hinblick auf die städtebaulich angestrebten sozial gemischten Quartiere werden in der Praxis künftig Bodenrichtwertzonen auszuweisen sein mit Grundstücken mit und ohne Sozialbindung. Die Problematik könnte durch die Ableitung von Umrechnungskoeffizienten durch die Gutachterausschüsse aufgefangen werden. Dadurch lassen sich Bodenwerte für einzelne Grundstücke mit einer Sozialbindung als wertbestimmendes Grundstücksmerkmal sachgerecht ermitteln."

Die Berücksichtigung einer Nutzungsart "Grundstücke mit Sozialbindung" würde auch den Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus weiterhelfen, bei denen nach kommunalen Haushaltsrechts Grundstücke nicht unter dem Marktwert verkauft werden dürfen.

⁴ Vgl. BMI: Kommission "Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (Baulandkommission) Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen

3

Spekulative Grundstücksgeschäfte

Wir regen an, spekulative Grundstücksgeschäfte (mit übereinstimmenden Merkmalen mit dem Bodenrichtwertgrundstück) bei einer Abweichung von 15 %, bei der Bestimmung von Bodenrichtwerten nicht mit zu berücksichtigen.

Begründung:

Angesichts verknappter Angebote an unbebauten Grundstücken in den angespannten Wohnungsmärkten, weiter steigender Liquidität und sinkender Zinsen steigt das Risiko einer Immobilienpreisblase. Zwar haben die Gutachter die Aufgabe, das Marktgeschehen neutral abzubilden, allerdings besteht auch die Möglichkeit, durch Nichteinbeziehung von spekulativen Grundstücksgeschäften, preisdämpfend auf den Markt einzuwirken.

Insbesondere müsste dies an Standorten berücksichtigt werden, wo die Kommunen selbst durch nicht ausreichende Baulandentwicklung zur Verknappung des Angebots beitragen.

4 Sachwertverfahren

Wir regen an, die Kostenkennwerte - Normalherstellungskosten 2010 (NHK 2010) der Anlage 6 (zu § 36 Absatz 3) II. durch die BKI-NHK 2020⁵ zu ersetzen.

Begründung:

Wir begrüßen es, dass die novellierte ImmoWertV bei der Bestimmung des vorläufigen Sachwerts der baulichen Anlagen nun auch die Verwendung eines Regionalfaktors zur Anpassung der bundesdurchschnittlichen NHK 2010 an das regionale Preisniveau zulässt. Dadurch können die deutlichen Preisunterschiede in dynamischen Märkten besser berücksichtigt werden.

Fraglich ist, ob die Indizierung der NHK 2010 die tatsächlichen Baukostensteigerungen der letzten 10 Jahre widerspiegelt.

Das Baukosteninformationszentrums Deutscher Architekten (BKI) hat mittlerweile auf der Grundlage realer, abgerechneter Neubauten neue Kostenkennwerte ermittelt, die BKI-NHK 2020. Diese wurden den Gebäudetypen nach NHK zugeordnet und ausgewertet. Die Gliederung und die Strukturen entsprechen daher weitgehend der gewohnten NHK Darstellung.

Die Unterschiede zwischen NHK 2010 (indiziert auf das Jahr 2020) und den BKI-NHK 2020 lassen sich durch folgendes Beispiel verdeutlichen:

NHK 2010 - Mehrfamilienhäuser			
Standardstufe	3	4	5
bis 6 WE	825	985	1.190
7 bis 20 WE	765	915	1.105
mehr als 20 WE	755	900	1.090

BPI 2010 Mittel	90,1	Basis 2015 = 100	
BPI 2020 1. Quartal	117,2	Basis 2015 = 100	

NHK 2010 - Mehrfamilienhäuser - indiziert auf das 1. Quartal 2020			
Standardstufe	3	4	5
bis 6 WE	1.073	1.281	1.548
7 bis 20 WE	995	1.190	1.437
mehr als 20 WE	982	1.171	1.418

BKI-NHK 2020 – Mehrfamilienhäuser – Stand: 1. Quartal 2020			
Standardstufe	3	4	5
bis 6 WE	1.080	1.540	1.820
7 bis 20 WE	1.180	1.445	1.645
mehr als 20 WE	1.265	1.480	1.810

⁵ Vgl. BKI Baukosteninformationszentrum (Hrsg.): BKI Baukosten 2020 Neubau – Statistische Kostenkennwerte für Gebäude, Stuttgart, 2020, S. 889

Abweichung von BKI-NHK 2020 zu NHK 2010 indiziert			
Standardstufe	3	4	5
bis 6 WE	1 %	20 %	18 %
7 bis 20 WE	19 %	21 %	14 %
mehr als 20 WE	29 %	26 %	28 %

Die Abweichungen von zum Teil rd. 30 % im Mehrfamilienhausbau zeigen, dass die (indizierten) NHK 2010 nicht das tatsächliche Preisniveau darstellen.

Die BKI-NHK 2020, die zwar für die Belange der Beleihungswertermittlung entwickelt wurden, sind aktuell und wurden auf der Grundlage von realen, abgerechneten Neubauvorhaben abgeleitet. Die Verwendung der BKI-NHK 2020 würde zu einer verbesserten Akzeptanz des Sachwertverfahrens führen.

5

Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

Wir regen an, dass in der novellierten ImmoWertV klargestellt wird, dass es sich bei den Begriffen "Reinertragsanteil der baulichen Anlagen" und "Ertragswert der baulichen Anlagen" (§ 28 ImmoWertV-E) nicht verbindlich um "den Gebäudewert" handelt, der z. B. zur Ermittlung des Werts der baulichen Anlagen bei Erbbaurechten, Erbbaugrundstücken und bei der Berechnung der Gebäudeentschädigung bei ablaufenden Erbbaurechten bzw. für bilanzielle und steuerliche Zwecke zu bestimmen ist.

Begründung:

Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Bewertung von Erbbaurechten und von Erbbaugrundstücken im Teil 4 der novellierten ImmoWertV aufgenommen wurde.

Wir möchten aber auf eine Problematik aus der Praxis hinweisen, die sich vor allem bei der Ermittlung des Gebäudewertanteils eines Erbbaurechtes und der Entschädigungssumme bei Ablauf des Erbbaurechts ergibt.

§ 50 Abs. 1 ImmoWertV-E gibt vor, dass bei der finanzmathematischen Methode "der Wert des Erbbaurechts auf der Grundlage des Gebäudewerts und der wirtschaftlichen Vor- und Nachteile aus dem Erbbaurecht ... ermittelt" wird.

In § 50 Abs. 4 Nr. 1 ImmoWertV-E wird der Gebäudewert definiert als "Wert des fiktiven Volleigentums ... abzüglich des Bodenwerts des fiktiven Volleigentums". Die Ermittlung des Werts des Volleigentums erfolgt entsprechend der Definition nach § 28 ImmoWertV-E.

Danach setzt sich der vorläufige Ertragswert des Volleigentums zusammen aus

- dem vorläufigen Ertragswert der baulichen Anlagen und
- dem Bodenwert.

Wird der Gebäudewert als Differenz von Gesamtwert und Wert des unbebauten Bodens ermittelt führt dies dazu, dass vor allem in Ballungszentren sich bei sehr hohen Bodenrichtwerten ein sehr niedriger oder sogar überhaupt kein Gebäudeanteil ergibt. Die folgenden Fallbeispiele verdeutlichen die Problematik.

Fall 1:

Auslaufen des Erbbaurechts und Entschädigung des Erbbaurechtsnehmer

Die Aufteilung des Wertes von Volleigentum in einen Boden- und Gebäudeanteil hat vor allem dann eine besondere Bedeutung, wenn das Erbbaurecht abläuft. Nach Ende der vertraglichen Laufzeit, die z. B. bei Geschosswohnungsbauten häufig 99 Jahre dauert, erlischt das Erbbaurecht und die baulichen Anlagen, die während der Vertragslaufzeit Bestandteil des Erbbaurechts waren, gehen in das Eigentum des Grundstückseigentümers und Erbbaurechtsgebers über.

Der Grundstückseigentümer hat dafür eine Entschädigung an den Erbbaurechtsnehmer zu leisten. § 27 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz (Erbbaurechtsgesetz) (Erbbaurechtsgesetz) regelt dazu: "Ist das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so muss die Entschädigung mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts hat." Diese Regelung ist bei Erbbaurechten anzuwenden, die sozialen Wohnungsbau zum Zweck haben. Die Wohnungswirtschaft fordert für die Akzeptanz von Erbbaurechten sogar eine 100%-Entschädigung.

Die Ableitung des Gebäudewertes aus den §§ 28 und 50 ImmoWertV-E führt im Ergebnis dazu, dass vor allem in dynamischen Grundstücksmärkten mit hohem Bodenwertniveau nur sehr geringe oder gar keine Entschädigungen für die baulichen Anlagen anfallen. Damit wird der Schutzzweck des § 27 Abs. 2 Erbbaurechtsgesetz sogar völlig umgangen.

**Fall 2:
Ankauf des Grundstücks vor Auslaufen des Erbbaurechts
durch den Erbbaurechtsnehmer**

Vielfach hat aber auch der Erbbaurechtsnehmer ein Interesse, das Grundstück vor Auslaufen des Erbbaurechts anzukaufen. Gerade Wohnungsbaugenossenschaften würde nach Auslaufen des Erbbaurechts die Geschäftsgrundlage entzogen werden, wenn die Gebäude in das Eigentum des Grundstückseigentümers und Erbbaurechtsgebers übergehen würden.

Hier besteht dieselbe Problematik, dass das Erbbaurecht in Ballungszentren mit sehr hohen Bodenrichtwerten durch den hohen Grundstücksanteil definiert wird und der Gebäudeanteil nahezu keinen Wertanteil hat. Das kann im Ergebnis so weit gehen, dass die Genossenschaft die Gebäude, die sie selbst auf eigene Kosten gebaut und unterhalten hat, bei Erwerb des Erbbaugrundstücks nochmal bezahlen müsste.

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin

[REDACTED]
[REDACTED]

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN

[REDACTED]
[REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]