



Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und
Raumordnung e. V. Littenstr. 10 10179 Berlin

Herrn

Referat SW II 5
Bundesministerium des Innern, für Bau und
Heimat
Alt-Moabit 140
10557 Berlin

**Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e.V.**

Littenstraße 10 | D-10179 Berlin
Telefon +49 (0)30 20613250
Telefax +49 (0)30 20613251
Internet www.deutscher-verband.org
E-Mail info@deutscher-verband.org

Repräsentanz in Brüssel:
3, Rue du Luxembourg | B-1000 Brüssel
Telefon +32 (0)2 5501610
Telefax +32 (0)2 5035606
US-HdNr. DE218237408

Datum: 24.02.2021

Hinweise zur Novelle der ImmoWertV

Sehr geehrter Herr

der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) hat sich in den letzten Jahren gemeinsam mit dem BMI intensiv mit der Boden- und Baulandpolitik befasst. Dabei hat sich gezeigt, dass die Immobilienwertermittlung eine Schlüsselfunktion einnimmt, wenn es um die Schaffung von preiswertem Bauland für bezahlbaren Wohnungsneubau geht. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die durch die Niedrigzinsphase induzierten Bodenwertsteigerungen extrem hoch und teils übertriebenen ausfallen. Dazu hat eine Unterarbeitsgruppe im Rahmen der Baulandkommission eine umfassende und fundierte Expertise erarbeitet, in der Verfahren aufgezeigt wurden, die den Werteinfluss von Miet- und Belegungsbindungen bei der Bodenwertermittlung berücksichtigten. Wir würden uns sehr dafür interessieren, inwieweit aufbauend auf diesen Vorarbeiten von ausgewiesenen Experten das Thema „Wertermittlung und bezahlbarer Wohnraum“ im BMI weiter behandelt wurde und dies auch in die aktuell laufende Novelle der ImmoWertV eingeflossen ist.

Mit diesem Schreiben möchte ich mich allerdings nun ganz konkret mit einem wichtigen Teilaspekt für die Novellierung der ImmoWertV und den Musteranwendungshinweisen an Sie wenden, auf den mich Prof. Dr. Dirk Löhr aufmerksam gemacht hat: Dies betrifft die in der Novellierung der ImmoWertV formulierten Verfahren zur Bestimmung eines marktüblichen Erbbauzinses.

Der DV hat sich in einem Fachdialog zum Erbbaurecht gemeinsam mit BMI/BBSR intensiv mit der Renaissance von kommunalen Erbbaurechten befasst. Dabei wurde deutlich, wie wichtig es ist, tatsächlich „marktgerechte“ Erbbaurechte zu bestellen und für bezahlbaren Wohnungsbau angemessene Erbbauzinsen und Bemessungsgrundlagen festzulegen. Gerade die Ergebnisse der Umfrage bei den Kommunen, die vermehrt oder gar ausschließlich Grundstücke über Erbbaurechte vor allem für den Mietwohnungsbau einsetzen wollen, machen uns Sorgen, dass diese Neubestellungen bei manchen Kommunen – unter Verweis auf die ImmoWertV und auf einen angeblich „marktüblichen“ Erbbauzins – politisch festgelegt werden und eben nicht marktgerecht

Ehrenpräsident: Dr.-Ing. Irene Wiesen-von Ofen, Beigeordnete a. D.
Vorstand: Michael Groschek, Staatsminister a. D., Präsident; Rolf Buch, Vizepräsident; Helmut Rausch, Vizepräsident; Axel Vogt, Schatzmeister; Christian Huttenloher, Generalsekretär. **Weitere Vorstandsmitglieder:** Axel Gedaschko; Axel Guthmann; Detlev W. Kalischer; Dr. Franz-Georg Rips; MinDir. Monika Thomas.

Sparkasse BonnKöln | IBAN: DE81 3705 0198 0000 0871 30 | SWIFT-BIC: COLSDE33

sind. Getrieben wird dies durch die kommunalen Kämmerer oder auch die Kommunalaufsicht. Investoren müssen dann diesen überhöhten, nicht marktüblichen Erbbauzins aufgrund der Begrenztheit von Alternativen und der „monopolistischen Stellung“ der Kommunen bezahlen.

Insofern würden wir uns freuen, wenn Sie die von Herrn Löhr vorgebrachten Überlegungen zur Anpassung der entsprechenden Formulierungen in der ImmoWertV und den ImmoWertA bei der Novelle berücksichtigen könnten, damit als Vergleichsmaßstab für marktübliche Erbbauzinsen nicht die durch Kommunen oder andere Erbbaurechtsgeber monopolisierten und politisch fixierten Primärerbbaurechte (also Neubestellungen) herangezogen werden, sondern im Vergleich mit Sekundärerbbaurechten bzw. durch Market-to Model-Verfahren ermittelte Erbbaurechte. Ebenso sollte der häufig herangezogene Liegenschaftszins als Obergrenze eingesetzt werden.

Im Einzelnen sind dies folgende Formulierungsvorschläge ...

... für die Neuformulierung der § 50 ImmoWertV:

- **Abs. 4:** „Der marktübliche Erbbauzins ist der Betrag, der am Wertermittlungstichtag bei vergleichbaren Erbbaurechtsverträgen marktüblich gezahlt wird ...“
- **Abs. 5:** „Der marktübliche Erbbauzinssatz ist der Zinssatz, der sich bei vergleichbaren Erbbaurechtsverträgen am Wertermittlungstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse ergibt. Er entspricht dem üblichen Verhältnis des jährlichen Erbbauzinses zum Bodenwert des mit einem Erbbaurecht belasteten Grundstücks.“

... für die ImmoWertA zu § 50 ImmoWertV:

- **Nutzung Sekundärmarktvergleich:** „Marktübliche Erbbauzinssätze können nur ausnahmsweise und mit entsprechender Begründung aus der erstmaligen Ausgabe von Erbbaurechten (Primärmarkt) abgeleitet werden.“
- **Nutzung Market-to Value-Verfahren:** „Marktübliche Erbbauzinssätze können bei Kenntnis der vertraglichen Hintergründe über den Weiterverkauf, von Erbbaugrundstücken und Erbbaurechten (Sekundärmarkt) mittels geeigneter Verfahren abgeleitet werden. Voraussetzung für eine Ableitung aus dem Sekundärmarkt ist eine ausreichende Anzahl von vergleichbaren Transaktionen und eine Vergleichbarkeit der zugrunde liegenden vertraglichen Regelungen sowie des Alters der Erbbaurechte. Sozialbindungen sind zu berücksichtigen.“
- **Liegenschaftzinssatz als Obergrenze:** „Der Liegenschaftzinssatz (für entsprechende Immobilientypen) kann im Regelfall die Obergrenze des marktüblichen Erbbauzinssatzes indizieren.“

Ich würde mich freuen, wenn Sie unser Anliegen in der Reform berücksichtigen könnten.

Mit freundlichen Grüßen

(Christian Huttenloher)
Generalsekretär