

SRL / VEREINIGUNG FÜR
STADT-, REGIONAL- UND
LANDESPLANUNG
SCHRAMMSTR. 8
10715 BERLIN
FON +49.(0)30.27 87 468-0
FAX +49.(0)30.27 87 468-13
INFO@SRL.DE / WWW.SRL.DE

VEREINSREGISTER BERLIN
15141 NZ
STEUERNR. 1127/620/54736
UST-ID: DE 299544485
BERLINER SPARKASSE
IBAN DE92 1005 0000 0013 3002 02
BIC BELADEV3333

SRL

Bundesministerium des Inneren, für Bau
und Heimat

Krausenstraße 17-18
11014 Berlin

Per Mail: ImmoWertV@bmi.bund.de

VORSTAND

DIPL.-ING. JUTTA KALEPKY
KREUZBERGSTR. 43
10965 BERLIN
FON 030 / 345 37 67
KAL@NEXGO.DE

26.02.21

Stellungnahme der SRL Referentenentwurf der ImmoWertV 2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir bedanken uns für die Möglichkeit, eine Stellungnahme im Rahmen des Beteiligungsverfahrens abzugeben und führen zu Fragen der Wertermittlung, die anlässlich der Neufassung der ImmoWertV aufgeworfen werden, folgendes aus:

Wir sehen die grundsätzliche Zusammenfassung der Definition der Wertermittlungsverfahren in einer Verordnung als positiv an und befürworten auch den Grundsatz der Modellkonformität.

Angesichts stark steigender Immobilienpreise und der damit verbundenen Auswirkungen, die sowohl hinsichtlich der Ausübung von Vorkaufsrechten als auch generell in Bezug auf die Wohnraumversorgung und Wohnraumsicherung festzustellen sind, bedarf es unserer Auffassung nach als Berufsverband der Planenden eines neuen Herangehens an Wertermittlungsverfahren.

In §194 BauGB wird der Verkehrswert nicht nur definiert, sondern es wird davon ausgegangen, dass er sich „im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten...“ bilden soll. Das vom BauGB abgeleitete Regelwerk der Wertermittlung sollte sich an diesen Maßgaben ausrichten.

Ob der Immobilienmarkt überhaupt noch mit dem in § 194 BauGB angeführten und vorausgesetzten „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ gleichzusetzen ist, wird von diversen Marktbeobachtern in Frage gestellt. Angesichts der Corona-Pandemie sind zusätzlich volkswirtschaftliche Fragen in den Blick zu nehmen:

Trotz Wohnraummangels in den Wachstumsstädten und Metropolregionen kann es zu regionalen Krisen von Teilmärkten oder Gesamtwohnungsmärkten kommen, da die absolute Höhe der Beleihung von Wohngrundstücken kaum noch in Relation zur realen Wirtschafts- und Einkommensentwicklung steht.

Wohnungswirtschaftliche und planungsrechtliche Instrumente können bei den vorliegenden finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen nur begrenzt greifen. Angesichts der Höhe der

Marktpreise von Wohnimmobilien ist der Handlungsspielraum öffentlicher Aufgabenträger begrenzt.

Da es von zentraler Bedeutung sein wird, die lebendige Stadt mit ihrer Einzelhandels- und Gewerbestruktur auch nach der Coronakrise zu erhalten bzw. wiederzubeleben, können spekulative Immobilientransaktionen durchaus schädlich für das Gemeinwesen sein und negative Auswirkungen auf kooperationsbereite Grundbesitzer haben.

Wir bitten Sie deshalb zu prüfen, ob entsprechend den Vorschlägen des Deutschen Instituts für Urbanistik („Nachhaltige Kommunale Bodenpolitik ermöglichen“) und anderer Beteiligter eine „Bodenwertdämpfung“ zu entwickeln oder auch ein nachhaltiger, an realen Ertragsverhältnissen orientierter Verkehrswert neu zu definieren wäre.

Im Einzelnen sind folgende konkrete Punkte anzusprechen:

Obwohl in § 194 BauGB auf die „rechtlichen Gegebenheiten“ direkt Bezug genommen wird, wird in dem vorgelegten Entwurf nur von einem rechtlich zulässigen „Ertragspotenzial“ gesprochen. Deutlich wäre es, wenn es heißen würde:

„(3) Die Ertragsverhältnisse ergeben sich aus den tatsächlich erzielten, den rechtlich möglichen und aus den marktüblich erzielbaren Erträgen.“

Denkbar wäre auch folgende Ergänzung:

(2) Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungstichtag für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr maßgebenden und rechtlich zulässigen Umstände, wie nach der allgemeinen Wirtschaftssituation, nach den Verhältnissen am Kapitalmarkt sowie den wirtschaftlichen und demografischen Entwicklungen des Gebiets.

Wir empfehlen zusätzlich einen klaren Verweis auf die Rechtslage sowohl in Hinblick auf regionale Beschränkungen bei der Umwandlung von Wohnraum in Eigentumswohnungen, Zweckentfremdungsverbotsverordnungen als auch Bindungen wohnungswirtschaftlicher und mietpreisrechtlicher Art aufzunehmen.

Hierfür bieten sich sowohl die das Ertragswertverfahren definierenden Abschnitte als auch die übergreifenden Paragraphen 5 und 11 an.

Sie führen zutreffend aus: „Angesichts der in vielen Städten angespannten Immobilienmärkte sowie der zunehmenden regionalen Auseinanderentwicklung erlangt die Markttransparenz zusätzliche Bedeutung, wie sich auch aus der Thematisierung der Wertermittlung in der sog. Baulandkommission ableiten lässt.“

Wir halten die Markttransparenz und nachvollziehbare Wertermittlungsverfahren für wesentlich und bitten Sie deshalb, eine grundsätzliche Verfahrensweise für die Datenbereitstellung von Kaufpreisen und Vergleichspreisen zu entwickeln.

Es sollte möglich sein, sowohl einen nachhaltigen Verkehrswert – der am realen Ertrag zu orientieren wäre – zu bestimmen als auch eine rechtlich zulässige von einer rechtlich unzulässigen Ertragssituation zu trennen.

Wenn die Umwandlung in Eigentumswohnungen in bestimmten Städten mit der Auflage, nur an Mieter zu veräußern, verbunden ist, muss diese rechtliche Rahmenbedingung bei der Wertermittlung berücksichtigt werden. Da aber die Kaufpreissammlungen bisher noch nicht spezifische Faktoren sowie rechtliche Maßstäbe berücksichtigen, kann der einzelne Wertermittler versucht sein, eine in der jeweiligen Stadt zweifellos vorhandene und allgemein vielleicht gar nicht zu kritisierende Gewinnerwartung voraussetzen zu dürfen. Derartige Wertermittlungen könnten aber kontraproduktiv sein.

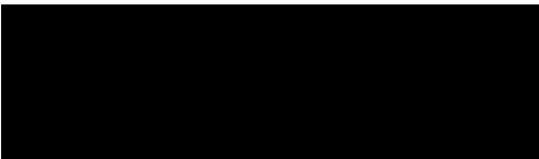
Wir bitten Sie, Kriterien für den Ausschluss von Kaufverträgen, bei denen der begründete Verdacht besteht, dass rechtliche Maßstäbe unzureichend berücksichtigt worden sind, aus den Kaufpreissammlungen zu definieren.

In § 11 wird bewusst auf „konkret absehbare künftige Änderungen“ und sogar auf ein erwartbares Risiko des Eintritts dieser Änderungen Bezug genommen, das bei einer Wertermittlung berücksichtigt werden kann.

An dieser Stelle halten wir es für zwingend geboten, Rechtsmaßstäbe zu erwähnen. Eine sich ausschließlich an einem Ertragspotenzial orientierende Wertermittlung kann zulässig sein, müsste sich aber in jedem Einzelfall auf rechtlich nachprüfbare Begründungen stützen.

Wir hoffen, Sie in Ihrem Anliegen unterstützen zu können, eine das Gemeinwohl berücksichtigende, zukunftsorientierte Wertermittlung zu entwickeln, und stehen Ihnen gerne für eine detaillierte Erläuterung zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Jutta Kalepky für die Projektgruppe Bodenpolitik der SRL

Mitglieder der Projektgruppe:

Prof. Dr. habil. Fabian Thiel, Frankfurt University of Applied Sciences
Dipl.-Ing. Stephan Reiß-Schmidt, Initiative „Münchner Aufruf für eine andere Bodenpolitik“, SRL
Dipl.-Ing. Ricarda Pätzold, Deutsches Institut für Urbanistik, SRL
Dipl.-Ing. Rainer Bohne, SRL
Dipl.-Ing. Eckhard Bock, SRL
Dipl.-Ing. Jutta Kalepky, SRL-Vorstand