

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Stellungnahme

zum überarbeiteten Referentenentwurf
einer Immobilienwertermittlungsverordnung
(ImmoWertV 2021)

Februar 2021

Herausgeber:
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>

**Stellungnahme zum überarbeiteten Referentenentwurf einer
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.

In unserer Stellungnahme vom 10.08.2020 hatten wir vorgeschlagen, in den Katalog der Grundstücksmerkmale auch die Nutzungsart "**Grundstücke mit Sozialbindung**" aufzunehmen, um die Preisbildung von Bodenwerten in sozial gemischten Quartieren zu berücksichtigen. Wir begrüßen, dass in Nummer 46.(2).5 ImmoWertA empfohlen wird, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für entsprechende Objekte systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen sollen. Auch die Einrichtung einer Projektgruppe unter Beteiligung des BMI um allgemeine Verfahrensweisen zur Berücksichtigung von Sozialbindungen bei der Wertermittlung zu entwickeln, begrüßen wir ausdrücklich.

Weiterhin hatten wir gefordert, dass **spekulative Grundstücksgeschäfte** bei der Bestimmung von Bodenrichtwerten ab einer Abweichung von 15% nicht berücksichtigt werden sollten. Wir unterstützen den Vorschlag des BMI, durch präzisierende Anwendungshinweise die Handhabung der Vorschrift, dass keine Kaufpreise und sonstige Daten herangezogen werden dürfen, die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sind, zu erleichtern.

Beim **Sachwertverfahren** hatten wir angeregt, auf die BKI-NHK 2020 zurückzugreifen. Dass die Überarbeitung der NHK 2010 erst im Anschluss an das Ordnungsgebungsverfahren erfolgen soll, halten wir für zu spät. Die BKI-NHK 2020 spiegeln aus unserer Sicht bereits jetzt die aktuellen Preisentwicklungen wieder.

Im Detail

Wir nehmen Bezug auf unsere Stellungnahme vom 10.08.2020 und möchten in dieser Stellungnahme zum überarbeiteter Referentenentwurf im Wesentlichen auf zwei Aspekte im Detail eingehen:

1. Zulässigkeit von nicht-normierten Verfahren und
2. Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken.

Zu 1.

Zulässigkeit von nicht normierten Verfahren

In unserer Stellungnahme vom 10.08.2020 hatten wir angeregt, dass in die novellierte ImmoWertV eine Öffnungsklausel auch für andere, in der Immobilienbewertungspraxis anerkannte Bewertungsverfahren, aufzunehmen ist. Dies gilt insb. für die Anwendung des international üblichen DCF-Verfahren.

In der Auswertungsübersicht des BMI zum überarbeiteter Referentenentwurf vom 01.02.2021 (Auswertungsübersicht) wurde ausgeführt, dass normierte Verfahren "grundsätzlich" anzuwenden sind.

Das BMI führt weiter aus:

"Damit wird anders als nach der ImmoWertV 2010 auch die Anwendung nicht normierter Verfahren ermöglicht wie z. B. das DCF-Verfahren".

Allerdings bleibt die Anwendung von nicht normierten Verfahren, wie z. B. das DCF-Verfahren, durch den Verweis auf Nummer 6.(1).1 ImmoWertA-E nahezu ausgeschlossen, da die in den Anwendungshinweisen zur ImmoWertV-E gesetzten Hürden nicht zu überwinden sind.

Die "nicht normierten Verfahren" als zulässige Ausnahme werden so gegenüber den normierten Verfahren weiterhin deutlich benachteiligt. Denn der Einsatz von nicht normierten Verfahren ist daran gekoppelt:

1. das kein normiertes Verfahren möglich ist **und**
2. es einer besonderes Begründung bedarf.

Insbesondere Punkt 1 ist in der Praxis nicht erfüllbar.

Wir fordern daher, in der ImmoWertVA die Bedingungen für die Anwendung von nicht normierten Verfahren zu streichen und endlich auch international übliche Verfahren, die in Deutschland nicht normiert sind, zuzulassen. Wir schlagen vor Nummer 6.(1).1 ImmoWertA wie folgt zu formulieren:

Es können auch andere Wertermittlungsverfahren angewendet werden, sofern sie zu sachgerechten Ergebnissen führen. Die Anwendung eines nicht normierten Verfahrens ist zu begründen.

Zu 2.)

Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

In unserer Stellungnahme vom 10.08.2020 hatten wir angeregt, 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.

In der Auswertungsübersicht des BMI zum überarbeiteten Referentenentwurf verweist das BMI auf die in den §§ 27 bis 39 zu den einzelnen Wertermittlungsverfahren geltenden Regelungen der neuen ImmoWertV und stellt lapidar fest, dass "naturgemäß" der Wertanteil des Bodens am marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert besonders hoch ist, wenn sich regional sehr hohe Bodenwerte ergeben.

Die Begründung des BMI erkennt die Probleme, die sich in der Praxis bei der Bewertung von vermieteten Wohngebäuden in angespannten Wohnungsmärkten ergeben können.

Zur Klarstellung soll folgendes Beispiel aus München dienen:

(1) Bewertung bei Neubau-Eigentumswohnung (unproblematisch)

- Durchschnittlicher Kaufpreis für Neubau- Eigentumswohnung, unvermietet in guter Lage: 8.950 €/m² Wohnfläche
- Durchschnittlicher Bodenwert in guter Lage: 4.200 €/m² bei einer GFZ von 1,0 bzw. 5.460 €/m² je m² Wohnfläche

(2) Bewertung bei vermietetem Wohngebäude

Obwohl das Gebäude in gutem Zustand ist, ergibt sich kein Reinertragsanteil der baulichen Anlagen, wenn für die Aufteilung des Werts des Volleigentums die durch das Allgemeine Ertragswertverfahren vorgegebene Systematik verwendet wird.

Anlage 1 zeigt in Abhängigkeit vom Wert des unbebauten, unbelasteten Bodens und Liegenschaftszinssatzes, wie hoch die Nettokaltmiete mindestens sein muss, damit sich ein Gebäudewertanteil ergibt. In dieser Tabelle sind zwei Bereiche markiert. Die gelbe Markierung entspricht bezogen auf das Beispiel den Verhältnissen in München und die blaue Markierung entspricht den Verhältnissen in Nürnberg.

Im derzeit aktuellsten Jahresbericht des Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Bereich der Landeshauptstadt München heißt es dazu (S. 62):

"Die aktuelle, extrem dynamische Bodenwertentwicklung insbesondere bei unbebauten Grundstücken für die Geschossbebauung erfordert bei Anwendung des Ertragswertverfahrens unter Umständen

eine besondere Ableitung des Bodenwerts und des Liegenschaftszinssatzes. Bereits seit einigen Jahren werden diese Grundstücke vorwiegend zum Bau von Eigentumswohnungen gekauft. Eine Bewirtschaftung als Mietobjekt mit ausreichender Rendite ist kaum oder nur noch bei sehr hohen Mieten möglich. Werden diese Kaufpreise bei der Bewertung von Ertragswertobjekten mit geringeren als angemessenen Neubaumieten herangezogen, ergibt sich durch die hohe Bodenwertverzinsung **ein nicht mehr darstellbar geringer Gebäudewertanteil**. In der Konsequenz ist ... der Bodenwert ... zu verringern, im gleichen Verhältnis allerdings (systembedingt) der Liegenschaftszinssatz anzupassen. Im Ergebnis führt diese Korrektur zum selben Resultat wie bei einem vollen Bodenwert und dem ungeminderten Liegenschaftszinssatz, jedoch zu einem plausibleren Verhältnis von Bodenwertanteil/Gebäudewert."

In den **Anlagen 2 und 3** sind Beispiele für die Ermittlung des Gebäudewertanteils in München und Nürnberg nach dem Allgemeinen Ertragswertverfahren aufgeführt:

Obwohl beide Gebäude identisch sind und sich in einer vergleichbaren Lage befinden, ergibt sich für das Gebäude in München kein Gebäudewertanteil. In Nürnberg beläuft sich der Gebäudewertanteil dagegen auf rd. 1.200 €/m² Wohnfläche. Das ist widersprüchlich und praxisfern.

Wenn bei Ablauf des Erbbaurechts die Gebäudeentschädigung zu ermitteln ist, verstößt die durch das Allgemeine Ertragswertverfahren vorgegebene Systematik nach Auffassung des OLG München zudem gegen geltendes Recht. So führt das OLG München in seinem Urteil vom 31.03.2011 (Az.: 8 U 3072/10) aus:

"Wäre die Argumentation der Beklagten (Abzug stets des Werts eines unbebauten Grundstücks [vom Wert des Volleigentums; Ergänzung des Verfassers]) richtig, so würde dies in einem (vorliegend nicht gegebenen) Extremfall (besonders hoher Wert eines unbebauten Grundstücks) dazu führen, dass dem Erbbauberechtigten keinerlei Entschädigungsanspruch zustünde. **Dass ein solches Ergebnis mit dem Schutzzweck des § 27 Abs. 2 ErbbauRG ... nicht vereinbar ist, erscheint als selbstverständlich und nicht näher begründungsbedürftig.**"

Wir regen daher dringend an, dass in den Anwendungshinweisen für § 28 klargestellt wird, dass zwar bei der Ermittlung des Wertes von Volleigentum, die Vorgaben der ImmoWertV einzuhalten sind, dass aber bei der Aufteilung des so ermittelten Wertes von der Systematik, wie sie durch das Allgemeine Ertragswertverfahren in der novellierten ImmoWertV vorgegeben wird, in bestimmten begründeten Fällen abgewichen werden kann.

Wie hoch muss die Nettokaltmiete mindestens sein, damit sich bei einer Bewertung im Residualwertverfahren ein Gebäudewertanteil ergibt?

München Nürnberg

Bodenwert bei GFZ = 1,0 in €/m ² Bodenfläche	Liegenschaftszinssatz												
	0,0%	0,5%	1,0%	1,5%	1,6%	2,0%	2,5%	3,0%	3,5%	4,0%	4,5%	5,0%	5,5%
	Nettokaltmiete in €/m ² Wohnfläche monatlich												
100	1,42	1,47	1,53	1,58	1,59	1,64	1,69	1,75	1,80	1,86	1,91	1,97	2,03
200	1,42	1,53	1,64	1,75	1,77	1,86	1,97	2,08	2,19	2,30	2,41	2,52	2,63
300	1,42	1,58	1,75	1,91	1,95	2,08	2,25	2,41	2,58	2,74	2,91	3,08	3,24
1.000	1,42	1,97	2,52	3,08	3,19	3,63	4,18	4,73	5,29	5,84	6,39	6,94	7,50
1.100	1,42	2,03	2,63	3,24	3,36	3,85	4,46	5,07	5,67	6,28	6,89	7,50	8,11
1.500	1,42	2,25	3,08	3,90	4,07	4,73	5,56	6,39	7,22	8,05	8,88	9,71	10,54
2.000	1,42	2,52	3,63	4,73	4,95	5,84	6,94	8,05	9,16	10,26	11,37	12,47	13,58
2.500	1,42	2,80	4,18	5,56	5,84	6,94	8,33	9,71	11,09	12,47	13,85	15,24	16,62
3.000	1,42	3,08	4,73	6,39	6,72	8,05	9,71	11,37	13,02	14,68	16,34	18,00	19,66
3.500	1,42	3,35	5,29	7,22	7,61	9,16	11,09	13,02	14,96	16,89	18,83	20,76	22,70
4.000	1,42	3,63	5,84	8,05	8,49	10,26	12,47	14,68	16,89	19,10	21,32	23,53	25,74
4.500	1,42	3,90	6,39	8,88	9,38	11,37	13,85	16,34	18,83	21,32	23,80	26,29	28,78
5.000	1,42	4,18	6,94	9,71	10,26	12,47	15,24	18,00	20,76	23,53	26,29	29,05	31,82
6.000	1,42	4,73	8,05	11,37	12,03	14,68	18,00	21,32	24,63	27,95	31,26	34,58	37,90
7.000	1,42	5,29	9,16	13,02	13,80	16,89	20,76	24,63	28,50	32,37	36,24	40,11	43,98

Annahmen:

Verwaltungskosten in €/Wohnung jährlich	298
Verwaltungskosten in €/m ² Wohnfläche jährlich	4,97 4,97
Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche jährlich	<u>11,70</u>
	16,67
Mietausfallwagnis in % der Nettokaltmiete	2%
Verhältnis Geschossfläche zu Wohnfläche	1,30

Baujahr: 1930; Wohnfläche: 60 m²; kein Aufzug; kein ausgebautes Dachgeschoss; Balkon; zentrale Heizung und Warmwasserversorgung; guter Zustand; zentrale, gute Lage

ortsübliche Nettokaltmiete gemäß Mietspiegel 2019 für München: 8,96 €/m² Wohnfläche monatlich
 ortsübliche Nettokaltmiete gemäß Mietenspiegel 2020 für Nürnberg: 8,26 €/m² Wohnfläche monatlich

Berechnung der Gebäudeentschädigung in München

Beispielrechnung

marktübliche Nettokaltmiete in €/m ² monatlich	8,96		
marktübliche Nettokaltmiete in €/m ² jährlich	107,52	107,52	
Verwaltungskosten in € /Wohnung jährlich	298		
Verwaltungskosten in €/m ² jährlich (bei einer Wohnungsgröße von 60 m ²)	4,97		
Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche jährlich	11,70		
Mietausfallwagnis in €/m ² Wohnfläche jährlich	<u>2,15</u>		
Bewirtschaftungskosten in €/m ² Wohnfläche jährlich	18,82	<u>18,82</u>	
Reinertrag in €/m ² Wohnfläche jährlich		88,70	88,70
Bodenwert in €/m ² Bodenfläche	4.500		
GFZ	1,0		
Bodenwert in €/m ² Geschossfläche	4.500		
Verhältnis Geschossfläche zu Wohnfläche	1,30		
Bodenwert in €/m ² Wohnfläche	5.850	5.850	
Liegenschaftszinssatz		1,60%	
Bodenwertverzinsungsbetrag in €/m ² Wohnfläche jährlich		<u>93,60</u>	<u>93,60</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen in €/m ² Wohnfläche jährlich			-4,90
Restnutzungsdauer in Jahren	30		
Liegenschaftszinssatz	1,60%		
Rentenbarwertfaktor	23,679		23,679
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €/m ² Wohnfläche			-115,96

Baujahr: 1930; Wohnfläche: 60 m²; kein Aufzug; kein ausgebautes Dachgeschoss; Balkon;
zentrale Heizung und Warmwasserversorgung; guter Zustand; zentrale, gute Lage

ortsübliche Nettokaltmiete nach Mietspiegel 2019 für München:
8,96 €/m² Wohnfläche monatlich

Berechnung der Gebäudeentschädigung in Nürnberg

Beispielrechnung

marktübliche Nettokaltmiete in €/m ² monatlich	8,26		
marktübliche Nettokaltmiete in €/m ² jährlich	99,12	99,12	
Verwaltungskosten in € /Wohnung jährlich	298		
Verwaltungskosten in €/m ² jährlich (bei einer Wohnungsgröße von 60 m ²)	4,97		
Instandhaltungskosten in €/m ² Wohnfläche jährlich	11,70		
Mietausfallwagnis in €/m ² Wohnfläche jährlich	<u>1,98</u>		
Bewirtschaftungskosten in €/m ² Wohnfläche jährlich	18,65	<u>18,65</u>	
Reinertrag in €/m ² Wohnfläche jährlich		80,47	80,47
Bodenwert in €/m ² Bodenfläche	1.100		
GFZ	1,0		
Bodenwert in €/m ² Geschossfläche	1.100		
Verhältnis Geschossfläche zu Wohnfläche	1,30		
Bodenwert in €/m ² Wohnfläche	1.430	1.430	
Liegenschaftszinssatz		2,00%	
Bodenwertverzinsungsbetrag in €/m ² Wohnfläche jährlich		28,60	<u>28,60</u>
Reinertragsanteil der baulichen Anlagen in €/m ² Wohnfläche jährlich			51,87
Restnutzungsdauer in Jahren	30		
Liegenschaftszinssatz	2,00%		
Rentenbarwertfaktor	22,396		22,396
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlagen in €/m ² Wohnfläche			1.162

Baujahr: 1930; Wohnfläche: 60 m²; kein Aufzug; kein ausgebautes Dachgeschoss; Balkon;
zentrale Heizung und Warmwasserversorgung; guter Zustand; zentrale, gute Lage

ortsübliche Nettokaltmiete nach Mietenspiegel 2020 für Nürnberg:
8,26 €/m² Wohnfläche monatlich

GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs- und
Immobilienunternehmen e.V.

Klingelhöferstr. 5
10785 Berlin
Telefon: +49 (0)30 82403-0
Telefax: +49 (0)30 82403-199

Brüsseler Büro des GdW
3, rue du Luxembourg
1000 Bruxelles
BELGIEN
Telefon: +32 2 5 50 16 11
Telefax: +32 2 5 03 56 07

E-Mail: mail@gdw.de
Internet: <http://www.gdw.de>