

Die Wohnungswirtschaft Deutschland



Stellungnahme

zu den Muster-Anwendungshinweisen zur
Immobilienwertermittlungsverordnung -
ImmoWertA

Juni 2023

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 zu den Muster-Anwendungshinweisen zur Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertA

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 Immobilienbewertung 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

Wir nehmen Bezug auf den Entwurf der Anwendungshinweise zur ImmoWertV (ImmoWertA) vom 3. Mai 2023 und möchten in dieser Stellungnahme im Wesentlichen auf zwei Aspekte im Detail eingehen:

1. Zulässigkeit von nicht normierten Verfahren und
2. Grundstücke mit Sozialbindung.

Zu 1

Zulässigkeit von nicht normierten Verfahren

In § 6 Abs. 1 ImmoWertV ist geregelt, dass "grundsätzlich zur Wertermittlung das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren, das Sachwertverfahren oder mehrere dieser Verfahren heranzuziehen sind. Die Verfahren sind nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der Eignung der zur Verfügung stehenden Daten, zu wählen; die Wahl ist zu begründen."

Im Entwurf der ImmoWertA in Nummer 6.(1).1 wird diese Wahlfreiheit für andere, in der Immobilienbewertungspraxis anerkannte Bewertungsverfahren insofern eingeschränkt, dass die Wahl eines nicht normierten Verfahrens eine Ausnahme darstellt, die besonders zu begründen ist. Eine zusätzliche Anforderung ist, dass die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen.

Die "nicht normierten Verfahren" als zulässige Ausnahme in der ImmoWertV werden so gegenüber den normierten Verfahren in der ImmoWertA deutlich benachteiligt bzw. unmöglich gemacht. Denn der Einsatz von nicht normierten Verfahren ist daran gekoppelt:

1. dass die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führen **und**
2. es einer besonderen Begründung bedarf.

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

Die Zulässigkeit von anderen, 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 erfolgen¹.

Während bei nach internationalen Rechnungslegungsstandards bilanzierenden Immobilienunternehmen die Verkehrswertbewertung

¹ Die im DAX vertretenen Wohnungsunternehmen Vonovia und LEG haben zum 31.12.2022 ein bewertetes Immobilienvermögen in Höhe von über 100 Mrd. Euro.

standardmäßig auf der Grundlage des DCF-Verfahrens erfolgt (die Marktwertermittlung bestimmt sich nach den in europäisches Recht übernommenen IFRS² konkret IFRS 13), beschränkt die ImmoWertA entgegen der ImmoWertV die Immobilienbewertung auf normierte Verfahren.

Wir fordern daher, in der ImmoWertA die Bedingungen für die Anwendung von nicht normierten Verfahren zu streichen und an die ImmoWertV anzupassen, um so 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 Grundstücke mit Sozialbindung

In unserer Stellungnahme zur ImmoWertV 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 hatten es begrüßt, dass in Nummer 46.(2).5 ImmoWertA-E (Stand 2021) empfohlen wurde, 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, hatten wir ausdrücklich begrüßt.

Im Entwurf der ImmoWertA (Stand 2023) wird ausgeführt, dass Miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen vertragliche und sonstige Vorgaben sind, die Einfluss insbesondere auf die Ertragsverhältnisse haben können. Hierzu können z. B. Miet- und Belegungsbindungen gehören, die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung dem Verfügungsberechtigten auferlegt werden.

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. Lühr zu folgenden Handlungsempfehlungen³:

² Das IASB macht hinsichtlich der Wahl des spezifischen Wertermittlungsverfahrens sowie der Quelle der Diskontierungszinssätze keine Vorgaben. Somit ist sowohl die Anwendung des Ertragswertverfahrens nach ImmoWertV als auch des DCF-Verfahrens möglich.

³ Vgl. BMI: Kommission "Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik (Baulandkommission) Handlungsempfehlungen und Dokumentation der Beratungen"

"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 Werteinfluss 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.

Wir regen an, Nummer 46.(2).5 wieder um folgenden Absatz zu ergänzen:

Wenn miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen nicht nur vereinzelt, sondern in einer gewissen Häufigkeit auftreten, bietet es sich an, dass die Gutachterausschüsse Kaufpreise und sonstige Daten für entsprechende Objekte systematisch erfassen und in der Kaufpreissammlung differenziert kennzeichnen. Dies gilt insbesondere für Mietwohnraum, der gefördert ist oder aus sonstigen Gründen zu preisgedämpften Mieten anzubieten ist.

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>