G 20858
März/April 2022
Art.-Nr. 21800202
ISSN 0938-0175

GuG

2 ▪ 2022

Grundstücksmarkt und Grundstückswert

Zeitschrift für Immobilienwirtschaft Bodenpolitik und Wertermittlung

Herausgeber:
Dr. Daniela Schaper
MinRat a.D. Prof. Dipl.-Ing.
Wolfgang Kleiber

Aus dem Inhalt

■ **Erbbaurechte auf der Karriereleiter – Wertermittlung nach ImmoWertV 2021**
Albert M. Seitz
Seite 67

■ **Ableitung von Bodenwerten für Wohnbebauung im planungsrechtlichen Außenbereich: methodische Vorgehensweise in Theorie und Praxis**
Dennis Lommerzheim/Florian Hackelberg
Seite 74

■ **Das Baulandmobilisierungsgesetz 2021 in praktischer Anwendung**
Reinhard Sparwasser/Ole Jena
Seite 82

■ **Kommunale Baulandbereitstellung durch Baulandstrategien und Bauland-beschlüsse**
Egbert Dransfeld
Seite 91

■ **Taxation und Entschädigung landwirtschaftlicher Nutzflächen beim Landentzug für öffentliche Zwecke – Teil 2**
Frank Dittrich/Jörg Spinda
Seite 97

Werke · Online-Module · Lösungen
Werner Baurecht
wolterskluwer-online.de/baurecht

Werner Verlag

Der Entwurf der BelWertV-Novelle im Fokus

Am 02.07.2021 legte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einen umfangreichen Entwurf auf 235 Seiten mit Änderungen zu verschiedenen Verordnungen aus dem Bereich des Pfandbriefrechts vor. Diese »erste pfandbriefrechtliche Änderungsverordnung« beinhaltet auch einen Änderungsentwurf der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV).

Im nachfolgenden wird auf ausgewählte Aspekte des Änderungsentwurfs eingegangen. Verbände konnten bis zum 03.09.2021 Anregungen einbringen und eine Veröffentlichung der Endfassung der neuen BelWertV für das erste Halbjahr 2022 ist nicht unwahrscheinlich.

1. 10 Jahre Betrachtungszeitraum (§ 3 Grundsatz der Beleihungswertermittlung)

Ergänzt wird im Wesentlichen, dass es einer Betrachtung der Marktgegebenheiten von mindestens der letzten 10 Jahre bedarf. In der Begründung zur BelWerV wird unterstrichen, dass es sich um eine sichere Erzielung von Erträgen handelt und es beim Ansatz der Bewertungsparameter nicht einfach um eine Durchschnittsbetrachtung geht, sondern Zeitreihen für die Bewertungsparameter in vorsichtiger Weise anzusetzen sind.

Kommentar: Der Beleihungswert als langfristig stabiler Teil des Verkehrswertes soll in Boom-Zeiten einen deutlichen Abstand zum Verkehrswert aufweisen und in Krisenzeiten liegen beide Werte eng beieinander. Dieser antizyklische Charakter des Beleihungswertes benötigt die Betrachtung langer Zeiträume. Damit eine Einheitlichkeit beim Betrachtungszeitraum gegeben wird, ist es sehr hilfreich, dass in dem aktuellen Entwurf der BelWertV eine konkrete Jahreszahl enthalten ist. Auch mit Blick auf die langen Tilgungsdauern von Immobilienkrediten ist der Zeitraum von mindestens zehn Jahren sicherlich nicht zu lang gewählt.

2. Vermietungsabschlag (§ 4 Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswert)

Bei Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern, die zweifelsfrei zur Eigennutzung geeignet und klassischerweise zur Eigennutzung dauerhaft nachgefragt werden, ist im Falle einer Vermietung der Einheit eine hiermit verbundene Wertminderung nachvollziehbar vom Beleihungswert abzuziehen.

Kommentar: Es besteht die akute Gefahr, dass der Vermietungsabschlag sehr unterschiedlich bei den Kreditinstituten gehandhabt wird. Bereits jetzt sind Herangehensweisen der Praxis bekannt, die von einem pauschalen Abzug von 10 %, über den Abzug einer Jahresmiete, bis hin zum Abzug von 3–5 % des Gesamtwertes reichen.

3. § 5 Gutachten

Lediglich kleinere Änderungen sind hier zu verzeichnen. So wurde die Besichtigungserfordernis grundsätzlich nicht anders als bisher definiert, aber vom § 4 in den § 5 verschoben. Ein Detail ist, dass Gutachten auch zur dauerhaften Nachfrage von Eigennutzern eine Aussage treffen müssen.

Kommentar: Es wäre sehr wünschenswert, wenn die Baulasten in der finalen Version nicht mehr in der Aufstellung enthalten wären. Die Gutachter sollten entscheiden, ob die Baulast abgefragt wird oder nicht. Hintergrund ist, dass bei Bestandsbauten mit üblicher Umgriffsfläche bereits im Rahmen der Bodenwertermittlung eine ggf. bestehende Baulast durch die Berücksichtigung der Unterausnutzung berücksichtigt wird. Da der Prozess der Erfragung von Baulasten nicht in ganz Deutschland digital und einheitlich erfolgt treten ggf. nicht unerhebliche Wartezeiten auf. Für die Kreditwirtschaft sind solche Prozessbrüche eine Herausforderung. Bei unbebauten Grundstücken ist die Abfrage einer Baulast grundsätzlich unerlässlich.

4. Ertragswertverfahren

Auch im Entwurf der Neufassung ist ausgeführt, dass im Regelfall die vertraglich vereinbarte Miete anzusetzen ist. Neu geregelt ist, dass die Roherträge im Falle von Gastronomie, Kinos und vergleichbaren Freizeitobjekten aus dem durchschnittlichen Umsatz pro Sitzplatz herzuleiten sind. Bei Hotellerie, Klinik, Pflegeheimen oder einer vergleichbare Nutzung sind die Roherträge nach Zimmer oder Bett differenziert nach Region, Kategorie und Ausstattungsgrad herzuleiten.

Kommentar: Die Regelung trägt zur Vereinheitlichung der Gutachten bei und ist inhaltlich gut begründbar.

4.1 Bewirtschaftungskosten

Wie bisher gibt die Anlage 1 zur BelWertV hierzu detailliert Auskunft und die Mindestansätze wurden neu festgelegt. Inhaltlich neu ist die Regelung, dass ein Modernisierungsrisiko nicht im Mindestbetrag der Bewirtschaftungskosten von 15 % angesetzt werden darf, sondern zusätzlich anzusetzen ist. Nach wie vor sieht die BelWertV keinen zwingenden Ansatz eines Modernisierungsrisikos für Wohnimmobilien explizit vor.

Kommentar: Die zweite Berechnungsverordnung (2. BV) berechnete einst die Kostenmiete im geförderten Wohnungsbau und war eine politisch gewollte Niedrigmiete. Die Maximalansätze der 2. BV stellten bewusst niedrige Ansätze dar. Unter Berücksichtigung des Umstands, dass die Instandhaltungskosten nach der 2. BV geringer als realistische Instandhaltungskosten sind, kann diese Regelung nur begrüßt werden. Bei Betreiberimmobilien bzw. Immobilien mit einem Modernisierungsrisikoansatz führt die Neuregelung tendenziell zu höheren Bewirtschaftungskosten.

4.2 § 12 Kapitalisierungszinssätze

Im aktuellen Entwurf bleibt der Mindestkapitalisierungszinssatz für den Bereich Wohnen grundsätzlich bei 5 % und für

Gewerbe bei 6 %. Bei nachfolgenden Nutzungsarten beträgt der Mindestsatz 6,5 %: Warenhäuser, Selbstbedienungs- und Fachmärkte, Hotels, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Pflegeheime, landwirtschaftlich genutzte Objekte, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Freizeitimmobilien, Parkhäuser, Tankstellen sowie Lager- und Logistikimmobilien. Bei Produktionsimmobilien beträgt der Mindestsatz 7 %.

Bei den Nutzungsarten Wohnen (neu), Handel, Büro, Geschäfte sowie Lager (neu) und Logistik (neu) können die Mindestsätze um höchstens 0,5 Prozentpunkte unterschritten werden, wenn folgende Kriterien erfüllt sind:

- eine sehr gute Lage im Verdichtungsraum,
- ein entsprechend der jeweiligen Objektart bevorzugter Standort,
- eine gute Infrastruktur,
- eine gute Konzeption,
- eine hochwertige Ausstattung,
- eine hochwertige Bauweise,
- eine besonders hohe Marktgängigkeit und
- ein sehr guter Objektzustand.

Wird von der o.g. Ausnahmeregelung gebraucht gemacht, bedarf es weiterhin einer nachvollziehbaren Begründung im Gutachten.

Kommentar:

Dringend möchte ich davon abraten, niedrigere Mindestkapitalisierungssätze zu fordern und auf das Grundprinzip hinweisen, dass im Boom der Abstand zwischen Beleihungswert und Verkehrswert hoch und in der Krise niedrig sein muss. Dementsprechend gilt es im Boom einen hohen Unterschied zwischen Liegenschaftszins und Kapitalisierungszins zu haben und in der Krise einen geringen. Abbildung 1 veranschaulicht dies.

Besonders positiv ist die Einheitlichkeit hervorzuheben, wie die Mindestkapitalisierungszinssätze derzeit die Kreditinstitute treffen. Es findet bei Liegenschaftszinssätzen, die deutlich **unter** den Mindestkapitalisierungszinsätzen liegen, kaum ein Wettbewerb der Kreditinstitute über die Immobilienbewertung statt, da für alle Kreditinstitute der Abstand zwischen Liegenschafts- und Kapitalisierungszinssatz gleich ist. Der Unterschied zwischen Markt- und Verkehrswerten ist bei verschiedenen Kreditinstituten im Ertragswertverfahren daher ähnlich, was positiv ist. Wie jedem Beleihungswertermittler bekannt, ist dies im Vergleichswertverfahren in keiner Weise so, da die Mindestabschläge von Kreditinstitut zu Kreditinstitut (selbst

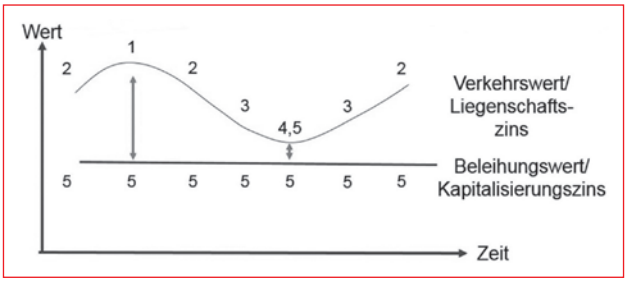

Abb. 1: Verkehrs- vs. Beleihungswert bei unterschiedlichen Zinsniveaus

	Gebäudeart	Liegenschaftszins %
2015	**Mehrfamilienhäuser**	**5,6**
	Standardabweichung	1,2
	Gemischt genutzte Gebäude	**7,0**
2020	**Mehrfamilienhäuser**	**2,8**
	Standardabweichung	2,3
	Gemischt genutzte Gebäude	**4,7**

Abb. 2: Veränderung der Liegenschaftszinssätze im Zeitablauf. Grundstücksmarktbericht Dortmund 2015 vs. 2020[1]

in der gleichen Region) erheblich voneinander abweichen. Und im Ertragswertverfahren bei Liegenschaftszinssätzen überhalb der Mindestkapitalisierungszinssätze herrscht ebenfalls Uneinheitlichkeit bezüglich der Zinsaufschläge auf den Liegenschaftszinssatz.

Abbildung 2 zeigt, dass im Grundstücksmarktbericht 2015 von Dortmund die übliche Bandbreite der Liegenschaftszinssätze für Mehrfamilienhäuser zwischen 4,4 % und 6,8 % lag (5,6 % +/- 1,2 %-Punkte). Der Boom der letzten Jahre senkte den Liegenschaftszins auf eine übliche Spanne zwischen 0,5 % und 5,1 % ab (2,8 % +/- 2,3 %-Punkte). Im Jahr 2015 war Dortmund nicht in einer Krisensituation. Die Betrachtung von Zeitreihen von Liegenschaftszinssätzen zeigt, dass der wohnungswirtschaftliche Mindestkapitalisierungszinssatz von 5 % zwar aktuell in nicht wenigen Regionen bei einigen Wohnimmobilien unterschritten wird, aber in einer längerfristigen Betrachtung als nicht unangemessen hoch erscheint.

An dieser Stelle soll auch auf den Immobilienblasenindex vom Marktforschungsinstitut empirica, die einschlägigen Veröffentlichungen der Bundesbank sowie den Global Real Estate Bubble Index der Großbank UBS verwiesen werden, die allesamt für einige Metropolregionen in Deutschland vor nicht unerheblichen Risiken warnen. Der aktuelle Entwurf der BelWertV trägt dem Vorsichtsaspekt, dem Langfristcharakter und der Nachhaltigkeit der Beleihungswertermittlung Rechnung.

Prof. Dr.-Ing. Markus Staiber
Studiengang Immobilienwirtschaft
Leitung Vertiefungsrichtung Immobilienbewertung
HfWU Hochschule für Wirtschaft und Umwelt
Nürtingen-Geislingen
E-Mail: markus.staiber@hfwu.de

1 Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund (Hg), Grundstücksmarktbericht für 2020, S. 53; Vgl. Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in der Stadt Dortmund (Hg), Grundstücksmarktbericht für 2015, S. 40.; Die Daten beziehen sich auf das jeweilige Vorjahr.