

Anlage 4

Entwurf zur Novellierung der BelWertV

Hier: Petitum für eine Ausnahmeregelung zur Unterschreitung der Mindestkapitalisierungszinssätze für Wohnimmobilien mit erheblich und nachhaltig unter dem Marktniveau liegenden Mieten nach § 12 (4) BelWertV

Teil 3, Abschnitt 1

§ 12 Kapitalisierung der Reinerträge / Anlage 3

Absenkung der Mindestkapitalisierungszinssätze nach § 12 (4) Satz 1 und 2 sowie Anlage 3 sowie für erstklassige Immobilien

Die Bewertungsvorschriften zur Ermittlung des Ertragswertes werden im Teil 3 Abschnitt 1 BelWertV-E neu gefasst. Wir begrüßen es, dass der Verordnungsgeber mit der Änderung von § 12 (4) Satz 2 sowie der Anlage 3 die Möglichkeit, den Kapitalisierungszinssatz für die Reinerträge um 0,5 %-Punkte gegenüber den Mindestsätzen für den Kapitalisierungszinssatz in Anlage 3 zu unterschreiten, auf erstklassige Wohn-, Logistik und Lagerimmobilien erweitert hat. Die Mindestsätze für den Kapitalisierungszinssatz sollen aber nach Anlage 3 auf dem regulatorisch vorgegebenen Niveau von 5 % für wohnwirtschaftliche Nutzungen und 6 % für gewerbliche Nutzungen verharren.

Der Verordnungsgeber führt in seinem Entwurf für das EpÄVO aus, dass er mit seinem Vorschlag zu neuen Bewertungsvorschriften der zunehmenden Diskrepanz zwischen den Marktwerten für Ertragswertobjekte und deren pfandbriefrechtlichen Beleihungswerten Rechnung tragen will. Diesem Anspruch wird der Verordnungsentwurf nicht gerecht. Denn wie im Positionspapier des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp) vom 20. August 2019 bereits dargelegt, sinken die Kapitalmarktzinsen, an denen sich die Zinssätze für die Kapitalisierung der Reinerträge orientieren, bereits seit Jahren kontinuierlich. Es gibt keine Anzeichen dafür, dass sich diese Entwicklung zukünftig ändern wird, insbesondere nicht dafür, dass die Kapitalmarktzinsen ansatzweise wieder das Niveau von 2006, als die BelWertV in ihrer Erstfassung verkündet wurde, erreichen werden. Diese nachhaltige Absenkung des Zinsniveaus kann in der Systematik der Beleihungswertermittlung in dem durch den Verordnungsgeber vorgeschlagenen Entwurf der BelwertV nicht abgebildet werden.

Vor diesem Hintergrund erscheinen die seit Einführung der Beleihungswertermittlungsverordnung in 2006 unveränderten Mindestkapitalisierungszinssätze nicht mehr sachgerecht. Sie spiegeln das nachhaltige Ertrags- und Verkaufsrisiko sowie die zukünftig zu erwartende Marktentwicklung nicht mehr wider.

Petitum (1), (2) und (3)

Wir plädieren nachdrücklich dafür, dem geänderten Zinsniveau Rechnung zu tragen und bitten den Verordnungsgeber

- für wohnwirtschaftliche Nutzungen den Mindestkapitalisierungszinssatz nach § 12 (4) Satz 1 i.V.m. Anlage 3 auf 4 % und
- für gewerbliche Nutzungen den Mindestkapitalisierungszinssatz nach § 12 (4) Satz 1 i.V.m. Anlage 3 auf 5 % abzusenken sowie

- in begründeten Ausnahmefällen für erstklassige Immobilien ein Unterschreiten des Mindestkapitalisierungszinssatzes für wohnwirtschaftliche und gewerbliche Nutzungen nach § 12 (4) Satz 2 und 3 um mindestens 1 %-Punkt zuzulassen.

Ausnahmeregelung zur Unterschreitung der Mindestkapitalisierungszinssätze für Wohnimmobilien mit erheblich und nachhaltig unter dem Marktniveau liegenden Mieten

Die in Teil 3 Abschnitt 1 BelWertV-E vorgeschlagenen Bewertungsregeln zur Ermittlung des Ertragswertes werden den Besonderheiten von Wohnraum, deren Mieterträge nachhaltig und in erheblichen Umfang unterhalb des Marktniveaus liegen, nicht gerecht. Hierbei handelt es sich in der Regel um öffentlich geförderten Wohnraum oder Wohnraum im Eigentum genossenschaftlicher, kirchlicher und kommunaler Träger. Die Mieterträge solchen Wohnraums werden durch rechtliche Vorgaben reguliert. Sie sind in vielen Fällen gegenüber dem Marktniveau um mehr als 20 % abgesenkt. Die im sozialen Wohnungsbau höchstens zulässige Miete ist regelmäßig die Kostenmiete, deren angemessene Höhe von den Behörden überprüft wird. Um dem Zweck des öffentlich geförderten Wohnungsbaus gerecht zu werden, nämlich einkommensschwachen Zielgruppen Wohnraum bereitzustellen, liegen die mietpreisgebunden und damit nach der BelWertV ansatzfähigen Vertragsmieten noch unter der Kostenmiete und damit erheblich unterhalb des nachhaltigen Mietniveaus für nicht öffentlich geförderten Wohnungsbau. Der bezeichnete Wohnraum wird deshalb in guten Lagen im Verdichtungsraum langfristig stark nachgefragt. Öffentlich geförderter Wohnraum und Wohnraum im Eigentum von genossenschaftlichen, kirchlichen und kommunalen Trägern ist folglich besonders marktgängig und ertragssicher. Des Weiteren sind genossenschaftliche, kirchliche und kommunale Träger langfristige Bestandhalter, deren Fokus auf eine ordnungsgemäße Objektbewirtschaftung in Verbindung mit einer regelmäßigen Sicherstellung der Objektqualität gerichtet ist. Die hohe Ertragssicherheit begründet sich auch im Zweck der Trägerschaften, in der Regel ebenfalls sozialverträglichen oder kooperativ genutzten Wohnraum bereitzustellen. Somit liegen in diesen Trägersegmenten tatsächliche Mieten ebenfalls merklich unterhalb des rechtlich zulässigen Mietniveaus und sind von besonderer Nachhaltigkeit gekennzeichnet, da Mieterhöhungen und die Maximierung der Gewinnerzielung nicht im Vordergrund stehen.

Die vom Verordnungsgeber nach § 12 (4) Satz 2 und 3 BelWertV-E zugestandenen Absenkungsmöglichkeiten des Kapitalisierungszinssatzes bei erstklassigen Immobilien werden den Besonderheiten des hier bezeichneten Wohnraums noch nicht vollständig gerecht. Aus konzeptionellen Gründen erfüllen diese Immobilien die Kriterien „hochwertige Bauweise“ und „hochwertige Ausstattung“ aus § 12 (4) Satz 3 in der Regel nicht, denn diese Eigenschaften sind weder Gegenstand der öffentlichen Förderung sozialen Wohnraums noch sind sie wesentlich bei der Schaffung von Wohnraum durch genossenschaftliche, kirchliche und kommunale Träger. Hingegen zeichnen sich diese Immobilien regelmäßig durch einen guten Objektzustand aus. Wegen der hohen Nachfrage und der Marktgängigkeit des bezeichneten Wohnraums ist das einhergehende Risiko außerordentlich gering. Wir halten deshalb auch hier die Ausnahmeregelung für erstklassige Wohnimmobilien, dass der Kapitalisierungszinssatz unterschritten werden darf, für gerechtfertigt.

Petition (4)

Wir bitten den Verordnungsgeber nachdrücklich, dem geringen Risiko von öffentlich geförderten Wohnraum mit Mietpreisbindung und Wohnraum, bei dem die Mieterträge nachhaltig und in erheblichen Umfang unterhalb des Marktniveaus liegen, durch die Ausnahmeregelung Rechnung zu tragen,

- dass nach § 12 (4) Satz 4 der Mindestkapitalisierungszinssatz um 1 %-Punkt unterschritten werden darf.

Neufassung des § 12 (4)

~~1Die in Anlage 3 genannten Kapitalisierungszinssätze (Mindestsätze) dürfen vorbehaltlich des Satzes 2 nicht unterschritten werden. 2Die Mindestsätze dürfen für die Nutzungsarten Wohnen, Handel, Büro, Geschäfte sowie Lager und Logistik um höchstens 1 Prozentpunkt unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt. 3Dies ist dann der Fall, wenn mindestens folgende Kriterien erfüllt sind. Bei wohnwirtschaftlicher Nutzung darf der Kapitalisierungszinssatz nicht unter 5 Prozent, bei gewerblicher Nutzung unbeschadet des Satzes 3 nicht unter 6 Prozent in Ansatz gebracht werden (Mindestsätze). 4Die in Anlage 3 genannten Bandbreiten für einzelne Nutzungsarten sind zugrunde zu legen. 5Die untere Grenze der jeweiligen Bandbreite darf bei gewerblich genutzten Objekten um höchstens 0,5 Prozentpunkte unterschritten werden, wenn es sich um erstklassige Immobilien handelt. Dies ist dann der Fall, wenn mindestens folgende Kriterien erfüllt sind:~~

1. eine sehr gute Lage im Verdichtungsraum,
2. ein entsprechend der jeweiligen Objektart bevorzugter Standort,
3. eine gute Infrastruktur,
4. eine gute Konzeption,
5. eine hochwertige Ausstattung,
6. eine hochwertige Bauweise,
7. eine besonders hohe Marktgängigkeit und
8. ~~die Beschränkung auf die Nutzungsarten Handel, Büro und Geschäfte,~~
9. ein sehr guter Objektzustand. ~~und~~
10. ~~die gegebene Möglichkeit anderweitiger Nutzungen.~~

Darüber hinaus darf bei öffentlich gefördertem Wohnraum mit Mietpreisbindung sowie Wohnraum, bei dem Mieten gegenüber dem Marktniveau erheblich und nachhaltig abgesenkt wurden, auch dann der Mindestkapitalisierungszinssatz um höchstens 1 Prozentpunkt unterschritten werden, wenn die Kriterien nach Satz 3 Nr. 1 – 4 sowie 7 – 8 erfüllt sind und die vertraglich fixierten Mieten mehr als 20 Prozent unter den ortsüblich erzielbaren Mieten vergleichbarer Objekte liegen.

~~5Ein Unterschreiten nach Satz 2 und 3 bzw. 4 bedarf einer nachvollziehbaren, im Gutachten dokumentierten Begründung.~~

Änderungen zu Anlage 3 (zu §12 Abs. 4)

Mindestsätze ~~Bandbreiten~~ für Kapitalisierungszinssätze

A) Wohnwirtschaftliche Nutzung (~~in Deutschland belegene Objekte~~):

Wohnhäuser: **4,0** % ~~bis 8,0~~ Prozent

B) Gewerbliche Nutzung (~~in Deutschland belegene Objekte~~):

a) Geschäftshäuser und Bürohäuser: **5,0** % ~~bis 7,5~~ Prozent

b) Warenhäuser, Selbstbedienungs- und Fachmärkte, Hotels, Kliniken, Rehabilitationseinrichtungen, Pflegeheime, landwirtschaftlich genutzte Objekte, Verbrauchermärkte, Einkaufszentren, Freizeitimmobilien, Parkhäuser, Tankstellen sowie Lager- und Logistikimmobilien: Bürohäuser: 6,50% ~~bis 7,5~~ Prozent

c) Warenhäuser: 6,5 % ~~bis 8,0~~ %

d) SB- und Fachmärkte: 6,5 % ~~bis 8,5~~ %

e) Hotels und Gaststätten: 6,5 % ~~bis 8,5~~ %

f) Kliniken, Reha-Einrichtungen: 6,5 % ~~bis 8,5~~ %

g) Alten- und Pflegeheime: 6,5 % ~~bis 8,5~~ %

h) Landwirtschaftlich genutzte Objekte: 6,5% ~~bis 8,5~~%

i) Verbrauchermärkte, Einkaufszentren: 6,5% ~~bis 9,0~~%

j) Freizeitimmobilien (z. B. Sportanlagen): 6,5% ~~bis 9,0~~%

~~k) Parkhäuser, Tankstellen: 6,5% bis 9,0%~~

~~l) Lagerhallen: 6,5 % bis 9,0 %~~

~~m) Produktionsgebäude-Produktionsimmobilien: 7,0% bis 9,0% Prozent~~