

Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken e. V.
Bundesverband deutscher Banken e. V.
Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands e. V.
Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V.
Verband deutscher Pfandbriefbanken e. V.



EINGEGANGEN
13. Jan. 2013
Erled.

Deutscher Sparkassen- und Giroverband e. V. | 13. Jan. 2013
Charlottenstraße 47 | 10117 Berlin

Institut der Wirtschaftsprüfer
in Deutschland e. V.
Herrn Christian Rohde
Tersteegenstraße 14
40474 Düsseldorf

Kontakt: Dr. Alexander Aulibauer
Telefon: +49 30 20225-5415
Fax: +49 30 20225-5403
E-Mail: alexander.aulibauer@dsgv.de

AZ DK: IDW
AZ DSGV: 8250

Entwurf des IDW-Standards: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW ES 10)

hier: Stellungnahme der Deutschen Kreditwirtschaft

29. Januar 2013

Sehr geehrter Herr Rohde,
sehr geehrte Damen und Herren,

am 27. Juni 2012 hat das Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) den „Entwurf eines IDW Standards: Grundsätze zur Bewertung von Immobilien (IDW ES 10)“ veröffentlicht. Eventuelle Änderungs- oder Ergänzungsvorschläge erbitten Sie bis zum 31. Januar 2013. Gerne nehmen wir aus Sicht der Kreditwirtschaft die Möglichkeit zur Stellungnahme wahr.

Kurzdarstellung Deutsche Kreditwirtschaft

Die Deutsche Kreditwirtschaft ist als Zusammenschluss des Bundesverbandes der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken, des Bundesverbandes deutscher Banken, des Bundesverbandes Öffentlicher Banken Deutschlands, des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes und des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken die Interessenvertretung der kreditwirtschaftlichen Spitzenverbände. Sie ist im August 2011 hervorgegangen aus dem Zentralen Kreditausschuss (ZKA) und führt dessen Arbeit fort. Die Deutsche Kreditwirtschaft steht für eine gemeinsame Meinungs- und Willensbildung der kreditwirtschaftlichen Verbände in Deutschland – in bankrechtlichen, bankpolitischen und bankpraktischen Fragen. Dazu gehört insbesondere das Aufsichts-, Wertpapier- und Steuerrecht. Sie vertritt die gemeinsamen Standpunkte der kreditwirtschaftlichen Spitzenverbände gegenüber den gesetzgebenden Organen, der Regierung, den Behörden sowie bank- und finanzwirtschaftlichen Institutionen auf nationaler, europäischer und internationaler Ebene. Darüber hinaus informiert sie die Presse und Öffentlichkeit.

Federführer:
Deutscher Sparkassen- und Giroverband e.V.
Charlottenstraße 47 | 10117 Berlin
Telefon: +49 30 20225-0
Telefax: +49 30 20225-250
www.die-deutsche-kreditwirtschaft.de

Grundsätzliche Anmerkungen

Das Institut der Wirtschaftsprüfer legt mit diesem IDW-Standard die Grundsätze dar, nach denen Wirtschaftsprüfer künftig Immobilien bewerten oder diese als Grundlage für die Beurteilung von Immobilienbewertungen heranziehen. Wir begrüßen das Grundverständnis, dass jeder Bewertungsfall eine eigene fachgerechte Problemlösung verlangt und daher die Grundsätze nur den Rahmen festlegen.

Allerdings möchten wir darauf hinweisen, dass zumindest die Immobiliengutachter, die in und für Banken tätig sind, rechtlichen Vorgaben (insbesondere PfandBG, BelWertV, BauGB, ImmoWertV) unterliegen. Diese gehen weit über den Umfang dieses Entwurfs hinaus und sind in ihrer Auslegung teilweise konträr zu diesem Entwurf.

ad Bezugnahme auf IDW S1 (i.d.F. von 2008)

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass wir die Anlehnung an und die Bezugnahme auf den IDW-Standard 1 (i.d.F. von 2008) nur in Teilen nachvollziehen können. Eine Unternehmensbewertung ist ein grundsätzlich singulärer Vorgang, eine Immobilienbewertung kann zur üblichen Geschäftstätigkeit gehören. In der Kreditwirtschaft gehört sie im Rahmen der Kreditvergabe zum täglichen Geschäft mit Erstbewertung und Aktualisierungen.

ad Begriffliche Grundlagen

Wir schlagen vor, dass die in diesem Standardentwurf enthaltenen Begriffe mit den bereits in deutschen Gesetzen und Verordnungen – insbesondere die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) – verwendeten Begriffen inhaltlich identisch sind. Das IDW bitten wir, einen bestehenden Begriff weder neu auszulegen noch hierfür eine neue Begriffsbestimmung einzuführen. Soweit der Standardentwurf Bezug nimmt auf angelsächsische Methoden und Verfahren, bitten wir Sie, die entsprechenden englischsprachigen Begriffe in Klammern zu ergänzen: dies erleichtert das Verständnis einer deutschen Formulierung.

Das IDW hat seinen Standard auf Bewertungsanlässe ausgerichtet. Aus unserer Sicht dominieren die rechnungslegungsbezogenen Anlässe die umfangreichen Ausführungen. Zudem halten wir es für zielführender, wenn der Standard sich daran orientiert, für welchen Geschäftszweck eine Immobilienbewertung erforderlich ist und welche Methoden für die Objektbewertung maßgeblich sind. Aus dem Wertbegriff lassen sich unserer Auffassung nach die Anlässe einer Immobilienbewertung eher ableiten.

ad Anwendungsbereich

Wir gehen davon aus, dass dieser Standard künftig branchenübergreifend für alle Unternehmen mit Sitz in Deutschland gelten soll. Unklar ist uns zum jetzigen Zeitpunkt, ob dieser Standard nur für in Deutschland gelegene Grundstücke und bauliche Anlagen oder auch für im Ausland gelegene Grundstücke und bauliche Anlagen – insbesondere bei grenzüberschreitend tätigen Unternehmen – gelten soll. Wir halten es für zielführend, den künftigen Standard auf in Deutschland gelegene Grundstücke und bauliche Anlagen zu beschränken. Wir schlagen vor, den internationalen Bezug durch landestypische Ergänzungen herzustellen. Andernfalls wäre Abschnitt 3.4.3. auch international auszulegen.

ad Spezialimmobilien

Unserer Kenntnis nach gibt es für den Begriff „Spezialimmobilie“ weder eine einheitliche Definition noch eine herrschende Meinung über seine Auslegung. Unserer Auffassung nach will das IDW seine berufsständige Auffassung zu gewerblichen Immobilien mit besonderen Nutzungsarten darlegen. Wir bitten daher zu prüfen, ob die Zielrichtung dieses Abschnitts mit den Ausführungen in Einklang steht.

ad Öffentliche Förderung

Wir nehmen den Ansatz des IDW zur Kenntnis, alternativ den Zinsvorteil zu berechnen. Wir sehen dies jedoch nicht als originäre Aufgabe des Immobiliengutachters an. Im Übrigen ist das in der Praxis übliche Verfahren „Vorzeitige Ablösung der Förderung und Erlöschen der Mietpreisbindung“ neben den beiden in Textziffer 115 beschriebenen Ertragswertverfahren gleichwertig zu ergänzen.

ad Strukturschwache Regionen

Diesen Abschnitt halten wir insgesamt für plakativ und nicht sachgerecht. Weder das Wort strukturschwach noch das Wort Region sind im IDW-Standardentwurf hinreichend definiert. Wir sind der festen Überzeugung, dass die unter 3.4.3. dargestellten Probleme in einer sachgerechten und verantwortungsbewussten Bewertung einer Immobilie bereits heute angemessen berücksichtigt werden. **Wir bitten Sie mit Nachdruck zu prüfen, ob der Abschnitt in dieser exponierten Form entbehrlich wird.**

ad Vollständigkeitserklärung

Unserer Überzeugung nach ist der Abschnitt zur Vollständigkeitserklärung auf Immobiliengutachter und Unternehmen, die aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit Immobiliengutachten erstellen, weder anwendbar noch praktikabel.

Anmerkungen im Einzelnen

ad 1. Vorbemerkungen

Tz. 2:

Als mögliche Bewertungsanlässe stellt diese Textziffer auf die Rechnungslegung und typischerweise den Kauf oder den Verkauf von Immobilien oder Immobilienunternehmen ab. Nach unserem Verständnis wird die in unserer Volkswirtschaft weiterhin bedeutende Finanzierung von Immobilien als Bewertungsanlass unzureichend adressiert.

ad 2. Begriffliche Grundlagen und Bewertungsanlässe

Tz. 4:

In dieser Textziffer verwendet das IDW die Begriffe „Grundstück“ und „Gebäude“. Das Grundstück im grundbuchrechtlichen Sinne ist abweichend von der Begriffsbestimmung im ersten Satz der Textziffer als ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der unter einer besonderen Nummer im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs gebucht ist. Ein Grundstück kann ein oder mehrere Flurstücke (Buchungseinheit des Liegenschaftskatasters) umfassen. Der Begriff „Gebäude“ stammt offensichtlich aus den Rechnungslegungsvorschriften. In den für die Immobilienbewertung relevanten deutschen Vorschriften wird hierfür der Begriff „bauliche Anlagen“ verwendet. Sollte der Standard nicht nur auf den rechnungslegungsbezogenen Bewertungsanlass rekurrieren, schlagen wir vor, auf den vorhandenen Katalog der wichtigen immobilienrelevanten Begriffe aufzusetzen und weitere Begriffe wie „Wirtschaftliche Einheiten“ und „Wesentlicher Bestandteil“ (§ 93 BGB) aufzunehmen.

Tz. 6:

Die in dieser Textziffer enthaltenen Ausführungen über den "Wert einer Immobilie lesen wir als eine Marktwertdefinition. Wir schlagen vor, entweder auf § 194 BauGB zu verweisen oder des-

sen Begriffsbestimmung zu übernehmen und ggf. auf weitere Wertbegriffe (Beleihungswert, Grundbesitzwert, etc.) hinzuweisen.

Tz. 11:

Im letzten Satz dieser Textziffer erläutert das IDW die Funktion des Wirtschaftsprüfers bei sonstigen (z.B. finanzierungsbedingten) Bewertungsanlässen. Nach unserem Verständnis leitet das IDW die Funktionen bei der Immobilienbewertung direkt aus Tz. 12 des IDW Standards: Grundsätze zur Durchführung von Unternehmensbewertungen (IDW S 1 i.d.F. 2008) ab. Unserer Auffassung nach wird die Funktion des Wirtschaftsprüfers bei der Immobilienbewertung besser mit dem Begriff des Vermittlers beschrieben. Wir schlagen vor, auf den Begriff des "Schiedsgutachters" in diesem Kontext zu verzichten.

Tz. 13:

Diese Textziffer verwendet den Begriff (Teil-)Gebäude. Wir sind uns im Unklaren, ob dieser Begriff bewusst gewählt worden ist oder ob es richtigerweise (Teil-)Grundstück heißen müsste. Im Übrigen können auch mehrere Grundstücke als ein Bewertungsobjekt bzw. eine wirtschaftliche Einheit gesehen werden.

Tz. 14:

Laut dieser Textziffer ist auch eine Zusammenfassung sachgerecht. Demzufolge ist die Bewertung eines Immobilienportfolios als Clusterbewertung im Rahmen der Marktwertermittlung sachgerecht. Wir verstehen die Textziffer so, dass sie zulässig ist.

Tz. 15:

Wir verstehen die Typisierung im Zusammenhang mit Immobilienportfolien. Allerdings könnte die beispielhafte Aufzählung zu Einschränkungen bei der Anwendung des Standards führen. Daher schlagen wir folgende Formulierung vor: *„Als Kriterien für die Typisierung kommen rechtliche und tatsächliche Grundstücksmerkmale in Betracht.“*

ad 3. Bewertungsverfahren

Tz. 16:

Die Textziffer enthält den Hinweis auf in der ImmoWertV normierte Verfahren. Allerdings ist die Aufzählung nur teilweise richtig. Wir schlagen daher folgende Formulierung vor: *„Ertragsorientierte Rentenbarwertverfahren sind das Ertragswertverfahren, das DCF-Verfahren und die Investment Method. Von den ertragsorientierten Verfahren ist nur das Ertragswertverfahren gemäß ImmoWertV normiert.“*

ad 3.1. Ertragsorientierte Verfahren

Tz. 19:

Diese Textziffer erscheint uns im Vergleich zu Tz. 18 zu konkret und zu sehr Bezug nehmend auf normierte Verfahren. Wir schlagen vor, auf diese Textziffer zu verzichten.

Tz. 20:

In dieser Textziffer verwendet das IDW das Wort „geschätzt“. Wir schlagen vor, „... geschätzt“ durch „... ermittelt“ zu ersetzen.

Für allgemein wichtig halten wir es, die – wenn auch beispielhafte – Aufzählung von Quellen um die Wörter „*eigene Recherchen*“ zu ergänzen. Diese stellen eine bedeutsame Quelle für Immobiliensachverständige dar.

Tz. 21:

Auch hier bitten wir, das Wort „*Schätzung*“ durch das Wort „*Ermittlung*“ zu ersetzen. Neben dem Verweis auf die MF-G schlagen wir vor, auch die MF-V und den Kriterienkatalog der DIN 277 in der jeweils gültigen Fassung zu erwähnen.

Tz. 23:

Laut Satz 1 bleiben Abschreibungen unberücksichtigt. Wir stellen diese Aussage in Frage. Gemäß § 20 ImmoWertV werden Abschreibungen im Barwertfaktor implizit berücksichtigt. In Satz 2 bitten wir das Wort „*marktüblich*“ zu streichen.

Tz. 26:

In dieser Textziffer bitten wir den überholten Verweis auf die WertV und damit auch die Fußnoten 8 und 9 zu streichen.

Tz. 27:

In dieser Textziffer beschreibt das IDW das "allgemeine Ertragswertverfahren". Wir bitten Sie, die Ausführungen aus § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 ImmoWertV zu übernehmen.

Tz. 30:

Das IDW verweist hier und in Fußnote 10 auf die Bandbreiten für Gesamtnutzungsdauern gemäß Wertermittlungsrichtlinie 2006. Künftig werden diese in der Sachwertrichtlinie ausgewiesen. Wir bitten Sie, die Textziffer entsprechend anzupassen.

Tz. 32:

Analog Tz. 27 bitten wir um Übernahme der Formulierung gemäß § 17 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 ImmoWertV für das vereinfachte Ertragswertverfahren sowie den ergänzenden Hinweis auf das mehrperiodische Ertragswertverfahren gemäß § 17 Abs. 3 ImmoWertV.

Tz. 33:

Die Erläuterungen zu den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen gemäß § 8 Abs.3 ImmoWertV gelten für alle drei in der ImmoWertV normierten Verfahren (Vergleichswert-, Ertragswert- und Sachwertverfahren). Daher schlagen wir vor, diese Textziffer vorzuziehen und in Tz. 16 einzufügen. Gleichzeitig bitten wir, auf den Querverweis zu Tz. 36 zu verzichten.

Tz. 34:

Die in dieser Textziffer enthaltenen Formulierungen zur Investment Method sind uns schwer verständlich. Wir bitten, das Wording zu verbessern. Sollen die Bewirtschaftungskosten heute im ARY abgebildet werden? Es können sowohl Reinertrag als auch Mietertrag auf ewig verzinst werden.

Tz. 36:

In dieser Textziffer bitten wir, zum besseren Verständnis den englischen Begriff aufzunehmen:

Term and Reversion.

Tz. 37:

Auch in dieser Textziffer bitten wir, zum besseren Verständnis den englischen Begriff aufzunehmen: *Hardcore and Layer*.

Tz. 38:

Wir schlagen vor, die Textziffer um latente Eigentümerlasten (bspw. Bewirtschaftungskosten, Investitionen) zu ergänzen.

Tz. 39:

Das IDW ergänzt den Begriff „Marktwert“ durch den Klammerausdruck „... (*market value* i.S.v. Marktpreis) ...“. Diese Ergänzung können wir aus zwei Gründen nicht nachvollziehen. Zum einen wird der englische Begriff nochmals durch einen deutschen Begriff präzisiert, der von dem deutschen Begriff vor der Klammer abweicht. Zum anderen widerspricht das IDW mit dieser Präzisierung seiner Begriffsbestimmung in Tz. 6 f., wonach es einen Unterschied zwischen Wert und Preis gibt. Wir schlagen vor, den Klammerausdruck zu streichen.

Ergänzend weisen wir darauf hin, dass Fußnote 12 auf die Netto-Anfangsrendite nach gif abstellt, das kalkulatorische Mietausfallwagnis und die Reserven jedoch unberücksichtigt bleiben. Wir bitten dies entsprechend klarzustellen.

Tz. 40:

Der in dieser Textziffer verwendete Begriff „Bruttorendite“ müsste nach unserem Verständnis die Bruttoanfangsrendite gemäß gif sein. Wir bitten dies klarzustellen.

Tz. 41:

Die Textziffer beschreibt den Wert der Immobilie bei Anwendung des DCF-Verfahrens. Wir bitten Sie, grundsätzliche Anmerkungen zum DCF-Verfahren– bspw. nach gif – aufzunehmen.

Tz. 43:

In dieser und weiteren Textziffern findet sich der Begriff „Detailplanungszeitraum“. Dies ist ein zumindest für Immobiliengutachter unbekannter Begriff. Gibt es aus Sicht der Wirtschaftsprüfer auch einen Grobplanungszeitraum? Im Übrigen stimmen wir der Auffassung zu, dass ein Prognosezeitraum von zehn Jahren üblich ist. Aus Gründen der Klarheit und Verständlichkeit schlagen wir vor, den Satz wie folgt zu fassen:

„Da die Prognosesicherheit von Periode zu Periode abnimmt, empfiehlt es sich, die Prognose auf einen Projektionszeitraum von zehn Jahren zu begrenzen.“

ad 3.1.3.2. Ableitung der Wertparameter

Die in diesem Abschnitt als Zwischenüberschriften gewählten Begriffe „Einzahlungen“ und „Auszahlungen“ sind aus betriebswirtschaftlicher Sicht verwirrend. Meint das IDW tatsächlich reine Zahlungsströme ohne Periodenbezug und ohne Erfolgsbezug? In diesem Fall wären Begriffe wie Kosten oder bspw. die Berücksichtigung von Leerstand falsch.

Wir bitten Sie, die beiden Zwischenüberschriften dahingehend zu prüfen, ob Sie Einnahmen/Ausgaben oder ggf. Erträge/Aufwendungen meinen, und entsprechend zu ersetzen.

Tz. 47:

Satz 2 dieser Textziffer behandelt Einzahlungen aus Betriebskostenvorauszahlungen. Nach unserer Kenntnis ist es in der Praxis nicht üblich, diese zu berücksichtigen. Daher schlagen wir vor, diesen Satz zu streichen.

Tz. 51 i.V.m Tz. 54:

Auszahlungen infolge von Mietausfall laut Tz. 51 werden nach unserem Verständnis in Tz. 54 näher erläutert. Wir verstehen die Ausführungen so, dass nicht das Mietausfallwagnis gemäß ImmoWertV gemeint ist. Wir schlagen vor, die Beschreibung des Leerstands aus dem Prüfungshinweis PH 9.522.1 zu übernehmen und Tz. 54 entsprechend anzupassen. Auch diese Tz. bitten wir vorzuziehen und in Tz. 16 einzufügen.

Tz. 52:

Satz 1 dieser Textziffer enthält den Klammerausdruck „...*(z. B. Instandhaltungsauszahlungen in Prozent der Mieteinzahlungen)*...“. Diese Formulierung wird unserer Erfahrung nach bewusst nicht praktiziert. Wir schlagen vor, hierfür den Begriff „Verwaltungskosten“ zu verwenden.

Tz. 55, 60:

Auch hier schlagen wir vor, den Begriff „Projektionszeitraum“ zu verwenden.

Tz. 62:

Wir erlauben uns darauf hinzuweisen, dass es auch einen Diskontierungszinssatz pro Periode geben kann. Der Restwert wird mit dem exit yield, nicht mit dem Diskontierungszinssatz ermittelt.

Tz. 67:

In dieser Textziffer erfolgt die Bestimmung des Diskontierungssatzes. Unserer Meinung nach fehlt hier die Mieterbonität. Sollten Sie diese inhaltlich bereits unter Tz. 48 subsumiert haben, bitten wir Sie, dies entsprechend klarzustellen.

Tz. 73:

Analog zu Fußnote 12 verstehen wir den in dieser Textziffer verwendeten Begriff „Anfangsrendite“ als Netto-Anfangsrendite gemäß gif.

ad 3.2. Vergleichswertverfahren gemäß ImmoWertV

Wir bitten Sie, sich auf die im Entwurf vorliegende, neue Vergleichswertrichtlinie zu beziehen und den Text entsprechend zu überprüfen und anzupassen.

Tz. 74:

In dieser und den fortfolgenden Textziffern geht der Entwurf auf die grundsätzliche Vorgehensweise beim Vergleichswertverfahren gemäß ImmoWertV ein. Im gesamten Abschnitt 3.2.1. wird hingegen nur an einer Stelle auf eine gesetzliche Vorschrift rekuriert – auf § 194 BauGB. Wir schlagen vor, Hinweise auf die §§ 15f. ImmoWertV aufzunehmen.

Tz. 76, 78:

Beide Textziffern enthalten allgemeingültige Aussagen zu Bewertungsverfahren – gewöhnlicher Geschäftsverkehr und Besichtigungserfordernis. Nach unserem Verständnis müssten die Inhalte beider Textziffern daher hinter Tz. 16 aufgeführt werden. Wir bitten dies zu prüfen.

Des Weiteren würden wir es begrüßen, grundsätzlich gleiche Definitionen zu verwenden. Die in Tz. 76 enthaltenen Ausführungen schlagen wir vor, durch die Ausführungen der TEGoVA (siehe European Valuation Standards 2012, EVS1) zur Marktwertermittlung zu ersetzen.

Tz. 81:

In dieser Textziffer erfolgt in der Klammer ein Hinweis auf § 179 BewG. Unserer Auffassung nach wird hierdurch ein sonstiger Bewertungsanlass gemäß Tz. 11 ohne nähere Begründung herausgehoben. Wir schlagen vor, diesen Klammerhinweis zu streichen.

Tz. 82:

Diese Textziffer enthält nach unserer Einschätzung einige Unklarheiten und führt zu Irritationen. Einzig an dieser Stelle enthält der Standardentwurf einen Hinweis zur Bewertung von im Ausland gelegenen Objekten. Weiterhin gibt es unklare Begriffe wie „... anerkannter Bewertungsverbände ...“ oder „... Baulandproduktionskosten...“. Ebenso sind die Prozentsätze für Innenstadtlagen zu streichen.

Wir empfehlen, einerseits Tz. 82 grundsätzlich zu überarbeiten und andererseits den Bezug zum Ausland herauszunehmen. Hierzu schlagen wir folgenden Text vor:

„Liegen keine unmittelbaren Vergleichspreise oder Bodenrichtwerte vor, ist zunächst zu überprüfen, ob Vergleichspreise aus vergleichbaren Gebieten herangezogen werden können. Grundsätzlich ist der anzuwendende Bodenrichtwert auf Plausibilität zu überprüfen. Dies kann mittels vorhandener Vergleichspreise, geeigneter Veröffentlichungen sowie der Ermittlung adäquater Kennzahlen erfolgen.“

Fehlen Vergleichs- oder Bodenrichtwerte können alternative Verfahren notwendig sein. In diesen Fällen ist ersatzweise Einsicht in einschlägigen Datenbanken bzw. Veröffentlichungen zu nehmen oder der Bodenwert mithilfe residueller Verfahren zu ermitteln. Bei jeder Vorgehensweise sind die Gegebenheiten des örtlichen Immobilienmarktes sachverständig zu beachten.“

ad 3.3. Sachwertverfahren gemäß ImmoWertV

Wir bitten Sie, diese Textziffern an die ImmoWertV und an die Sachwertrichtlinie i.V.m. den NHK 2010 anzupassen.

Tz. 90:

Vergleichbar Tz. 74 bitten wir Sie, § 21f. ImmoWertV anzuführen. Im Übrigen möchten wir darauf hinweisen, dass spezielle Immobilien mit öffentlicher Zweckbindung auch nach dem Ertragswertverfahren ermittelt werden können.

Tz. 93:

Diese Textziffer verlangt, dass der Bodenwert allein nach dem Vergleichswertverfahren zu er-

mitteln ist. Wir schlagen folgende Ergänzung vor:

„Der Bodenwert der Immobilie ist vorrangig nach dem Vergleichswertverfahren zu ermitteln.“

Tz. 94 bis 99:

Wir weisen darauf hin, dass die Normalherstellungskosten nach Sachwertverfahren mit der Mehrwertsteuer bemessen werden.

Tz. 97:

Diese Textziffer enthält den Hinweis auf DIN 276. Wir weisen darauf hin, dass in den Normalherstellungskosten nur die Kostengruppen 300 und 400 berücksichtigt werden.

Tz. 101:

Diese Textziffer enthält Ausführungen zur Ableitung des Wiederbeschaffungszeitwerts. Wir halten es für angemessen, den Grundsatz der Modellkonformität anzuwenden. Demzufolge muss eine lineare Abschreibung nicht zwingend sein. Vorsorglich möchten wir Sie in Kenntnis setzen, dass Gutachterausschüsse momentan die Ableitung umstellen.

ad 3.4. Besonderheiten bei der Immobilienbewertung

ad 3.4.1. Spezialimmobilien

Tz. 106:

Der in dieser Textziffer verwendete Begriff „*monofunktionale Objekte*“ ist uns unklar. Was ist im Unterschied hierzu multifunktionale Objekte? Den Ausführungen zufolge wären Wohnungen multifunktionale Objekte, da sie keine Spezialimmobilien sind. Wir schlagen aus Gründen der Verständlichkeit und Nachvollziehbarkeit vor, in Satz 1 als erstes Wort „*Gewerbliche*“ einzufügen.

Tz. 107:

In dieser Textziffer verwendet das IDW die Formulierung „*das jeweilige Produkt(-Umfeld)*“. Laut Tz. 105 weisen Spezialimmobilien eine spezielle Nutzungsart aus. Das Zusammenspiel bzw. die Begrenzung von Nutzungsart und Produktumfeld ist für uns zum jetzigen Zeitpunkt nicht transparent. Meint das IDW gegebenenfalls den relevanten Teilmarkt oder das branchenspezifische Marktumfeld? Wir würden für letztgenannten Begriff plädieren.

Tz. 109:

Wir können die in Tz. 108 vorgenommene Unterscheidung in zwei Gruppen grundsätzlich nachvollziehen. Unklar bleibt uns im ersten Abschnitt in Satz 3, wie sich durch die Residualwertmethode der Ertragswert ableiten lässt. Weiterhin bitten wir um Erläuterung, ob der Begriff „*Gesamtertragswert*“ auch den Wert der Maschinen umfasst.

Grundsätzlich verstehen wir die für die zweite Gruppe im letzten Satz geforderte Analyse der Geschäftsrisiken. Allerdings bitten wir um Erläuterung, welche Erwartungen das IDW an Immobiliengutachter zur Analyse von Geschäftsrisiken stellt. Hier sehen wir die Gefahr der Erwartungslücke. Insofern schlagen wir vor, den letzten Satz wie folgt zu ergänzen: „*... soweit für die Immobilienbewertung von Relevanz*“.

Tz. 110:

Im Übrigen erlauben wir darauf hinzuweisen, dass wir die Textziffer zu Marktanpassungen im Sinne eines Abschlags lesen. Wir schlagen entsprechend der gängigen Praxis vor, die Marktanpassung über den objektspezifischen Liegenschaftszins vorzunehmen.

Tz. 111 f:

Nach unserer Kenntnis gilt das Pachtwertverfahren lediglich für die zweite Gruppe; für die erste Gruppe ist es unbekannt. Wir bitten um Klarstellung oder Erläuterung. Weiterhin gehen wir davon aus, dass sich der „*Prozentsatz vom Umsatz*“ auf den Nettoumsatz ohne Mehrwertsteuer bezieht.

ad 3.4.2. Die Berücksichtigung öffentlicher Förderung bei der Bewertung von Wohnimmobilien

Die Ausführungen in den Textziffern 113 bis 116 beziehen sich nach unserem Verständnis nur auf Baudarlehen. Insofern halten wir es für zielführend, den Abschnitt wie folgt zu überschreiben:

„Die Berücksichtigung öffentlicher Förderung von zinsverbilligten Darlehen“

Grundsätzlich stellt sich jedoch die Frage, inwieweit derartige Finanzierungsvorteile im Rahmen einer Wertermittlung berücksichtigt werden müssen. Sie beeinflussen ebenso wie andere Immobilienfinanzierungen weniger den Wert als den Preis des Grundstückes. Insofern ist aus unserer Sicht eine Berücksichtigung möglicher Finanzierungsvorteile aus der öffentlichen Förderung nur unter bestimmten Rahmenbedingungen gegeben. Wir sehen dies jedoch nicht als originäre Aufgabe des Gutachters an.

Ausgangsgröße bei der Bewertung von öffentlich geförderten Wohnimmobilien ist die Marktmiete. Sie stellt die Obergrenze dar.

Tz. 113:

Die im ersten Satz formulierte Verknüpfung von öffentlicher Förderung mit Eigentümer und potentiell Erwerbender erscheint uns prüfenswert. Wir würden es begrüßen, weniger auf das involvierte Unternehmen als vielmehr auf die Grundsätze, die Prüfschritte, die Verfahren und die Methoden einer öffentlichen Förderung abzustellen. Nach unserem Verständnis könnte diese Textziffer wie folgt lauten:

„113. Die Förderung muss direkt mit dem Bewertungsobjekt verbunden sein. Öffentliche Fördermittel im Sinne von zinsverbilligten Darlehen können dann eine zu berücksichtigende Größe darstellen, wenn bei einem möglichen Verkauf zum Bewertungszeitpunkt die Übertragung entsprechender Förderung auf den potenziellen Erwerbender wahrscheinlich ist. Wahrscheinlich heißt möglich im Rahmen der öffentlichen Förderungsmöglichkeiten und wirtschaftlich sinnvoll (hohe Restvaluten, lange Restlaufzeiten der Förderung und wesentliche Zinsverbilligungen gegenüber Marktdarlehen). Der ermittelte Zinsvorteil muss unter Berücksichtigung der getroffenen Annahmen (Marktzinsentwicklung, dauerhafte Vermietbarkeit des Objektes) angemessen sein. Die Überlassung von zinsverbilligten Unternehmensfinanzierungsmitteln oder Fördermitteln zur

Entschuldung eines Wohnungsunternehmens sind für die Bewertung von Wohnimmobilien nicht relevant."

Tz. 114:

Ergänzend zu Anmerkungen zu Beginn des Abschnitts schlagen wir vor, Satz 3 und 4 wie folgt zu ändern:

„Der Vorteil der öffentlichen Förderung, also i.d.R. die Zinsverbilligung der öffentlichen Baudarlehen, stellt einen Ausgleich für die gewährte Mietsubvention dar. Die Effekte aus der Mietpreisbindung sowie der öffentlichen Förderung sind unter wirtschaftlichen Aspekten und unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen der öffentlichen Förderung angemessen anzusetzen.“

Tz. 115:

Wir nehmen den Ansatz des IDW zur Kenntnis, alternativ den Zinsvorteil zu berechnen. Wir sehen dies jedoch nicht als originäre Aufgabe des Immobiliengutachters an.

Mit Blick auf die Anmerkungen zu Beginn dieses Abschnitts erbitten wir zwei Klarstellungen zum ersten Aufzählungspunkt, Berücksichtigung des Vorteils der Förderung. Satz 1 könnte wie folgt ergänzt werden: *„... sowie der gesetzlichen Regelungen zur Mietanpassung, wenn die durch die öffentliche Förderungen bestimmte Miethöhe das marktübliche Mietniveau nicht überschreitet.“* Den letzten Satz bitten wir wegen der theoretischen Gleichberechtigung aller Vorgehensweisen zu streichen.

Darüber hinaus schlagen wir vor, einen neuen zweiten Aufzählungspunkt einzufügen mit der Überschrift:

„Vorzeitige Ablösung der Förderung und Erlöschen der Mietpreisbindung

Hierbei wird die Annahme getroffen, dass durch eine vorzeitige Ablösung der Fördermittel oder im Rahmen einer Zwangsversteigerung die Grundpfandrechte erlöschen und damit die Mietpreisbindung endet. Die Wertermittlung erfolgt unter der Annahme marktüblicher Erträge. Mindermieten aufgrund von Nachwirkungseffekten der Mietpreisbindung werden barwertig abgezogen.“

In dieser Konsequenz würde der bisherige zweite Aufzählungspunkt textlich unverändert als dritter Aufzählungspunkt bestehen bleiben. Dabei gilt nach unserem Verständnis die aktuelle Ist-Miete am Bewertungsstichtag.

Tz. 116:

Aus Gründen der Verständlichkeit und Klarheit bitten wir, im ersten Aufzählungspunkt Satz 1 zu ergänzen: *„ ... Zeitraum der Mietpreisbindung, begrenzt durch die Marktmiete.“*

Auch im zweiten Aufzählungspunkt halten wir eine Ergänzung für praxisrelevant im Sinne von: *„... vorzunehmen sein, wenn mit hoher Wahrscheinlichkeit zu vermuten ist, dass durch die Mietpreisbindung ...“*

ad 3.4.3. Bewertung bei fehlenden Vergleichspreisen am Beispiel strukturschwacher Regionen

Tz. 117:

Wir sind im Unterschied zum IDW der Auffassung, dass bspw. auch ein Überangebot in einem prosperierenden Ballungsraum eine Herausforderung für die Bewertung sein kann. Nicht nur Lagekriterien, sondern auch Objektkriterien sind maßgeblich für die Ertragsfähigkeit einer Immobilie. Die Qualität der Bewertungsmethodik an den reinen Lageeigenschaften zu messen, halten wir für unzureichend. Diese Einschränkung widerspricht der notwendigen vollumfänglichen Betrachtung der Immobilie durch den Gutachter. Diese Maßgaben sind in der ImmoWertV umfassend geregelt, so dass die Lage- und Objekteigenschaften über die üblichen Bewertungsparameter hinreichend gewürdigt werden.

Im Übrigen könnte über die Leerstandsdefinition nach PH 9.522.1 das unter 3.4.3. beschriebene Problem gelöst werden. Der Begriff „strukturschwache Region“ würde dadurch in andere Kapitel verlagert. Tz. 119 ist bereits in Abschnitt 3.2. ohne Nennung dieses Begriffs geregelt; Tz. 120 wäre mit dem Verweis auf PH 9.522.1 erledigt.

Wir sind der festen Überzeugung, dass die unter 3.4.3. dargestellten Probleme in einer sachgerechten und verantwortungsbewussten Bewertung einer Immobilie bereits heute angemessen berücksichtigt werden. **Wir bitten Sie mit Nachdruck zu prüfen, ob der Abschnitt in dieser exponierten Form entbehrlich wird.**

ad 4. Dokumentation und Berichterstattung

ad 4.1. Arbeitspapiere

Wir verstehen die Textziffern 122 und 123 so, dass hier ausschließlich der Wirtschaftsprüfer in seiner Funktion als neutraler Gutachter, Berater oder Vermittler gemäß Textziffer 3 angesprochen ist bzw. einen Auftrag zur Immobilienbewertung erhält. Wir sind der Auffassung, dass der Wirtschaftsprüfer nicht in seiner Funktion als Abschlussprüfer gemeint ist. Wir sehen das Dokumentationserfordernis durch die üblichen Vollständigkeitserklärungen im Rahmen des Jahresabschlusses oder des Konzernabschlusses als erfüllt an. Für Unternehmen, die aufgrund ihrer Geschäftstätigkeit Immobiliengutachten erstellen oder in Auftrag geben, sehen wir diese beiden Textziffern als nicht relevant an.

ad 4.2. Bewertungsgutachten

Tz. 124 ff:

Unserer Auffassung nach handelt es sich hier um eine beispielhafte Aufzählung. Immobiliengutachter sowie Immobilienbewertungsgesellschaften in und für Banken haben sehr umfangreiche Anforderungen zur Erstellung eines Bewertungsgutachtens zu berücksichtigen. Diese sind in den entsprechenden Regelwerken schriftlich fixiert und dokumentiert (Schriftlich fixierte Ordnung – SFO).

Tz. 130:

Die nahezu unveränderte Übernahme der Anforderungen der Textziffer 179 des IDW-Standards

1 halten wir für die Bewertung einer Immobilie nur teilweise sachgerecht. Ein Gutachten ist grundsätzlich die Analyse eines einzelnen Objekts. Beispielsweise können eine Vergangenheitsanalyse oder Planungsrechnungen anlassbezogen und einzelfallbezogen sinnvoll sein.

Über ein vertiefendes Gespräch würden wir uns freuen. Hierfür stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
für Die Deutsche Kreditwirtschaft
Deutscher Sparkassen- und Giroverband e.V.
i. V. i. A.

Dr. Ralf ^UGoebel

Dr. Alexander Aulibauer