

HypZert Studie

HypZert – Eine Initiative der deutschen Finanzwirtschaft

[Mai 2016]

Bewertung von Gemeinschaftsunterkünften zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylsuchenden

Ein Beitrag der HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien

1 Einleitung

In den vergangenen zwei Jahren erlebte Europa und insbesondere Deutschland einen starken Zustrom an Flüchtlingen und Asylbegehrenden, der die Bundesländer und Kommunen vor enorme Herausforderungen stellte, unter anderem auch hinsichtlich der Bereitstellung von Unterbringungsmöglichkeiten.

Von 1953 bis 2014 wurden in Deutschland 4,1 Mio. Asylanträge gestellt, davon im Zeitraum 1990 bis 2014 allein etwa 3,2 Mio. Nach einem starken Anstieg der Asylantragszahlen Anfang der 1990er Jahre bis auf fast 440.000 im Jahr 1992 gingen die Zahlen bis auf jeweils etwa 30.000 in den Jahren 2006 - 2009 zurück.

Im Jahr 2014 wurden über 200.000, im Jahr 2015 etwa 476.000 Asylanträge eingereicht. Tatsächlich zugewandert sind im Jahr 2015 über 1 Mio. Flüchtlinge. Die Diskrepanz zwischen den tatsächlichen Zuwanderungszahlen und den Asylanträgen resultiert aus den langen Wartezeiten, bis Anträge überhaupt gestellt werden können. Prognostisch geht das Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF) für das Jahr 2016 von einer Zuwanderung von weiteren 500.000 Menschen aus.¹

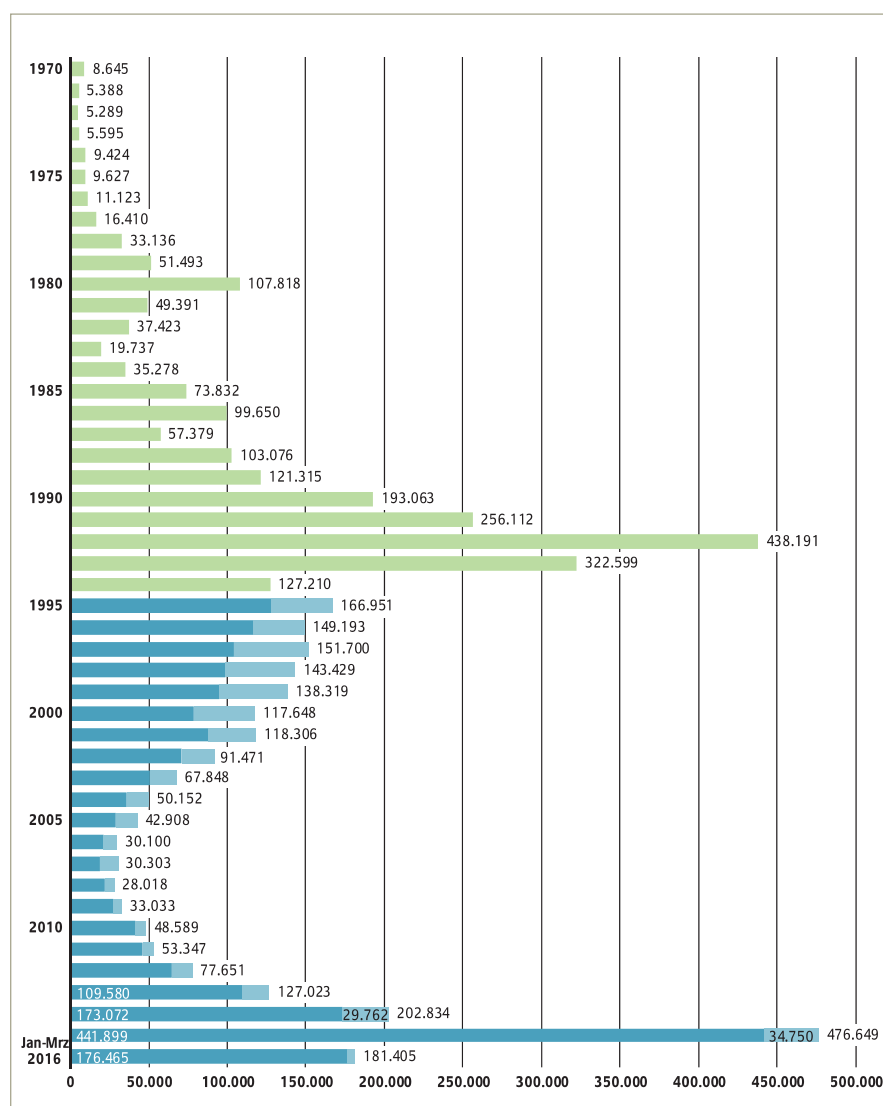
Von den im Jahr 2015 eingereisten Flüchtlingen sind rund 70 % männlich, ebenfalls rund 70 % der Flüchtlinge sind unter 30 Jahre alt. Etwa die Hälfte der Asylsuchenden in Deutschland lebt in nur 33 von insgesamt 402 Landkreisen, vor allem

in Großstädten. Als Gründe hierfür gelten v. a. familiäre und ethnische Netzwerke sowie die Aussicht (Hoffnung) auf Arbeitsplätze.

Nach den gesetzlichen Regelungen sollen Flüchtlinge, die einen Asylantrag stellen, nach ihrer Ankunft in Deutschland zunächst in Erstaufnahmeeinrichtungen der Länder untergebracht werden.

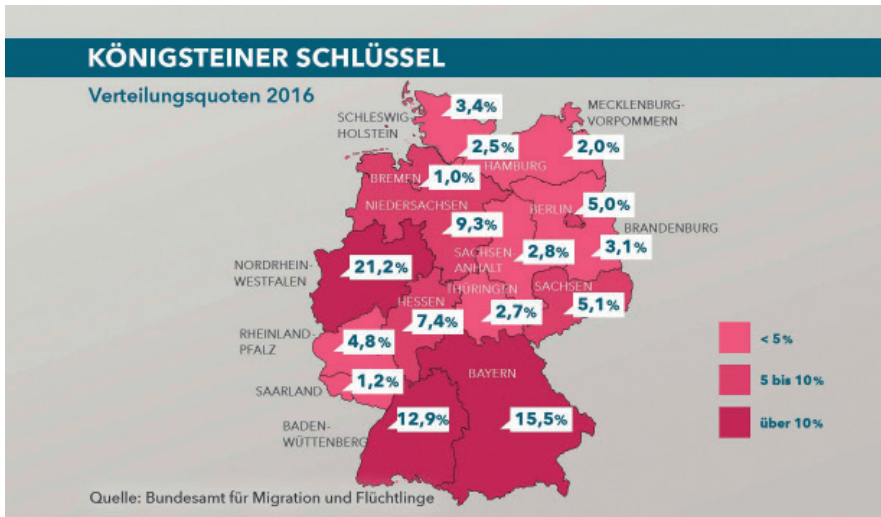
Nach Antragstellung werden sie von dort auf Gemeinschaftsunterkünfte in den Landkreisen und Städten verteilt, bis das Asylverfahren abgeschlossen ist. Anschließend ist es Aufgabe der Landkreise und Kommunen, für die anerkannten Asylbewerber Wohnungen bereitzustellen.

Diese Kurzstudie behandelt ausschließlich die Bewertung von



¹ Stand Februar 2016

Entwicklung der jährlichen Asylantragszahlen seit 1970. Quelle: BAMF



Verteilungsquoten 2016 nach Königsteiner Schlüssel. Quelle: BAMF

Gemeinschaftsunterkünften für Flüchtlinge und Asylsuchende (im folgenden bezeichnet als „Gemeinschaftsunterkünfte“). Die Bewertung von Erstaufnahmeeinrichtungen ist nicht Gegenstand dieser Studie, da diese i. d. R. durch die öffentliche Hand finanziert werden und somit eine bankseitige Finanzierung und Bewertung meist nicht erforderlich ist. Für die Bewertung von Wohnungen, die durch anerkannte Asylbewerber oder Flüchtlinge angemietet werden, gelten die allgemeinen Marktmechanismen und Bewertungsvorschriften. Diese sind daher auch nicht Gegenstand der Studie.

Zu baulichen Anforderungen, Art, Größe und Ausstattung der Unterkünfte geben einige Bundesländer verbindliche Mindeststandards vor, andere lediglich Empfehlungen.

Die verbindlichen Vorgaben wurden jedoch teilweise temporär außer Kraft gesetzt, während in Bundesländern, in denen die Standards noch ihre Gültigkeit haben, diese oftmals nicht eingehalten werden. Vom Gutachter ist hier zu berücksichtigen, dass diese Immobilien zu einem späteren Zeitpunkt nicht mehr als Gemeinschaftsunterkünfte zugelassen werden könnten und sich die Nutzungsdauer dadurch verkürzen würde oder Kosten für die Nachrüstung, z. B. von Brandschutzmaßnahmen, entstehen können. Auch ist eine mögliche geringere Belegung denkbar.²

Ob und unter welchen Vorgaben ein Marktwert im Sinne des § 194

² vgl. Kay Wendel: Unterbringung von Flüchtlingen in Deutschland. Pro Asyl 2014

BauGB ermittelt werden kann, wird in Abschnitt 3 behandelt.

Anhaltspunkte, ob für Gemeinschaftsunterkünfte ein Beleihungswert gemäß Pfandbriefgesetz (PfandBG) und Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) ermittelt werden kann, enthält Abschnitt 4.

2 Baurecht

Nachdem sich im Jahr 2014 eine starke Zunahme der Flüchtlingszahlen abgezeichnet hatte, wurde das Baugesetzbuch (BauGB) am 26.11.2014 mit dem Flüchtlingsunterbringungsmaßnahmengesetz geändert. Auf Grund der weiteren Zunahme der Flüchtlingszahlen wurde das Baugesetzbuch am 24.10.2015 im Rahmen des Asylverfahrenbeschleunigungsgesetzes noch weitreichender geändert.

Diese Änderungen im BauGB haben bei einem Teil der Marktteilnehmer den Eindruck hinterlassen, dass überall Gemeinschaftsunterkünfte gebaut bzw. Immobilien dazu umgenutzt werden dürfen und anschließend als Wohnraum zur Verfügung stehen. Hier ist in jedem Einzelfall – insbesondere bei angestrebter Nachnutzung – eine Prüfung des Baurechts erforderlich. Aus diesem Grund sollte im Rahmen einer Wertermittlung grundsätzlich die Baugenehmigung eingesehen und etwaige Befristungen berücksichtigt werden.

2.1 Abgrenzung Wohnen Anlagen für soziale Zwecke

Im BauGB wurde mit den letzten Novellierungen klargestellt, dass Flüchtlingsunterkünfte nicht zwangsläufig

der Nutzung „Wohnen“ entsprechen müssen, sondern vielfach auch als „Anlagen für soziale Zwecke“ gelten können.

Der Begriff des „Wohnens“ ist durch eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit, Eigengestaltung der Haushaltsführung und des häuslichen Wirkungskreises sowie Freiwilligkeit des Aufenthalts gekennzeichnet.

Kriterien zur Abgrenzung der „Anlagen für soziale Zwecke“ zum „Wohnen“ sind namentlich die Zahl der Bewohner, die Beschränkungen der Lebensführung aufgrund der beengten räumlichen Verhältnisse sowie die zeitliche Begrenzung des Aufenthalts.

2.2 Änderungen des BauGB³

Die wichtigsten Änderungen des BauGB aufgrund der Flüchtlingsnovellen 2014 und 2015 im Überblick:

a) Städtebauliche Belange

In § 1 Abs. 6 wurde – unbefristet – der Katalog der städtebaulichen Belange durch eine neue Nummer 13 als Dauerrecht ergänzt: „Die Belange von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden und ihrer Unterbringung.“ Die Vorschrift soll sicherstellen, dass die Belange von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und deren Unterbringung bei der Bauleitplanung verstärkt berücksichtigt werden.

b) Befreiung von Festsetzungen des B-Plans

- Bei Erteilung von Befreiungen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans nach § 31 Abs. 2 Nr. 1 soll – ebenfalls unbefristet – das Vorliegen von Gründen des Wohls der Allgemeinheit bei der Errichtung und Erweiterung von Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden sowie bei der Nutzungsänderung von anderen baulichen Anlagen in Anlagen zur Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden angenommen werden können.

³ Der Überblick zu den wichtigsten Änderungen des BauGB basiert auf den Ausführungen und Kenntnissen von Herrn Prof. Dr. Michael Krautzberger, Ministerialdirektor a.D., die der Fachgruppe zur Verfügung gestellt wurden.

- Eine Befreiung von Festsetzungen des Bebauungsplans nach § 31 Absatz 1 BauGB gilt nach § 246 Abs. 11 bis zum 31. Dezember 2019 mit der Maßgabe, dass dort die Genehmigung in den Baugebieten nach den §§ 2 bis 7 der BauNVO in der Regel erteilt werden soll.

c) Innenbereich

Bis zum 31.12.2019 kann nach § 246 Abs. 8 im nicht beplanten Innenbereich vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung (§ 34 Abs. 3a) bei der Nutzungsänderung zulässigerweise errichteter baulicher Anlagen in bauliche Anlagen, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, abgewichen werden. Über Verwaltungs-, Büro- und Geschäftsgebäude hinaus kann dies vor allem bei Schulen, sonstigen Bildungszwecken dienenden Gebäuden und Krankenhäusern in Betracht kommen, die sich freilich vielfach bereits nach allgemeinen Regeln einfügen können.

d) Gewerbegebiete

Nach § 246 Abs. 10 können in Gewerbegebieten (§ 8 BauNVO, auch in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB) bis zum 31.12.2019 Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn an dem Standort Anlagen für soziale Zwecke als Ausnahme zugelassen werden können oder allgemein zulässig sind und die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit öffentlichen Belangen vereinbar ist.

e) Außenbereich

- Bis zum 31.12.2019 ist nach § 246 Abs. 9 die Rechtsfolge des § 35 Abs. 4 Satz 1 für Vorhaben, die der Unterbringung von Flüchtlingen oder Asylbegehrenden dienen, entsprechend anzuwenden. Voraussetzung ist, dass das Vorhaben im unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit nach § 30 Abs. 1 oder § 34 BauGB zu beurteilenden bebauten Flächen innerhalb des Siedlungsbereichs erfolgen soll.

- § 246 Abs. 13: Für die auf längstens drei Jahre zu befristende Errichtung

mobiler Unterkünfte und für die Umnutzung bestehender Gebäude, auch wenn deren bisherige Nutzung aufgegeben wurde, in Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftsunterkünfte oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge und Asylbegehrende gilt – nach dem Vorbild des § 246 Abs. 9 BauGB – die Rechtsfolge des § 35 Abs. 4 S. 1 BauGB bis zum 31.12.2019 entsprechend.

Anders als bei § 246 Abs. 9 BauGB ist eine räumliche Nähe zu nach §§ 30 Abs. 1 oder 34 BauGB zu beurteilenden Flächen nicht erforderlich. Eine nachfolgende Nutzungsänderung kann nicht auf Abs. 13 gestützt werden (§ 246 Abs. 13 S. 2. BauGB).

Für diese Vorhaben ist zudem § 35 Abs. 5 S. 2 und 3 BauGB und damit das Rückbaugesetz für zeitlich „privilegierte“ Außenbereichsvorhaben nach Wegfall der Privilegierung entsprechend anzuwenden. Zuvor ausgeübte Nutzungen können in den Fällen der zwischenzeitlich vorgenommenen Nutzungsänderungen allerdings wieder aufgenommen werden. Eine ausdrücklich angeordnete Rückbaupflichtung ist nicht erforderlich, wenn Vorhabenträger ein Land oder eine Gemeinde ist. Das wird wohl auch für die Kreise gelten.

f) Generalklausel

In Anknüpfung an § 37 BauGB, der nach bisheriger Rechtslage auf Aufnahmeeinrichtungen der Länder Anwendung finden kann, wird gemäß § 246 Abs. 14 in einem Sondertatbestand geregelt, dass für Aufnahmeeinrichtungen, Gemeinschaftseinrichtungen oder sonstige Unterkünfte für Flüchtlinge oder Asylbegehrende bis zum 31. 12.2019 von den Vorschriften des BauGB oder den aufgrund des BauGB erlassenen Vorschriften in erforderlichem Umfang abgewichen werden kann. Dies gilt auch, wenn die Einrichtung von einem Dritten (z. B. von Landkreisen oder Privaten) betrieben wird. Auch auf Einrichtungen, die aufgrund von Regelungen nach § 50 Abs. 2 des Asylgesetzes von einer Gemeinde (oder von einem Dritten, der von der Gemeinde beauftragt ist) im übertragenen Wirkungskreis betrieben werden, soll die Regelung Anwendung finden.

2.3 Änderung der Energieeinsparverordnung

Mit dem Asylverfahrensbeschleunigungsgesetz vom Oktober 2015 wurde die ENEC um den § 25a – Gebäude für die Unterbringung von Asylsuchenden und Flüchtlingen – ergänzt. Hiermit werden Erleichterungen für Gebäude geschaffen, die als Aufnahmeeinrichtungen oder als Gemeinschaftsunterkünfte genutzt werden sollen.

3 Marktwertermittlung⁴

3.1 Voraussetzungen für die Ermittlung eines Marktwertes

3.1.1 Bedarfsanalyse

Kurzfristig besteht weiterhin ein großer Bedarf an Gemeinschaftsunterkünften, der die Kommunen vor große Herausforderungen stellt. Ob Bedarf in dieser Größenordnung mittel- bis langfristig weiterbesteht, ist hingegen nicht absehbar und hängt insbesondere mit weltpolitischen Ereignissen zusammen, die lokal nicht beeinflusst werden können. Daher kann gerade für provisorische Einrichtungen über die nächsten fünf bis zehn Jahre keine Bedarfsprognose abgegeben werden, zumal immer mehr mittel- bis langfristige Lösungen geschaffen werden, die einen entsprechend höheren Standard aufweisen und für die Nutzung besser geeignet sind.

3.1.2 Eignung der Immobilie

Bedingt durch den kurzfristig entstandenen Bedarf werden zurzeit verschiedenste Immobilien als „Gemeinschaftsunterkunft“ herangezogen. Oft sind diese Immobilien nicht mehr marktgängig und stehen nur deshalb als Gemeinschaftsunterkunft zur Verfügung. Daher sollte geprüft werden, ob die zu bewertende Immobilie über den im Mietvertrag vorgesehenen Zeitraum technisch, wirtschaftlich und für die Nutzer zumutbar als Gemeinschaftsunterkunft genutzt werden kann.

Anders ist es bei den momentan entstehenden „mittelfristigen Provisori-

⁴ Das Marktwertkapitel entstand mit freundlicher Unterstützung von Dr. Martin Töllner, Töllner und Flüge Architekten, Partnerschaft für Architektur und Immobilienbewertung mbB

en.“ Dies sind Containersiedlungen, Gebäude in Holzfertigbauweise und langlebige Gebäude mit nutzungsverwandten Nachnutzungen, wie z. B. studentischem Wohnen, Seniorenwohnen, Hostels etc. Hier ist vor allem zu untersuchen ob ein Bedarf für die angedachte Nachnutzung besteht und die Immobilie dafür tatsächlich geeignet ist. Gegebenenfalls ist auch zu prüfen, ob es sich formaljuristisch um eine Immobilie handelt.

3.2 Bewertungsfälle

Bei der Bewertung sind folgende Fälle zu unterscheiden:

Fall 1

Das Objekt ist als Gemeinschaftsunterkunft geeignet und soll auch langfristig, also über die aktuelle „Flüchtlingkrise“ hinaus, so genutzt werden.

Fall 2

Das Objekt wird vorübergehend als Gemeinschaftsunterkunft genutzt, anschließend seiner ursprünglichen oder einer anderen Nutzung zugeführt und ist dafür auch geeignet sowie baurechtlich genehmigungsfähig. Zu berücksichtigen ist, dass die Immobilie i. d. R. nur eingeschränkt marktgängig ist. Wäre sie dies nicht, so wäre sie vermietet und stünde als Gemeinschaftsunterkunft vermutlich nicht zur Verfügung.

Fall 3

Die ursprüngliche Nutzung wurde aufgegeben, da sie wirtschaftlich nicht mehr sinnvoll und/oder das Objekt am Ende seiner wirtschaftlichen Nutzungsdauer angekommen ist. Nach der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft stehen Abriss und Freilegung des Grundstücks an.

3.3 Würdigung des Mietvertrags

In der aktuellen Situation besteht Druck auf die Kommunen und Landkreise, Unterkünfte zur Verfügung zu stellen. Da diese sonst zu vergleichsweise hohen Kosten Hotels o.ä. anmieten müssten, sind sie häufig bereit, Mieten zu bezahlen, die deutlich über den Mieten für vergleichbaren oder zumindest adäquaten Wohnraum liegen.

In der Regel werden Mietverträge über Gemeinschaftsunterkünfte direkt zwischen Grundstückseigentümer und dem öffentlichen Träger geschlossen. Somit macht nur der Mietvertrag aus einer Immobilie eine Gemeinschaftsunterkunft für Flüchtlinge und Asylbegehrende. Dementsprechend wichtig ist die Analyse des Mietvertrags, um die daraus resultierenden Erträge und zu berücksichtigenden Kosten zu bestimmen. In der



Containerbauten zur Flüchtlingsunterbringung. Copyright Glaser, Fotolia

überwiegenden Zahl der Fälle dürfte es sich um Gewerbemietverträge handeln.

Soweit die Immobilie vom Eigentümer an einen Betreiber verpachtet oder vermietet wird, der wiederum einen Belegungsvertrag oder Untermietvertrag mit dem öffentlichen Träger abgeschlossen hat oder abschließen will, ist der Miet-/Pachtvertrag umso genauer zu untersuchen, da der Mieter als Betreiber den Vertrag nur dann erfüllen kann, wenn die Belegung durch den öffentlichen Träger auch tatsächlich erfolgt. Geschieht das – aus welchen Gründen auch immer – nicht, kann dies zum Ausfall und zur Insolvenz des Mieters führen und den Fortbestand des Mietvertrages in Frage stellen. Ein Durchgriffsrecht des Vermieters auf den Belegungsvertrag mit dem öffentlichen Träger dürfte in den meisten Fällen nicht gegeben sein.

3.3.1 Marktüblichkeit der Miete

Bei der Frage nach der marktüblichen Miete ist auf den Bewertungsfall abzuheben.

Fall 1

Bei einer langfristigen Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft kommen oft Kostenmieten zum Tragen, mit denen der Investor innerhalb eines bestimmten Zeitraums seine Investitionen amortisieren und dabei eine Rendite realisieren will. Als Vergleichsmaßstab können hier Mieten für Wohnraum herangezogen werden.

Fall 2

Ist die Nutzung als temporäre Zwischennutzung angelegt und die Immobilie gibt von ihrer Beschaffenheit eine längere Nutzungsdauer her, sollten für die gesamte Restnutzungsdauer zunächst die objektarttypischen, marktüblichen Mieten zugrunde gelegt werden. Die im Mietvertrag vereinbarte Miete wird für die Dauer des Mietvertrages als Over- oder Underrent berücksichtigt.

Fall 3

Ist die Immobilie am Ende ihrer Nutzungsdauer angekommen, wird sie für die Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft hergerichtet. Der Aufwand richtet sich dabei nach Zustand und Konzeption der Immobilie und den Anforderungen aus dem Mietvertrag. Dies ist beispielsweise bei aufgegebenen Einzelhandelsmärkten oder nicht mehr marktgängigen Hotels der Fall, die nach der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft abgerissen werden sollen. Für den Marktwert können die Netto-Kaltmieten über die Restnutzungsdauer in Ansatz gebracht werden.

Beispiel

In einem vorliegenden Mietvertrag ist die Mietzahlung wie folgt geregelt:

- Mietzahlung für 75 % der vorhandenen Plätze unabhängig von der tatsächlichen Belegung.
- Bei einer darüber hinausgehenden Belegung erhöht sich die Miete pro Person und Tag um einen festgeschriebenen Pauschalbetrag.
- Im Fall der erlaubten Abwesenheit wird die Miete weitergezahlt.
- Im Fall der unerlaubten Abwesenheit wird die Miete für diese Person auf drei Tage begrenzt (die 75%-Regelung bleibt jedoch unberührt).

Da der Gutachter im Rahmen der Immobilienbewertung die tatsächliche Belegung für die gesamte Nutzungsdauer als Gemeinschaftsunterkunft nicht seriös vorausschauend ermitteln kann, sollte hier eher auf die Basismiete (im obigen Fall 75 %) abgestellt werden, wenn keine belastbaren Zahlen vorliegen. Auch hängt die tatsächliche Belegung vom Engagement des Betreibers ab, auf das der Gutachter keinen Einfluss hat.

3.3.2 Inklusivmieten

In den Mietverträgen mit den öffentlichen Trägern werden dem Vermieter fallweise auch weitergehende Pflichten auferlegt, die mit der vereinbarten Miete (Inklusivmiete) abgegolten sind:

- die Stellung eines Hausmeisters
- die Stellung eines Sicherheitsdienstes
- Reinigungsdienstleistungen
- die Beheizung und vollständige Versorgung mit Wasser, Strom etc.
- der Winterdienst und die Straßenreinigung
- Bereitstellung von Mobiliar und Ausstattung (Inventar)
- die Instandhaltung und Instandsetzung, die Beseitigung von Abnutzungsschäden oder sonstigen, durch Untergebrachte oder Dritte verursachte Schäden

Die zu berücksichtigenden Kosten können sich teilweise am Nebenko-

stenspiegel des Deutschen Mieterbundes orientieren, sollten aber im Regelfall durch die Kalkulation bzw. die Kostenaufstellung des Vermieters nachgewiesen werden.

Ist auch das Inventar mitvermietet, ist der in der Miete hierfür enthaltene Anteil zu bestimmen und herauszurechnen.

3.3.3 Vorsteuer-Problematik

Häufig werden vorher gewerblich genutzte Immobilien als Gemeinschaftsunterkünfte umgenutzt, z. B. Bürogebäude oder Hotels. Diese Immobilien unterlagen vorher der Umsatzsteuerpflicht, d. h. dass auf die erzielten Mieten Umsatzsteuer erhoben (und abgeführt) wurde. Im Gegenzug konnte der Eigentümer auf die Bewirtschaftungsaufwendungen gezahlte Umsatzsteuer in Abzug bringen. Bei Gemeinschaftsunterkünften mit Vermietung an die öffentliche Hand entfällt die Umsatzsteuerpflicht in den meisten Fällen, d. h. der Vermieter erhält eine umsatzsteuerfreie Mietzahlung. Die Folge davon ist, dass die auf die Bewirtschaftungsaufwendungen zu zahlende Umsatzsteuer nun nicht mehr ein steuerlicher Durchlaufposten ist, sondern tatsächliche (liquiditätswirksame) Kosten darstellt. Vor diesem Hintergrund könnte eine höhere Mietzahlung gegebenenfalls auch nur zur Kompensation des „Vorsteuerschadens“ dienen.

3.3.4 Laufzeit des Mietvertrages

Als Laufzeit des Mietvertrages werden oftmals Zeiträume von 5 bis 10 Jahren vereinbart, wobei eine Häufung bei 7 bis 10 Jahren zu erkennen ist. Bei kürzeren Laufzeiten werden nicht selten auch Optionen vereinbart. Der Gutachter hat hier das Problem, die Wahrscheinlichkeit der Wahrnehmung des Optionsrechts durch den Mieter einzuschätzen, um hier einen sachgerechten Ansatz wählen zu können.

Bei Laufzeiten von über 5 Jahren bekommen sowohl die Mietanpassungsmöglichkeiten (Staffel- oder Indexmieten) als auch die beiderseitigen Kündigungsoptionen eine zusätzliche Bedeutung. Gerade bei langlaufenden Mietverträgen werden die fehlenden Anpassungsmöglichkeiten oftmals durch den Overrent überkompensiert.

3.4.1 Bodenwert

In welcher Höhe Bodenwerte in die Marktwertermittlung einfließen sollten, hängt insbesondere vom Baurecht ab. Beispielsweise wäre bei einer Außenbereichslage (§ 35 BauGB), für die nach § 246 Abs. 9 oder Abs. 13 BauGB eine zeitlich befristete Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft zugelassen wurde, zu klären, ob das Grundstück nach Ablauf der befristeten Nutzungsgenehmigung überhaupt noch baulich nutzbar wäre. Im schlimmsten Falle könnte der Bodenwert dem Wert landwirtschaftlicher Nutzung abzüglich Abbruch der vorhandenen Bebauung entsprechen, was rechnerisch auch zu einem negativen Ergebnis führen kann.

Grundsätzlich sind bei kurzen Restnutzungsdauern (z. B. Fall 3) Abrisskosten bei der Bewertung wertmindernd zu berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren gemäß Ertragswertrichtlinie (EW-RL) wären diese unter dem Punkt „Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale“ auszuweisen.

3.4.2 Bewirtschaftungskosten

Verwaltungskosten

Normale Ansätze von 1,5 % bis 2,5 % sollten angemessen sein. Je nach Betreibermodell kann der Verwaltungsaufwand höher sein. Zu beachten ist, dass nicht der Verwaltungsaufwand des Betreibers hinsichtlich der einzelnen Plätze zu bewerten ist, sondern der Verwaltungsaufwand des Immobilieneigentümers gegenüber dem Mietvertragspartner.

Instandhaltung

Bei einer langfristigen Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft (Fall 1) sollten neben der üblichen Instandhaltung (vgl. EW-RL) auch der zusätzliche Verschleiß, den die dichte Belegung mit Menschen und der häufige Bewohnerwechsel mit sich bringt, berücksichtigt werden.

Ist die Nutzung nur temporärer Art (Fall 2), kann die zusätzliche Abnutzung entweder durch einen entsprechenden Sonderwert über den Vermietungszeitraum oder als einmaliger Kostenansatz für Instandsetzung nach Ablauf des Mietvertrages Berücksichtigung finden.

Immobilien, die nach dem Ablauf des Mietvertrages abgerissen werden sollen (Fall 3), müssen deutlich weniger instandgehalten werden. Setzt man Restlaufzeit und Restnutzungsdauer gleich, sind lediglich Gebäudesicherungsmaßnahmen und evtl. ein Minimum an Instandhaltung zu kalkulieren.

Mietausfallwagnis

Da der Mieter in der Regel eine Gemeinde, der Landkreis oder das Land ist, kann davon ausgegangen werden, dass das Mietausfallwagnis sehr gering ist.

Schwieriger wird es sein, den Jahresrohertrag zu bestimmen, sofern die Mietzahlungen von der Belegung abhängen.

3.4.3 Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist ebenfalls dem Bewertungsfall entsprechend zu wählen. Anhaltswerte für ausschließlich als Flüchtlingsheime genutzte Immobilien gibt es noch nicht. Für Fall 1 können vergleichend die in der SW-RL angegebenen Werte für Beherbergungsstätten und Pflegeeinrichtungen mit 30 bis 50 Jahren herangezogen werden. Bei Bauten in Holzfertigbauweise sollten 40 Jahre nicht überschritten werden.

Der Gutachter sollte neben der bautechnischen Restnutzungsdauer, die in der SW-RL abgebildet wird, prüfen, ob die wirtschaftliche Restnutzungsdauer entsprechend lang ist. Hierzu gehört zwingend die Prüfung des Mietvertrages und die Analyse der Marktlage, d.h. ob für den Zeitraum der bautechnischen Restnutzungsdauer auch tatsächlich der wirtschaftliche Bedarf besteht.

Ist die Nutzung nur temporär (Fall 2), ist eine für die Nachnutzung typische Restnutzungsdauer zu wählen. Zu berücksichtigen sind allerdings die Kosten, die nach der Vermietung als Gemeinschaftsunterkunft aufgewandt werden müssen, um das Objekt für die Nachnutzung herzurichten.

Bei Objekten, deren Abriss nach Auslaufen des Mietvertrages ansteht (Fall 3), entspricht die Restnutzungsdauer der Restlaufzeit des Mietvertrages, gegebenenfalls unter Berücksichtigung von Optionen.

3.4.4 Liegenschaftszinssatz

Durch die Betrachtung von vergleichbaren Fällen lassen sich einige Rückschlüsse auf die Höhe des Liegenschaftszinssatzes ziehen. Risikomindernd sind langlaufende Mietverträge. Risikoerhöhend sind weit über dem Markt liegende Mieten, nur eingeschränkt geeignete Lagen (z. B. im Gewerbegebiet) und Unsicherheiten durch Verpflichtungen aus dem Mietvertrag sowie der Belegung.

Bei dauerhafter Nutzung (Fall 1) können gegebenenfalls die Ansätze für vergleichbare Immobilien, wie z. B. Studentenwohnheime oder andere Immobilien der Beherbergung, herangezogen werden.

Bei temporärer Zwischennutzung (Fall 2) sollte sich der Zins jeweils an den nutzungstypischen Ansätzen orientieren. Gegebenenfalls ist ein Risikozuschlag für die Nutzung nach Ablauf des Mietvertrages angemessen.

Bei Objekten, die nach der Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft abgerissen werden sollen (Fall 3), besteht hinsichtlich der Erzielbarkeit der Miete für die Restnutzungsdauer in der Regel kein besonderes Risiko. Entsprechend kann der Zins etwas niedriger als im Fall 1 angesetzt werden.

4 Beleihungswertermittlung

4.1 Voraussetzungen für die Ermittlung eines Beleihungswertes

Die Frage, ob Gemeinschaftsunterkünften ein Beleihungswert beigemessen werden kann, ist für jeden Einzelfall anhand der Vorschriften des Pfandbriefgesetzes (PfandBG) und der Beleihungswertermittlungsverordnung (BelWertV) zu prüfen.

Nur kurzfristig erforderliche spezielle Einrichtungen, wie Registrierungs-Hotspots (ohne Nachnutzungsperspektive), Zeltstädte als Notunterkünfte, „fliegende Bauten“/ Container etc. scheiden generell von der Beleihung aus. Gleiches gilt für juristische Scheinbestandteile, die nur zu einem vorübergehenden Zweck errichtet worden sind, wie modulare Bauten mit einem zeitlich begrenzten Mietvertrag und anschließenden Rückbauverpflichtungen.

Zur Unterscheidung zwischen wesentlichem Grundstücksbestandteil oder Scheinbestandteil ist gegebenenfalls juristischer Rat einzuholen. Zwingend relevant ist ein gesichertes Baurecht (§ 20 Abs. 3 BelWertV).

Zudem müssen die der Beleihungswertermittlung zugrunde gelegten wertrelevanten Parameter langfristige, nachhaltige, rechtliche und tatsächliche Objekteigenschaften darstellen (§ 3 Abs. 2 sowie § 5 Abs. 3 Satz 1 BelWertV). Zu den nachhaltigen Objekteigenschaften gehören insbesondere auch nachhaltige Erträge im Sinne des § 10 Abs. 1 Satz 1 BelWertV.

In der Praxis der Beleihungswertermittlung treten nach den Recherchen und Erfahrungen der Fachgruppe überwiegend die in diesem Kapitel dargestellten Bewertungskonstellationen auf, wobei bewusst eine andere Klassifizierung als im Kapitel zur Marktwertermittlung gewählt wurde. Markt- und Beleihungswerte sind getrennt und unabhängig voneinander zu ermitteln, weisen eine unterschiedliche Philosophie auf und erfordern somit auch unterschiedliche methodische Vorgehensweisen.

In einigen Kommunen ist man dazu übergegangen, privaten Immobilieninvestoren durch langfristige Mietverträge und die Aussage, „dauerhaftes Baurecht schnellstmöglich zu schaffen“, einen Anreiz zum Neubau von Wohngebäuden auf Brach- oder Grünflächen oder in Gewerbegebieten zu geben. Grundlage der Baugenehmigung ist dabei die zeitlich bis 31.12.2019 befristete Ausnahmeregelung des § 246 BauGB.

Für Investoren bedeuten ein langfristig nicht gesichertes Baurecht und mögliche Einsprüche von Nachbarn oder Trägern öffentlicher Belange ein nicht unerhebliches Risiko. Auch entstehen nach diesem Modell mitunter regelrechte Großwohnsiedlungen ohne jegliche wohnwirtschaftliche Infrastruktur (Stichwort „Ghettobildung“). Diese Risiken werden von den Marktteilnehmern teilweise ausgeblendet, die Immobilien werden entsprechend gehandelt und somit auch Marktwerte im Sinne des § 194 BauGB ausgewiesen. Ob eine Beleihbarkeit gegeben ist und ein Beleihungswert ausgewiesen werden kann, steht damit zunächst einmal in keinerlei Zusammenhang.

4.1.1 Bewertungs- konstellationen

a) Temporäres (befristetes) Baurecht und Wohnnutzungen im baurechtlich artfremden Umfeld

Auch wenn es sich um massiv errichtete Bauten mit eindeutigem Wohncharakter handeln sollte, ist ein nicht dauerhaft gesichertes Baurecht ein Ausschlussgrund für eine Beleihung. Die Schaffung von Bau- und Planungsrecht ist eine hoheitliche Aufgabe, die nicht Dritten übertragen werden kann. Selbst wenn es eine Absichtserklärung der öffentlichen Hand gibt, Baurecht, welches unter Inanspruchnahme der Erleichterungen des BauGB für den Bau von Flüchtlingsunterkünften geschaffen wurde, dauerhaft zu sichern, ist dies nicht „belastbar“ im Sinne der BelWertV.

Im übertragenen Sinne gilt dies auch für Wohnunterkünfte, die in leer stehenden Gebäuden in Gewerbe- und Industriegebieten zur Flüchtlingsunterbringung genutzt werden sollen. Die Nutzung als Wohnraum in einem reinen Gewerbegebiet ist baurechtlich in der Regel nicht zulässig.

b) Baurechtlich legalisierte Nutzungen mit Lageeinschränkungen (Mikrolage)

In Fällen, in denen dauerhaft zu Wohnzwecken geeignete Gebäude auf Grundlage eines langfristig gesicherten Baurechts in einem Umfeld errichtet werden, welches nicht dem einer klassischen Wohnnutzung entspricht, ist ebenfalls Vorsicht geboten.

Sollte im Einzelfall eine baurechtlich dauerhaft legalisierte Wohnnutzung im Gewerbegebiet bestehen, ist zu bedenken, dass in einem reinen Gewerbegebiet Immissionen (Lärm usw.) zulässig sind, die in Wohn- und Mischgebieten nicht zulässig sind. So entstehen durch die Wohnnutzung im reinen Gewerbegebiet genauso Konfliktpotentiale wie umgekehrt durch den Gewerbebetrieb im reinen Wohngebiet.

Vereinzelt werden auch schachbrettartige Siedlungsstrukturen an den Stadträndern errichtet, ohne dass dort eine gewachsene Infrastruktur besteht. Sicherlich können z. B. Busverbindungen kurzfristig einge-

richtet werden, das Fehlen von Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Spielplätzen, Schulen und Kindereinrichtungen bleibt jedoch mittelfristig meist bestehen.

Da der verstärkte Zustrom von Flüchtlingen nach Deutschland wahrscheinlich zeitlich begrenzt sein wird und entsprechende Wanderungsbewegungen dieser Personengruppe in Deutschland auftreten werden, ist die zentrale Frage in Bezug auf die Beleihungswertermittlung solcher Wohnimmobilien mit Lageeinschränkungen: Wird das Wachstum der betreffenden Kommune kurz- und mittelfristig ausreichen, um die Randlage in den städtischen Raum zu integrieren? Diese Frage dürfte nur für wenige Kommunen Deutschlands positiv zu beantworten sein.

c) Baurechtlich legalisierte Nutzungen in Gebäuden mit eingeschränkter Eignung zum dauerhaften Wohnen

Verstärkt ist zu beobachten, dass z. B. ältere Hotels oder stillgelegte vollstationäre Pflegeeinrichtungen zur Unterbringung von Asylbegehrenden und Flüchtlingen genutzt werden. In aller Regel hatten diese Betreiberimmobilien wirtschaftliche Probleme oder es handelt sich um ältere Immobilien mit entsprechendem Instandhaltungs- und Modernisierungsbedarf, der den heutigen Ansprüchen an diese Immobilienarten nicht mehr gerecht wird.

Unter Beleihungsgesichtspunkten stellt sich die Frage, ob und wenn ja mit welchem Aufwand nach der Nutzung durch Flüchtlinge zweifelsfrei wieder zu einem regulären Hotel- oder Pflegebetrieb übergegangen werden kann, wenn sich die Nachfrage der Kommunen nach Unterbringungsmöglichkeiten abschwächt. Wenn sich der Gutachter an die Vorschriften der BelWertV zu halten hat, besteht in jedem Fall ein sehr starkes Begründungserfordernis.

d) Baurechtlich legalisierte Wohnnutzungen in adäquaten Mikrolagen und Gebäuden mit wohntypischen Grundrissen

Im Rahmen der Beleihungswertermittlung ist zu überprüfen, ob eine Nachnutzung der Immobilie möglich

ist, wobei die Annahmen zur Nachnutzung nicht spekulativ sein dürfen.

Es sind eine nachhaltige Nettokaltmiete für die Dauer der Beleihung abzuleiten sowie Instandhaltungs- und gegebenenfalls Kosten eines Modernisierungsrisikos – z. B. für erforderliche Grundrissveränderungen – zu bestimmen.

4.1.2 Würdigung des Mietvertrags

Eine Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft wird wohl häufig als nicht langfristig angenommen werden müssen. Die Dauer der zulässigen Nutzung wird unter Umständen schon durch eine Befristung der Baugenehmigung begrenzt. Entscheidend für die Ermittlung eines Beleihungswerts ist die Frage, welche möglichen anderweitigen (Nach-)Nutzungen für das Bewertungsobjekt denkbar sind. Bei vormals anders genutzten Objekten, wie Hotels, Wohnheimen und Handelsimmobilien, dürfte auf diese Nutzung abzustellen sein. Bei Objekten, die speziell für die Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft erstellt wurden, ist der jeweilige Immobilientyp entscheidend. Dies ist in der Regel die Nutzung als Mehrfamilienhaus oder als Wohnheim.

4.2 Verfahren zur Ermittlung des Beleihungswerts

Nach § 4 BelWertV ist in der Regel das Ertragswertverfahren anzuwenden. Dies ist bei Gemeinschaftsunterkünften nicht anders. Ungerechtfertigte pauschale Doppelberücksichtigungen von Risiken – z. B. kurze Nutzungsdauern und hohe Instandhaltungskosten wegen verstärkter Abnutzung der Immobilie, gepaart mit einem zu hohen Kapitalisierungszins – sollten vom Gutachter vermieden werden.

4.2.1 Rothertrag (§ 10 BelWertV)

Entscheidend ist die nachhaltige Nutzung des Objekts. Ist eine langfristige Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft geplant, ist die auf diesem Wege dauerhaft bzw. gesichert erzielbare Miete anzusetzen. Verfügt das Objekt über einen Generalmietvertrag, ist die Vertragsmiete zu plausibilisieren und gegebenenfalls der Wertermittlung zugrunde zu legen. Die Ausführungen unter

Abschnitt 3 gelten hier sinngemäß. Richtgrößen können aufgrund der Vielfalt der Vertrags- und Objekttypen nicht ermittelt werden. Es obliegt dem Gutachter einzelfallabhängig zu entscheiden und eine plausible Begründung zu liefern.

4.2.2 Verwaltungskosten (§ 11 Abs. 3 BelWertV)

Die hier gemeinten Material- und Personalkosten beziehen sich auf die Immobilienverwaltung. Übernimmt der Vermieter daneben weitere Aufgaben, wie etwa den Objektschutz, so gehören diese nicht zu den hier gemeinten Verwaltungskosten. Solche Aufgaben sind jedoch bei der Ableitung des Mietansatzes zu berücksichtigen.

4.2.3 Instandhaltungskosten (§ 11 Abs. 4 BelWertV)

Die Höhe dieser Kosten orientiert sich im Wesentlichen an den Herstellungskosten. Die in der BelWertV aufgeführten Objektarten sind dabei nur beispielhaft aufgeführt. Die Instandhaltungskosten sind aber auf die der Bewertung zugrunde gelegte Restnutzungsdauer und das Nachnutzungsszenario abzustimmen. Bei 10 Jahren Restnutzungsdauer oder weniger und Abriss oder Komplettumbau bzw. Sanierung dürfte sich der Instandhaltungsaufwand auf das absolut erforderliche Minimum beschränken, der erforderlich ist, die Nutzung für die Restnutzungsdauer sicherzustellen.

Unterschreitungen der prozentualen und absoluten Mindestansätze nach BelWertV sind aber formal nicht zulässig. Auch zeigt die Erfahrung, dass Gemeinschaftsunterkünfte im Vergleich zu „sonstigen Wohngebäuden“ eher eine erhöhte Abnutzung aufweisen, was entsprechend zu berücksichtigen ist.

4.2.4 Mietausfallwagnis (§ 11 Abs. 5 BelWertV)

Ist eine langfristige Nutzung als Gemeinschaftsunterkunft geplant, dürfte in aller Regel ein solventer (meist kommunalnaher) Mieter vorhanden sein. Zudem wird häufig ein Globalmietvertrag über die gesamte Einrichtung abgeschlossen. Für die Dauer einer solchen Nutzung sind

Minimalansätze des Mietausfallwagnisses vertretbar, wobei auch hier die Mindestansätze nach BelWertV nicht unterschritten werden dürfen. In Abhängigkeit von der konkret bestehenden Gefahr einer Ertragsminderung durch Mietrückstände oder kurzfristige Leerstände ist das Mietausfallwagnis in allen anderen Fällen vom Gutachter objekt- und nutzungsindividuell zu bestimmen.

4.2.5 Modernisierungsrisiko (§ 11 Abs. 7 BelWertV)

Für reine Wohnobjekte sind die in der Anlage 1 zu § 11 Abs. 2 BelWertV unter den Punkten a) und b) aufgeführten Spannen maßgebend. Für die Objekte, die als Gemeinschaftsunterkünfte dienen, werden jedoch im Regelfall keine einzelnen Wohnraum-Mietverträge geschlossen. Vielmehr wird das Management einem Generalmieter übertragen. Es handelt sich also um Betreiberimmobilien, am ehesten vergleichbar mit einer Hotelnutzung. Da in aller Regel von einem einfachen Ausstattungsstandard auszugehen ist, ist die in der BelWertV unter Punkt c) genannte Spanne des Modernisierungsrisikos maßgeblich.

Dabei ist jedoch – wie bei den Instandhaltungsaufwendungen – die der Gemeinschaftsunterkunftsnutzung zugrunde gelegte Restnutzungsdauer zu berücksichtigen. Bei kurzer Restnutzungsdauer und abweichendem Nachnutzungsszenario besteht faktisch kein Modernisierungsrisiko, da die Immobilie in der bestehenden Form (ab-) genutzt wird, d. h. Abnutzung und Restnutzungsdauer parallel verlaufen. Der Gutachter sollte seinen gewählten Ansatz entsprechend begründen.

4.2.6 Nutzungsdauer

Zur Wahl der wirtschaftlichen Nutzungsdauer wird grundsätzlich auf die im Abschnitt 3 (Marktwertermittlung) dargestellten methodischen Überlegungen verwiesen. Die Vorgaben der BelWertV sind entsprechend einzuhalten.

4.2.7 Kapitalisierung der Reinerträge (§ 12 BelWertV)

Für die Kapitalisierung der Reinerträge ist die nachhaltige Nutzung des Objekts ausschlaggebend. Wohn-

heime, insbesondere solche für Flüchtlinge, werden in der Anlage 3 zum § 12 Abs. 4 BelWertV nicht explizit erwähnt. Bei Wohnheimen, die nicht ausschließlich wohnwirtschaftlich genutzt werden, erscheint der Vergleich mit Hotelimmobilien zielführend.

Die HypZert Fachgruppe Sozialimmobilien wurde im Herbst 2005 gegründet und hat bis dato Studien zur Bewertung von Pflegeheimen, betreutem Wohnen, Rehakliniken, Krankenhäusern sowie zuletzt eine Kurzstudie zur Bewertung von Pflegeapartments in Teileigentum veröffentlicht.

Alle Studien der sind bestellbar unter:
www.hypzert.de/nc/service/hypzert-shop

Mitglieder der Fachgruppe Sozialimmobilien:

- Axel Gabriel
(Berlin-Hannoversche Hypothekenbank AG)
- Alois Hoffart
(Kenstone GmbH)
- Christian Jülich
(Sachverständigenbüro Christian Jülich)
- Peter Laß
(Evangelische Bank eG)
- Axel Naruhn (Ingenieur- und Sachverständigenbüro Onnen + Poll)
- Yves Ulrich
(Landesbank Baden-Württemberg)
- Stefan Walch
(DAL Bautec GmbH)

© HypZert GmbH, Georgenstr. 24, 10117 Berlin. Das Werk einschließlich aller seiner Teile ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung der HypZert GmbH unzulässig und strafbar. Die Autoren haben dieses Werk mit großer Sorgfalt erstellt, übernehmen aber keine Gewähr für die Aktualität, Korrektheit, Vollständigkeit und Qualität.