

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Studentenwohnungen

- Studentenwohnungen - Bewertungsobjekte mit Besonderheiten
- Wertermittlung von Infrastrukturimmobilien
- Erneuerbare Energien verändern das BauGB

Herausbergemeinschaft



Deutsche
Immobilien-Akademie
an der Universität
Freiburg GmbH

Reguvis

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Ich hoffe, Sie hatten einen guten Start ins neue Jahr. Deutschland befindet sich erstmals seit langer Zeit wieder in der Phase einer Rezession, wenn diese auch aufgrund der umfangreichen Fiskalpakete weniger schwer als erwartet ausfällt. Der Angriff Russlands auf die Ukraine vor einem Jahr mit der Folge stark steigender Energiepreise und hoher Inflationsraten beendete die Politik des lockeren Geldes der Notenbanken. Die hohen Energiepreise kommen zunehmend bei den Verbrauchern an. Die damit verbundenen Kaufkraftverluste belasten die Aussichten für den privaten Konsum. Außerdem sorgt die hohe Unsicherheit über die wirtschaftlichen Perspektiven und die Entwicklung der Zinsen für eine Investitionszurückhaltung, insbesondere im Baugewerbe. Hinzu kommen Belastungen durch die abgekühlte Weltwirtschaft und die momentan unübersichtliche Pandemielage in China. Steigende Finanzierungskosten, hohe Immobilienpreise und reale Einkommenseinbußen bei potenziellen Käufern stellen alle, die auf Fremdfinanzierung angewiesen sind, vor Herausforderungen. Die Dynamik auf dem Wohnimmobilienmarkt ließ angesichts der veränderten Rahmenbedingungen bereits im dritten Quartal 2022 deutlich nach: Das Statistische Bundesamt meldete eine deutliche Reduzierung der Veränderungsrate des Häuserpreisindex. Stieg diese gegenüber dem Vorjahresquartal im zweiten Quartal 2022 noch um 9,7 %, lag sie ein Quartal später nur noch bei 4,9 %. Auf der Nachfrageseite haben die höheren Finanzierungskosten die Aktivitäten zahlreicher institutioneller Investoren gestoppt. Der deutsche Investmentmarkt schloss das Jahr 2022 laut JLL mit einem Transaktionsvolumen, inklusive der Nutzungen „Living“, von insgesamt 66 Mrd. € ab, ein Minus von 41 % gegenüber dem Vorjahr.

Aktuell reagieren die Marktakteure abwartend und die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern haben angesichts der veränderten Lage noch keine neue Balance gefunden. Bei selbst genutztem Wohneigentum führen die gestiegenen Zinsen dazu, dass der Erwerb insbesondere für Schwellenhaushalte bei dem bestehenden Preisniveau zunehmend schwieriger wird. Auch wenn die Inflation ihren Höhepunkt erreicht zu haben scheint – im Dezember 2022 sank sie gegenüber November von 10,0 auf 8,6 % – und sich der Arbeitsmarkt als sehr robust erweist, könnte sich der Trend fortsetzen. So hält das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) Preiseinbrüche von bis zu 10 % bei Eigentumswohnungen und Eigenheimen für möglich. Allerdings haben sich den Berechnungen der Researcher zufolge, die auf Daten des Immobilienverbandes IVD für die Jahre 1996 bis 2022 basieren, die Preise für Einfamilien- und Reihenhäuser im vergangenen Jahrzehnt in etwa verdoppelt, Eigentumswohnungen verteuerten sich im selben Zeitraum um rund 150 %. Der starke Anstieg der Kaufpreise in den vergangenen Jahren war vor allem zinsinduziert. Sinkende Preise spiegeln daher keinen Crash oder das häufig kolportierte Platzen einer Immobilienblase. Neben der in Deutschland üblichen langfristigen Finanzierungspraxis stützt das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage den Wohnimmobilienmarkt. Die Wohnungsnachfrage wird angesichts der verstärkten Zahl von Zuwanderern und der Zunahme von Single-Haushalten weiter steigen. Die von der Bundesregierung anvisierte Zahl von 400.000 neuen Wohnungen, 100.000 davon Sozialwohnungen, wurde schon bisher deutlich verfehlt. Angesichts der stetig steigenden energetischen Anforderungen, hoher Grundstücks- und Baupreise und den fehlenden Wohnbauflächen dürfte sich daran auch in den kommenden Jahren nichts ändern. Angesichts der starken Segmentierung der Wohnimmobilienmärkte kommt der lokalen Recherche und dem fundierten Know-how von Immobilienbewertern dadurch eine zunehmend wichtigere Rolle zu.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka

Studentenwohnungen – Bewertungsobjekte mit Besonderheiten 3

Gabriele Bobka

Wertermittlung von Infrastrukturimmobilien 13

Gabriele Bobka

Erneuerbare Energien verändern das Baugesetzbuch 17

Leserbriefe zum Gutachten in der Ausgabe 6/2022 19

ANALYSEN UND STUDIEN

Bulwiengesa AG

Baulandmodelle und ihre Auswirkungen auf den Wohnungsmarkt 20

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung

Kleinräumige Trends auf städtischen Mietwohnungsmärkten 24

AUS DEN VERBÄNDEN

Fachreferat Sachverständige des IVD-Bundesverbandes

Liegenschaftszinssätze, Gesamtnutzungsdauer und Bewirtschaftungskosten 27

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 28

NACHRICHTEN 33

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 19

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Reguvis Fachmedien GmbH,
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln
Deutsche Immobilien-Akademie an der
Universität Freiburg GmbH,
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Kooperationspartner

IVD Bundesverband e.V.,
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Chefredakteurin

Gabriele Bobka
Sankt-Michael-Straße 27
79189 Bad Krozingen
Telefon 0 76 33-92 33 448;
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Beirat

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen,
Gesamts Studienleiter der Deutschen
Immobilien-Akademie (DIA) an der
Universität Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, wissenschaftlicher
Leiter des Center for Real Estate Studies
(CRES);
Prof. Dr. Marco Wölflé, wissenschaftlicher
Leiter des Center for Real Estate Studies
(CRES);
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fach-
referates „Sachverständige“ auf Bundesebene,
Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und
Immobilienkontor, Gelting/Ostsee;
Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-
Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundes-
ebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien,
Güterloh;
Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen,
Banken und Controlling School of Manage-
ment and Innovation, Steinbeis-Hochschule
Berlin;
Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident, Inhaber
der Firma Hugo W. Sprenker Immobilien
GmbH, Freiburg;
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-
tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

≡ Reguvis

DIA

ivd IVD Bundes-
verband

Studentenwohnungen – Bewertungsobjekte mit Besonderheiten

Die Wohnmöglichkeiten für Studierende weisen heute eine große Vielfalt auf. Neben der Studenten-WG und Studentenwohnheimen drängen professionelle Betreiberkonzepte auf den Markt, die – gestützt auf die zunehmende Bedeutung von ESG-Kriterien – diese Wohnformen zur interessanten Asset-Klasse für institutionelle und private Investoren machen. Für Wertermittler gilt es aufgrund der Vielfalt der Angebote, der häufig geringen Transparenz und der erschwerten Vergleichbarkeit mit „normalen“ Wohnungen Besonderheiten zu beachten. **Der komplette Text umfasst zehn Seiten.**

Die Studierendenzahlen wuchsen seit dem Wintersemester 2007/2008 stetig. Für das Wintersemester 2022/2023 weist das Statistische Bundesamt mit insgesamt 2.915.700 Studentinnen und Studenten an den deutschen Hochschulen erstmals einen Rückgang der Studierenden um 1,0 % aus. Dabei verläuft die Entwicklung in den einzelnen Hochschularten unterschiedlich. An Universitäten und gleichrangigen Hochschulen sank die Zahl der Studierenden gegenüber dem Wintersemester 2021/2022 um 1,8 %, an Verwaltungsfachhochschulen um 1,1 %. Positiv entwickelten sich dagegen die Studierendenzahl an Fachhochschulen mit einem Plus von 0,2 % und an Kunsthochschulen (+1,4 %). Parallel zum Rückgang bei der Gesamtzahl der Studierenden erholte sich die Zahl der Erstsemester nach vier Jahren Rückgang mit 474.100 Personen um 0,4 %. Als mögliche Gründe für den aktuell leichten Anstieg der Studienanfängerzahl nennen die Statistiker u.a. eine erhöhte Neigung zum Studieren bei den Studienberechtigten mit deutscher Hochschulzugangsberechtigung sowie eine nun wieder gewachsene Zahl ausländischer Studierender, die zum Studium nach Deutschland kommen. Die Studierendenzahlen gestalten sich in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich. Während sie – wenn auch ausgehend von einem niedrigen Niveau – in Thüringen und Sachsen-Anhalt deutlich zulegten, verzeichnete Hamburg den deutlichsten Rückgang.

In ihrer Vorausberechnung vom November 2021 geht die Kultusministerkonferenz aufgrund der demo-

Bundesland	Wintersemester 2022/2023	Wintersemester 2021/2022	Veränderungen in %
Baden-Württemberg	353.644	357.342	-1,0
Bayern	406.940	404.090	0,7
Berlin	198.429	203.869	-2,7
Brandenburg	50.443	50.549	-0,2
Bremen	38.478	37.393	2,9
Hamburg	113.155	119.110	-5,0
Hessen	252.124	262.759	-4,0
Mecklenburg-Vorpommern	38.335	39.041	-1,8
Niedersachsen	198.690	201.472	-1,4
Nordrhein-Westfalen	751.167	764.565	-1,8
Rheinland-Pfalz	117.247	121.060	-3,1
Saarland	31.218	31.835	-1,9
Sachsen	106.125	105.868	0,2
Sachsen-Anhalt	58.377	54.823	6,5
Schleswig-Holstein	66.312	67.447	-1,7
Thüringen	135.030	124.918	8,1
Deutschland	2.915.714	2.946.141	-1,0

Tab. 1: Veränderung der Studierendenzahlen in den einzelnen Bundesländern;
Quelle: Statistisches Bundesamt.

grafischen Entwicklung sowie der Rückumstellung auf die 13-jährige Schulzeit in einigen Bundesländern von rückläufigen Zahlen bis zum Jahr 2027 mit 2.781.100 Studierenden aus. Bis zum Jahr 2030 steigt die Zahl voraussichtlich wieder auf 2.795.800 an, bleibt damit aber unter dem Wert des Jahres 2019 mit 2.891.049 Studierenden.

Die Schätzungen korrespondieren mit der demografischen Entwicklung. In Deutschland leben trotz des Wachstums der Gesamtbevölkerung so wenig junge Menschen wie noch nie: Zum Ende des Jahres 2021 waren gut 8,3 Mio. Menschen im Alter von 15 bis 24 Jahren. Das entspricht einem Anteil von 10,0 % an der Gesamtbevölkerung. Die Altersstruktur und

damit auch der Anteil junger Menschen unterscheiden sich von Bundesland zu Bundesland. Als Stadtstaat hatte Bremen mit 11,0 % zum Jahresende 2021 den höchsten Anteil an 15- bis 24-Jährigen. Dahinter folgten Baden-Württemberg mit 10,6 % sowie Niedersachsen und Nordrhein-Westfalen mit jeweils 10,5 %. Anteilig die wenigsten jungen Menschen lebten in Brandenburg mit 8,0 %, gefolgt von Sachsen-Anhalt und Mecklenburg-Vorpommern mit jeweils 8,3 %.

Studierende in Deutschland häufig armutsgefährdet

Je nach Einkommen und Vermögen der Eltern gestaltet sich die finanzielle Situation von Studierenden

Wertermittlung von Infrastrukturimmobilien

Eine gut ausgebaute Infrastruktur trägt entscheidend zum Funktionieren einer Volkswirtschaft bei, wie die Störungen der weltweiten Lieferketten und die stark steigenden Energiepreise eindrucksvoll belegen. Infrastrukturimmobilien gelten als krisensicher und sind entsprechend gefragt. Logistikimmobilien, Parkhäuser, Grundstücke mit Windenergieanlagen sowie Industrieimmobilien weisen jedoch unterschiedliche rechtliche und ökonomische Rahmenbedingungen auf. Zudem stellen sie mit ihrer Vielfalt von Standortanforderungen, Konzepten, Strukturen, Flächenanforderungen und Renditen Bewerber vor Herausforderungen. Im Rahmen der Webinar-Reihe „Infrastrukturimmobilien“ der Reguvis Fachmedien zeigten die Referenten die Besonderheiten und Stellschrauben in der Wertermittlung auf.

Bewertung von Grundstücken mit Windenergieanlagen

„Deutschland soll bis 2045 klimaneutral werden. Dabei spielen Erneuerbare Energien, wie Windkraft, eine entscheidende Rolle“, führte **Herbert Troff**, Leitender Vermessungsdirektor a.D. aus Aurich, aus. Das Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2023 diene der Förderung Erneuerbarer Energien. Das Hauptziel des Gesetzes sei es, den Anteil der Erneuerbaren am Gesamtenergiemix Deutschlands zu erhöhen. Das Gesetz qualifiziere die Nutzung Erneuerbarer Energien als überragendes öffentliches Interesse, die der öffentlichen Sicherheit diene. Damit gewinne diese Vorrang vor anderen Festlegungen in den Fachgesetzen. So seien Wind- und Solarparks nun auch in Naturschutzgebieten erlaubt. Das neue Windenergieflächenbedarfsgesetz (WindBG) lege für die Bundesländern fest, welche verbindlichen Flächenziele „sog. Flächenbeitragswerte“ ausweisen müssten, um die Ausbauziele zu erreichen. Windenergieanlagen entstünden als Einzelanlagen oder in Windparks. Von den 2021 vorhandenen 31.109 Windenergieanlagen seien 62,708 GW Gesamtleistung erzeugt worden. Repowering – der Ersatz von Altanlagen durch moderne Windenergieanlagen – gewinne an Bedeutung. Dabei ließe sich mit einem Drittel der Anlagen der dreifache Ertrag erzielen. Für eine Windenergieanlage sei eine Standortfläche von rd. 35 x 35 m und mehr notwendig. Der Typ einer Windenergieanlage bestimme sich durch die

Typenbezeichnung des Herstellers, die Rotorkreisfläche, die Nennleistung sowie die Nabenhöhe. Bei den Anlagen hätten sich zwei unterschiedliche Konstruktionsprinzipien durchgesetzt: Anlagen mit und Anlagen ohne Getriebe. Die Herstellungskosten lägen seit 2022 für Anlagen mit Getriebe, einer Nennleistung (NeL) von 5.000 kW und einer Turmhöhe von 140 m bei rd. 800 €/kW NeL. Bei Anlagen ohne Getriebe bei 900 €/kW NeL. Die Herstellungskosten hätten damit im Jahr 2022 für eine 5,5 MW NeL-WEA (Enercon E160 – E2 – getriebeles) bei 5 Mio. € (5.500 kW x 900 €/kW NeL) zzgl. 20 bis 25 % Nebenkosten gelegen.

Bereits seit 1997 zählten Windenergieanlagen zu den privilegierten Vorhaben im Außenbereich nach § 35 Abs. 1 Nr. 5 BauGB. In Flächennutzungsplänen könnten Gemeinden Vorrang- oder Konzentrationszonen für Windenergieanlagen festlegen. Zur Feinsteuerung könne ein Bebauungsplan aufgestellt werden. Neben zahlreichen Bundesgesetzen seien bei der Wertermittlung die Landesbauordnungen in Verbindung mit den Windenergieerlassen zu beachten.

Die erzielbaren Erträge orientierten sich u.a. am Errichtungsjahr und der Energie-Einspeisevergütung. In der Bewertungspraxis seien die vertraglich vereinbarten Regelungen in den Einspeiseverträgen zwischen den WEA-Betreibern und den Energieversorgungsunternehmen heranzuziehen.

Die Betreiber von Windenergieanlagen seien meist nicht die Eigentümer

der Standortflächen, sodass mit den Eigentümern entsprechende vertragliche Vereinbarungen (Pachtnutzungsverträge) geschlossen würden. Das Nutzungsrecht (Pacht) ermögliche die Nutzung der notwendigen Flächen gegen Entgelt. Die entsprechende Nutzung werde häufig durch beschränkte persönliche Dienstbarkeiten dinglich abgesichert. Das Bauwerk werde als bewegliche Sache behandelt, sei daher sonderrechtsfähig und könne zur Sicherheit übereignet werden.

Während bis zum EEG 2000 pauschale Nutzungsentgelte die Regel gewesen seien, gälten seither überwiegend umsatzabhängige Pachtnutzungsentgelte, deren Höhe sich über die Laufzeit veränderten. Je nach Standortqualität liege der Pachtsatz bis zum zwölften Jahr bei durchschnittlich 4–5 %, vom 13. bis zum 25. Jahr bei 7–8 %. Für die Aufteilung der umsatzabhängigen Nutzungsentgelte auf die Flächeneigentümer gebe es für Einzelstandorte und Windparks unterschiedliche Verteilungsmodelle. Berücksichtigung fänden neben den Standort- und Zuwegungsflächen auch Baulasten- bzw. Umlageflächen. Dies führe zu einer größeren Akzeptanz der Nichtbeteiligten.

Die Ermittlung der Bodenwerte von Standort- und Zuwegungsflächen erfolge bei On-Shore-Anlagen auf Basis des Vergleichswertverfahrens. Die Ermittlung der jährlich zu zahlenden Entschädigung (Pachtnutzungsverträge) für das Recht zur Errichtung der Windenergieanlage sei bei Altanlagen

Erneuerbare Energien verändern das Baugesetzbuch

Der Krieg in der Ukraine und die europäischen Sanktionen gegen Russland führten in Deutschland zu einer Krise der Energieversorgung. Mit dem Wind-an-Land-Gesetz, dem Windenergieflächenbedarfsgesetz sowie Änderungen im Naturschutzrecht soll der Ausbau der Erneuerbaren Energien, wie Biomasse, solare Strahlung, Wind und Wasserstoff, forciert werden. Mit dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Erneuerbaren Energien im Städtebaurecht soll die Neuausrichtung auch im BauGB und in der BauNVO verankert werden.

Die Energiekrise mit explodierenden Preisen vor allem für Gas und Öl führt zu schweren Belastungen von Unternehmen und Privathaushalten und einem deutlichen Einbruch des deutschen BIP. Mit einem Gesetzespaket versucht die Regierung gegenzusteuern und den Ausbau von Erneuerbaren Energien deutlich zu steigern. Der Ausbau von Windenergie- und Photovoltaik-Anlagen soll beschleunigt, die Produktion von Wasserstoff aus Erneuerbaren Energien unterstützt und die Nutzung von Windkraft und Biomasse verbessert werden. Durch Einführung des Windenergieflächenbedarfsgesetzes sowie ergänzenden Regelungen des Bauplanungsrechts im BauGB zum 1.2.2023 soll insbesondere das Problem der mangelnden Flächenverfügbarkeit gelöst werden. Bereits in Kraft getreten sind das Wind-an-Land-Gesetz sowie Änderungen im Naturschutzrecht zugunsten des beschleunigten Ausbaus der Windenergie.

Mit dem Gesetz zur sofortigen Verbesserung der Rahmenbedingungen für die Erneuerbaren Energien im Städtebaurecht soll auch die Gas-, Strom- und Wärmeproduktion von Bioenergie-Anlagen erhöht werden, indem die bestehende Kapazitätsgrenze für Biogasanlagen im Außenbereich bis Ende 2024 ausgesetzt und Lockerungen bei den Anforderungen an die Herkunft der Biomasse eingeführt werden. Erleichtert wird zudem mittels sogenannter Elektrolyseure die Nutzung von überschüssigem Strom der Windenergie-Anlagen zur Produktion von Wasserstoff. Mit Blick auf Windenergie und Photovoltaik zielt die Neuregelung weiterhin darauf ab,

die Flächenpotenziale von Tagebaufolgeflächen für die Erzeugung von Strom aus Photovoltaik- oder Windenergie-Anlagen schnell und unkompliziert zu erschließen. Dazu wird die Nachnutzung für solche Anlagen rechtlich privilegiert. Eine neue Verordnungsermächtigung im BauGB soll es betroffenen Bundesländern erleichtern, die Flächen ganz oder teilweise für die Erzeugung Erneuerbarer Energien zu nutzen. Diesen Anlagen entgegenstehende Raumordnungs- oder Flächennutzungspläne müssten sie dann nicht mehr vorab anpassen. Auch eine planerische Ausweisung von Windenergiegebieten ist durch die Anpassung des BauGB nicht mehr vonnöten.

Die Abstandsregelung für Windenergie-Anlagen wird neu definiert. Künftig muss der Abstand eines Windrads zu einem Wohnhaus mindestens zweimal so groß sein, wie das Windrad hoch ist („2h-Regelung“).

Die wichtigsten Neuregelungen im Detail

§ 35 Abs. 1 Nr. 8 und Abs. 5 BauGB

§ 35 (Zulässigkeit von Bauen im Außenbereich) wird wie folgt geändert:

Um bestehende bodenrechtliche Vorbelastungen zu berücksichtigen, soll die eingeschränkte Außenbereichsprivilegierung von Vorhaben gemäß § 35 Absatz 1 Nummer 8, die der Nutzung solarer Strahlungsenergie dienen, erweitert werden. Abs. 1 Nummer 8 stellt klar, dass ein Vorhaben im Außenbereich zulässig ist,

wenn es der Nutzung solarer Strahlungsenergie dient. Bisher sind solche Vorhaben im Außenbereich nur an und auf Dach- und Außenwandflächen von Gebäuden bauplanungsrechtlich privilegiert zulässig. Der bisherige Wortlaut ist nun im neuen Unterpunkt a verortet. Neu können auch Freiflächenanlagen auf einer Fläche längs von Autobahnen und mit zwei Hauptgleisen ausgebauten Schienenwegen des übergeordneten Netzes im Sinne des § 2b des Allgemeinen Eisenbahngesetzes und in einer Entfernung zu diesen von bis zu 200 m, gemessen vom äußeren Rand der Fahrbahn, unter die Privilegierung fallen (Unterpunkt b). Da die Flächen entlang von Autobahnen und Schienenwegen ohnehin durch optische und akustische Belastungen geprägt sind, soll eine Belegung mit Photovoltaik-Anlagen auch ohne vorherige Durchführung eines Planverfahrens ermöglicht werden. Durch die Änderung wird die Flächenkulisse für Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen erheblich erweitert. Allerdings gilt nach § 9 Abs. 8 FStrG – von Ausnahmen abgesehen – im Bereich von bis zu 40 m längs der Bundesautobahnen eine Anbauverbotszone für Hochbauten jeder Art. Zudem ist weiterhin im Einzelfall zu prüfen, ob dem Vorhaben öffentliche Belange, wie Darstellungen im Flächennutzungsplan oder der Hochwasserschutz, entgegenstehen.

In § 249 BauGB (Sonderregelungen zur Windenergie) werden die §§ 249a und 249b BauGB mit Regelungen zu Wasserstoff als weiterer Erneuerbarer Energie und der Nutzung ehemaliger Braunkohleflächen neu eingefügt.