

# Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die  
Bewertungspraxis



## Mitarbeiterwohnungen

- Werkwohnungen im Fokus der Wertermittlung
- Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Vorkaufsrechte in der Wertermittlung
- Gutachterausschüsse sehen Licht am Ende des Tunnels

2

2025

# EDITORIAL

## Liebe Leserinnen und Leser!



Die Änderung von § 23 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) Ende 2023 ist ein Paradebeispiel für die Konkurrenz von Bodennutzungen. Dort heißt es seither: „Der Bahnbetriebszweck eines Grundstücks, das Betriebsanlage einer Eisenbahn ist oder auf dem sich eine Betriebsanlage einer Eisenbahn befindet, liegt im überragenden öffentlichen Interesse und dient der Aufrechterhaltung sowie der Weiterentwicklung der Eisenbahninfrastruktur im Rahmen der kurz-, mittel- oder langfristig prognostizierbaren zweckentsprechenden Nutzung.“ Klingt erst einmal harmlos, allerdings dürfen in der Folge Bahnflächen nur noch entwidmet werden, wenn dem geplanten Vorhaben in der Abwägung ein noch höheres öffentliches Interesse zukommt, kein Verkehrsbedürfnis mehr besteht und langfristig eine Nutzung der Infrastruktur im Rahmen der Zweckbestimmung nicht mehr zu erwarten ist. Vorhaben zur Landesverteidigung wären damit möglicherweise abgedeckt, aber Wohnungsbau eher nicht. Beim Vorliegen eines noch gesteigerten überragenden öffentlichen Interesses kann die zuständige Planfeststellungsbehörde auf Antrag der Gemeinde, auf deren Gebiet sich das Grundstück befindet, oder des Grundstückseigentümer die Freistellung von den Bahnbetriebszwecken feststellen. Mit der Freistellungsentscheidung endet dann die eisenbahnrechtliche Fachplanungshoheit. Das gilt sogar für Anträge auf Freistellung, die vor Inkrafttreten des Gesetzes gestellt wurden. Ziel der damaligen Ampelkoalition war die Sicherung und der Ausbau der Bahninfrastruktur. Der damalige Koalitionsvertrag legte fest, bis 2030 die Verkehrsleistung im Personenverkehr auf der Schiene zu verdoppelt und den Anteil des Schienengüterverkehrs (SGV) auf 25 % zu steigern. Damit das gelingt, sollte das Tempo bei der Steigerung der Infrastrukturkapazität erhöht werden.

So weit, so gut, allerdings hatte wohl kein Politiker die Auswirkungen für die Kommunen im Blick. „Die restriktive Änderung führt in der Praxis dazu, dass das EBA seitdem Freistellungsanträge in bereits über 150 Fällen für nicht mehr benötigte Bahnflächen zurückweist. Einem Brief des Deutschen Städtetags an den Deutschen Bundestag zufolge gilt das auch, wenn bereits Veräußerungen mit den Gemeinden vereinbart wurden. Geplante und einvernehmlich vereinbarte Nutzungsänderungen können deshalb planungsrechtlich nicht gesichert und langjährige Planverfahren müssen gestoppt werden“, so ein von der CDU-Fraktion im Bundestag eingebrachter Gesetzesentwurf vom 15.10.2024 zur erneuten Änderungen von § 23 AEG.

Ein prominentes Projekt, das den Änderungen zum Opfer fallen könnte, ist das Stuttgarter Rosensteinquartier, in dem auf den durch das Bahnprojekt „Stuttgart 21“ und den Umbau des Stuttgarter Bahnhofs freiwerdenden oberirdischen Flächen bis zu 5.700 neue Wohnungen entstehen sollten. Zwar laufen die Planungen schon seit Jahren, da sich aber die Fertigstellung des neuen Bahnhofs immer wieder verzögerte, konnte die Stadt auch noch keinen Freistellungsantrag für die alte Fläche stellen. „Der § 23 AEG stellt in seiner neuen Fassung nach unserer Rechtsauffassung einen schwerwiegenden Eingriff in die kommunale Planungshoheit dar und ist deswegen verfassungswidrig. Ganz offensichtlich war sich der Bundesgesetzgeber bei der Novellierung des § 23 AEG der Tragweite seiner Entscheidung nicht bewusst oder er befand sich jedenfalls mehrheitlich in einem Zustand kollektiver legislativer Verirrung“, so die harsche Kritik von Stuttgarts Oberbürgermeister Dr. Frank Nopper am 30.7.2024. Am 7.11.2024 stimmte der Gemeinderat von Stuttgart mehrheitlich für eine Kommunalverfassungsbeschwerde beim Bundesverfassungsbericht gegen die Neufassung von § 23 AEG, so eine Pressemitteilung der Stadt. Für Immobilienbewerter sind solche Fälle der Stadtentwicklung mit großen Unsicherheiten verbunden, insbesondere wenn die Planungen wie in Stuttgart schon weit fortgeschritten sind.

Ihre Gabriele Bobka

## WERTERMITTLUNG

*Gabriele Bobka*

**Werkwohnungen im Fokus der Wertermittlung** ..... 3

*Gabriele Bobka*

**Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Vorkaufsrechte in der Wertermittlung** ..... 16

*Gabriele Bobka*

**Gutachterausschüsse sehen Licht am Ende des Tunnels** ..... 25

## ANALYSEN UND STUDIEN

*Gutachterausschuss für Immobilienwerte für den Bereich der Stadt Frankfurt am Main*

**Der Frankfurter Wohnungsmarkt stabilisiert sich** ..... 28

*Rich Immobilien*

**Büromarkt Mannheim 2025** ..... 29

*Argetra*

**Zwangsversteigerungen in Deutschland 2024** ..... 30

*Wissenschaftliches Institut der AOK*

**Eigenanteile von Pflegeheim-Bewohnenden liegen inzwischen bei mehr als 2.400 €** ..... 31

*Institut der deutschen Wirtschaft Köln*

**IW-Wohnindex 2024** ..... 32

**NACHRICHTEN** ..... 33

**RECHT AKTUELL** ..... 36

**IMPRESSUM** ..... 30

## 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);  
Christian Gorber, Vorsitzender IVD Bundes-  
fachausschuss Sachverständige, öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Grundstücksbewertung, Überlingen;  
Hugo W. Sprenker, öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Grund-  
stücksbewertung, Freiburg;  
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-  
tung, München;  
Thomas Bühren, Geschäftsführer Deutsche  
Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität  
Freiburg, AIF-IVD Servicestelle für Immobilien-  
sachverständige, Freiburg;  
Dr. Stephan Findeisen, Leiter der Zertifizie-  
rungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG,  
Zertifizierungsstelle für Immobilienmakler-  
und sachverständige, Freiburg.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

Reguvis

DIA

ivd IVD Bundes-  
verband

Gabriele Bobka

# Werkwohnungen im Fokus der Wertermittlung

Fachkräftemangel und steigende Mieten führen nicht nur in Großstädten zur Wiederentdeckung der Werkwohnung als Instrument im Wettbewerb um die besten Köpfe. Rund 172.000 Betriebe unterstützen ihre Mitarbeitenden durch die Versorgung mit Wohnraum in hochgerechnet rund 675.000 Wohnungen und weiteren rund 46.000 Wohnheimplätzen für (junge) Mitarbeitende. Rechtlich gesehen stellt der Begriff Werkwohnung einen Oberbegriff dar, der die Elemente gewöhnliche und funktionsbedingte Werkmietwohnung sowie die Werkdienstwohnung umfasst, für die jeweils unterschiedliche Rahmenbedingungen gelten. Zur Finanzierung der Immobilien stehen neben steuerlichen Abschreibungsmöglichkeiten und vergünstigten KfW-Krediten vor allem die Förderprogramme des sozialen Wohnungsbaus zur Verfügung. In der Wertermittlung können sich aufgrund wohnungs-, vertrags-, pacht- oder mietrechtlicher Bindungen Besonderheiten ergeben, die es angemessen zu berücksichtigen gilt. Der Originalbeitrag umfasst 13 Seiten.

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Fachkräftemangel trotz schwacher Konjunktur

Die schwache Entwicklung der Wirtschaft scheint sich noch nicht gravierend auf den Arbeitsmarkt auszuwirken. Im 4. Quartal 2024 waren laut Statistischem Bundesamt (Destatis)<sup>1</sup> rund 46,3 Millionen Menschen in Deutschland erwerbstätig, etwa genauso viele wie im Vorjahresquartal. „Die schwache Konjunktur dämpft aktuell die Nachfrage nach qualifizierten Arbeitskräften, damit wird der Fachkräftemangel etwas weniger stark empfunden“, sagt Klaus Wohlrabe, Forscher am ifo Institut, warnt aber gleichzeitig: „Der demografische Wandel bleibt eine große Herausforderung. Langfristig wird der Mangel an Fachkräften wieder zunehmen.“<sup>2</sup>

Nach einer Auswertung des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW)<sup>3</sup> im Auftrag des BBSR gab es im Jahr 2023 durchschnittlich für gut 570.000 offene Stellen bundesweit keine passend qualifizierten Arbeitslosen (Abb. 1). In absoluten Zahlen fehlten dabei insbesondere Fachkräfte mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung (317.398). Zudem fehlten gut 105.000 Spezialisten mit beispielsweise einem Meister- oder Technikerabschluss sowie knapp 150.000 Arbeitskräfte mit einer akademischen Ausbildung.

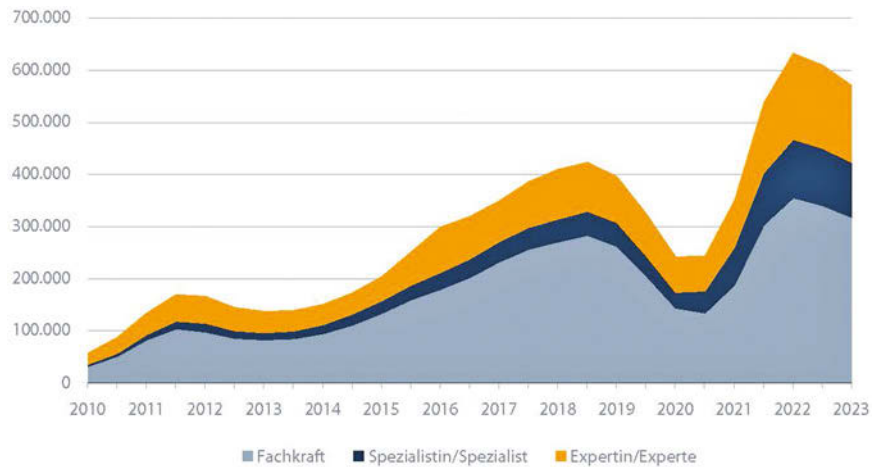


Abb. 1: Die Entwicklung der Fachkräftelücke nach Anforderungsniveau der Stellen – gleitende Jahresdurchschnitte, absolut; Quelle: IW-Fachkräftedatenbank auf Basis von Sonderauswertungen der BA und der IAB-Stellenerhebung (2024)

In absoluten Zahlen fehlen zwar vorwiegend Fachkräfte mit einer abgeschlossenen Berufsausbildung (Abb. 1), gleichzeitig wird aber die Stellenbesetzung mit steigendem Anforderungsniveau schwieriger. So konnten im Jahr 2023 durchschnittlich knapp 56 % aller offenen Stellen für akademisch qualifizierte Experten nicht besetzt werden, weil es bundesweit keine Arbeitslosen mit entsprechendem Zielberuf gab. Für Spezialisten mit Fortbildungsabschluss lag dieser Wert bei gut 48 %. Bei Stellen für Fachkräfte mit abgeschlossener Berufsausbildung betraf dies etwa 39 %. Das bedeutet, selbst wenn alle

offenen Stellen mit einem passend qualifizierten Arbeitslosen besetzt würden, blieb immer noch ein großer Teil der offenen Stellen unbesetzt, so die Researcher. Besonders betroffen vom Fachkräftemangel sind die Berufsbereiche „Gesundheit, Soziales, Lehre und Erziehung“ sowie „Bau, Architektur, Vermessung und Gebäu-

1 Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 062 vom 18.2.2025.

2 Info Institut: Pressemitteilung vom 17.2.2025.

3 Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR): „Bestandsaufnahme zum Wohnen für Mitarbeitende“, BBSR-Online Publikation 123/2024, durchgeführt vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW), S. 26.

dererträge dar. Während die Mietvertragsdauer bei Gewerbemietverträgen meist fixiert und damit rechnerisch bestimmbar sei, fielen die Laufzeiten im Wohnungssegment variabel aus. Üblicherweise sei dieses Risiko allerdings im Liegenschaftszinssatz bereits enthalten. „Die unterschiedlichen Risiken der Zahlungsströme von Marktmiete

und Sonderwerten ist durch unterschiedliche Zinssätze und in Ausnahmefällen durch gesonderte Kosten zu berücksichtigen“, lautete das Fazit von Prof. Leopoldsberger.

Handelt es sich dagegen um eine gewerbliche Weitervermietung, dürften die Mieten zwischen Eigentümer (= Hauptmieter) und Arbeitgeber

(= Zwischenmieter) den marktüblichen Mieten entsprechen. Besonderheiten können sich hier bei den Instandhaltungskosten und Verwaltungskosten ergeben, da durch die enge Bindung an das Arbeitsverhältnis häufigere Mieterwechsel möglich sind und Instandhaltungs- und Verwaltungskosten höher ausfallen können.

Gabriele Bobka

# Berücksichtigung öffentlich-rechtlicher Vorkaufsrechte in der Wertermittlung

Das Vorkaufsrecht ermöglicht es, einen Gegenstand zu erwerben, wenn der Vorkaufsverpflichtete diesen Gegenstand an einen Dritten verkauft. Die gesetzlichen Vorkaufsrechte von Kommunen dienen als Sicherungsinstrumente für die gemeindliche Bauleitplanung sowie der Umsetzung der gemeindlichen Zielvorstellungen. Der Gesetzgeber unterscheidet bei öffentlich-rechtlichen Vorkaufsrechten zwischen dem allgemeinen Vorkaufsrecht nach § 24 BauGB und dem besonderen Vorkaufsrecht nach § 25 BauGB. Als Einschränkungen der Eigentümerbefugnisse sind sie als Inhalts- und Schrankenbestimmungen des Grundgesetzes zulässig, wenn vernünftige Gründe des Allgemeinwohls die Einschränkungen rechtfertigen. Dem Erstkäufer räumt das Gesetz die Möglichkeit der Abwendung ein. In bestimmten Fällen können Kommunen einen preislimitierten Kaufpreis festsetzen. In der Verkehrswertermittlung gilt es, diese Besonderheiten zu kennen und sachgerecht zu berücksichtigen. Der Originalbeitrag umfasst 9 Seiten.

## Begriffsklärungen

### Grundkonstruktion des Vorkaufsrechts

Die in § 463 BGB getroffene Regelung definiert die gesetzliche Grundkonzeption für die Ausübung von Vorkaufsrechten: „Wer in Ansehung eines Gegenstandes zum Vorkauf berechtigt ist, kann das Vorkaufsrecht ausüben, sobald der Verpflichtete mit einem Dritten einen Kaufvertrag über den Gegenstand geschlossen hat.“ Die Möglichkeit zur Ausübung des Vorkaufsrechts ist damit grundsätzlich an den Abschluss eines Kaufvertrages im Sinne von § 433 BGB über die mit dem Vorkaufsrecht belastete Sache gebunden. Inhalt des Kaufvertrages ist danach der Austausch von Leistungen: Der Verkäufer verschafft dem Käufer das Eigentum an der Sache und erhält dafür den vereinbar-

ten Kaufpreis, d.h. der Herausgabe der Sache steht eine Geldleistung gegenüber. Zudem muss der Kaufvertrag mit einem Dritten geschlossen sein. Daher tritt der Vorkaufsfall auch nicht ein in den Fällen von Schenkung, Tausch bzw. Ringtausch, im Fall der Miterbenauseinandersetzung beim Verkauf eines mit einem Vorkaufsrecht belasteten Nachlassgrundstücks durch die Erbengemeinschaft an einen Miterben, bei der Miterbenauseinandersetzung oder beim Verkauf von Gesellschaftsanteilen (sog. „Share-Deals“). Der Erstkaufvertrag muss wirksam geschlossen sein, was u.a. das Vorliegen der erforderlichen privatrechtlichen oder behördlichen Genehmigungen und die Einhaltung etwaiger Formerfordernisse voraussetzt. Bis zur Wirksamkeit können Verkäufer und Käufer den Kaufvertrag aufheben oder, sofern ein Rücktritt vertraglich vorbehalten ist, vom

Vertrag zurücktreten. Der Vorkaufsberechtigte hat keinen Anspruch auf den Verkauf und es ist für ihn ungewiss, ob er sein Vorkaufsrecht jemals ausüben können.

Zur Ausübung selbst erläutert § 464 BGB: „(1) Die Ausübung des Vorkaufsrechts erfolgt durch Erklärung gegenüber dem Verpflichteten. Die Erklärung bedarf nicht der für den Kaufvertrag bestimmten Form. (2) Mit der Ausübung des Vorkaufsrechts kommt der Kauf zwischen dem Berechtigten und dem Verpflichteten unter den Bestimmungen zustande, welche der Verpflichtete mit dem Dritten vereinbart hat.“ Der Vorkaufsberechtigte ist damit im Rahmen des durch die Vorkaufsrechtsausübung generierten zweiten Kaufvertrages auch inhaltlich an die Regelungen im Vertrag zwischen Vorkaufsverpflichteten und Dritten (Erstkäufer) gebunden.

Gabriele Bobka

# Gutachterausschüsse sehen Licht am Ende des Tunnels

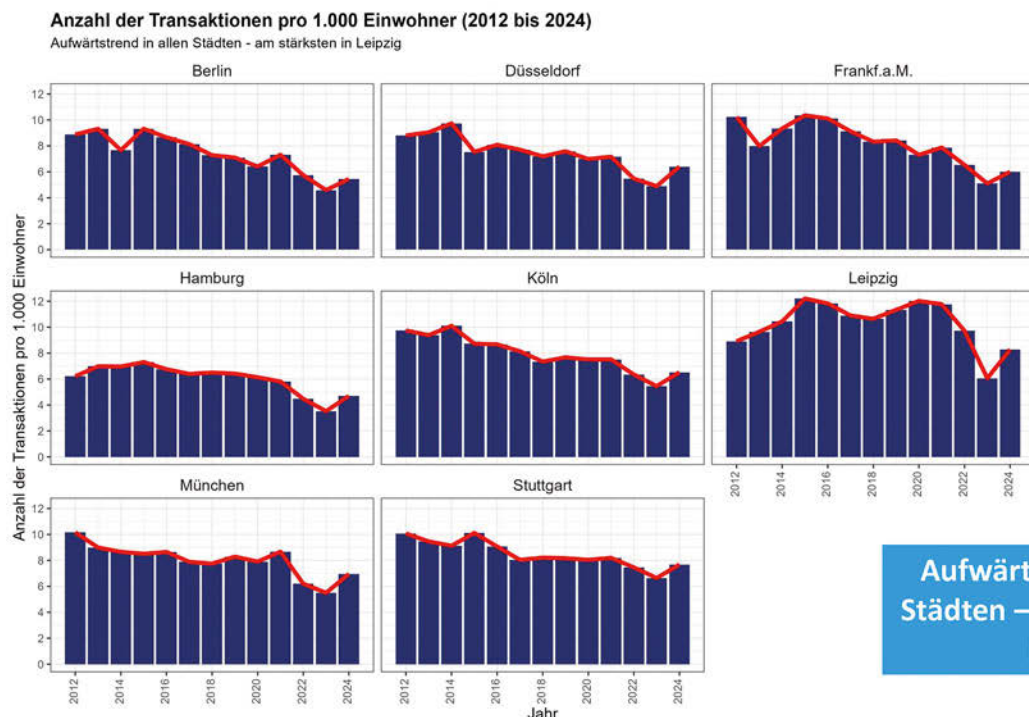
Die Vorsitzenden der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte in den acht größten Städten gingen im Intergeo talk Immo XXL des DVW-Arbeitskreises Immobilienwertermittlung, moderiert vom bewährten Duo Robert Krägenbring und Peter Ache, auf die Entwicklungen ihrer jeweiligen Immobilienmärkte im Jahr 2024 ein. Gesprächspartner waren Thomas Sandner (Berlin), Albert Fittkau (München), Thomas Weidel (Düsseldorf), Dieter Hagemann (Köln), Christine Helbach (Frankfurt am Main), Matthias Kredt (Leipzig), Günter Siebers (Stuttgart) und Sonja Andresen (Hamburg). Bei den Transaktionen sehen sie ein Ende der Schockstarre, bei den Preisen von Eigentumswohnungen eine Seitwärtsbewegung und im Segment bezahlbarer Wohnungen einen hohen Nachfrageüberhang. Der Originalbeitrag umfasst 3 Seiten.

## Entwicklung der Transaktionszahlen

„In Leipzig stellen wir für 2024 einen deutlichen Aufwärtstrend bei den Transaktionen fest. Während im Schnitt der anderen sieben Großstädte ein Plus von rd. 25 % zu beobachten ist, beträgt dieses in Leipzig 37 %. Allerdings geht die Differenz vor allem auf das Konto von zwölf großen Paketverkäufen im Bereich Mehrfamilienhäuser, die allein einen Umsatz von 300 Mio. € generiert haben. Hierbei handelt es sich allgemein gesagt um Wohnungsunternehmen auf Einkaufs-

tour. Rechnet man diesen Umsatz heraus, liegt auch Leipzig auf dem Niveau der anderen Städte“, führte Kredt aus. „So gut wie in Leipzig ist das Ergebnis in Berlin nicht, aber insbesondere im vierten Quartal ist bei Mehrfamilienhäusern ein deutlicher Anstieg von Anzahl und Umsatz, allerdings nicht des Geldumsatzes festzustellen“, erläuterte Sandner. „In München stellen wir zwischen 2023 und 2024 eine Steigerung der Transaktionen von rd. 29 % fest. Das ist zwar noch nicht das Niveau von vor 2022, allerdings zeigt sich eine Stabilisierung“, berichtete Fittkau. „In Hamburg haben wir das Tal der Trä-

nen durchschritten. Bei der Anzahl der Transaktionen liegen wir wieder über dem Niveau von 2022, im Hinblick auf den Geldumsatz allerdings noch darunter. Doch die Richtung stimmt wieder“, sagte Andresen. „In Frankfurt sehen wir ebenfalls wieder einen Aufwärtstrend. Zwar fehlen im Jahr 2024 die Großtransaktionen, die im Normalfall den Umsatz treiben, aber der Handel im Wohnungsbestand hat sich erholt. Wenige Transaktionen gab es dagegen im Segment der Neubau-Eigentumswohnungen. Allerdings besteht hier auch ein geringes Angebot. Preise, die vor zwei Jahren kalkuliert wur-



**INTERGEO**  
talk »IMMO

**Aufwärtstrend in allen  
Städten – am stärksten in  
Leipzig**

Daten: Gutachterausschüsse, Grafik: P. Ache, DVW e.V.

Abb. 1: Anzahl der Transaktionen pro 1.000 Einwohner (2012–2024); Quelle: Daten: Gutachterausschüsse, Grafik: Peter Ache, DVW e.V.