

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Betreiberimmobilien

- Altenpflegeheime – Betreiberimmobilien mit Wachstumspotenzial
- Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (Verkehrswerts) für Golfplatzgrundstücke
- Wertermittlung von Handelsimmobilien

Herausbergemeinschaft



Deutsche
Immobilien-Akademie
an der Universität
Freiburg GmbH

Reguvis

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Erneut hat die Rechtsprechung einen politischen Schnellschuss gestoppt: Der Berliner Mietendeckel ist verfassungswidrig. Das Bundesverfassungsgericht sprach der Berliner Landesregierung mit Beschluss vom 25. März 2021 (2 BvF 1/20, 2 BvL 5/20, 2 BvL 4/20) im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens die Gesetzgebungsbefugnis ab. Das Grundgesetz gehe von einer in aller Regel abschließenden Verteilung der Gesetzgebungskompetenzen zwischen Bund und Ländern aus. Abgrenzung und Inhalt der Gesetzgebungsbefugnisse von Bund und Ländern richteten sich dabei ausschließlich nach Art. 70 ff. GG. Die Länder seien nur zur Gesetzgebung befugt, solange und soweit der Bund von seiner Gesetzgebungskompetenz keinen abschließenden Gebrauch gemacht habe. Da der Bundesgesetzgeber das Mietpreisrecht in den §§ 556 bis 561 BGB abschließend geregelt habe, bestehe eine Sperrwirkung des Bundesrechts.

Der „Berliner Mietendeckel“ bestand im Wesentlichen aus drei Regelungskomplexen: einem Mietstopp, der eine Miete verbot, die die am 18. Juni 2019 (Stichtag) wirksam vereinbarte Miete überschritt, einer lageunabhängigen Mietobergrenze bei Wiedervermietungen sowie einem gesetzlichen Verbot überhöhter Mieten. Auf Neubauten, die ab dem 1. Januar 2014 erstmalig bezugsfertig wurden, fanden die Vorschriften dagegen wie bei der Mietpreisbremse keine Anwendung.

Das Bundesverfassungsgericht fällte also kein Urteil zum Inhalt des Mietendeckels. Es dauerte daher nicht lange, bis erste Rufe nach einem bundesweit geltenden Mietendeckel laut wurden. „Wir respektieren die Entscheidung des Bundesverfassungsgerichts. Das Urteil sagt jedoch nichts über die Maßnahmen des Mietendeckels aus, die wir nach wie vor für richtig und notwendig halten“, kommentierte Michael Müller, Berlins regierender Bürgermeister, das Urteil. Die mittlerweile bundesweit vorherrschende Wohnungsnot müsse endlich energisch vom Bund bekämpft, ein von Teilen der Koalition auf Bundesebene gefordertes Mietmoratorium in Märkten mit angespannter Wohnlage zügig auf den Weg gebracht werden. Die Entscheidung hat erhebliche Konsequenzen. Mieter müssen rückwirkend ab dem Zeitpunkt des Inkrafttretens des Mietendeckels wieder die ursprünglich vereinbarte Miete zahlen, die eingesparten Mieten müssen vom Grundsatz her zurückerstattet werden und Mieterhöhungen sind wieder nach Bundesgesetz möglich.

Bereits in der Vergangenheit stieg die Anzahl der Eingriffe des Gesetzgebers in das Mietrecht deutlich: u.a. die Mietpreisbremse, die schrittweise Ausweitung des Betrachtungszeitraums von drei (1983) auf sechs Jahre (2021) bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete, die Einführung von Kapplungsgrenzen, die Einschränkungen bei der Umlegung von Modernisierungskosten, die Sperrfristen bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnraum oder die Mietbindungen im Rahmen der Sozialbauquoten. Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz und der Mietspiegelreform werden weitere direkte und indirekte Eingriffe hinzukommen.

Die Politik vergisst dabei, dass die Balance zwischen Angebot und Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt nur herzustellen ist, wenn das Angebot in Gebieten mit Nachfrageüberhang ausgeweitet wird. Diesem Ziel steht allerdings der politische Wille entgegen, mit den vorhandenen Flächen im Hinblick auf einen nachhaltigen Umgang mit der knappen Ressource Boden sparsam umzugehen. In der Immobilienbewertung steigt damit die Komplexität. Sachverständige müssen nicht nur die unterschiedlichen Vertrags- und Erhöhungstypen, sondern auch noch die zahlreichen Ausnahmeregelungen beachten. In Verbindung mit der geforderten Modellkonformität, die mit der geplanten ImmoWertV21 noch einmal stärkeres Gewicht erhält, bedarf es einer umfangreichen Marktbeobachtung innerhalb des eigenen Bewertungsuniversums, fundierten Bewertungskennntnissen und permanenten Fortbildung.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

<i>Gabriele Bobka</i> Altenpflegeheime – Betreiberimmobilien mit Wachstumspotenzial	3
<i>Falk Billion</i> Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts (Verkehrswerts) für Golfplatzgrundstücke	13
<i>Gabriele Bobka</i> Handelsimmobilien im Fokus der Wertermittlung	17
<i>Gabriele Bobka</i> Wertermittlung aktuell	20
<i>Gabriele Bobka</i> Umsetzungsgesetz zur Grundsteuerreform	25

ANALYSEN UND STUDIEN

<i>Gabriele Bobka</i> Zukunftsprognosen für den Immobilienmarkt	27
<i>Bundesministerium der Finanzen</i> Stabilitätsrisiken aus der Finanzierung von Wohnimmobilien besser abschätzen	29
<i>Altmeyen • Gesellschaft für Immobilienbewertung und -beratung</i> Büromarktbericht für Braunschweig	31
<i>Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung</i> Deutsche Wohnungs- und Immobilienmärkte: zwischen Wachstum und Schrumpfung	32
<i>Garbe Industrial Real Estate</i> Die Garbe Pyramid-Map 2021	34

AUS DEN VERBÄNDEN

<i>Deutscher Erbbaurechtsverband</i> Erbbaurechte marktgerecht bewerten	35
---	-----------

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL

IMPRESSUM

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. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke,
Studienleiter, DIA Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter,
DIA Freiburg;
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;
Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender
des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des
Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Würt-
temberg e.V. Stuttgart, Freiburg;
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



Gabriele Bobka

Altenpflegeheime – Betreiberimmobilien mit Wachstumspotenzial

Pflegeheime sind Spezialimmobilien, bei denen ähnlich wie bei einem Hotel der Erfolg maßgeblich vom unternehmerischen Geschick des Betreibers abhängt. Sie haben sich in den vergangenen Jahren als eigenständige Asset-Klasse etabliert, die sich bei Investoren zunehmender Beliebtheit erfreut. Allerdings handelt es sich auch um ein Segment mit starker gesetzlicher Regulierung und eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit. Für Investoren und Wertermittler bedarf es daher einer gründlichen Recherche und einer umfassenden ökonomischen, rechtlichen und technischen Due Diligence.

Pflegebedürftige und Pflegeheime Ende 2019

Ende 2019 waren laut dem Statistischen Bundesamt in Deutschland 4,13 Millionen Menschen pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI), 21 % mehr als noch 2017. Die starke Zunahme basiert allerdings zum großen Teil auf der Einführung des neuen, weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriffs zum 1.1.2017. Vier von fünf Pflegebedürftigen (80 %) wurden zu Hause versorgt. Davon wurden 2,33 Millionen Pflegebedürftige überwiegend durch Angehörige gepflegt. Ein Fünftel der Pflegebedürftigen (0,82 Millionen) wurde in Pflegeheimen vollstationär betreut. Im Vergleich zu Dezember 2017 ist die Zahl der in Heimen vollstationär versorgten Pflegebedürftigen konstant geblieben, die Zahl der zu Hause gepflegten Personen nahm dagegen um 27 % zu. Die Zahlen der einzelnen Bundesländer zeigt Tab. 1, S. 4.

Ambulante Dienste überwiegend in privater Trägerschaft

Von den insgesamt 14.700 zugelassenen ambulanten Pflege- und Betreuungsdiensten befand sich die Mehrzahl in privater Trägerschaft (67 %); der Anteil der freigemeinnützigen Träger betrug 32 %. Öffentliche Träger hatten – entsprechend dem Vorrang der anderen Träger nach dem SGB XI – einen Anteil von lediglich 1 %. Fast alle ambulanten Dienste (96 %) boten neben den Leistungen nach SGB XI

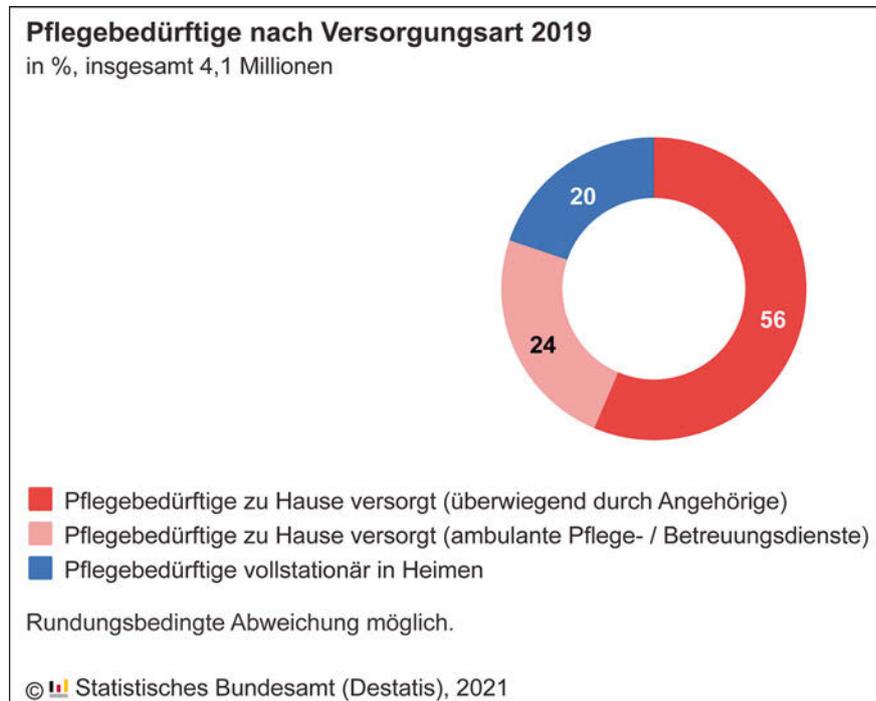


Abb. 1: Pflegebedürftige nach Versorgungsart 2019. Quelle: Statistisches Bundesamt

auch häusliche Krankenpflege oder Hilfe nach dem SGB V (Gesetzliche Krankenversicherung) an. 10 % der Pflege- und Betreuungsdienste waren organisatorisch an Wohneinrichtungen angeschlossen; 6 % an ein Pflegeheim. Die Mehrzahl (86 %) der Dienste sind sowohl als Pflege- und auch als Betreuungsdienst zugelassen.

Träger der Pflegeheime

Bundesweit gab es Ende 2019 rund 15.400 nach SGB XI zugelassene voll- bzw. teilstationäre Pflegeheime. Wann es sich um ein Pflegeheim

handelt, bestimmt das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG). Es ist auf Verträge zwischen einem Unternehmer und einem volljährigen Verbraucher anzuwenden, wenn sich der Unternehmer zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege- oder Betreuungsleistungen verpflichtet, die der Bewältigung eines durch Alter, Pflegebedürftigkeit oder Behinderung bedingten Hilfebedarfs dienen. Liegt danach ein Heim vor, gelten besondere Vorschriften auf Landesebene, für deren Einhaltung die Heimaufsicht im jeweiligen Land zuständig ist. Die Mehrzahl der Heime (53 %) befand

Land	Pflegerbedürftige in % (1)							
	insgesamt	darunter vollstationäre Dauerpflege (2)	mit Pflegegrad					bisher ohne Zuordnung
			1	2	3	4	5	
Baden-Württemberg	100	83,2	0,7	19,7	36,0	29,9	13,4	0,4
Bayern	100	85,6	2,4	23,3	33,9	26,3	13,5	0,7
Berlin	100	86,8	0,8	25,6	36,2	26,5	10,5	0,4
Brandenburg	100	75,0	0,3	20,7	37,8	29,0	12,0	0,2
Bremen	100	79,6	0,4	21,2	37,6	28,2	12,5	0,2
Hamburg	100	86,7	1,5	23,3	32,0	28,1	14,5	0,6
Hessen	100	85,9	0,6	19,1	34,3	30,1	15,7	0,2
Mecklenburg-Vorpommern	100	75,1	0,5	23,5	36,7	26,3	12,9	0,1
Niedersachsen	100	80,0	0,6	22,6	35,4	28,0	13,1	0,3
Nordrhein-Westfalen	100	82,7	0,4	19,2	35,0	29,6	15,6	0,2
Rheinland-Pfalz	100	85,2	1,3	22,8	35,7	27,7	12,4	0,1
Saarland	100	83,5	1,7	25,4	34,9	25,3	11,6	1,0
Sachsen	100	82,9	0,4	17,6	37,4	30,2	14,2	0,2
Sachsen-Anhalt	100	81,0	0,6	22,4	37,4	26,3	12,5	0,7
Schleswig-Holstein	100	86,6	1,3	26,5	35,3	25,4	11,3	0,3
Thüringen	100	82,6	0,4	18,5	36,8	29,9	14,2	0,2
Deutschland	100	83,0	0,9	21,2	35,4	28,4	13,7	0,3

(1) Relativ hohe Werte in den Ländern sind durch Fettschrift hervorgehoben – relativ niedrige durch Unterstreichung.
 (2) Das Angebot der anderen Heime setzt sich aus Kurzzeit-, Tages- und/oder Nachtpflege zusammen.

Tab. 1: Pflegebedürftige nach Pflegegraden in %; Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis)

kein Pflegegrad vorliegt. In der deutlichen Mehrheit (94 %) der Heime wurden überwiegend ältere Menschen versorgt; in 2 % der Heime vor allem behinderte Menschen. Bei 2 % der Heime stand die gerontopsychiatrische bzw. die Versorgung psychisch Kranker im Mittelpunkt, bei weiteren 2 % der Heime wurden überwiegend Schwerkranke oder Sterbende versorgt.

Betreuung in Pflegeheimen

Im Schnitt betreute ein Pflegeheim 62 Pflegebedürftige. Auch im stationären Bereich betreiben die privaten Träger eher kleine Einrichtungen: Im Mittel wurden in den privaten Heimen 58 Pflegebedürftige betreut; hingegen bei den freigemeinnützigen 65 Pflegebedürftige und den öffentlichen Heimen 76. Die meisten Heime (11.300) boten vollstationäre Dauerpflege an. Das Angebot der anderen Heime setzt sich entweder aus Kurzzeitpflege und/oder Tages- sowie Nachtpflege zusammen. Auch hinsichtlich der Zahl der Plätze dominiert die Dauerpflege – von den insgesamt 970.000 Plätzen entfallen 90 % auf die vollstationäre Dauerpflege. Die meisten Plätze bei der Dauerpflege (610.000) befanden sich dabei in 1-Bett-Zimmern; 265.000 Plätze in 2-Bett-Zimmern. Das Platzangebot im Dauerpflegebereich war zu 91 % mit Pflegebedürftigen ausgelastet. Vollstationäre Dauerpflege erhielten folglich insgesamt 795.000 Pflegebedürftige. Kurzzeitpflege erhielten 23.400 Pflegebedürftige; Tagespflege 139.200; Nachtpflege lediglich 27 Pflegebedürftige. Dabei gibt es deutliche Unterschiede in den Bundesländern, wie Tab. 2, S. 5 zeigt.

Demografischer Wandel erfordert mehr Pflegeheime

Die 14. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes zeigt auf, dass sich die Alterung der Bevölkerung in Deutschland trotz hoher Nettozuwanderung und gestiegener Geburtenzahlen weiter verstärken wird. Die Zahl der Menschen im Alter ab 67 Jahren stieg bereits zwi-

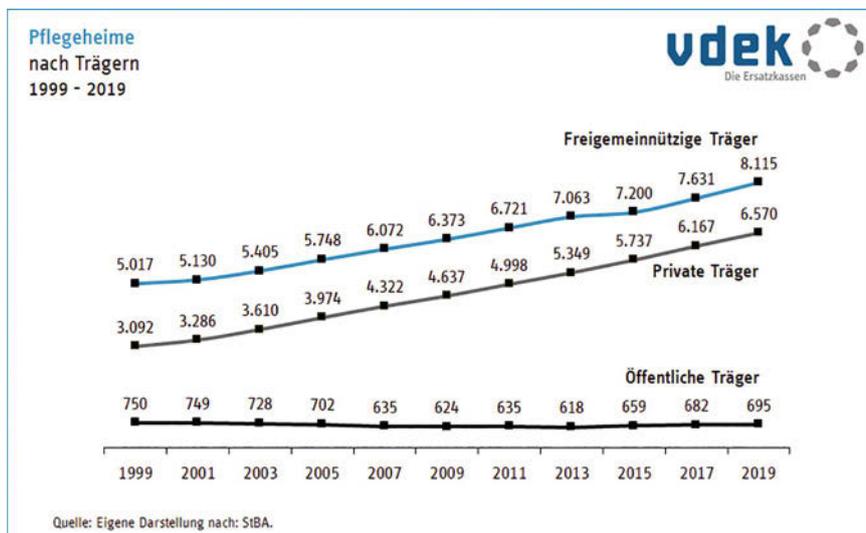


Abb. 2: Pflegeheime nach Trägern 1999 bis 2019. Quelle: vdek

sich in freigemeinnütziger Trägerschaft; der Anteil der Privaten betrug 43 % – er liegt somit niedriger als im ambulanten Bereich. Öffentliche Träger haben, wie im ambulanten Bereich, den geringsten Anteil (5 %).

Bei jedem sechsten Heim (17 %) war neben dem Pflegebereich auch ein Altenheim oder „Betreutes Wohnen“ organisatorisch angeschlossen. Im Altenheim werden hauptsächlich ältere Menschen betreut, bei denen

Land	Pflegeheime		
	insgesamt	darunter Heime mit vollstationärer Dauerpflege (1)	Anzahl der betreuten Pflegebedürftigen (Durchschnitt) (2)
Baden-Württemberg	1.912	1.519	57,1
Bayern	2.016	1.522	65,2
Berlin	399	299	83,2
Brandenburg	596	339	54,3
Bremen	152	96	49,1
Hamburg	206	157	88,0
Hessen	955	797	67,3
Mecklenburg-Vorpommern	498	259	51,1
Niedersachsen	1.964	1.436	59,4
Nordrhein-Westfalen	2.960	2.217	66,9
Rheinland-Pfalz	559	462	76,1
Saarland	197	158	69,3
Sachsen	1.058	690	57,3
Sachsen-Anhalt	688	449	50,8
Schleswig-Holstein	687	565	57,4
Thüringen	533	352	56,8
Deutschland	15.380	11.317	62,3

(1) Das Angebot der anderen Heime setzt sich aus Kurzzeit-, Tages- und/oder Nachtpflege zusammen.
 (2) Relativ hohe Werte in den Ländern sind durch Fettschrift hervorgehoben – relativ niedrige durch Unterstreichung

Tab. 2: Durchschnittliche Anzahl der betreuten Pflegebedürftigen in Heimen. Quelle: Destatis

Bisher setzt die Politik auf den Grundsatz „ambulant vor stationär“ und viele Ältere wollen auch lieber zu Hause gepflegt werden. Die geringere Anzahl von Kindern, deren berufliche Mobilität und die zunehmende Berufstätigkeit von Frauen wird jedoch die Möglichkeiten der informellen Pflege künftig einschränken. Schon heute klagen auch Pflegeheime über Personal-mangel. In den Pflegeheimen waren Ende 2019 insgesamt 796.000 Personen beschäftigt. Weniger als ein Drittel (29 %) der Beschäftigten arbeitete Vollzeit. Teilzeitkräfte machten knapp zwei Drittel (63 %) der Beschäftigten aus. Zwar wurden mit dem Pflegepersonal-Stärkungsgesetz die Finanzierung von zusätzlichen 13.000 Pflegefachkraft-Stellen und mit dem Gesundheitsversorgungs- und Pflegeverbesserungsgesetz die Finanzierung von 20.000 Pflegehilfskraft-Stellen zugesagt, allerdings stehen den Heimen diese Kräfte damit noch nicht zur Verfügung.

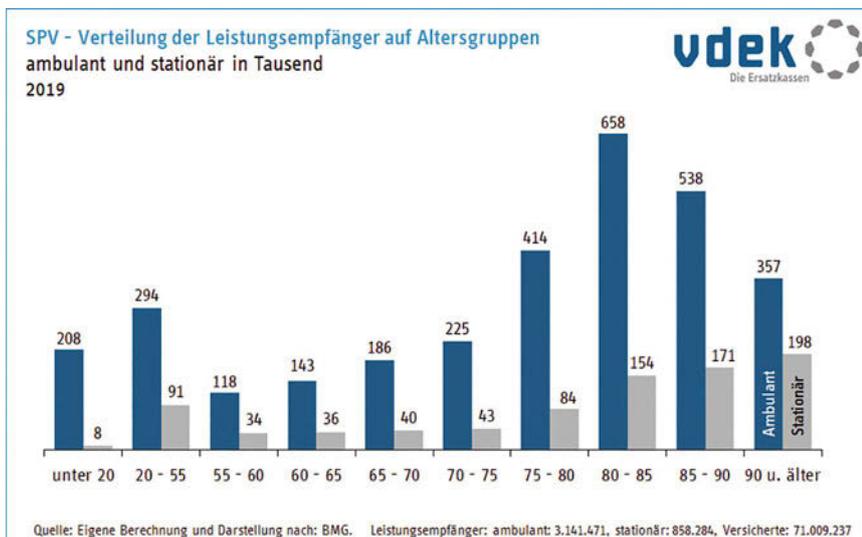


Abb. 3: Verteilung der Leistungsempfänger auf Altersgruppen. Quelle: vdek

schen 1990 und 2018 um 54 % von 10,4 Millionen auf 15,9 Millionen. Sie wird bis 2039 voraussichtlich um weitere 5 bis 6 Millionen wachsen und anschließend bis 2060 relativ stabil bleiben. Die Zahl der Menschen im Alter ab 80 Jahren wird von 5,4 Millionen im Jahr 2018 bereits bis 2022 auf 6,2 Millionen steigen und dann bis Anfang der 2030er Jahre auf diesem Niveau

bleiben. In den sich anschließenden 20 Jahren wird sie aber kontinuierlich zunehmen und im Jahr 2050 je nach angenommener Entwicklung der Lebenserwartung auf 8,9 bis 10,5 Millionen wachsen. Mit zunehmendem Alter steigt auch die Wahrscheinlichkeit einer Pflegebedürftigkeit. Ende 2019 waren 80 % der Pflegebedürftigen 65 Jahre und älter, mehr als ein Drittel (34 %) war mindestens 85 Jahre alt.

Auch im ambulanten Bereich fehlt qualifiziertes Personal und eine Rundum-Betreuung von Pflegebedürftigen durch deutsche Pflegedienste können sich viele Familien nicht leisten. Laut einer repräsentativen Umfrage im Auftrag des Bundesgesundheitsministeriums nutzten 2018 rund 100.000 Haushalte mit Pflegebedürftigen das Angebot von im Haushalt wohnenden, häufig aus dem Ausland kommenden Betreuungskräften für eine Unterstützung und Betreuung, heißt es in der Antwort (19/27415) der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Linksfraktion. Die Kräfte werden überwiegend über private Agenturen nach Deutschland vermittelt. Nach geltendem Recht bedürftigen Vermittlungsagenturen keiner Zulassung bzw. Erteilung einer Betriebserlaubnis. Die Branche sei in Deutschland gesetzlich nicht reguliert, weshalb auch von einem „grauen Pflegemarkt“ gesprochen werde. Die für solche Angebote auch übliche Bezeichnung „24-Stunden-Pflege“ sei doppelt irreführend, weil das Personal in der Regel weder über eine fachpflegerische Ausbildung verfüge, noch rund um die Uhr im Einsatz sei. Es handele sich nicht um Pflegekräfte, sondern um Betreuer, schreibt die

Land	Verfügbare Plätze				
	Insgesamt	Darunter vollstationäre Dauerpflege	Anteile nach dem Träger in %		
			private	freigemeinnützige	öffentliche
Baden-Württemberg	109.289	99.207	29,4	61,9	8,7
Bayern	139.463	128.127	32,3	57,0	10,7
Berlin	34.300	31.835	51,4	41,3	7,2
Brandenburg	31.483	26.161	37,9	57,0	5,1
Bremen	7.956	6.777	47,6	52,4	-
Hamburg	19.462	17.958	62,0	38,0	-
Hessen	66.374	61.685	48,1	46,7	5,2
Mecklenburg-Vorpommern	25.007	20.283	-	58,2	-
Niedersachsen	116.626	105.509	59,6	37,8	2,6
Nordrhein-Westfalen	191.459	175.367	29,8	65,9	4,3
Rheinland-Pfalz	45.919	42.448	37,5	60,7	1,8
Saarland	14.266	12.687	-	62,0	-
Sachsen	61.018	53.578	43,8	51,0	5,2
Sachsen-Anhalt	35.403	30.555	44,4	49,7	6,0
Schleswig-Holstein	41.117	38.200	65,0	31,3	3,7
Thüringen	30.411	26.785	36,8	55,6	7,6
Deutschland	969.553	877.162	40,6	53,8	5,6

Tab. 3: Verfügbare Plätze in Pflegeheimen Ende 2019 nach Trägern. Quelle: Destatis

Land	Durchschnittliche Vergütung für vollstationäre Dauerpflege					
	Pflegesatz des Pflegegrades					Entgelt für Unterkunft und Verpflegung
	1	2	3	4	5	
	€ pro Person im Monat (1)					
Baden-Württemberg	1.542,90	1.862,62	2.350,86	2.860,70	3.093,71	832,90
Bayern	1.233,23	1.738,81	2.232,52	2.744,80	2.975,08	675,02
Berlin	1.493,01	1.901,25	2.378,24	2.871,65	3.098,58	602,32
Brandenburg	1.358,25	1.561,15	2.053,65	2.567,75	2.797,42	631,52
Bremen	1.075,96	1.359,17	1.845,89	2.355,72	2.591,78	759,89
Hamburg	856,93	1.549,90	2.047,27	2.543,42	2.795,29	794,87
Hessen	1.285,25	1.560,24	2.038,75	2.541,29	2.804,72	689,93
Mecklenburg-Vorpommern	1.047,97	1.311,41	1.801,47	2.312,22	2.540,68	580,72
Niedersachsen	1.029,41	1.324,79	1.817,29	2.332,00	2.562,58	601,40
Nordrhein-Westfalen	1.302,89	1.642,68	2.132,14	2.643,80	2.875,30	1.015,12
Rheinland-Pfalz	1.194,59	1.525,26	2.016,85	2.527,29	2.760,01	857,24
Saarland	1.436,43	1.805,43	2.296,41	2.808,07	3.037,74	869,71
Sachsen	998,69	1.242,35	1.722,08	2.227,35	2.461,59	567,64
Sachsen-Anhalt	939,37	1.301,98	1.793,26	2.306,14	2.537,94	574,03
Schleswig-Holstein	1.101,20	1.396,28	1.922,24	2.447,29	2.640,76	739,81
Thüringen	1.017,24	1.292,24	1.777,74	2.289,11	2.514,82	722,78
Deutschland	1.235,66	1.571,19	2.061,56	2.572,01	2.804,12	757,15

(1) Berechnet anhand von 30,42 Tagessätzen. Relativ hohe Werte in den Ländern sind durch Fettschrift hervorgehoben – relativ niedrige durch Unterstreichung.

Tab. 4: Vergütungssätze für die vollstationäre Dauerpflege in den Bundesländern. Quelle: Destatis

Regierung. Diese Form der häuslichen Betreuung, sogenannten Live-Ins, sei keine direkte Leistung der Pflegeversicherung.

Dennoch: Steigende Zahlen von Pflegebedürftigen werden nicht im gleichen Verhältnis zu einem steigenden Bedarf von Pflegeheimen führen. Gemeinschaftliche Wohnformen als Alternativen zur klassischen häuslichen und zur vollstationären Pflege gewinnen an Popularität und wandeln sich von Modellprojekten zu gesetzlich geregelten Versorgungsangeboten. Nach entsprechenden Länderregelungen greift nun auch der Entwurf des Pflegereformgesetzes 2021 diesen Trend auf. Über die bereits gesetzlich verankerten Maßnahmen hinaus soll für gemeinschaftliche Wohnformen erstmals der Abschluss von entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen durch die Pflegekassen ermöglicht und durch die Einführung eines eigenen Leistungstatbestands, der auch einen gesonderten Zuschlag vorsieht, dafür gesorgt werden, dass diesen Versorgungsformen besser als bisher Rechnung getragen wird.

Vergütung für Pflege sowie Unterkunft und Verpflegung

Der Pflegesatz für vollstationäre Dauerpflege lag zwischen rund 41 € pro Tag im Durchschnitt im Pflegegrad 1 und 92 € pro Tag im Pflegegrad 5; der für Unterkunft und Verpflegung betrug 25 € pro Tag. Seit dem 1. Januar 2017 gilt in jeder vollstationären Pflegeeinrichtung ein einrichtungseinheitlicher Eigenanteil für die Pflegegrade 2 bis 5 (§ 84 Absatz 2 Satz 2 SGB XI). Der Eigenanteil unterscheidet sich nur noch von Einrichtung zu Einrichtung. Rein rechnerisch ergibt sich aus den in der Pflegestatistik ermittelten Werten ein durchschnittlicher monatlicher Eigenanteil von 799 € für den Pflegesatz. Die monatliche Vergütung für Unterkunft und Verpflegung beträgt in der vollstationären Dauerpflege durchschnittlich 757 €. Hinzukommen können weitere Ausgaben für Zusatzleistungen und insbesondere gesondert berechenbare Investitionsaufwendungen.

Vergleich der Situation 2019 mit 2017

Das Wachstum gegenüber 2017 findet bei der stationären Versorgung vor allem im teilstationären Bereich statt: Die Zahl der Heime insgesamt stieg um 6,2 % bzw. rd. 900 Einrichtungen; die Zahl der Heime mit vollstationärer Dauerpflege um 0,7 % bzw. 80. Die Zahl der zugelassenen Plätze nahm insgesamt um 1,8 % (17.200 Plätze) zu; die für Tagespflege um 24,3 % (16.200 Plätze); die Plätze für vollstationäre Dauerpflege blieben auf konstantem Niveau. Weiterhin an Bedeutung gewinnen die Plätze in 1-Bett-Zimmern (+4 %). Bei den stationär versorgten Pflegebedürftigen ist insgesamt ein Anstieg um 3,9 % zu verzeichnen. Die Zahl vollstationär versorgter Pflegebedürftiger blieb konstant, die Anzahl Pflegebedürftiger in vollstationärer Dauerpflege nahm leicht um 0,3 % zu. Bei der Zahl der teilstationär versorgten Pflegebedürftigen war dagegen ein deutlicher Zuwachs um 34,4 % festzustellen.

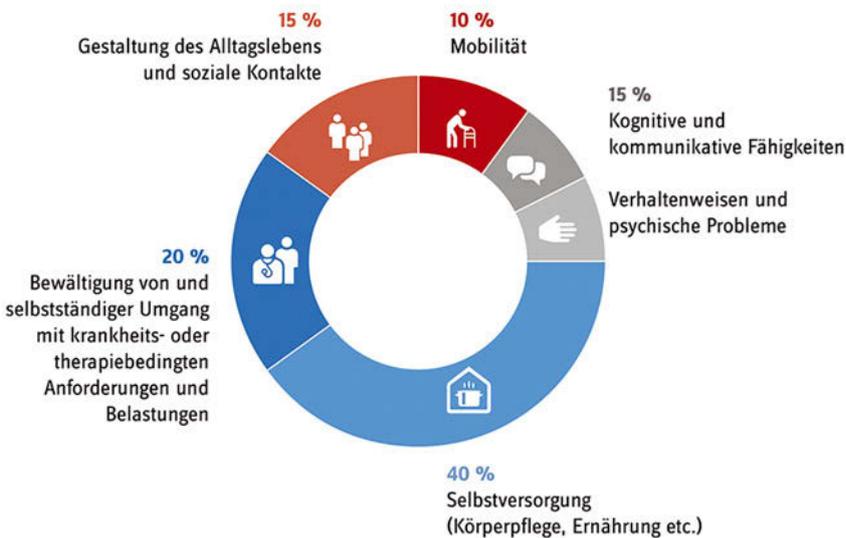
Eigenständigkeit bestimmt den Pflegegrad

Seit Einführung der Pflegeversicherung wurde der geltende verrichtungsbezogene Pflegebedürftigkeitsbegriff des SGB XI (§ 14) immer wieder kritisiert. Mit dem Pflegestärkungsgesetz II wurde 2017 ein neuer Pflegebedürftigkeitsbegriff eingeführt. Dieser sieht eine weitere Ausdifferenzierung von bisher drei Pflegestufen auf fünf Pflegegrade vor. Mit einem neuen Begutachtungs-Assessment (NBA) wird gemessen, was der Pflegebedürftige noch kann. Erfasst wird der Grad der Selbstständigkeit einer Person bei Aktivitäten in insgesamt sechs pflegerelevanten Bereichen. Aus den Ergebnissen der Prüfung ergibt sich die Einordnung in einen der fünf Pflegegrade.

Neues Prüfsystem zur Qualitätssicherung

Das 2008 eingeführte Pflege-Weiterentwicklungsgesetz schuf mit § 115 Abs. 1a SGB XI erstmals die Möglichkeit, die Prüfergebnisse der Medizinischen Dienste (MDK) der Öffent-

Der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff und das neue Begutachtungsinstrument im Überblick - Sechs Lebensbereiche („Module“) werden betrachtet und gewichtet



Quelle: Medizinischer Dienst des Spitzenverbandes Bund der Krankenkassen (MDS); Darstellung: MDS, GKV-Spitzenverband

Abb. 4: Der neue Pflegebedürftigkeitsbegriff. Quelle: Medizinischer Dienst des Spitzenverbandes Bund der Krankenkassen, Darstellung: MDS, GKV-Spitzenverband

lichkeit durch Transparenzberichte zugänglich zu machen. Zwischen Juli 2009 und Juli 2011 wurden alle Pflegeeinrichtungen und Pflegedienste erstmalig nach einer Bewertungssystematik mit Noten geprüft. Die als zu gut empfundenen Testergebnisse führten jedoch immer wieder zu Kritik. Daher begann im Oktober 2019 die schrittweise Umsetzung eines neuen Qualitätssystems im stationären Bereich. Das neue Prüfverfahren umfasst die Erhebung von 16 personenbezogenen Qualitätsaspekten. Jedem Qualitätsaspekt wird eine Qualitätsaussage vorangestellt, die das zu erwartende Qualitätsniveau beschreibt. Jeder Qualitätsaspekt wird mit nicht abschließenden Leitfragen erschlossen und auf der Grundlage der aktuellen pflegewissenschaftlichen Erkenntnisse bewertet. Bei diesen Qualitätsaspekten ist zu entscheiden, ob Auffälligkeiten oder Defizite vorliegen oder nicht. Liegen Defizite vor, ist zu bewerten, ob sich daraus ein Risiko für eine negative Folge für die Bewohner ergibt oder ob bereits eine negative Folge eingetreten ist.

Darüber hinaus werden fünf bedarfsübergreifende fachliche Anforderungen des Qualitätsbereichs 5 in die Prüfung einbezogen. Grundsätzlich ist auch eine Plausibilitätskontrolle der von den Einrichtungen zu erhebenden Daten für die Indikatoren-Berechnung vorgesehen. In der Zeit vom 1. November 2019 bis zum 30. Juni 2021 werden alle Pflegeheime einmal geprüft, danach im Abstand von einem Jahr. Heime mit guten Indikatoren- und guten Prüfergebnissen werden ab 1. Juli 2021 nur noch alle zwei Jahre vom MDK geprüft.

Finanzierung von Pflegeheimen

Die Gesundheitsausgaben in Deutschland beliefen sich nach Angabe des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2019 auf rd. 410,8 Mrd. €, 4,9 % mehr als 2018. Der Anteil der Gesundheitsausgaben am Bruttoinlandsprodukt lag 2019 bei 11,9 %. Die soziale Pflegeversicherung hatte 2019 einen Anteil von 10,3 % an den Gesundheitsausgaben. Im Vergleich zu

2018 verzeichnete sie mit einem Plus von 6,6 % auf 42,1 Mrd. € den stärksten Ausgabenanstieg.

Leistungen der Pflegeversicherungen

Die soziale Pflegeversicherung wurde zum 1. Januar 1995 mit dem Sozialgesetzbuch XI (SGB XI) eingeführt und stellt keine Vollversicherung dar. Träger sind die Pflegekassen, die unter dem Dach der Krankenkassen angesiedelt sind. Die Pflegekassen sind selbstständige Körperschaften des öffentlichen Rechts mit Selbstverwaltung. Der GKV-Spitzenverband ist zugleich der Spitzenverband der Pflegekassen. Die Beiträge werden paritätisch von Arbeitgebern und Arbeitnehmern finanziert, den Zuschlag für Kinderlose tragen die Versicherten alleine. Mit dem ersten Pflegestärkungsgesetz (PSG I) wurde 2015 im Hinblick auf den demografischen Wandel gemäß § 131 SGB XI ein Pflegevorsorgefonds bei der Bundesbank angelegt, in dem ein Anteil von 0,1 Prozentpunkten der Pflegeversicherungsbeiträge pro Jahr angelegt wird. Aktuell sind dies etwa 1,2 Mrd. € pro Jahr. Über einen Zeitraum von 20 Jahren soll so Geld angespart werden, um danach zu erwartende Beitragssteigerungen – die Generation der „Baby-Boomer“ erreicht dann das 75. Lebensjahr – abzumildern.

Die Pflegekassen zahlen bei vollstationärer Pflege pauschale Leistungen für pflegebedingte Aufwendungen einschließlich der Aufwendungen für Betreuung und die Aufwendungen für Leistungen der medizinischen Behandlungspflege in Pflegeheimen. Voraussetzung ist die Feststellung der Pflegebedürftigkeit durch einen Gutachter des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung (MDK) oder der privaten Pflegeversicherung. Die Höhe der Leistungen hängt vom Pflegegrad ab. Heimbewohner mit Pflegegrad 1 erhalten lediglich einen Zuschuss in Höhe von 125 €. Ab dem Pflegegrad 2 zahlt die Pflegekasse folgende Pauschalen an das Pflegeheim:

Pflegegrad	2	770 €
Pflegegrad	3	1.262 €
Pflegegrad	4	1.775 €
Pflegegrad	5	2.005 €

In der Regel sind die Pflegekosten höher als die Leistungen der Pflegekasse. Daher müssen Heimbewohner einen Teil der Pflegekosten selbst zahlen.

Jede pflegebedürftige Person hat seit dem 1. Januar 2017 einen Anspruch auf zusätzliche Betreuung und Aktivierung in voll- und teilstationären Einrichtungen, die über die nach Art und Schwere der Pflegebedürftigkeit notwendige Versorgung hinausgeht. Die Kosten für diese Leistungen werden im vollen Umfang von der Pflegeversicherung getragen, indem sogenannte zusätzliche Betreuungskräfte finanziert werden.

Eigenkosten der Bewohner

Seit 2017 gilt ab dem Pflegegrad 2 unabhängig vom Pflegegrad ein sog. einrichtungseinheitlicher Eigenanteil (EEE). Die Höhe dieses Eigenanteils unterscheidet sich jedoch von Heim zu Heim. Neben den Pflegekosten fallen bei einem Heimaufenthalt Kosten für Unterkunft und Verpflegung, Investitionen und möglicherweise Kosten für Zusatzleistungen an, die nicht von der Pflegekasse übernommen werden. Diese Kosten können vom Betreiber im Laufe der Zeit erhöht werden, sofern sich die Basis der Berechnungen ändert. Die Kosten für Unterkunft, Verpflegung und Pflege dürfen keine Investitionskosten enthalten. Die Investitionskosten sind Kosten für Umbau- oder Ausbaumaßnahmen, Modernisierungsarbeiten oder Instandhaltung. Hierzu ge-

hören Kosten für Gebäudemieten, Finanzierungskosten, Leasingaufwendungen, Abschreibungen und Instandhaltungskosten. Dabei kann es um das Gebäude selbst, eine technische Anlage, allgemeine Einrichtungsgegenstände oder Fahrzeuge gehen. Auch die Umsetzung der Auflagen von Behörden – z.B. Brandschutz oder der Umbau zu Einzelzimmern – können Investitionen nach sich ziehen. Kosten, die durch eine öffentliche Förderung gedeckt sind, dürfen dabei nicht auf die Bewohner umgelegt werden. Geregelt sind die Investitionskosten insbesondere in § 82 SGB XI Finanzierung der Pflegeeinrichtungen. Das Bundessozialgericht (BSG) hat im Jahr 2011 in mehreren Urteilen (B 3 P 4/10 R, B 3 P 2/11 R, B 3 P 3/11 R und B 3 P 6/11 R) über die Möglichkeiten der Berechnung der Investitionskosten entschieden. Danach dürfen keine pauschalisierten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten, sondern nur tatsächliche, bereits entstandene Kosten mit einfließen. Aufwendungen für im Eigentum des Einrichtungsträgers befindlichen Grund- und Boden sind ebenso wie eine Refinanzierung von Eigenkapitalzinsen sowie Fremdkapitalzinsen für den Erwerb oder die Erschließung von eigenen Grundstücken nicht zu berücksichtigen. Befindet sich das Grundstück hingegen im Eigentum eines Fremden, sind Aufwendungen wie Miete und Pacht oder auch Erbbauzinsen umlagefähig. Die Investitionskosten sind vom Alter und Zustand des Gebäudes abhängig und

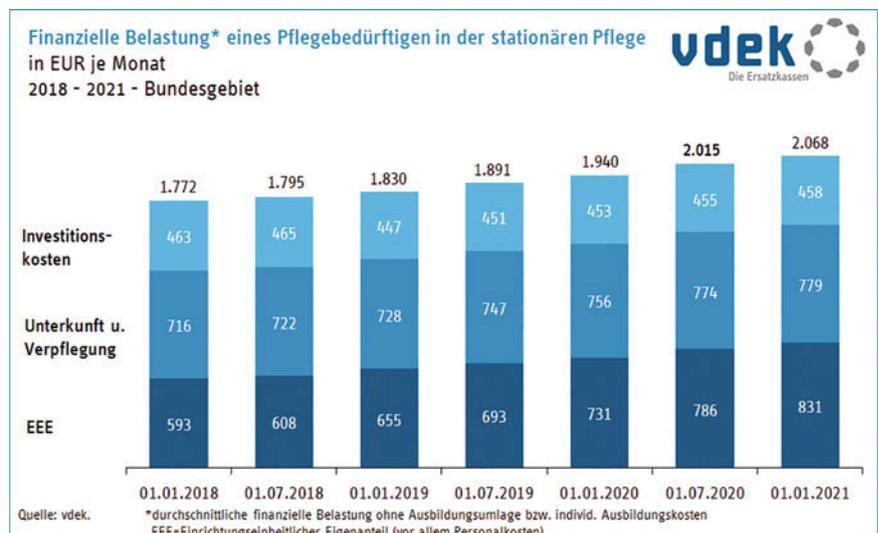


Abb. 5: Finanzielle Belastungen eines Pflegebedürftigen in der stationären Pflege nach Bundesländern 2018 bis 2021. Quelle: vdek

daher in jeder Einrichtung unterschiedlich hoch. Zudem unterscheiden sich beispielsweise die Kosten für Grundstücke, Bau usw. je nach Bundesland. Ist ein Bewohner nicht in der Lage, seinen Anteil am Heimentgelt und somit auch der Investitionskosten, selbst zu tragen, gibt es die Möglichkeit, dass Sozialhilfeträger diese übernehmen. Die Höhe der Investitionskosten hat ganz erheblichen Einfluss auf die in einem Pflegeheim erzielbare Pacht, denn diese orientiert sich vorrangig am genehmigten Investitionskostenanteil (IV-Anteil).

Neben der vollstationären Pflege bieten Pflegeeinrichtungen häufig ergänzend teilstationäre Versorgungen wie Tagespflege und Nachtpflege an. Im Rahmen der Leistungshöchstbeträge übernimmt die Pflegekasse die pflegebedingten Aufwendungen einschließlich der Aufwendungen für Betreuung und die Aufwendungen für die in der Einrichtung notwendigen Leistungen der medizinischen Behandlungspflege. Die Kosten für Unterkunft und Verpflegung sowie gesondert berechenbare Investitionskosten müssen dagegen auch hier privat getragen werden. Die Höhe der Leistungen hängt vom Pflegegrad ab:

Pflegegrad 1: bis zu 125 € einsetzbarer Entlastungsbetrag

Pflegegrad 2: 689 €

Pflegegrad 3: 1.298 €

Pflegegrad 4: 1.612 €

Pflegegrad 5: 1.995 €

Enger gesetzlicher Rahmen

Der Markt für Pflegeimmobilien ist gesetzlich stark reguliert. Zu beachten sind das Sozialgesetzbuch XI, das Bundesheimgesetz, die Heimmindestbauverordnung und die entsprechenden Landesgesetze der 16 Bundesländer. Investoren, Projektentwickler und Eigentümer und Wertermittler stellt die föderale Struktur der Pflegeheimgesetzgebung vor Herausforderungen. Auf dem Gebiet des Heimrechts regelt der Bund durch das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (WBVG) die zivilrechtlichen Verträge zwischen volljährigen Personen und Unternehmen, die Wohnraum in Verbindung mit

Bundesland	Name des Gesetzes	Stand
Baden-Württemberg	Wohn-, Teilhabe- und Pflegegesetz (WTPG)	31.5.2014
	Landesheimmitwirkungsverordnung (LHeimMitVO)	28.2.2012
	Landesheimgesetz – Bauverordnung (LHeimBauVO)	18.4.2011
	Landespersonalverordnung (LPersVO)	1.2.2016
Bayern	Pflege- und Wohnqualitätsgesetz (PfleWoqG)	24.7.2020
	Pflege- und Wohnqualitätsgesetz – Ausführungsverordnung	22.12.2020
Berlin	Gesetz über Selbstbestimmung und Teilhabe in betreuten gemeinschaftlichen Wohnformen (Wohnteilhabegesetz – WTG)	2.2.2018
	Verordnung über Personalanforderungen an Leistungserbringer in betreuten gemeinschaftlichen Wohnformen nach dem Wohnteilhabegesetz (WTG-PersV)	1.8.2011
	Verordnung über bauliche Anforderungen an Gebäude und Außenanlagen in stationären Einrichtungen nach dem Wohnteilhabegesetz (WTG-BauV)	19.10.2013
	Verordnung über die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner in stationären Einrichtungen nach dem Wohnteilhabegesetz (WTG-MitwirkV)	1.9.2020
Brandenburg	Gesetz über das Wohnen mit Pflege und Betreuung des Landes Brandenburg (BbgPBWoG)	8.7.2009
	Verordnung über die Mitwirkung von Bewohnerinnen und Bewohnern in Einrichtungen und den Einrichtungen gleichgestellten Wohnformen nach dem Brandenburgischen Pflege- und Betreuungswohngesetz (EMitwV)	6.2.2012
	Verordnung über die Anforderungen an die Strukturqualität in Einrichtungen und ihnen gleichgestellten Wohnformen nach dem Brandenburgischen Pflege- und Betreuungswohngesetz (SQV)	28.10.2010
Bremen	Bremisches Wohn- und Betreuungsgesetz (BremWoBeG)	20.10.2020
	Personalverordnung zum Bremischen Wohn- und Betreuungsgesetz (BremWoBeGPersV)	11.4.2018
Hamburg	Hamburgisches Gesetz zur Förderung der Wohn- und Betreuungsqualität älterer, behinderter und auf Betreuung angewiesener Menschen (HmbWBG)	4.10.2018
	Verordnung über bauliche Anforderungen an Wohn- und Betreuungsformen (Wohn- und Betreuungsbauverordnung – WBBauVO)	2.3.2021
	Verordnung über personelle Anforderungen an Wohn- und Betreuungsformen (Wohn- und Betreuungspersonalverordnung – WBPersVO)	14.2.2012
	Verordnung über die Mitwirkung in Wohn- und Betreuungsformen (Wohn- und Betreuungsmitwirkungsverordnung – WBMitwVO)	14.2.2012
	Verordnung zur Durchführung des Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes (Wohn- und Betreuungsdurchführungsverordnung – WBDurchfVO)	6.2.2019
Hessen	Hessisches Betreuungs- und Pflegegesetz (HBPG)	19.12.2016
	Ausführungsverordnung zum Hessischen Gesetz über Betreuungs- und Pflegeleistungen (HGBPAV)	29.11.2017
Mecklenburg-Vorpommern	Gesetz zur Förderung der Qualität in Einrichtungen für Pflegebedürftige und in Räumlichkeiten für Menschen mit Behinderung sowie zur Stärkung ihrer Selbstbestimmung und Teilhabe (EQG M-V)	16.12.2019
	Verordnung über die Mitwirkung von Menschen mit Pflege- und Betreuungsbedarf in Einrichtungen bei der Gestaltung der ihnen angebotenen Leistungen (EMitwVO M-V)	10.11.2010
	Verordnung über personelle Anforderungen für Einrichtungen (EPersVO M-V)	10.11.2010
	Einrichtungenmindestbauverordnung (EMinBauVO M-V)	10.11.2010
	Änderungen der Verordnungen nach dem Einrichtungsqualitätsgesetz	3.9.2015
Niedersachsen	Niedersächsisches Gesetz über unterstützende Wohnformen (NuWG)	15.7.2020
	Verordnung über personelle Anforderungen für unterstützende Einrichtungen nach dem Niedersächsischen Gesetz über unterstützende Wohnformen (NuWGPersVO)	25.10.2018
Nordrhein-Westfalen	Gesetz zur Weiterentwicklung des Landespflegerechtes und Sicherung einer unterstützenden Infrastruktur für ältere Menschen, pflegebedürftige Menschen und deren Angehörige (APG NRW)	12.7.2019
	Verordnung zur Ausführung des Alten- und Pflegegesetzes Nordrhein-Westfalen und nach § 8a SGB XI (APG DVO NRW)	25.8.2020
	Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an den Bau und Betrieb von Einrichtungen mit Pflege- und Betreuungsleistungen	17.3.2011
Rheinland-Pfalz	Landesgesetz über Wohnformen und Teilhabe (LWTG)	19.12.2018
	Landesverordnung zur Durchführung des Landesgesetzes über Wohnformen und Teilhabe (LWTGDVO)	16.2.2016
Saarland	Saarländisches Gesetz zur Sicherung der Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalität für ältere Menschen sowie pflegebedürftige und behinderte Volljährige (LHeimGS)	15.3.2017

	Verordnung über die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner in Angelegenheiten des Betriebs von Einrichtungen nach dem Saarländischen Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalitätsgesetz (Saarländische Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalitätsmitwirkungsverordnung)	15.3.2017
	Verordnung über personelle Anforderungen für Einrichtungen nach dem Saarländischen Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalitätsgesetz (Saarländische Wohn-, Betreuungs- und Pflegequalitätspersonalverordnung)	15.3.2017
Sachsen	Sächsisches Betreuungs- und Wohnqualitätsgesetz (SächsBeWoG) Verordnung des Sächsischen Staatsministeriums für Soziales und Verbraucherschutz zur Durchführung des Sächsischen Betreuungs- und Wohnqualitätsgesetzes (SächsBeWoGDVO)	6.6.2019 5.9.2014
Sachsen-Anhalt	Gesetz über Wohnformen und Teilhabe des Landes Sachsen-Anhalt (WTG LSA) Verordnung über die Mitwirkung der Bewohnerinnen und Bewohner in stationären Einrichtungen und sonstigen nicht selbstorganisierten Wohnformen nach dem Wohn- und Teilhabegesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WTG-MitwVO) Verordnung über personelle Anforderungen für stationäre Einrichtungen und betreute Wohngruppen nach dem Wohn- und Teilhabegesetz des Landes Sachsen-Anhalt (WTG-PersVO)	26.2.2011 1.4.2016 1.7.2019
Schleswig-Holstein	Gesetz zur Stärkung von Selbstbestimmung und Schutz von Menschen mit Pflegebedarf oder Behinderung (SbStG) Landesverordnung über stationäre Einrichtungen nach dem Selbstbestimmungsstärkungsgesetz (SbStG-DVO)	1.8.2009 23.2.2020
Thüringen	Thüringer Gesetz über betreute Wohnformen und Teilhabe (ThürWTG)	6.6.2018
Tab. 5: Auswahl der heimrechtlichen Gesetze und Verordnungen der Bundesländer in Anlehnung an die Darstellung des Bundesinteressenvertretung für alte und pflegebetroffene Menschen e.V.		

Pflege- oder Betreuungsleistungen anbieten. Das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz trat 2009 in Kraft und wurde seitdem durch verschiedene Gesetze redaktionell modifiziert, zuletzt im Herbst 2019 mit Wirkung zum 1. Januar 2020. Im Mittelpunkt des Gesetzes stehen Vorschriften darüber, wie ein Unternehmen vor Vertragsabschluss über die Leistungen informieren muss, wie der Vertrag abgeschlossen und umgesetzt wird und wie vertragliche Vereinbarungen geändert werden können.

Für die ordnungsrechtlichen Regelungen sind seit der Föderalismusreform 2006 die Bundesländer zuständig. Sie haben entsprechende heimrechtliche Gesetze und Verordnungen erlassen, die neben den Betriebsgenehmigungen von Heimen auch die personelle Ausstattung sowie bauliche Vorgaben z.B. die Heimmindestbauverordnung umfassen. Die entstandenen Landesgesetze, die Tab. 5, S. 9/10 mit einer Auswahl darstellt, unterscheiden sich zum Teil deutlich. Die unterschiedlichen Zeitpunkte des Inkrafttretens, der Änderungen sowie das Fehlen bundeseinheitlicher Standards erschweren und erschweren Betreibern, Investoren und Wertermittlern die Vergleichbarkeit.

Hinzu kommen die Anforderungen an Architektur und Raumgestaltung, die sich aus der Zunahme von Pflegebedürftigen mit Demenz ergeben. Der Deutschen Alzheimer Gesellschaft zufolge kommen zu den aktuell 1,7 Millionen Menschen mit Demenz jährlich rund 300.000 Neuerkrankungen hinzu. Die Gesellschaft geht davon aus, dass die Zahl der Demenzerkrankten bis 2050 voraussichtlich auf 2,4 bis 2,8 Millionen steigen wird. Pflegeheime müssen also immer mehr Menschen betreuen, die an Orientierungslosigkeit und Vergesslichkeit leiden.

Neue gesetzliche Regelungen des Bundes

Mit dem **Gesetz zur Reform der Pflegeversicherung** soll aufbauend auf den von der Konzierten Aktion Pflege (KAP) beschlossenen Maßnahmen die Pflege und ihre Finanzierung reformiert werden. Der vom Gesundheitsministerium vorgelegte Entwurf (Stand 15.3.2021) sieht vor, dass beruflich Pflegenden künftig mindestens nach Tarif entlohnt werden. Gleichzeitig wird die Einführung eines bundesweit einheitlichen Personalbemessungsverfahrens für die vollstationäre Pflege gesetzlich verankert. In der

stationären Pflege ist in § 43c eine in Abhängigkeit von der Dauer der Pflege gestaffelte Reduzierung der pflegebedingten Eigenanteile vorgesehen. Die von Gesundheitsminister Jens Spahn im Oktober 2020 angekündigte Deckelung des Eigenanteils für stationäre Pflege – „Künftig soll niemand für stationäre Pflege länger als 36 Monate mehr als 700 € pro Monat zahlen.“¹ – ist im März-Entwurf nicht mehr enthalten. Zur Entlastung der Pflegebedürftigen sollen sich die Länder in Höhe von monatlich bis zu 100 € an den Investitionskosten beteiligen. Für diese ergeben sich daraus jährliche Mehrausgaben von 0,94 Mrd. €. Darüber hinaus werden die Leistungsbeträge im Bereich der stationären Pflege ab 2023 regelhaft jährlich angepasst. Um eine bessere Verfügbarkeit von Kurzzeitpflegeplätzen zu erreichen, werden verlässliche gesetzliche Rahmenbedingungen zur Sicherstellung wirtschaftlich tragfähiger Vergütungsvereinbarungen vorgegeben. Zudem wird eine Übergangspflegeleistung nach Krankenhausaufenthalt in der gesetzlichen Krankenversicherung eingeführt, um das Angebot an temporärer vollstationärer Versorgung in stationären Pflegeeinrichtungen auszuweiten. Als Alternative zur klassischen häuslichen oder vollstationären Versorgung soll für gemeinschaftliche Wohnformen erstmals der Abschluss von entsprechenden vertraglichen Vereinbarungen durch die Pflegekassen ermöglicht werden. Die Mehrkosten der Pflegereform sollen zum einen durch einen pauschalen Bundeszuschuss finanziert werden. Daneben soll der Beitrag zur Pflegeversicherung für Kinderlose um 0,1 % auf 3,4 % angehoben werden. Die zusätzlichen Einnahmen sollen in den 2015 eingerichteten Pflegevorsorgefonds einfließen. Zudem sollen private Pflegezusatzversicherungen als weiteres Standbein der Vorsorge gestärkt werden.

Digitale Helfer für die Pflege, mehr Telemedizin und eine moderne Vernetzung im Gesundheitswesen formuliert das **Digitale-Versorgung-**

¹ Spahn: „Pflege ist die soziale Frage der 20er Jahre.“ <https://www.bundesgesundheitsministerium.de/ministerium/meldungen/2020/pflegereform.html>

und-Pflege-Modernisierungs-Gesetz (DVPMG), das Mitte 2021 in Kraft treten soll, als Ziele. Digitalisierung kann das Pflegepersonal insbesondere in den Bereichen der Pflegedokumentation, Abrechnung von Pflegeleistungen, Zusammenarbeit zwischen Ärzteschaft und Pflegeheimen, Dienstplanung, beim internen Qualitätsmanagement und bei der Erhebung von Qualitätsindikatoren entlasten.

Das Anfang 2021 in Kraft getretene **Gesundheitsversorgungs- und Pflegeverbesserungsgesetz** (GPVG) sieht vor, in der vollstationären Altenpflege 20.000 zusätzliche Stellen für Pflegehilfskräfte im Rahmen der Pflegeversicherung zu finanzieren. Der Eigenanteil der Pflegebedürftigen soll dadurch nicht steigen. Die zusätzlichen Stellen sind ein erster Schritt zur Umsetzung des Personalbemessungsverfahrens für vollstationäre Pflegeeinrichtungen. Es handelt sich dabei um ein strukturiertes, empirisch abgesichertes und valides Verfahren für die Personalbemessung in Pflegeeinrichtungen unter Berücksichtigung der fachlichen Ziele und Konzeption des seit dem 1. Januar 2017 geltenden Pflegebedürftigkeitsbegriffs.

Mit dem **COVID19-Krankenhausentlastungsgesetz** werden auch Pflegeeinrichtungen befristet von Bürokratie entlastet und finanziell unterstützt. Die ambulante und stationäre Pflege wird durch das befristete Aussetzen von Qualitätsprüfungen, Änderungen bei der Durchführung von Begutachtungen und den Verzicht auf die – nach geltendem Recht obligatorischen – Beratungsbesuche bei Pflegebedürftigen entlastet. Pflegeeinrichtungen sollen zudem die durch die Pandemie bedingten außerordentlichen Aufwendungen oder Einnahmeausfälle über die Pflegeversicherung erstattet bekommen.

Besonderheiten bei Pacht- und Mietverträgen

Pflegeheime sind Betreiberimmobilien, bei denen je nach Geschäftsmodell Besonderheiten bei der Vertragsgestaltung zu beachten sind. Zu unterscheiden ist, ob ein Miet- oder ein Pachtvertrag vorliegt. Wäh-

rend bei der Miete die Gebrauchsüberlassung im Vordergrund steht, umfasst die Pacht neben den Räumlichkeiten auch die Abschöpfung eines Teils des Betriebsgewinns. Die Unterschiede kommen vor allem bei den Vermieterpflichten und den gesetzlichen Kündigungsfristen zum Tragen.

Üblicherweise weisen Pachtverträge mit Pflegeheimbetreibern eine Laufzeit von 20 Jahren und mehr ab. Aufgrund der langen Vertragsbeziehung zwischen Eigentümer und Betreiber sind Indexierungsklauseln üblich, die eine Anpassung der Pacht in einer Abhängigkeit der Entwicklung der Verbraucherpreise vorsehen. Zwar verbietet § 1 des Gesetzes über das Verbot der Verwendung von Preisklauseln bei der Bestimmung von Geldschulden (PrKG) eine automatische Anpassung, allerdings erlaubt § 3 PrKG als Ausnahme wiederkehrende Zahlungen bei einer Vertragsdauer von mehr als zehn Jahren. Die Kopplung der Mietanpassung an einen Preisindex erfordert zudem eine hinreichende Bestimmtheit und die Anpassung muss in beide Richtungen möglich sein. Vom Wertermittler zu prüfen, sind zudem die „Dach und Fach“-Klauseln, mit denen die Verteilung der laufenden Aufwendungen im Zusammenhang mit Betrieb und Instandhaltung geregelt sind. Zu klären sind auch die Verantwortlichkeiten für eine etwaige Erneuerung technischer Einrichtungen, wenn eine Instandsetzung aus wirtschaftlicher Sicht keinen Sinn mehr macht, für die Ersatzanschaffung des Inventars sowie für die Rückbaupflichten. Von Bedeutung sind zudem die Regelungen im Nutzungsvertrag, die ein Eintrittsrecht zugunsten des Eigentümers in die Wohn- und Betreuungsverträge mit den Bewohnern, die Versorgungsverträge mit der Pflegekasse, etwaige Vereinbarungen mit dem Sozialamt, Untermietverträge und sonstige Dienstleistungsverträge enthalten sollten.

Pflegeheime im Fokus der Investoren

Gesundheitsimmobilien, insbesondere Pflegeheime, erfreuen sich auch bei Investoren steigender Be-

liebtheit. Das Investitionsvolumen am deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt stieg 2020 laut CBRE im Vorjahresvergleich um 61 % auf 3,38 Mrd. €. „Mit diesem Rekordergebnis hat der Gesundheitsimmobilienmarkt 2020 die bisherigen Top-Jahre 2016 und 2018 noch einmal deutlich übertroffen“, sagt Dirk Richolt, Leiter Gesundheitsimmobilien bei CBRE in Deutschland. „Entscheidend für dieses Ergebnis war nicht nur die ungebrochene hohe Nachfrage von Investoren, sondern auch die wirtschaftlich stabile Lage der Betreiber, die unter anderem durch die Erstattung pandemiebedingter Mehrausgaben durch die Regierung zumindest teilweise sichergestellt wurde.“ Im vergangenen Jahr konnte die dominierende Sub-Asset-Klasse Pflegeheime ihren Marktanteil noch einmal deutlich ausbauen. Dieser stieg um 16 Prozentpunkte auf nun 72 %. Aber auch betreutes Wohnen konnte Zuwächse verzeichnen. Diese Assetklasse baute ihren Marktanteil um zwölf Prozentpunkte auf 14 % aus. „Betreutes Wohnen ist mittlerweile etabliert und wird verstärkt von Investoren nachgefragt. Grund dafür sind vor allem die geringeren regulatorischen Vorgaben im Vergleich zu Pflegeheimen. Dennoch gibt es seitens der Investoren auch angesichts des transaktionsreichen Jahres 2020 noch immer einen Nachfrageüberhang“, erläutert Richolt.

Gut 20 % des Investitionsvolumens entfielen 2020 auf Projektentwicklungen – darunter ein Pflegeheimportfolio mit acht Projekten, in das Cofinimmo aus Belgien im vierten Quartal 250 Mio. € investierte. Im Vorjahr betrug der Marktanteil von Projektentwicklungen 15 %. „Dennoch hinken die Neubauaktivitäten vor allem im Pflegeheimsegment dem gesellschaftlichen Bedarf hinterher. Grund dafür sind die Kapitalwerte von Pflegeheimen, die deutlich niedriger ausfallen als im klassischen Wohnungsbau – so fällt es vielen Projektentwicklern schwer, zum einen für Pflegeheime geeignete Grundstücke zu erwerben und zum anderen, dass diese dann auch rentabel sind“, sagt Richolt.

Internationale Investoren waren 2020 überproportional vertreten. Ihr Marktanteil betrug 69 %, ein Plus von acht Prozentpunkten. Getrieben wurde diese Entwicklung vor allem durch große Portfoliotransaktionen – von den neun 2020 gehandelten Gesundheitsimmobilienportfolios, welche die 100-Mio.-€-Grenze überschritten, wurden acht von europäischen Investoren gekauft. „Der deutsche Gesundheitsimmobilienmarkt ist für ausländische Investoren attraktiv, da er langfristig Finanzierungen bietet und sich der Betreibermarkt immer schneller professionalisiert und konsolidiert. Dazu gehört auch ein Anstieg von im Ausland ansässigen Betreibern, die entsprechenden Investoren bereits bekannt sind“, sagt Tim Schulte, Director Valuation Advisory Services. „Die zunehmende Professionalisierung des Betreibermarkts sowie der Rendite-Spread zu Anlagealternativen lässt Gesundheitsimmobilien aber auch für inländische institutionelle Investoren immer attraktiver werden.“

Ende 2020 lag die Spitzenrendite von Pflegeheimen bei 4 %. Verglichen mit Ende 2019 ist dies eine Renditekompression um 50 Basispunkte – und allein seit dem dritten Quartal 2020 um 25 Basispunkte. „Steigende Investorennachfrage, knappes Produkt und kurz- wie langfristig äußerst verlässliche Cashflows auch während der Pandemie und Wirtschaftskrise sind die Faktoren, welche die Spitzenrendite von Pflegeheimen auch 2020 weiter sinken ließen. Die Spitzenrenditen für Pflegeimmobilien haben damit ihre ununterbrochene Talfahrt weiter fortgesetzt – vor etwas mehr als zehn Jahren starteten die Renditen bei knapp 8 %“, erläutert Schulte. „2021 werden die Spitzenrenditen weiterhin unter Druck bleiben.“

„Auch 2021 gilt die altbekannte Formel des Gesundheitsimmobilienmarkts – das Investitionsvolumen wird angesichts der großen Investo-

rennachfrage lediglich durch das Produktangebot begrenzt“, sagt Richolt. „Immer mehr deutsche Investoren haben Gesundheitsimmobilien im Blick. Sie sehen die Objekte als gute Alternative zu anderen etablierten Immobilien-Assetklassen, die in der Krise größeren Herausforderungen gegenüberstehen, und werden von der defensiven und konjunkturunabhängigen Assetklasse Gesundheitsimmobilien angezogen. Angesichts der demografischen Entwicklung in Deutschland und dem hohen Bedarf an professionellen Pflegeplätzen und altersgerechten betreuten Wohnformen wird privates Immobilienkapital dringend benötigt, um den gesellschaftlichen Herausforderungen gerecht zu werden und den Pflegenotstand, der sich auch im Mangel an Pflegekräften zeigt, zu beseitigen“, kommentiert Dr. Jan Linsin, Head of Research bei CBRE in Deutschland.

Betreiberimmobilien bergen spezielle Risiken

In einer von Cureus initiierten Umfrage nannten 70 % der befragten Immobilienexperten das Betreiberisiko als entscheidenden Risikofaktor bei der Investition in Pflegeimmobilien. Auf Platz zwei wurde von 56 % das politische Risiko genannt. Davon deutlich abgeschlagen, rangieren hohe Instandhaltungskosten auf Platz drei (22 %). „Den Umfrageergebnissen zufolge sind die klassischen Pflegeheime noch immer das attraktivste Cluster für Investoren innerhalb der Gesundheitsimmobilien“, berichtet Gerald Klinck, CFO der Cureus. „Und auch hinsichtlich der Nachfrage ist sich der Markt einig – weder seitens der Gesellschaft noch seitens der Betreiber oder Investoren zeichnet sich ein Nachfragerückgang bei Pflegeheimen bis zum Jahr 2040 ab.“

Auch bei der Frage nach den entscheidenden Faktoren für den langfristigen Erfolg einer Pflegeimmobilie

wurden die Kompetenz und das Konzept des Betreibers von 71 % als maßgeblich angegeben. Als ebenso wichtig wird die Mikrolage bewertet, wie beispielsweise die Anbindung an den ÖPNV und ärztliche Dienstleistungen. Mit jeweils 44 % wurden an dritter Stelle die Ausrichtung der Immobilie auf die Anforderungen des Betreibers und die Ausrichtung auf die Anforderungen der Bewohner als relevante Erfolgskriterien genannt. Weniger entscheidend sind laut der Umfrage die Makrolage (36 %) und die Vorbereitung auf mögliche zukünftige gesetzliche Anforderungen (21 %). Schlusslicht ist die Ausrichtung der Immobilie auf ESG-Kriterien (17 %).

Eindeutige Ergebnisse gibt es zudem hinsichtlich der Pflegeimmobilienachfrage sowie bei der Frage nach den Gründen für das geringe Bauvolumen. Mit 82 % gab eine deutliche Mehrheit der Befragten an, dass der gesellschaftliche Bedarf nach Pflegeheimen in den kommenden 20 Jahren weiter zunehmen wird. Vor allem im Neubau bzw. im Abriss von Bestandspflegeheimen und dem anschließenden Neubau sehen 60 % der Befragten den bestmöglichen Weg, der wachsenden Nachfrage angebotsseitig entgegenzukommen. Die Sanierung bestehender Immobilien halten dafür lediglich 27 % als geeignet, 13 % sprechen sich für die Umwandlung, beispielsweise von Hotelimmobilien, zur Befriedigung der Nachfrage aus. Bei den wichtigsten Gründen für das geringe Bauvolumen von Pflegeimmobilien in Deutschland gaben 72 % zu teure Grundstückspreise oder Baukosten an. Ebenfalls bedeutsam sind die Bearbeitungsgeschwindigkeit der Bauanträge durch Kommunen (44 %), die gesetzlichen Rahmenbedingungen (42 %) sowie mangelnde Baukapazitäten (36 %). Keine Bedeutung wird einer mangelnden Nachfrage durch Betreiber (8 %) oder Investoren (2 %) eingeräumt.

Handelsimmobilien im Fokus der Wertermittlung

Handelsimmobilien punkten wie kaum eine andere Asset-Klasse mit der Vielfalt ihrer Konzepte, Strukturen, Flächenanforderungen und Renditen. Dabei weisen die einzelnen Formate allerdings deutliche Unterschiede in ihrer Entwicklung auf. Strukturprobleme und die Konkurrenz des Distanzhandels stellen, verstärkt durch die Corona-Pandemie, vor allem die typischen Highstreet- und Shopping-Center-Branchen sowie die Warenhäuser vor Probleme. Lebensmittelmärkte, lebensmittelgeankerte Fach- und Nahversorgungszentren und Baumärkte zählen dagegen zu den Gewinnern im stationären Einzelhandel. Strukturproblemen sehen sich auch die erfolgsverwöhnten deutschen Autobauer gegenüber – mit entsprechenden Auswirkungen auf die Handelsimmobilie Autohäuser. Im Rahmen der Webinar-Reihe „Handelsimmobilien“ der Reguvis Fachmedien zeigten die Referenten die Besonderheiten und Stellschrauben in der Wertermittlung auf.¹

Corona-Gewinner Lebensmittelfachmärkte

Der Einzelhandel in Deutschland setzte im Corona-Jahr 2020 nach Schätzungen des Statistischen Bundesamtes real zwischen 3,9 % und 4,3 % mehr um als im Vorjahreszeitraum. Auch auf dem Investmentmarkt verzeichnet CBRE mit einem deutschlandweiten Transaktionsvolumen von rd. 12,3 Mrd. € ein um 21 % höheres Niveau als im Vorjahr. Allerdings wiesen die einzelnen Sub-Asset-Klassen deutliche Unterschiede auf. Treiber des Transaktionsgeschehens waren Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerte Fach- und Nahversorgungszentren deren Anteil am Transaktionsvolumen 52 % betrug. „Der Lebensmitteleinzelhandel wird in Deutschland sehr stark von den großen Handelsketten dominiert“, führte **Stefan Ondrusch** MRICS vom Real Estate Team der Deloitte Consulting aus. Das Ranking der führenden Unternehmen im Lebensmittelhandel in Europa habe 2020 umsatzmäßig die Schwarz-Gruppe mit 139,62 Mrd. € angeführt. Die durchschnittliche Flächenproduktivität, eine wichtige Kenngröße zur Beurteilung der Wirtschaftlichkeit im Einzelhandel, bewege sich zwischen 10.410 €/m² bei Aldi Süd und 3.490 €/m² bei Famila Nordwest. Neben der Größe des Filialnetzes unterscheide sich auch die Verkaufsfläche pro Filiale. Die größten durchschnittlichen Verkaufsflächen pro Filiale besäßen die Selbstbedienungs-Warenhäuser (SB-Waren-

häuser), am unteren Ende des Rankings befänden sich die Discounter mit relativ kleinen Filialflächen. So verfügten Realmärkte im Schnitt über knapp 7.000 m² und Penny über rd. 800 m² Verkaufsfläche. Für Discounter bewegten sich die Grundstücksgrößen üblicherweise zwischen 4.000 und 6.000 m², bei Verbrauchermärkten zwischen 1.500 und 7.500 m², der Bodenwertanteil läge zwischen 15 und 30 %, die Mietfläche zwischen 500 und 1.400 m² bzw. 1.500 und 5.000 m². Die Baukosten lägen bei Discountern ohne Außenanlagen zwischen 800 und 1.400 €/m² BGF und bei Verbrauchermärkten bei 900 bis 1.500 €/m² BGF. Die marktübliche Monatsmiete betrage bei Discountern 8,00 bis 20,00 €/m² und bei Verbrauchermärkten 8,00 bis 18,00 €/m², der marktübliche Mietansatz vom Netto-Umsatz 4 bis 6 % bzw. 4 bis 5,5 % und der Netto-Umsatz je m² Verkaufsfläche p.a. 3.500 € bis 5.000 € bzw. 3.000 € bis 5.000 €. „Grundsätzlich sind bei der Bewertung eines Lebensmittelfachmarktes rechtliche, technische und wirtschaftliche Risikofaktoren zu beachten“, führte Ondrusch aus. Als rechtliche Risikofaktoren nannte der Referent u.a. die Vorgaben- bzw. Einschränkungen des Flächennutzungsplans oder Bauplans, die Zulassung von Alternativnutzungen, die Umweltverträglichkeitsprüfung oder auch Sortiments- und Werbeeinschränkungen. Nachverdichtungspotenziale, Größen-Adäquanz, baulicher Zustand und Stellplatzsituation seien als technische,

Branchen- und Mietermix, Mietvertragslaufzeiten, Marktkonformität der Betriebskosten und die Qualität von Umsatzentwicklung und Flächenproduktivität als wirtschaftliche Risikofaktoren bewertungsrelevant. Im Hinblick auf den Wettbewerb des Online-Handels gewinne die Strategie des Händlers an Bedeutung, insbesondere wenn die Branche einem höheren Risiko der Umsatzverlagerung vom stationären Handel in den E-Commerce unterliege.

Outlet Center – ein Nischenmarkt trotz Online und Corona

„Seit mehr als 30 Jahren werden in Europa Outlet Center betrieben, dennoch stellen sie nur eine kleine Nische innerhalb des gesamten Retail-Marktes dar – allerdings je nach Marktstruktur mit unterschiedlichen Marktanteilen“, führte Dr. **Joachim Will**, Geschäftsführer des immobilienwirtschaftlichen Beratungsunternehmens Ecostra, aus. Für den Verkauf von Fabrikwaren gebe es unterschiedliche Vertriebsformen: das Outlet Center, das Value Center, organisierte Outlet Agglomerationen und Off-Price-Konzepte. In Deutschland verfügten die 16 Outlet Center über eine Verkaufsfläche von rd. 243.800 m², etwa 3.000 m² pro 1.000 Einwohnern. Während in Deutschland noch deutliche Ausbaupotenziale bestünden,

¹ Ausführliche Beiträge der Autoren finden sich im Buch „Spezialimmobilien von A bis Z“, Hrsg. Gabriele Bobka, 3. Aufl. 2018, Bundesanzeiger Verlag, ISBN 978-3-8462-0869-4

hätten andere Länder wie UK, die Schweiz und Österreich bereits eine Marktsättigung erreicht. Attraktive Outlet Center seien gegenüber den Wirkungen des Online-Shopping weitestgehend immun, da sie Shopping-Destinationen seien und dabei ein soziales Einkaufserlebnis böten.

Als Standortanforderungen von FOCs nannte Will u.a. eine sehr guteverkehrliche Erreichbarkeit, ein großzügiges, möglichst ebenerdiges PKW-Stellplatzangebot, eine Grundstücksgröße von mindestens 60.000 m², besser 100.000 m² und ein Einwohnerpotenzial von mindestens 1,5 Millionen innerhalb einer PKW-Distanz von ca. einer Stunde. Bei der Bau- und Nutzungskonzeption ließen sich die Formen Strip Center, Outlet Village und Mall Center unterscheiden. Dabei würde der Village- oder Strip-Typ immer in zeitlich nachgeordneten Baustufen realisiert. Zur nachhaltigen Positionierung in einem Markt gelte eine flächenmäßige Zielgröße von mindestens ca. 15.000 m² Verkaufsfläche. Die Flächenproduktivität erreiche im Schnitt mehr als 4.000 €/m² VF. Die Renditen bewegten sich in einer Spanne von 5,0 und 5,5 %, die Vielfältiger lägen beim ca. 18- bis 20-fachen der Jahresmiete.

Die komplexe und häufig lange Baurechtschaffung und die mangelnde aktuelle Flächenverfügbarkeit bei „klassischen“ Outlet Centern führe zu einer Diversifizierung der Konzepte wie Hybridkonzepte aus Einkaufszentrum und Outlet Center, kleinen Outlet-Agglomerationen mit einheitlichem Marktauftritt oder Outlet Center in den Innenstädten, auch als Nachnutzung von Warenhäusern. Der „Investoren-Appetit“ nach Outlet Centern bleibe nach wie vor hoch. Allerdings stehe in dem Nischenmarkt ein nur sehr begrenztes Angebot einer hohen Nachfrage gegenüber.

Wertermittlung eines Autohauses

Kraftwagen zählten 2020 zum elften Mal in Folge zu den wichtigsten Exportgütern Deutschlands. Allerdings machte sich auch hier die Coronakrise bemerkbar: Der Export ging um 16,9 % zurück. Doch auch im Inland

wurden gut 19 % weniger Autos neu zugelassen. Hinzu kommt im Hinblick auf den Klimaschutz der Wandel der Antriebsformen. „Schon 2019 war das Kraftfahrzeuggewerbe in Deutschland durch schwierige Rahmenbedingungen geprägt“, stellte **Frank Pfaff**, zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung aus Freiburg, fest. Insbesondere die Veränderungen in der Betriebsstruktur seien dabei von Bedeutung. Bei den aktuell 36.600 Betrieben handle es sich um rund 15.000 Fabrikatsgebundene Betriebe und knapp 21.500 freie Werkstätten. Schon seit Jahren gehe die Zahl der Betriebsstätten in Deutschland zurück. Ein weiterer Faktor, der den kleinen Händlern mit ihren Service-Bereichen zunehmend Probleme bereite, sei die hochwertige technische Ausstattung der heutigen Fahrzeuge und das, obwohl das Servicegeschäft inzwischen die tragende Säule des KFZ-Gewerbes darstelle. Autohäuser würden gemäß den Vorgaben der BauNVO üblicherweise in Gewerbe- und Industriegebieten gemäß § 8 bzw. § 9 der BauNVO angesiedelt. Die Grundstücke wiesen i.d.R. in Bezug auf ihre Bebauung eine nur mäßige bauliche Ausnutzung auf, da die Ausweisung von Freiflächen zum Abstellen und Präsentieren von Fahrzeugen einen wichtigen Faktor für einen Autohändler darstelle. Insofern seien solche Grundstücke in Relation zur Umgebungsbebauung oftmals unterproportional ausgenutzt, was bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen sei. Autohäuser wiesen vielfach eine einfache bauliche Struktur, meist mit einer ein- bis maximal zweigeschossigen Bauweise auf. Die Werkstatthallen seien üblicherweise in Industriebauweise errichtet, die Ausstellungsbereiche oftmals in Metall-Leichtbauweise mit großen Schaufensteranlagen. Bei den fast in jedem Autohaus vorhandenen Werkstattflächen gelte es zu prüfen, ob die Vorgaben zur Verhinderung von Umweltauswirkungen und Altlasten wie Ölabscheider und getrennte Abwassersysteme vorhanden seien. Die Grundrissgestaltung von Autohäusern sei durch ihre verschiedenen Nutzungsstrukturen geprägt. Die Vielzahl der Nutzungsarten stelle eine der Hauptproblematiken bei der

Bewertung solcher Spezialimmobilien dar, zudem schränke die differenzierte Gebäudestruktur die Drittverwendungsfähigkeit ein.

„Der angemessene Marktwert eines Autohauses leitet sich vom Ertragswert einer solchen Spezialimmobilie ab. Hierbei sind die unterschiedlichen Gebäudestrukturen mit deren verschiedenartigen Wertigkeiten eines der Hauptmerkmale einer solchen Immobilie. Weiterhin sind die Besonderheiten in der Grundstücksausnutzung bei der Bodenwertermittlung zu berücksichtigen“, führte Pfaff aus.

Zur Ermittlung der orts- und marktüblichen Mieten könnten die entsprechenden Branchen- und Vergleichszahlen für gewerbliche Immobilien in der jeweiligen Region als Basis dienen. Viele Autohäuser würden jedoch vom Eigentümer selbst betrieben. Im Hinblick auf die Liegenschaftszinsen ergebe sich die Problematik, dass solche Spezialobjekte nur sehr selten am Markt gehandelt würden und damit den örtlichen Gutachterausschüssen keine ausreichenden Datenmengen zur Verfügung stünden, um angemessene örtliche Liegenschaftszinssätze herauszubilden zu können. Aufgrund der strukturellen Probleme der Kfz-Branche müssten im Einzelfall auch Handlungsalternativen als Lösungsansatz untersucht werden, da eine Weiternutzung der vorhandenen Gebäudestruktur oftmals gar nicht mehr darzustellen sei. Für die Wertermittlung solcher Spezialimmobilien sei der Sachverständige gefordert, sich individuell für den jeweiligen Verfahrensweg und entsprechende Ansätze zu entscheiden.

Baumärkte – Problemkinder oder Krisengewinner?

Selbst machen liegt im Trend. Während andere Geschäftszweige deutlich unter der Ausnahmesituation leiden, hat sich die DIY-Branche 2020 behauptet. Der Gesamtbruttoumsatz der Bau- und Heimwerkermärkte legte um rd. 13,7 % auf über 26 Mrd. € zu. „Baumärkte sind nicht nur für Heim- und Handwerker interessant, sondern auch eine wichtige Asset-Klasse bei der Anlage in Immobilien“, führten **Andreas Borutta** MRICS, Managing Partner der DIWG-

Group und **Mehmet Ali Korkmaz** MRICS, Prokurist der DIWG valuation, aus. Bau- und Heimwerkermärkte seien Einzelhandelsstandorte mit mindestens 2.000 m² Verkaufsfläche. Moderne Märkte verfügten über 8.000 bis 12.000 m², sofern ein Gartencenter integriert sei, sogar über ca. 15.000 m² Verkaufsfläche. Der Markt im DIY-Sortiment werde beherrscht von einigen großen Baumarktketten, welche überwiegend deutschlandweit vertreten seien. Marktführer nach Anzahl der Filialen sei Hagebau mit 481 Filialen. Kleinere Baumarktbetreiber seien in aller Regel nur in lokal begrenzten Märkten tätig. Tendenziell steige aufgrund der demografischen Entwicklung, dem Anstieg der Haushalte, dem steigenden Wohneigentumsanteil und der Ausweitung des Angebots der Umsatz stetig. Unangefochtener Marktführer sei dabei Obi mit einem Umsatz von 4,10 Mrd. €. Es lasse sich ein klarer Trend zu immer größeren Märkten beobachten. Zwischen 1982 und 2020 sei die durchschnittliche Verkaufsfläche von 1.750 m² auf 6.290 m² gestiegen. Die durchschnittliche Flächenproduktivität der großen Player liege bei gut 1.700 €/m² VKF, wobei Hornbach mit 2.475 €/m² VKF die höchste Flächenproduktivität aufweise, dicht gefolgt von Globus und Bauhaus. Die Auswirkungen der Corona-Pandemie hätten die Baumärkte im ersten Lockdown 2020 gar nicht getroffen, im zweiten Lockdown habe sich die Öffnung auf Handwerker und Gewerbetreibende beschränkt, während für Privatkunden lediglich ein „click and collect“-Angebot zur Verfügung gestanden habe. Bislang sei es zu keinen Pandemie-bedingten Mietausfällen gekommen. Die Gebäudeanforderungen hätten sich durch wandelnde Erfordernisse der Betreiber verändert. Gefragt seien heute Grundstücksgrößen zwischen 10.000 und 50.000 m²,

ein möglichst rechteckiger Grundriss und ein Stellplatz pro 30 m² VKF. „In modernen Baumärkten werden die Lagerbestände weitgehend am Verkaufsplatz gelagert und zwar vertikal oberhalb der eigentlichen Verkaufsregale“, so Borutta. Daher werden entsprechende Höhen benötigt. Viele Baumärkte verfügten mittlerweile über angeschlossene Gartencenter mit Hallen-, aber auch Freiflächen. Zudem würden seit einiger Zeit Flächen für einen „Drive-in-Bereich“ benötigt. Alleine aufgrund der Größe befänden sich Baumärkte meist am Stadtrand, in Gewerbegebieten oder „auf der grünen Wiese“.

Der Verkehrswert eines Baumarktes werde üblicherweise im Ertragswertverfahren ermittelt. Hierbei seien insbesondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. „Wie bei Einzelhandelsimmobilien üblich ist auch bei Baumärkten die Qualität und Laufzeit der Mietverträge das entscheidende Werteeinflusskriterium bei der Ermittlung des Marktwertes“, führte Korkmaz aus. Zu prüfen sei die Art der Miete, die Indexierung, die Umlagefähigkeit von Betriebskosten und die Kostentragung für Instandhaltungsmaßnahmen. Aufgrund der Größe der Verkaufsfläche, der Gebäudehöhe und der baurechtlichen Sortimentsbeschränkung bestehe eine eingeschränkte Drittverwendungsfähigkeit. Je nach Alter, Größe, etc. könne eine Gesamtnutzungsdauer von 30 bis maximal 40 Jahren angesetzt werden. Den Gutachterausschüssen lägen i.d.R. keine direkt vergleichbaren Liegenschaftszinssätze vor. Empfehlenswert sei eine Anlehnung an Liegenschaftszinssätze für sonstige Fachmärkte und ggf. ein Aufschlag für das erhöhte Drittverwendungsrisiko. Anhand eines Beispiels erläuterte Korkmaz abschließend die Vorgehensweise.

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis
ISSN 1862-0930

Herausgegeben in Verbindung mit der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH, Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Verlag

Reguvis Fachmedien GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung:
Jörg Mertens

Reguvis

www.reguvis.de

Chefredakteurin

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

Redaktion im Verlag

Christiane Schilling
Telefon: 0221/9 76 68-126
Telefax: 0221/9 76 68-236
E-Mail: christiane.schilling@reguvis.de

Manuskripte

Manuskripte sind in elektronischer Form unmittelbar an die Schriftleitung oder an die Redaktion im Verlag zu senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Verlag und Schriftleitung behalten sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor. Der Autor/Die Autorin versichert, alleinige/r Inhaber/in der urheberrechtlichen Nutzungsrechte an dem Beitrag inklusive aller Abbildungen zu sein und keine Rechte Dritter zu verletzen.

Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor/die Autorin dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst alle Verwertungs-, Verbreitungs- und Vervielfältigungsformen Print und Online insgesamt oder in Teilen sowie das Recht zu Übersetzungen, zur Einspeicherung, Verarbeitung und Verbreitung in eigenen und fremden Datenbanken, zur Speicherung und Vervielfältigung im Wege elektronischer Verfahren sowie zur Lizenzvergabe.

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung, Verbreitung oder Zugänglichmachung (Print/Online) außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das Zitieren von Rezensionen ist in vollem Umfang erlaubt.

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 20. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellung/Kündigung

Inland: Einzelheft 25,30 € inkl. MwSt. und Versandkosten; Jahresabonnement 154,30 € inkl. MwSt., Versandkosten, Online-Archiv und App. Auslandspreise und Abonnementpreise für Studenten, Mitglieder der DIA und des IVD auf Anfrage. Bestellungen über jede Buchhandlung oder beim Verlag. Der Bezugszeitraum beträgt jeweils 12 Monate. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und spätestens zum 15. des Vormonats, in dem das Abonnement endet, beim Verlag eingegangen sein.

Abo-Service

Ralf Heitmann
Telefon: 0221/9 76 68-306
Telefax: 0221/9 76 68-236
E-Mail: ralf.heitmann@reguvis.de

Anzeigenleitung

Hans Stender, Anschrift wie Verlag
Telefon: 0221-9 76 68-343
Telefax: 0221-9 76 68-288
E-Mail: hans.stender@reguvis.de
Mediadaten: www.reguvis.de/Infothek/Mediataten/

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 16 vom 1.1.2021

Satz

Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Druck

Appel & Klinger Druck und Medien GmbH,
Schneckenlohe

Wertermittlung aktuell

Wasserlagen als Wertsteigerungsfaktor, Bodenwertermittlung bei Mietpreisbindung, die Auswirkungen des Baulandmobilisierungsgesetzes auf die Wertermittlung und die Reform des Mietspiegelrechts standen ebenso auf dem Programm des 52. Freiburger Immobilien-Fachseminars der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg wie Praxiserfahrungen mit der Datenschutzgrundverordnung. Gut 180 Teilnehmer informierten sich – Corona-bedingt per Videokonferenz – über aktuelle Entwicklungen und Anwendungsmöglichkeiten in der Praxis.

Wasserlagen als Wertsteigerungsfaktor

„Wohnen mit Blick auf das Wasser ist bei Nutzern begehrt, das Angebot beschränkt. Entwicklungen an Wasserlagen weisen daher außergewöhnliche Wertentwicklungen auf“, erläuterte Professor **Thomas Beyerle**, Head of Group Research der Catella Gruppe. Erstaunlicherweise wiesen nicht nur die Lagen direkt am Wasser, sondern als Phänomen der umgekehrten Gentrifizierung auch die Bestandsbauten im Umfeld der Neubauten messbare Wertsteigerungen auf.

„Meere, Flüsse und Seen prägten immer in entscheidender Weise die Physiognomie von Städten“, so Beyerle. Waterfront-Entwicklungen umfassten ein komplexes Aufgabenfeld des Nutzungswandels, der Wieder- und Neubelebung, der Um- und Neugestaltung im Schnittfeld unterschiedlicher Interessen. Solche Umnutzungen erfolgten meist innerhalb langer Planungs- und Umsetzungszeiträume. Die meisten Waterfront-Developments der vergangenen Jahre seien Umnutzung, Umstrukturierung und Neugestaltung von innenstadtnahen brachgefallenen Hafen- und Ufergebieten. Diese verwandelten sich in Folge einer Reorganisation und Verlagerung von Hafennutzungen in urbane Quartiere mit gemischten Nutzungen. Als Beispiele präsentierte Beyerle die Hamburger HafenCity, die Überseestadt in Bremen und den Kreativkai in Münster. Davon zu unterscheiden seien städtebauliche Neubauprojekte, welche entweder an renaturierten Wasserläufen lägen oder für die gänzlich neue Wasserflächen geschaffen würden wie bei der Aaseestadt in Münster oder dem Dort-

munder Poenixsee. Mit deutlichem Abstand seien dann klassische, bisher unbebaute Wassergrundstücke zu finden. „Die Wahrscheinlichkeit, eine Baugenehmigung für ein Projekt in Wasserlage zu erhalten, wo bisher Grün und Vögel vorherrschten, ist äußerst gering“, so Beyerle.

Die Analyse von Waterfront-Objekten zeige, dass die Wertsteigerungen an Wasserlagen höher ausfielen als im Stadtgebiet und in innerstädtischen Wohnvierteln. Zudem toppe eine direkte Wasserlage Immobilien im Umfeld. „So verzeichneten die Bodenrichtwerte in der Bremer Überseestadt zwischen 2012 und 2019 in direkter Wasserlage eine Steigerung um 50 %. Die Auswirkungen sind auch bei den Bürospitzenmieten spürbar: Zwischen 2016 und 2020 erhöhten diese sich um 9,4 %, aber nur um 3,1 % in der City“, stellte Beyerle fest. Auch beim Kunstsee-Projekt Phoenix See Dortmund seien die Bodenrichtwerte zwischen 2016 und 2021 in direkter Wasserlage um 35 % gestiegen. Dabei gehöre die Nordseite des Sees aufgrund der Sonnenstrahlung heute mit einem Bodenrichtwert von 610 €/m² zu den teuersten Immobilienlagen der Stadt. Eine noch deutliche höhere Wertsteigerung verzeichneten Grundstücke in der Rummelsburger Bucht in Berlin, deren Bodenrichtwerte zwischen 2016 und 2020 bei direkter Wasserlage um 650 % gestiegen seien. Zwar erfordere die Wasserlage häufig Mehrkosten von rund 20 % bei der Gebäudetechnik, dennoch überwögen die attraktiven Standortfaktoren für die Umsetzung von Projekten an Wasserlagen. Der Trend von Immobilienprojekten am Wasser werde sich

auch zukünftig fortsetzen. Investoren entdeckten dieses Feld verstärkt für sich.

Mietspiegelreform und Wertermittlung

„Die ortsübliche Vergleichsmiete spielt bei Mieterhöhungsverlangen eine zentrale Rolle. Eines ihrer Abbildungsinstrumente, der Mietspiegel, ist in jüngerer Zeit, auch in Form des qualifizierten Mietspiegels, in gerichtlichen Verfahren verstärkt in Frage gestellt worden“, stellte **Stephan Zehnter**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mieten und Pachten, fest. Der Gesetzgeber sehe im Vergleichsmietensystem ein Aushängeschild des sozialen Mietrechts, das Rechtssicherheit und den gerechten Ausgleich zwischen den Interessen von Vermietern und Mietern gewährleiste. In der Praxis dürften Zweifel an dieser Sichtweise angebracht sein. Der Streit vor den Gerichten habe sich häufig an der Frage entzündet, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei.

Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), die als Referentenentwürfe vorlägen, wolle der Gesetzgeber die Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel, ihre Bedeutung und ihre Akzeptanz bei Mietern und Vermietern von Wohnraum stärken. Zudem solle ein Anreiz geschaffen werden, dass qualifizierte Mietspiegel für möglichst viele Gemeinden erstellt würden. Die in der Gesetzesbegründung hervorgehobene Bedeutung einer guten Datengrundlage für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel stimmte

Immobilienprojekte am Wasser

Wasserlagen als Wertsteigerungsfaktor



Bodenrichtwertsteigerungen Stadtgebiet vs. Wasserlagen* (2012-2020)



* ausgewählte Projekte
** Durchschnitt setzt sich aus dem geringsten & höchsten Bodenrichtwert im Stadtgebiet zusammen

Quelle: Catella Research, Bodenrichtwertkarten der genannten Städte

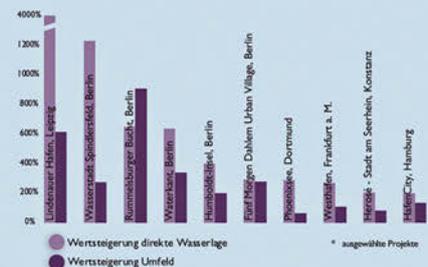
Deutschlands größte Wasserprojekte Top 15

Projekt	Grundstücks-/Baufläche (m²)
Überseestadt	2.880.000
Bremen	2.120.000
Medienhafen	2.120.000
Düsseldorf	1.570.000
HafenCity	1.570.000
Hamburg	1.500.000
Asseestadt	1.500.000
Münster	1.500.000
Innenhafen Duisburg	890.000
Duisburg	890.000
Wärterkai	760.000
Berlin	760.000
Kreativkai	750.000
Münster	750.000
Am See Busenmühle	700.000
Herzlake	700.000
Rummelsburger Bucht	600.000
Berlin	600.000
6 Seen Wedau	600.000
Duisburg-Wedau	600.000
Das neue Gartenfeld	600.000
Berlin Spandau	600.000
Wasserstadt Aden	474.000
Bergkamen	474.000
Phoenixsee	455.000
Dortmund	455.000
Langer See	450.000
Böblingen	450.000
Lindener Hafen	400.000
Leipzig	400.000

- Ehemalige Hafenanlage
- Kunstsee
- Bestehende Wasserflächen

Quelle: Catella Research

Die größten Bodenrichtwertsteigerungen an Wasserlagen* (2012-2020)



Quelle: Catella Research, Bodenrichtwertkarten der genannten Städte

Wertsteigerungen...

- ... sind an Wasserlagen größer als im Stadtgebiet (Durchschnitt)
- ... sind an Wasserlagen größer als in innerstädtischen Wohnvierteln
- ... sind an direkter Wasserlage größtenteils höher als im Umfeld
- ... des Umfeldes werden durch die Realisierung von Immobilienprojekten am Wasser bedingt

5 von 10 der größten Wertsteigerungen sind Projekte in Berlin.

Haben Sie gewusst, dass...

- ... Deutschlands größtes Vorhaben das Hafenevitalisierungs-Projekt „Überseestadt Bremen“ ist?
- ... die Umnutzungsprojekte von ehemaligen Hafenanlagen den größten Flächenanteil ausweisen?
- ... NRW die meisten Projekte an Wasserlagen (7 von 15) realisiert?

Quelle: Catella Research 2020 Beyerle/Kohl, Stand 10/2020, © mast3r, depositphotos.com

Zehnter ebenso zu wie der geplanten Einführung einer Auskunftspflicht für Vermieter und Mieter sowie der erleichterten Nutzung von Behörden. Bedenken äußerte Zehnter dagegen im Hinblick auf die Absicht, die Grundsätze zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel „auf das Wesentliche“ zu beschränken, diese durch die MsV vorzuschreiben und die wissenschaftliche Qualität auch dann zu vermuten, wenn die zuständigen Behörden und die Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter den Mietspiegel als qualifiziert anerkannt hätten. Anwender – hier sei wohl vor allem die Richterschaft gemeint – sollten damit leichter als bisher erkennen können, ob ein als qualifiziert bezeichneter Mietspiegel tatsächlich wissenschaftlichen Grundsätzen entspreche. Für qualifizierte Mietspiegel präzisieren die MsV diejenigen Methoden, die in der Regel bei der Mietspiegelerstellung als sachgerecht angesehen werden können. Hierzu würden einerseits Mindeststandards aufgestellt und andererseits werden klargestellt, welche Standards für einen qualifizierten Mietspiegel aus-

reichten. „Über die Qualität solcher an den Mindeststands orientierten Mietspiegeln dürften Zweifel angebracht sein. Formales Recht steht hier über materiellem Recht“, so Zehnter.

In der Wertermittlung ergebe sich bei Anwendung des Ertragswertverfahrens der Rohertrag gemäß § 18 Abs. II ImmoWertV aus den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Bei Anwendung des Ertragswertverfahrens auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ergebe sich der Rohertrag insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen.

Die ortsübliche Vergleichsmiete werde gem. § 558 Abs. II BGB aus den üblichen Entgelten gebildet, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage einschließlich der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit in den letzten sechs Jahren vereinbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden seien. Ausgenommen

sei Wohnraum, bei dem die Miethöhe durch Gesetz oder im Zusammenhang mit einer Förderzusage festgelegt wurde. „Bei der Vielzahl von Vertragstypen, Ausnahmeregelungen und kommunaler satzungsrechtlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt ist allerdings fraglich, was überhaupt noch als ortsüblich anzusetzen ist“, stellte Zehnter fest. Zu weiteren Problemen führe die starke Ausrichtung auf die Modellkonformität in den Wertermittlungsvorschriften, die mit der geplanten Reform der ImmoWertV, bei der das Bestreben nach schematisierter Massenbewertung die Oberhand gewinne, noch verstärkt werde. Marktfremde Annahmen, beispielsweise, dass der Rohertrag (in den Big 7 Deutschlands) durch die ortsübliche Vergleichsmiete zutreffend abgebildet werde, führten für Sachverständige zu materiell nicht mehr nachprüfbar Ergebnissen. Auch die Spanne der Liegenschaftszinssätze steige immer weiter und führe zu nicht mehr erklärbar Ansätzen bzw. Ergebnissen.

Die Beweislastumkehr zur fehlenden Wissenschaftlichkeit eines Mietspiegels verschärfe den Erklärungsnot-

stand für die mit Marktdaten agierenden Sachverständigen. Für diese gewinne daher die intensive Beobachtung und Bearbeitung der Märkte ihres eigenen Bewertungsraumes und die Untersuchung der Modelle von Mietspiegel, Liegenschaftszins und sonstiger für die Wertermittlung relevanter Daten an Bedeutung. In Gutachten gelte es, die eigene Vorgehensweisen und Methoden noch stärker als bisher fundiert und nachvollziehbar darzulegen. So habe der BGH bereits 2001 in seinem Urteil (XII ZR 49/99) zu einem Fall, bei welchem keine bzw. zu wenige Vergleichsdaten für die Bemessung einer Gaststättenpacht vorlagen, festgestellt, dass es in solchen Fällen regelmäßig angebracht sei, „einen erfahrenen, mit der konkreten Marktsituation vertrauten Sachverständigen beurteilen zu lassen, welcher Mietzins für ein solches Objekt seiner Ansicht nach erzielt werden kann. Es mag sein, dass man bei einem auf diese Weise erstatteten Gutachten mit einer größeren Schätzungstoleranz rechnen muss als bei einem Gutachten, das auf konkreten Vergleichswerten aufbauen kann. Diese Folge muss hingegen nicht dadurch beseitigt oder abgemildert werden, dass man für solche Einzelobjekte von statistischen Durchschnittswerten ausgeht“, so Zehnter.

Bodenwert bei Mietpreisbindungen – Modellansätze des Hamburger Gutachterausschusses

„Der Gutachterausschuss in Hamburg beschäftigt sich schon seit einigen Jahren mit der Frage, in welcher Höhe sich eine Mietpreisbindung beim Verkauf oder der Bestellung von Erbbaurechten städtischer Wohnbaugrundstücke auf den Bodenwert auswirkt“, erläuterte **Volker Junge**, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg. Weitere Wertermittlungsanlässe stellten die Ablösung von Wiederkaufsrechten beziehungsweise der Verkauf von Erbbaugrundstücken gegen Mietbindungen sowie die Ermittlung von Verkehrswerten

und Bodenwerten bei bestehenden Mietbindungen dar. Es gebe unterschiedliche Arten der Mietbindungen mit differenzierten Rechtsfolgen. Neben der Bindung, Wohnungen zu vermieten nannte Junge Belegungsbindungen und Mietpreisbindungen.

Das Grundmodell der Bodenwertermittlung

Gem. § 8 Abs. 3 ImmoWertV könnten besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale wie beispielsweise von den marktüblich erzielbaren Erträgen abweichende Erträge, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspreche, durch marktgerechte Zu- oder Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Das Grundmodell des Hamburger Verfahrens gehe vom unbelasteten Bodenwert aus und berücksichtige die Mietbindung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Abschläge. Diese ergäben sich durch die Summe der finanzmathematischen Vor- bzw. Nachteile multipliziert mit einem Marktanpassungsfaktor, der die Marktreaktion auf „rechnerische“ Vor- oder Nachteile sowie bestimmte nicht monetär kalkulierbare Einflüsse berücksichtige. Gegebenenfalls seien Selbstnutzungsverbot, Vermietungsgebot, Umwandlungsverbot in Eigentumswohnungen, Belegungsbindung an Einkommensgrenzen, Belegungsbindung an bestimmte Bevölkerungsgruppen, Belegungsrechte und Veräußerungsverbote gesondert als weitere besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen. Der unbelastete Bodenwert ergebe nach Abzug der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale, mit Ausnahme der Mietbindung, den mietbindungsfreien Bodenwert (normalerweise der Verkehrswert).

Nach einem weiteren Abzug wegen eines Aufteilungs- beziehungsweise Selbstnutzungsverbot ergebe sich der Bodenwert für den Mietwohnungsbau.

Von diesem erreiche das Modell über einen Abzug für die Mietpreisbindungen bzw. für die Belegungsbindungen den (belasteten) Bodenwert für den sozialen Mietwohnungsbau.

In Hamburg werde der Mietwohnungsbau regelmäßig durch ein Auf-

teilungsverbot gesichert. Der Abzug für ein unbefristetes Aufteilungs- bzw. Selbstnutzungsverbot habe der Gutachterausschuss aus dem lageabhängigen Wertvergleich zwischen dem Vergleichswert von Neubau-Eigentumswohnungen und dem Ertragswert des Mietwohnhaus-Neubaus in Hamburg ermittelt. Die angesetzte Wertminderung entspräche etwa der Hälfte der Wertdifferenz, in mittlerer Lage rd. 20 % des unbelasteten Bodenwerts. Der Abzug bei einem befristeten Aufteilungs- bzw. Selbstnutzungsverbot entspreche dem Abzug für ein unbefristetes Aufteilungsverbot, vermindert um den über die Bindungsdauer abgezinsten Abzugsbetrag.

Marktanpassungsfaktoren seien grundsätzlich aus Vergleichspreisen abzuleiten. Da diese in Hamburg nicht zur Verfügung gestanden hätten, habe der Gutachterausschuss eine sachverständige Schätzung entsprechend der vermuteten Einflussgröße der Bindungsdauer vorgenommen, die zwischen 0,3 für eine 20-jährige Bindungsdauer und 1,0 für eine Bindungsdauer ab 55 Jahren differiere.

Baulandmobilisierungsgesetz – Mobilisierung auch in der Immobilienbewertung?

„In Deutschlands Ballungsräumen hinkt das Angebot an Bauland für Wohnimmobilien der Nachfrage hinterher. In der Folge steigen Kaufpreis und Mieten seit Jahren“, berichtete **Irmgard Schilling**, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung aus Mülheim an der Ruhr. Zur Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens solle das Bauplanungsrecht mit dem Baulandmobilisierungsgesetz angepasst werden. Eine hohe Bedeutung komme den Begriffen „angespannter Wohnungsmarkt“ und „Allgemeinwohl“ zu. Wesentliche Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Baulandmobilisierungsgesetz betreffen die Einführung eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau, die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten und Erleichterungen für das Bauen im Innen- und Außenbereich

sowie die Schaffung einer Grundlage für Konzepte der Innenentwicklung, insbesondere zur leichteren Anwendung von Baugeboten und die Erweiterung der Vorkaufsrechte der Gemeinden. Streit habe es vor allem um die Verschärfung des Baugebots und den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gegeben. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sehe das Gesetz die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ vor. Die Obergrenzen, die bisher für Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gegolten hätten, würden als Orientierungswerte ausgestaltet, um mehr Flexibilität im Hinblick auf die Bebauungsdichte zu erreichen. Für Immobilienbewerter erschwerten die neu eingeführten Lagemerkmale, die zahlreichen Ausnahmetatbestände, die Ausweitung der Baugebote, die neuen sektoralen Bebauungspläne, das neu eingeführte Ersatzgeld, das als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht und die zeitlichen Befristungen die Beurteilung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und die Vergleichbarkeit der Objekte.

Erfahrungen mit der DSGVO in der Praxis

„Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) gilt unmittelbar in jedem EU-Mitgliedstaat. Sie vereinheitlicht EU-weit das Datenschutzniveau für natürliche Personen und sichert die gleichen Wettbewerbsbedingungen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten“, führte Rechtsanwalt **Sven Johns** von der Berliner Kanzlei Mosler+Partner Rechtsanwälte, aus. Ohne Rechtsgrundlage dürfe keine Datenverarbeitung vorgenommen werden. Von den 99 Artikeln der Verordnung seien die Art. 1 bis 39 und 77 bis 84 für Immobilienunternehmen von besonderem Interesse. Im Rahmen der Datenerhebung bestünden strenge Informationspflichten, und zwar offline und online. Die Betroffenen besäßen umfangreiche Rechte im Hinblick auf Information, Auskünfte, Berichtigung, Löschung, Sperrung, Widerspruch und Datenübertragbarkeit.

Die Datensicherheit sei unter Berücksichtigung des Stands der Technik,

der Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und des Zwecks der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen sicherzustellen. Hierfür müsse das Unternehmen geeignete technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten. In Betrieben mit zehn und mehr mit der Datenverarbeitung beschäftigten Personen sei zudem ein Datenschutzbeauftragter zu bestellen. Die Bußgelder seien von zuvor maximal 300.000 auf 20 Mio. € oder bis zu 4 % des weltweit erzielten Jahresumsatzes erhöht worden. Damit habe sich der Respekt vor der Bußgeldandrohung, die Furcht vor Abmahnungen und Schadensersatzansprüchen von betroffenen Personen erhöht. So liefe gegen den Internetgiganten Google eine milliardenschwere Sammelklage wegen user-tracking in den USA. In Deutschland sei vor allem das Bußgeld von 14,5 Mio. € gegen ein deutsches Wohnungsunternehmen in die Schlagzeilen geraten.

Laut einer Umfrage des Verbands Bitkom im Herbst 2020 hätten erst 25 bis 30 % der Unternehmen in Deutschland die DSGVO vollständig umgesetzt und auch Prüfprozesse für die Weiterentwicklung etabliert. „Als Privatmann ordnet jeder den Datenschutz als sehr wichtig ein, als Unternehmer empfindet die gleiche Person ihn dagegen als ein sehr schwierig umzusetzendes Thema“, so Johns. Als Grundsätze der DSGVO nannte er die Rechtmäßigkeit der Datenverarbeitung, die Zweckbindung der Verarbeitung personenbezogener Daten, die Datenminimierung, die Datenrichtigkeit, die Speicherbegrenzung, die Integrität und Vertraulichkeit, die Rechenschaftspflicht und die Grundsätze des Privacy-by-default und Privacy-by-design.

Als Pflicht-Maßnahmen für Immobilienunternehmen nannte Johns unter anderem die Erstellung einer Datenschutzerklärung auf der Webseite, die Erarbeitung und Versendung von Informationsschreiben zum Datenschutz für die Kunden, die Erstellung eines Löschkonzepts für Kundendaten und die Sicherstellung der

Umsetzung, die Dokumentation der technischen und organisatorischen Maßnahmen, sowie mindestens einmal jährlich eine Schulung. „Die Anforderungen der DSGVO sind in den Immobilienfirmen umsetzbar, allerdings könnte die Bereitschaft zur Auseinandersetzung und Einbindung größer sein“, lauteten Johns Erfahrungen aus der Praxis. Das Bewusstsein für Datenschutzthemen sei bei den Kunden deutlich höher als bei den Unternehmen. Wesentliche Treiber für Bußgeldverfahren und Bekanntwerden von Verstößen seien die Beschwerden von Kunden.

Immobilienwirtschaftliche Forschung konkret

Im Anschluss präsentierten die wissenschaftlichen Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES) Professor **Heinz Rehkugler** und Professor **Marco Wölfle** erste Zwischenergebnisse zweier Forschungsarbeiten, die im CRES erarbeitet werden. Beide Arbeiten sind durch den DIA-Alumni-Verein auf und den Forschungsverband für Immobilien-, Hypotheken- und Baurecht beauftragt.

Marktverhalten und Performance deutscher Wohnungsunternehmen

„Steigende Mieten in Großstädten finden in den öffentlichen Diskussionen schnell einen Schuldigen: Die privaten Anbieter des Mietwohnungsbestandes, vor allem in Form börsennotierter Wohnungsgesellschaften“, führte Professor **Heinz Rehkugler** aus, der die Arbeit gemeinsam mit Dr. Andreas Filser, eines ehemaligen Doktoranden am CRES, betreut. Die Diskussionen um die „Heuschrecken“ fänden schon länger statt, obwohl der Anteil „kapitalistischer“ Wohnungsunternehmen mit 16 % am Gesamtbestand der Mietwohnungen überschaubar ausfalle. Ziel der Forschungsarbeit sei die empirische Messung von Performance und Verhalten von öffentlichen, genossenschaftlichen und privaten Wohnungsunternehmen. Erste Ergebnisse zeigten, dass börsennotierte Wohnungsunternehmen höhere Gewinne und Renditen als Genossenschaften und öffent-

liche Wohnungsunternehmen erwirtschaftet hätten. Allerdings stamme ein sehr großer Teil ihrer Gewinne aus unrealisierten Wertzuwächsen, sei also der unterschiedlichen Rechnungslegung von Handelsgesetzbuch (HGB) und den International Financial Reporting Standards (IFRS) geschuldet. Die Effizienz bei der Bewirtschaftung der Wohnungen hänge bei allen Unternehmen von der Größe des Wohnungsbestandes ab. Empirische Befunde sähen jedoch ab einer mittleren Vermögensgröße keinen nennenswerten Kostenvorteil bei der Hausbewirtschaftung mehr. Das höchste Mietniveau verzeichneten im Jahr 2019 kirchliche, private und Börsen-Unternehmen, die stärksten Steigerungen seit 2013 private Wohnungs- und Börsenunternehmen. Kommunale und kirchliche Unternehmen verfügten zudem über einen deutlich höheren Anteil an preisgebundenen Wohnungen. Die Finanzmarktsituation habe allen Un-

ternehmen bei der Reduzierung ihres Kreditsatzes geholfen, allerdings zeigten sich die Auswirkungen aufgrund der Rechnungslegung bei Unternehmen, die nach IFRS bilanzieren, stärker.

Erfolgsfaktoren bei der Wohnungsvergabe

„In manchen Gebieten wurde zu wenig und vielleicht auch falsch gebaut“, stellte Professor **Marco Wölfle** fest. Angesichts der dadurch entstandenen Angebotsknappheit gehe die Forschungsarbeit im Rahmen einer Metaanalyse der Frage nach, nach welchen Kriterien die Vergabe der knappen Wohnungen vergeben würden. Die in bisherigen Studien erhobenen Wohnversorgungsindikatoren zeigten, dass in Haushalten mit Migrationshintergrund die durchschnittliche Anzahl der Personen pro Haushalt höher ausfiele als in Haushalten ohne Migrations-

hintergrund. Die durchschnittliche Bruttoquadratmetermiete und der Anteil der Bruttokaltmiete am Haushaltseinkommen weise dagegen keine großen Unterschiede auf. Untersuchungen des Antwortverhaltens von Vermietern wiesen Unterschiede je nach Kommunikationsform auf. Während bei Wohnungsbewerbungen per Mail 44 % lediglich vermeintlich deutschen Mietinteressenten geantwortet hätten, sei es am Telefon in 79 % der Fälle zu einer Gleichbehandlung gekommen. Ein höherer beruflicher Status reduziere Diskriminierungen, während ein höherer Ausländeranteil in der Wohngegend Diskriminierungen steigere. Die bisher einbezogenen Studien lägen allerdings alle im Zeitraum vor 2015. Zur Prüfung stünden zudem noch der Einfluss von Ethnie, Religion, Geschlecht, Familienstand, Berufssituation und der bisherigen Wohnsituation an.







Neu ab März 2021!

Die Reguvis Akademie: Drei starke Marken unter einem Dach

Die Seminare, Netzwerk-Veranstaltungen sowie das Inhouse- und Beratungsangebot von Reguvis Fachmedien, bav und ZAK sind ab sofort in der Reguvis Akademie gebündelt. Mit den Angeboten der drei Spezialisten für berufliche Weiterbildung sind wir der Partner in jeder Phase Ihrer beruflichen Entwicklung vom Einsteiger bis zum Profi.

Reguvis Akademie – Mit Wissen und Leidenschaft zum beruflichen Erfolg.

Erfahren Sie mehr über unsere gebündelte Kompetenz:
www.reguvis.de/akademie

Umsetzungsgesetz zur Grundsteuerreform

Mit dem Gesetz zur erleichterten Umsetzung der Reform der Grundsteuer und Änderung weiterer steuerrechtlicher Vorschriften (GrStRefUG) will die Bundesregierung die Umsetzung der Grundsteuerreform regeln sowie die Bewertung für Zwecke der Erbschaft-, Schenkungs- und Grunderwerbsteuer an verschiedene Urteile anpassen. Mit den Änderungen soll insbesondere eine rechtzeitige Umsetzung der Grundsteuerreform und eine verfassungskonforme und rechtssichere Bewertung für Zwecke der Grundsteuer, der Erbschaft- und Schenkungsteuer und der Grunderwerbsteuer sichergestellt werden. Der Gesetzesentwurf regelt den Umgang mit bestehenden wirtschaftlichen Einheiten und enthält verschiedene gesetzliche Klarstellungen, z.B. zur Berechnung des maßgeblichen Gebäudealters. Die im Ertragswertverfahren erforderlichen Nettokaltmieten werden aktualisiert, eine neue Mietniveaustufe 7 eingeführt. Die Steuermesszahl für Wohngrundstücke wird gesenkt. Ebenfalls enthalten sind gesetzliche Änderungen zur Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten der Gutachterausschüsse.

Keine Trennung bestehender wirtschaftlicher Einheiten

Mit dem Grundsteuer-Reformgesetz (GrStRefG) vom 26.11.2019 wurde keine mit § 26 des Bewertungsgesetzes (BewG) vergleichbare Regelung in die Vorschriften über die Bewertung des Grundbesitzes für die Grundsteuer ab 1.1.2022 übernommen. Bei der Einheitsbewertung ist nach § 26 BewG die Zurechnung mehrerer Wirtschaftsgüter zu einer wirtschaftlichen Einheit (§ 2) beim Grundbesitz nicht dadurch ausgeschlossen, dass die Wirtschaftsgüter zum Teil dem einen, zum Teil dem anderen Ehegatten oder Lebenspartner gehören. Ähnliche Regelungen zur Zusammenfassung von wirtschaftlichen Einheiten existieren in § 34 Absatz 4 bis 6 BewG auch bei Betrieben der Land- und Forstwirtschaft. Durch Schaffung einer Regelung, die es erlaubt, dass bestehende wirtschaftliche Einheiten, die für Zwecke der Einheitsbewertung unter Anwendung des § 26 BewG oder § 34 Absatz 4 bis 6 BewG gebildet wurden, weiterhin für Zwecke der Feststellung von Grundsteuerwerten zugrunde gelegt werden können, soll die fristgerechte Umsetzung der Grundsteuerreform gewährleistet werden.

Anpassung der Nettokaltmieten

Im Rahmen der Reform der Grundsteuer stellt die Ermittlung der Bemessungsgrundlage für Wohngebäude maßgeblich auf die durchschnittliche monatliche Nettokaltmiete des Gebäudes ab. Die durchschnittliche Nettokaltmiete wird dabei nach Ländern, Gebäudetypenklassen, Wohnungsgrößenklasse und Gebäudealter differenziert. Dazu wird je nach gemeindegenspezifischer Zuordnung zu einer Mietniveaustufe ein Ab- oder Zuschlag berücksichtigt. Die Mietniveaustufe berücksichtigt die Abweichung der einzelnen Gemeinde vom durchschnittlichen Mietniveau (definiert als Mietniveaustufe 3).

Die sich aus der Anlage 39 (zu § 254 BewG) ergebenden durchschnittlichen Nettokaltmieten wurden mit dem GrStRefG typisierend vorgegeben und auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Daten des Statistischen Bundesamts (Mikrozensus 2014) ermittelt. Mittlerweile liegen aktuellere statistische Daten – insbesondere der Mikrozensus 2018 – vor. Weiterhin hat sich auch die Zuordnung der Gemeinden zu den Mietniveaustufen u.a. durch die Einführung einer neuen Mietniveaustufe 7 verändert. Die Neuberechnung der maßgeblichen Nettokaltmieten führt

te im Ergebnis zu veränderten Wertansätzen. Die zur Ermittlung des Rohertrags nach § 254 BewG erforderlichen Nettokaltmieten nach Anlage 39 werden daher durch die neu berechneten Werte ersetzt und eine Mietniveaustufe 7 nebst Zuschlag neu eingeführt.

Die an den Mikrozensus 2018 angepassten Nettokaltmieten nach Anlage 39 (zu § 254 BewG) machen eine Senkung der Steuermesszahl für Wohngebäude erforderlich, um einer auf Messbetragsebene aufkommensneutralen Reform gerecht zu werden. Die Steuermesszahl für Wohngebäude wird daher auf 0,31 abgesenkt.

Regelungsbedarf durch Rechtsprechung

Bei den Regeln zur Bewertung des Grundbesitzes für Zwecke der Erbschaft-, Schenkungs- und Grunderwerbsteuer ergab sich im Hinblick auf die ergangene Rechtsprechung des BFH gesetzgeberischer Handlungsbedarf ergeben. Der **BFH** entschied mit **Urteil vom 18.9.2019, II R 13/16**, dass die vom Gutachterausschuss ermittelten und für die Bewertung des Grundbesitzes erforderlichen Daten nur Anwendung finden, wenn der Auswertungszeit-

raum der Gutachterausschüsse den Bewertungsstichtag mitumfasst. Dies hätte zur Folge, dass für die jeweilige Bewertung auf die Auswertung und Veröffentlichung des Gutachterausschusses für den Auswertungszeitraum gewartet werden muss, der den Bewertungsstichtag mitumfasst. In der Praxis stellt sich das Problem, dass die Daten der Gutachterausschüsse stets eine gewisse Zeit nachhängen. Bis zur Ermittlung und Veröffentlichung von Daten, bei denen der Bewertungsstichtag innerhalb des Zeitraums der ausgewerteten Kauffälle des Gutachterausschusses liegt, können daher unter Umständen mehrere Jahre liegen. Des Weiteren können sich unterschiedliche Daten ergeben, wenn sich die Auswertungszeiträume der Gutachterausschüsse zeitlich überlappen.

Um die von den Gutachterausschüssen ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten weiterhin sach- und praxisgerecht anwenden zu können, sollen jeweils die Daten der Gutachterausschüsse herangezogen werden, die für den letzten Auswertungszeitraum abgeleitet werden, der vor dem Kalenderjahr endet, in dem der Bewertungsstichtag liegt. Liegen beispielsweise für einen Bewertungsstichtag im Jahr 2020 Daten des Gutachterausschusses vor, die den Auswertungszeitraum 2017/2018, den Auswertungszeitraum 2018/2019 und den Auswertungszeitraum 2019/2020 betreffen, sind bei der Bewertung die Daten aus dem Grundstücksmarktbericht 2019 heranzuziehen. Hiermit soll dem Grundsatz der retrograden Bewertung in der Grundstückswertermittlung Rechnung getragen werden, wonach man sich bei der Bewertung in den Erkenntniszustand zurückzusetzen hat, den man zum zurückliegenden Bewertungsstichtag hätte haben können.

Sollte ein Gutachterausschuss, gleich aus welchen Gründen, einmal ermittelte und veröffentlichte zur Wertermittlung erforderliche Daten in den Folgejahren nicht mehr ermitteln und veröffentlichen, wird in § 177 Absatz 2 BewG bestimmt, dass die

von den Gutachterausschüssen abgeleiteten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten im Sinne des § 193 Absatz 5 Satz 2 BauGB bei der Grundbesitzbewertung nach den §§ 182 bis 196 BewG für längstens zwei Jahre ab dem Ende des Kalenderjahres maßgeblich sind, zu dem der vom Gutachterausschuss zugrunde gelegte Auswertungszeitraum endet. Liegen beispielsweise für einen Bewertungsstichtag im Jahr 2020 lediglich Daten des Gutachterausschusses vor, die den Auswertungszeitraum 2016/2017 umfassen, können diese nicht mehr als geeignet angesehen werden und der Bewertung sind die gesetzlichen Bewertungsparameter zugrunde zu legen.

Anders als bei den Bodenrichtwerten sind die Gutachterausschüsse nicht verpflichtet, die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten mindestens alle zwei Jahre zu ermitteln. Mit der Beschränkung der Anwendungsdauer wird verhindert, dass einmal beschlossene und veröffentlichte für die Wertermittlung erforderliche sonstige Daten, deren Geeignetheit mit fortschreitendem Zeitablauf nicht mehr sichergestellt werden kann, sich in der typisierten Bewertung nach dem Bewertungsgesetz manifestieren und so eine relations- und realitätsgerechte Bewertung orientiert am gemeinen Wert gefährden. Soweit sich die maßgeblichen Wertverhältnisse nicht wesentlich geändert haben, können die Daten auch über einen längeren Zeitraum als zwei Jahre hinaus angewendet werden. Hiervon kann beispielsweise ausgegangen werden, wenn der Gutachterausschuss einmal veröffentlichte für die Wertermittlung erforderliche sonstige Daten für weiter anwendbar erklärt.

Darüber hinaus hat der **BFH mit Urteil vom 5.12.2019, II R 9/18** erneut entschieden, dass für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts durch ein Gutachten nach § 198 BewG nur die Gutachterausschüsse sowie die öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen in Betracht kommen. Mit der Änderung des § 198 BewG wird insbesondere

geregelt, dass auch Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden sind, für den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts durch Gutachten in Betracht kommen.

Berechnung des maßgeblichen Gebäudealters

Analog zum bisherigen Recht (§ 86 Absatz 1 Satz 1 und Absatz 2 BewG) wird klarstellend geregelt, dass grundsätzlich das Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt maßgeblich ist. Als Alter des Gebäudes gilt die Zeit zwischen dem Jahr des Beginns des Jahres, in dem das Gebäude bezugsfertig geworden ist (Baujahr), und dem Hauptfeststellungszeitpunkt. Dies gilt auch in den Fällen der Fortschreibung (§ 222 BewG) und Nachfeststellung (§ 223 BewG) und auch bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung.

Mit der Änderung wird in § 253 Absatz 2 Satz 3 BewG klargestellt, dass im Rahmen der Ermittlung der Restnutzungsdauer im Ertragswertverfahren das Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt maßgeblich ist. Dies gilt nach § 253 Absatz 2 Satz 6 BewG auch bei bestehender Abbruchverpflichtung.

Mit der Änderung wird in § 259 Absatz 4 Satz 2 BewG klargestellt, dass im Rahmen der Ermittlung der Alterswertminderung im Sachwertverfahren das Alter des Gebäudes im Hauptfeststellungszeitpunkt maßgeblich ist. Dies gilt nach § 259 Absatz 4 Satz 5 BewG auch bei bestehender Abbruchverpflichtung.

Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergibt sich aus den in der geänderten Anlage 39 (zu § 254) nach Land, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge.

Gabriele Bobka

Zukunftsprognosen für den Immobilienmarkt

Vielen Experten auf dem Immobilienmarkt wird zurzeit die Frage gestellt, wie es denn mit den Preisen künftig weitergeht. Amtliche Stellen und hier vor allem die Gutachterausschüsse halten sich mit solchen Prognosen zurück. Das ist prinzipiell richtig, allerdings wären seriöse Prognosen durchaus hilfreich, fanden die Teilnehmenden des 2. ImmoTalks der Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (DVW) Anfang März. Auf Einladung von Peter Ache und Robert Krägenbring vom DVW-Arbeitskreis „Immobilienwertermittlung“ stellten Caroline Stockhausen und Sebastian Krieger, Master-Absolventen der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn, ihre Arbeit zum Thema „Prognosen von Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt – Methoden und empirische Tests“ vor. Betreut wurde die Arbeit von dem langjährigen Mitglied des Arbeitskreises Dr. Björn Haack; die Daten wurden von dem Gutachterausschuss Düsseldorf zur Verfügung gestellt.

Das Interesse an der künftigen Entwicklung von Grundstücksmärkten wächst. Um geeignete wissenschaftliche Methoden für eine Prognose der künftigen Entwicklung von Immobilienpreisen zu finden, galt es für die Autoren **Caroline Stockhausen** und **Sebastian Krieger**, zunächst die Relevanz möglicher preisbeeinflussender ökonomischer Einflussfaktoren zu identifizieren. Wertrelevante Daten, wie sie in den Kaufpreissammlungen erhoben werden, beruhen auf Grundstückstransaktionen, die in der Vergangenheit abgeschlossen wurden. Zielsetzung der Masterarbeit war es, Prognosemethoden mithilfe von realen Testdaten zu bewerten.

Die Autoren stellten fest, dass die Immobilienpreise in deutschen Ballungsgebieten steigen, sich Bedarf und Nachfrage nicht im Gleichgewicht befinden. Zudem fließe viel Geld in die Asset-Klasse Immobilien, die im Vergleich zu anderen Anlagevarianten eine bessere Verzinsung biete. Angesichts der hohen Immobilienwerte stelle sich immer häufiger die Frage: Wie lange noch? Als Prognosemethode entschieden sich die Autoren für das Zeitreihenprognoseverfahren, das

sich in univariate und multivariate Verfahren unterteilt. Die Autoren wählten aus dem Segment der univariaten Verfahren die Bildung des Gleitenden Durchschnitts und aus dem Segment der multivariaten Methoden die Autoregressive-Integrated-Moving-Average Methode (ARIMA) und die Vektorautoregressive Methode (VAR) für den Vergleich zwischen tatsächlichen und prognostizierten Kaufpreisen aus. Die Daten zur Kaufpreisentwicklung entstammten den Kaufpreissammlungen des Gutachterausschusses der Stadt Düsseldorf und umfassten 38.259 Kauffälle von gebrauchten Eigentumswohnungen zwischen 2000 und November 2020. Die Prognose erfolgte jeweils über drei Jahre in den Zeiträumen 2005 bis 2007, 2010 bis 2012 und 2016 bis 2018. Die Autoren kamen zu dem Ergebnis, dass der Gleitende Durchschnitt sich nicht als Prognosemethode, sondern lediglich als Tendenzprognose eignet, da das Verfahren verzögert reagiert und lediglich der weitere Verlauf des Gleitenden Durchschnitts prognostiziert wird. Multivariate Methoden benötigen zusätzlich zu der Kaufpreisentwicklung weitere Zeitreihen, deren Korrelation

mit den Kaufpreisentwicklungen die Prognose verbessern können. Als weitere Indikatoren testeten die Autoren mikroökonomische und makroökonomische Zeitreihen. Nach Abschluss der Tests kamen sie zum Ergebnis, dass sich sowohl die ARIMA- als auch die VAR-Methode zur Prognose eignen, da der Root-Mean-Square-Error (RMSE) relativ zu den tatsächlichen Kaufpreisen gering ausfällt. Die prognostizierten Werte stimmten mit 95-prozentiger Sicherheit mit den tatsächlichen Werten überein. Allerdings können hoch korrelierte Zeitreihen bei gleichzeitiger Verwendung im VAR-Modell die Genauigkeit negativ beeinflussen. Das VAR-Modell enthalte mit den Zeitreihen zur Bevölkerungsentwicklung oder der Einkommensentwicklung oder dem BIP in Deutschland oder dem Kapitalmarktzins und der Arbeitslosenentwicklung alle wichtigen Informationen. Insgesamt gelte es, Prognoseergebnisse kritisch zu hinterfragen, so die Autoren. Der Düsseldorfer Immobilienmarkt entwickle sich sehr stabil, das Verhalten bzw. die Genauigkeit der Methoden bei weniger stabilen Märkten sei nicht bekannt.