

# Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die  
Bewertungspraxis



## Bildungsimmobilien

- Wertermittlung von Bildungsimmobilien Teil I
- 56. Freiburger Immobilien Fachseminar
- Immobilienmarktbericht Hamburg 2025

4  
2025



# EDITORIAL

## Liebe Leserinnen und Leser!



Die neue Bundesregierung will mit einem „Bau-Turbo“ dem Problem des Wohnungsmangels zu Leibe rücken. Mitte Juli fand im Bundestag die erste Lesung des gegenüber Juni geänderten Gesetzentwurfs zur Beschleunigung des Wohnungsbaus und zur Wohnraumsicherung statt. Der Entwurf wurde in den zuständigen Ausschuss überwiesen. Bis Herbst 2025 soll das Gesetzgebungsverfahren abgeschlossen sein.

Zentraler Baustein ist der neu eingefügte § 246e BauGB, der befristet bis zum Ablauf des 31.12.2030 zur Schaffung von Wohnraum Abweichungen vom Planungsrecht ermöglicht. „Die Einführung des § 246e Baugesetzbuch ist die Brechstange, die wir brauchen“, sagte Bundesbauministerin Verena Hubertz Mitte Mai im Bundestag. § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchstabe a BauGB wird um einen Unterpunkt ergänzt und ermöglicht in begründeten Fällen Abweichungen von der in der TA Lärm geregelten Werte von Geräuschimmissionen. Damit sollen Lärmkonflikte in gewachsenen Siedlungsgebieten besser bewältigt und die Bebauung von Brachflächen, Baulücken und die Neunutzung vormals ausschließlich gewerblich oder industriell genutzter Gebieten zu Gunsten der Nachverdichtung und zur Stärkung der Innenentwicklung erleichtert werden. Die Gemeinden können im Rahmen der planerischen Feinsteuerung für die jeweiligen Standorte, orientiert an ihren städtebaulichen Vorstellungen, tolerierbare Höchstgrenzen für Immissionen rechtsverbindlich festsetzen. Die Neufassung des § 31 Abs. 3 BauGB mit umfassenderen Befreiungsmöglichkeiten ermöglicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans mehr Wohnbebauung auch über die Vorgaben des Plans hinaus. So kann beispielsweise in ganzen Straßenzügen durch Aufstockung, Anbauten oder Bauen in der zweiten Reihe neuer Wohnraum geschaffen werden. Er gilt künftig generell und nicht nur in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt. Bisher beschränkten sich Ausnahmemöglichkeiten auf atypische Sonderfälle. Neu sollen zugunsten des Wohnungsbaus auch Befreiungen für mehrere vergleichbare Fälle erteilt werden können. Die Verpflichtung zur Prüfung der Vereinbarkeit mit öffentlichen Belangen bleibt unberührt. Mit dem Verweis auf § 31 Abs. 3 BauGB in § 34 Abs. 2 BauGB soll dessen Regelung künftig auch in faktischen Baugebieten zur Anwendung gelangen können. Mit der Neufassung des § 34 Abs. 3a S. 1 BauGB kann so bei Errichtung eines Wohnzwecken dienenden Gebäudes vom Erfordernis des Einfügens abgesehen werden, um auch hinterliegende Grundstücke, Grundstücksteile „in zweiter Reihe“ oder Freiflächen innerhalb von Wohnblöcken („Höfe“) bebauen zu können. Um die städtebauliche Ziele von Gemeinden zu schützen, wird das bisherige Erfordernis des Einvernehmens an vielen Stellen zu einem Zustimmungserfordernis verschärft. Die Zustimmung gilt als erteilt (Zustimmungsfiktion), wenn die Gemeinde sie nicht binnen zwei Monaten verweigert. Unabhängig davon muss die Bauaufsichtsbehörde weiterhin prüfen, ob die sonstigen tatbestandlichen Voraussetzungen der §§ 31 Abs. 3, 34 Abs. 3a oder 246e BauGB oder andere bundes- oder landesrechtliche Genehmigungsvoraussetzungen vorliegen. Zudem sind die materiellen Vorgaben der jeweiligen Landesbauordnung, also die landesrechtlichen Regelungen zu Abstandsflächen, Brandschutz oder Standsicherheit, zu beachten. Ob das Gesetz in der vorliegenden Fassung verabschiedet und der Bau-Turbo tatsächlich zündet, ist angesichts der Kritik von Verbänden und Umweltschützern, der mangelhaften Digitalisierung in den Verwaltungen und der steigenden Streibereitschaft der betroffenen Bevölkerung fraglich. Schließlich versuchte bereits die Vorgängerregierung vergeblich, ihr Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr, 100.000 davon Sozialwohnungen, umzusetzen. Für Wertermittler gilt es, sich erneut auf Neuregelungen in BauGB und BauNVO einzustellen. Angesichts der vorgesehenen Befristung werden die Einschätzungen planerischer Entscheidungen und künftiger Entwicklungen nicht einfacher.

Ihre Gabriele Bobka

## WERTERMITTLUNG

*Gabriele Bobka*

**Wertermittlung von Bildungsimmobilien ..... 3**

*Gabriele Bobka*

**56. Freiburger Immobilien-Fachseminar ..... 17**

*Gabriele Bobka*

**Immobilienmarktbericht Hamburg 2025 ..... 24**

## ANALYSEN UND STUDIEN

*InWIS Forschung & Beratung*

**Neuer Wohnraum braucht neue Flächen ..... 26**

*Bundesinstitut für Bevölkerungsforschung (BiB)*

**Babyboomerlücke auf dem Arbeitsmarkt ..... 27**

*HAL, CBRE*

**Marktreport Ambulante Gesundheitsimmobilien ..... 28**

*BBSR*

**Zahl der Gebäudeabbrüche in Deutschland gesunken ..... 29**

*Berlin Hyp, bulwiengesa*

**Potenzial von 150.000 Wohnungen durch Umnutzung von Büroflächen ..... 30**

**IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL ..... 31**

**NACHRICHTEN ..... 32**

**RECHT AKTUELL ..... 35**

**IMPRESSUM ..... 16**

## Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

### Herausgeber

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

### Kooperationspartner

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

### Chefredakteurin

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

### Beirat

Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen,  
Gesamts Studienleiter der Deutschen  
Immobilien-Akademie (DIA) an der  
Universität Freiburg;  
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, wissenschaftlicher  
Leiter des Center for Real Estate Studies  
(CRES);  
Prof. Dr. Marco Wölfle, wissenschaftlicher  
Leiter des Center for Real Estate Studies  
(CRES);  
Christian Gorber, Vorsitzender IVD Bundes-  
fachausschuss Sachverständige, öffentlich  
bestellter und vereidigter Sachverständiger  
für die Grundstücksbewertung, Überlingen;  
Hugo W. Sprenker, öffentlich bestellter und  
vereidigter Sachverständiger für die Grund-  
stücksbewertung, Freiburg;  
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),  
öffentlich bestellter und vereidigter  
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-  
tung, München;  
Thomas Bühnen, Geschäftsführer Deutsche  
Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität  
Freiburg, AIF-IVD Servicestelle für Immobilien-  
sachverständige, Freiburg;  
Dr. Stephan Findeisen, Leiter der Zertifizie-  
rungsstelle DIAZert der DIA Consulting AG,  
Zertifizierungsstelle für Immobilienmakler-  
und sachverständige, Freiburg.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

Reguvis

DIA

ivd IVD Bundes-  
verband

# Wertermittlung von Bildungsimmobilien

Bildungseinrichtungen wie Kindertagesstätten oder Schulen gewinnen nicht nur für Gesellschaft und öffentliche Hand an Bedeutung, sondern genießen auch bei privaten Investoren steigende Attraktivität. Steigende Nachfrage durch Zuwanderung, den gesetzlich verankerten Rechtsanspruch auf Betreuung in Kindertagesstätten und Grundschulen sowie die sich verschärfenden Nachhaltigkeitsdirektiven verhelfen dem Nischenprodukt zu verstärkter Aufmerksamkeit. Kindertagesstätten und Schulen, die in diesem Beitrag im Fokus stehen, zählen zu den Spezialimmobilien mit entsprechenden Besonderheiten. Die Rahmenbedingungen für die Betreuung und Bildung von Kindern und Jugendlichen regeln aufgrund der föderalen Struktur diverse Bundes- und Landesgesetze sowie Verordnungen und Richtlinien. Zudem unterscheidet die Wertermittlung zwischen den häufig zum Gemeinbedarf zählenden Objekten der öffentlichen Hand und solchen in privatem Eigentum bzw. Trägerschaft. Teil I erläutert die für die Wertermittlung relevanten rechtlichen, technischen und ökonomischen Rahmenbedingungen, Teil II geht in der nächsten Ausgabe auf die Verfahren und Parameter der Wertermittlung ein. Der Originalbeitrag umfasst 14 Seiten.

## Kindertagesstätten und Schulen im Fokus der Zahlen

### Nachfrage

#### Demografische Entwicklung

Zum Jahresende 2024 lebten nach Zahlen des Statistischen Bundesamtes in Deutschland knapp 83,6 Millionen Personen, 0,1 % mehr als im Vorjahr. Davon waren knapp 14 Millionen unter 18 Jahren alt. Die Zahlen der in Deutschland lebenden Kinder, für die eine potenzielle Nachfrage nach einer Betreuung in einer Kindertagesstätte besteht, entwickeln sich je nach Zuwanderungen seit Jahren auf einem recht stabilen Niveau.

Die künftige Entwicklung potenzieller Nachfrage bestimmt sich je nach Variante der 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung bis 2030 unterschiedlich (Tab. 2, S. 4). Beispielfähig wurde hier die Variante 03 mit moderatem Wachstum von Geburten und Lebenserwartung sowie hohem Wanderungssaldo ausgewählt. Weitere Varianten stellt das Statistische Bundesamt zur Verfügung.

Setzt sich der seit 2022 zu beobachtende deutliche Rückgang der Geburtenzahlen allerdings fort, wirkt sich das aufgrund des fehlenden zeitlichen Vorlaufs insbesondere auf die Kindertagesbetreuung und zeitverzögert auch auf die Zahl der Schüler aus. Nach Zahlen des Statisti-

Altersjahre	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Unter 1 Jahr	769.380	791.254	737.780	689.834	673.380
1-Jährige	783.593	780.795	816.186	739.396	700.940
2-Jährige	798.366	789.145	800.812	793.110	744.162
3-Jährige	806.198	803.334	809.359	780.001	797.030
<b>Zusammen</b>	<b>3.157.537</b>	<b>3.164.528</b>	<b>3.164.137</b>	<b>3.002.341</b>	<b>2.915.512</b>
4-Jährige	811.601	810.805	824.544	789.018	783.616
5-Jährige	785.754	816.142	832.873	803.981	792.542
6-Jährige	774.587	789.397	838.586	811.968	806.423
<b>Zusammen</b>	<b>2.371.942</b>	<b>2.416.344</b>	<b>2.496.003</b>	<b>2.404.967</b>	<b>2.382.581</b>

Tab. 1: Anzahl der in Deutschland lebenden Kinder unter sieben Jahren; Quelle: Statistisches Bundesamt, Bevölkerung: Deutschland, Stichtag, Altersjahre, 2025

schen Bundesamts<sup>1</sup> wurden im Jahr 2024 in Deutschland rd. 680.000 Kinder geboren, 2,3 % weniger als im Vorjahr. Das war der niedrigste Wert seit 2014. In Ostdeutschland, einschließlich Berlin, nahm die Geburtenzahl mit -4,7 % deutlich stärker ab als in Westdeutschland mit -1,8 %.

Im Schuljahr 2024/2025 werden in Deutschland rund 11,4 Millionen Schüler an allgemeinbildenden und beruflichen Schulen sowie an Schulen des Gesundheitswesens unterrichtet. Das sind laut Destatis<sup>2</sup> 0,9 % Schüler mehr als im Schuljahr 2023/2024. Damit stieg die Schülerzahl bereits im dritten Jahr in Folge. Der Anstieg ist wie schon in den Vorjahren vor allem auf die Zuwanderung aus dem Ausland zurückzuführen: So war die Zahl der ausländischen Kinder und Ju-

gendlichen in der relevanten Altersgruppe von fünf bis 19 Jahren zum Jahresende 2023 um 8 % höher als Ende 2022, während die Zahl der Kinder und Jugendlichen mit deutscher Staatsangehörigkeit lediglich um 0,4 % zunahm. An den allgemeinbildenden Schulen stieg die Schülerzahl im Schuljahr 2024/2025 gegenüber dem Schuljahr 2023/2024 um 1,1 % auf 8,9 Millionen, an den beruflichen Schulen um 0,3 % auf 2,3 Millionen. Dabei unterscheiden sich die Schülerzahlen je nach Bundesland (Tab. 3, S. 4).

1 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Geburten/geburten-aktuell.html>

2 Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung Nr. 090 vom 12.3.2025.

# 56. Freiburger Immobilien-Fachseminar

Im Arbeitsalltag fordert die Einarbeitung in die aktuelle Entwicklung von Rechtsprechung und spezielle Themenbereiche des Bewertungswesens viel Zeit. Weiterbildungen wie das 56. Freiburger Immobilien-Fachseminar der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg, das sich neben den Einsatzmöglichkeiten von KI im Sachverständigenbüro und dem Zielbaumverfahren auch mit aktuellen steuerlichen Aspekten der Immobilienbewertung befasste, bieten hier Unterstützung. Weitere Vorträge erlaubten den Blick über den Tellerrand und beschäftigten sich mit den Themen kommunale Vorkaufrechte, Marketing-Strategien bei Restanten, Entscheidungsfindung und Entscheidungsunterstützung sowie den Herausforderungen in der Compliance und im Datenschutz.

## Automatisierung und KI in der Immobilienbewertung

„Im Arbeitsalltag kommen jedes Jahr neue Anforderungen wie Grundsteuer, ESG und Energiewende, Barrierefreiheit oder Datenschutz auf Sachverständige zu, deren Bewältigung zu Überlastung und in der Folge zur Reduzierung von Effektivität und Zufriedenheit führen kann“, berichtete **Patrik Beier**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung, Buxtehude. Der Fachkräftemangel Sorge dafür, dass potenzielle Mitarbeiter eine große Wahlfreiheit genießen und der Ruf nach sozialen Arbeitsmodellen größer werde. Allerdings verharren viele Sachverständigenbüros an tradierten Prozessstrukturen. Die Nutzung von künstlicher Intelligenz (KI) und Automatisierung beispielsweise zur Datenanalyse aus Kaufpreissammlungen und Transaktionsdatenbanken oder zur Kundenansprache führe nicht zu einem Verlust der Daseinsberechtigung von Sachverständigen, sondern verschaffe Zeit für Kreativität und erlaube eine Fokussierung auf die Kernaufgaben. Als mögliche Einsatzbereiche für KI nannte Beier weiterhin aufwendige Lagebeschreibungen, das Vertragswesen sowie das Backoffice. Um Effizienz zu steigern, sei es wichtig, digitale Lösungen zu implementieren, die die Verwaltung von Verträgen vereinfachen und die Weiterverarbeitung für Faktura und Schriftverkehr ermöglichen. KI verändere die Art und Weise der Datensammlung durch Automatisierung, schnellere und genauere Da-

tenerhebung sowie verbesserte Analysefähigkeiten. Durch den Einsatz von KI-Tools könne die Effizienz in der Datenanalyse und der Prozess der Erstellung von Lagebeschreibungen und Berichten erheblich gesteigert werden. Die Implementierung automatisierter Systeme in den Arbeitsalltag eines Sachverständigen verbessere die Produktivität und ermöglicht eine schnellere Entscheidungsfindung. Durch die Einführung eines CRM-Systems ließen sich manuelle Tätigkeiten im Backoffice optimieren, API-Anbindungen ermöglichten durchgängige Workflows beispielsweise für Kartenlieferanten, Dokumentenmanagement oder Faktura. Zu beachten sei dabei die datenschutzkonforme Umsetzung durch Server in der EU.

## Das Zielbaumverfahren in der Verkehrswertermittlung – Allheilmittel bei schlechter Datengrundlage?

„Das Zielbaumverfahren, auch als Nutzwertanalyse bekannt, ähnelt dem indirekten Vergleichsverfahren. Es kann nicht für jede Immobilie Anwendung finden, und wie jedes mathematische Verfahren hängt der Output stark von der Qualität der Eingangsparameter ab“, erläuterte Prof. **Marco Wölfle**, Professor für Finanz- und Immobilienwirtschaft an der Steinbeis Hochschule und wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES). In einer idealen Datenwelt zur Verkehrswertermittlung lägen Daten in großer Zahl vor, damit einzelne

untypische Zahlen das Ergebnis einer Rechnung nicht verfälschten, oder es bestünden sehr wenige Abweichungen zueinander, sodass schon wenige Daten sehr aussagekräftige Ergebnisse ermöglichten. In der realen Datenwelt stehe allerdings häufig keine ausreichende Anzahl vergleichbarer Daten zur Verfügung oder diese wiesen in Teilen unterschiedliche Eigenschaften auf. Beim Zielbaumverfahren würden Merkmale der zu bewertenden Grundstücke mit Vergleichsgrundstücken unter Berücksichtigung etwaiger Abweichungen ins Verhältnis gesetzt und mit einem sachverständig begründeten Punktesystem in Form von Ab- oder Zuschlägen zusammengefasst. Das Zielbaumverfahren komme als Scoring-Verfahren bzw. Nutzwertanalyse eigentlich aus der klassischen Betriebswirtschaftslehre und führe ebenfalls auf einen Score bzw. Wert hin. Während bei der Nutzwertanalyse die Entscheidung zwischen gut oder schlecht reiche, gelte es beim Zielbaumverfahren, zu einem Wert in Euro oder bei Schäden zu einem Abschlag in Prozent zu gelangen. Zudem schein eine Begrenzung sinnvoll, da Immobilien nicht weniger als 0 € kosten und ein Abschlag nicht negativ werden könne. Viele Zielbaumverfahren nutzten vergleichende Eingangsdaten und begrenzten die Ergebnismenge über deren Preise. Hierin lägen folgende Probleme: Der Bewertungsgegenstand könne sich nur im Raum zwischen den Eingangsdaten bewegen und die Stichprobe weise damit eine starke Abhängigkeit von dieser Auswahl auf.

Innerhalb des Ablaufschemas einer solchen Analyse stehe zunächst der Ausschluss von Alternativen auf Basis von „KO-Kriterien“, gefolgt von der Entwicklung von Gewichtungen, der Sammlung von Alternativen, der Bewertung der Alternativen, der Multiplikation von Gewichtung mit Bewertung, der Auswahl der Alternative mit der besten Gewichtung, der Variation der Gewichte, um deren Wirkung auf die Wahl zu schätzen und schließlich der Variation der Bewertung, um deren Wirkung auf die Wahl zu schätzen.

Als beispielhafte Anwendungsmöglichkeiten für das Zielbaumverfahren nannte Prof. Wölfle die Wertermittlung von sehr speziellen oder individuellen Immobilien, neuartige Immobiliennutzungen wie Co-Living und Tiny Houses sowie die Einschätzung von künftigen Nutzungsszenarien. Lehrbücher verwiesen im Hinblick auf Anwendungsbereiche des Zielbaumverfahrens meist auf Baumängel und Bauschäden, aber auch auf Fälle mit Mietpreisreduktionen und besonderen Immobilien, sofern die Regionalität keine so große Rolle spiele.

In der Betriebswirtschaft stelle ein Score das Produkt aus Gewichtung und Bewertung dar. Gewichtung und Bewertung dürften nicht verwechselt werden, ansonsten werde das Grundprinzip von Daten, objektiv und frei von Meinung zu sein, verletzt. In der Statistik entspreche die Gewichtung dem Wägungsanteil. Im Zielbaumverfahren stelle die Gewichtung einen Maßstab dar, der auch bei heterogenen Dingen wie Immobilien nicht angepasst werden könne, wenn am Ende eine vergleichbare Zahl stehen solle. So könnten Werte, die sich in verschiedenen Nutzungsmöglichkeiten für eine Immobilie ergäben, nicht gewichtet werden. Die Bewertung dagegen könne auf den Bewertungsgegenstand angepasst werden. Als Gütekriterien für empirische Verfahren nannte Prof. Wölfle Objektivität, Reliabilität und Validität. Die verwendeten Gewichtungen dürften also nicht von der persönlichen Meinung, dem Kontext oder der Situation abhängen und müssten sich auf den Untersuchungsgegenstand anwenden lassen. Generell gelte es dabei, sich

der psychologischen „Fallen“ wie Endowment-Effekt, soziale Vergleichswerte, Ankereffekt oder auch wahrgenommene Knappheit bewusst zu sein. Der Prozess müsse sich für Dritte nachvollziehbar darstellen, die Gewichtungen sollten unabhängig vom Bewertungsgegenstand sein und nicht von denselben Personen oder im selben Moment wie die Bewertungen entstehen. Für die Bewertungen gelte es, sie von Personen ohne Eigeninteressen, idealerweise in Unkenntnis der Gewichtungen, durchzuführen zu lassen und mit zeitlichem Abstand zu wiederholen. Am Ende stehe die Erkenntnis, ob der Wert in tolerierbarem Ausmaß schwanke. „Angepasst auf die Idee des Zielbaums müsste man sich einig werden, welche Faktoren für eine Immobilie Bedeutung haben“, führte Prof. Wölfle aus.

In einem 2023 durchgeführten Pretest unter den Teilnehmern der Ausbildung zum Diplom-Sachverständigen für Immobilienbewertung der DIA mit 44 Teilnehmenden sei die Lage als wichtigstes Kriterium klassifiziert worden, gefolgt von den Objekteigenschaften und dem Zustand, erinnerte Prof. Wölfle. Die Hauptkriterien seien anschließend in Teilkriterien untergliedert und in Einzelprozente umgerechnet worden. Die in Prozent gewichteten Teilkriterien müssten in der Summe den prozentualen Gewichtungen der Hauptkriterien entsprechen. Damit entstünde für jede einzelne Eigenschaft ein Gewichtungsfaktor.

„Aufbauend auf diesen Pretest wurde im Oktober 2024 eine verfeinerte Umfrage unter Sachverständigen mit 114 Rückläufen vorgenommen“, führte Prof. Wölfle aus. Die Ergebnisse der Befragung hätten sich zwischen 2023 und der aktuellen Befragung verändert: Die Befragten hätten der Lage im Mittel statt 56 % nur noch 47 % an Wichtigkeit beigemessen, der Ausstattung 27 % statt 25 % und dem Zustand 26 % statt 19 %. Weitere Unterschiede hätten sich bei der Standardabweichung und dem Variationskoeffizienten ergeben.

Die ImmoWertV definiere in § 24 die Grundlagen des Vergleichsverfahrens, in dem der Vergleichswert aus

einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen im Sinne des § 25 ImmoWertV ermittelt werde, ohne diese ausreichende Anzahl näher zu beschreiben. In der Statistik laute die goldene Regel: Mindestens 30 Datenpunkte pro Merkmal (Eigenschaft) erfassen, keine Regressionsanalyse mit unterparametrisierten Datensätzen vornehmen und immer deutlich mehr Beobachtungen aufführen, als Merkmale im Datensatz vorhanden seien. Die notwendige Größe der jeweiligen Stichprobe, mit der sich möglichst sichere Aussagen treffen ließen, ließe sich mithilfe der Standardnormalverteilung präziser ermitteln. Die notwendige Stückzahl der Datenpunkte unterscheide sich zudem durch ihre Unterschiedlichkeit. In Märkten, in denen alle Preise gleich wären, genügte wenige Datenpunkte. Daher sei es wichtig, die zur Verfügung stehenden Daten im Rahmen von Korrekturverfahren auf Ausreißer hin zu prüfen. Wenn Daten keine Zufallsstichprobe darstellten, lasse sich nur über die Ähnlichkeit in den Daten arbeiten, mit der Standardabweichung als Maß der Gleichheit bzw. Ungleichheit. Auf Immobilienpreise und Märkte übertragen, zeige die Streuung, wie weit die Daten im Markt auseinanderlägen. Je breiter der Markt streue, desto mehr Datenpunkte seien notwendig, um zu einer belastbaren Aussage zu kommen. Für verwendete Merkmale sollten immer eine Standardabweichung und ein Mittelwert berechnet und diese durcheinander geteilt werden. Das absolute Maximum liege bei 50 %, die übliche Streuung bewege sich dann in der Größenordnung des Lageparameters. Dann liege die übliche Streuung in der Größenordnung des Lageparameters. Bei einer Miete von 10 € stelle die marktübliche Spanne 5 bis 15 € dar. Im Hinblick auf die Bildung von Bodenrichtwertzonen seien diese gemäß § 15 ImmoWertV so abzugrenzen, dass lagebedingte Wertunterschiede zwischen den Grundstücken, für die der Bodenwert gelten solle, und dem Bodenrichtwertgrundstück grundsätzlich nicht mehr als 30 % ausmachten. Um den Maßstab für tolerierbare Variationskoeffizienten zu bestimmen, gelte es, herauszufinden, innerhalb welcher Spanne Marktteilnehmer eine Miete, einen Bodenrichtwert, eine Wertminderung oder auch einen Preis als kaum unterscheidbar wahrnehmen.

Beim Zielbaumverfahren gelte es für Sachverständige, ein stabiles Gewichtungsraster zu entwickeln, die Bewertungseigenschaften ggf. als Schulnotenskala festzustellen, zwei Ankerimmobilien mit idealer Passung von Bewertungsnote zu Preis zu finden, die gewichtete Bewertung zu bestimmen, die Bewertung in ein Preisschema einzuordnen sowie Variationen der Gewichte und Bewertungen um je 10 % vorzunehmen. Hinzu komme noch der Abgleich der ermittelten Preise und Entscheidungen. Am Beispiel zweier Immobilien im Freiburger Stadtteil Stühlinger verdeutlichte der Referent die Bedeutung der Bewertungspunkte und stellte ein entsprechendes Bewertungs-Preis-Raster vor.

### Aktuelle steuerliche Aspekte der Immobilienbewertung mit Schwerpunkt auf die Kaufpreisaufteilung in Verbindung mit dem Nachweis einer verkürzten Nutzungsdauer

„Beim Thema Kaufpreisaufteilung gilt es, als steuerlichen Hintergrund den Bereich der Ertragssteuern im Blick zu behalten. Die Bewertungsgrundsätze finden sich daher vor allem im EStG, im HGB und im BewG, teilweise mit einem Rückgriff auf die Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB“, stellte **Andreas Jardin**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung, Partner der Südwest Immobilienbewertung, Pulheim, fest. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die AfA von Gebäuden (§ 7 Abs. 4 bis 5b EStG) sei es in der Praxis häufig erforderlich, einen Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück auf das Gebäude, das der Abnutzung unterliege, sowie den nicht abnutzbaren Grund und Boden aufzuteilen. Nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung erfolge die Aufteilung des Gesamtkaufpreises für ein bebautes Grundstück nicht nach der sogenannten Restwertmethode, sondern nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits. Über die Frage, welches Verfahren zur Kaufpreisaufteilung herangezogen werden kön-

ne, sei bisher in Fachkreisen teilweise dogmatisch gestritten worden. Darüber hinaus bestehe zu dieser Frage eine langjährige bewegte höchstrichterliche Rechtsprechung, von der Jardin die wichtigsten Urteile vorstellte. Am 20.9.2022 habe der BFH in seinem Urteil (IX R 12/21) ausgeführt, dass für die Schätzung des Wertanteils von Grund und Boden sowie des Gebäudes die ImmoWertV herangezogen werden könne. Welches Wertermittlungsverfahren anzuwenden sei, entscheide sich nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls.

Bei der Kaufpreisaufteilung könnten sich Probleme durch den Einfluss der baulichen Anlagen auf den Wert des Bodens ergeben. In der Regel sei der Wert des Bodens ohne Berücksichtigung der vorhandenen baulichen Anlagen auf dem Grundstück zu ermitteln. Entsprechend § 40 Abs. 5 Nr. 1 ImmoWertV könnten vorhandene bauliche Anlagen unter bestimmten Umständen Einfluss auf den Bodenwert nehmen, beispielsweise im Fall einer erheblichen Beeinträchtigung der Nutzbarkeit, wenn ein Hochhausgrundstück mit einer denkmalgeschützten Villa bebaut sei. Eine weitere Herausforderung stelle sich bei der Kaufpreisaufteilung im Rahmen des Sachwertverfahrens. Das Sachwertverfahren enthalte anders als das Vergleichswert- und das Ertragswertverfahren die Marktanpassung nicht im vorläufigen Sachwert. Deren Berücksichtigung erfolge vielmehr nachträglich über den Sachwertfaktor. Dabei stelle sich die Frage, ob sich der Sachwertfaktor im Rahmen der Kaufpreisaufteilung auf den Bodenwert oder den Gebäudewert beziehe. „Richtigerweise müsste der Sachwertfaktor beim vorläufigen Sachwert berücksichtigt werden“, so Jardin. In Deutschland gebe es rd. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten, wovon die Mehrheit der Fälle Ertragssteuer und bei Veräußerungen ggf. eine Kaufpreisaufteilung auslöse. Die hohe Anzahl der Fälle lasse nicht in allen Fällen eine Kaufpreisaufteilung durch ein Sachverständigengutachten zu. Daher bedürfe es eines Masseverfahrens mit der entsprechenden Typisierung.

Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern hätten eine Ar-

beitshilfe zur Verfügung gestellt, die es unter Berücksichtigung der höchstrichterlichen Rechtsprechung ermögliche, in einem typisierten Verfahren entweder eine Kaufpreisaufteilung selbst vorzunehmen oder die Plausibilität einer vorliegenden Kaufpreisaufteilung zu prüfen. Es handle sich um eine qualifizierte Schätzung, die sachverständig begründet widerlegbar sei.

Die zur Verfügung stehenden Daten würden im Rahmen des Konzeptes in der Reihenfolge Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren abgefragt. Entsprechend dieser Reihenfolge und der zur Verfügung stehenden Daten werde hierbei typisierend unterstellt, dass bei Vorliegen der Verfahrensdaten das entsprechende Verfahren auch im gewöhnlichen Geschäftsverkehr den bestehenden Gepflogenheiten entspreche und somit auf die Abfrage von weiteren Daten und die Durchführung anderer Verfahren abgesehen werden könne. Nachfolgend ging Jardin auf die Details der Arbeitshilfe ein. Der vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss auf das Normobjekt bezogene Vergleichsfaktor sei grundsätzlich auf seine Eignung zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des Gutachterausschusses an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen und zu erläutern. Im Ergebnis ergebe sich der objektspezifisch angepasste Vergleichsfaktor (Ziffern 17 und 18). Liege vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss ein auf Wohn- und Nutzfläche oder Bruttogrundfläche bezogener Vergleichsfaktor für Wohneigentum oder Ein- und Zweifamilienhäuser vor, gelte es, den zutreffenden Bezugsmaßstab anzugeben.

Bei Verwendung des Ertragswertverfahrens sei im Fall der Fremdvermietung generell die Nettokaltmiete anzusetzen. Weiche die verlangte Miete um mehr als 20 % von der üblichen Miete ab, sei die übliche Miete anzusetzen. Entsprechendes gelte auch für eigengenutzte, ungenutzte oder unentgeltlich überlassene Grundstücke. Damit fänden bei verbilligter Vermietung die Grenzen des § 21 Abs. 2 EStG im Rahmen des Ertragswertverfahrens keine Anwendung. Sofern vom örtlich zuständigen Gutachterausschuss für das Wertermittlungs-

objekt kein geeigneter Liegenschaftszinssatz zur Verfügung stehe, werde im Rahmen der Arbeitshilfe hilfsweise ein typisierter Zinssatz in Abhängigkeit von der Grundstücksart, dem Zeitpunkt des Kaufvertrages und der Höhe des Bodenrichtwerts als Schätzung berücksichtigt. Unterschreite ein eingegebener Zinssatz deutlich den typisierten Zinssatz, müsse dieser ggf. unter Quellenangabe im Grundstücksmarktbericht des örtlich zuständigen Gutachterausschusses dem Finanzamt belegt werden. Selbstständig nutzbare Teilflächen, die baurechtlich zulässig mit einem weiteren Gebäude bebaut werden könnten, seien in den Eingabefeldern zu Ziffer 13 und 14 mit dem vollen Bodenwert zu erfassen. Dagegen bestünden bei Teilflächen, für die der Gutachterausschuss keine wertbestimmende Grundstücksgröße für das Bodenrichtwertgrundstück veröffentlicht habe, bei Kaufpreisaufteilungen von Ein- und Zweifamilienhäusern keine Bedenken, eine Fläche bis 500 m<sup>2</sup> als marktübliche Grundstücksgröße anzusehen und mit dem vollen Bodenrichtwert zu bewerten sowie den Bodenwert für die übrige sogenannte „Hinterland“-Fläche mit 25 % des Bodenrichtwerts anzunehmen.

Im Sachwertverfahren seien die zugrunde liegenden NHK 2010 im Regelfall nicht mittels eines Regionalfaktors an die Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt einschließlich der regionalen Baupreisverhältnisse anzupassen. Daher werde grundsätzlich ein Regionalfaktor von 1,0 unterstellt. Der örtlich zuständige Gutachterausschuss könne jedoch aus besonderem Grund eine Anpassung durch Festlegung eines von 1,0 abweichenden Regionalfaktors vorgeben, der dann anzugeben sei (Eingabefeld zu Ziffer 24). Bei Modernisierungen in den zwanzig Jahren vor Anschaffung des Gebäudes könne fiktiv ein späteres Baujahr angenommen werden. Dabei sei zu berücksichtigen, dass bei länger als zehn Jahre zurückliegenden Modernisierungen diese maximal als „teilweise Modernisierungen“ erfasst werden könnten. Das fiktive Baujahr könne unter Verwendung des Tabellenblatts „Fiktives Baujahr“ ermittelt werden. Modernisierungen wirkten sich im Sachwertverfahren

über die Alterswertminderung, im Ertragswertverfahren über die Restnutzungsdauer bzw. den Vervielfältiger aus. Im Vergleichswertverfahren käme der Einfluss nur zum Tragen, sofern die Modernisierung nicht bereits über einen Zuschlag erfasst worden sei.

### Finanzgerichtliche Verfahren

Für den Fall, dass es zu einem finanzgerichtlichen Verfahren käme, sei zu berücksichtigen, dass nach aktueller höchstrichterlicher Rechtsprechung das Finanzgericht ein Sachverständigengutachten einzuholen habe. Bei der Gutachtenerstellung zur Kaufpreisaufteilung gelte es für Sachverständige, die Ermittlung der Boden- und Gebäudewertanteile auf der Grundlage anerkannter Verfahren der Verkehrswertermittlung vorzunehmen und keine „Rosinenpickerei“ zwischen BauGB und BewG bzw. zwischen Arbeitshilfe und ImmoWertV zu betreiben. Die Verfahrenswahl sei zu begründen, die Eignung von Vergleichsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sowie der Eingangsparameter zu prüfen. Der Bodenwert sei bei abweichenden wertbestimmenden Grundstücksmerkmalen des zu bewertenden Grundstücks vom Bodenrichtwertgrundstück und unter Beachtung der dynamischen Bodenpreisentwicklung sachverständig anzupassen. Bei der Ermittlung des Gebäudewerts gelte es zu berücksichtigen, dass es sich bei den NHK 2010 um Modellwerte mit einer Datenbasis vor 2005 handle und die mit der ImmoWertV 2021 wieder eingeführten Regionalfaktoren auch Werte kleiner als 1,0 aufweisen könnten. Bei der Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) differierten die Auswirkungen zwischen solchen ausschließlich auf das Gebäude (Baumängel und Bauschäden, wirtschaftliche Überalterung, Denkmalschutz des Gebäudes), Auswirkungen ausschließlich auf den Grund und Boden (Freilegungs-, Teilabriss- und Sicherungsmaßnahmen, Bodenverunreinigungen) sowie Auswirkungen auf das Gebäude sowie den Grund und Boden (besondere Ertragsverhältnisse, grundstücksbezogene Rechte und Belastungen). Anschließend könne das so ermittelte Verhältnis der Einzelwerte auf den Kaufpreis übertragen werden.

In einem weiteren Themenkomplex widmete sich Jardin dem Nachweis der tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sei das Gebäude einer Abnutzung ausgesetzt, Grund und Boden dagegen nicht. Dieser Aufwand werde, soweit er mit der Erzielung von Vermietungseinkünften zusammenhänge, steuerlich über die AfA berücksichtigt. Diese sei so zu bemessen, dass die Anschaffungs- und Herstellungskosten nach Ablauf der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes voll abgesetzt seien. Allerdings gelte es, die unterschiedliche Höhe der AfA-Sätze im Zeitverlauf zu beachten. So liege beispielsweise der Satz für Gebäude mit Baualter vor 1925 bei 2,5 %, danach bei 2 %. Im Jahr 2022 habe der Gesetzgeber einen Satz von 3 % eingeführt. Die Abschreibung erfolge steuerlich mit einem typisierten AfA-Satz über die entsprechende Nutzungsdauer. Sofern die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer sei als die sich aus der Anwendung des AfA-Satzes ergebende Nutzungsdauer, könne in begründeten Ausnahmefällen eine der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechende Abschreibung vorgenommen werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer könne sich der Steuerpflichtige nach einem Urteil des BFH von 2021 jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheine. Es sei nicht erforderlich, ein Bausubstanzgutachten vorzulegen. Aus den Darlegungen des Steuerpflichtigen müsse sich allerdings ergeben, welche maßgeblichen Determinanten – z.B. technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen – die Nutzungsdauer im Einzelfall beeinflussten und auf welcher Grundlage der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden könne, mit hinreichender Sicherheit zu schätzen sei. Auszugehen sei regelmäßig von der technischen Nutzungsdauer, also dem Zeitraum, in dem sich das Gebäude substanztechnisch abnutze. Eine mit wirtschaftlicher Entwertung begründete kürzere tatsächliche Nutzungsdauer könne der AfA nur zu-

grunde gelegt werden, wenn das Gebäude vor Ablauf der technischen Nutzungsdauer objektiv wirtschaftlich verbraucht sei und damit die Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung oder Verwertung endgültig entfalle.

Der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG sei durch Vorlage eines Gutachtens eines ö.b.u.v. Sachverständigen für Grundstücksbewertung oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach entsprechender Norm zertifiziert worden seien, zu erbringen. Der Gutachtenzweck müsse sich ausdrücklich auf den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer richten und zwingend die maßgeblichen Determinanten berücksichtigen. Die bloße Übernahme einer Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten sei nicht als Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG geeignet. Auch der alleinige Verweis auf die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer in Verbindung mit dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen nach den Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV sei nicht ausreichend. Diese entsprächen nicht der tatsächlichen Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer eines einzelnen Gebäudes, sondern stellten Modellansätze dar, die nur im Gesamtkontext einer Verkehrswertermittlung zu sachgerechten Ergebnissen führten. Eine isolierte Verwendung der Modelle bzw. Modellansätze der ImmoWertV bzw. der Anlagen zur ImmoWertV für Zwecke des Nachweises einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG sei nicht sachgerecht. Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 S. 2 EStG sei gemäß § 11c Abs. 1 S. 1 Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden könne.

### Kommunale Entwicklung mit Vorkaufsrechten

„Seit einigen Jahren betreiben viele Gemeinden eine aktive Grundstücks-

politik, um den sozialen Wohnungsbau zu fördern und Spekulation zu vermeiden. Das Instrument des gemeindlichen Vorkaufsrechts nach §§ 24, 25 BauGB dient einem verstärkten Grunderwerb der Kommunen und wird in der Praxis zum Ärger von Bauträgern inzwischen häufig eingesetzt. Die neuere Rechtsprechung hat die Voraussetzungen für die Ausübung des Vorkaufsrechts dabei sehr gemeindefreundlich ausgelegt“, führte Dr. **Thomas Burmeister**, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, Partner der Kanzlei Bender Harrer Krevet in Freiburg, aus. So habe das BVerwG in seinem Beschluss vom 25.1.2010 (4 B 53/09) festgestellt, dass das Allgemeinwohl die Ausübung des Vorkaufsrechts nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB nur rechtfertige, wenn damit Flächen für die Errichtung von Wohngebäuden oder für deren infrastrukturelle Ausstattung erworben werden sollen und erkennbar sei, dass die Gemeinde alsbald diejenigen Schritte vornehmen werde, die erforderlich seien, um das städtebauliche Ziel zu verwirklichen. Die Intention des Gesetzgebers ziele auf einen akuten Wohnraumangel. Im Regelfall sei die alsbaldige Aufstellung eines entsprechenden Bebauungsplans geboten. Allerdings fehle eine Konkretisierung im Hinblick darauf, ob und inwieweit auch andere Vorbereitungsmaßnahmen der Gemeinde geeignet seien, sodass sich hier ein Einfallstor für eine weite Auslegung öffne.

Das VG Freiburg habe in seinem Urteil vom 14.7.2022 (4 K 284/22) zum Plangebiet „Ruhbankweg-Ost“ im Freiburger Stadtteil St. Georgen entschieden, dass die weitere Entwicklung nach Ausübung des Vorkaufsrechts als Beleg für die konkrete Absicht der Gemeinde diene, alsbald die für die Schaffung von Wohnbauland erforderlichen Schritte zu unternehmen. Mache die Gemeinde die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens von der Mitwirkungsbereitschaft der Grundstückseigentümer abhängig, stehe dies der für die Allgemeinwohnerrechtfertigung nach § 24 Abs. 3 S. 1 BauGB erforderlichen konkreten Planungsabsicht der Gemeinde nicht entgegen. Die zeitlichen Grenzen seien gewahrt, wenn

eine Gemeinde in unmittelbarem zeitlichen Zusammenhang mit der Vorkaufsrechtsausübung entsprechende Vorbereitungsmaßnahmen vornehme, auch wenn mit der Aufstellung des Bebauungsplans wegen der konkreten Verfahrensgestaltung erst in einigen Jahren (im konkreten Fall fünf bis acht Jahre) gerechnet werden könne. Beschließe eine Gemeinde in ihren „baulandpolitischen Grundsätzen“ den Abschluss städtebaulicher Verträge mit den Grundstückseigentümern als Voraussetzung der Bebauungsplanung stehe der Einwand, es sei mit Blick auf die Weigerung einiger Grundstückseigentümer, sich an der Baulandentwicklung zu beteiligen, völlig unklar, ob diese überhaupt realisiert werden könne, einer durch das Allgemeinwohl gerechtfertigten Ausübung des Vorkaufsrechts nicht entgegen.

Grundsätzlich bestehe nämlich für die Gemeinde die Möglichkeit, einen Bebauungsplan auch ohne Einverständnis der jeweiligen Grundstückseigentümer aufzustellen, weshalb die Weigerung einzelner Eigentümer, an der Baulandentwicklung mitzuwirken, die Schaffung von Wohnbaurechten nicht ausschließe.

In einem weiteren Urteil vom 14.7.2022 (4 K 2423/21) habe das VG Freiburg zum Plangebiet „Hinter den Gärten“ in Freiburg-Tiengen entschieden, dass das Flächennutzungsplan-Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 S. 1 Nr. 5 BauGB nicht nur zum Zweck einer beschleunigten Entwicklung von Wohnbauland, sondern auch zur Verwirklichung anderer städtebaulicher oder wohnungspolitischer Ziele wie der sozialen Durchmischung des Gebiets ausgeübt werden könne. In zeitlicher Hinsicht sei der durch die Ausübung eines Vorkaufsrechts bewirkte Eingriff in die Privatautonomie nur gerechtfertigt, wenn die Gemeinde in einem überschaubaren Zeitraum diejenigen Schritte vornehme, die erforderlich seien, um das städtebauliche Ziel, Wohnbauland bereitzustellen, zu verwirklichen. Der Ausübung des Vorkaufsrechts stehe nicht entgegen, dass der Käufer erklärt habe, auf den Kaufgrundstücken selbst baldmöglichst Wohnungen zu errichten und den von der Gemeinde vorgelegten städtebaulichen Vertrag zu

unterzeichnen. Die Mitwirkungsbereitschaft des Käufers schließe die Ausübung des Vorkaufsrechts nur aus, wenn die städtebaulichen Ziele und Zwecke bestimmt oder mit ausreichender Sicherheit bestimmbar seien und der Käufer sich zu ihrer Verwirklichung rechtswirksam verpflichte. Für den Ausschluss der Ausübung des Vorkaufsrechts genüge nicht eine bloße Absichtserklärung oder ein entsprechendes früheres Verhalten des Käufers.

Anhand eines Falles aus der Praxis ging Burmeister auf das preislimitierte Vorkaufsrecht ein, das einer Gemeinde nach § 28 Abs. 3 S. 1 BauGB zustehe, sofern es durch das Wohl der Allgemeinheit gerechtfertigt und der Kaufpreis den Verkehrswert überschreite. Die Gemeinde habe geplant, ein Grundstück, das sich im räumlichen Geltungsbereich der Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht befunden habe, zur Erweiterung des Rathauses mit barrierefreiem Bürgerbüro und der Errichtung eines multifunktionalen Dorfgemeinschaftshauses für Vereins- und Kulturarbeit, ihr Vorkaufsrecht auszuüben. Nach § 28 Abs. 3 S. 2 BauGB sei der Verkäufer allerdings berechtigt, bis zum Ablauf eines Monats nach Unanfechtbarkeit des Verwaltungsakts über die Ausübung des Vorkaufsrechts vom Vertrag zurückzutreten. Die Gemeinde müsse dann die Kosten des Vertrags auf Grundlage des Verkehrswerts übernehmen. In der Praxis kämen daher häufig Verhandlungslösungen zwischen Verkehrswert und vereinbartem Kaufpreis zur Vermeidung des Rücktrittsrechts zum Einsatz.

Im Hinblick auf das Vorkaufsrecht in Umlegungsgebieten stellte Burmeister ein Urteil des VGH Baden-Württemberg vom 29.2.2024 vor (8 S 58/23). Bei einem Umlegungsvorkaufsrecht erscheine es zweifelhaft, so die Richter, ob das Bestreben, Flächen unmittelbar zum Zwecke der Verwirklichung von sozialem Wohnungsbau beschaffen zu wollen, noch von der Gemeinwohlklausel des § 24 Abs. 3 Satz 1 BauGB gedeckt wäre. Die Abwendung des Umlegungsvorkaufsrechts komme nach § 27 Abs. 1 Satz 1 BauGB nicht in Betracht, wenn noch nicht bestimmt oder hinreichend bestimmbar sei, wie die neu

zuzuteilenden Grundstücke im Einzelnen verwendet werden sollen.

Die Ausübung des gemeindlichen Vorkaufsrechts gem. § 26 Nr. 4 BauGB sei nach einem Urteil des BVerwG (4 C 1/20) vom 9.11.2021 auch bei Vorkaufsfällen im Gebiet einer Erhaltungssatzung ausgeschlossen, wenn das Grundstück entsprechend deren Zielen und Zwecken bebaut sei und genutzt werde. Dabei komme es maßgeblich auf die tatsächlichen Verhältnisse im Zeitpunkt der letzten Behördenentscheidung über die Ausübung des Vorkaufsrechts an, während mögliche zukünftige Entwicklungen nicht von Bedeutung seien. Die Ausübung des Vorkaufsrechts diene nicht der Abwehr drohender Nutzungsänderungen in Erhaltungsgebieten. Damit werde das Vorkaufsrecht in Erhaltungsgebieten zwar eingengt, laufe aber nicht von vornherein leer, da der Anwendungsbereich für Fälle verbleibe, in denen eine bauliche Anlage Missstände oder Mängel im Sinne des § 177 Abs. 2 und 3 S. 1 BauGB aufweise.

„Das gemeindliche Vorkaufsrecht könnte künftig noch relevanter werden, wenn es, wie im Entwurf eines Gesetzes zur Stärkung der integrierten Stadtentwicklung des Bundesbauministeriums vom 3.9.2024 vorgesehen, auf die Übertragung von Gesellschaftsanteilen ausgeweitet würde“, stellte Burmeister fest. Ziel des neuen Gesetzes sei der effektivere Einsatz des Vorkaufsrechts für die Schaffung von Wohnraum. Der Vorschlag greife eine langjährige Diskussion über die Umgehung gemeindlicher Vorkaufsrechte durch sogenannte Share Deals auf, die bisher nicht von den §§ 24 ff. BauGB erfasst seien. Noch weiter gingen die Forderungen der Bundesvereinigung kommunaler Spitzenverbände, die ein „Innenentwicklungsvorkaufsrecht“ für alle für eine Wohnnutzung geeigneten Grundstücke umfassten.

### Marketing-Strategien bei Restanten

„Restanten sind Immobilien, die aufgrund massiver Vermarktungsprobleme auch nach relativ langer Zeit unverkauft bzw. unvermietet sind, deren

Vermarktung komplett scheitert und den Bauträger dazu zwingen, sie im Bestand zu behalten“, erläuterte Prof. **Stephan Kippes**, Professor für Immobilienmarketing und Maklerwesen an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt (HfWU), Nürtingen-Geislingen. Vielfach basiere die Restanten-Situation auf spezifischen Nachteilen des Restanten, die weder monetär über den Verkaufspreis noch durch andere Vorteilskomponenten hinreichend kompensiert würden. Im Worst Case drohe ein struktureller Leerstand. Makler mit entsprechendem Know-how im Restanten-Marketing könnten in diesen Fällen Vertriebsaufträge von Bauträgern generieren. Die Bedeutung eines professionellen Restanten-Marketings basiere u.a. auf der Bindung von Eigenkapital durch Restanten, der massiven Belastung der Bilanzkennziffern, die negative Wirkung in der Öffentlichkeit, den negativen Implikationen für weitere Bauabschnitte sowie der hohen Relevanz für den wirtschaftlichen Erfolg eines Projektes. Zudem verlängere sich die Gewährleistungsfrist des jeweiligen Gemeinschaftseigentums. Restanten-Marketing verlaufe in den beiden Phasen Restanten-Prophylaxe und Restanten-Vermarktung. „Die Vermarktung von Restanten ist eine Führungsaufgabe und eine Königsdisziplin der Immobilienwirtschaft, weil sie gefährliche Rendite-Killer entschärft“, stellte Prof. Kippes fest. Essenziell gestalte sich die frühzeitige Analyse – am besten bereits in der Planungsphase, welche Einheiten das Potenzial zu Restanten in sich trügen und die rechtzeitige Prophylaxe, da sich Fehler später nur sehr aufwendig korrigieren ließen.

### Entscheidungen, Entscheidungsfindung und Entscheidungsunterstützung in der Immobilienwirtschaft

„In der Theorie entscheidet der Mensch als Homo oeconomicus rational, fehlerfrei sowie nutzen- bzw. renditemaximierend. Er besitzt klare, homogene Präferenzen und verfügt über vollständige Informationen“, sagte Prof. **Carsten Lausberg**, Professor für Immobilienwirtschaft an der HfWU, Nürtingen-Geislingen. In der Realität sei menschliches Verhal-

ten dagegen durch begrenzte Rationalität geprägt. Menschen entscheiden unter Zeitdruck und mit begrenzten Informationen. Sie strebten zwar nach Rationalität, aber ihre kognitive Kapazität reiche oft nicht aus, um alle Optionen zu analysieren. Stattdessen verwendeten sie einfache Entscheidungsstrategien. Dies führe zu suboptimalen, aber oft akzeptablen Ergebnissen. Menschen nutzten mentale Abkürzungen (Heuristiken), um komplexe Probleme schnell zu lösen. Diese führten zu systematischen Verzerrungen (Biases) wie Anchoring oder Framing. Dadurch würden u.a. Risiken falsch eingeschätzt. „Der Mensch ist kein Homo oeconomicus, sondern ein soziales, anpassungsfähiges und komplexes Wesen. Das menschliche Gehirn ist zu rationalem Denken fähig, arbeitet aber meistens im Energiesparmodus mit Intuition. Das ist für wichtige Entscheidungen problematisch“, so Prof. Lausberg. Um die Entscheidungsqualität zu erhöhen, gelte es zu wissen, welche Entscheidungen getroffen, wie sie getroffen würden, wie man das Entscheiden verbessern und wie man die Entscheidungsträger unterstützen könne. Dazu sei empirische Forschung notwendig. Entscheidungen ließen sich nach Art und Umfang des kognitiven Aufwands differenzieren. Solche mit geringem Aufwand liefen weitgehend automatisiert und mühelos ab, solche mit hohem Aufwand verlangten eine ausführliche Informationssuche und -verarbeitung. Die Entscheidungsfindung umfasse den Entscheidungsprozess, die Problemidentifikation, die Auswahl der Kriterien, die Erarbeitung der Lösungsalternativen, die Identifizierung der besten Alternative anhand spezifizierter Kriterien, die Planung der Umsetzung sowie die Überprüfung des Ergebnisses. Zur Verbesserung der Entscheidungsqualität gelte es, die beste Alternative auszuwählen, da es hier häufig zu Fehlern komme und Gegenmaßnahmen am effektivsten seien. Immobilienwirtschaftliche Entscheidungen seien überwiegend komplex und würden primär von Menschen getroffen – mit all ihren Stärken und Schwächen. Der neoklassische Ansatz blende dies aus und taue nicht für eine Erklärung oder Verbesserung von Entscheidun-

gen. „Wir sollten nicht akzeptieren, dass menschliche Urteilsfehler wie Anchoring zu falschen Entscheidungen führen. Stattdessen sollten wir ein deskriptives Modell entwickeln, um das Entscheidungsverhalten zu verstehen und darauf aufbauend ein am normativen Modell ausgerichtetes präskriptives Modell zu entwickeln, um Entscheidungen zu verbessern“, forderte Prof. Lausberg. Als geeignete Methoden zur Unterstützung von Menschen beim Entscheiden nannte er Entscheidungshilfen, Checklisten, SWOT-Analysen, Szenarioanalysen, Entscheidungsbäume, Scorings oder auch Entscheidungsunterstützungssysteme. „Für das Verständnis immobilienwirtschaftlicher Entscheidungen braucht man empirische (Verhaltens-)Forschung, für ihre Verbesserung sollten wir unsere Basis kennen, unsere Entscheidungen transparent machen, sie durch Nachdenken oder durch Nutzung von Entscheidungsunterstützungsinstrumenten verbessern sowie ein rationales Ideal verfolgen“, lautete das Fazit von Prof. Lausberg.

### Herausforderungen in der Compliance und aktuelle Entwicklungen im Datenschutz

„Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) ist in der Realität der Immobilienpraxis, in der eine hohe Datenintensität vorliegt, angekommen. Für Immobilienunternehmen gilt es, Informationspflichten, Löschpflichten und Datensicherheit zu beachten“, bemerkte **Mümtaz Kilic**, Abteilungsleiter Compliance, Geldwäsche & Datenschutz, Syndikusanwalt der Dawonia Management, München. „Erfragen Sie nur, was Sie wirklich brauchen. Keine Gesundheitsdaten, keine ethnischen Angaben, keine Meinungen“, empfahl der Referent. Da Cyberangriffe auf Unternehmen zunehmen, verpflichte Art. 32 DSGVO zu technisch-organisatorischen Maßnahmen der Vorbeugung und Abwehr wie Zugriffskontrollen, regelmäßige Backups, Mitarbeiterschulungen und der Erstellung von Notfallplänen bei Datenpannen. Komme es bei einer Wohnungsgesellschaft zu einer Datenschutzpanne, drohten aufgrund der aktuellen BGH-Rechtsprechung Scha-

densatzansprüche jedes einzelnen betroffenen Mieters, und zwar bereits ab einem bloßen Kontrollverlust über persönliche Daten. Bei mehreren Tausend Mietern könne dies schnell zu Schadenssummen in Millionenhöhe führen. Verbraucherschutzverbände und Mitbewerber seien befugt, Verstöße gegen das Datenschutzrecht im Wege einer wettbewerbsrechtlichen Klage vor den Zivilgerichten zu verfolgen.

Weiterhin widmete sich der Referent der Compliance in Unternehmen, die Regeltreue, Unternehmenskultur und Verantwortung umfasse, mit den zentralen Themen Korruptionsprävention, Umgang mit Interessenkonflikten, Hinweisgeberschutz und Whistleblowing sowie Kontrolle und Unternehmenskultur. Als Beispiele aus der Praxis griff Mümtaz Bestechung im Bauwesen, gefälschte Wohnungsanzeigen oder Geldwäsche auf. Zwischen Oktober 2020 und März 2024 seien der Financial Intelligence Unit (FIU) 23.722 Verdachtsfälle von Geldwäsche im Gesamtvolumen von ca. 4,3 Mrd. € im Immobilienbereich gemeldet worden. Laut einer Studie von Verafin seien 2023 rund 750 Mrd. US-Dollar an illegalem Geld durch das europäische Finanzsystem geflossen, etwa ein Viertel des weltweiten Volumens. Auf Deutschland seien davon 130 Mrd. US-Dollar, rund 17 % des europäischen Anteils und über 3 % des deutschen BIP gefallen. Das Geldwäschegesetz (GwG) verpflichte die Immobilienbranche zur Identifikation wirtschaftlich Berechtigter, zur Zweckklärung und zur Nachweisdokumentation. Bei Immobilienkäufen bestünden seit 2023 ein Verbot von Zahlungen mit Bargeld, Gold und Kryptowährungen. Verpflichtete nach dem GwG wie Notare, Transaktionsjuristen oder Immobilienmakler müssten Verstöße automatisch an FIU melden. Ab 2025/26 nehme die neue EU-Geldwäschebehörde AMLA mit Sitz in Frankfurt ihre Arbeit auf. Sie solle grenzüberschreitende Geldwäsche zentral verfolgen und dürfe auch direkt Immobilienunternehmen prüfen und sanktionieren, zusätzlich zu nationalen Behörden.

# Immobilienmarktbericht Hamburg 2025

Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Hamburg stellt mit seinem Immobilienmarktbericht 2025 die Entwicklungen des Betrachtungszeitraums 2024 und die für die Wertermittlung erforderlichen Daten vor. „Die Anzahl der Kaufverträge ist nach dem historischen Tief im Jahr 2023 wieder gestiegen und liegt ziemlich genau auf dem Niveau von 2022. Der Flächenumsatz liegt sogar leicht über dem Wert von 2022, der Geldumsatz jedoch noch darunter“, konstatiert **Sonja Andresen**, Vorsitzende des Hamburger Gutachterausschusses. Ein neues digitales Dashboard ergänzt den Bericht um aktuelle Daten und Zeitreihen. Dort sind bereits vier Jahre vollständig enthalten, das fünfte Jahr wird quartalsweise ergänzt. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten bieten in diesem Jahr eine neue Ableitung der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte der Wohnnutzungen. Der Originalbeitrag umfasst 2,5 Seiten.

Teil I des Grundstücksmarktberichts gibt in gewohnt fundierter Weise, wenn auch sehr zahlenlastig, zunächst einen Überblick über den Grundstücksmarkt, um nachfolgend detailliert auf die einzelnen Nutzungsarten einzugehen. Die Anzahl der Kaufverträge stieg zwischen 2023 und 2024 um 29 % von 7.063 auf 9.089. Der Geldumsatz legte um 34 % auf 8,6 Mrd. € zu. Bei den Verkäufen unbebauter Bauflächen wurden 2024 insgesamt 0,8 m<sup>2</sup> Land und 780 Mio. € umgesetzt. Die Anzahl der Verkäufe auf dem Immobilienmarkt setzt sich zusammen aus Eigentumswohnungen und Teileigentumseinheiten mit 57 %, bebauten Grundstücken mit 35 %, unbebauten Bauflächen mit 6 %, landwirtschaftlichen Flächen mit 1 % und sonstigen Flächen mit 1 % der Verkäufe.

Bei den bebauten Grundstücken entfiel der größte Teil (5.172) auf die Nutzungsart Eigentumswohnungen und Teileigentum. Die Preise von bebauten Grundstücken bewegten sich im Jahr 2024 etwa auf gleichem Niveau wie im Vorjahr. Die Preise von Mehrfamilienhäusern sanken zwischen Jahresmitte 2023 bis Mitte 2024 leicht und kosteten im Schnitt rund 2.900 €/m<sup>2</sup> Wohnfläche. Lagebereinigt ergibt sich eine Preissenkung von 8 %. Im Mittel wurde das 21-Fache der Jahresnettokaltmiete bezahlt. Im Jahr 2024 wurden in Hamburg 26 % mehr Ein- und Zweifamilienhäuser und 42 % mehr Mehrfamilienhäuser verkauft als im Vorjahr. Die Zahl

der verkauften Eigentumswohnungen stieg um 29 %. Im Segment der Neubauwohnungen zog die Anzahl der Verkäufe sogar um 73 % an.

Im Segment der Büro- und Geschäftshäuser ging die Anzahl der Verkäufe 2024 um 27 % nach oben, der Geldumsatz stieg ebenfalls um 27 %. Die Anzahl der Verkäufe von Produktions- und Logistikgebäuden stieg um 5 %, der Geldumsatz ging um 149 % nach oben. Für Büro- und Geschäftshäuser bezahlten Käufer im Mittel das 18,9-Fache der Jahresnettokaltmiete. Beim Blick auf die bereinigten Zahlen zeichnet sich eine Seitwärtsbewegung ab. Für alle Wohnnutzungen, Büro- und Geschäftshäuser sowie Produktions- und Logistikgebäude differenziert der Bericht auch nach Stadtteillagen. Für die am Ertrag orientierten Assetklassen bieten die Ertragsfaktoren eine gute Orientierung. Neben dem landwirtschaftlichen Grundstücksmarkt beleuchtet der Bericht auch das Segment der Zwangsversteigerungen.

Teil II widmet sich ausführlich den für die Wertermittlung erforderlichen Daten, die in diesem Jahr durch die neue Ableitung der Umrechnungskoeffizienten für Bodenrichtwerte der Wohnnutzungen ergänzt werden. Die Analyse der landwirtschaftlichen Nutzungen, wie Acker, Grünland, Erwerbsgartenbauflächen und forstwirtschaftliche Flächen, zeigt, dass die Quadratmeterpreise nicht plausibel von der Flächengröße abhängen. Eine Umrechnung auf die individuelle Grundstücksgröße entfällt somit. Für

die aktuellen Bodenrichtwerte zum 1.1.2025 sind die neuen Umrechnungskoeffizienten in BORIS.HH eingepflegt, sodass die Umrechnung der Bodenrichtwerte auf Grundlage der neuen Koeffizienten in gewohnter Weise direkt erfolgen kann, so Andresen.

Der Bericht weist auf die Bedeutung der Modellkonformität hin. Die vom Gutachterausschuss veröffentlichten Formeln zur Ermittlung von Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren und Liegenschaftszinssätzen sind nur zusammenhängend zu verwenden. Dies gilt auch für die Stadtteilmultiplikatoren. Es ist nicht möglich, aus den Stadtteilmultiplikatoren eine Wertigkeit des Stadtteils abzuleiten. Es handelt sich hierbei um eine zusätzliche Korrektur zur Lagewertigkeit des Stadtteils, die auf unterschiedliches Marktverhalten bei bebauten und unbebauten Grundstücken im jeweiligen Stadtteil hinweist und nur in der jeweiligen Formel Anwendung findet. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten beziehen sich auf den Modellstichtag (i.d.R. der Stichtag, auf den sich der Aktualisierungsfaktor bezieht). Wenn kein Modellstichtag angegeben ist, geht der Gutachterausschuss davon aus, dass die entsprechenden Daten auch aktuell anwendbar sind. Der Unterschied der Wertverhältnisse zwischen dem Modellstichtag und dem Wertermittlungstichtag ist vom Sachverständigen individuell zu berücksichtigen (konjunkturelle Marktanpassung). Den veröffentlichten Formeln