

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Wohnimmobilien

- Möglichkeiten und Grenzen zur Bewertung der Wohnlage mittels offener Daten
- Reaktion des deutschen Wohnungsbaus auf steigende Kapitalmarktzinsen
- 8. Kölner Wertermittlertag

6
2023

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Mehr als ein Jahr nach der Ausfertigung der ImmoWertV stehen seit 20.9.2023 nun endlich auch die ImmoWertA zur Verfügung. Sie stellen weitergehende Hinweise dar, die keinen Regelungscharakter haben, aber zum Verständnis beitragen sollen. An der Erarbeitung der ImmoWertA wirkten nicht nur die zuständigen Behörden, sondern auch Vertreter der Gutachterausschüsse sowie zahlreiche Verbände rund um die Immobilienwirtschaft und die Immobilienbewertung mit. Entsprechend vielseitige Interessen trafen aufeinander und es galt, Kompromisse zu schließen, deren Eignung sich in der Praxis der Immobilienbewertung erst noch beweisen muss. Die Anwendung der ImmoWertA kann von den zuständigen obersten Landesbehörden und den obersten Bundesbehörden für ihren Geschäftsbereich verbindlich vorgegeben werden. Insgesamt sind die ImmoWertA gelungen und können in der Bewerterpraxis als fundierte Hilfe herangezogen werden.

Die ImmoWertA haben entsprechend ihrer Intention, Erklärungen zu bieten, einen Umfang von 51 Seiten, zzgl. fünf Anlagen und sieben Anhängen. Sobald die NHK 2020 erschienen sind, wird dieser Teil wie auch die entsprechende Sequenz in der ImmoWertV geändert werden müssen. Dann besteht auch die Möglichkeit, weitere Modifizierungen in den beiden Werken vorzunehmen. Ohne ein Nebeneinander von ImmoWertV und ImmoWertA sind die Hinweise nicht unmittelbar verständlich. Schon die Methode der Nummerierung ist schwer verdaulich abgefasst. Nummer 1.(1).1 ImmoWertA bringt Licht in den Anwendungsbereich der ImmoWertV. Diese sind grundsätzlich, aber eben nicht in allen Fällen anzuwenden. Unterschieden wird in einen originären Anwendungsbereich, einen Anwendungsbereich kraft Verweisung und einen faktischen Anwendungsbereich. Besonders interessant für die Immobilienbewerter abseits der Gutachterausschüsse und der Finanzbehörden gestaltet sich dabei der faktische Anwendungsbereich. Dieser definiert die ImmoWertV zwar als allgemein anerkannte Standards der Wertermittlung in Deutschland, sofern der Anwendung weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstehen. Allerdings können es die zur Verfügung stehenden Daten und deren Eignung sowie die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erfordern, bei der Wertermittlung von den in den §§ 6 bis 10 ImmoWertV vorgesehenen Öffnungs- und Abweichungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen. Sachverständigen steht damit in begründeten Fällen die Möglichkeit offen, ein nicht-normiertes Verfahren zu wählen, die besonderen Gegebenheiten des Bewertungsobjektes zu berücksichtigen, fehlende oder ungeeignete wertrelevante Daten zu hinterfragen, durch geeignete zu ersetzen oder zu ergänzen oder vom Grundsatz der Modellkonformität abzuweichen. Dem Sachverstand des Bewerter wird damit hohes Gewicht beigemessen. Insbesondere im Fall von Spezialimmobilien, zu denen die Gutachterausschüsse in der Regel keine wertrelevanten Daten wie Vergleichswertfaktoren oder Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stellen können, bieten diese Öffnungsklauseln Wege, auch abseits der Modellkonformität gerichtsfeste Gutachten zu verfassen. Das bedeutet allerdings nicht, dass die Verkehrswertermittlung außerhalb der in der in ImmoWertV und ImmoWertA formulierten allgemein anerkannten Grundsätze der Wertermittlung erfolgen kann. Abweichungen sind fundiert zu begründen und bei der Anwendung nicht-normierter Verfahren oder anderer Datenquellen ist die Vorgehensweise nachvollziehbar zu beschreiben und offenzulegen.

Auf die Gutachterausschüsse kommt ein größeres Arbeitspensum zu, da ImmoWertV und ImmoWertA umfangreiche Anforderungen zur Modellbeschreibung, der Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten und der Transparenz vorschreiben. Ob diese Anforderungen nicht nur von den großen Gutachterausschüssen, sondern irgendwann flächendeckend erfüllt werden, wird die Zeit zeigen.

Zum Jahresausgang wünsche ich Ihnen ein frohes und erfülltes Weihnachtsfest und einen guten Start im neuen Jahr.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Julia Ring, Max Hoppe, Pascal Neis

Möglichkeiten und Grenzen zur Bewertung der Wohnlage mittels offener Daten 3

Gabriele Bobka

8. Kölner Wertermittlertag 2023 9

Norbert Hiller, Oliver Lerbs

Wie stark reagiert der deutsche Wohnungsbau auf steigende Kapitalmarktzinsen? 16

Gabriele Bobka

BIIS Wohnimmobilien-Konferenz 2023 23

Gabriele Bobka

BIIS-Praxistag Logistikkimmobilien 28

ANALYSEN UND STUDIEN

bulwiengesa

Logistik und Immobilien 2023 32

bulwiengesa

Die 5 %-Studie 2023 33

NACHRICHTEN 34

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 8

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

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

≡ Reguvis

DIA

ivd IVD Bundes-
verband

8. Kölner Wertermittlertag 2023

Kaum ist die neue ImmoWertV in Kraft getreten, stehen mit der ImmoWertA weitere Änderungen an, die von Sachverständigen eine detaillierte Analyse erfordern. Auf dem 8. Kölner Wertermittlertag der Reguvis Fachmedien informierten die Referentinnen und Referenten in ihren Vorträgen über die ImmoWertA, die Wertermittlung von Gesundheitsimmobilien, die Besonderheiten der Bewertung in Sanierungsgebieten, die neuen Anforderungen an Sachverständige, die Erfahrungen mit der novellierten BeWertV und die Änderungen bei der steuerlichen Bewertung im Rahmen der Erbschafts- und Schenkungssteuer. Sie setzten sich kritisch mit den aktuellen Herausforderungen für die Wertermittlerpraxis auseinander und gaben Tipps für die Transformation in die tägliche Sachverständigenpraxis.

Ausgewählte Fragestellungen zu ImmoWertV/ImmoWertA

„Unter Einbindung der Fachverbände, der Gutachterausschüsse, der Bundesländer, des Deutschen Städtetags und des Bundesministeriums für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen entstand über mehrere Überarbeitungen hinweg ein Entwurf der ImmoWertA, der am 8.9.2023 an die Fachkommission Städtebau zur Beschlussfassung übersandt wurde“, führte Dr. **Daniela Schaper**, ö.b.u.v. Sachverständige für Grundstücksbewertung, aus. Die ImmoWertA enthalte detaillierte, konkretisierende Anwendungshinweise für die ImmoWertV 2021. Gegenüber dem Entwurf von 2021 sei auf mehrere Anhänge verzichtet worden. Dennoch sei ihr Umfang nicht wesentlich geringer ausgefallen. „Die ImmoWertA kann man nur verstehen, wenn man sich die ImmoWertV daneben legt“, sagte Schaper. Da es sich bei der ImmoWertA nicht um ein Gesetz handle, müsse ihre Verbindlichkeit von den Ländern erlassen werden.

„Die in § 1 ImmoWertV angesprochenen Adressaten, die Verbindlichkeit der Anwendung und der Zwang zur Modellkonformität stießen bei vielen Sachverständigen auf Skepsis, da sie sich in ihrer Freiheit beschränkt sahen“, berichtete Schaper. Es sei nicht gelungen, § 1 ImmoWertV in der Verordnung zu ändern, allerdings sei ein abschwächender Passus in die ImmoWertA aufgenommen worden. Gemäß Nummer 1.(1).1 ImmoWertA bilde die ImmoWertV für die Wertermittlung den allgemeinen Standard ab und sei grundsätzlich i.S. von in der Regel,

aber eben nicht immer anzuwenden. Als originären Anwendungsbereich der Verordnung definiere die ImmoWertA Anwendungen, bei denen es nach den Vorschriften des BauGB auf den Verkehrswert nach § 194 ankomme, beispielsweise beim prelimitierten Vorkaufsrecht, bei der Umlegung oder bei Enteignungsschädigungen. Verpflichtend sei die ImmoWertV zudem, wenn die Gutachterausschüsse auf Grundlage des § 193 Abs. 1 BauGB Gutachten erstellten.

Die Anwendung der ImmoWertV können sich auch aus einem ausdrücklichen Verweis in Rechtsvorschriften anderer Regelungsbereiche ergeben (Anwendungsbereich kraft Verweisung). Weiterhin nenne die ImmoWertA den faktischen Anwendungsbereich. Da es sich insbesondere im Hinblick auf die in Teil 1 der ImmoWertV normierten Grundsätze der Verkehrswertermittlung um allgemein anerkannte Standards der Wertermittlung in Deutschland handle, entfalte die ImmoWertV eine faktische Bindungswirkung bei der Ermittlung des Verkehrswerts aufbauend auf der Definition des § 194 BauGB, wenn hierbei der Anwendung der ImmoWertV weder Rechtsvorschriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstünden. Allerdings könnten es die zur Verfügung stehenden Daten und deren Eignung sowie die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erfordern, bei der Wertermittlung von den in den §§ 6 bis 10 ImmoWertV vorgesehenen Öffnungs- und Abweichungsmöglich-

keiten Gebrauch zu machen. Konkret biete § 6 ImmoWertV die Öffnung für nicht normierte Verfahren, § 7 ImmoWertV Öffnungs- und Abweichungsmöglichkeiten bezüglich des Verfahrensablaufs bei der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, § 9 die Öffnung für „andere“ Daten als die der Gutachterausschüsse und für eine sachverständige Schätzung, § 10 ImmoWertV ermögliche Abweichungen aus Gründen der Modellkonformität.

Hinsichtlich der Wahl des Wertermittlungsverfahrens könnten neben den normierten Verfahren ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen. Dies komme insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führten. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens habe marktgerecht zu erfolgen und sei ebenso wie die Wahl eines nicht normierten Verfahrens zu begründen.

Die allgemeinen Wertverhältnisse würden im Regelfall durch die jeweiligen Eingangsdaten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bereits ausreichend berücksichtigt. Das erfolge beim Vergleichs- und Ertragswertverfahren in der Regel bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes, beim Sachwertverfahren erst durch Anwendung des Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert. Zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswertes sei in jedem Fall zu prüfen, ob die allgemeinen Wertverhältnisse bereits nach § 7 Abs. 1 ImmoWertV ausreichend berücksichtigt worden seien. Werde dabei wei-

terer Anpassungsbedarf festgestellt, so sei die weitere Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

„Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale hat durch die starke Betonung der Modellkonformität an Gewicht gewonnen“, so Schaper. Die Zuordnung eines Grundstücksmerkmals zu den allgemeinen oder zu den boG obliege nach Nummer 8.1 ImmoWertA sachverständiger Einschätzung. Hierbei seien die Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücksmarktes zu berücksichtigen. Dabei könne dasselbe Grundstücksmerkmal auf einem Grundstücksmarkt zu den allgemeinen Merkmalen zählen, auf einem anderen Grundstücksmarkt jedoch, auf dem das Vorliegen dieses Merkmals unüblich sei, könne eine Berücksichtigung als boG sachgerecht sein. Eine Einordnung als boG komme in Betracht, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt unüblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliege oder wenn das Modell erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweiche.

Die Eignung von Daten könne nur dann sachgerecht nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV geprüft werden, wenn zu den jeweiligen Daten ausreichende Informationen vorlägen. Dies setze bei Vergleichspreisen die hinreichend genaue Beschreibung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke und des Vertragszeitpunkts, bei Bodenrichtwerten die Darstellung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten das Vorliegen einer Modellbeschreibung voraus. Maßstab für die Wahl der Quelle sei die Eignung der Daten. Dabei gelte in der Regel die Vorrangigkeit der Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Stünden bei diesem keine geeigneten Daten zur Verfügung, könnten Daten von anderen Gutachterausschüssen, Oberen Gutachterausschüssen und Zentralen Geschäftsstellen herangezogen werden. Im Übrigen bestünde die Möglichkeit, geeignete Kaufpreise und

geeignete sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen heranzuziehen. Deren Eignung stehe nicht entgegen, wenn die bei der Ermittlung dieser Daten verwendeten Modellansätze und Modelle von den Regelungen in § 12 Absatz 5 ImmoWertV i.V.m. den Anlagen 1 bis 4 abwichen. Eine Schätzung nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV komme nur in Betracht, wenn keine geeigneten Daten vorlägen.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV ermögliche, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich sei, eine Abweichung von Vorgaben der ImmoWertV, erläutere Nummer 10.(2) ImmoWertA. Die Vorschrift schaffe damit die erforderliche Grundlage, um dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität Rechnung tragen zu können. Die Regelung zielle auf Fälle, in denen für den Wertermittlungstichtag lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorlägen, die nicht nach der geltenden ImmoWertV ermittelt worden seien, beispielsweise bei einem Wertermittlungstichtag vor Inkrafttreten der ImmoWertV oder sofern zum Wertermittlungstichtag noch keine nach ImmoWertV ermittelten Daten vorlägen.

Das Modell für die Berücksichtigung von allgemeinen Wertverhältnissen und boGs komme auch bei den wertrelevanten Daten wie dem Liegenschaftszinssatz und dem Sachwertfaktor zum Tragen. So erläutere Nummer 33.2 ImmoWertA, dass erhebliche Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, die nicht sachgerecht über eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes oder anderweitig berücksichtigt werden könnten, in der Regel als boGs zu berücksichtigen seien. Entsprechendes gelte beim Sachwertfaktor. „Je mehr allgemeine Grundstücksmerkmale bereits in den vorläufigen Verfahrenswert einfließen, desto weniger Grundstücksmerkmale müssen als boG im weiteren Sinne berücksichtigt werden und desto besser ist die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens“, führte Schaper aus. Die objektspezifische Anpassung in Stufe 1 könne durch die Anwendung geeigneter Indexreihen oder Umrechnungskoeffizienten, marktübliche Zu- oder Abschlä-

ge, in anderer Weise oder durch sachverständige Schätzung erfolgen. Bei starken Abweichungen sei gem. Nummer 9.(1).4 ImmoWertA zu prüfen, ob eine Anpassung noch sachgerecht sei. Weiterhin ging Schaper auf die Ablaufschemata und Beispiele zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen sowie des Erbaurechts innerhalb der ImmoWertA ein. Im Hinblick auf den weiteren Verfahrensablauf zeigte Schaper zahlreiche Baustellen auf. So stünde die Verabschiedung der ImmoWertA sowie bis voraussichtlich Ende 2024 der NHK 2020 und der Regionalfaktoren noch an. Erst danach werde die Umsetzung durch die Gutachterausschüsse, die Umsetzung in der steuerlichen Bewertung und die Adaption durch die Sachverständigen erfolgen. „Letztlich kann es noch Jahre dauern, bis die neuen Regelungen in der Praxis angekommen sind“, so Schaper.

Entwicklungen und Trends im deutschen Gesundheitsmarkt

„Mit einem Volumen von 474 Mrd. € lagen die Gesundheitsausgaben in Deutschland 2021 bei 13,2 % des BIP. Auf ambulante Behandlungen entfielen davon 49 %“, berichtete **Thomas Holzapfel-Hoss**, Immobiliengutachter, Sozialwert Sachverständigenbüro Holzapfel-Hoss. Die Struktur des Gesundheitsmarktes setze sich aus zahlreichen Akteuren mit zum Teil sehr unterschiedlichen Interessen zusammen. Als Trends in der ambulanten Gesundheitsversorgung nannte Holzapfel-Hoss die demografische Entwicklung mit den Herausforderungen einer überalterten Ärzteschaft, einer Feminisierung der Ärzteschaft und einem Wandel des ärztlichen Selbstverständnisses. Ärzte bevorzugten verstärkt ein Angestelltenverhältnis statt der Selbstständigkeit und achteten mehr auf die Work-Life-Balance. Diese Entwicklung verstärke den Kooperationsbedarf mit ganzheitlicher Versorgung, Kostenreduktion und Effizienzvorteilen. Als Folge des hohen Investitionsbedarfs für größere kooperative Strukturen steige der (Fremd-)Kapitalbedarf. Gepaart mit einer geringeren Investitionsbereitschaft der Ärzte und dem meist fehlenden betriebswirtschaftlichen Fachwissen komme es vermehrt zu Kettenbildungen.

Von den 2021 entstandenen 230 Mrd. € Gesundheitsausgaben in ambulanten Einrichtungen seien 93 Mrd. € auf ärztliche Leistungen entfallen. Bei den Praxisstrukturen ließen sich Einzelpraxen, Berufsausübungsgemeinschaften (BAG) und Medizinische Versorgungszentren (MVZ) unterscheiden. Bei einem MVZ handle es sich um eine ärztlich geleitete Einrichtung, in der Ärzte als Angestellte oder Vertragsärzte tätig seien. Ein MVZ müsse über einen oder mehrere Vertragsarztsitze verfügen. Die möglichen Gründer und Rechtsformen seien vorgeschrieben. Die Zahl der Praxen und MVZ seien zwischen 2010 und 2020 von 88.720 auf 104.539 gestiegen. „Die veränderten Anforderungen wirken sich auch auf die Immobilien aus. In der Vergangenheit war die Einzelpraxis oder Gemeinschaftspraxis die Immobilienform der ambulanten gesundheitlichen Versorgung, als Teil des Wohnhauses eines Arztes oder als vermietete Praxis in einem Wohn- und Geschäftshaus“, so Holzapfel-Hoss. Die Entwicklung in den vergangenen Jahren und die zukünftige Entwicklung gehe in die Richtung Ärztehaus bzw. Gesundheitszentrum als neue Immobilienform für die ambulante gesundheitliche Versorgung. Je nach Größe seien dort mehrere Praxen von Ärzten, von anderen Gesundheits- und Heilberufen sowie Ladenlokale des Gesundheitshandels und der Gesundheitshandwerker untergebracht.

Im Bereich der Rehabilitation gelte der Grundsatz Reha vor Rente und Pflege. Die Anträge auf Vorsorge- und Rehabilitationsleistungen würden daher wieder häufiger genehmigt. Als neue Form sei die Anschlussheilbehandlung bzw. -rehabilitation in den Leistungskatalog aufgenommen worden. Hierzu bedürfe es einer engen Zusammenarbeit zwischen Krankenhaus und Rehabilitationseinrichtung. Vorsorge- und Rehabilitationsbehandlungen könnten stationär, teilstationär oder ambulant erbracht werden. Im Jahr 2021 seien 10,92 Mrd. € der Gesundheitsausgaben auf die 1.092 bestehenden Reha-Kliniken entfallen. Im Vergleich der Jahre 2011 und 2021 falle auf, dass sich die Zahl der Reha-Kliniken von 1.233 auf 1.092, die Fallzahlen von 1.926.055 auf 1.624.140 Patienten und die Bet-

tenauslastung von 78,1 auf 71,7 % reduziert hätten. Die durchschnittliche Verweildauer sei von 25,4 auf 26,1 Tage gestiegen.

„Aufgrund dieser Entwicklung konzentrieren sich Neubauten von stationären Rehabilitationseinrichtungen auf Standorte in oder in der Nähe von Ballungsräumen und großen Zuweiserkliniken. Die Einrichtungen weisen in der Regel 150 oder mehr Betten auf und häufig werden zwei unterschiedliche Fachrichtungen angeboten“, so Holzapfel-Hoss. Die Unterbringung erfolge i.d.R. in Einzelzimmern mit eigenem Duschbad/WC als Standard. Daneben etablierten sich teilstationäre Rehabilitationseinrichtungen ohne Übernachtungsmöglichkeit, sogenannte ambulante Rehazentren. Von der Grundanlage ähnelten sie mit ihrem Schwerpunkt in der orthopädischen Fachrichtung einer Physiotherapiepraxis, ergänzt um Ruheräume, einen größeren Empfang/Garderobe/Sanitärbereich, einen Speiseraum, ggf. noch ein Schwimmbad für einen täglichen Aufenthalt der Patienten von ca. 9.00 bis 17.00 Uhr von Montag bis Freitag.

Im Bereich der akutstationären Gesundheitsversorgung stehe aktuell eine große Krankenhausreform an, die das 2003 eingeführte Fallpauschalen-System (DRG) sowie die Krankenhausstruktur durch neue Abrechnungsmodalitäten in der stationären Krankenhausbehandlung und neue Regeln für die Behandlung von Patienten reformieren solle. Als Ziele der Reform nannte Holzapfel-Hoss die Sicherung und Steigerung der Behandlungsqualität und die Entbürokratisierung und Entökonomisierung des Systems. Dabei verbleibe die Krankenhausplanung bei den Ländern, die zudem eine bedarfsgerechte Krankenhausstruktur und die Investitionskostenfinanzierung sicherstellen müssten. Die Planungsbehörde des jeweiligen Bundeslandes weise den dortigen somatischen Krankenhäusern spätestens bis Ende 2025 Leistungsgruppen zu. Die Krankenhäuser müssten vorgegebene Qualitätskriterien für die Leistungsgruppen erfüllen. Statt fester Fallpauschalen sollten ab 2026 Vorhaltevergütungen in Höhe von 60 % der bisherigen DRG-Kosten für die Leistungsgruppen gezahlt werden, weitere Einnahmen könnten über die Abrechnung von

Behandlungsfällen generiert werden. Grundsätzlich erfolge keine Erhöhung des Erlösvolumens. Der Bund informiere die Patienten öffentlich und frei zugänglich über die Qualität der einzelnen Krankenhäuser.

Die neue Krankenhausstruktur unterscheide Maximalversorgung, Schwerpunktversorgung, Grund- und Regelversorgung und Übergang zu ambulanter bzw. stationärer Versorgung.

„Nicht alle derzeitigen Akutkrankenhäuser werden bestehen bleiben. Es werden vielmehr Verlagerungen von Leistungsgruppen zu den nächstgrößeren Krankenhäusern stattfinden, was dort einen baulichen Anpassungsbedarf erzeugen kann“, prognostizierte Holzapfel-Hoss. Die Grenzen zwischen ambulanter und stationärer Versorgung würden sich künftig fließender gestalten. Im Versorgungsbereich Level II im Übergang zur ambulanten Versorgung werde ein neuer Gebäudetypus entstehen, der zurzeit noch nicht konkret beschrieben werden könne. Aktuelle Gutachten zu Akutkrankenhäusern müssten mit eindeutigen Vorbehalten formuliert werden.

Wertermittlung in Sanierungsgebieten

„Die Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung und deren Abschöpfung in Form des Ausgleichsbetrags ist ein gesetzlicher Auftrag. Die Erhebung der Ausgleichsbeträge wird beispielsweise in Baden-Württemberg durch das Regierungspräsidium und die Gemeindeprüfanstalt geprüft. Das bedeutet, dass die Kommune verpflichtet ist, Einnahmen zu generieren, um ihre Ausgaben zu decken“, erläuterte **Gabriele Koch**, ö.b.u.v. Sachverständige für Grundstücksbewertung im Büro Hofmeister & Koch. Der Ablauf eines Sanierungsverfahrens umfasse mehrere Phasen und nehme häufig mehrere Jahre in Anspruch. In Phase eins erfolge die Grobanalyse und die Antragstellung für das Sanierungsprogramm, in Phase zwei die vorbereitenden Untersuchungen mit dem Beschluss des Gemeinderats zur förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets, in Phase drei die Sanierungsdurchführung mit dem Eintrag des Sanierungsvermerks in Ab-

teilung II der betroffenen Grundbücher und in Phase vier die Aufhebung der förmlichen Festlegung durch den Gemeinderat und die Löschung des Sanierungsvermerks.

Zu den Rechtsgrundlagen für die Wertermittlung in Sanierungsgebieten zählen neben dem besonderen Städtebaurecht im BauGB die ImmoWertV und die Städtebauförderrichtlinien des jeweiligen Bundeslandes (StBauFR). Zu unterscheiden seien das umfassende Verfahren nach § 153 ff. BauGB, bei dem ggf. Ausgleichsbeträge anfallen könnten, und das vereinfachte Verfahren nach § 142 (4) BauGB, bei dem von der Erhebung von Ausgleichsbeträgen abgesehen werden könne, wenn sie für die Sanierung nicht erforderlich seien; in der Regel, wenn nicht mit Bodenwerterhöhung gerechnet werde. Gemäß § 154 BauGB habe der Eigentümer eines im förmlich festgelegten Sanierungsgebiet gelegenen Grundstücks einen Ausgleichsbetrag zu entrichten, der durch die Sanierung bedingten Erhöhung des Bodenwerts seines Grundstücks entspreche. Die durch die Sanierung bedingte Erhöhung des Bodenwerts bestehe aus dem Unterschied zwischen dem Anfangswert und dem Endwert. Dabei entspreche der Anfangswert dem Bodenwert, der sich für das Grundstück ergeben würde, wenn eine Sanierung weder beabsichtigt noch durchgeführt worden wäre, also der Bodenwert „ohne Aussicht auf Sanierung“. Beim Endwert handle es sich um den Bodenwert, der sich für das Grundstück durch die rechtliche und tatsächliche Neuordnung des förmlich festgelegten Sanierungsgebiets ergebe, also den Bodenwert „nach Abschluss der Sanierung“. Mit dem Ausgleichsbetrag sollten die Eigentümer sanierungsbedingte Werterhöhungen ihrer Grundstücke gegenüber der Gemeinde ausgleichen. Die Sanierung sei theoretisch wertneutral für den Eigentümer, da seiner Geldleistung eine entsprechende Werterhöhung seines Grundstücks gegenüberstehe.

Bewertungsmethodisch sei bei der Wertermittlung in Sanierungsgebieten die Ermittlung des Verkehrswerts nach § 194 BauGB, bei dem Bau und Boden als Gesamtheit begriffen werde, von der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte nach § 154 Abs. 2

BauGB, bei dem nur der Bodenwert „Bemessungswert“ für Geldleistung sei, zu unterscheiden. Bei der Ermittlung der sanierungsbedingten Bodenwerterhöhung zur Bemessung von Ausgleichsbeträgen nach § 154 Abs. 1 BauGB sehe § 40 ImmoWertV vor, dass die Anfangs- und Endwerte bezogen auf denselben Wertermittlungstichtag zu ermitteln seien. Qualitäts- und Wertermittlungstichtag könnten bei der Wertermittlung in Sanierungsgebieten auseinanderliegen. Verkehrswerte (§ 194 BauGB) könnten nicht ausgerechnet werden, sie bildeten sich im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Es müsse überlegt werden, ob die wie auch immer ermittelten Werte dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr vor Ort entsprechen könnten. Da es sich um reine Bodenwerte handle, wie bei Anfangs- und Endwert, sei nach § 40 (1) ImmoWertV „vorrangig“ das Vergleichsverfahren anzuwenden. Allerdings scheidet das Vergleichsverfahren in der Regel mangels Vergleichskauffällen aus. Sei kein direkter Preisvergleich möglich, könnten andere Verfahren wie das Vergleichskomponenten-Verfahren, das Ertragsdifferentialverfahren oder das mathematisch-statistische Verfahren zur Anwendung kommen. Zu dem Vergleichskomponenten-Verfahren zählen beispielsweise die Multifaktorenanalyse und das Zielbaumverfahren. Das Ertragsdifferentialverfahren stütze sich auf die Ableitung höherer Bodenwerte aus höheren Mieten. Als mathematisch-statistische Verfahren gälten das Modell Niedersachsen und das deduktive Bodenwertermittlungsverfahren. Anhand von Praxisbeispielen erläuterte die Referentin die Vorgehensweise bei diesen Verfahren.

Für die Wertermittlung könnten Informationen über das Sanierungsverfahren wie der Abgrenzungsplan, der Beschluss über die Sanierungsatzung, der Stand des Verfahrens, die Art des Verfahrens und ggf. das Anfangs- und Endwertgutachten häufig bei der Kommune beschafft werden. Zudem erfolge der Hinweis auf den Sanierungsvermerk bei den rechtlichen Gegebenheiten. Im Gutachten seien bei einem umfassenden Verfahren sowohl eine bekannte (voraussichtliche) Höhe des Ausgleichsbetrags wie auch das Fehlen dieser Erkenntnisse auf-

zuführen. Der Hinweis könne dann etwa lauten: „Die Sanierung wird im umfassenden Verfahren durchgeführt. Falls sich der Bodenwert durch die Sanierungsmaßnahmen erhöht, erhebt die Stadt spätestens nach Abschluss der Sanierung einen Ausgleichsbetrag nach § 154 BauGB. Eine sanierungsbedingte Bodenwerterhöhung des Bewertungsgrundstücks sowie der korrespondierende Ausgleichsbetrag bleiben im Rahmen dieser Wertermittlung unberücksichtigt.“ Sei der Ausgleichsbetrag bekannt, sei dieser in Summe unter den boGs wertmindernd zu berücksichtigen.

Die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen sei Verwaltungsaufgabe und für jedes Grundstück hinsichtlich der Anrechnungstatbestände und der anrechenbaren Flächenanteile individuell zu betrachten. Es sei zu prüfen, ob evtl. die Bagatellregelung anwendbar sei.

Sachverständige als Allrounder

„Bei Großprojekten ist eine technische Due Diligence selbstverständlich. Bei Ein- und Zweifamilienhäusern wäre das viel zu aufwändig. Dennoch stellt sich die Frage, wie sich ein Verkehrswertgutachten ohne die Kenntnis von Bausubstanz, Bauphysik, Bauchemie, Schadstoffen, Brandschutz, Baumängeln, Bauschäden, Instandsetzungsmaßnahmen, Instandsetzungskosten, energetischen Maßnahmen und dem CO₂-Ausstoß erstellen lässt“, führte **Daniela Unglaube**, ö.b.u.v. Sachverständige für Grundstücksbewertung, aus. Im Hinblick auf die Modellkonformität gewinne dabei die Berücksichtigung der allgemeinen und besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG) nach § 8 ImmoWertV an Bedeutung. Bei der Gutachtenerstellung sei immer zu überlegen, ob, an welcher Stelle und in welchem Umfang das Bewertungsobjekt vom Referenzobjekt abweiche und damit Abweichungen in den boGs zu berücksichtigen seien. BoGs könnten insbesondere bei besonderen Ertragsverhältnissen, Baumängeln und Bauschäden, baulichen Anlagen, die nicht mehr wirtschaftlich nutzbar seien (Liquidationsobjekte) und zur alsbaldigen Freilegung anstünden, Bodenverunreinigungen, Bodenschätzen

sowie grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen vorliegen. Die Berücksichtigung erfolge, wenn nicht bereits anderweitig geschehen, erst bei der Ermittlung der Verfahrenswerte, insbesondere durch marktübliche Zu- oder Abschläge.

Unerlässlich für die Wertermittlung sei die Prüfung des Bebauungsplans, das Abfragen zu Bodenordnungsverfahren und geplanten Sanierungsgebieten, die Einsicht in das Baulastenverzeichnis und das Einholen eines Grundbuchauszugs. Hinsichtlich vorhandener Baumängel und Bauschäden gelte es für Sachverständige für Grundstücksbewertung herauszufinden, wie der Markt darauf reagiere. Dabei spiele es neben dem Umfang des Schadens eine Rolle, ob der Schaden baujahrestypisch und somit bereits im Verfahren unter der Restnutzungsdauer berücksichtigt sei. Gehe er über das baujahrestypische Erscheinungsbild hinaus, müsse er bei den boG berücksichtigt werden. Sachverständige könnten Baumängel und Bauschäden über Näherungsmethoden, Wertabschläge auf Basis von Erfahrungswerten oder von Marktuntersuchungen berücksichtigen.

„Neben Asbest und Altlasten können auf vorge nutzten Grundstücken und in älteren Gebäuden auch andere Schadstoffe vorliegen. Bei Großprojekten starten Käufer im Vorfeld der Transaktion umfangreiche Untersuchungen durch Fachplaner. Bei kleineren Projekten erfolgen Untersuchungen i.d.R. nur im Rahmen eines Rückbaukonzeptes nach erfolgtem Kauf“, berichtete Unglaube. Im Bestand gelte es für Sachverständige abzuwägen, von welchen Schadstoffen der Käufer Kenntnis haben könnte. Wertminderungen könnten nur erfolgen, wenn der Käufer Kenntnis habe. Dabei sei unbedingt die Marktlage zu berücksichtigen.

Hinsichtlich des Brandschutzes könnten von einem Sachverständigen für Grundstücksbewertung Grundkenntnisse, aber keine tiefer gehenden Kenntnisse erwartet werden. Sei Gefahr im Verzug, beispielsweise bei verstellten Fluchtwegen oder fehlenden Brandschotts, müsse ein Hinweis erfolgen. Die Bewertung von energetischen Eigenschaften durch den Markt sei aktuell von großer Unsicherheit

geprägt. Die Verpflichtung zur Verwendung von regenerativen Energien verunsichere die Käufer. Zu viele Fragen bezüglich Leistung, Kosten, gesetzlichen Verpflichtungen, Förderungen, Lebensdauer oder auch weiterer erforderlicher baulicher Maßnahmen seien noch nicht geklärt. Die Unsicherheit bedeute ein höheres Risiko, was wiederum zur Wertminderung führe. Diese müsse in Abhängigkeit von der Einzelsituation marktgerecht eingeschätzt werden.

„Hauptaufgabe von Grundstücksbewertern ist es zu beurteilen, wie der Käuferkreis auf die rechtlichen Gegebenheiten, die tatsächlichen Eigenschaften, die sonstige Beschaffenheit und die Lage des Grundstücks reagiert, damit entsprechende marktübliche Zu- oder Abschläge berücksichtigt werden können“, sagte Unglaube. Es sei nicht ihre Aufgabe, eine technische Due Diligence durchzuführen, sondern das Bewertungsobjekt marktgerecht zu bewerten. Hierbei sei je nach Teilmarkt des Käuferkreises zu differenzieren.

„Sachverständige müssen sich regelmäßig weiterbilden, immer auf dem aktuellen Stand sein und über Grundlagenkenntnisse in allen die Wertermittlung betreffenden Themen verfügen“, lautete Unglaubes Fazit. Eine genaue Beschreibung der Leistung sei im Gutachten ebenso bedeutsam wie ein aussagekräftiger Haftungsausschluss. Sachverständige für Grundstücksbewertung beurteilten nicht die Bausubstanz, sondern die Reaktion der Käufer. Eine gute Marktkenntnis und Marktuntersuchungen seien die Grundlage jeder guten Sachverständigentätigkeit. „Nur wer wie die Käufer denkt, kann marktgerecht bewerten“, so Unglaube.

Die neue BelWertV in der Praxis

„Vieles in der 2022 novellierten BelWertV entspricht altem Wein in neuen Schläuchen“, stellte Prof. Dr. **Ullrich Werling**, Professur für Immobilienrecht an der Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin und Gesellschafter bei HWS Werling, Schäfer und Partner, fest. Neu hinzugekommen sei § 10 Abs. 2 BelWertV, der im Fall von Hotel-, Klinik-, Pflegeheim- oder einer vergleichbaren Nutzung die Ermittlung des Rohertrags auf der Basis vorsichtig

angenommener Umsätze pro Zimmer oder Bett vorgebe. § 10 Abs. 3 BelWertV sehe bei Objekten mit Gastronomie als Hauptnutzung, Kinos und vergleichbaren Freizeitobjekten die Herleitung der Roherträge über die Umsätze pro Sitzplatz vor. Der nach § 10 BelWertV ermittelte Rohertrag sei um die üblicherweise beim Vermieter verbleibenden Bewirtschaftungskosten zu kürzen. Die Mindesthöhe für den Abzug der Kosten betrage nach § 11 Abs. 1 Satz 1 insgesamt 15 % des Rohertrags. Im Ergebnis dürften aber die tatsächlichen oder kalkulierten Bewirtschaftungskosten eines Objekts nicht unterschritten werden. „Der Verordnungstext stellt hier leider nicht klar, auf was sich die 15 % beziehen“, sagte Prof. Werling.

Nach langem Ringen sei eine Dynamisierung der Mindest-Kapitalisierungszinssätze eingeführt worden. Der Kapitalisierungszinssatz sei im Ertragswertverfahren das Surrogat des Liegenschaftszinssatzes. Die aufgeführten Mindestsätze dienten zur Begrenzung des Ertragswerts in der Beleihungswertermittlung. Sofern allerdings die marktüblichen Liegenschaftszinssätze deutlich niedriger ausfielen, entstände eine große Differenz von Markt- und Beleihungswert.

Dem Vorsichtsprinzip des Beleihungswerts geschuldet, erfordere die Feststellung nachhaltiger Merkmale des Objekts und deren Einflussgrößen auf die Bewertung nach § 3 Abs. 2 Satz 2 und 3 BelWertV eine langfristige Betrachtung der Marktgegebenheiten, also nicht nur der aktuellen Zyklen. Der betrachtete Zeitraum sei zu benennen und seine Angemessenheit nachvollziehbar darzulegen. Ein Betrachtungszeitraum von weniger als zehn Jahren sei wenig sinnvoll.

Bei der Kapitalisierung nach § 12 BelWertV sei der um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts nach § 9 Abs. 2 verminderte Reinertrag in Abhängigkeit von der Restnutzungsdauer der baulichen Anlage und dem Kapitalisierungszinssatz mit dem sich daraus ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. In Angleichung an die ImmoWertV weise auch die BelWertV für die Nutzungsdauern keine Spannen, sondern Maximalansätze aus. Bei Warenhäusern und Einkaufszentren betrage die Maximalnutzungsdauer jetzt 40 Jahre, bei Parkhäusern

30 Jahre. „Bewerter sollen in der Beleihungswertermittlung möglichst realitätsnah agieren. Daher gleichen die Restnutzungsdauern nicht unbedingt denen der Verkehrswertermittlung, in der sie modellkonform anzusetzen sind“, berichtete Prof. Werling. Die Mindestkapitalisierungszinssätze setzten sich neu aus dem Zinssatz einer 30-jährigen Bundesanleihe und einem BaFin-Zuschlag zusammen. Einmal im Jahr veröffentlichte die BaFin künftig auf ihrer Homepage die Mindestkapitalisierungszinssätze. Bis zum 31.12.2023 betrage der Mindestkapitalisierungszinssatz für Wohnen 5,1 %, für Gewerbe 6,1 %. Zusätzlich gebe es weitere Auf- und Abschläge für besondere Nutzungsarten. So könne bei Top-Wohnimmobilien ein Abschlag von 0,5 % vorgenommen werden.

Ebenfalls neu sei in § 4 Abs. 2 BelWertV der Vermietungsabschlag bei eigennutzungsfähigen Objekten. „Allerdings bleibt die Verordnung vage, was unter einer nachvollziehbaren Ermittlung der damit verbundenen Wertminderung konkret zu verstehen ist“, führte Prof. Werling aus. Damit bestehe die Gefahr starker Uneinheitlichkeit bei der Herangehensweise von Banken. Der Gutachterausschuss Potsdam habe im Grundstücksmarktbericht 2022 bei einer Untersuchung der Kauffälle aus dem Berichtsjahr 2022 festgestellt, dass die Wohnflächenpreise bei Weiterverkäufen von vermieteten Eigentumswohnungen mit Baujahr vor 1960 im Durchschnitt 16 % sowie mit Baujahr 1991 bis 2017 im Schnitt 12 % niedriger gelegen hätten als bei nicht vermieteten Wohnungen der jeweils gleichen Kategorie.

Als gordische Knoten erwiesen sich die Bodenwerte. Verbleibe bei der Minderung des Reinertrags um den Verzinsungsbetrag des Bodenwerts kein Anteil für die Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlage, so sei nach § 13 Abs. 1 BelWertV als Ertragswert des Beleihungsobjekts nur der Bodenwert anzusetzen. Der Bodenwert sei um die gewöhnlichen Kosten zu mindern, die aufzuwenden wären, um das Grundstück vergleichbaren unbebauten Grundstücken anzugleichen. Der so ermittelte Bodenwert sei vom Zeitpunkt, an dem das Grundstück unbebaut zur Verfügung stünde, auf den Wert-

ermittlungsstichtag abzuzinsen. „Es wird dabei nicht klar, ob hier der Abbruch gemeint ist und welcher Zeitraum für die Abzinsung anzusetzen ist“, stellte Prof. Werling fest.

Der neu in § 11 BelWertV aufgenommene Abs. 2 gebe vor, dass die Einzelkostenansätze der Bewirtschaftungskosten die in Anlage 1 festgelegten Mindestsätze nicht unterschreiten dürften. Damit erfolge die Angleichung an die Mindestansätze der ImmoWertV. In jedem Einzelfall sei auf die unzweifelhafte Angemessenheit des ausgewiesenen absoluten Betrags für eine ordnungsgemäße Verwaltung zu achten.

Neuregelungen bei der steuerlichen Bewertung

„Mit dem Jahressteuergesetz 2022 wurden Vorschriften des Sechsten Abschnitts des Zweiten Teils des Bewertungsgesetzes (BewG), insbesondere zur Bewertung des Grundvermögens im Ertrags- und Sachwertverfahren sowie zur Bewertung von Sonderfällen, für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022 an die ImmoWertV angepasst“, führte **Wilfried Manneck**, Regierungsdirektor, Referent im Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen, aus. Als Bewertungsmethoden nenne das BewG das Vergleichsverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren. Die Abgrenzung der verschiedenen Bewertungsverfahren richte sich nach den Grundstücksarten und den Regelungen des § 182 BewG. Die Grundstücksarten differenzierten sich nach § 181 BewG in bebaute und unbebaute Grundstücke. Die in § 181 Abs. 9 BewG vorgegebene Definition des Wohnungsbegriffs sehe nun eine Soll-Wohnfläche von mindestens 20 m² statt der in der alten Fassung vorgegebenen 23 m² vor. „Problematisch erscheint die Soll-Vorschrift der Wohnfläche, da sie dazu führt, dass im Einzelfall zu prüfen ist, ob bei einer geringeren Wohnfläche nach der Verkehrsanschauung noch von einer Wohnung im bewertungsrechtlichen Sinn ausgegangen werden kann“, so Manneck. Die Zuordnung der Bewertungsverfahren hänge nach § 182 BewG von der Grundstücksart ab. Wohnungs- und Teileigentum seien ebenso wie Ein- und Zweifamilienhäuser im Vergleichsverfahren zu

bewerten. Das Ertragswertverfahren umfasse Mietwohngrundstücke, Geschäftsgrundstücke und gemischt genutzte Grundstücke. Dem Sachwertverfahren vorbehalten seien sonstige bebaute Grundstücke, Geschäfts- und gemischt genutzte Grundstücke ohne übliches Miet-, Wohnungs- und Teileigentum sowie Ein- und Zweifamilienhäuser ohne Vergleichswert.

Bei der Anwendung des Ertragswertverfahrens sei der Wert der Gebäude (Gebäudeertragswert) getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach § 185 zu ermitteln (§ 184 Abs. 1 BewG). Der Bodenwert sei der Wert des unbebauten Grundstücks nach § 179 BewG. Der Bodenwert und der Gebäudeertragswert ergäben nach § 184 Abs. 3 BewG den Ertragswert des Grundstücks. Es sei mindestens der Bodenwert anzusetzen. Sonstige bauliche Anlagen, insbesondere Außenanlagen, seien regelmäßig mit dem Ertragswert des Gebäudes abgegolten. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts sei nach § 185 BewG vom Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser ergebe sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 186) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 187). Der Reinertrag des Grundstücks sei um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergebe; übrig bleibe der Gebäudereinertrag. Der Verzinsung des Bodenwerts sei der Liegenschaftszinssatz (§ 188) zugrunde zu legen. Sei das Grundstück wesentlich größer, als es einer den Gebäuden angemessenen Nutzung entspreche, und sei eine zusätzliche Nutzung oder Verwertung einer Teilfläche zulässig und möglich, sei bei der Berechnung des Verzinsungsbetrags der Bodenwert dieser Teilfläche nicht zu berücksichtigen.

Der Gebäudereinertrag sei mit dem sich aus der Anlage 21 ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Maßgebend für den Vervielfältiger seien der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes. Die Restnutzungsdauer werde grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus der Anlage 22 ergebe, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Seien nach Bezugsfertigkeit des Gebäudes Veränderungen einge-

treten, die die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes verlängert oder verkürzt hätten, sei von einer Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer auszugehen. Die Restnutzungsdauer eines noch nutzbaren Gebäudes betrage regelmäßig mindestens 30 % der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer. Die Gesamtnutzungsdauer für Wohngebäude sei in Anlage 22 von 70 auf 80 Jahre erhöht worden.

Bei den Bewertungen nach den §§ 182 bis 196 BewG seien die von den Gutachterausschüssen ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden, wenn diese Daten im Sinne des § 193 Abs. 3 BauGB als geeignet anzusehen seien, also wenn deren Ableitung weitgehend in demselben Modell erfolgt sei wie die Bewertung. Habe der Gutachterausschuss diese Daten auf einen Stichtag bezogen, sei der letzte Stichtag vor dem Bewertungsstichtag maßgeblich, sofern dieser nicht mehr als drei Jahre vor dem Bewertungsstichtag liege. Liege der Bezugsstichtag mehr als drei Jahre zurück oder sei kein Bezugsstichtag bestimmt, seien die sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten anzuwenden, die von den Gutachterausschüssen für den letzten Auswertungszeitraum abgeleitet worden seien, der vor dem Kalenderjahr ende, in dem der Bewertungsstichtag liege. Diese Daten seien für längstens drei Jahre ab dem Ende des Kalenderjahres maßgeblich, in dem der vom Gutachterausschuss zugrunde gelegte Auswertungszeitraum ende. Soweit sich die maßgeblichen Wertverhältnisse nicht wesentlich geändert hätten, könnten die Daten auch über einen längeren Zeitraum als drei Jahre hinaus angewendet werden.

Das Jahressteuergesetz 2022 nehme die Geeignetheit der von den Gutachterausschüssen ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten auch dann an, wenn die Gutachterausschüsse z.B. auf der Grundlage der Übergangsregelung in § 53 Abs. 2 ImmoWertV bis zum Ablauf des 31.12.2024 bei der Ermittlung die Gesamtnutzungsdauer abweichend von § 12 Abs. 5 S. 1 und Anlage 1 ImmoWertV sowie die Restnutzungsdauer abwei-

chend von § 12 Abs. 5 S. 1 und Anlage 2 ImmoWertV ermittelt hätten.

Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten seien neu die nach § 187 Abs. 3 BewG an den Bewertungsstichtag angepassten Bewirtschaftungskosten aus Anlage 23 anzusetzen. Danach seien die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung in Anlage 23 jährlich an den vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Die Anpassung erfolge mit dem Prozentsatz, um den sich der Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Bewertungsstichtag vorausgehe, erhöht oder verringert habe. Die indizierten Bewirtschaftungskosten seien für alle Bewertungsstichtage des Kalenderjahres anzuwenden. Das Bundesministerium der Finanzen veröffentliche den maßgebenden Verbraucherpreisindex im Bundessteuerblatt.

Für Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2022 seien die Bewirtschaftungskosten mit den an den Bewertungsstichtag angepassten Einzelsätzen aus Anlage 23 BewG zu berücksichtigen. „Ein Ansatz in tatsächlicher Höhe oder nach Erfahrungssätzen kommt nicht mehr in Betracht“, sagte Manneck.

Nach § 188 Abs. 1 und 2 BewG seien Liegenschaftszinssätze Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst würden. Anzuwenden seien die von den Gutachterausschüssen ermittelten Liegenschaftszinssätze. Soweit derartige Liegenschaftszinssätze nicht zur Verfügung stünden, gälten 3,5 % für Mietwohngrundstücke, 4,5 % für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, 5,0 % für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 % und 6,0 % für Geschäftsgrundstücke.

Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts

Die sich aus § 198 BewG ergebende Öffnungsklausel beruhe als Aufgaben-

bereich für Sachverständige den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts. Allerdings stelle die Finanzverwaltung Anforderungen an den Nachweis. Es werde regelmäßig ein Gutachten für die gesamte „wirtschaftliche Einheit“ verlangt. Dieses könne erstellt werden vom zuständigen Gutachterausschuss, von ö.b.u.v. Sachverständigen für Grundstücksbewertung oder von Personen, die nach DIN EN ISO/IEC 17024 von einer anerkannten Zertifizierungsstelle als Gutachter für Grundstücksbewertung zertifiziert seien. Die Nachweislasterlast des Steuerpflichtigen umfasse auch den Qualifikationsnachweis des Gutachters.

Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts könne auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis über das zu bewertende Grundstück dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse hierfür gegenüber den Verhältnissen am Bewertungsstichtag unverändert seien. Das Gutachten über den niedrigeren gemeinen Wert sei für die Feststellung des Grundbesitzwerts nicht bindend, sondern unterliege der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Zur Ordnungsmäßigkeit eines Sachverständigengutachtens gehörten methodische Qualität und eine zutreffende Erhebung und Dokumentation der Begutachtungsgrundlagen. Zur Ermittlung des gemeinen Werts von Grundstücken (Verkehrswert) seien sämtliche wertbeeinflussenden Umstände zu berücksichtigen. Hierzu gehörten auch die den Wert beeinflussenden Rechte und Belastungen privatrechtlicher und öffentlich-rechtlicher Art. Mit Ausnahme des Nachweises der üblichen Miete komme ein wertmindernder Nachweis zu einzelnen in den §§ 179 und 182 bis 196 BewG enthaltenen Bewertungsgrundlagen, z.B. hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten, nicht in Betracht. Lügen im Rahmen des Nachweises des niedrigeren gemeinen Werts gleichzeitig ein zeitnah zum Bewertungsstichtag im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zustande gekommener Kaufpreis und ein Sachverständigengutachten vor, sei der Grundbesitzwertfeststellung der Kaufpreis zugrunde zu legen. Ein solcher Kaufpreis liefere den sichersten Anhaltspunkt für den gemeinen Wert.

BIIS Wohnimmobilien-Konferenz 2023

Wohnimmobilien galten lange Zeit als langweilige, aber sichere Assetklasse. Steigende Zinsen und der Einbruch am Transaktionsmarkt in Folge des Ukrainekriegs, die zunehmende Attraktivität anderer Anlageformen und die steigende Regulatorik änderten diese Sichtweise. Insolvenzen von Projektentwicklern und die Volatilität der politischen Entscheidungen führen zu Unsicherheiten, die Investoren und Finanziers mit höheren Risikoaufschlägen einpreisen. Wertermittler, die den Markt simulieren, stehen vor der Herausforderung, die Unsicherheiten und Trends des Marktes sachgerecht einzuschätzen. Auf der Wohnimmobilien-Konferenz 2023 des Bundesverbands der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS) beleuchteten die Referenten unterschiedliche Aspekte zur aktuellen Lage und zu den Entwicklungen an den Wohnimmobilienmärkten.

Der deutsche Wohnimmobilien-Markt

Die Rahmenbedingungen für den Immobilienmarkt haben sich im vergangenen Jahrzehnt deutlich verändert“, erläuterte Prof. Dr. **Michael Voigtländer**, Leiter Cluster Globale und regionale Märkte im Kölner Institut für Wirtschaft (IW). Den 2010er Jahren mit einem robusten Wirtschaftswachstum, fallenden Zinsen und starker Zuwanderung stünden die 2020er Jahre gegenüber, gekennzeichnet durch makro-ökonomische Unsicherheiten, in kurzer Zeit stark steigende Zinsen, Fachkräftemangel, zu hohe Baustandards, deutlich zunehmende Baukosten – allein in den vergangenen zwei Jahren um rd. ein Drittel – und eine erneut hohe Zuwanderung. Die Auftragseingänge des Bauhauptgewerbes seien aufgrund des stockenden Immobilien-Transaktionsmarktes seit dem zweiten Halbjahr 2022 deutlich eingebrochen, erste Probleme der Branche ließen sich bereits beobachten. Während der Gutachterausschuss in Frankfurt am Main im ersten Halbjahr 2021 noch den Verkauf von 377 Neubau-Eigentumswohnungen verzeichnet habe, seien es im ersten Halbjahr 2023 nur noch 38 gewesen. Die Verkäufe hätte sich damit um 90 % reduziert. Doch nicht nur in Frankfurt stünden Projektentwickler vor dem Problem, ihre Immobilien zu verkaufen. „Den ersten Projektentwicklern geht die Luft aus, da die Liquidität nicht reicht. Je länger der Stillstand am Transaktionsmarkt dauert, umso mehr Insol-

venzen werden wir auf dem Markt erleben“, sagte Prof. Voigtländer. Das sei problematisch, weil es auch das Bauhauptgewerbe negativ beeinflusse und zu einer Abwanderung der Fachkräfte in andere Branchen führe. In den meisten Großstädten seien seit den 2010er Jahren deutlich zu wenig Wohnungen gebaut worden, in einigen Landkreisen und strukturschwachen Räumen aber auch deutlich zu viel. Die Flüchtlingszuwanderung, aber auch die dringend notwendige Fachkräftezuwanderung erhöhe die Wohnungsnachfrage noch einmal. Die Zukunftsfähigkeit Deutschlands hänge stark von der Zuwanderung von rd. 400.000 Fachkräften pro Jahr ab, diese kämen allerdings nur, wenn sie auch adäquaten Wohnraum fänden. Der Angriffskrieg in der Ukraine habe 2022 zu einer Rekordzuwanderung nach Deutschland geführt, allein rd. 1,2 Mio. Flüchtlinge aus der Ukraine. Der Bedarf an Wohnraum bleibe hoch und Knappheiten wirkten sich stabilisierend auf Märkte aus. Als zweiter Faktor käme die Erwartung mittelfristig wieder sinkender Zinsen hinzu. Dafür spreche auch die demografische Entwicklung. Die Gesellschaft altere und die Kombination aus steigender Lebenserwartung und konstantem Renteneintrittsalter treibe die Ersparnisbildung. Investitionen könnten dies aufgrund des sinkenden Erwerbspersonenpotenzials nicht ausgleichen, daher blieben die Realzinsen niedrig. Die Erwartung einer sinkenden Inflation wirke sich auch auf die Wohnimmobilienpreise aus. Knappheit auf dem

Wohnungsmarkt, steigende Mieten und die Erwartung wieder fallender Zinsen mindere aktuell bei Investoren und Eigentümern die Neigung, mit einem Preisabschlag zu verkaufen. Die Verkäufe umfassten vor allem ältere Immobilien, bei denen ein hoher Investitionsbedarf bestehe. Bei den Wohnungspreisen lasse sich bereits wieder eine Stabilisierung beobachten. Den vom Statistischen Bundesamt kommunizierten drastischen Preisrückgang bei Wohnimmobilien sehe er kritisch, da hier nur noch Durchschnittspreise gebildet würden. Da die Qualität der verkauften Objekte stark sinke, ließen sich die entsprechenden Preisrückgänge beobachten. Insgesamt habe sich die Erschwinglichkeit von Wohneigentum jedoch stark verschlechtert. Viele potenzielle Käufer seien im vergangenen Jahr in den Mietmarkt gedrängt worden. Das habe zu deutlich steigenden Mieten geführt, aufgrund der steigenden Suburbanisierung vor allem in den Umlandgemeinden der Großstädte. Das führe zu sozialen Spannungen und einer zunehmenden Quote von Menschen, die in beengten Wohnverhältnissen lebten. Es sei daher nur eine Frage der Zeit, bis sich der Transaktionsmarkt für Wohnimmobilien wieder einpendele.

Das zweite Thema auf dem Wohnimmobilienmarkt, das eine große Herausforderung darstelle, ergebe sich durch das Ziel, bis 2045 klimaneutral zu sein. Der Gebäudesektor verursache 40 % des Energieverbrauchs. Dabei verbrauchten Neubauten nur rund ein Drittel der Energie von Altbauten.

Ein höherer Einsatz von erneuerbaren Energien bzw. weniger Kohlendioxid-Emissionen im Gebäudesektor senke zudem die Abhängigkeit von Drittstaaten. Allerdings bestünden im Bestand dieselben Probleme wie im Neubau: höhere Baukosten, Handwerkerkangel und hohe Zinsen. Der CO₂-Abdruck im Gebäudesektor sei im vergangenen Jahrzehnt trotz guter Rahmenbedingungen lediglich um 20 % gesunken. Bis 2030 müsse die CO₂-Reduktion zur Erreichung der Klimaziele allerdings nicht bei 20 %, sondern bei 40 % liegen. Der Druck auf ältere Gebäude steige, vor allem durch die regulatorischen Vorgaben wie die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) und die EU-Richtlinie, die ab 2023 den Mindestenergiestandard E und ab 2033 den Standard D vorsehe. Die Errichtung erschwinglicher Wohnungen stehe dabei häufig in Konkurrenz zum Klimaschutz. Die Herstellung einer besseren Energieeffizienz bedinge höhere Neubaukosten. Lügen die Herstellungskosten im Energiestandard NH 70 bei 3.970 €/m², stiegen sie bis zum Standard EH 40 auf 4.330 €/m², die erforderliche Kaltmiete erhöhe sich von 16,73 €/m² auf 17,73 €/m². Die Ausweisung von mehr Bauland in Ballungszentren verringere die Herstellungskosten, erschwere aber die Erreichung des 30-ha-Ziels. „Das ist ein großer Widerspruch, den wir in den kommenden Jahren auflösen müssen“, forderte Prof. Voigtländer. Notwendig sei die Aktivierung von Potenzialen im Bestand und im Umland, ein echtes Bemühen um Baukostensenkung, die Aussetzung des EH-40-Standards, die Aussetzung der Grunderwerbssteuern und mehr Anreize für Bestandsinvestitionen. Aktuell erfolge vor allem eine Unterstützung des Neubaus durch Sonder-Afa und Unterstützung der Wohneigentumsbildung.

Immobilienmarkt an Kapitalmarkt: Turnaround voraus?

„Im Jahr 2022 befanden sich Wohnimmobilienaktien im freien Fall“, berichtete **Thomas Rothäusler**, Equity Analyst Real Estate DB Research. Nach einer deutlichen Erholung Anfang des Jahres 2023 seien die Aktienwerte im Zuge der Bankenkrise im März 2023 erneut gefallen. „Das Segment Real Estate ist auf Finanzie-

rungen angewiesen, ohne Leverage funktioniert der Sektor nicht. Im Zuge der Bankenkrise ging der Markt davon aus, dass der Finanzierungskanal noch enger wird, nachdem schon auf dem Bondmarkt kaum noch Geld bereitgestellt wurde. Bei vielen großen Playern stehen bereits in diesem Jahr mehrere Milliarden an Refinanzierungen an. Entsprechend groß war die Panik, zumal zum damaligen Zeitpunkt die Entwicklung der Wohnimmobilienpreise mit Unsicherheiten behaftet war“, erläuterte Rothäusler. Beispielsweise sei die Aktie des Wohnungskonzerns Vonovia aufgrund der Bilanzrisiken auf dem Tiefpunkt mit 15,67 € und damit unter dem IPO-Preis gehandelt worden. Der Markt habe die extrem niedrigen Mietrenditen, die gestiegenen Baukosten, den hohen Verschuldungsgrad und die fehlende Möglichkeit, die hohe Inflation unmittelbar an die Mieter weiterzureichen, eingepreist. Die Akteure hätten mit einer Abwertung der Immobilien von 40 % gerechnet. Bis September sei dann aufgrund der Stabilisierung der Kreditmärkte und der Wohnimmobilienmärkte eine Erholung der Aktien der börsennotierten Immobilienunternehmen zwischen 30 und 80 % zu beobachten gewesen. Vonovia habe mit Verkäufen genügend Liquidität geschaffen, um den Finanzierungsbedarf für 2023 und 2024 zu decken. Neben größeren Verkäufen, die in den aktuell angespannten Märkten eine Herausforderung darstellten, könnten sich Immobilienunternehmen durch Kapitalerhöhungen Liquidität verschaffen, um teure Refinanzierungen zu vermeiden. „Bei so einer erzwungenen Kapitalerhöhung steht ein Unternehmen allerdings mit dem Rücken zur Wand und entsprechend teuer wird es dann. Zudem kommt es zu einer entsprechend großen Verwässerung“, so Rothäusler. Im März hätten 75 % der global agierenden Investoren mit einer Kapitalerhöhung der Vonovia gerechnet. Der Kapitalmarkt sei extrem volatil und übertreibe in beide Richtungen. Die Bewertungen des Immobilienportfolios bildeten den Markt in seiner Volatilität ab. Die aktuelle Erholung der Wohnimmobilienpreise starte von einem ganz niedrigen Niveau aus und bewege sich immer noch deutlich unter dem Substanzwert. „Wir sind noch nicht aus dem Größten heraus“, sagte Rothäusler.

Entwicklung der Wohnimmobilienpreise in Deutschland

„Die 2010er Jahre waren durch eine ausgeprägte Divergenz in der Preisentwicklung auf den Gütermärkten einerseits und den Vermögensmärkten andererseits geprägt. Während sich die Güterpreise nur sehr moderat erhöhten, legten die Wohnimmobilienpreise deutlich zu“, führte Dr. **Franz Eilers**, Leiter Immobilienmarktforschung in der vdpResearch, aus. Für den starken Anstieg der Wohnimmobilienpreise seien zwei Gründe ausschlaggebend gewesen. Zum einen habe sich aufgrund der hohen Zuwanderung und einer nicht ausreichenden Neubautätigkeit insbesondere in Ballungsgebieten ein Nachfrageüberhang in Form von angespannten Mietmärkten herausgebildet. Zum anderen habe die lockere Geldpolitik in Gestalt von Wertpapierankäufen und extrem niedrigen Kredit- und Kapitalmarktzinsen zu den deutlichen Mietsteigerungen beigetragen. Anfang 2022 hätten die Notenbanken ihre lockere Geldpolitik beendet mit der Folge eines rasanten Zinsanstiegs und einem deutlichen zinsbedingten Nachfrageeinbruch nach selbstgenutztem und renditeorientiertem Wohneigentum. Die Kauffälle von Eigentumswohnungen hätten sich um 17 %, der Geldumsatz um 16 % reduziert. Die Kauffälle von Mehrfamilienhäusern seien um 8 %, der Geldumsatz um 18 % zurückgegangen. In allen Marktsegmenten ließen sich Preiskorrekturen beobachten. Auch im dritten Quartal 2023 würden die Preise weiter sinken. „Die Preisrückgänge werden unter den jetzigen Rahmenbedingungen zum Jahresanfang 2024 auslaufen und dann in eine Seitwärtsbewegung übergehen“, prognostizierte Eilers. Ein Großteil der Preisanpassung erfolge über die allgemeine Teuerung. Insgesamt werde der zinsbedingte Nachfragerückgang stärker durch Mengenanpassungen als durch Preisanpassungen aufgefangen. Aktuell seien noch keine Erholungstendenzen zu verzeichnen.

Zuwanderung und Binnenmigration bei Neubau-Impllosion

„Ein Hauptfaktor der Wohnungsknappheit war in den 2000er Jahren die Binnenwanderung, die mit der Schwarmwanderung begann und in

den Schwarmstädten die Hälfte des Bevölkerungszuwachses generierte“, berichtete Dr. **Reiner Braun**, Geschäftsführer von Empirica. Am Beispiel von Stuttgart zeigte der Referent auf, dass sich aufgrund der durch einen Nachfrageüberhang indizierten hohen Mieten und Kaufpreise die Suburbanisierung ins Umland bereits 2013 bis 2015 verstärkt habe. In den Schwarmstädten sei die Größe der einzelnen Haushalte entgegen dem bundesweiten Trend gestiegen, da die Kinder später auszögen oder sich Menschen in WGs zusammenfänden. Damit habe der Markt einen Weg gefunden, den fehlenden Neubau auszugleichen und die Nachfrage zu befriedigen.

Im vergangenen Jahr seien über eine Million Ukrainer nach Deutschland gekommen. Die in Deutschland lebende Bevölkerung sei dadurch sprunghaft gestiegen. Allerdings handle es sich dabei vor allem um einen Niveausprung. Während sich die Menschen aus der Ukraine zu Beginn verstärkt in Städten wie Berlin und in den ostdeutschen Bundesländern niedergelassen hätten, habe sich die Verteilung mittlerweile der Verteilung der Bevölkerung in Deutschland angeglichen. Der Bedarf nach neuem Wohnraum in Deutschland steige allerdings nur kurzfristig stark an, danach würden wieder weniger Wohnungen benötigt, zumindest bundesweit. Regional gebe es dabei deutliche Unterschiede. Im aktuellen Zyklus seit den 2010er Jahren sei nicht viel gebaut worden und die Baudauer habe sich verdreifacht. „Was 2022 nicht begann, wird 2024/25 nicht fertig“, sagte Braun. In den kommenden drei Jahren würden jedes Jahr weniger Wohnungen fertiggestellt, was die Wohnungspreise stütze. Bereits zwischen 2000 und 2020 seien die Baukosten um rd. 70 % und die Grundstückskosten um 50 % gestiegen und lägen inzwischen auf einem Niveau, das eine Quadratmetermiete von mindestens 20 € erfordere, um wirtschaftlich realisiert werden zu können. Das könnten sich nur wenige leisten. Könne der Projektentwickler sie zu dieser Miete nicht vermieten, verzichte er auf die Umsetzung. Im Jahr 2020 sei ein Neubau noch mit einer Miete von durchschnittlich 12,62 €/m² zu finanzieren gewesen. Die Herstellungskosten sei-

en doppelt so schnell gestiegen wie die Inflation. Je 500 €/m² höhere Baukosten steigere die Miete um 1,60 €/m², jeder Prozentpunkt an höheren Zinsen lasse die Miete bei Baukosten von 2.500 €/m² um weitere ca. 2,10 €/m², bei Baukosten von 3.500 €/m² um weitere ca. 2,70 €/m² steigen. Die Baugenehmigungen seien teilweise schon vor der aktuellen Krise eingebrochen. Einen Anstieg gebe es vor allem dort, wo eher „zu viel“ geplant werde, während der Einbruch insbesondere die Top 7 (außer Köln) treffe. Ohne den Flüchtlingszuzug aus der Ukraine wären die Genehmigungszahlen insbesondere in strukturschwachen Regionen ausreichend gewesen. Der Zyklus interruptus senke den künftigen Leerstand nicht „global“, wohl aber regional. Generell bestehe ein hoher Bedarf, allerdings sähen sich viele Nachfrager nicht in der Lage, die Kosten zu stemmen. Daher führe die Orientierung an einem „globalen“ Neubau in die Irre. „Wir bauen für den Leerstand“, stellte Braun fest. Die Kosten seien (vor allem) politisch gemacht. Hohe Neubaukosten stabilisierten Bestandspreise fast genauso gut wie „echte“ Knappheit, führten aber sozialpolitisch zum Fiasko.

Von der Sanierungspflicht zum Abwertungs-GAU?

„Die EU-Regulatorik ist gut angedacht, aber in Teilen schlecht gemacht“, stellte **Marcus Kemmner**, Leiter Investmentfonds Geschäft bei Wertgrund Immobilien, fest. Die EU-Kommission habe 2021 im Rahmen des „Fit for 55“-Programms einen Vorschlag für eine Neufassung der EU-Gebäuderichtlinie (EPBD) vorgelegt, die anschließend die parlamentarischen Hürden weitgehend genommen habe und nun im „Trilog“ mit Rat und Kommission verabschiedet werden müsse. Seit 1.1.2023 gelte der Neubaustandard EH 55 und die Teilung des CO₂-Preises zwischen Vermieter und Mieter im Rahmen eines Stufenmodells je nach Gebäudeenergieklasse. Ab 2024 sähen die Regelungen für jede neu eingebaute Heizung einen Anteil erneuerbarer Energien von 65 % vor. Bei Einzelmaßnahmen müssten die auszutauschenden Bauteile den Anforderungen nach Energiestandard

EH 70 entsprechen. Der für 2025 geplante Standard EH 40 für Neubauten sei von der Regierung erst einmal verschoben worden. Ab 2028 müssten alle Neubauten „emissionsfrei“ sein, ab 2030 gelte es, im Bestand für Wohngebäude die Effizienzklasse E, ab 2033 die Effizienzklasse D zu erreichen. Zudem gelte dann bei allen größeren Sanierungen eine Solarpflicht für Wohngebäude.

„Wenn Sanierungskosten den Immobilienwert überschreiten und Millionen von Immobilien betreffen, ist dies dramatisch. Betrachtet man den Immobilienbestand in Deutschland, liegen ungefähr 44 % in der Energieklasse F und schlechter, knapp ein Fünftel sogar in der Klasse H“, erläuterte Kemmner.

Für das Management im klassischen Mietwohnungsbau gelte es in den nächsten zehn Jahren, das Portfolio auf Ankaufszeitpunkt, Standorte, die kontinuierlichen Sanierungen und die energetischen Qualitäten genau zu prüfen. Am Beispiel einer Berliner Wohnanlage mit 4.415 m² Wohnfläche, errichtet im Jahr 1973, im Mai 2015 für den Fonds Wertgrund Wohnselect D für 10,34 Mio. € (2.342 €/m²) erworben, erläuterte Kemmner die Sanierungsmaßnahmen, die 2016 bis 2017 für 1,37 Mio. € durchgeführt worden seien. Zum 11.3.2023 sei der Verkehrswert mit 16,35 Mio. € ermittelt worden. Zur Dekarbonisierung der Wohnanlage sei im Rahmen einer schrittweise Simulationsanalyse das optimale Energiekonzept ermittelt worden. An einem weiteren Beispiel einer Münchner Wohnanlage zeigte er die Vorgehensweise bei einer Nachverdichtung, Aufstockung und Sanierung auf. „Wer seine Hausaufgaben ordentlich macht, erlebt keinen Abwertungs-Gau“, so Kemmners Fazit.

Europäische Wohnimmobilienmärkte im Überblick

„Die Zentralbankzinsen stiegen im Zuge der Inflationsbekämpfung deutlich. Die Auswirkungen zeigen sich mit Zeitverzug und die Inflationsherausforderungen verändern sich kontinuierlich“, stellte Dr. **Marcus Cieleback**, Chief Urban Economist bei Patrizia, fest. Die Zinsdynamik der vergange-

nen beiden Jahre sei unerwartet und ungewöhnlich gewesen. In einer langfristigen Betrachtung zeige sich, dass die extreme Niedrigzinsphase der vergangenen Jahre nicht „normal“ gewesen sei und daher auch nicht als bester Ratgeber für die Bestimmung einer angemessenen Prämie diene. Seit Ende 2022 zeige sich aber eine deutliche Stabilisierung, vor allem am langen Ende. Dynamik und Niveausprachen eine unterschiedliche Sprache. Trotz der Zinsdynamik der vergangenen 18 Monate gelte weiterhin, dass aktuell immer noch ein historisch gesehen niedriges Zinsniveau bestehe, welches aufgrund der verzögerten Wirkung der steigenden Zentralbankzinsen nur noch begrenzt ansteigen sollte. Viele Portfolios stünden vor Herausforderungen. Fallende Aktienmärkte und steigende Zinsen hätten 2022 zu Verlusten geführt, welche die weiteren Bereiche der Kapitalanlage „infiziert“ hätten. Für Investoren stelle sich die Frage, wie mit den Belastungen umgehen, inmitten hoher Inflation und steigender Zinsen.

„Wir werden Immobilien neu denken müssen. Sie dienen zur Diversifikation in einem Portfolio. Sie sollten daher fester Bestandteil eines gemischten Portfolios sein, abhängig von Renditezielen und Risikobereitschaft“, sagte Cieleback. Internationale Studien und Korrelationsanalysen bestätigten den Diversifikationsgedanken. In der Mean-Varianz-Analyse dominiere die Effizienzgrenze für ein Portfolio, das Immobilien enthalte, gegenüber der Effizienzgrenze eines Portfolios, welches nur aus Aktien und Anleihen bestehe. Immobilienaktien böten eine weniger offensichtliche Diversifizierung als Immobilien in direktem Besitz, mit einer stärkeren Korrelation zur allgemeinen Aktienmarktbeziehung und einer höheren Volatilität. Ein gewisser Ausgleich ergebe sich möglicherweise durch die Liquiditätsvorteile.

Wohnen könne Konsum-, aber auch Investitionsgut sein. Je nach Käufertyp habe die Bewertung aus Konsumgut- oder aus Investitionsgutperspektive eine unterschiedliche Bedeutung. Zu unterscheiden sei der Miet- und der Käufermarkt. Dieser differenziere sich nach Selbstnutzern, privaten Investoren und institutionellen Investo-

ren. Die Urbanisierung bleibe ein Treiber für die Wohnimmobilienmärkte. Es gebe keine einheitliche europäische Entwicklung und das Verständnis der regionalen Unterschiede sei bei der Erstellung von Anlagestrategien wichtig. Die Zinswende zeige Wirkung. Steigende Hypothekenzinsen, fallende Immobilienpreise und sinkende Investitionstätigkeit seien die Zeichen einer neuen „Zeitrechnung“ auf dem europäischen Wohnimmobilienmarkt.

Die Bautätigkeit von Wohnungen in Europa bleibe verhalten. In den kommenden Jahren bestehe in keinem europäischen Land die Gefahr eines Überangebots. Knapper Wohnraum Sorge weiterhin für Mietsteigerungen. Die Fertigstellungszahlen seien im Durchschnitt zu niedrig, um das Angebot signifikant zu erhöhen und den Anstieg der Nachfrage zu decken, insbesondere wenn regionale Aspekte von Angebot und Nachfrage berücksichtigt würden. „Das Thema Mietregulierung wird die Immobilienbranche weiter begleiten, trotz aller ökonomischen Gegenargumente“, prognostizierte Cieleback. Angesichts der derzeit hohen Inflationsraten koppelten immer mehr Länder die Mietindexierung an andere Indizes als die Inflation, ließen aber weiterhin eine Indexierung zu. Bei der Erstellung von Businessplänen gelte es, die Annahmen für die Indexierung des Mietwachstums eher konservativ zu gestalten. In Deutschland habe die Regierungspartei SPD eine Diskussion über eine Indexierung an die Inflation in einem Umfeld hoher Inflationsraten begonnen. Für 2023 seien Änderungen nicht zu erwarten, wohl aber in den Folgejahren, da der ZIA dies ebenfalls aufgreifen werde.

Nach Jahren der Renditekompression und entsprechender Wertentwicklung beginne nun eine Neuorientierung bei der Zusammensetzung der Gesamtrenditen von Wohnfonds, welche stärker die grundlegenden Eigenschaften von Wohninvestments widerspiegeln. „Wertentwicklungen von bis zu 10 % werden wir nicht mehr sehen“, so Cieleback. Da sich die Einstellung zum Mieten ändere, steige der Anteil der Mieter. Parallel dazu habe sich das Wohnuniversum erweitert, sodass heute Mietlösungen für jede Lebens-

phase zur Verfügung stünden, welche oft außerhalb der klassischen Wohnungsmarktregulierung lägen.

In einem fundamental attraktiven Markt böten Investitionen in Wohnimmobilien weiterhin wichtige Diversifikationspotenziale für ein Portfolio und stabile Einkommensströme, mit einem weitgehenden Schutz vor Inflation. Grundsätzlich werde der Mietmarkt weiterhin gestützt: Die Bereitstellung neuer Angebote verlangsamt sich, während die Nachfrage nach Mietwohnungen durch Haushalte, die nicht in der Lage seien, eigenes Eigentum zu erwerben, steige. Renditeseitig sei in den kommenden Jahren für moderne bzw. neue Mehrfamilienhäuser nicht mit einer deutlichen Renditekorrektur zu rechnen, der Großteil der Renditeanpassungen werde über Mietsteigerungen und nicht über Preiskorrekturen erfolgen. „Langfristig dürfte sich die Renditeprämie von Wohnimmobilien gegenüber zehnjährigen Staatsanleihen auf einem deutlich niedrigeren Niveau einpendeln, als es uns die vergangenen zehn Jahre gezeigt haben“, stellte Cieleback fest.

Overkill für die institutionellen Wohnimmobilienmärkte?

„Aus der GEG-Novelle, die am 1.1.2024 in Kraft tritt, erfolgt kein echter Sanierungszwang, ganz im Gegensatz zur EU-Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD), bei der ein Sanierungszwang vorgesehen ist“, erläuterte Rechtsanwalt Dr. **Johann-Frederik Schuldt**, Counsel in der Praxisgruppe öffentliches Wirtschaftsrecht und Co-Chair der deutschen ESG Praxisgruppe bei Greenberg Traurig. Das Reformziel der GEG-Novelle richte sich auf die Erreichung der Treibhausgasminderungen im Gebäudesektor. Konkret werde beim Einbau neuer Heizungen ein Anteil von mindestens 65 % erneuerbaren Energien gefordert. Bei der Erfüllung der 65 %-Regel gelte Technologieoffenheit. Es bestehe grundsätzlich keine Austauschpflicht für bestehende Heizungen, die 65 %-Regel greife nur bei irreparabler Beschädigung und im Rahmen der generellen Austauschpflicht für 30 Jahre alte Boiler. Vorgesehen sei die Verknüpfung mit der kommunalen Wärmeplanung. In der EU umfasse die Zielsetzung der Reform eine EU-weite Harmonisierung

der Energieausweise mit einer Skala von A (Null-Emissions-Gebäude) bis G (schlechteste 15 % des nationalen Gebäudebestands). Die Gebäuderichtlinie der EU sehe vor, dass Wohngebäude bis 2030 die Energieeffizienzklasse E, bis 2033 die Energieeffizienzklasse D erreichen müssten. Daraus ergebe sich ein konkreter Sanierungszwang. Ausnahmen bestünden nur in engem Rahmen, beispielsweise bei denkmalgeschützten Gebäuden. Auch für Neubauten verschärften sich die Anforderungen. Ab 2028 gelte die Pflicht zum Null-Emissions-Gebäude. Aufgrund des wachsenden politischen Widerstands in EU-Mitgliedstaaten blieben hinsichtlich der Verschärfungen die Ergebnisse der Trilog-Verhandlungen abzuwarten. Die Bundesregierung habe als Kollegialorgan schon durchblicken lassen, dass sie Mindestenergieeffizienzstandards nicht mittragen werde.

„Im Hinblick auf die Mietpreisregulierungen ist zwischen Neuvermietungen und Bestandsmietverträgen zu unterscheiden“, so Schuldt. Im Bereich der Bestandsmieten sähen die Pläne eine Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von sechs auf sieben Jahre vor. Damit wachse der Gap zur Marktmiete. Das Papier der SPD-Bundestagsfraktion sehe eine Beschränkung der Mieterhöhungen im Bestand auf 6 % in drei Jahren vor. Der Bundesrat habe einen Gesetzesvorschlag eingebracht, der die Beschränkung des Modernisierungszuschlags auf 1 % des Zeitwerts bei Vertragsabschluss pro Monat vorsehe, eine Pflicht zur Offenlegung des Möblierungszuschlags im Mietvertrag fordere und Kurzfristvermietungen grundsätzlich auf maximal sechs Monate beschränken wolle. Weiterhin gebe es Vorschläge auf Bundes- und Landesebene zur Beschränkung von Indexmieterhöhungen auf 3,5 % pro Jahr. „Die Regulierungsdichte wird weiter zunehmen, insbesondere im Hinblick auf die Einhaltung der ESG-Kriterien und den bezahlbaren Wohnraum. Ein regulatorischer Overkill droht für die Wohnimmobilienmärkte jedoch nicht“, stellte Schuldt fest.

Betriebskosten in der Analyse

„Auf dem Mietmarkt lässt sich seit 2021 ein Nachfragesprung beobach-

ten, der sich mit dem Anstieg der Inflation intensiviert hat. Die Preisbereitschaft hinkt jedoch häufig den Neubaupreisen hinterher“, berichtete **Kristian Kehlert**, Lead Market Analyst bei ImmoScout24. Die maximale Preisbereitschaft liege im Schnitt in den A-Städten bei einer Warmmiete von 19,99 €/m², in B-Städten bei 16,18 €/m², in C-Städten bei 16,90 €/m² und in den Kreisen bei 16,46 €/m². Der drastische Kostenanstieg führe zu nicht realisierbaren Neubaumieten, wobei der Abstand inkl. Betriebskosten zumeist noch größer ausfalle. Der größte Abstand der Preisbereitschaft pro m² Warmmiete zu einer realistischen Neubaumiete von 23 €/m² lasse sich mit 9,06 €/m² in den D-Städten beobachten, gefolgt von den B-Städten mit 6,82 €/m². Bestandsimmobilien träfen die Energiekosten am stärksten, aber auch jeder fünfte Neubau hänge von Gas ab. Deutschlandweit sei die „Zweite Miete“ im Bestand stärker gestiegen als die Kaltmiete. In den A-Städten bewegten sich die Betriebskosten im Neubau seit dem zweiten Quartal 2022 auf einem konstanten Niveau. Der Anteil an der Gesamtmiete steige im Bestand deutlich stärker, insbesondere in ländlichen Regionen oder kleineren Städten. Die steigenden Kosten führten zu einer größeren Belastung der Miethaushalte, da Lohnsteigerungen den Effekt nur unzureichend abfangen könnten. Über alle Regionstypen hinweg ließen sich ähnliche Entwicklungen beobachten. Der größere Anteil an gebundenem Kapital führe zu geringeren Anschaffungen. Die Suburbanisierung führe zu steigenden Mieten auch im Speckgürtel der Großstädte. Insbesondere gut angebundene Kreise und Städte böten das Potenzial für Mietsteigerungen.

„Der Mietmarkt steht unter Druck. Schon heute leben über sieben Millionen Haushalte an oder über ihrer Belastungsgrenze. Der Anteil der Betriebskosten macht in ländlichen und schlecht angebotenen Regionen schon über 40 % der Mietkosten aus“, so Kehlert. Zur Eindämmung der Kosten sei es entscheidend zu sanieren, allerdings sei dies noch zu teuer und stehe nicht im Verhältnis zu den Einsparungen. Die Schaffung eines erschwinglichen Neubaus sei die Herausforderung unserer Zeit.

ESG-Sanierungskosten und Wertermittlung

„Aktuell weht dem Immobilienmarkt aus vielen Richtungen Gegenwind entgegen“, sagte **Piet Kok**, Leiter Immobilienwertermittlung bei der Berlin Hyp. Das Thema ESG sei nicht neu, stehe aber jetzt wieder verstärkt im Fokus. Die ESG-Regulatorik lasse einen klaren Weg noch vermissen und sei durch Unsicherheiten wie die künftige Entwicklung von Baukosten, Förderung und Fachkräftemangel gekennzeichnet. Die Zielpfade zur Klimaneutralität seien europaweit nicht vergleichbar. So gälten in den Niederlanden für die Gebäudeklasse A ab 2045 Zielpfade mit max. Energieverbrauch von 180 kWh/m²/a und in Deutschland für die Gebäudeklasse D ab 2033 ein Zielpfad von 130 kWh/m²/a. „Es ist nicht nachvollziehbar, warum beim GEG 2023 die 20 % zusätzliche Förderung bei einer schnelleren Umsetzung nur für Selbstnutzer von Immobilien und nicht auch für Vermieter gilt“, sagte Kok. Zudem sei die vorgesehene Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach dem Heizungswechsel mit 0,5 €/m² zu knapp bemessen.

Mit der am 29.6.2023 in Kraft getretenen 7. MaRisk-Novelle erhöhe sich für die Finanzbranche insgesamt wie auch für Immobilienfinanzierer im Speziellen der Druck auf Modernisierungen bei finanzierten Objekten. Denn über ESG-Scorings auf Kunden- und Objektebene berücksichtigen Kreditinstitute explizit das ESG-Risiko. Wesentlicher Bestandteil des ESG-Risikos auf Objektebene sei der Energie- und CO₂-Verbrauch des Gebäudes. Dieser könne im Bestand nur mittels Modernisierungen verbessert werden. Diese wirkten sich jedoch negativ auf Wert und Finanzierungskosten aus. Die EZB empfehle den Banken, CAPEX-Schocks für Immobilien im Einklang mit der Marktentwicklung zu betrachten und nach Art und Zustand der Objekte anzusetzen. Dabei sei die Nachhaltigkeit der Cashflows und damit die Rückzahlungsfähigkeit der Kredite in der Zukunft zu bewerten. Aktuell gestalteten sich die ESG-Kriterien als ein ausschlaggebendes Kriterium für den Immobilienwert, da eine schlechte Energiebilanz zu Preisabschlägen führe. Eine Preisdifferenzierung im Hinblick auf die Energieeffizienz sei ein

dauerhafter Trend, der durch die Regulatorik künftig weiter verschärft werden werde. In der deutschen Beleihungswertverordnung habe die

ESG-Thematik noch keinen Eingang gefunden. Die Hochphase der vergangenen Jahre habe den Spread zwischen Markt- und Beleihungswert

ansteigen lassen, derzeit verringere sich dieser, bedingt durch den wirtschaftlichen Abschwung, sukzessive wieder.

Gabriele Bobka

BIIS-Praxistag Logistikimmobilien

Logistikimmobilien haben sich seit Ausbruch der Corona-Pandemie zu einer von Investoren bevorzugten Asset-Klasse entwickelt. Nachdem die Störungen der Logistikketten weitgehend behoben sind, kommen auf die Assetklasse Logistikimmobilien im Rahmen der EU-Taxonomie-Verordnung und der Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) neue Anforderungen zu. Angesichts steigender Bau- und Grundstückskosten, hoher Regulierungsdichte und geopolitisch unsicherer Rahmenbedingungen „bleibt das Thema Logistik weiter spannend und herausfordernd“, wie es Tobias Gilich, Vorstand des Bundesverbands der Immobilien-Investment-Sachverständigen (BIIS), beim BIIS-Praxistag Logistikimmobilien formulierte.

Investment- und Mietmärkte für Logistik

„Im ersten Halbjahr 2023 haben sich die Mietmärkte weiterhin verhalten entwickelt. Mit einem Flächenumsatz von 11 Mio. m² in Europa bewegen wir uns ungefähr auf dem Niveau von 2018, also wieder im Bereich der Vor-Pandemie-Jahre“, berichtete **Alexandra Tornow**, Director EMEA I&L Research bei JLL. Deutschland verfüge nach wie vor über den größten Mietmarkt. Auf dem deutschen Markt für Lager- und Logistikflächen seien im ersten Halbjahr 2023 rund 2,05 Mio. m² umgesetzt worden, gegenüber dem entsprechenden Vorjahreswert ein deutliches Minus von 58 %. Rumänien und Ungarn verzeichneten dagegen ein Flächenwachstum. Diese Märkte seien zwar klein, ihnen käme jedoch im Rahmen des Reshoring nach Europa eine nicht unbedeutende Rolle zu. Die Nachfrage richte sich vor allem auf energieeffiziente und nachhaltige Flächen. Während sich im 3PL-Segment weiterhin eine Expansion beobachten lasse, pausierten die E-Commerce-Retailer. Trotz steigender Leerstände auf durchschnittlich 4,4 % bliebe in vielen Märkten wie in Brüssel, Antwerpen oder Lyon eine Angebotsknappheit mit Leerständen unter 1 % bestehen. Die europaweite Bautätigkeit sei rückläufig, wenn auch mit 21 Mio. m² auf einem hohen Niveau. Die spekulative

Bautätigkeit liege bei 46 % der im Bau befindlichen Flächen und konzentriere sich auf wenige Märkte wie Spanien, Polen und Großbritannien. Das knappe Angebot führe zu einem Mietpreiswachstum, das sich weiter über dem langfristigen Durchschnitt bewege. Der Anstieg pendle sich langsam auf einem nachhaltigeren Level von rd. 5 % in diesem Jahr ein. Der Investmentmarkt präsentiere eine geringere Dynamik, gebremst durch ein andauernd schwaches Wirtschaftswachstum und eine hohe Inflation. Im Hinblick auf das geringe Angebot richte sich der Blick der Investoren zunehmend auf Value-Add-Objekte. Der Markt sei in einer Preisfindungsphase. Die seit 2022 steigenden Spitzenrenditen befänden sich insbesondere auf den westeuropäischen Märkten auf einem Stabilisierungskurs mit einer Abschwächung der Renditekompression. Angesichts von Strukturwandel und der Gefahr von Ausfallrisiken sähen die Marktakteure Handlungsbedarf. „In einer gemeinsam mit Reuters durchgeführten Umfrage im Juni gaben 72 % der Befragten an, sie planten, ihre Transportnetzwerke zu optimieren, 51 % verlegen ihre Logistikstandorte in die Nähe wichtiger Transportknotenpunkte sowie Verbrauchermärkte. 46 % wollen ihre Flächen renovieren, um energieeffizienter zu wirtschaften, 63 % reduzieren den Energieverbrauch in der Produktion und 43 %

erhöhen den Anteil an erneuerbaren Energien“, führte Tornow aus. Die Anpassung der Lieferketten schaffe neue Märkte. Erste Erkenntnisse der derzeitigen Rückführung von Produktionen legten nahe, dass Rumänien, die Türkei und Marokko die bevorzugten Alternativen zur Ukraine und Asien darstellten. Bereits etablierte Transportnetzwerke von Afrika (mittels Schiffsverkehr) und Südosteuropa (mittels Straßentransport) definierten die derzeitigen und zukünftigen europäischen Distributionskorridore. Aufgrund der geringen Verfügbarkeit an Grundstücken und Arbeitskräftemangel müssten die Nutzer auf strategisch gut positionierte Sekundär- und Tertiärmärkte ausweichen. Der Reifegrad des E-Commerce sei europaweit hoch, weise aber dennoch noch Luft nach oben auf. Allerdings bestehe weiterer Optimierungsbedarf bei E-Commerce-Lieferketten und den Paketzustellungen. E-Mobility treibe die Nachfrage nach differenzierten Flächentypen. Die Vorhersagen sähen Europa als den am schnellsten wachsenden E-Automarkt der nächsten zehn Jahre. Die Produktion von Lithiumbatterien treibe die Nachfrage nach Giga-Produktionszentren. Etwa 27 Giga-Produktionszentren seien derzeit fertiggestellt oder im Bau, weitere rund 45 in der Planung. Rund 21 der geplanten Gigazentren befänden sich aufgrund der Nähe zur Automobilproduktion in Deutschland. Würden alle

Fabriken wie geplant fertiggestellt, könne Europa bis 2030 rund ein Drittel der weltweiten Batterieproduktion stellen. Das Angebot an Bestandsflächen mit den neuesten ESG- und Nachhaltigkeitskriterien falle gering aus. In Deutschland bestehe der Bestand zu 42 % aus Immobilien, die vor 2008 errichtet worden seien, nur zu etwa 15 % aus Gebäuden im Baualter 2020 bis 2022.

Wie wird sich der Flächenbedarf bis 2030 entwickeln?

„Aktuell wird überwiegend pessimistisch über die Wirtschaftslage und die Situation der Logistiker in Deutschland berichtet“, stellte **Uwe Veres-Homm**, stv. Leiter Risiko und Standortanalysen des Fraunhofer Instituts für Integrierte Schaltungen, fest. Die akuten Verwerfungen in den weltweiten Lieferketten, die vor allem während der Corona-Pandemie zu beobachten gewesen seien, schienen schon seit Anfang des Jahres 2023 wieder überwunden. Die Materialknappheit im verarbeitenden Gewerbe habe sich im Vergleich zum Vorjahr deutlich verringert. Aktuell sähen Supply-Chain-Manager Probleme eher im Energieversorgungs- und Personalbereich. Am stärksten betroffen von den stark gestiegenen Energiepreisen zeigten sich die Chemie- und Metallindustrie. Der demografische Wandel treffe auch die Logistikbranche: Die größte Alterskohorte bei den Fahrerberufen liege um die 55 Jahre. Die Logistik sei als Querschnittsfunktion mit allen güterverladenden Branchen verflochten. Die Nutzung von Logistikflächen in Deutschland entfalle zu je rund einem Drittel auf Industrie, Handel und Logistikdienstleistung. Die Geschäftserwartungen seien derzeit rückläufig. Auch der E-Commerce habe sein langjähriges Wachstum erstmalig unterbrochen. Mittel- bis langfristig werde die Logistik jedoch nach wie vor zu den Wachstumsbranchen gezählt. Rund die Hälfte des deutschen Logistikmarktes sei zur Leistungserbringung auf Logistikimmobilien angewiesen. Die Entwicklungsaussichten für die Immobilienaffinen Marktsegmente seien tendenziell positiv. Neben den verladenden Branchen würden auch steigende Nachhaltigkeitsstandards eine stetige Nachfrage nach modernen Flächen mit sich bringen.

Sind Brownfields wirklich die Lösung?

„Boden gilt als eine endliche Ressource. Es ist wichtig, diesen als Lebensgrundlage zu erhalten. Bis 2030 soll der Anstieg des Flächenverbrauchs in Deutschland auf 30 ha pro Tag limitiert werden. Die Europäische Kommission zielt bis 2050 sogar auf einen Flächenverbrauch von Netto-Null“, berichtete **Tobias Kassner**, Head of Research bei Garbe Industrial Real Estate. Während die Neuausweisungen von Logistikflächen zurückgingen, rückten Brownfields und Revitalisierungen in den Fokus. Da immer weniger neu ausgewiesene Gewerbe- und Industriegebiete hinzukämen, steige der Druck auf dem Grundstücksmarkt. Die moderate Entwicklung der Grundstückspreise bis 2016/2017 sei bis zum Jahr 2022 von einer sehr dynamischen Preisentwicklung abgelöst worden. Sowohl die Spitzenmärkte als auch die Hauptmärkte lägen in der Preisentwicklung sehr nah beieinander. Für Nebenmärkte fiel die Preisentwicklung zwar deutlich geringer aus, sei aber immer noch markant gewesen. Zu Jahresbeginn ließe sich erstmals wieder ein Rückgang beobachten, der vor allem auf die Zurückhaltung der Marktakteure im Zuge der veränderten Rahmenbedingungen zurückzuführen sei.

In den vergangenen Quartalen seien die Spitzenmieten sowohl in den Top- als auch in den Nebenmärkten spürbar gestiegen. Die Marktakteure müssten sich für beide Lagen auf ein neues Niveau einstellen. In Nebenlagen seien weitere Steigerungen schwerer verkraftbar. Die deutlich gestiegenen Bau-, Grundstücks- und Finanzierungskosten sowie die zusätzlichen ESG-Anforderungen erschwerten eine wirtschaftliche Umsetzung von Neubauprojekten mit den aktuellen Spitzenmieten. „Um die Kosten zu decken, müsste der Mietpreis um ca. 10 bis 15 % höher ausfallen. Dieser höhere Wert wird als Realisierungsmiete bezeichnet“, so Kassner. Die Spitzenmieten lägen im ersten Halbjahr in München bei 9,80 €/m², in Berlin bei 8,50 €/m² und in Hamburg bei 8,30 €/m².

Aufgrund der Flächenverknappung nehme die Bedeutung von Brown-

fields zu. „Während jede vierte versiegelte Fläche in Deutschland vor fünf Jahren ein Brownfield war, ist dieser Anteil mittlerweile auf fast 40 % gestiegen. Hierbei wird die Identifikation und Akquisition von Brownfields immer wichtiger“, sagte Kassner. Das Verhältnis von Brownfields zu Greenfields liege aktuell bei 41 % zu 59 %. Logistikimmobilien wandelten sich zu Infrastrukturimmobilien, deren Dachflächen ein hohes Potenzial für Fotovoltaik böten und in Verbindung mit Windenergie, Wasserstoff und der Abwärmenutzung von Rechenzentren einen hohen Beitrag zur Energiewende leisten könnten. So lieferten 30 Mio. m² Dachflächen im Jahr Strom für 800.000 Haushalte.

Lösungen zur Artikel-9-Konformität in der Logistik

„Wir kommen aus einer Zeit, in der Unternehmen mit Kostenschöcks in Folge der Corona-Pandemie und des Ukrainekrieges konfrontiert wurden. Der Baupreisindex für gewerbliche Immobilien hat raketartige Sprünge abgebildet. Seinen Peak erreichte er im zweiten Quartal 2022 mit einem Wert von 18,64 % über dem Wert vom Vorjahresquartal. Inzwischen sank der Wert allerdings auf ein Plus von 8,62 %“, erläuterte **Andreas Brockhaus**, Geschäftsführer der List Bau Holding. Er gehe aktuell von einer Stabilisierung des Preisniveaus aus. „Das Thema ESG ist die praktische Umsetzung des Pariser Klimaabkommens“, führte **Jannick Höper** von List Eco aus. ESG gebe es einmal auf Unternehmensebene und zum anderen auf der Ebene der Gebäude. ESG-konforme Gebäude gebe es noch nicht. Jede Kategorie von ESG werde über eine eigene Taxonomie definiert, aktuell sei erst die Kategorie Environmental im Rahmen der EU-Taxonomie definiert und verbindlich. Diese bilde die Grundlage zur Klassifikation von wirtschaftlichen Aktivitäten hinsichtlich deren Nachhaltigkeit und der Definition von Berichtspflichten. Finanzunternehmen legten die Nachhaltigkeit für das Unternehmen im Rahmen der Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR), Nicht-Finanzunternehmen über die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD) offen. Immobilienfondsgesellschaften könn-

ten ihre Fonds nach Artikel 6 (nicht nachhaltiges Produkt), Artikel 8 (Strategieprodukt) oder Artikel 9 (Impact-Produkt) gestalten. Die Anforderungen in der Kategorie Environmental gliederten sich in gewisse Mindestanforderungen, sechs Schutzziele und das Segment „Do No Significant Harm“ (DNSH). Nachfolgend erläuterte der Referent die Lösungswege, die das eigene Unternehmen zur Umsetzung bereithält.

Nachhaltiges Mietwachstum und Leistbarkeit der Nutzer

„Die Corona-Pandemie, der Ukrainekrieg und die geopolitische Situation haben den Transformationsprozess in der Logistik beschleunigt. Darauf müssen sich auch die Nutzer einstellen und sich an die neuen Gegebenheiten anpassen“, berichtete Dr. **Thomas Steinmüller**, Vorstand der CapTen. Das Geschäft der Zukunft ließe sich leider nicht mehr aus der Vergangenheit ableiten. Die sehr stabile Lage bei der Preisentwicklung der Mieten in den vergangenen Jahren sei vorbei. Steigende Baukosten und Zinsen führten auch bei den Nutzern zu einem ganz anderen Kostenblock. Weiterer Druck erzeugte die höheren Arbeitskosten, die extrem gestiegenen Energiekosten und der sich durch die demografische Entwicklung weiter verschärfende Fachkräftemangel. Diese Herausforderungen belasteten die Nutzer, egal ob es sich um Logistikdienstleister, Handelsunternehmen oder Immobilienunternehmen handle. Mithilfe der Indexierung in den Mietverträgen hofften Investoren, die Inflation und die gestiegenen Kosten durchreichen zu können. In den vergangenen zehn Jahre hätten viele Mieter aufgrund der niedrigen Inflationsraten keine Indexierungserhöhungen erleben müssen. Nun müssten sie sich mit sprunghaft gestiegenen Inflationsraten auseinandersetzen. Viele Logistikdienstleister sähen, dass eine Mieterhöhung in voller Höhe der Indexierung nur zeitversetzt, häufig sogar erst bei Neuverhandlungen durchsetzbar sei. Ein ähnliches Problem ergebe sich bei der Weitergabe der gestiegenen Betriebskosten, vor

allem der Energiekosten. Eine Lösung könne das Modell der Kompensation bieten beispielsweise durch PV-Anlagen auf dem Dach oder eine zertifizierte Nachhaltigkeit des Gebäudes. „Wurden Neubau, Bestand und Betrieb bisher vor allem unter Kostenoptimierungsaspekten analysiert, befinden wir uns jetzt in einer Zeit, in der es stärker um strategische Entscheidungen geht, die entweder politisch vorgegeben sind oder vom Markt gefordert werden“, lautete Steinmüllers Fazit.

Technik-Revolution in der Contract-Logistik

„Sollte es technisch irgendwann möglich sein, Waren und Menschen von einem Ort zum anderen zu beamten, haben Logistiker ein Problem. Dann brauchen wir keine Logistikimmobilien und keine Logistiker mehr“, sagte **Erik Wirsing**, Vice President Global Innovation bei DB Schenker. Es stelle sich die Frage, was bis zu diesem Zeitpunkt zu tun sei. Das Personalproblem werde sich deutlich verschärfen, wenn der demografische Wandel, beispielsweise bei den Berufskraftfahrern, massiv greife. Das Durchschnittsalter der Berufskraftfahrer in Deutschland liege bei 58 Jahren. Allein in Deutschland gingen jedes Jahr rd. 25.000 Fahrer in Rente, aber nur 15.000 neue Führerscheine würden ausgegeben, wobei diese Fahrer nicht gleich Berufskraftfahrer seien. Jeder, der noch ein Dieselfahrzeug fahre, werde ab dem 1.1.2024 in Paris ein Problem bekommen, da dann das Dieselfahrverbot in Kraft trete. 20 bis 25 weitere Städte in Europa planten, hier gleichzuziehen. Die Spediteure könnten nicht ohne Weiteres auf Elektroautos umsteigen, da deren Verfügbarkeit noch zu gering und die Lademöglichkeiten noch nicht im erforderlichen Maße ausgebaut seien. Automatisierung, Robotisierung und Drohnenverkehr würden zunehmen und damit veränderten sich auch die Anforderungen an die Gebäude. So würden beispielsweise Ladeplätze für die Drohnen benötigt. Auch der Transport per Hyperloop sei keine Science-Fiction mehr. „Es wird damit gerechnet, dass bis 2023 in Eu-

ropa 3.000 km Strecke existieren. Italien ist da ganz vorne dabei“, so Wirsing.

Upgrade für Bestandsgebäude

„Der Begriff Mezzanin stammt aus der Architektur und bedeutet Zwischengeschoss, das nachträglich in Bestandsgebäude eingebaut wird, um damit zusätzlichen Raum zu schaffen, ohne die Grundfläche des Gebäudes zu vergrößern. Dies bietet besonders in städtischen Gebieten mit begrenztem Platzangebot Vorteile. Der Mezzaninausbau im Bestand ist eine faszinierende Möglichkeit, vorhandenen Raum effizient und kreativ zu nutzen“, stellte **Patrick Möller**, Geschäftsführer der Goldbeck-Tochter Technical Solutions, fest. Die Umwandlung der bestehenden Struktur erfordere eine sorgfältige Planung, um sowohl die architektonische Integrität des Gebäudes als auch die Bedürfnisse der Nutzer zu berücksichtigen.

„Allerdings gibt es auch Einschränkungen. Im Bürobereich benötigen Einspanner und Zweispänner außen liegende Fensterfronten. Die maximale Bautiefe bei Zweispännern beträgt rd. 12 m, um noch eine ausreichende Belichtung sicherstellen zu können“, erläuterte Möller. Vorteilhaft sei es, den Raum über den Ladebrücken zu nutzen, da so kein Verlust an Lagerfläche entstehe. Im Vergleich zu einem Neubau auf der grünen Wiese ließen sich mit einer Mezzanine-Erweiterung Einsparungen von Betriebskosten erzielen.

Als zu beachtende baurechtliche Bestimmungen beim Mezzaninausbau nannte Möller Genehmigungen, die Einhaltung von Brandschutzvorschriften, Bauvorschriften und bei der Umnutzung von Logistik- in Büroflächen die Erweiterung der Sprinklerung. Die Kosten für einen Mezzaninausbau variierten stark je nach Größe, Standort und Komplexität des Projekts. In der Regel seien Mezzaninausbauten jedoch eine kostengünstigere Option im Vergleich zum Neubau. Die Ausbaumkosten bei einem vorgerüsteten Betonmezzaninausbau lägen bei 850 € bis 1550 €/m², bei einem neu errichteten Mezzanin in Stahl zwischen 2.300 € und 3.000 €/m².

ESG-Kriterien für Logistik-Immobilien im KVG-Bereich

„Immobilien sind in der EU für 40 % des Energieverbrauchs und 36 % der Kohlenstoffemissionen verantwortlich“, führte **Annika Dylong**, Head of Consulting and Services bei der Intreal Solutions, aus. Das Thema sei bei den Kapitalgesellschaften für Immobilienfonds (KVG) angekommen, da sich die Vorgaben der Regulatorik 2022 nochmals verschärft hätten. Nach Zahlen der Bundesvereinigung Logistik würden rd. 90 % aller neuen Logistikimmobilien aktuell schon mit Photovoltaikanlagen auf dem Dach gebaut. Die Neubauten der vergangenen zehn Jahre böten rund 30 Mio. m² an Photovoltaikflächen für die Erzeugung von bis zu 2,5 Terrawattstunden Solarstrom. Dachflächen lieferten attraktive Ertrags- und Energiegewinnungspotenziale. Allerdings ließen sich diese aktuell durch die rechtliche Vorgabe des Eigenverbrauchs noch nicht ganz ausschöpfen. Die Möglichkeiten der Dekarbonisierung hänge bei Logistikimmobilien wesentlich von der Gebäudehülle und den Standortfaktoren ab. „Wir sind in einer Phase, in der viele Logistiker sich Dekarbonisierungsziele gegeben haben und nun unter Umsetzungsdruck stehen“, berichtete Dylong. Das Fondsmanagement stehe vor der Herausforderung, die technischen Voraussetzungen zu schaffen, um die Anforderungen der Nutzer auch umsetzen zu können. So gelte es, ein ganzheitliches Konzept für die Dekarbonisierung zu erarbeiten, das sich bei laufendem Betrieb – und ohne Störungen bei den nutzenden Logistikern hervorzurufen – umsetzen lasse. Die Nutzer setzten künftig verstärkt auf Robotik und Automatisierung, was entsprechende technische Voraussetzungen in den Logistikimmobilien erfordere. Heraus-

fordernd gestalteten sich diese Anforderungen bei der Umrüstung im Bestand, um diesen zukunftsfähig für möglichst viele Logistiktungen zu gestalten. Notwendig seien beispielsweise die Bereitstellung leistungsfähiger Elektroladestationen, die Wasser-rückführung an die Umgebung sowie die Reduzierung von Lärm-, Feinstaub und weiteren Luftschadstoffen durch die entsprechende Technik im Gebäude. Das Management könne zur Nachhaltigkeit beitragen, indem es der Nutzung von Brownfield-Flächen den Vorzug gebe, auf eine Steigerung der Flächeneffizienz und der Kreislauffähigkeit achte und die nachhaltige Nutzung in Green Leases festschreibe.

Zur Maximierung der Flächennutzung ließe sich ein Trend zu mehrstöckigen Logistikimmobilien wie das „Mach 2“ in Hamburg beobachten. Mit der Anbringung von Fassadenfolien ließen sich auch große Fassadenflächen zur Energieversorgung nutzen. Das sei besonders interessant in den Fällen, in denen sich die Dachflächen nicht für PV-Anlagen eigneten.

Die Erfüllung der ESG-Kriterien und die Rendite einer Logistikimmobilie hingen eng zusammen. Der Break-even trete bei Artikel-8-Fonds früher ein als bei Artikel-6-Fonds (keine speziellen ESG-Eigenschaften). Die Umsetzung von ESG-Strategien seien auch im Rahmen von Logistikimmobilien-Impact-Fonds möglich. Diese müssten gemäß Offenlegungsverordnung u.a. einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz durch eine energetische Verbesserung der Immobilien leisten, beispielsweise durch die Senkung des Primärenergiebedarfs um 30 % innerhalb von drei Jahren nach dem Ankauf. Zudem gelte es, die Do-No-Significant-Harm-Kriterien einzuhalten.

Rating von Industrie- und Logistikimmobilien

„Rating und Bewertung von Immobilien unterscheiden sich in Bezug auf die Stichtagsbezogenheit. Ein Rating ist keine Stichtagsbetrachtung, sondern beleuchtet die Zukunftsfähigkeit einer Investition und ist somit ein Chancen-Risiko-Profil. Dazu ist es wichtig, unterschiedliche langfristige Zeitreihen zum Einsatz zu bringen, um Prognosen zu ermöglichen“, berichtete **Peter Salostowitz**, Geschäftsführender Gesellschafter bei IndustrialPort Real Estate. Elementar sei dabei auch die Auswertung von Massendaten. Am Beispiel des Kennzahlenkatalogs Immobilien-Risikomanagement der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) aus dem Jahr 2020 zeigte der Referent auf, dass die Datenbeschaffenheit, d.h. die Art, Qualität und Quantität der verwendeten Daten, für die Risikoberechnung einen kritischen Punkt darstelle. Gute Daten seien durch Aktualität, Korrektheit, Verlässlichkeit und Konsistenz gekennzeichnet. Die Anforderungen der Kennzahlen seien durchaus unterschiedlich, für manche wie die Konzentration reiche eine Momentaufnahme mittels aktueller Daten, für andere wie die Volatilität seien längere Datenreihen erforderlich. Benötigt würden für viele weitere Kennzahlen Daten aus internen Quellen sowie von Externen wie Marktdatenanbietern, zu denen auch IntReal zähle. Die Gutachterausschüsse böten die Daten leider nur sehr zeitverzögert. Nachfolgend ging er auf die unternehmensinterne Datengewinnung und das sich daraus ergebende Leistungsportfolio für die unterschiedlichen Nachfrager ein.