

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Hospizeinrichtungen

- Wertermittlung von stationären Hospizeinrichtungen
- 10. Kölner Wertermittlertag 2025
- Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern

6

2025



EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Die geplanten Änderungen kamen versteckt in einer Gesetzgebung daher, die ihre Auswirkungen auf das Sachverständigenwesen erst einmal nicht erkennen ließen. Der Referentenentwurf des Bundesfinanzministeriums zur siebten Verordnung zur Änderung steuerlicher Verordnungen regelte im neu eingefügten § 9b EStDV die Aufteilung eines Gesamtaufpreises für bebauten Grundstücke. In Abs. 1 heißt es: „Würde ein bebautes Grundstück für einen Gesamtaufpreis angeschafft, ist der Kaufpreis zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Absetzung für Abnutzung des Gebäudes aufzuteilen. Zunächst sind Boden- und Gebäudewert gesondert zu ermitteln und sodann die Anschaffungskosten nach dem Verhältnis der beiden Wertanteile in Anschaffungskosten für den Grund- und Boden- sowie den Gebäudewertanteil aufzuteilen“. Zur Ermittlung des Gebäudewertanteils sei methodisch zunächst der marktangepasste vorläufige Verfahrenswert für das bebaute Grundstück zu ermitteln und hiervon der Bodenwert abzuziehen. Anschließend seien die Werteinflüsse von etwaigen besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen (boG) bei der Ermittlung des Boden- oder Gebäudewertanteils durch marktübliche Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Der hiernach ermittelte Gebäudewertanteil dürfe nicht weniger als 0 € betragen. So weit so gut und die Anpassungen an die ImmoWertV 2021 war nachvollziehbar. Dann allerdings kam eine Kehrtwendung, die den alten Disput zwischen der öffentlichen Bestellung und der Zertifizierung nach EU-Recht erneut beflügelte hätte. „Die Begründung für eine abweichende Aufteilung des Gesamtaufpreises auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits ist unter Berücksichtigung der Vorgaben nach Absatz 1 durch Vorlage eines für diesen Zweck nach persönlicher Vorortbesichtigung erstellten Gutachtens eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken zu erbringen.“ Ähnliches sah der neue § 11c Abs. 1a EStDV im Hinblick auf den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer vor, der ebenfalls nur von einem ö.b.u.v. Sachverständigen zulässig sein sollte.

Die Branchenverbände liefen gegen diese Herabsetzung der Qualifikation von zertifizierten Sachverständigen Sturm – erfolgreich. Am 5. November wurde die geänderte Verordnung beschlossen (BR-Drucks. 626/25). Die Regelungen des geplanten neuen § 9b EStDV tauchten hier ebenso wenig auf wie die Regelungen des neuen § 11c EStDV zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer und die Einschränkungen auf ö.b.u.v. Sachverständige. Das zeigt: Mit Einigkeit und Hartnäckigkeit lässt sich auch in der Immobilienbranche etwas erreichen.

Wir wünschen Ihnen ein frohes und gesegnetes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch ins neue Jahr.

Ihre Gabriele Bobka

Hinweis für unsere Abonnenten: Ab dem 1. Januar 2026 erhöht sich der Normalpreis für ein Jahresabo der Zeitschrift „Der Immobilienbewerter“ (print + Online-Archiv) um 5 Prozent auf 199,81 € zzgl. 7 % MwSt. (213,80 €).

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka

Wertermittlung von stationären Hospizeinrichtungen 3

Gabriele Bobka

10. Kölner Wertermittlertag 2025 16

ANALYSEN UND STUDIEN

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR)

Baufertigstellungen und Bauüberhänge im Jahr 2024 24

MLP, Institut der deutschen Wirtschaft (IW)

Wohnen bleibt für Studierende zu teuer 26

JLL

Studentisches Wohnen 27

BBSR, Institut Wohnen und Umwelt

Privateigentümer von Mietwohnungen in Mehrfamilienhäusern 28

Hahn Gruppe

Hahn Retail Real Estate Report 2025/2026 29

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 31

NACHRICHTEN 34

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 35

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

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

≡ Reguvis

DIA

ivd

IVD Bundes-
verband

Wertermittlung von stationären Hospizeinrichtungen

Die Betreuung und Pflege Sterbender erfolgt in Deutschland als Palliativversorgung ambulant, stationär und in sektorübergreifenden Formen. Für die meisten Sterbenden sind die Bewahrung der Eigenständigkeit, das Verbleiben in der eigenen Wohnung und das vertraute Wohnumfeld von zentraler Bedeutung. In der Gesundheitspolitik lautet angesichts höherer Kosten in der stationären Versorgung seit Jahren das Motto „Ambulant vor stationär“. Bei stationären Hospizeinrichtungen handelt es sich um kleine eigenständige Einrichtungen mit familiärem Charakter und in der Regel acht bis höchstens 16 Plätzen. Der Markt für Hospizeinrichtungen ist gesetzlich stark reguliert. Neben den Bundesgesetzen gilt es, die entsprechenden Gesetze der 16 Bundesländer zu beachten. Das Angebot an diesen Einrichtungen ist im Vergleich zu anderen Sozial- oder Gesundheitsimmobilien klein. Die Vielzahl an Regulierungen sowie der Mangel an belastbaren Daten erfordern von Wertermittlern eine gründliche Recherche, spezielles Know-how und eine umfassende ökonomische, rechtliche und technische Due Diligence.

Der Originalbeitrag umfasst 13 Seiten.

Versorgung am Lebensende

Die Auseinandersetzung mit dem Sterbeprozess und dem Tod eines Menschen wird im gesellschaftlichen Diskurs gern verdrängt. Lebensverkürzende, nicht heilbare Erkrankungen treten nicht nur im hohen Alter, sondern auch bei Kindern und Jugendlichen auf. Die Betreuung und Pflege Sterbender erfolgt in Deutschland als Palliativversorgung ambulant, stationär und in sektorübergreifenden Formen. Die European Association for Palliative Care (EAPC)¹ definiert sie als aktive, umfassende Versorgung eines Patienten, dessen Erkrankung auf eine kurative Behandlung nicht anspricht. Kontrolle bzw. Linderung von Schmerzen, anderen Symptomen sowie von sozialen, psychischen und spirituellen Problemen ist oberstes Ziel. Palliativversorgung ist interdisziplinär in ihrem Ansatz und umfasst den Patienten und dessen Zugehörige. Die gesetzlichen Regelungen finden sich u.a. in § 39a Abs. 1 SGB V, im Gesetz zur Verbesserung der Hospiz- und Palliativversorgung in Deutschland (HPG), in der Rahmenvereinbarung zwischen dem GKV-Spitzenverband und den großen Wohlfahrtsverbänden sowie in den jeweiligen Gesetzen und Verordnungen der 16 Bundesländer. Die stationäre Palliativversorgung findet in speziellen Palliativstationen von Krankenhäusern, in spezialisierten Pflegeheimen oder in Hospizeinrich-

tungen statt, auf die sich dieser Beitrag beschränkt. Sektorübergreifend erfolgt die Palliativversorgung in Kombination von häuslicher Umgebung und einem Tageshospiz.

Angebotssituation stationärer Hospizeinrichtungen

Im Jahr 2024 verzeichnet das Statistische Bundesamt etwas mehr als eine Million Gestorbene.² Wie ein Mensch am Lebensende versorgt wird und ob seinem Wunsch entsprochen werden kann, hängt auch vom Wohnort ab. Bei den palliativmedizinischen Angebotsstrukturen zeigten sich laut Faktencheck Gesundheit der Bertelsmann Stiftung³ im Jahr 2015 erhebliche regionale Unterschiede – von Bundesland zu Bundesland, aber auch zwischen den 401 Stadt- und Landkreisen. 76 % der Deutschen möchten die letzten Lebenstage zu Hause verbringen. Doch fast die Hälfte stirbt im Krankenhaus und nur jeder Fünfte in den eigenen vier Wänden. Während sich 10 % ein stationäres Hospiz als Sterbeort wünschen, können das nur 3 % tatsächlich umsetzen.

Der Begriff Hospiz leitet sich vom lateinischen Wort *hospitium*, der Herberge, ab und kann im weiteren Sinn als Ruheplatz für Gäste gesehen werden. Es handelt sich daher nicht nur um eine spezielle Pflegeeinrichtung, die Sterbende im Sinne der Palliativpflege umfassend versorgt, sondern

auch um ein Konzept der ganzheitlichen Sterbe- und Trauerbegleitung, in dem sich ambulante, teilstationäre und stationäre Angebote ergänzen. Das Bundesrahmen-Handbuch stationäre Hospize⁴ formuliert als Ziel der stationären Hospizarbeit, die Selbstbestimmung der Hospizgäste zu fördern, zu versuchen, die Schmerzen und andere Symptome, die im Zugehen auf das Lebensende auftauchen können, durch qualifizierte Beratung, Begleitung und Versorgung zu lindern, und insgesamt eine Stärkung der Lebensqualität im Sinne von einem „Leben bis zuletzt“ anzustreben. Dies bedeutet eine multiprofessionelle Beratung, Begleitung und Versorgung durch medizinische, pflegerische und psychosoziale Fachkräfte. Dabei übernehmen ehrenamtliche Hospizbegleiter eine wichtige Rolle. Die Wünsche und Bedürfnisse von Sterbenden und ihren Zugehörigen stehen im Zentrum der hospizlichen Arbeit.

1 <https://eapcnet.org/about/definition.html>

2 <https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Geburten/Tabellen/lebendgeborene-gestorbene.html>

3 <https://faktencheck-gesundheit.de/de/faktenchecks/faktencheck-palliativversorgung/ergebnis-ueberblick/index.html>

4 Deutscher Caritasverband (Hrsg.): Qualität sorgsam gestalten – Bundesrahmenhandbuch stationäre Hospize, Stand Dezember 2019.

10. Kölner Wertermittlertag 2025

Mit Blick auf die zehnte Veranstaltung sandte Prof. Wolfgang Kleiber, der den Wertermittlertag einst thematisch mit aus der Taufe gehoben hatte, herzliche Grüße an die Teilnehmer. „Die ImmoWertV ist noch nicht so ganz verdaut und als nächste Herausforderung wird die Integration der neuen Normalherstellungskosten, deren Erarbeitung ja nun schon recht lange auf sich warten lässt, auf die Sachverständigen zukommen“, führte Prof. Kleiber aus. Aufgrund der Vielzahl an Neuerungen der rechtlichen, technischen und ökonomischen Rahmenbedingungen sei Weiterbildung für Grundstücksbewerter auch in den kommenden Jahren das Gebot der Stunde. Die Referenten des 10. Kölner Wertermittlertages, veranstaltet von der Reguvis Akademie, präsentierten aktuelle Themen aus Wissenschaft und Praxis und bezogen nicht nur in einer lebhaften Diskussionsrunde die Teilnehmer mit ein.

Der Originalbeitrag umfasst 8 Seiten.

ESG und Nachhaltigkeitskriterien aus kreditwirtschaftlicher Sicht und deren Auswirkungen auf den Marktwert

„Nicht (nur) der Putz bröckelt am Wert – sondern zunehmend das ESG-Profil“, stellte **Helmut Kolb**, Immobiliengutachter CIS HypZert(F) und Mitglied im Prüfungsausschuss der HypZert, fest. ESG-Risiken seien Aspekte, die nicht nur bei kreditwirtschaftlichen Immobilienbewertungen einen immer höheren Stellenwert gewannen. Der Klimawandel und seine Auswirkungen stellten eine immer größer werdende Gefahr für den Immobiliensektor, die Versicherungswirtschaft und damit auch für die Stabilität des Finanzsystems dar. Schäden durch Extremwetterereignisse nähmen weltweit kontinuierlich zu. „Die bereits umgesetzten politischen Maßnahmen führen zu prognostizierten Emissionen, die eine Erwärmung von 3,2 °C gegenüber 1990 zur Folge haben, mit einer Bandbreite von 2,2 °C bis 3,5 °C“, berichtete Kolb. Vor dem Hintergrund der von der EU für das Jahr 2045 angestrebten Klimaneutralität erhöhten sich auch die gesetzlichen Anforderungen an den Gebäudesektor. „Die Banken fungieren dabei als verlängerter Arm der Politik“, sagte Kolb. Die EZB setze auf verbesserte Analyseinstrumente zur Einschätzung der makroökonomischen Auswirkungen von Klimaänderungen sowie auf eine effizientere Steuerung von Klimarisiken in der Bilanz des Eurosystems. Die Bankenaufsicht nehme Klima- und Umweltrisiken verstärkt in den Fokus der Aufsichtsprioritäten und entwickle

das Rahmenwerk für die Auswirkungen von Klimarisiken auf die Finanzstabilität weiter. Die EBA-Guidelines zum Management von ESG-Risiken, gültig ab Januar 2026, verpflichten Finanzinstitute, ESG-Risiken, sowohl transitorische als auch physische, in ihren Governance-Richtlinien, in den internen Kapitaladäquanzprozess (ICAAP) sowie in ihre Kreditvergabe- und Überwachungsrichtlinien zu integrieren. Die Leitlinien legten Anforderungen für die Identifizierung, Messung, Verwaltung und Überwachung von ESG-Risiken fest, um die Resilienz der Institutionen in der kurzen, mittleren und langen Frist sicherzustellen. Banken müssten ESG-Daten künftig wesentlich konsequenter, strukturierter, umfassender und regelmäßiger erheben und Kreditentscheidungen auf Basis tiefgehender Analysen der Daten in verschiedenen Dimensionen und Szenarien treffen.

Der Gebäudebestand in Deutschland umfasse 19,5 Mio. Wohngebäude mit 43,4 Mio. Wohneinheiten und 4 Mrd. m² Wohnfläche. Hinzu kämen 1,98 Mio. Nichtwohngebäude mit 3,5 Mrd. m² beheizter Nettogrundfläche. Der Gebäudesektor verantworte 36 % des CO₂-Ausstoßes. Der Energieverbrauch im Gebäudesektor basiere zu 66 % auf Wohngebäuden und zu 34 % auf Nichtwohngebäuden. Die EZB fordere von den Kreditinstituten, bei der Bewertung von Sicherheiten die potenziellen Klima- und Umweltrisiken zu berücksichtigen, da diese den Wert der Sicherheiten beeinträchtigen könnten. Besondere Aufmerksamkeit sollte dabei den Standorten und der Energieeffizienz von Immobilien ge-

widmet werden. In der Immobilienbewertung müssten ESG-Kriterien identifiziert und analysiert werden. Aktuell liege der klare Fokus der Wertermittler bei der Berücksichtigung von ESG-Risiken allerdings noch auf dem Bereich Environmental, bei dem sich Klimarisiken und andere Risiken unterscheiden ließen. Klimarisiken gliederten sich in physische Risiken (akute Risiken, langfristige Risiken, indirekte Folgen) und transitorische Risiken. Zu den anderen Risiken zählten der Verlust der Biodiversität, die Ressourcenknappheit oder auch die Abfallwirtschaft. Zu den ESG-Risiken gehörten jedoch auch die Bereiche Social, z.B. fehlende Arbeitsnormen, Missachtung von Menschenrechten, fehlende Arbeitssicherheit, und Governance, z.B. Korruption, Steuerbetrug, toxische Risikokultur oder fehlender Datenschutz. Bei der Erstellung von ESG-Ratings oder ESG-Scores kämen lagebedingte sowie objektbezogene ESG-Risiken zum Tragen. „Dabei gilt: Ein gutes Pferd springt nur so hoch, wie es muss“, lautete der bildhafte Vergleich des Referenten. Umfang und Tiefe an ESG-Risiken im kreditwirtschaftlichen Gutachten orientierten sich an den gesetzlichen Vorgaben, dem bankaufsichtlichen Rahmen und dem Ambitionsniveau des Auftraggebers. Da noch kein allgemeingültiger Standard existiere, stelle sich die konkrete Umsetzung in der Praxis entsprechend heterogen dar.

Eine von ihm vorgenommene Auswertung von 107 Markt- und Beleihungswertgutachten für finanzwirtschaftliche Zwecke im Zeitraum Juli 2023 bis August 2025 zeige,