

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Sozialimmobilien

- ESG-Kriterien machen Schule
- Bewertung von Pflegeheimen im Rahmen der internationalen Finanzberichterstattung
- Juristen und Immobilienbewertung

Herausbergemeinschaft



Deutsche
Immobilien-Akademie
an der Universität
Freiburg GmbH

 Reguvis

Für Jeden das Richtige – Seminare, Tagungen, Broschüren für Immobilienbewerter

Sie wollen

- sich fachlich weiterbilden
- sich auf eine öffentliche Bestellung oder eine Zertifizierung vorbereiten
- mit einem qualifizierten Lehrgangszertifikat am Markt auftreten

Das IfS steht in direktem Kontakt mit Bestellungskörperschaften, Verbänden und Sachverständigenorganisationen und hat umfassende Erfahrung bei der Fortbildung sowie Zertifizierung von Immobilienbewertern.

Auf einen Blick: Das IfS-Leistungsangebot für Immobilienbewerter

- Zertifikatslehrgang „Immobilienbewerter (IfS)“ – Modular zum Ziel
- Spezialseminare zu Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft
- Symposium Immobilienbewertung
- Fachbroschüren

Informationen, Buchung

Institut für
Sachverständigenwesen
Hohenstaufenring 48-54
50674 Köln

Tel.: +49 221 912771 0
Fax: +49 221 912 771 99
info@ifsforum.de
www.ifsforum.de

Falls Sie die öffentliche Bestellung
oder Zertifizierung anstreben:

Repetitorium 2020

- ✓ Aktuelle und fundierte Vorbereitung auf die Sachkundeprüfung
- ✓ Mit Fällen, Fragen und Klausuren Defizite entdecken und schließen
- ✓ Effiziente Arbeit in kleinen Gruppen
- ✓ Individuelles Lernprogramm nach Selbsteinschätzung der Teilnehmer
- ✓ Simulation mündlicher Prüfungen
- ✓ Trainer mit jahrelanger Erfahrung

6-Tages-Repetitorium

Detaillierte Informationen

09. / 10. Oktober 2020

DR. SOMMER + PARTNER

16. / 17. Oktober 2020

53177 Bonn, Fichtestr. 45

13. / 14. November 2020

Telefon: 0228 - 44 40 42

Veranstaltungsort: Bonn

post@sommerundp.de

www.sommerundp.de

degib

Deutsche Gesellschaft für
Immobilienbewertung e.V.

**Sachverständige/r für die Bewertung von
bebauten und unbebauten Grundstücken**

Kompakt-Ausbildung mit Abschlusszertifikat
in fünf Monaten

Fachliche Leitung: **Dr. Goetz Sommer**

Schulungsort: **Gevelsberg**

Termine

05.– 07. November 2020

03.– 05. Dezember 2020

14.– 16. Januar 2021

18.– 20. Februar 2021

27. März 2021

Schwerpunkte

Grundlagen und normierte Verfahren

Wertermittlungsrecht / Gutachtentraining I

Gewerbeimmobilien/Rechte und Lasten

Verkehrswert / Gutachtentraining II

Schriftliche und mündliche Abschlussprüfung

- Kleine Gruppen mit maximal 12 Personen
- Effizientes Lernen
- Intensives Gutachtentraining
- Hoher Praxisbezug
- Zahlreiche Lernkontrollen
- Abschluss mit Zertifikat der degib

Ihre Ansprechpartner:

Organisation und Anmeldung:

Tel: 02043-31880-37, s.bresch@degib.de

Tel: 0228-444042, g.sommer@degib.de

Zu Inhalten:

Tel: 02332-914047, w.ossenberg@degib.de

Tel: 0228-444042, g.sommer@degib.de

Weitere Details: www.degib.de sowie www.sommerundp.de

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,



Der Anschlag in Halle, der Mord am Kassler Regierungspräsidenten Walter Lübke wie auch der Überfall auf die Mitarbeiterin einer Leipziger Immobilienfirma rücken das Thema Sicherheit in den Fokus des öffentlichen Interesses. Die Zahl der politisch motivierten Straftaten lag nach Angaben des Bundesinnenministeriums im Jahr 2018 bei 36.062, wovon 76,7 % einen extremistischen Hintergrund aufwiesen. Hetze und Hasskommentare im Netz tragen zu einer zunehmenden Verrohung der Sprache bei und senken die Hemmschwelle für Gewalt gegenüber Andersdenkenden. Die Politik reagiert mit einer Verschärfung der Gesetze und Polizei, Verfassungsschutz und Bundeswehr erweitern ihre Zusammenarbeit. Die Bevölkerung ist betroffen, verunsichert, setzt dem Terror meist aber ein „wir lassen uns nicht einschüchtern“ entgegen. Sicherheit ist auch für die Immobilienwirtschaft zu einer großen Herausforderung geworden. Der Schutz von Personen beschäftigt Investoren und Betreiber von Flughäfen, Messen, Einkaufszentren, Hotels und Discotheken ebenso wie Wohnungsgesellschaften und Vermieter von Büros und Wohnungen. Die Branche steht dabei im Spannungsfeld zwischen Freiheits- und Schutzbedürfnis und reagiert bisher mit Augenmaß.

Nach dem Amoklauf von München 2016 und der Evakuierung des Einkaufszentrums „Limbecker Platz“ in Essen gerieten auch Einkaufszentren ins mediale Interesse. Investoren und Betreiber stehen vor der Herausforderung, Mieter und Besucher vor Schaden an Leib und Leben zu schützen und gleichzeitig die Einkaufsatmosphäre nicht zu schmälern. Shoppingcenter verfügen daher heute über sorgfältig ausgearbeitete Notfallpläne und kooperieren meist eng mit allen zuständigen Behörden und Einsatzkräften. Notfälle werden mit Hilfe von Simulationen und anhand verschiedener Szenarien immer wieder geübt und den aktuellen Sicherheitslagen angepasst.

Zugangskontrollen oder die Anwesenheit bewaffneter Sicherheitskräfte in Hotels wie dies in Israel durchaus vorkommt, sind in Deutschland Ausnahmen und meist auf Treffen von Staats- und Regierungschefs beschränkt. Allerdings haben viele Hotels die Ausstattung mit Kameras verbessert und überwachen Vorder- und Hintereingänge sowie einige andere kritische Bereiche wie etwa die Tiefgarage nun standardmäßig. Durchdachte Schließkarten- und Berechtigungs-Systeme sollen verhindern, dass ungebetene Gäste den Weg von der Lobby in die Etagen mit den Zimmern finden.

Zum Wohlbefinden trägt für 80 % der Deutschen insbesondere das Thema Sicherheit bei. Vor allem Frauen, Familien und Senioren legen darauf großen Wert. Kein Wunder, dass in zahlreichen Wohnhochhäusern und Wohnungsgesellschaften der Concierge eine Renaissance erlebt. Dieser dient Mietern und Besuchern als Ansprechpartner für alle Anliegen und stellt die wichtigste Verbindung zwischen Mietern und Hausverwaltung dar. Auf technische und organisatorische Probleme oder Belästigungen, Unfälle sowie Notfälle kann so schneller reagiert werden. Zudem können Eingangstüren zum Gebäude so ständig geschlossen gehalten und fremden Personen die Tür nur geöffnet werden, sofern der Bewohner zustimmt oder sich die Person ausweisen kann. Die Überwachung und Kontrolle von Verkehrsflächen und Außenflächen trägt zur Verhinderung von Vandalismus, Belästigungen und Diebstählen bei. In der Wertermittlung spiegeln erhöhte Sicherheitsausstattungen aktuell noch nicht den üblichen Geschäftsverkehr wider, dies könnte sich künftig jedoch zumindest im hochpreisigen Segment und bei der Zunahme von Mischnutzungen ändern.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka

ESG-Kriterien machen Schule 3

Julia Sacchi, Prof. Florian Hackelberg

Bewertung von Pflegeheimen im Rahmen der internationalen Finanzberichterstattung (IFRS) 8

Dr. Guido Eusani

Juristen und Immobilienbewertung 17

Gabriele Bobka

26. Freiburger Immobilientage 20

ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka

Änderungssignale am Horizont 26

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Preise für Wohnimmobilien steigen weiter stark 29

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 31

NACHRICHTEN 34

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 25

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
Basler Str. 45
79189 Bad Krozingen
Telefon 0 76 33-92 33 448;
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Beirat

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke,
Studienleiter, DIA Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter,
DIA Freiburg;
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fach-
referates „Sachverständige“ auf Bundesebene,
Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und
Immobilienkontor, Gelting/Ostsee;
Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-
Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundes-
ebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien,
Güterloh;
Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen,
Banken und Controlling School of Manage-
ment and Innovation, Steinbeis-Hochschule
Berlin;
Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender
des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des
Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Würt-
temberg e.V. Stuttgart, Freiburg;
Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident, Inhaber
der Firma Hugo W. Sprenker Immobilien
GmbH, Freiburg;
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-
tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

≡ Reguvis

DIA

ivd IVD Bundes-
verband

ESG-Kriterien machen Schule

Nachhaltigkeit gewinnt bei Immobilien-Investments und damit auch für die Immobilienbewertung an Bedeutung. Längst geht es um mehr als Green Buildings. Die Pariser Klimaschutzkonferenz und die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung, mit der die Vereinten Nationen das Ziel verfolgen, weltweiten wirtschaftlichen Fortschritt im Einklang mit sozialer Gerechtigkeit und im Rahmen der ökologischen Grenzen der Erde zu gestalten, haben das Verständnis für eine an Nachhaltigkeitsgesichtspunkten orientierte Wirtschaft geschärft. Environmental, Social and Governance, kurz ESG, bestimmen als neue Maßstäbe die Ausrichtung in der Immobilien- und Finanzwirtschaft. Zur verstärkten Integration von ESG-Faktoren in Investmententscheidungen und in das Management von Assets riefen die Vereinten Nationen 2006 die Initiative der Principles of Responsible Investments (PRI) ins Leben, die inzwischen zahlreiche Unternehmen weltweit unterzeichnet haben. Neben freiwilligen Selbstverpflichtungen stehen gesetzliche Vorgaben wie das CSR-Richtlinie-Umsetzungsgesetz, die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk) und die Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kapitalverwaltungsgesellschaften (KAMaRisk).

Die Folgen der globalen Erderwärmung werden auch in Deutschland spürbarer. Die mittlere Lufttemperatur hat sich, so der zweite Monitoringbericht der Bundesregierung, von 1881 bis 2018 um 1,5 Grad erhöht, davon allein in den vergangenen fünf Jahren um 0,3 Grad. Die Folgen der Erderwärmung wie Stürme und Starkregen treffen neben der Wirtschaft auch Immobilieneigentümer. Im Jahr 2018 entstanden an Häusern, Kraftfahrzeugen, Hausrat, Gewerbe, Industrie und Landwirtschaft Versicherungsschäden in Höhe von etwa 3,1 Mrd. €. Der von der Europäischen Kommission initiierte Green Deal hat das Ziel, europaweit bis 2050 Treibhausgasneutralität zu erreichen und bis 2030 anstatt der bislang angestrebten 40 % jetzt 50 bis 55 % weniger CO₂ auszustößen. Schärfere Ziele alleine für Europa reichen jedoch nicht, denn Klimaschutz ist eine globale Aufgabe. Der schleppende Verlauf und das schwache Ergebnis der 25. UN-Klimakonferenz in Madrid zeigte jedoch, wie schwierig sich die weltweite Umsetzung über Absichtserklärungen hinaus gestaltet.

CO₂-Bepreisung für Gebäude

In Deutschland trat Mitte Dezember 2019 das Bundes-Klimaschutzgesetz in Kraft. Es verankert gesetzlich die Klimaschutzziele und die Klimaneutralität 2050 und schreibt bis 2030 als Zwischenschritt die Verminderung der Treibhausgasemissionen um 55 % gegenüber dem Jahr 1990 fest. Das

Klimaschutzgesetz schreibt verbindlich vor, wie viel CO₂ jeder Bereich in jedem Jahr ausstoßen darf und legt damit jährliche Minderungspflichten für die Sektoren Energie, Industrie, Verkehr, Gebäude, Landwirtschaft und Abfall bis zum Jahr 2030 fest. Im Gebäudesektor ist zwischen 2020 und 2030 eine CO₂-Reduzierung von 118 t auf 70 t vorgesehen. Das Umweltbundesamt und ein unabhängiger Expertenrat überwachen, ob ein Bereich zu viel CO₂ ausstößt. In dem Fall, dass ein Bereich vom Reduktionpfad abweicht, verpflichtet das Gesetz die verantwortlichen Ministerien zu sofortigen Maßnahmen.

Ergänzend wurde das Gesetz zur Einführung eines nationalen Emissionshandels für Brennstoffe eingeführt. Es regelt die neue CO₂-Bepreisung für Verkehr und Wärme ab 2021. So wie es im Rahmen des europäischen Emissionshandels bereits für die Energiewirtschaft und die energieintensive Industrie gilt, bekommt CO₂ damit auch in den Bereichen Verkehr und Gebäude einen Preis. Der Verkehrssektor ist der Bereich, der den höchsten Rückstand zu den gesetzten Klimaschutzziele aufweist. Das nationale Emissionshandelssystem (nEHS) startet 2021 mit einem Festpreissystem. Dabei werden Zertifikate an die Unternehmen, die Heiz- und Kraftstoffe in Verkehr bringen, verkauft. Fossile Heiz- und Kraftstoffe werden dadurch teurer. Um Strafzahlungen abzuwenden, soll ein Überprüfungs-

und Nachsteuerungsmechanismus bei Zielverfehlung die Auflage eines Sofortprogramms mit Maßnahmen, die den jeweiligen Sektor wieder auf Kurs bringen, starten. Künftig wird der Ausstoß von CO₂ in Deutschland deutlich teurer. Das wird auch die Bau- und Immobilienwirtschaft empfindlich treffen. Neben Änderungen im Steuergesetz sollen die Preise für Emissionszertifikate ab Januar 2021 zunächst 25 € betragen, danach in 5-€-Schritten bis zu 55 € im Jahr 2025 steigen. Für das Jahr 2026 ist ein Preiskorridor von mindestens 55 und höchstens 65 € vorgesehen. „Im Kern ist das der richtige Weg“, sagt Martin Hofmann, Head of Project and Development Services JLL Germany. Leider sei aber auch der überarbeitete Preis noch nicht hoch genug, um wirklich Anreize zu schaffen. Die Auswirkungen seien marginal. So würden die sowieso schon recht hohen Büronebenkosten zwar leicht steigen. „Vermieter geraten dadurch aber kaum unter Druck. Sie haben so gut wie keine Anreize, die CO₂-Emissionen ihrer Gebäude zu senken. Denn anders als im Wohnungssektor können Büovermieter die Kosten für die energetische Sanierung in der Regel nicht anteilig auf die Mieten umlegen. Während sie also die Kosten tragen, profitieren die Mieter. Das ist die grundsätzliche Krux in Deutschland“, so Hofmann. Einzig ein drohender Verlust der Mieter aufgrund zu geringer Nachhaltigkeit der Flä-

chen oder zu hoher Nebenkosten würde einen Anreiz schaffen. „Da moderne Büroräume insbesondere in den deutschen Top-Standorten derzeit aber knapp sind, wir also eher einen Vermietermarkt haben, sehe ich kurzfristig überhaupt keine Effekte“, so Hofmann.

Nachhaltigkeit bei Anlagen

Für eine ganzheitliche Vorgehensweise mit ESG-Faktoren eignet sich der PRI-Ansatz (Principles of Responsible Investment) der Vereinten Nationen. Dieser erfordert, Investitionen über alle Assetklassen und Standorte einer erweiterten Risikobetrachtung zu unterziehen. Mit der Unterzeichnung der PRI ist die Teilnahme an einer umfassenden jährlichen Befragung verbunden. Diese unterwirft die Teilnehmer einem Assessment und setzt deren eigene Grundsätze im Vergleich zu den übrigen Teilnehmern in Beziehung. ESG-Kriterien werden je nach Assetklasse unterschiedlich im Prüfprozess umgesetzt. Nachhaltigkeit besitzt insbesondere bei Immobilien eine große Bedeutung, da die hohe Lebensdauer und die relativ geringe Transaktionshäufigkeit von Immobilien ein nachhaltiges Management erfordern.

Auf europäischer Ebene erzielte die Europäische Kommission im Dezember 2019 eine politische Einigung zwischen dem Europäischen Parlament und dem Rat über das Klassifizierungssystem (Taxonomie) für nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten. Die politische Einigung ist Teil des Aktionsplans der Kommission zur Finanzierung eines nachhaltigen Wachstums und integraler Bestandteil der Bemühungen der Kapitalmarktunion, die Finanzierung mit den Bedürfnissen der Realwirtschaft zu verbinden. Sie soll es den Anlegern ermöglichen, klar zu erkennen, ob eine Investition wirklich umweltfreundlich ist oder nicht und mehr privates Kapital für den grünen Wandel aktivieren.

Im Rahmen ihres Aktionsplans für ein nachhaltiges Finanzwesen hatte die Europäische Kommission im Juni 2019 neue Leitlinien für die klima-

bezogene Berichterstattung der Unternehmen veröffentlicht. Sie bieten den rund 6.000 börsennotierten Unternehmen, Banken und Versicherungsgesellschaften, die den Publizitätspflichten der Richtlinie über die Angabe nichtfinanzieller Informationen unterliegen, Orientierung. Zudem haben die Sachverständigengruppen für ein nachhaltiges Finanzwesen Empfehlungen erarbeitet.

Die Berichte ergänzen die Gesetzgebungsvorschläge, die die Kommission im Mai 2018 zur Taxonomie und zu Referenzwerten vorgelegt hatte. Beim ersten Bericht geht es um ein Klassifizierungssystem – eine Taxonomie – für ökologisch nachhaltige Wirtschaftstätigkeiten. Ziel ist es, den politischen Entscheidungsträgern, der Industrie und den Anlegern praktische Leitlinien dafür an die Hand zu geben, wie sie Wirtschaftstätigkeiten, die zu einer klimaneutralen Wirtschaft beitragen, am besten unterstützen und in diese investieren können. Dazu hat die Gruppe ein breites Spektrum von Wirtschaftsaktivitäten unter die Lupe genommen, darunter auch den Immobiliensektor. Im zweiten Expertenbericht über eine EU-Norm für grüne Anleihen werden klare und vergleichbare Kriterien für die Emission grüner Anleihen empfohlen. Insbesondere geht es darum, welche klima- und umweltfreundlichen Tätigkeiten auf Basis der Taxonomie über eine grüne EU-Anleihe finanziert werden könnten. Im dritten Expertenbericht über EU-Klimaschutz-Referenzwerte und die Offenlegung von ESG-Faktoren geht es um die Methodik und die technischen Mindestanforderungen für Indizes, die Investoren nutzen können, wenn sie eine klimabewusste Anlagestrategie verfolgen wollen, sowie um das Problem des „Greenwashings“, der Praxis, dass Finanzprodukte als „nachhaltig“ vermarktet werden, obwohl sie tatsächlich nicht den grundlegenden Umweltnormen entsprechen. Außerdem befasst sich der Bericht mit den Publizitätspflichten, die Anbieter von Referenzwerten in Bezug auf „ESG-Faktoren“ und deren Ausrichtung auf das Übereinkommen von Paris erfüllen müssen.

Management von ESG-Risiken

Um Unternehmen, die unter ihrer Aufsicht stehen, eine Orientierung im Umgang mit dem Thema „Nachhaltigkeitsrisiken“ zu geben, hat die deutsche Bankenaufsicht BaFin ein Merkblatt zum Umgang mit ESG-Nachhaltigkeitsrisiken herausgegeben. Die aus dem Klimawandel resultierenden Schäden könnten sich laut BaFin bei Fortschreibung der gegenwärtigen Entwicklung nach jüngeren Modellrechnungen auf weltweit bis zu 550 Billionen US\$ summieren. Darum fordert die BaFin, diese Risiken stärker in den Fokus zu nehmen. Das Merkblatt stellt eine Ergänzung der Mindestanforderungen an das Risikomanagement für Kreditinstitute, Versicherungsunternehmen und Kapitalverwaltungsgesellschaften dar.

Erweiterter Nachhaltigkeitsbegriff

Nachhaltigkeit erschöpft sich nicht nur in Klimafragen. Auch Ereignisse, Entwicklungen oder Verhaltensweisen, die den Bereichen Soziales und Unternehmensführung zuzuordnen sind, können negative Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage eines Unternehmens entfalten, wenn die Wahrscheinlichkeit des Eintritts nicht hinreichend in die Bewertung der betroffenen Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten eingepreist ist. Auch Auswirkungen auf die Reputation sind möglich. Soziale Risiken sind auch durch negative Auswirkungen auf Stakeholder des Unternehmens gekennzeichnet. Aus Sicht der BaFin sind daher alle ESG-Risiken zu berücksichtigen, die sich aus den 17 Nachhaltigkeitszielen der Vereinten Nationen ableiten lassen.

Auswirkungen von Nachhaltigkeitsrisiken

Nachhaltigkeitsrisiken können in vielfältiger Weise die Produktivität und die Bewertung von Unternehmen der Realwirtschaft sowie den Wert von Immobilien und das Einkommen sowie Vermögen von Individuen beeinträchtigen. Nachhaltigkeitsrisiken haben das Potenzial des negativen Einflusses auf alle Geschäftsbereiche und Risikoarten; die als Sicherheit gestellten oder versicherten Immobilien

oder Anlagen können beschädigt oder gar zerstört werden; es bestehen erhebliche Unsicherheiten über den Zeithorizont und das Ausmaß von Nachhaltigkeitsrisiken; die historische Datengrundlage zur Beurteilung künftig schlagend werdender Nachhaltigkeitsrisiken ist unzureichend, eine angemessene Risikobewertung ist häufig nur mittels individueller Stress-tests möglich.

Risikomanagement neu justieren

Im Mittelpunkt des Merkblatts stehen daher die Risikoidentifikations-, -steuerungs- und -controllingprozesse sowie die „klassischen“ Methoden und Verfahren unter besonderer Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsrisiken. Der mitunter lange Zeithorizont von Nachhaltigkeitsrisiken (insbesondere von physischen Risiken) stellt gerade weniger komplexe Unternehmen vor große Herausforderungen. Nachhaltigkeitsrisiken sind aufgrund der häufig fehlenden historischen Datengrundlage, der vielen zu berücksichtigenden Faktoren und diverser Unsicherheiten über zukünftige Klima- und Politikszenerarien teilweise schwierig zu messen und zu steuern; dies macht es erforderlich, bisherige Prozesse anzupassen und möglicherweise neue, innovative Mess-, Steuerungs- und Risikominderungsinstrumente zu entwickeln.

Wertermittlung und Risiken

Im Rahmen der Verfahren zur Wertermittlung von Sicherheiten sollten laut BaFin auch wertbildende Faktoren im Hinblick auf die (künftigen) Nachhaltigkeitsrisiken berücksichtigt werden. Beispielsweise dürfte ein ansonsten identisches Gebäude in gleicher Lage mit dem Standard „KfW-Effizienzhaus 100“ weniger wert sein als mit dem Standard „KfW-Effizienzhaus 55“; ein Gebäude an der Küste könnte bei künftigem Meeresspiegelanstieg oder Zunahme maritimer Stürme seinen Versicherungsschutz verlieren.

Zahl nachhaltig anlegender Investoren erreicht Rekordstand

Mit 72 % berücksichtigt die Mehrheit der institutionellen Investoren in Deutschland Nachhaltigkeitskriterien

bei der Kapitalanlage. Das ist ein Anstieg um sieben Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahr. Die Regulierung ist aus Investorensicht der entscheidende Impuls, sich mit nachhaltigen Investments zu beschäftigen. Dennoch ist der EU-Aktionsplan zur Finanzierung nachhaltigen Wachstums in Europa bislang nur einer Minderheit der Großanleger bekannt. Und während zwei Drittel der Befragten überzeugt sind, dass nachhaltige Kapitalanlagen das Weltklima entscheidend beeinflussen können, hat lediglich eine Minderheit Informationen über die Klimawirkung des eigenen Portfolios. Dies geht aus der Nachhaltigkeitsstudie von Union Investment hervor, für die 201 institutionelle Anleger in Deutschland mit einem verwalteten Vermögen von insgesamt mehr als 6 Billionen € befragt wurden. Nachhaltige Kapitalanlagen stehen bei Großanlegern hierzulande hoch im Kurs: 72 % der Befragten geben an, bei ihren Anlageentscheidungen Nachhaltigkeitskriterien zu berücksichtigen (Vorjahr 65 %). Insbesondere Kapitalverwaltungsgesellschaften (92 %) sowie kirchliche Anleger und Stiftungen (86 %) investieren nachhaltig. Niedriger fällt der Anteil dagegen bei Großunternehmen mit 58 % und bei Kreditinstituten mit 51 % aus. Überwiegend einig sind sich die Investoren, dass das Volumen nachhaltiger Kapitalanlagen weiter wachsen wird: 69 % erwarten in den kommenden zwölf Monaten ein Marktwachstum oder starkes Marktwachstum. „Nachhaltigkeit gewinnt massiv an Bedeutung und wird zum Erfolgsfaktor im Asset Management“, sagt Alexander Schindler, im Vorstand von Union Investment zuständig für das Geschäft mit institutionellen Kunden.

Weniger Risiken durch ESG-Integration

„Unsere Immobilien haben direkte und indirekte Auswirkungen auf die Umwelt und die Gesellschaft. Es ist unsere Aufgabe, diese Themen zu identifizieren und zu steuern. Ein rigoroser ESG-Ansatz macht Immobilien aber nicht nur umweltfreundlich, sondern auch moderner und effizienter und damit attraktiver für die Nutzer. Eine effektive ESG-Strategie

kann daher Portfoliorisiken reduzieren, ein höheres Mietwachstum unserer Immobilien sichern und Leerstände in unseren Immobilien reduzieren“, schildert Bernd Bechheim, Head of Portfolio Management and Transactions, Continental Europa von Aberdeen Standard Investments Deutschland, seine Erfahrungen. In der Praxis umfasse dies eine Vielzahl von Aktivitäten, beispielsweise die Verbesserung der Energieeffizienz und der Wassernutzung, die Behandlung von Bodenverunreinigungen oder den Hochwasserschutz. „Dazu gehören aber auch die Verbesserung von Verkehrsanbindungen und Elektrofahrzeuganlagen in der Nähe unserer Immobilien. Die Bausubstanz und das Wohlergehen der Menschen, die unsere Gebäude bewohnen und benutzen, sind weitere wichtige Aspekte“, so Bechheim.

Branche reagiert zögerlich

„Wir haben bei Umweltfragen einen Wendepunkt erreicht, denn rund ein Drittel der globalen Emissionen stammen von Immobilien. Darauf reagiert die Branche noch zu langsam“, sagt Susanne Eickermann-Riepe, German Real Estate Leader bei PwC Deutschland. Die Studie „Emerging Trends in Real Estate Europe 2020 – Climate of Change“ von PricewaterhouseCoopers (PwC) und Urban Land Institute zeigt auf, dass Investoren auf die Auswirkungen des Klimawandels auf ihre Immobilienportfolios oft noch zu zögerlich reagieren. So gibt mit 48 % fast die Hälfte der Befragten an, dass die Risiken für ihr Portfolio durch den Klimawandel „etwas“ (37 %) oder „deutlich“ (11 %) gestiegen sind. Als konkrete Auswirkungen nannten die Investoren insbesondere höhere Investitionskosten (22 %), höhere Betriebskosten (20 %) und eine schnellere Abnutzung (18 %). Dennoch sehen 49 % der Immobilieninvestoren aktuell noch kein gestiegenes Risiko für ihr Portfolio. Mit Blick auf die kommenden fünf Jahre antworteten so nur noch 23 %, und insgesamt 73 % erwarten, dass sich der Klimawandel stärker auf ihr Portfolio auswirken wird. „Dieses Ergebnis stimmt nachdenklich, auch vor

dem Hintergrund, dass die Regulierung mit dem EU-Action Plan zum Handeln zwingt“, kommentiert Eickermann-Riepe. „Wer erst in den kommenden Jahren darauf reagiert, wird Fragen von Investoren, Mietern aber auch der Gesellschaft nur unzureichend beantworten können.“ Der Aktionsplan „Financing Sustainable Growth“ der Europäischen Kommission zielt darauf ab, die Kapitalströme auf nachhaltige Investitionen auszurichten.

Investoren setzen auf erweiterte Nachhaltigkeit

Positiver sehen die Erfahrungen des Immobiliendienstleisters BNP Paribas Real Estate mit Immobilien-Investitionen aus. „Seit einiger Zeit stellen wir fest, dass ESG-Kriterien bei Immobilien-Investitionen eine größere Rolle spielen, als noch von wenigen Jahren und zu einem wichtigen Ankaufskriterium aufgestiegen sind. Die Objekte sollen nachhaltig, sprich von besonderer ökologischer, sozialer, wirtschaftlicher oder technischer Qualität sein. Seit 2013 wurde deutschlandweit jeder fünfte Euro in sogenannte Green Buildings investiert, allein 2018 waren es etwas über 10 Mrd. € – so viel, wie noch nie“, erläutert Hermann Horster, Head of Sustainability bei BNP Paribas Real Estate. „Unser Bereich Investment Management (BNP Paribas REIM) hat beispielsweise mehrere Fonds aufgelegt, deren Investmentfokus auf nachhaltigen Büro- oder Logistikimmobilien liegt – diese werden sehr stark nachgefragt. Zudem gibt BNP Paribas REIM bei Bedarf auch Nachhaltigkeits-Zertifizierungen von Objekten in Auftrag“, so Claus Thomas, CEO von BNP Paribas REIM Germany. „Jedoch ist anzumerken, dass die aktuelle Produktknappheit auf den deutschen Investmentmärkten ebenfalls ihren Anteil am Bedeutungszuwachs von ESG-Kriterien bei Immobilieninvestments hat. Hinzu kommt, dass es sich bei den meisten Anlageobjekten um Core-Immobilien handelt – diese verfügen in der Regel bereits oft über ein Nachhaltigkeits-Zertifikat“, ergänzt Horster.

Sozialimmobilien gewinnen an Attraktivität

Der Run auf Immobilien und der Mangel an Core-Objekten rückt Nischenprodukte wieder stärker in den Fokus der Investoren. Konjunktur-unabhängige Assets wie Kitas oder Pflegeimmobilien mit hohem künftigen Bedarf bergen als Spezialimmobilien zwar etwas höhere Risiken als Büroimmobilien, weisen allerdings auch attraktivere Renditen auf. So legte die Kölner Omega Immobilien KV im vergangenen Jahr einen Kita-Fonds für ein Versorgungswerk auf. „Den geschlossenen Spezial-AIF ‚Omega Kita-Welten Rheinland‘ haben wir gemeinsam mit dem VZN Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein als alleinigem Investor konzipiert. Er sieht ein Investitionsvolumen von rund 55 Mio. € vor und verspricht eine hohe Investitionssicherheit“, erläutert Omega-Fondsvorstand Achim Gräfen. „Indem wir die öffentlichen und gemeinnützigen Träger mit neuen Kindertagesstätten und deren nachhaltigem Betrieb unterstützen, kommen wir gleichzeitig unserer sozial- und bildungspolitischen Verantwortung in unserer Heimatregion nach“, begründet Uwe Zeidler, Geschäftsführer des Versorgungswerkes der Zahnärztekammer Nordrhein in Düsseldorf, das Investment. Auch Die INP-Gruppe, Anbieter alternativer Investmentfonds, setzt auf Sozialimmobilien. Der „26. INP Deutsche Sozialimmobilien“ mit einem Zeichnungskapital von insgesamt 31 Mio. € ist mittelbar über Objektgesellschaften in fünf Pflegeeinrichtungen/Pflegewohnanlagen und eine Kindertagesstätte investiert. Im Hinblick auf die zunehmende Bedeutung sozialer Investment-Kriterien dürfte die Bedeutung der Asset-Klasse steigen.

ESG-Ratings – Risiken und Standards

Immobilieninvestments stellen ethisch-nachhaltig ausgerichtete Investoren vor Herausforderungen. Nachhaltigkeitsrisiken aus den Bereichen Umwelt, Soziales oder Unternehmensführung können die Produktivität und die Bewertung von Unternehmen, den Wert von Immobilien und das Vermögen von Anlegern beeinträchtigen.

Aufgrund der häufig fehlenden historischen Datengrundlage, der vielen zu berücksichtigenden Faktoren und diverser Unsicherheiten über zukünftige Klima- und Politikszenerarien lassen sich diese Risiken schwierig messen und steuern. Daher müssen bisherige Prozesse angepasst und möglicherweise neue, innovative Mess-, Steuerungs- und Risikominderungsinstrumente entwickelt werden. Zur Beurteilung der ESG-Integration bei Immobilien-Investments stehen spezielle Nachhaltigkeits-Ratingagenturen wie ISS-Oekom, das Institut für Markt-Umwelt-Gesellschaft Imug, MSCI ESG-Research oder Sustainalytics zur Verfügung. Problematisch gestaltet sich das Fehlen eines einheitlichen Standards für ethisch nachhaltige Immobilieninvestments. Neben dem Nachhaltigkeitsleitfaden des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), dem Leitfaden des Corporate Responsibility Interface Center (CRIC) und KlimaGut Immobilien bietet auch der von der EU-Kommission vorgeschlagene und von der Technical Expert Group on Sustainable Finance (TEG) im Detail ausgearbeitete EU-Taxonomie-Report Orientierung. Allerdings liefern sie bisher keine verbindlichen Standards, sondern beschreiben, ordnen und schaffen Transparenz.

Auf der Suche nach Nachhaltigkeitsdaten

„ESG-Kriterien spielen für uns bei Ankäufen eine zunehmend große Rolle. Vor allem der verantwortungsvolle Umgang mit den kostbaren Ressourcen der Welt liegt dabei nicht nur uns, sondern auch immer mehr unseren Anlegern und Mietern am Herzen. Wir haben also ein intrinsisches wie auch ein extrinsisches Interesse, bei Transaktionen auf die Nachhaltigkeit der Immobilien zu achten und darauf auch bei Modernisierungen von Gebäuden zu achten“, erläutert Dr. Andreas Muschter, Sprecher des Vorstandes der Commerz Real. Gerade hinsichtlich Nachhaltigkeit sei der Markt jedoch leider oft noch recht intransparent. „Deswegen haben wir uns im Sommer 2019 zusammen mit anderen Finanzunternehmen und dem Land Hessen an Arabesque S-Ray beteiligt, einem weltweit füh-

renden Anbieter von Nachhaltigkeitsdaten“, so Muschter. Mit dem durch die Beteiligungen neu gewonnenen Kapital wolle Arabesque S-Ray unter Zuhilfenahme von Big Data und künstlicher Intelligenz u.a. neue Anwendungen für die Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien entwickeln.

Zertifizierung als Benchmark

„Deka Immobilien strebt an, nur Immobilien anzukaufen, die über eine Nachhaltigkeitszertifizierung verfügen oder bei denen ein nachträgliches Testat möglich ist. Das Thema Zertifizierung von Fondsobjekten ist ein zentrales Element des Nachhaltigkeitsverständnisses der Deka Immobilien. Dabei steht die umfassende Bewertung einer Immobilie unter sozialen, ökologischen und wirtschaftlichen Gesichtspunkten über den gesamten Lebenszyklus schon beim Ankauf des Objekts im Fokus“, erläutert Victor Stoltenburg, Geschäftsführer der Deka Immobilien. Die Zertifizierungen erlaubten es, Nachhaltigkeitskriterien nach unabhängigen sowie etablierten und anerkannten Maßstäben zu messen und vergleichbar zu machen.

Mehr Bürogebäude mit Nachhaltigkeitszertifikat

Auch in der Immobilienwirtschaft spielt die ökologische Nachhaltigkeit eine immer größere Rolle. Der aktuelle Certification and Sustainability Radar (CESAR) von JLL weist per Ende Juni 2019 8,6 Mio. m² und damit knapp jeden zehnten Quadratmeter Bürofläche in den Big-7-Städten als nachhaltig aus. Dies entspricht einem Plus von rd. 1,4 Mio. m² gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Insgesamt 9,2 % der rund 93 Mio. m² Bürobestand in den Big 7 sind damit zertifiziert. „Die Nachfrage nach umweltverträglichen Gebäuden ist unverändert hoch. Dafür gibt es mehrere Gründe. Einerseits sind die Gebäude grundsätzlich besser für die Umwelt. Denn im Rahmen der Zertifizierung müssen noch strengere ökologische Kriterien eingehalten

werden als beim klassischen Bau. Ein zertifiziertes Gebäude verursacht im Lebenszyklus darum meist weniger CO₂-Emissionen als ein vergleichbares Gebäude nach EnEV-Standard“, sagt Hofmann. Aufgrund der Bauart und der verwendeten Baumaterialien könnten die Flächen zudem in der Regel oft auch kostengünstiger betrieben werden. „Auch die imago-trächtigen Argumente, wie beispielsweise ein positives Arbeitsumfeld für Mitarbeiter oder die allgemeine Glaubwürdigkeit für Unternehmen, die mit ihrer Nachhaltigkeit werben wollen, sind Kriterien für die Anmietung von Flächen in einem zertifizierten Gebäude“, so Hofmann.

Hohes Emissionsvolumen in Green Bonds

Die Zahl der Anleihen, die ökologischen, nachhaltigen oder sozialen Zielen dienen, steigt. LBBW Research geht davon aus, dass weltweit ESG-Bonds 2019 für umgerechnet mehr als 220 Mrd. € emittiert wurden; gegenüber 2018 ein Plus von gut 50 %. Nach Einschätzung der Analysten setzen die Emittenten besonders auf Green Bonds mit konkret formulierten Zielen. Deren Volumen stieg 2019 voraussichtlich auf rd. 175 Mrd. €. Mit einer glatten Verdoppelung auf 30 Mrd. € rechnen die Experten bei den sogenannten Sustainable Bonds. Dem gegenüber spielen Social Bonds, mit denen soziale Projekte und Dienstleistungen privat finanziert werden, derzeit noch eine Nebenrolle. Ende September 2019 begab die LBBW ihren ersten Social Bond über 500 Mio. €. Sie finanziert damit Vorhaben, die einen sozialen Mehrwert schaffen, wie Krankenhäuser, Bildungseinrichtungen oder öffentliche Infrastrukturprojekte.

Pfandbriefbanken etablieren Mindeststandards für Grüne Pfandbriefe

Die im Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp) organisierten Pfand-

briefinstitute haben 2019 Mindeststandards für die Emission von sogenannten „Grünen Pfandbriefen“ eingeführt. Dabei handelt es sich um Hypothekendarlehen, die mit klimafreundlichen Objekten beziehungsweise Immobilienfinanzierungen besichert sind. „Wir sehen großes Potenzial für Grüne Pfandbriefe. Die neuen Mindeststandards werden diesem noch jungen Marktsegment weiteren Schub verleihen, da sie Pfandbriefbanken eine sinnvolle Orientierungshilfe bieten und Investoren Gewissheit geben, dass Grüne Pfandbriefe die an sie gestellten hohen Anforderungen auch tatsächlich erfüllen“, erläutert Jens Tolckmitt, Hauptgeschäftsführer des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken. Die neuen Standards beinhalten Anforderungen an die Energieeffizienz der finanzierten Gebäude und verpflichten die Pfandbriefbanken zu einem hohen Maß an Transparenz.

KfW entwickelt Methode für SDG-Mapping

Seit 2019 ordnet die KfW Bankengruppe ihr gesamtes Neugeschäft den Sustainable Development Goals (SDGs) der UN unter. Ein intern entwickeltes, standardisiertes Verfahren berücksichtigt 1.500 Indikatoren. Die Methodik ermöglicht zudem ein automatisiertes, jährliches SDG-Mapping. „Die Ergebnisse des SDG-Mappings bestätigen die konsequente Ausrichtung der KfW Bankengruppe auf strategische Zukunftsthemen wie nachhaltige Wirtschaftsförderung, Klimaschutz und Stadtentwicklung. Als Förderbank ist es der KfW besonders wichtig, weltweit Perspektiven zur nachhaltigen Entwicklung zu bieten“, erklärt Dr. Günther Bräunig, Vorstandsvorsitzender der KfW Bankengruppe. Im Rahmen der im Herbst 2018 beschlossenen „KfW Roadmap Sustainable Finance“ will die KfW bis Mitte 2020 überprüfen, wie die Banksteuerung im Sinne der Nachhaltigkeit weiterentwickelt werden kann.

26. Freiburger Immobilientage

Der Zustand der Weltwirtschaft, die Herausforderungen des Brandschutzes und die Möglichkeiten von Virtual Reality in der Immobilienwirtschaft standen ebenso auf dem Programm der 26. Freiburger Immobilientage der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und des Vereins Alumni Immo Freiburg wie Themen aus dem Bereich Wertermittlung. Mehr als 340 Teilnehmer diskutierten mit Experten aus Wissenschaft und Praxis die Hintergründe und Folgen.



Normaler Konjunkturabschwung oder Wachstumskollaps?

„Seit Ende 2017 befindet sich die Weltwirtschaft in einem konjunkturellen Abschwung. Die Prognosen gehen davon aus, dass diese Rezession bis 2021 anhält“, stellte Professor **Hans-Hermann Francke**, Studienleiter der Deutschen Immobilien-Akademie, fest. Im Vergleich zu früheren Abschwung-Phasen sei der verzögerte Eintritt der USA, der zusammen mit China und Japan erfolge, bemerkenswert. Im Euro-Raum falle Deutschland durch einen besonders intensiven Konjunkturerinbruch auf, der vor allem vom Rückgang der Exporte verursacht werde. „Besondere Risiken für zusätzliche Störungen der weltweiten Wirtschaftsaktivitäten erwachsen aus machtpolitischen Auseinandersetzungen und damit einhergehenden Handelskonflikten“, so Professor Francke. Dabei habe die intensive ökonomische Integration zu Einschränkungen nationaler politischer

Selbstbestimmung geführt, wodurch als Gegenreaktion aggressive Populisten zum Erhalt nationaler Identitäten entstanden seien. Gleichzeitig hätten die durch den globalen Handel erzeugten Wohlstandsgewinne die politischen Machtverhältnisse in der Welt verändert. Der Konflikt zwischen den USA und China dokumentiere den Streit um die zukünftige Weltherrschaft. Die dabei begonnenen Zollkriege negierten die Erkenntnisse der modernen Außenhandels-theorie, welche die gemeinsamen Wohlfahrtsgewinne hervorhebe. Leider hätten die USA ihre aggressive Zollpolitik auch gegenüber der EU und Deutschland angedroht. Die Zukunftsprobleme der deutschen Wirtschaft würden erheblich von Fehlentscheidungen der Vergangenheit geprägt. Hinzuweisen seien auf die unnötigen Lasten und Zielkonflikte der überstürzten Energiewende, unzureichender Investitionen in die öffentliche Infrastruktur sowie verpasste Steuersenkungen trotz kräftig gestiegener Einnahmen. Aktuell belasteten die Unsicherheiten des Bre-

xits zusätzlich die Konjunkturprognosen der EU. Als wichtigste Aufgaben würden die Gestaltung der Altersvorsorge unter der Last des demografischen Wandels und die Bewältigung der Folgen der andauernden expansiven Geldpolitik identifiziert. Letztere würden zu intensiven politischen Auseinandersetzungen um eine neue expansive Rolle der Fiskalpolitik führen. Dabei seien marktwirtschaftliche Lösungen von größter Bedeutung. „Ob die ‚schwarze Null‘ erreicht wird, ist nicht so wichtig. Allerdings sollte die ‚Schuldenbremse‘ respektiert werden“, lautete sein Fazit.

Immobilienwerte bei Zwangsversteigerungsobjekten

„Die Zahl der Zwangsversteigerung von Wohnimmobilien ist zwischen 2005 und 2018 deutlich gesunken, von 87.833 auf 29.583“, führte **Christian Gorber**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung in Überlingen, aus. Als Gründe führte er die niedrigen Zinsen in der Baufinanzierung und den Angebotsmangel auf den Wohnimmobilienmärkten an. Einigermaßen marktgängige Objekte wechselten schon vorab den Eigentümer. Für das Jahr 2018 wies Nordrhein-Westfalen die höchste Zahl an Zwangsversteigerungen aus, das Saarland die geringste.

Besonderheiten bei der Wertermittlung ergäben sich etwa aufgrund der Art des Auftrags, rechtlicher Anforderungen aus dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG), aus besonderen rechtlichen Gegebenheiten oder aufgrund der praktischen Durchführbarkeit des Ortstermins. Der Wertermittler stehe bei der Gutachtererstellung

für eine Zwangsversteigerung in einem öffentlich-rechtlichen Auftragsverhältnis auf Basis des Zivilprozessrechts. Die Auswahl des Gutachters erfolge durch das Gericht. Es bestehe eine Pflicht zur Erstattung des Gutachtens, die Honorierung erfolge gemäß des Justizvergütungs- und Entschädigungsgesetzes (JVEG). Eine Besichtigung sei nicht immer möglich, da der Zugang zum Gebäude nicht erzwungen werden könne. Auch das Betreten des Grundstücks sei nicht gegen den Willen des Eigentümers oder Inhaber des Hausrechts möglich. „Falls eine Innenbesichtigung nicht zugelassen wird, ist das Gutachten nach dem äußeren Eindruck zu erstellen“, so Gorber. Die Kooperationsbereitschaft des Eigentümers könne aufgrund der Zwangssituation leiden und die Unterlagenbeschaffung erschweren. Der Sachverständige habe das Recht, die Bauakten unbeschränkt einzusehen und sich alle zur Gutachtenerstellung notwendigen Unterlagen und Auskünfte von Behörden, öffentlichen Stellen, Hausverwaltungen, den bestellten Zwangsverwaltern, bevollmächtigten Bezirkschornsteinfegern, Verfahrensbeteiligten oder sonstigen Einrichtungen zu verschaffen.

Zwar stellten die Ermordung eines Gutachters beim Ortstermin wie 2010 in Schwalmtal oder die Vernichtung der Immobilie durch Explosion und Brand wie in diesem Jahr in Ansbach Einzelfälle dar, dennoch sei der Verlust einer Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung für die betroffenen Immobilieneigentümer immer hochemotional besetzt. Häufig bestehe zwischen den Verfahrensbeteiligten keine adäquate Kommunikation. Der Sachverständige könne subjektiv mit dem Verfahren personifiziert und als Bedrohung wahrgenommen werden. Gutachtern empfahl Gorber neutral, aber mit der notwendigen Sensibilität vorzugehen, den Druck herauszunehmen, das Vorgehen zu erläutern, die Chancen aufzuzeigen, aber auch den Eigenschutz zu beachten. Im Zweifelsfall solle der Termin lieber abgebrochen werden.

Als Grundsatz der Wertermittlung gelte, dass der objektive Wert eines

Grundstücks, unabhängig von der Art des Erwerbs aus dem Verkehrswertgutachten ersichtlich zu sein habe. Aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit müssten zum Verkehrswert im unbelasteten Zustand auch die Auswirkungen von Rechten und Lasten gesondert und einzeln bewertet werden. Auf Weisung des Gerichts sei auch der Wert des Rechts für den Berechtigten darzustellen. Der Verkehrswert gemäß § 194 BauGB entspreche nicht dem Verkehrswert im Sinne von § 74a ZVG. Das Versteigerungsgericht habe einem ernst zu nehmendem Altlastenverdacht nachzugehen. Ein spekulativer Risikoabschlag im Gutachten sei nicht sachgerecht. Grundstück im Rechtssinne sei jedes unter eigener Nummer im Bestandsverzeichnis gebuchte Grundstück. Mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke seien einzeln auszubieten. Daher sei der Einzelwert für jedes Grundstück auszuweisen. Lediglich mit einem einheitlichen Bauwerk überbaute Grundstücke könnten gemeinsam ausgebaut werden. Mit dem Grundstück fest verbundene Sachen, insbesondere Gebäude und die zu dessen Herstellung eingefügten Gegenstände seien als Bestandteile stets mit zu bewerten. Zubehör, also bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache dienen, ohne deren Bestandteil zu sein, sei von der Beschlagnahme mit umfasst und werde mitversteigert. Der Sachverständige müsse das Zubehör erfassen und im Gutachten darstellen. Vor dem Zuschlag fällige Erschließungsbeiträge würden bevorrechtigt befriedigt. Der Ersteher erhalte somit ein lastenfreies Grundstück. Rückständige Erschließungsbeiträge seien daher nicht in Abzug zu bringen.

Werthebel und Wertermittlung durch die Digitalisierung verschiedener Klassen von Handelsimmobilien

„Der Anteil des Online-Handels am Einzelhandelsumsatz steigt seit Jahren. War der Umsatz von traditionellen Händlern wie C&A 2010 noch 20 Mal so hoch wie der von Zalando, lag er 2015 schon gleichauf“, berich-

tete Professor **Marco Wölfle**, Studienleiter des Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES). Der Online-Handel werde zu 50 % von den Plattformen Google, Amazon, Facebook und Apple bestimmt. Inzwischen setze jedoch auch der stationäre Einzelhandel auf neue Konzepte und die Bedeutung von Entertainment beim Einkauf steige. Deutschland weise im Vergleich mit den östlichen Nachbarländern mit 1,45 m² Einzelhandelsfläche pro Einwohner schon ein hohes Angebot auf. In Polen berge das Verhältnis mit 0,98 ebenso wie in Rumänien mit 0,73 ein größeres Potenzial. Beim Branchenmix sei insbesondere in Shopping-Centern darauf zu achten, aus welcher Branche die Ankermieter kämen, da beispielsweise die Segmente Textil und Accessoires von der Konkurrenz des Online-Handels stärker betroffen seien. Obwohl die Spitzenmieten in den Big-10-Städten seit zwei Jahren auf einem stabilen Niveau lägen, seien die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser gesunken, beispielsweise in München auf 2,5 %. Die wesentlichen Treiber bei der Wertermittlung von Handelsimmobilien seien die Kaufkraft- und Umsatzkennziffer, Zentralität, Flächenproduktivität, Mietzahlungsfähigkeit und die Frequenzzahlen. Im Vergleich zu Büroobjekten habe die Bau- und Objektqualität von Handelsimmobilien eine weitaus geringere wertbeeinflussende Bedeutung. Die Handelsunternehmen übernahmen hier häufig die Einbauten, Fassadengestaltung und Schaufensteranordnung in eigener Regie und trügen meist auch die Instandhaltungskosten, mit Ausnahme der Unterhaltung von Dach und Fach. Zudem müsse das Kaufverhalten unterschiedlicher Generationen bei der Beurteilung der Nachhaltigkeit des Geschäftsmodells Berücksichtigung finden.

Wertermittlung im Rahmen städtebaulicher Verträge

„Zur Entwicklung eines Neubau-Wohngebietes stehen den Kommunen das amtliche Umlegungsverfahren, die vereinbarte amtliche Umlegung und die städtebauliche Entwicklungsmaßnahme zur Ver-

fügung“, erläuterte **Gabriele Koch**, ö.b.u.v. Sachverständige für Immobilienbewertung aus Leinfelden-Echterdingen. Ziel sei es, durch ein Verfahren des Grundstückstauschs unbebaute und bebaute Grundstücke so neu zu ordnen, dass ein zusammenhängendes, für die Wohnbebauung geeignetes Areal entstehe. Die Baulandumlegung sei vom Grundsatz der Eigentumserhaltung geprägt und daher ein eigentümerfreundliches, bewährtes Mittel der Bodenordnung, sowohl bei der Neuerschließung von Baugebieten im Außenbereich als auch bei der zunehmenden Neuordnung in bereits vorgenutzten oder unzureichend entwickelten Baugebieten.

Beim amtlichen und beim vereinbarten amtlichen Umlegungsverfahren würden die in dem Umlegungsgebiet gelegenen Grundstücke rechnerisch zur Umlegungsmasse vereinigt, woraus die für örtliche Infrastruktur benötigten Verkehrs- und Grünflächen ausgeschieden und der Gemeinde zugeteilt würden, bei den verbleibenden Grundstücken handle es sich um die Verteilungsmasse. Daraus solle jedem Eigentümer ein Grundstück mindestens mit dem Wert seines Einwurfsgrundstücks zugeteilt werden. Am Ende stünden die zugeteilten Grundstücke idealerweise in demselben Wert- oder Flächenverhältnis zueinander wie die Einwurfsgrundstücke. Auch wenn das Verhältnis der eingeworfenen Flächen als Maßstab für die Verteilung der Verteilungsmasse gewählt werde, bedürfe es der Wertermittlung, um unvermeidliche oder gewünschte Mehr- oder Minderzuteilungen mit Geld auszugleichen. Der Einwurfs- und der Zuteilungswert werde nachvollziehbar in deduktiven Wertermittlungsverfahren aus dem Verkehrswert von vergleichbaren, baureifen, erschließungsbeitragsfreien Grundstücken abgeleitet. Die Einwurfswerte entsprächen bei Neuerschließungsumlegungen in der Regel dem Verkehrswert von Rohbauland, die Zuteilungswerte dem Verkehrswert von baureifem, erschließungsflächenbeitragsfreiem, erschließungsbaukosten-beitragspflichtigem Bauland. Die Wertdifferenz zwischen Einwurfs-

masse und Verteilungsmasse komme der Gemeinde als sogenannter Umlegungsvorteil, der Planungsvorteil den Eigentümern zugute. Nicht umlagefähig seien in der amtlichen Umlage jedoch die Kosten für Planung und Infrastruktur. Bei Neuordnungsumlegungen in bereits vorgenutzten Gebieten seien die Differenzen zwischen Einwurfs- und Zuteilungswerten meist geringer, sodass der Gemeinde nur ein geringer oder gar kein Umlegungsvorteil zukomme. Wertermittlungstichtag sei sowohl bei amtlicher als auch bei vereinbarter amtlicher Umlegung der Zeitpunkt des Umlegungsbeschlusses.

Seien alle Beteiligten eines Umlegungsverfahrens einverstanden, könne die Verteilungsmasse gemäß § 56 BauGB auch nach einem anderen Maßstab aufgeteilt werden. In Verbindung der vereinbarten amtlichen Umlegung mit dem konsensualen Instrument des städtebaulichen Vertrags gemäß § 11 BauGB könnten neben der Neuordnung der Grundstücksverhältnisse auch Erschließung, Bauplanung, Baurealisierung, Folgekosten oder auch die Nutzung erneuerbarer Energiequellen geregelt werden. Es handle sich um Austauschverträge, bei denen der Grundsatz der Angemessenheit zu wahren sei. Die Leistung der Vertragspartner müsse in angemessenem Verhältnis zur Gegenleistung stehen. Die Kostenansätze müssten daher in Bezug auf den Bedarf des Gebiets ermittelt werden. Städtebauliche Verträge gehörten inzwischen in vielen Gemeinden zu einem häufig eingesetzten Instrument. Sie könnten sowohl privatrechtlicher als auch öffentlich-rechtlicher Natur sein.

Wertermittlung von Erbbaurechten und Erbbaugrundstücken

„Es gibt zahlreiche Mythen zum Erbbaurecht, die sich hartnäckig halten“, stellte Dr. **Hans-Georg Tillmann**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung aus Dortmund, fest. Einer dieser Mythen betreffe die Laufzeit, die nicht generell 99 Jahre umfasse, sondern theo-

retisch auch ewig laufen könne. Für die Festlegung der Dauer der Laufzeit von Erbbaurechten bestehe keine gesetzliche Regelung. Die Dauer des Erbbaurechts selbst sei jedoch stets im Erbbaurechtsvertrag zu bezeichnen. Die Laufzeit sei im Grundbuch vermerkt. Das Erbbaurecht beginne mit der Eintragung ins Grundbuch.

Das Erbbaurecht durchbreche den Grundsatz, dass Grund und Boden sowie aufstehende Gebäude eine untrennbare Einheit bildeten. Der Erbbauberechtigte werde Eigentümer des Gebäudes, obwohl das Grundstück nicht in seinem Eigentum stehe. Im Gegensatz zum unbelasteten Grundstück sei das Erbbaurecht ein grundstücksgleiches, veräußerliches und vererbliches Recht an einem Grundstück. Da bei der Vereinbarung der vorgenannten Merkmale im Erbbaurechtsvertrag weitestgehend Vertragsfreiheit bestehe, seien am Grundstücksmarkt mannigfaltige Erscheinungsformen vorzufinden. Die Aufgabe des Sachverständigen, der mit der Ermittlung des Verkehrswerts des Erbbaurechts oder des Erbbaugrundstücks beauftragt sei, bestehe unter anderem darin, den jeweiligen Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag einen Wert beizumessen.

Umgangssprachlich habe sich die Bezeichnung „Erbpacht“ durchgesetzt. Dessen Verwendung solle im Gutachten jedoch tunlichst vermieden werden: Bei der „Erbpacht“ handle es sich um ein dingliches Nutzungsrecht an einem ländlichen Grundstück. Die Erbpacht sei gemäß Artikel 64 EGBGB nur landesrechtlich beschränkt zulässig. Das Kontrollratsgesetz 45 Artikel X habe sie 1947 unter Aufhebung des Artikels 63 EGBGB in Gänze verboten.

Erbbauzinsformen

Der Erbbauzins sei eine schuldrechtliche Belastung, die dinglich gesichert werden könne. Daher seien grundsätzlich zwei Formen des Erbbauzinses zu unterscheiden: der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins und der dinglich gesicherte Teil dieses Erbbauzinses (Erbbauzinsreallast). Beide könnten, müssten aber nicht iden-

tisch sein. Der schuldrechtlich vereinbarte Erbbauzins ermögliche im Unterschied zur Erbbauzinsreallast keine Vollstreckung in das Erbbaurecht aus einem dinglichen Titel. Der schuldrechtlich erhöhte Erbbauzinsanteil könne sich beispielsweise aus einer Anpassung des Erbbauzinses ergeben und in dem Bestehen einer Wertsicherungsklausel begründet sein. Angesichts der langen Dauer des Erbbaurechts ermöglichten sogenannte Anpassungsklauseln dem Erbbaurechtsgeber sich gegen Wertverluste des Erbbauzinses zu schützen. Vormerkmale zur Sicherung des Anspruchs auf Erhöhung des Erbbauzinses in Abteilung II des Grundbuchs sicherten eine Rangposition und vereinfachten das Eintragungsverfahren eines zusätzlichen Erbbauzinses. Bei dem vertraglich und gesetzlich erzielbaren Erbbauzins handle es sich um den Erbbauzins, der basierend auf den vertraglichen Vereinbarungen und gesetzlichen Beschränkungen höchstmöglich erzielbar sei. Beständen temporäre Abweichungen zum tatsächlichen Erbbauzins könnten diese nicht als marktüblich angesehen werden, da auf Grundlage von Vertrag und unter Beachtung der gesetzlichen Regelungen jederzeit ein Anpassungsverlangen entstehen könne.

Verträge ohne Wertsicherungsklausel

Sei keine Anpassungsklausel im Erbbauvertrag vereinbart, so bestehe in solchen Fällen dennoch ein Erhöhungsanspruch, wenn eine „Störung des Äquivalenzprinzips“, also ein Ungleichgewicht zwischen Leistung und Gegenleistung vorliege. Eine Störung des Äquivalenzprinzips liege vor, wenn sich die Lebenshaltungskosten seit Vertragsabschluss oder der letzten Anpassung um mehr als 150 % erhöht hätten; das entspreche einem Kaufkraftschwund von mehr als 60 %. Hierbei sei grundsätzlich auf die Monatsindizes abzustellen, nicht auf die Jahresindizes. Betrachtet werde der Zeitraum zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses bis zum Wertermittlungsstichtag. Bei einer vorlie-

genden Störung des Äquivalenzprinzips sei der erhöhte Erbbauzins in Abhängigkeit der Entwicklung der Lebenshaltungskosten und der Entwicklung der Einkommensverhältnisse zu bestimmen. Die Entwicklung der Einkommensverhältnisse sei definiert worden als der Mittelwert der Steigerung des vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Index der Bruttoverdienste der Arbeiter der Industrie sowie der Bruttoverdienste der Angestellten in Industrie und Handel. Die Rechtsprechung nehme dabei Bezug auf Indexreihen, die vom Statistischen Bundesamt nicht mehr veröffentlicht würden: Mit dem Berichtsmonat Januar 2003 seien die verschiedenen Preisindizes für die Lebenshaltung weggefallen; somit sei ein Umstieg auf den Verbraucherpreisindex für Deutschland (VPI) erforderlich. Zudem sei mit dem Berichtsmonat Januar 2007 bei den Indizes der Bruttoverdienste eine Trennung in Indizes für Arbeiter und Angestellte entfallen, wobei der nunmehr veröffentlichte „Index der Bruttomonatsverdienste vollzeitbeschäftigter Arbeitnehmer (ohne Sonderzahlungen)“ nur quartalsweise veröffentlicht werde. Von daher könne aus Gründen der Vergleichbarkeit der Lebenshaltungskostenindex beziehungsweise Verbraucherpreisindex im entsprechenden Zeitraum als Mittelwert des Quartals ausgedrückt werden.

Für Wohnerbbaurechte orientiere sich die Anpassung an der Änderung der allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnisse. Da die Änderung des Vergleichsmaßstabes zur Anpassung des tatsächlichen Erbbauzinses meist nicht identisch mit der Bodenwertsteigerung sei, entspreche der tatsächliche Erbbauzins nach einer gewissen Zeit nicht mehr dem Erbbauzins, der bei einer Neuvereinbarung erzielbar wäre. Mit steigendem Auseinanderdriften von angemessenem und tatsächlichem Erbbauzins sinke die Rendite des Erbbaurechtsgrundstücks; der Wert bleibe zunehmend hinter dem Wert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks zurück. Für den

Wertermittler habe der tatsächlich gezahlte Erbbauzins nur nachrichtliche Funktion. Entscheidend sei ausschließlich der vertraglich und gesetzlich erzielbare Erbbauzins. Der maßgebliche Erbbauzins könne nicht dem Grundbuch entnommen werden, sondern sei vom Sachverständigen zu ermitteln oder zu prüfen.

Ende des Erbbaurechts

Das aufgrund des Erbbaurechts errichtete Bauwerk sei wesentlicher Bestandteil des Erbbaurechts und Scheinbestandteil des Erbbaugrundstücks. Das Ende des Erbbaurechts könne durch willentliche Entscheidung oder durch Erlöschen zum Zeitablauf erfolgen. In beiden Fällen ende das Erbbaurecht. Durch die Rückübertragung des Erbbaurechts während der Laufzeit – der Heimfall – entstehe ein Eigentümer-Erbbaurecht. Zudem sei eine vertragsgemäße Entschädigung zu zahlen. Das Erbbaurecht ende dadurch nicht. Erlösche das Erbbaurecht durch Zeitablauf, stehe dem Erbbauberechtigten eine Entschädigung für das Bauwerk zu. Als Inhalt des Erbbaurechts könnten Vereinbarungen über die Höhe der Entschädigung, die Art ihrer Zahlung sowie ihre Ausschließung getroffen werden. Sei das Erbbaurecht zur Befriedigung des Wohnbedürfnisses minderbemittelter Bevölkerungskreise bestellt, so müsse die Entschädigung mindestens zwei Drittel des gemeinen Wertes betragen, den das Bauwerk bei Ablauf des Erbbaurechts betrage.

Bei der Verkehrswertermittlung im Zusammenhang mit Erbbauerechten seien verschiedene Bewertungsverfahren und -modelle in der Sachverständigentätigkeit vorzufinden, unter anderem das Vergleichswertverfahren nach WertR06, die finanzmathematische Methode nach WertR06, das Münchner Modell in Anlehnung an BelWertV und das Ertragswert-/ Sachwertverfahren nach Kröll/Hausmann/Rolf. Ohne Einsicht in den Erbbauerechtsvertrag und aller Nachträge sei eine gesicherte Wertermittlung nicht möglich.

Liegenschaftszinssätze im Spannungsfeld zwischen Märkten und Modellen

„Die wirtschaftliche Situation in Zusammenhang mit der lockeren Zinspolitik der Europäischen Zentralbank hat in zahlreichen Ballungsgebieten zu einem starken Preisanstieg bei Immobilien geführt“, erläuterte Dr. **Marianne Moll-Amrein**, ö.b.u.v. Sachverständige für Immobilienbewertung aus Lörrach. Da die Mieten nicht im gleichen Verhältnis gestiegen seien, habe das zu einem Rückgang der Renditen und somit auch der Liegenschaftszinssätze geführt. „Deutschland geht mit der Ermittlung von Liegenschaftszinsen einen Sonderweg“, so Moll-Amrein. Die flächendeckende Ableitung der Liegenschaftszinssätze sei Aufgabe der Gutachterausschüsse.

Liegenschaftszinssätze im Ertragswertmodell

§ 14 (3) ImmoWertV definiere die Liegenschaftszinssätze bzw. die Kapitalisierungszinssätze, gem. § 193 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 des BauGB als „die Zinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst werden. Sie sind auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens (§§ 17 bis 20) abzuleiten“, führte Moll-Amrein aus. Alternativ könnten Liegenschaftszinssätze als die empirisch ermittelten Kapitalisierungszinssätze des nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) normierten Ertragswertverfahrens definiert werden. Dabei könne das allgemeine oder das vereinfachte Ertragswertverfahren zur Anwendung kommen. Das periodische Ertragswertverfahren sei hierzu weniger geeignet.

Bei der rechnerischen Ableitung des Liegenschaftszinssatzes nach Rainer Möckel entspreche bei jedem ana-

lysierten Objekt der Ertragswert dem Kaufpreis. Da der Liegenschaftszinssatz p aufgrund des Korrekturfaktors nicht völlig isoliert werden könne, sei eine iterative Vorgehensweise notwendig. Zudem gelte es die besonderen objektspezifischen Eigenschaften (BoGs) zu berücksichtigen.

Im Bereich sehr niedriger Liegenschaftszinssätze funktioniere das Ertragswertmodell mit der Rückwärtsrechnung der Zinssätze aus den Kaufpreisen nur noch bedingt. Negative Liegenschaftszinssätze entstünden durch die Rechnung, könnten aber durch Variieren anderer Modellparameter vermieden werden. Die Funktion des Liegenschaftszinssatzes als Verzinsungsparameter sei dann fraglich, da die Erwartungen der Marktteilnehmer auf eine höhere Nominal- und Realverzinsung zielten. Es bedürfe zur Ermittlung von Liegenschaftszinsen und Verkehrswert immer des Sachverstandes und der Marktkenntnisse von gut ausgebildeten Immobilienbewertern.

Negative Liegenschaftszinssätze wie sie der Gutachterausschuss Frankfurt 2018 ausgewiesen habe, seien ein Phänomen der jüngsten Zeit. Der Quotient von Jahresrohertrag und Kaufpreis sei meist positiv, es sei denn die Bewirtschaftungskosten wären höher als der Jahresrohertrag. Der Liegenschaftszinssatz könne rechnerisch durch den Korrekturfaktor negativ werden, wenn der Kaufpreis in Relation zu den Reinerträgen, der Restnutzungszeit und beziehungsweise oder dem Bodenwert hoch sei. Als bewertungstechnische Gründe führte Moll-Amrein die fehlende Abspaltung separat nutzbarer Grundstücksteile, zu niedrig angesetzte Bodenwerte oder Restnutzungsdauern, zu niedrige Roherträge bzw. zu hoch angesetzte Bewirtschaftungskosten an. Marktbezogene Gründe ergäben sich beispielsweise aus einem erheblichen Entwicklungspotenzial der baulichen Anlagen oder der Erwartung zukünftiger höherer Mieten oder Preise. Zudem „parkten“ ausländische Investoren aufgrund wirtschaftlicher oder politischer Unsi-

cherheiten im eigenen Land ihr Vermögen in deutschen Immobilien und nähmen hierbei geringe Erträge in Kauf.

Virtual Reality in der Immobilienwirtschaft

„Virtual Reality ermöglicht Projektentwicklern, Maklern und Asset Managern virtuelle Rundgänge durch geplante Gebäude und Sanierungsobjekte – lange bevor diese fertiggestellt sind. Die Individualisierung von Kundenwünschen stellt damit kein Problem mehr dar“, erläuterte **Enrico Kürtös**, CEO Inreal Technologies in Karlsruhe. Der Kaufprozess sei insbesondere im Wohnbereich hochemotional und mit vielen Unsicherheiten verbunden. Wenn potenzielle Käufer ihr neues Zuhause schon lange vor dem Bau live am Bildschirm oder auf der Leinwand erleben könnten, bekämen sie dafür ein ganz anderes Gefühl. Das gelte für Kaufinteressenten im Wohnbereich genauso wie für Mieter im Bürosegment. In der virtuellen Welt könnten Projektentwickler oder Makler ihnen beispielsweise verschiedene Ausstattungsideen und Materialien sehr detailgetreu vorführen. Grenzen gebe es dabei so gut wie keine, jedes Detail sei virtuell abbildbar. Detailfülle und -tiefe ließen sich in Echtzeit modifizieren. Bei der digital unterstützten Beschäftigung mit den zur Verfügung stehenden Wohnungen entstünden Daten, die über das Analytics-Modul zugänglich gemacht würden. Das Modul zeige die Customer Journeys einzelner Interessenten und der gesamten angesprochenen Zielgruppe, die aktuelle Nachfrage nach einzelnen Einheiten und im Gesamtprojekt sowie den Fortschritt der Vermarktung. Die Kombination von Online-Konfigurator und Analytics-Modul binde Interessenten nicht nur frühzeitig und ressourcenschonend in den Vertriebsprozess ein, sondern generiere auch qualitativ hochwertige Leads und Daten zur Vertriebssteuerung. „Immobilien können so früher, schneller und einfacher vermarktet werden“, so Kürtös.

Brandschutz als Herausforderung

„Eine Wohnung ist nur im Zusammenhang mit dem Gebäude Teil des Baurechts“, führte Professor **Roland Goertz**, Inhaber des Lehrstuhls für Chemische Sicherheit und Abwehrenden Brandschutz der Bergischen Universität Wuppertal, aus. Gebäude seien im Hinblick auf den Brandschutz in fünf Gebäudeklassen eingeteilt. Besondere Regelungen gälten für Sonderbauten wie Anlagen mit besonderer Höhe oder Ausdehnung sowie für Gebäude, die für eine größere Personenzahl ausgerichtet seien. Auch für Gebäude mit hilfsbedürftigen Personen und atypische Nutzungen mit besonderem Gefährdungspotenzial sei ein höherer Brandschutz einzuhalten. Immobilienbewertern empfahl er, sich nicht nur auf die Inaugenscheinnahme beim Ortstermin zu verlassen, sondern immer Einblick in das Brandschutzkonzept zu nehmen und bei Unsicherheiten einen Brandschutzexperten hinzuzuziehen.

„Der Brandverlauf verhält sich exponentiell“, stellte Professor Goertz fest. Ein Feuer beginne meist mit einem kleinen Herd. Anhand eines Videos demonstrierte er den Verlauf eines Brandes, ausgelöst durch eine brennende Zigarette im Sessel. In der Zündphase sei der Stoff des Sessels soweit erwärmt, dass er seine Zündtemperatur erreicht und in Brand gesetzt werde. In der Folge setze ein Schwelbrand ein, der eine unvollständige Verbrennung durch Sauerstoffmangel zur Folge habe. Während dieser Phase werde eine hohe Rauchgasmasse freigesetzt. Die thermische Energie sei ausreichend, um weitere Stoffe thermisch aufzubereiten. Es entstünden brennbare Gase, die gemeinsam mit dem Kohlenstoffmonoxid eine gefährliche explosionsfähige wie auch brennbare Atmosphäre bildeten. In der nächsten Phase käme es zum gefürchteten Flash-Over, bei dem der Brand das Gemisch von pyrolysen Gasen entzündet und es zu einer schlagartigen Brandausbreitung auf den gesamten Bereich komme. Dieser sei mit einem starken Temperaturanstieg auf mehr als 600 Grad Celsius in einer sehr kurzen Zeit verbunden.

Als Schutzziele im Brandschutz nannte Professor Goertz die Verhin-

derung der Brandentstehung und der Brand- und Rauchausbreitung, die Rettung von Menschen und Tieren und die Ermöglichung wirksamer Löscharbeiten. Bestehe der Anlass einer konkreten Gefahr entfalle bei Bestandsgebäuden häufig der bis dahin bestehende Bestandschutz. Die häufigsten Fälle betreffen dabei Mängel der Rettungswege. Die allgemeinen Anforderungen an das Brandverhalten von Baustoffen und Bauteilen werde in der DIN 4102 geregelt. Würden Bauteile in ein Gebäude eingebaut, gelte der Feuerwiderstand als Maß des Brandschutzes. Dieser beziehe sich auf die Tragfähigkeit, den Raumabschluss, die Wärmedämmung unter Brandeinwirkung, die Begrenzung des Strahlungsdurchtritts, die mechanische Einwirkung auf Wände und die Brandschutzwirkung durch eine Bekleidung. Laut Landesbauordnungen betrage der Brandschutz-Gebäudeabstand zur Grundstücksgrenze mindestens 2,5 Meter. Bei einer Unterschreitung dieses Abstands sei die Gebäudeabschlusswand als Brandwand auszubilden. Öffnungen seien in dieser äußeren Brandwand unzulässig. Im Inneren eines Gebäudes müssten in einem Abstand von maximal 40 Metern innere Brandwände errichtet werden. Diese müssten in allen Geschossen übereinander angeordnet sein. Abweichend davon dürften anstelle innerer Brandwände Wände geschossweise versetzt werden, wenn die Decken und Wände in diesem Bereich F90 seien, aus nicht brennbaren Baustoffen bestünden und keine Öffnungen hätten. Für jede Nutzungseinheit müssten in jedem Geschoss mit einem Aufenthaltsraum zwei Rettungswege vorhanden sein. Die Rettungswege dürften innerhalb eines Geschosses über einen gemeinsamen notwendigen Flur führen. Der zweite Rettungsweg könne eine mit Rettungsgeräten der Feuerwehr erreichbare Stelle oder eine weitere notwendige Treppe sein. Ein zweiter Rettungsweg sei nicht erforderlich, wenn die Rettung über einen Sicherheitstuppenraum möglich sei. Anhand eines kleineren Hotels und eines Wohngebäudes erläuterte Professor Goertz den Einfluss des Brandschutzes auf die Immobilienwerte.

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis
ISSN 1862-0930

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

Verlag

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

Reguvis

www.reguvis.de

Chefredakteurin

Gabriele Bobka
Basler Str. 45, 79189 Bad Krozingen
Telefon: 0 76 33-92 33 448
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Redaktion im Verlag

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

Manuskripte

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

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

Urheber- und Verlagsrechte

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

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 20. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellung/Kündigung

Inland: Einzelheft 23,90 € inkl. MwSt. und Versandkosten; Jahresabonnement 148,70 € inkl. MwSt., Versandkosten, Online-Archiv und App. Auslandspreise und Abonnementpreise für Studenten, Mitglieder der DIA und des IVD auf Anfrage. Bestellungen über jede Buchhandlung oder beim Verlag. Der Bezugszeitraum beträgt jeweils 12 Monate. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und spätestens zum 15. des Vormonats, in dem das Abonnement endet, beim Verlag eingegangen sein.

Abo-Service

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

Anzeigenleitung

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

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 14 vom 1.1.2019

Satz

Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Druck

Appel & Klinger Druck und Medien GmbH,
Schneckenlohe

Änderungssignale am Horizont

Der Höhenflug an den deutschen Immobilienmärkten freut Immobilieneigentümer, Projektentwickler und Banken, könnte allerdings auch zu einer Gefahr für die Finanzstabilität werden. Demografische Veränderungen und Migrationsbewegungen implizieren eine Veränderung von Geschäftsmodellen und Investitionszielen. Angesichts der geringen Attraktivität vieler Anlagealternativen und des herrschenden Angebotsmangels an Core-Objekten wird der Renditedruck in der Asset-Klasse Immobilien nur schleppend nachlassen, zumal er neues, hungriges Kapital in den deutschen Immobilienmarkt lockt. Sorgen bereiten der Branche die zunehmenden ordnungspolitischen Eingriffe der Politik in die Wirtschaft und die Immobilienmärkte. Über Hintergründe und Auswirkungen diskutierten Referenten und Teilnehmer des 14. Immobilien Forums der Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) unter Leitung von Prof. Sven Bienert, IRE | BS.

Die Rolle des Immobiliensektors für die Finanzstabilität

„Es mag überraschen, dass eine Notenbank, die sich doch eigentlich mit der Entwicklung der Inflation beschäftigen sollte, Interesse für den Immobilienmarkt entwickelt. Unser Interesse rührt vielmehr daher, dass die Bundesbank seit einigen Jahren eine zentrale Rolle für die Analyse der Finanzstabilität in Deutschland übernimmt und kreditfinanzierte Booms auf den Immobilienmärkten eine wesentliche Rolle für das Entstehen und die Schwere von Finanzkrisen spielen“, berichtete Prof. **Claudia Buch**, Vizepräsidentin der Deutschen Bundesbank. Gefahren für die Finanzstabilität bestünden, wenn das Finanzsystem seine Funktionen für die Realwirtschaft nicht mehr übernehme. Ein Versagen des Finanzsystems sei teuer, die hinterlassenen Spuren langanhaltend und tief. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) sinke im Schnitt nach Finanzkrisen um 7,5 bis 10 % über einen Zeitraum von zehn Jahren. Krisen in der Folge von kreditfinanzierten Booms auf den Immobilienmärkten hätten besonders hohe Kosten. Die Arbeitslosigkeit steige und die Verschuldung der öffentlichen Haushalte nehme zu. Das Vertrauen zwischen den Marktteilnehmern in die Funktionsweise der Märkte und in die Rolle der Politik gehe verloren.

Immobilienmärkte seien für das Finanzsystem, die privaten Haushalte und die öffentlichen Haushalte bedeutsam. Ein hoher Anteil des Nettovermögens der privaten Haushalte

– 80 % in Deutschland – sei in Immobilien investiert. Das entspreche rd. 280 % des BIP im Jahr 2018. In vielen Industrienationen seien mehr als zwei Drittel der Bevölkerung Wohneigentümer, in Deutschland liege diese Quote bei rd. 46 %. Die meisten dieser Eigentümer sähen ihre Immobilie nicht nur als ihr „Zuhause“, sondern auch als eine wichtige Wertanlage. Im Schnitt würden 85 % des Marktwerts beim Kauf von Immobilien durch Kredite finanziert – mit leicht steigender Tendenz. Das Verhältnis zwischen den von privaten Haushalten aufgenommenen Krediten und dem verfügbaren Einkommen liege bei knapp 95 %. Spiegelbildlich seien Wohnimmobilienkredite einer der größten Aktivposten des Bankensystems: Rund 51 % der Kredite des deutschen Bankensektors an Unternehmen und Privatpersonen entfielen auf Wohnungsbaukredite. Interessant sei die Dynamik auf diesen Märkten: Während seit 2010 im Durchschnitt jährlich rund 2,6 % mehr Wohnungsbaukredite an private Haushalte ausgereicht worden seien, habe im vergangenen Jahr das Kreditwachstum mit 5 % fast doppelt so viel betragen.

Die Deutsche Bundesbank benötige im Hinblick auf die Bedeutung des Immobilienmarktes gute Informationen und Daten, um Trends richtig einschätzen und gegebenenfalls reagieren zu können. Preissteigerungen am Immobilienmarkt schlugen sich erst dann in der Inflationsrate nieder, wenn sie die Mieten beeinflussten. Fast 90 % der Mieten seien jedoch

Bestandsmieten, die im Gegensatz zu Neuvermietungen relativ träge auf Änderungen der Immobilienpreise reagierten. Insgesamt sei der Zusammenhang zwischen den Immobilienpreisen und den im Preisindex enthaltenen Mieten in Deutschland daher schwach.

Ein funktionierender Finanzmarkt ermögliche die Finanzierung des Erwerbs von Wohnimmobilien, die sichere Vergabe von Krediten sowie die Schaffung und den Erhalt von Arbeitsplätzen im Bausektor. „Aus der Vergangenheit wissen wir, dass es nicht immer so gut läuft. Und man muss nicht erst in die USA im Jahr 2007 blicken, um zu sehen, wie schwer und teuer Immobilienkrisen sein können“, so Prof. Buch.

Dynamiken an den Finanzmärkten, die letztlich die Realwirtschaft in Mitleidenschaft zögen, könnten im Wechselspiel zwischen steigenden Preisen, steigenden Krediten für Wohnimmobilien und einer Lockerung der Kreditvergabestandards entstehen. Solange die Erwartungen optimistisch seien, zeigten alle Indikatoren nach oben: höhere Bewertungen für Immobilien bedeuteten höhere Werte für Kreditsicherheiten, Investitionen in Immobilien erschienen lohnend, die Kredite stiegen weiter. Ein positives Narrativ verstärke sich selbst. Kippe die Stimmung könnten steigende Zinsen Anschlussfinanzierungen verteuern, eine wirtschaftliche Krise mit steigender Arbeitslosigkeit die Schuldentragfähigkeit der privaten Haushalte verringern. Es entstünden Verluste, Ban-

ken müssten einen Teil ihrer Kredite abschreiben, das wiederum drücke auf das Eigenkapital – Notverkäufe und weitere Abschreibungsrunden könnten die Folge sein. Ein hoher Anteil von Kreditfinanzierungen könne dann wie ein Brandbeschleuniger wirken.

Verwerfungen auf Immobilienmärkten übertrügen sich auf das Finanzsystem und die Realwirtschaft beispielsweise über die Bilanzen der Banken. Seien viele Institute oder einzelne große Institute Immobilienrisiken ausgesetzt, könnten systemische Krisen entstehen. Träten Verluste aus Immobilienfinanzierung ein, sinke das Eigenkapital der Banken. Um die von der Aufsicht oder dem Markt geforderten Eigenmittelquoten zu erfüllen, könnten die Banken gezwungen sein, weniger Kredite zu vergeben und Vermögenswerte zu verkaufen. Dies drücke weiter auf die Preise und könne zu Verlusten bei anderen Instituten führen. Der Konsum der privaten Haushalte sei ein weiterer wichtiger Kanal: Steige der Wert von Immobilien und damit das Vermögen der Haushalte, fühlten diese sich reicher und konsumierten mehr. Ein Rückgang der Preise habe den gegenläufigen Effekt – das Vermögen falle, der Konsum sinke. Da der private Konsum knapp 50 % der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage ausmache, könnten die gesamtwirtschaftlichen Effekte erheblich sein. Ein hoher Anteil von Kreditfinanzierung könne dabei eine starke Hebelwirkung haben. In den USA habe genau dieser Zusammenhang zwischen regionalen Entwicklungen auf den Immobilienmärkten und der Anpassung des privaten Konsums in der Krise verschärfend gewirkt.

All dies zeige, dass gute Daten nötig seien, um sich aufbauende Verwundbarkeiten rechtzeitig erkennen und ihnen entgegenwirken zu können. „In Deutschland sind wir aber hinsichtlich der Datenlage deutlich schlechter aufgestellt als viele andere Länder. Der European System Risk Board (ESRB) hat genau aus diesem Grund Deutschland kürzlich gemahnt, die Datenlage zu verbessern“, sagte Prof. Buch. Die Deutsche Bundesbank arbeite daher sehr intensiv daran, die rechtlichen Grundlagen für

eine angemessene Datenerhebung zu schaffen und Definitionen wesentlicher Indikatoren zu harmonisieren. Teure Sonderumfragen bei den Instituten seien dann weniger erforderlich. Vor allem die Indikatoren Preise und Kredite für Wohnimmobilien und die Standards der Kreditvergabe seien für die Risikoanalyse relevant. Hierzu gebe es vorwiegend aggregierte Informationen. Gute einzelwirtschaftliche Daten, die aufzeigten, wo genau sich Verwundbarkeiten aufbauten, seien nicht vorhanden.

Aus den vorhandenen Informationen ergebe sich folgendes Bild: Die Preise für Immobilien und damit der Wert von Kreditsicherheiten seien seit Beginn des Jahrtausends stark gestiegen. Die gute Konjunktur, gute Einkommensaussichten und die äußerst niedrigen Hypothekenzinsen seien wichtige Treiber gewesen. „Nach unseren Schätzungen dürften rund 15 bis 30 % der Preise für Wohnimmobilien in städtischen Gebieten nicht mehr durch Fundamentaldaten gerechtfertigt sein“, stellte Prof. Buch fest. Kredite für Wohnimmobilien hätten im vergangenen Jahr um 5 % zugenommen und damit mehr als im langjährigen Durchschnitt. Die Kreditvergabestandards seien im Aggregat eher unauffällig. So habe sich die Verschuldung der privaten Haushalte in Deutschland beispielsweise in den vergangenen Jahren kaum erhöht. Bedenklich stimmen müssten aber Ergebnisse von Umfragen, denen zufolge sowohl die Mehrheit der Haushalte als auch der Banken weiter steigende Preise von Wohnimmobilien erwarteten. Die Immobilienpreise könnten sich jedoch weniger dynamisch entwickeln als erwartet, beispielsweise wenn die Konjunktur unerwartet einbreche. „Unsere Analysen deuten darauf hin, dass sich die Verlustquote von einem heute historisch niedrigen Niveau über drei Jahre immerhin fast verfünffachen können. Betrachten wir nur die Immobilienkredite, dann sind die Banken auf so ein Szenario vorbereitet. In der Realität wären aber in einer Krise nicht nur Immobilienkredite betroffen, sondern auch andere Aktivitäten, etwa Unternehmens- und Konsumentenkredite“, so Prof. Buch.

Es gehe nicht darum, Krisen zu verhindern, sondern darum, eine

schlechte wirtschaftliche Entwicklung durch das Finanzsystem nicht noch weiter zu verstärken. Eine solche Hebelwirkung könne insbesondere dann entstehen, wenn es am Immobilienmarkt zu einer explosiven Dynamik von Preissteigerungen und der Vergabe von Krediten komme. Die „makroprudenzielle“ Überwachung sei auf Interdependenzen im Finanzsystem und auf systemweite Effekte ausgerichtet. Sie habe damit einen anderen Blickwinkel als die Bankenaufsicht, bei der die Solvenz und Liquidität von Einzelinstituten im Vordergrund stehe. In der Summe lieferten die Analysen des deutschen Immobilienmarkts Hinweise darauf, dass das deutsche Finanzsystem verwundbarer gegenüber makroökonomischen Risiken geworden sei. Bereits im Finanzstabilitätsbericht 2018 habe die Bundesbank auf drei Verwundbarkeiten – Unterschätzung von Kreditrisiken, die Überschätzung der Werthaltigkeit von Sicherheiten sowie Zinsrisiken – hingewiesen. Der Anteil neu vergebener Kredite für Wohnimmobilien mit einer Zinsbindungsdauer von mehr als zehn Jahren sei seit 2010 von 26 % auf zuletzt 50 % gestiegen. Ein unerwarteter Zinsanstieg würde die Kosten der Banken erhöhen, während die Zinseinnahmen nur verzögert zunehmen würden. Im Moment helfe in Deutschland die gute binnenwirtschaftliche Lage, die Folgen einer schwächeren weltwirtschaftlichen Entwicklung auf den Exportsektor und auf die Industrie abzufangen. Wie lange die binnenwirtschaftlichen Wachstumskräfte Stand hielten, sei unsicher. Umso wichtiger sei es, Verwundbarkeiten im Finanzsystem in Bezug auf den Immobilienmarkt frühzeitig zu identifizieren.

Maue Konjunktur und niedrige Zinsen

„Die Asset-Klasse Immobilien ist Nutznießer der niedrigen Zinsen“, führte Dr. **Jürgen Michels**, Chefvolkswirt der Bayerischen Landesbank, aus. Das BIP-Wachstum in Deutschland werde in diesem Jahr 0,5 %, im kommenden Jahr voraussichtlich 0,3 % betragen. Die Inflation, die aktuell bei 1,4 % liege, werde auf 1,5 % steigen und erreiche damit weiterhin nicht die von der EZB zur

Gewährleistung der Geldstabilität angestrebte Schwelle von 2 %. In Deutschland herrsche eine Stagnation, weltweit befinde sich die Konjunktur dagegen im Abschwung. Daher sei von Zinssenkungen seitens der FED und der EZB auszugehen. Der Einlagesatz im Euroraum werde bis Oktober 2020 von aktuell –0,50 auf –0,75 sinken. „Wir sind von einem synchronen Aufschwung im Jahr 2017 in einen synchronen Abschwung gekommen, wovon die Schwellenländer allerdings weniger stark betroffen sind“, so Michels. Treiber sei die unter Druck geratene Entwicklung des Welthandels. In China habe sich die Wachstumsrate von einem zweistelligen Niveau auf etwa 6 % reduziert. Der Handel in den USA, der 2018 mit Beginn der Steuerreform noch in Ordnung gewesen sei, habe an Kraft verloren. Die USA befänden sich im Angriff gegen China und die EU und der Brexit entwickle sich zur „never ending story“. Es werde wohl irgendeine Art von Abkommen geben, dennoch müsse mit einem weniger dynamischen Wachstum in den kommenden Jahren gerechnet werden. In Deutschland befinde sich zwar die Industrie in einer Rezession, das gelte allerdings nicht für alle Wirtschaftssektoren. So sehe die Lage im Einzelhandel und der Bauwirtschaft noch gut aus. Die Kapazitätsauslastung in der Bauwirtschaft habe im vierten Quartal 2018 auf einem historischen Hoch gelegen. Noch positiv beurteilte Michels die Situation am Arbeitsmarkt, auch wenn der Nachfrageanstieg nach Kurzarbeit eine Eintrübung nahelege. Anders gestalte sich die Lage an den Kapitalmärkten mit ihrem dramatischen Rückgang der Renditen für Staatsanleihen. Niedrige Zinsen seien kein temporäres Phänomen mehr. Die EZB werde ihre Ankäufe von 20 Mrd. € pro Monat fortsetzen bis die Inflation das angestrebte Ziel von 2 % erreicht habe. Das QE-Limit von 30 % werde im Frühjahr 2021 ausgeschöpft sein. Um die Finanzierung in Europa weniger Bankenlastig zu machen, werde die EZB dann auch Aktien ankaufen. Angesichts der geringen Attraktivität vieler Anlagen werde der Renditedruck in der Asset-Klasse Immobilien nur schleppend nachlassen.

Europäische und deutsche Immobilienmärkte – Änderungssignale oder weiter auf Rekordniveau?

„Die Entwicklung der Immobilienrenditen ist und bleibt ein Spiegelbild der globalen Finanzwirtschaft. Zunehmende Anlagerisiken bei Anleihen und Aktien treiben Investoren in alternative Anlagen, bei denen Immobilien einen immer größeren Stellenwert einnehmen“, führte **Timo Tschammler**, CEO Germany bei JLL, aus. Sowohl bei Büro- als auch bei Logistikkimmobilien sei in den Big 7 die 3 %-Marke bei den Renditen durchbrochen. Staatsanleihen als eigentlich risikoloses Investment verlören aufgrund der teilweise negativen Verzinsung ihre Attraktivität. Neben den finanzwirtschaftlichen Indikatoren treibe die nach wie vor positive Mietpreisentwicklung und vor allem der positive Ausblick in den sieben Hochburgen die Renditekompression voran. Ob diese positiven Mietwachstums-erwartungen der Investoren auch im nächsten Jahr noch Bestand haben werden, bleibe angesichts der konjunkturellen Schwächephase allerdings abzuwarten. In Deutschland bestehe eine unheilige Allianz zwischen Regulierungs(wahn)sinn und öffentlichem Interesse. Die Politik greife wie in Berlin ordnungspolitisch in den Markt ein. Die politischen Einflüsse übten negative Effekte auf die gehandelten Einheiten der etablierten Akteure in Berlin aus. Das politische Feld bleibe angespannt. Zahlreiche Indices korrelierten mit dem Büroinvestmentmarkt. Sinke der Beschäftigungsindex um 5 %, sinke der Flächenumsatz ca. drei Quartale später um 10 %. Verliere der DAX 10 %, gehe der Flächenumsatz mit einer Verzögerung von drei Quartalen um 12 % zurück. Verliere das BIP 1 %, reduziere sich der Flächenumsatz zeitverzögert um 10 %. Der demografische Wandel bringe neue Wohnformen wie Mikrowohnen, Co-Living, Seniorenkonzepte oder auch Wohnhochhäuser hervor. Der Strukturwandel im Einzelhandel schlage auch auf den Immobilienmarkt durch. Im ersten Halbjahr 2019 sei das Einzelhandels-Transaktionsvolumen im Verhältnis

zum Fünfjahresschnitt um 10 % gesunken, das von Shopping-Centern sogar um 54 %. Der Trend zum Onlinehandel sei der Fluch des stationären Handels, aber ein Segen für den Logistikkimmobilienmarkt. Zwar sei in diesem Jahr mit einem Rückgang der globalen Direktinvestments in Gewerbeimmobilien von 5 bis 10 % zu rechnen, doch der Renditedruck locke neues, hungriges Kapital in den deutschen Immobilienmarkt. Unter den weltweiten Top 20-Investmentdestinationen befänden sich vier deutsche Städte. Zudem erhöhten institutionelle Investoren ihre Zielallokationen auf den Immobilienmärkten schon seit Jahren. Anhand eines Ampelsystems stufte Tschammler die Signale für Veränderungen bei den Kapital- und Vermietungsmärkten als grün, bei Konjunktur, Strukturwandel und Investmentmärkten als gelb und bei der Politik mit rot ein.

Alles in die Kernzentren? Zwischen Re- und Suburbanisierung

„Das starke Bevölkerungswachstum in Städten ist kein neues Phänomen“, erläuterte Prof. **Tobias Just**, FRICS, Geschäftsführer, IRE | BS Immobilienakademie. So lasse sich in Frankfurt am Main zwischen 1500 und 1800 ein jährliches Wachstum von 0,5 % beobachten, das ab 1900 auf 3 % gestiegen sei, heute aber wieder bei rd. 1,1 % liege, mit der Tendenz zur weiteren Abschwächung. Bei der Bevölkerungsentwicklung gelte es genau hinzusehen. Städte wüchsen durch Zuwanderung, die durch Ausländer und junge Innländer bestimmt sei. Es käme also nicht jeder. Zudem verhielten sich die Wanderungsmuster regional unterschiedlich. So zögen in Frankfurt viele Menschen aus dem Umland in die Stadt, während Berlin Menschen aus ganz Deutschland anziehe. Gelsenkirchen weise dagegen Schrumpfungsprozesse auf, obwohl es sich um eine preiswerte Stadt handle. Bei genauerer Betrachtung der Binnenwanderung nach Alterskohorten falle auf, dass Metropolen junge Menschen gewännen und „Ältere“ ab 30 Jahren verlören. Urbanisierung und Reurbanisierung fänden

zeitgleich statt. Der in vielen Städten beklagte Wohnungsmangel müsse differenziert gesehen werden. In den Nachkriegsjahren und auch in den Jahren nach der Deutschen Einheit sei der akute Wohnungsbedarf höher gewesen als heute. Im Vergleich mit ausländischen Städten falle die Bevöl-

kerungsdichte in Deutschland gering aus. So wiesen Mumbai oder Paris mit 30.000 und rd. 21.000 Einwohnern pro km² sehr viel höhere Dichten auf als München mit 4.500 und Hamburg mit knapp 3.000 Einwohnern pro km². Nachverdichtung sei in Deutschland grundsätzlich möglich.

„Würde München so dicht besiedelt sein wie Basel, würden auf gleicher Fläche 2,2 Mio. Menschen leben. In Berlin könnten 6,6 Mio. Menschen Platz finden“, so Prof. Just. Weder die Dichte noch die Stadtgrenzen seien unveränderbar. Allerdings könne Nachverdichtung sehr teuer werden.

Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland

Preise für Wohnimmobilien steigen weiter stark

Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich weiter dynamisch. Das Investitionsvolumen für den Kauf von Immobilien stieg zwischen 2016 und 2018 von 237,5 Mrd. € auf einen neuen Höchststand von 269 Mrd. €. Während sich der Gesamtgeldumsatz binnen zehn Jahren mehr als verdoppelte, blieb die Anzahl der Abschlüsse stabil und lag im Jahr 2018 bei rund einer Million. Das geht aus dem 6. Immobilienmarktbericht Deutschland hervor, den die amtlichen Gutachterausschüsse gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erstellt haben. Der Bericht basiert auf den notariellen Kaufverträgen in Deutschland.

Der Investitionsschwerpunkt bleibt der Wohnungsmarkt: Der bundesweite Geldumsatz für Wohnimmobilien betrug 2018 etwa 180,5 Mrd. €. Auf dem Wohnimmobilienmarkt dominieren Verkäufe von Eigenheimen (70,3 Mrd. €) und Eigentumswohnungen (63,7 Mrd. €). „Insbesondere in ohnehin teuren Lagen steigen die Preise weiter stark an“, so die Vorsitzende des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Anja Diers. Die starken Preissteigerungen sind sowohl der guten wirtschaftlichen Gesamtsituation als auch dem lang anhaltenden niedrigen Zinsniveau geschuldet.

Preise für Wohnimmobilien – große regionale Unterschiede

Bei gebrauchten freistehenden Eigenheimen stiegen die Preise seit dem Jahr 2009 jährlich im Schnitt um 4,3 %. Bundesweit am höchsten waren sie im Jahr 2018 im Landkreis München mit 10.200 €/m². Darüber hinaus sind die sieben größten Großstädte besonders teuer: Auf die Stadt München mit 9.500 €/m² folgen Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart. Hier lag der Quadratmeterpreis jeweils bei etwa 5.000 € – und damit fast drei Mal so hoch wie der Bundesdurchschnitt von 1.750 €/m². Weitaus weniger mussten Käufer dagegen in den Landkreisen Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt (490 €/m²) oder im Kyffhäuserkreis in Thüringen (410 €/m²) zahlen.

Seit 2009 erhöhten sich auch die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen deutlich. Sie legten im Schnitt um 4,4 % im Jahr zu. Die bundesweit höchsten Preise zahlten Käufer in der Stadt München (mittlerer Wohnflächenpreis 7.150 €/m²) und auf Sylt (6.350 €/m²). Bundesweit lag der mittlere Preis pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2018 bei rd. 1.550 €.

Mehrfamilienhäuser werden teurer

Der Geldumsatz für den Kauf von Mehrfamilienhäusern hat sich von 2009 bis 2018 mehr als verdoppelt (2009: 11,9 Mrd. €, 2018: 26,0 Mrd. €). Demgegenüber stagniert die Anzahl der Transaktionen seit 2011 (31.000 Transaktionen jeweils in 2011 und in 2018). Bei kleinen Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten verteuerten sich die Preise im bundesweiten Mittel für den Quadratmeter Wohnfläche von 780 €/m² im Jahr 2013 auf 1.050 Euro €/m² im Jahr 2018. Eine ähnliche Preisentwicklung zeigt sich bei den großen Mehrfamilienhäusern (2013: 710 €/m², 2018: 1.030 €/m²). Insgesamt steht diese Entwicklung für eine deutliche Verteuerung dieser Objektart bei gleichzeitig sinkender Rendite.

Bauland für Eigenheime kostet bis zu 2.000 €/m²

Kaum anders verhält es sich bei Bauland für den individuellen Wohnungsbau. Die jährlichen Steigerungsraten betragen seit dem Jahr 2009 bundesweit durchschnittlich 4,7 %. Die höchsten Preise bezahlten Käufer für ein Baugrundstück

für das Eigenheim in der Stadt München (2.000 €/m²). Ganz anders ist die Situation im Landkreis Sonneberg in Thüringen, wo Käufer lediglich 15 €/m² zahlten. Im Mittel kostete ein Eigenheimbauplatz in Deutschland 135 €/m². Im Jahr 2013 waren es noch rund 100 €.

Der mittlere Quadratmeterpreis für Bauland für Mehrfamilienhäuser lag bundesweit im Jahr 2018 bei 155 €, die höchsten mittleren Preise wurden in München (3.000 €), Düsseldorf (1.400 €) und Stuttgart (1.310 €) gezahlt. Während der bundesweite Geldumsatz für Mehrfamilienhausbauplätze zuletzt weiter stieg, sank die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke in 2018 auf bundesweit 880 ha. Zum Vergleich: Im Jahr 2016 waren es noch 1.000 ha. Auch die Zahl der Transaktionen ging gegenüber 2016 um 11 % auf 5.250 zurück. „Knappe und schwer bebaubare Grundstücke in den Städten sind ein Flaschenhals für die Ausweitung des Wohnungsneubaus“, sagte der Leiter des BBSR, Dr. Markus Eltges. „Die Lösung dieser Engpässe liegt in der Region. Die Vernetzung von Stadt und Umland ist ein Schlüssel zum Erfolg. Im Umkreis der Großstädte sollten die kleineren Städte und Gemeinden Teil der Lösungsstrategie werden, ohne dass diese ihre Identität verlieren. Die Kommunen müssen die Integration der Neubürger gleich mitdenken und die Verkehrsanbindung muss auch klimaverträglich sein.“

Bebaute Wirtschaftsimmobilien: 35 % des Geldumsatzes entfallen auf Top-Sieben-Städte

Nach den Wohnimmobilien waren die wirtschaftlich genutzten bebauten und unbebauten Immobilien mit einem Anteil von 28 % am bundesweiten Geldumsatz für Immobilien der finanzstärkste Teilmarkt. Darin sind auch die Bauplätze für Wirtschaftsimmobilien mit 4,4 Mrd. € enthalten. Bei den bebauten Wirtschaftsimmobilien kletterten die Geldumsätze seit 2009 um 8,6 % pro Jahr auf zuletzt 71,6 Mrd. €. Die Zahl der Transaktionen ging dagegen auf 74.000 im Jahr 2018 zurück. Das ist der niedrigste Wert seit 2009. Jährlich sanken die Transaktionszahlen seit 2009 durchschnittlich um 4 %.

Das umsatzstärkste Segment bei bebauten Wirtschaftsimmobilien blieb mit 22,6 Mrd. € (32 % des Geldumsatzes) auch in 2018 das der Handelsgebäude, danach folgten die Bürogebäude mit 19,9 Mrd. € (28 %). Bei den Handelsgebäuden entfielen 2018 knapp 30 % (6,5 Mrd. €) des Geldumsatzes auf die sieben größten Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Etwa 25 % des Geldumsatzes entfielen auf Mittelstädte. Bei den Bürogebäuden waren auch 2018 die sieben größten Städte mit 12,6 Mrd. € Geldumsatz die Hotspots (63 % des Geldumsatzes bei Bürogebäuden). Insgesamt wurden nur 150 Verkäufe von Bürogebäuden registriert. Die höchsten Durchschnittspreise je Transaktion wurden

2018 in Frankfurt am Main (49,6 Mio. €), München (45,1 Mio. €), Offenbach am Main (33,9 Mio. €), Stuttgart (31,4 Mio. €) und Hamburg (23,1 Mio. €) erzielt.

Land- und forstwirtschaftliche Flächen

Die Preise für Agrarland legten in den letzten Jahren ebenfalls zu. Allerdings ist ein Ost-West-Gefälle zu erkennen. Während sich in den neuen Bundesländern die Preise binnen zehn Jahren etwa verdreifacht haben, fiel der Anstieg in Hessen, Nordrhein-Westfalen, Rheinland-Pfalz und dem Saarland deutlich moderater aus und betrug nur rd. 50 %. Die agrar- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen spielen bezogen auf den Geldumsatz eine eher untergeordnete Rolle. Mit einem Kaufinvestitionsbetrag von 1,5 % (4,1 Mrd. €) des gesamten Geldumsatzes wird in diesem Segment jedoch 63 % der bundesweit insgesamt umgesetzten Fläche veräußert. Die Zahl der Verkäufe ging gegenüber 2009 deutlich zurück. Zählten die Gutachterausschüsse im Jahr 2009 167.000 Transaktionen, waren es im Jahr 2018 nur noch 109.000 Verkäufe. Während Transaktionszahlen und Flächenumsatz seit 2009 rückläufig sind, verläuft der Geldumsatz bis 2015 steigend und bleibt anschließend auf hohem Niveau annähernd konstant. Das Angebot an Agrar- und Forstflächen geht offensichtlich zurück und diese Verknappung des Flächenangebots sorgt in nahezu allen Regionen für steigende Preise.

RECHT AKTUELL

■ Anwendung von durch den Gutachterausschuss ermittelten Liegenschaftszinssätzen

Durch den Gutachterausschuss ermittelte örtliche Liegenschaftszinssätze sind für die Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaftsteuer geeignet, wenn der Gutachterausschuss bei der Ermittlung die an ihn gerichteten Vorgaben des BauGB sowie der darauf beruhenden Verordnungen eingehalten und die Liegenschaftszinssätze für einen Zeitraum berechnet hat, der den Bewertungsstichtag umfasst. Auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung oder der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss kommt es für ihre zeitliche Anwendung nicht an.

Die Kläger und Revisionskläger (Kläger) sind Miterben des am 8.3.2014 verstorbenen Erblassers. Zum Nachlass gehört ein 1973 mit einem Miets- haus bebautes Grundstück in N. Das Grundstück dient ausschließlich Wohnzwecken. Nach den Feststellungen des Finanzgerichts (FG) betragen der Nettomietpreis 5,35 €/m² und der Bodenrichtwert 220 €/m². Der Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Berlin (GA) hat u.a. Liegenschaftszinssätze 2012 für Mietwohn- häuser und Mietwohngeschäftshäuser mit einem gewerblichen Anteil bis 70 % am 25.4.2012 beschlossen und am 25.5.2012 veröffentlicht. Der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze 2012 wurden Kaufverträge aus den Jahren 2007 bis 2011 mit unterschiedlichen Liegenschaftszinssätzen für 2007 und 2011 einerseits sowie 2008 bis 2010 andererseits zu Grunde gelegt. Die Liegenschaftszinssätze 2015 für Mietwohnhäuser und Mietwohngeschäftshäuser mit einem gewerblichen Mietanteil bis 70 % und mindestens vier Mieteinheiten wur-

den durch den GA am 12.5.2015 beschlossen und am 5.6.2015 veröffentlicht. Sie wurden für das Jahr 2014 berechnet. Bei der Ableitung der Liegenschaftszinssätze 2012 und 2015 bestimmte der GA die Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Vorgaben der ImmoWertV.

Mit Bescheid über die gesonderte Feststellung des Grundbesitzwerts auf den 8.3.2014 für Zwecke der Erbschaftsteuer vom 16.1.2015 ermittelte der Beklagte und Revisions- beklagte (FA-) für das Grundstück im Ertragswertverfahren einen Grundbesitzwert von 1.446.354 €. Dabei ging er von einem gesetzlichen Liegenschaftszinssatz von 5 % aus. Die Berliner Senatsverwaltung für Finanzen hatte die Finanzbehörden im Jahr 2014 angewiesen, bei Bedarfs- bewertungen im Ertragswertverfahren nach den §§ 184 ff. des Bewertungsgesetzes (BewG) nicht die vom GA herausgegebenen Liegenschaftszinssätze 2012, sondern die gesetzlichen Liegenschaftszinssätze nach § 188 Abs. 2 Satz 2 Nrn. 1 bis 4 BewG anzuwenden. Der GA habe bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze 2012 ein Modell für die Berechnung einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude herangezogen, das auf das Baualter, den Zustand und die Ausstattung des Gebäudes abstelle. Dieses Modell entspreche nicht den Vorgaben des § 185 Abs. 3 BewG, wonach die Restnutzungsdauer grundsätzlich zu ermitteln sei aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 22 zum BewG ergebe, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag. Daher seien die durch den GA veröffentlichten Liegenschaftszinssätze nicht geeignet i.S. des § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG und in der Folge die gesetzlichen Liegenschaftszinssätze anwendbar. Einspruch und Klage, mit denen die Kläger den Ansatz eines sich aus den Liegenschaftszinssätzen 2012 erge-

benden, dort für Kaufverträge aus dem Jahr 2011, interpolierten Liegenschaftszinssatzes von 5,90 % beantragten, blieben erfolglos. Das FG führte in seiner Begründung im Wesentlichen aus, entgegen der Auffassung des FA seien die durch den GA ermittelten Liegenschaftszinssätze heranzuziehen. Anzuwenden seien die Liegenschaftszinssätze 2015 und – entgegen der Auffassung der Kläger – nicht die Liegenschaftszinssätze 2012. Die Liegenschaftszinssätze 2015 seien für 2014 – das Todesjahr des Erblassers – berechnet worden. Danach betrage der Liegenschaftszinssatz für das Grundstück 3,98 %. Dieser würde im Vergleich zu dem durch das FA herangezogenen Liegenschaftszinssatz von 5 % zu einem höheren Grundbesitzwert führen. Im finanzgerichtlichen Verfahren finde aber eine Verböserung nicht statt. Das Urteil ist in Entscheidungen der Finanzgerichte (EFG) 2016, 879 veröffentlicht. Mit ihrer Revision machen die Kläger eine Verletzung von §§ 185, 188 Abs. 2 BewG geltend. Die Kläger beantragen, die Vorentscheidung und die Einspruchsentscheidung aufzuheben und den Grundbesitzwertfeststellungsbescheid vom 16.1.2015 dahingehend zu ändern, dass für das Grundstück auf den 8.3.2014 ein Grundbesitzwert in Höhe von 1.261.624 EUR festgestellt wird. Das FA beantragt, die Revision zurückzuweisen. Die Revision ist unbegründet und daher zurückzuweisen.

Aus den Gründen

Das FG habe zutreffend entschieden, dass für die Ermittlung des Gebäudeertragswerts die durch den GA ermittelten Liegenschaftszinssätze 2015 heranzuziehen seien, jedoch mangels Verböserungsmöglichkeit im finanzgerichtlichen Verfahren der durch das FA festgestellte Wert nicht erhöht werden könne.

1. Nach § 151 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BewG seien gesondert festzustellen

(§ 179 der Abgabenordnung) Grundbesitzwerte (§§ 138, 157 BewG), wenn die Werte für die Erbschaftsteuer von Bedeutung seien. Für die wirtschaftlichen Einheiten des Grundvermögens seien nach § 157 Abs. 3 Satz 1 BewG die Grundbesitzwerte unter Anwendung der §§ 176 bis 198 BewG zu ermitteln. Mietwohngrundstücke i.S. des § 181 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 BewG würden nach § 182 Abs. 3 Nr. 1 BewG im Ertragswertverfahren (§§ 184 bis 188 BewG) bewertet. Nach § 184 Abs. 1 BewG sei bei Anwendung des Ertragswertverfahrens der Wert der Gebäude (Gebäudeertragswert) getrennt von dem Bodenwert auf der Grundlage des Ertrags nach § 185 BewG zu ermitteln. Bei der Ermittlung des Gebäudeertragswerts sei gemäß § 185 Abs. 1 BewG von dem Reinertrag des Grundstücks auszugehen. Dieser ergebe sich aus dem Rohertrag des Grundstücks (§ 186 BewG) abzüglich der Bewirtschaftungskosten (§ 187 BewG). Der Reinertrag des Grundstücks sei nach § 185 Abs. 2 Satz 1 BewG um den Betrag zu vermindern, der sich durch eine angemessene Verzinsung des Bodenwerts ergebe; dies ergebe den Gebäudereinertrag. Der Verzinsung des Bodenwerts sei nach § 185 Abs. 2 Satz 2 BewG der Liegenschaftszinssatz (§ 188 BewG) zu Grunde zu legen. Der Gebäudereinertrag sei mit dem sich aus der Anlage 21 zum BewG 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 zum BewG ergebe, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt (§ 185 Abs. 3 Sätze 1 bis 3 BewG).

a) Nach § 188 Abs. 1 BewG sei der Liegenschaftszinssatz der Zinssatz, mit dem der Verkehrswert von Grundstücken im Durchschnitt marktüblich verzinst werde. Anzuwenden seien nach § 188 Abs. 2 Satz 1 BewG die von den Gutachterausschüssen i.S. der §§ 192 ff. des Baugesetzbuchs (BauGB) ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze. Soweit von den Gut-

achterausschüssen keine geeigneten Liegenschaftszinssätze zur Verfügung stünden, gelte ein Zinssatz von 5 % für Mietwohngrundstücke (§ 188 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 BewG).

b) Die Liegenschaftszinssätze seien für eine bestimmte Grundstücksart i.S. des § 181 Abs. 1 BewG und eine bestimmte Lage auf dem Grundstücksmarkt zu ermitteln (vgl. R B § 188 Abs. 2 Satz 1 der Erbschaftsteuer-Richtlinien 2011). Unter Grundstücksart i.S. des § 181 Abs. 1 BewG sei u.a. Mietwohngrundstücke zu verstehen (§ 181 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. Abs. 3 BewG). Liegenschaftszinssätze könnten z.B. dann für eine bestimmte Lage auf dem Grundstücksmarkt ermittelt sein, wenn sie für einen bestimmten Stadtbezirk festgelegt worden seien.

c) Vom Gutachterausschuss ermittelte Liegenschaftszinssätze seien für die Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaftsteuer geeignet, wenn der Gutachterausschuss bei der Ermittlung die an ihn gerichteten Vorgaben des BauGB sowie der darauf beruhenden Verordnungen eingehalten und die Liegenschaftszinssätze für einen Zeitraum berechnet habe, der den Bewertungsstichtag umfasse.

aa) Die Definition des Liegenschaftszinssatzes in § 188 Abs. 1 BewG entspreche der Definition des Liegenschaftszinssatzes in § 193 Abs. 5 Satz 2 Nr. 1 BauGB. Die Liegenschaftszinssätze gehörten zu den für die Wertermittlung von Grundstücken erforderlichen Daten i.S. des § 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB.

bb) Zuständig für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sei der Gutachterausschuss (§ 193 Abs. 5 Satz 1 BauGB). Er sei eine selbständige, unabhängige Einrichtung, die zur Ermittlung von Grundstückswerten und für sonstige Wertermittlungen gebildet werde (§ 192 Abs. 1 BauGB). Seine Aufgaben seien in § 193 BauGB geregelt. Nach § 193 Abs. 5 Satz 3 BauGB sei der Gutachterausschuss verpflichtet, die für die Wertermittlung von Grundstücken erforderlichen Daten – u.a. die Liegenschaftszinssätze – den zuständigen Finanzämtern für Zwecke der steuerlichen Bewertung mitzuteilen.

cc) Hinsichtlich der für die steuerrechtliche Bewertung maßgebenden Liegenschaftszinssätze bestimme § 188 Abs. 2 Satz 1 BewG, dass die von den Gutachterausschüssen i.S. der §§ 192 ff. BauGB ermittelten örtlichen Liegenschaftszinssätze anzuwenden seien. Das BewG nehme damit Bezug auf die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss nach den Vorgaben des BauGB und der auf § 199 Abs. 1 BauGB beruhenden, an ihn gerichteten Rechtsverordnungen. Die Gutachterausschüsse hätten ihrerseits bei der Wertermittlung die allgemein anerkannten Grundsätze der WertV und der ImmoWertV zu beachten. Die Übertragung der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze auf eine außerhalb der Steuerverwaltung eingerichtete Stelle, die mit dieser durch die in § 192 Abs. 3 Satz 2 BauGB vorgeschriebene Mitwirkung eines Bediensteten der zuständigen Finanzbehörde mit Erfahrung in der steuerlichen Bewertung von Grundstücken als Gutachter bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte personell verbunden sei, beruhe darauf, dass den Gutachterausschüssen aufgrund ihrer besonderen Sachkunde und Erfahrung (§ 192 Abs. 3 Satz 1 BauGB) und ihrer größeren Ortsnähe sowie der in hohem Maße von Beurteilungs- und Ermessenserwägungen abhängigen Wertfindung eine vorgegriffene Kompetenz bei der Ermittlung, Beschließung und Veröffentlichung von Liegenschaftszinssätzen für die steuerliche Bewertung zukomme.

dd) Liegenschaftszinssätze seien für die Bewertung für Zwecke der Erbschaftsteuer geeignet i.S. des § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG, selbst wenn der Gutachterausschuss bei deren Ermittlung die Restnutzungsdauer des Gebäudes nach der ImmoWertV und nicht nach dem BewG bestimmt habe.

(1) Die bewertungsrechtliche Restnutzungsdauer werde in § 185 Abs. 3 Satz 3 BewG definiert. Sie werde grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, die sich aus Anlage 22 zum BewG ergebe, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag ermittelt. Dabei handele

es sich um den Ansatz einer typisierten wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer für die steuerrechtliche Bewertung (Mannek in Gürsching/Stenger, BewG und VStG, § 185 BewG Rz 29).

(2) Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss gälten hingegen am streitigen Stichtag die Vorgaben der ImmoWertV. Nach § 14 Abs. 3 ImmoWertV seien die Liegenschaftszinssätze auf der Grundlage geeigneter Kaufpreise und der ihnen entsprechenden Reinerträge für gleichartig bebaute und genutzte Grundstücke unter Berücksichtigung der Restnutzungsdauer der Gebäude nach den Grundsätzen des Ertragswertverfahrens zu ermitteln. Im Ertragswertverfahren sei als Restnutzungsdauer die Anzahl der Jahre anzusehen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden könnten; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten könnten die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen (§ 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV).

(3) § 188 Abs. 2 Satz 1 BewG, der auf von den Gutachterausschüssen i.S. der §§ 192 ff. BauGB ermittelte örtliche Liegenschaftszinssätze verweise, gehe davon aus, dass der Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für die Restnutzungsdauer die Bestimmungen der ImmoWertV und nicht § 185 Abs. 3 Satz 3 BewG anwende.

ee) Die Anwendung von Liegenschaftszinssätzen für die Bewertung von Grundstücken für Zwecke der Erbschaftsteuer setze weiter voraus, dass sie für den Bewertungsstichtag (§ 11 des Erbschaftsteuergesetzes) ermittelt würden. Auf den Zeitpunkt der Beschlussfassung oder der Veröffentlichung der Liegenschaftszinssätze durch den Gutachterausschuss komme es für ihre zeitliche Anwendung hingegen nicht an.

ff) Seien zum Zeitpunkt der Feststellung des Grundbesitzwerts für Zwecke der Erbschaftsteuer den Finanzbehörden keine geeigneten Liegenschaftszinssätze mitgeteilt wor-

den – etwa weil die durch den Gutachterausschuss berechneten und den Finanzbehörden übermittelten Liegenschaftszinssätze nicht den Wertermittlungsstichtag umfassten –, seien die gesetzlichen Liegenschaftszinssätze nach § 188 Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 bis 4 BewG heranzuziehen.

2. Nach diesen Grundsätzen habe das FG zutreffend entschieden, dass nach dem Verbot der Schlechterstellung im finanzgerichtlichen Verfahren (vgl. BFH-Urteil vom 26.11.1997 – X R 146/94, BFH/NV 1998, 961) aufgrund dessen Rechtsschutzfunktion der durch das FA festgestellte Grundbesitzwert nicht zu Lasten der Kläger zu ändern gewesen sei.

a) Zu Recht habe das FG entschieden, dass die Liegenschaftszinssätze 2015 (dort die Tabelle 18 mit Erläuterungen) der Wertermittlung zu Grunde zu legen gewesen seien. Sie seien für die zutreffende Grundstücksart ermittelt worden. In der Tabelle 18 sei für die Baujahre ab 1970 und für den Bezirk, in dem das Grundstück der Kläger liege, ausdrücklich angeführt, dass die Liegenschaftszinssätze für das Jahr 2014 und für Objekte ohne gewerblichen Mietanteil berechnet worden seien. Sie seien nicht deshalb ungeeignet i.S. des § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG, weil der GA die Restnutzungsdauer gemäß § 6 Abs. 6 Satz 1 ImmoWertV ermittelt habe.

b) Das FG habe im Streitfall einen Liegenschaftszinssatz von 3,98 % zu Grunde gelegt. Die Berechnung dieses Zinssatzes sei unter den Beteiligten nicht streitig. Der im Verhältnis zu dem gesetzlichen Zinssatz von 5 % niedrigere Liegenschaftszinssatz führe zum Abzug eines geringeren Bodenwerts (vgl. § 185 Abs. 2 Satz 1 BewG) und deshalb zu einem höheren Gebäudeertragswert sowie einem höheren Grundbesitzwert. Eine Erhöhung des Grundbesitzwerts sei in dem von den Klägern angestrebten gerichtlichen Verfahren aufgrund des Verböserungsverbots jedoch nicht möglich.

BFH, Urteil vom 18.9.2019, II R 13/16

■ Jahreswert von Nießbrauchsrechten

Wird ein Grundstück unter Vorbehalt des Nießbrauchs geschenkt, mindert der Wert des Nießbrauchsrechts die Bereicherung des Bedachten. Der Jahreswert des Nießbrauchsrechts ist unter Abzug der Schuldzinsen für die zum Zeitpunkt der Zuwendung bestehenden Darlehen zu ermitteln, wenn die Schuldzinsen vom Schenker als Nießbraucher während des Bestehens des Nießbrauchsrechts aufgrund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung getragen werden.

Mit notariell beurkundetem Vertrag vom 4.8.2011 übertrugen die Eltern des Klägers und Revisionsklägers (Kläger) verschiedene bebaute Grundstücke unter dem Vorbehalt eines auf Lebensdauer des Längstlebenden geltenden Nießbrauchs auf den Kläger. Aufgrund des Nießbrauchs waren die Eltern berechtigt und verpflichtet, sämtliche Nutzungen aus dem Vertragsgegenstand zu ziehen und sämtliche privaten und öffentlichen Lasten zu tragen. Der Kläger übernahm laut IV. Ziffer 6 des Übertragungsvertrags die dort genannten, auf dem Grundbesitz lastenden Verbindlichkeiten in dinglicher und persönlicher Hinsicht. Zur Klarstellung wurde vermerkt, dass die Schuldübernahme die Verpflichtung des Nießbrauchers, im Innenverhältnis die Tilgungs- und Zinsleistungen für die übernommenen Verbindlichkeiten zu erfüllen, nicht berühre. Durch Bescheide vom 9.12.2011 setzte der Beklagte und Revisionsbeklagte (das Finanzamt) die Schenkungsteuer für den Erwerb vom Vater auf 71.790 € und für den Erwerb von der Mutter auf 47.050 € fest. Dabei berücksichtigte das FA die Belastung aus den Nießbrauchsrechten steuermindernd, nicht aber die übernommenen Darlehensverbindlichkeiten, da insoweit Zins- und Tilgungsleistungen weiterhin von den übertragenden Eltern erbracht würden. Mit dem gegen beide Bescheide erhobenen Einspruch reichte der Kläger Einnahme-Überschussrechnungen für die übertragenen Grundstücke

ein. Das FA setzte die Schenkungssteuer durch Einspruchsentscheidungen vom 25.7.2013 für den Erwerb vom Vater auf 52.800 € und für den Erwerb von der Mutter auf 14.113 € herab, wies die Einsprüche im Übrigen aber als unbegründet zurück. Bei der Neufestsetzung der Steuern gewährte es die Steuervergünstigung nach § 13c des Erbschaftsteuer- und Schenkungsteuergesetzes in der für 2011 geltenden Fassung (ErbStG). Das FA folgte bei der Berechnung der Kapitalwerte für den Nießbrauch den vom Kläger vorgelegten Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung, ermittelte einen Durchschnittswert der vergangenen vier Jahre vor der Übertragung und rechnete den Jahreswerten die Absetzung für Abnutzung hinzu. Den Antrag des Klägers, die übernommenen Verbindlichkeiten mit den unter Berücksichtigung der Wahrscheinlichkeit einer künftigen Inanspruchnahme ermittelten Verkehrswerten als Gegenleistung anzusetzen, lehnte das FA unter Hinweis auf § 12 Abs. 1 ErbStG und § 6 Abs. 1 des Bewertungsgesetzes (BewG) ab. Mit seiner Klage gegen beide Bescheide machte der Kläger geltend, die Jahreswerte der Nießbrauchsrechte seien ohne die Einbeziehung von Schuldzinsen zu berechnen. Während des Klageverfahrens erließ das FA am 1.10.2015 aufgrund einer nicht im Streit stehenden Änderung bei den Vorschenkungen einen geänderten Bescheid und setzte die Schenkungssteuer für den Erwerb vom Vater auf 44.850 € herab. Das Finanzgericht (FG) wies die Klage als unbegründet zurück. Seiner Auffassung nach hat das FA bei Ermittlung der Jahreswerte der Nießbrauchsrechte zu Recht die von den Eltern des Klägers gezahlten Schuldzinsen in Abzug gebracht. Die belastenden Nießbrauchsrechte seien nach § 12 Abs. 1 ErbStG i.V.m. § 14 Abs. 1 BewG mit dem Vielfachen des Jahreswerts zu bewerten. Die Ermittlung des Jahreswerts erfolge nach §§ 15 und 16 BewG. Danach sei von den jeweiligen Nettoerträgen auszugehen. Dagegen richtet sich die Revision des Klägers. Er rügt die Verletzung von § 15 BewG und vertritt weiterhin die Auffassung, dass die Jahreswerte des Nießbrauchs ohne den Abzug von Schuldzinsen zu be-

rechnen seien. Im Außenverhältnis habe er zwar die Verbindlichkeiten übernommen, um die Zins- und Tilgungsleistungen zu erbringen. Daran ändere jedoch die Übernahme der Verbindlichkeiten durch seine Eltern als Nießbrauchsberechtigte im Innenverhältnis nichts. Der Kläger beantragt sinngemäß, die Vorentscheidung aufzuheben und die angefochtene Schenkungssteuerbescheide dahingehend zu ändern, dass jeweils bei der Berechnung des Jahreswerts des Nießbrauchsrechts die Schuldzinsen für die übernommenen Verbindlichkeiten nicht einbezogen werden. Das FA beantragt, die Revision als unbegründet zurückzuweisen. Das FA hat während des Revisionsverfahrens am 22.6.2016 den Steuerbescheid für den Erwerb vom Vater geändert. Das Urteil des FG war aus verfahrensrechtlichen Gründen hinsichtlich der Klage gegen den Schenkungssteuerbescheid für den Erwerb vom Vater aufzuheben. Während des Revisionsverfahrens hat sich der Verfahrensgegenstand, über dessen Rechtmäßigkeit das FG zu entscheiden hatte, geändert (§ 127 der Finanzgerichtsordnung). An die Stelle des Schenkungssteuerbescheids vom 1.10.2015, über den das FG entschieden hat, ist während des Revisionsverfahrens der Änderungsbescheid vom 22.6.2016 getreten und nach § 121 Satz 1 i.V.m. § 68 Satz 1 FGO Gegenstand des Verfahrens geworden. Das angefochtene Urteil ist daher gegenstandslos und aufzuheben. Einer Zurückverweisung der Sache an das FG nach § 127 FGO bedarf es insoweit nicht, da sich aufgrund des Änderungsbescheids an den zwischen den Beteiligten streitigen Punkten nichts geändert hat. Die vom FG getroffenen tatsächlichen Feststellungen bilden nach wie vor die Grundlage für die Entscheidung des BFH; sie fallen durch die Aufhebung des finanzgerichtlichen Urteils nicht weg, da das finanzgerichtliche Urteil nicht an einem Verfahrensmangel leidet.

Die Sache ist spruchreif. Der gemäß § 121 Satz 1 i.V.m. § 68 Satz 1 FGO zum Gegenstand des Revisionsverfahrens gewordene Schenkungssteuerbescheid vom 22.6.2016 ist rechtmäßig und verletzt den Kläger nicht

in seinen Rechten (§ 100 Abs. 1 Satz 1 FGO). Die Klage gegen den Schenkungssteuerbescheid für den Erwerb von der Mutter stellt einen eigenen Streitgegenstand dar. Insoweit ist die Revision unbegründet und war daher zurückzuweisen (§ 126 Abs. 2 FGO). Das FA hat in beiden Bescheiden die Jahreswerte des Nießbrauchs zutreffend berechnet.

Aus den Gründen

1. Die Zuwendung der Grundstücke durch die Eltern des Klägers aufgrund des Vertrags vom 4.8.2011 stelle im Zeitpunkt ihrer Ausführung als dem Zeitpunkt der Steuerentstehung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 ErbStG schenkungssteuerrechtlich eine reine Schenkung gemäß § 7 Abs. 1 Nr. 1 ErbStG dar. Übernehme der mit einem Grundstück unter Vorbehaltsnießbrauch Beschenkte auch die auf dem Grundstück abgesicherten Verbindlichkeiten, verpflichtete sich aber der Schenker und Vorbehaltsnießbraucher, diese Verbindlichkeiten für die Dauer des Nießbrauchs weiter zu tilgen und die Zinsen zu tragen, liege keine gemischte, sondern eine reine Schenkung vor.

2. Als steuerpflichtiger Erwerb gelte nach § 10 Abs. 1 Satz 1 ErbStG die Bereicherung des Erwerbers, soweit sie nicht steuerfrei sei.

a) Bei der Ermittlung des steuerpflichtigen Erwerbs sei die aus einem Vorbehaltsnießbrauch erwachsende Belastung eines zugewendeten Grundstücks abzuziehen. Die Belastung durch den Vorbehaltsnießbrauch mindere die Bereicherung des Bedachten. Ein Abzug des Vorbehaltsnießbrauchs, der eine sog. Nutzungs- oder Duldungsaufgabe sei, sei für Erwerbsvorgänge ab 1.1.2009 nicht mehr ausgeschlossen. § 25 Abs. 1 ErbStG a.F.

b) Die Bewertung der bei einer Grundstücksschenkung vorbehaltenen Nießbrauchsrechte richte sich gemäß § 12 Abs. 1 ErbStG nach den Vorschriften des Ersten Teils des BewG. Der Kapitalwert lebenslänglicher Nutzungen sei nach § 14 Abs. 1 BewG mit dem Vielfachen des Jahreswerts anzusetzen. Bei Nutzungen oder Leistungen, die in

ihrem Betrag ungewiss seien oder schwankten, sei als Jahreswert der Betrag zugrunde zu legen, der in Zukunft im Durchschnitt der Jahre voraussichtlich erzielt werden würde (§ 15 Abs. 3 BewG). Diese Bewertung erfordere eine Schätzung. Anhaltspunkt für den in der Zukunft voraussichtlich erzielbaren Betrag könnten dabei die in den letzten Jahren erzielten Einkünfte sein. Die Ermittlung des zukünftigen Durchschnittsertrags auf der Grundlage des Durchschnittsertrags der dem Schenkungszeitpunkt vorangegangenen drei Jahre werde von der höchstrichterlichen Rechtsprechung gebilligt. Bei Vorliegen besonderer Umstände, z.B. bei starken Schwankungen, könne für die Zukunftsprognose auch auf einen längeren Zeitraum abzustellen sein.

c) Bei der Ermittlung des Werts von Nießbrauchsrechten an Grundstücken sei zunächst von den Einnahmen aus Vermietung und Verpachtung auszugehen. Zur Berechnung des Jahreswerts des Nießbrauchs seien sodann die vom Nießbraucher zu tragenden Aufwendungen abzuziehen. Das gelte auch für die vom Nießbraucher nach § 1047 BGB im Innenverhältnis zum Grundstückseigentümer zu zahlenden Zinsen. Der Nießbraucher sei gemäß § 1047 BGB dem Eigentümer gegenüber verpflichtet, für die Dauer des Nießbrauchs u.a. diejenigen privatrechtlichen Lasten zu tragen, welche schon zur Zeit der Bestellung des Nießbrauchs auf der Sache ruhten, insbesondere die Zinsen der Hypothekenforderungen und Grundschulden. Dem Nießbraucher stehe nur der Reinertrag des seiner Nutzung unterworfenen Wirtschaftsgutes zu. Die vom Nießbraucher zu zahlenden Schuldzinsen minderten den Jahreswert des ihm zustehenden Nießbrauchsrechts.

d) Beim Bedachten einer Grundstücksschenkung minderten Schuldzinsen für die zum Zeitpunkt der Zuwendung bestehenden Darlehen ebenfalls den Jahreswert des auf dem

zugewendeten Grundstück lastenden Nießbrauchsrechts, wenn diese vom Schenker als Nießbraucher während des Bestehens des Nießbrauchsrechts aufgrund einer gesetzlichen oder vertraglichen Verpflichtung getragen würden. Die Schuldzinsen, die der Bedachte trotz Übernahme der Verbindlichkeiten nicht zu tragen habe, seien im Hinblick auf das bei einer Schenkung maßgebliche Bereicherungsprinzip bei der Ermittlung des Jahreswerts nicht – abweichend von der Ermittlung beim Nießbraucher – außer Acht zu lassen. Es würde dem Bereicherungsprinzip widersprechen, den Jahreswert des vorbehaltenen Nießbrauchsrechts beim Bedachten wegen des Nichtabzugs von Schuldzinsen höher anzusetzen als beim Nießbraucher und damit wegen des höheren Werts des auf dem Grundstück lastenden Nießbrauchsrechts eine geringere Bereicherung des Bedachten anzunehmen. Der Bedachte sei vielmehr dadurch bereichert, dass er die Zinszahlungen für die übernommenen Verbindlichkeiten nicht zu leisten habe, weil der Schenker als Nießbraucher des zugewendeten Grundstücks die Zinszahlungen weiterhin trage. Der um die Schuldzinsen geminderte Wert des Nießbrauchs sei insoweit beim Bedachten derselbe wie beim Schenker. Der Bedachte könne zwar Darlehensschulden, die er im Zusammenhang mit dem zugewendeten Grundstück übernommen habe, nicht bereicherungsmindernd abziehen, wenn der Schenker im Innenverhältnis zur Verzinsung und Tilgung der Verbindlichkeiten verpflichtet bleibe. Dies habe aber keinen Einfluss auf den Kapitalwert des Nießbrauchsrechts, das auf dem zugewendeten Grundstück laste.

e) Die im Schreiben des Bayerischen Staatsministeriums für Finanzen vom 10.5.2004 – 34-S 3810-023-20976/04 in Abstimmung mit den obersten Finanzbehörden der anderen Länder vertretene Auffassung, wonach bei der Ermittlung des Jahreswerts eines Nutzungsrechts im Rahmen der Besteuerung des Erwerbs des damit belasteten Erwerbers die Zinsen für

Verbindlichkeiten, die auf dem übertragenen Vermögensgegenstand lasteten und vom Nutzungsberechtigten zu zahlen seien, auch dann nicht berücksichtigt würden, wenn der Kapitalwert des Nutzungsrechts nach § 10 ErbStG abziehbar sei, stehe der vorstehenden Auffassung nicht entgegen.

Die in dem Schreiben vertretene Auffassung betreffe die Rechtslage vor Aufhebung des § 25 ErbStG durch das ErbStRG 2009. Es könne dahinstehen, ob es gerechtfertigt gewesen sei, für die Berechnung der nach § 25 Abs. 1 Satz 2 ErbStG a.F. zu stunden Steuer den Jahreswert ohne Einbeziehung von Schuldzinsen zu ermitteln. Jedenfalls sei dies im Rahmen des Abzugs des Jahreswerts im Rahmen der Ermittlung der Bereicherung nach § 10 Abs. 1 Satz 1 ErbStG nicht der Fall. In Höhe der vom Nießbraucher zu zahlenden Zinsen sei der Erwerber wirtschaftlich nicht belastet. Ließe man die Zinsen bei der Ermittlung des Jahreswerts des Nießbrauchs unberücksichtigt, würden sie durch den Abzug des insoweit höheren Kapitalwerts des Nießbrauchs gleichwohl den Erwerb mindern.

3. Ausgehend von diesen Grundsätzen habe das FA die Kapitalwerte der Nießbrauchsrechte zutreffend berücksichtigt. Der Übertragungsvertrag sehe ausdrücklich vor, dass der Kläger die Verbindlichkeiten gegenüber den Gläubigern zu tragen habe und seine Eltern als Nießbraucher die Tilgungs- und Zinsleistungen für diese Verbindlichkeiten während der Dauer des Nießbrauchs im Innenverhältnis zu erfüllen hätten. Die Belastung durch den Nießbrauch weggedacht, würde der Kläger auch nur die entsprechenden Nettoerträge wie seine Eltern erzielen können. Die Ermittlung der Jahreswerte der Nießbrauchsrechte unter Berücksichtigung des Durchschnittswerts der letzten vier Jahre vor der Übertragung der Grundstücke sei revisionsrechtlich nicht zu beanstanden.

BFH, Urteil vom 28.5.2019, II R 4/16

IVD Bundesverband



Das Know-How für die Immobilienbewertung ...

... bei uns aus einer Hand!

Immobilienverband Deutschland IVD Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen e.V.

www.ivd.net

WISSEN schafft!

Jetzt auch in Bochum!

Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH
Eisenbahnstraße 56
D-79098 Freiburg
Telefon: 07 61-2 07 55-0
Telefax: 07 61-2 07 55-33
Internet: www.dia.de
E-Mail: akademie@dia.de

DIA

Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

Die Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg ist Weiterbildungszentrum und Netzwerk für die Immobilien- und Finanzwirtschaft in Deutschland. Wissenschaftliches Know-how und berufliche Praxis zu verbinden ist die Leitidee.

- Seminare, Lehrgänge und Studiengänge für die Immobilienwirtschaft, das Sachverständigenwesen, Internationale Immobilienbewertung sowie Immobilienmediation
- Aufbaustudiengang in den Bereichen RealEstate AssetManagement und Bewertung von Bauschäden
- Bachelor- und Masterstudiengang

Fordern Sie Informationsunterlagen über eines der umfangreichsten Aus- und Weiterbildungsangebote der deutschen Immobilien- und Finanzwirtschaft.

SEMINAR

Online-Marketing für Sachverständige

Kunden finden und gefunden werden



11. Mai 2020 | Köln

Das Internet ist die ideale Plattform, um Leistungen und Referenzen als Sachverständiger zu präsentieren, denn im Schadensfall wird in der Regel nach einem Sachverständigen gegoogelt. Eine eigene Website, die die persönlichen Qualifikationen, das Leistungsprofil und die angebotenen Dienstleistungen professionell präsentiert, ist deshalb für jeden Sachverständigen unentbehrlich.

Darüber hinaus gibt es aber noch viele effektive und oftmals kostengünstige Werbekanäle im Internet – z.B. Bannerwerbung oder Suchmaschinenmarketing – die Sachverständige kennen sollten.

IHR REFERENT



Kim Wienand, Autor des Buches „Online-Marketing für Sachverständige“, EDV-Sachverständiger, Informatiker, diplomierter IT-Referent, Softwareentwickler, Onlinemarketing Manager, zertifizierter AdWords-Experte, Dozent, Speaker sowie Unternehmer. Der Autor ist seit über 10 Jahren EDV-Sachverständiger, er gehört zum Prüfungsgremium der IHK Köln für die Ausbildung zum Online Marketing Manager (IHK) und ist

geschäftsführender Gesellschafter einer der 15. größten Performance-Agenturen Deutschlands.

TAGUNGSORT

Neven DuMont Haus
Amsterdamer Str. 192
50735 Köln

TEILNAHMEGEBÜHR

Teilnahmegebühr für die Veranstaltung: 369,- € zzgl. MwSt.
Inkl. Verpflegung, Getränke und vollständiger Tagungsunterlagen

Die Teilnehmerzahl ist auf 20 Personen begrenzt!

FRÜHBUCHER-RABATT:

Bis zum 27.03.2020 anmelden und nur 319,- € statt regulär 369,- € (zzgl. MwSt.) bezahlen!

THEMEN

Einführung in das Thema: Online-Marketing Basics

- Was ist Online-Marketing? Was zeichnet Online-Marketing aus?
- Was kann Online-Werbung für Sachverständige leisten?
- Unterschied Online/Offline
- Targeting-Arten
- Der Marketingmix macht's

Klassische Werbekanäle im Internet – Was macht Sinn für Sachverständige?

- Die eigene Website – 21.560.000 Gründe für eine Internetseite
 - Websiteanalyse
 - Suchmaschinenoptimierung
- Suchmaschinenmarketing
- Display-Werbung

Werbung und Kommunikation – der feine Unterschied

- Sachkompetenz zeigen, Erfahrungen teilen
- Fachveröffentlichungen/Bloggen/OnlinePR
- Social Media und B2B-Netzwerke (XING, LinkedIn)

Beispiele aus der Praxis – Fragen, Diskussionen und Erfahrungsaustausch zwischen Teilnehmern und Referent

- Konkrete Fragen zur eigenen Website
- Welche positiven oder negativen Erfahrungen mit Online-Werbung wurden bislang gemacht?
- Techn. Verständnisprobleme lösen *(Änderungen vorbehalten)*

TEILNEHMERSTIMME

„Das Seminar gibt dem Nicht-Profi einen sehr guten Überblick über die verschiedenen Möglichkeiten, im Internet zu werben. Die komplexen Zusammenhänge der Google-Suche werden dabei nachvollziehbar erklärt.“

Ich kann das Seminar allen Kollegen absolut empfehlen.“

Dipl.-Ing. Matthias Gerdorf, Bad Essen,
Ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden