

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Mietwerte

- Gutachten zum Mietwert einer großen Wohnung
- Die sachverständige Mietpreisbewertung
- Ursachen negativer Liegenschaftszinssätze

1

2019

Herausgebergemeinschaft



Deutsche
Immobilien-Akademie
an der Universität
Freiburg GmbH

Reguvis
Bundesanzeiger Verlag

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
- IfS-Bodenseeforum – Die Tagung für Immobilienbewerter
- Fachbroschüren

Informationen, Buchung

Institut für
Sachverständigenwesen
Hohenzollernring 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 2019

- ✓ 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

03. 04. Mai 2019

17. 18. Mai 2019

24./25. Mai 2019

Veranstaltungsort: Bonn

Detaillierte Informationen

DR. SOMMER + PARTNER

53177 Bonn, Fichtestr. 45

Telefon: 0228 - 44 40 42

post@sommerundp.de

www.sommerundp.de

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

20.– 22. Juni 2019

11.– 13. Juli 2019

29.– 31. August 2019

26.– 28. September 2019

12. Oktober 2019

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.ossenberger@degib.de

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

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

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,



Die Verschärfung der Wettbewerbssituation, verbunden mit einer stärkeren Kundenorientierung, führt auch bei Auswahl und Beurteilung des Personals von Sachverständigenbüros zu einem stärker ökonomisch ausgerichteten Denken und Handeln. Eine professionell durchgeführte, treffsichere Personalauswahl trägt entscheidend zum Unternehmenserfolg bei. Gemessen werden die Erfolge dieser Auswahl an harten Kennzahlen, wie Fluktuation, Umsatz je Mitarbeiter und Wertschöpfung, sowie weichen Faktoren, wie Mitarbeiterzufriedenheit, Innovations- und Veränderungsbereitschaft. Allerdings treten bei der Personalauswahl Informationsasymmetrien auf. So kann der Bewerber die Qualität seiner Leistung vor Vertragsabschluss erheblich besser einschätzen als das Unternehmen. Letzterem droht damit die Gefahr, eine adverse Selektion zu treffen. Diesem Risiko kann der Arbeitgeber mit der Einforderung von Zeugnissen, Referenzen und einem erweiterten Auswahlgremium gegensteuern. Allerdings zeigen zahlreiche Studien, dass Noten oder Zeugnissen in Bezug auf die spätere berufliche Leistung eines Bewerbers nur bedingte Prognosekraft aufweisen. Ausgangspunkt des Personalauswahlprozesses ist zunächst die Ermittlung der aktuellen und zukünftigen Anforderungen. Diese müssen durch die Qualifikation des Bewerbers weitgehend erfüllt werden, wobei Über- und Unterqualifikationen zu vermeiden sind. Dabei gilt es, auch die Besonderheiten des eigenen Unternehmens zu berücksichtigen.

Im Personalbeurteilungsprozess wird ein Urteil darüber gefällt, inwieweit die Mitarbeiter ein anforderungsgerechtes Verhalten aufweisen. Zielführend ist dabei ein ergebnisorientierter Ansatz, der den Grad der Erfüllung qualitativer und quantitativer Leistungskriterien beurteilt und bewertet. Dabei sollten Beurteilungskriterien gewählt werden, die sich an konkreten Handlungen des Beurteilten orientieren und damit beobachtbar sowie begrifflich eindeutig sind. Um aussagefähige Personalbeurteilungen zu erzielen, müssen neben den konkreten Arbeitsanforderungen die Besonderheiten des Sachverständigenbüros in der Beurteilungsmethode berücksichtigt werden. Potenzielle Schwierigkeiten bei der Personalbeurteilung hängen zum großen Teil damit zusammen, wie Menschen in sozialen Bewertungssituationen Urteile fällen. So wird die Art, in der Vorgesetzte das Handeln der Mitarbeiter wahrnehmen und beurteilen, stark von ihrem eigenen Wertesystem sowie ihren Vorinformationen und Erfahrungen beeinflusst. Dominieren diese Einflussgrößen objektive Urteile, spricht man von Bewertungsfehlern. Eine weitere Ursache für Beurteilungsfehler kann in der Beurteilungsunsicherheit des Vorgesetzten liegen. Eine Beurteilung vollzieht sich zudem immer im sozialen Umfeld. Vor allem die Faktoren Macht, eigene Interessen sowie Abhängigkeiten in und außerhalb der Organisation beeinflussen den Beurteilungsprozess.

Alle Personalbeurteilungsverfahren können hinsichtlich methodischer Anforderungen, Praktikabilität und personalwirtschaftlicher Zielsetzung gewisse Mängel aufweisen. Einstufungsverfahren sind dann unbrauchbar, wenn sie versuchen, abstrakte, eigenschaftsorientierte Leitungsmerkmale zu bewerten. Diese Schwierigkeiten kann man verhindern, indem die einzelnen Bewertungskriterien genau beschrieben werden, sodass deutlich wird, welches Verhalten in Bezug auf eine Eigenschaft eine wirkliche Spitzenleistung darstellt. Allerdings bedeutet diese Methodik auch einen wesentlich höheren Konstruktionsaufwand. Zur Reduzierung von Informationsasymmetrien kann der Unternehmer zudem ein geeignetes Monitoring einführen. Denkbar ist hier die Implementierung geeigneter Planungs-, Steuerungs- und Kontrollsysteme. So nutzen schon heute viele Sachverständigenbüros bei der Gutachtenerstellung ein Vier- oder Sechsaugenprinzip.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Prof. Dr. Martin Ingold

Gutachten zum Mietwert einer großen Wohnung 3

Rudolf Swat, Manfred Otto Stelter

Die sachverständige Mietpreisbewertung – Entgelte als Punktwert und in üblichen Spannen – Teil 1 5

Bernhard Bischoff

Negative Liegenschaftszinssätze in der Immobilienbewertung – Teil 1 16

ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka

25. Freiburger Immobilientage 23

Gabriele Bobka

13. DVFA Immobilien Forum 27

Gabriele Bobka

Der Nachfrageüberhang bestimmt auch 2019 das Bild 29

Gabriele Bobka

Immobilien-Dialog Region Freiburg 31

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 34

NACHRICHTEN 38

RECHT AKTUELL 39

IMPRESSUM 28

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Bundesanzeiger Verlag 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

Bundesanzeiger Verlag

DIA

ivd IVD Bundes-
verband

Gabriele Bobka

25. Freiburger Immobilientage

Das Ärgernis Grunderwerbsteuer, die Suche nach dem Gleichgewicht von Immobilienpreisen in einem Niedrigzinsumfeld und das Thema Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum standen ebenso auf dem Programm der 25. Freiburger Immobilientage des Vereins Alumni Immo Freiburg und der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg wie Themen aus den Bereichen Wertermittlung und dem Marketing. Mehr als 340 Teilnehmer diskutierten mit Experten aus Wissenschaft und Praxis die Hintergründe und Folgen.



Flächen in der Wertermittlung

„Für Angaben zu Lage, Größe und Nutzungsart des Grundstücks im Grundbuch besteht kein öffentlicher Glaube, da sie lediglich zur näheren Beschreibung der Grundstücke genutzt werden“, führte Prof. **Martin Ingold** vom Lehrstuhl Immobilienwirtschaft am Steinbeis-Transfer-Institut CRES aus. Rechtssichere und aktuellere Basis böten die Flächenangaben im Liegenschaftskataster. Bei abweichenden Größenangaben von Liegenschaftskataster und Grundbuchs sei im Gutachten darauf hinzuweisen und darauf hinzuwirken, die Abweichung von der zuständigen Behörde klären zu lassen. Zudem empfahl Prof. Ingold eine überschlägige Prüfung der Grundstücksgröße mithilfe der Messfunktionen der Geoportale der einzelnen Länder. Die maßgebliche Norm zur Ermittlung der Bruttogrundfläche (BGF) sei die DIN 277. Diese unterscheide in die drei Bereiche a, b und c, je nachdem, inwiefern der Raum überdeckt und allseitig in voller Höhe umschlossen sei. Für die Ermittlung seien die äußeren Maße der Bauteile

einschließlich Bekleidung anzusetzen. Vor- und Rücksprünge der Grundrissflächen sowie Profilierungen blieben zur Vereinfachung unberücksichtigt. Waagerechte Flächen seien aus ihren tatsächlichen Maßen, schrägliegende Flächen, wie Treppen, aus ihrer vertikalen Projektion auf eine waagerechte Ebene zu berechnen. Besonderheiten bestünden bei landwirtschaftlichen Gebäuden. Die DIN 277 gehe nicht hinreichend auf die BGF von Güllekanälen ein. Da Güllekanäle mit den im Tafelwerk der NHK 2010 angegebenen Korrekturfaktoren berücksichtigt werden sollten, dürften sie bei Heranziehung der NHK 2010 flächenmäßig nicht erfasst werden. Sie seien ebenso wie Außenanlagen durch einen gesonderten Ansatz zu ermitteln. Hängeböden würden ebenfalls nicht in die BGF eingerechnet, da diese kostenmäßig nicht ins Gewicht fielen. Dachgeschosse würden – unabhängig, ob ausgebaut oder nicht ausgebaut und unabhängig von ihrer Höhe – immer dann angerechnet, wenn der Dachraum nutzbar sei. Für eine Nutzbarkeit sei stets zu fordern,

dass der Dachraum begehbar und über eine fest eingebaute Treppe erreichbar sei.

„Die maßgebliche Norm zur Ermittlung von Grundfläche und Grundflächenzahl ist § 19 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)“, sagte Prof. Ingold. Dieser definiere als zulässige Grundfläche die Baugrundstücksfläche im Bauland hinter der Straßenbegrenzungslinie, die von baulichen Anlagen überdeckt werden dürfe. Im Gutachten solle die Ermittlung der Grundfläche nachvollziehbar dargestellt werden. Dabei könne es sinnvoll sein, nur die Grundfläche von Haupt- und Nebengebäuden in die Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ) einfließen zu lassen, um dem Leser des Gutachtens eine möglicherweise vorhandene Baulandreserve zu verdeutlichen. Als weitere flächenrelevante Kennzahlen stellte Prof. Ingold die Geschossflächenzahl, die Geschossfläche und die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) vor. Die Geschossfläche (GF) einer baulichen Anlage ergebe sich aus der Summe der nach den Außenmaßen ermittelten Flächen der Grundrissebenen aller Vollgeschosse eines Gebäudes. Die Ausgestaltung von Vollgeschossen definierten die jeweiligen Landesbauordnungen. Die WGFZ solle gemäß Bodenrichtwertrichtlinie grundsätzlich nach dem Verhältnis der Geschossfläche aller Vollgeschosse zuzüglich der Flächen, die nach zwar nach den baurechtlichen Vorschriften nicht anzurechnen seien, aber der wirtschaftlichen Nutzung dienen könnten, zur Grundstücksfläche bestimmen. Dabei sei die Geschossfläche nach den Außenmaßen der Gebäude in allen Vollgeschossen zu ermitteln. Die Flächen von Aufent-

haltsräumen in anderen Geschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und ihrer Umfassungswände seien mitzurechnen. Soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorlägen, sei die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses, die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich sind, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berechnen. Im Hinblick auf die Modellkonformität gelte es, darauf zu achten, ob der jeweilige Gutachterausschuss die WGFZ oder die GFZ als Basis verwende.

Im Bereich Wohnungswesen sei die Wohnfläche die relevante Kennzahl. Abgesehen vom Bereich der öffentlichen Wohnraumförderung bestünden allerdings keine verbindlichen Vorgaben für die Ermittlung der Wohn- oder Nutzfläche. Es gelte der Grundsatz, dass diejenige Berechnungsmethode anzuwenden sei, deren sich die Vermietungspraxis bediene und die den zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete herangezogenen Vergleichsmieten zugrunde liege. Hierzu zählten insbesondere Wohnflächenverordnung (WoFlV), die II. Berechnungsverordnung und die Richtlinien der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung gif (MF/W). In die Wohnflächenberechnung seien nur die zum Wohnen im eigentlichen Sinne bestimmten Räume einzubeziehen, nicht hingegen Zusatzräume, wie Keller, Waschküchen oder Garagen. Bei Anwendung von Mietspiegelmietten sei zu prüfen, welche Berechnungsnorm dem jeweiligen Mietspiegel zugrunde liege.

Best Practice in der Marktwertermittlung

„Digitalisierung ist ein Begriff, der sich wie selbstverständlich in unseren Wortschatz gedrängt hat“, stellte **Brigitte Adam**, geschäftsführende Gesellschafterin der Sachverständigen-gesellschaft ENA Experts Real Estate Valuation und Leiterin der gif-Kompetenzgruppe Marktwertermittlung, fest. Die dritte Digitalisierungsstudie,

die Ernst & Young gemeinsam mit dem Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) erstellt habe, zeige, dass zwar 90 % der deutschen Immobilienunternehmen mit dem Thema beschäftigten, aber nur etwa 20 % über die Basisinfrastruktur der Digitalisierung verfügten. In der Immobilienbewertung stellten Daten a priori noch keine bedeutende Information dar. Erst die Würdigung der Daten in Verbindung mit der Beurteilung ihrer Tragfähigkeit und der Prognose führten zu der Einschätzung des zukünftigen Verhaltens der Marktteilnehmer und somit zur Wertfindung. Allerdings könne die Digitalisierung die Effizienz von Prozessen unterstützen. So erleichterten gut strukturierte Datenräume mit entsprechender Priorisierung die Informationsbeschaffung. Intelligentes Datenmanagement und kompatible Strukturen des Datenaustauschs könnten zur Verschlinkung von Arbeitsprozessen führen. Somit schöpfe der Immobilienbewerter freie Ressourcen für seine Kernkompetenzen.

Für die Qualifikation und das Verhalten von Gutachtern sowie die inhaltlichen Anforderungen an ein Gutachten bestünden zahlreiche berufliche Standards. Jedoch fehlten Best-Practice-Empfehlungen für die Besichtigung von Objekt und Standort, die Datenerhebung, das Analysieren, das Würdigen mit Blick auf die Ergebnisse der Objektbesichtigung und die nachvollziehbare Beurteilung der jeweils relevanten Aspekte im Gutachten. Aktuell erarbeite die Kompetenzgruppe Marktwertermittlung der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) daher solche Standards für Marktwertgutachten. Die entstehenden Empfehlungen sollten bestehende berufsrechtliche Regelungen ergänzen und die besonderen wie auch erforderlichen Kernkompetenzen der Gutachter aufzeigen und positionieren. Die Empfehlungen richteten sich an qualifizierte Gutachter, deren Auftraggeber, Behörden, Institutionen und interessierte Dritte. „Im Moment ist viel Bewegung erkennbar. Solange der Mensch Entscheidungen trifft, ist es der Mensch, der sie bewertet“, so Adams Fazit.

Einfluss von Schimmel auf den Wert von Immobilien

„Seitdem das Thema Schimmelbefall in Innenräumen wegen möglicher Gesundheitsgefahren in der Öffentlichkeit verstärkt als Problem wahrgenommen wird, stellt sich auch vermehrt die Frage nach einem möglichen Werteeinfluss in der Immobilienbewertung“, berichtete **Ina Viebrok-Hörmann**, ö.b.u.v. Sachverständige für Immobilienbewertung aus Bremerhaven. Schimmelbefall zeige sowohl objektiv einen bautechnischen oder nutzungsbedingten Fehler, sei aber gleichzeitig eine emotionale Einflussgröße, bei dem eine Wertermittlung klären müsse, ob und in welcher Höhe daraus ein Werteeinfluss abzuleiten sei. Da in der Bewertungsliteratur bislang nur Teilaspekte zur Berücksichtigung von Schimmelbefall behandelt worden seien, habe sie Mitte 2017 eine deutschlandweite Umfrage unter 1.800 Sachverständigen und Maklern durchgeführt, über deren Ergebnis die Referentin in der Ausgabe 5/2018 ausführlich berichtet hatte.

Ärgernis Grunderwerbsteuer: Warum sie abgeschafft werden sollte

„Die Grunderwerbsteuer ist in Deutschland seit Langem kritisiert worden, weil sie sowohl gegen das Äquivalenz- als auch das Leistungsfähigkeitsprinzip verstößt. Außerdem erhöht sie die Wohnkosten in unerwünschter Weise“, führte Prof. **Hans-Hermann Francke**, Mitglied der Studienleitung der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) in Freiburg, aus. Verschärft werde die Kritik durch den „Erhöhungswettlauf“ der Länder im Rahmen des Länderfinanzausgleichs nach der Föderalismusreform im Jahr 2006. Zudem hätten die extremen Miet- und Kaufpreissteigerungen seit 2010 auch die Bemessungsgrundlage erhöht. Schließlich verstoße die Grunderwerbsteuer massiv gegen das politische Ziel, das Angebot von Wohnimmobilien in Deutschland zu vergrößern. „Damit die Politik nicht vollkommen unglaubwürdig wirkt, sollte sie die Grunderwerbsteuer baldmöglichst abschaffen“, forderte Prof. Francke.

Zwischen 2009 und 2016 seien die Einnahmen aus der Grunderwerbsteuer von 4,9 Mrd. auf 12,4 Mrd. € gestiegen. Neben der überhöhten Steuerlast habe die gegenwärtige Grunderwerbsteuer unerwünschte Verteilungs- und Allokationseffekte. Vor allem aber mache sie die politische Forderung nach bezahlbarem Wohnraum vollkommen unglaublich. Die Politik könne durch die Abschaffung von Grunderwerbsteuer und Grundsteuer die Preise für Wohnimmobilien um 40 % reduzieren. Vergleiche man einige der Änderungsvorschläge miteinander, dann wäre die vollständige Abschaffung der Grunderwerbsteuer die sinnvolle Lösung des Problems.

Auf der Suche nach dem Gleichgewicht von Immobilienpreisen in einem Niedrigzinsumfeld

„Wir haben aktuell ein Zinsniveau, das weit unter dem Niveau der Vergangenheit liegt“, stellte Prof. **Harald Nitsch**, Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienwirtschaft an der DHBW Mannheim, fest. Die Idee, dass es einen Gleichgewichtswert für Zinsen gebe, gehe zurück auf den schwedischen Ökonomen Knut Wicksell. Dieser habe Inflation und Deflation für gleichermaßen schädlich gehalten. In seinem Hauptwerk „Geldzins und Güterpreise“ habe er 1898 erstmals zwischen Marktzins und natürlichem Zins unterschieden. Der natürliche Zins bringe in einer geldlosen Wirtschaft Ersparnis und Investition zusammen. Preisstabilität herrsche bei einer Übereinstimmung von Marktzins und natürlichem Zins. Dauerhaft könne der Marktzins nicht unter dem natürlichen Zins gehalten werden. Eine moderne Interpretation des natürlichen Zinses stelle der vom US-Ökonomen John B. Taylor aus dem Zielwert der US-amerikanischen Zentralbank FED für den kurzfristigen Zinssatz auf dem Geldmarkt abgeleiteten Zinssatz dar. Taylor habe 2,0 % als Zielinflationsrate und den langfristigen realen Gleichgewichtszinssatz angenommen. Auch die EZB sehe die Zielinflationsrate auf einem Niveau von 2,0 %. Aktuell werde der Leit-

zins bewusst unterhalb des Gleichgewichts gehalten. Immobilien seien Teil des Transformationsprozesses. Zinssenkungen führten zu steigenden Immobilienpreisen und zu dadurch induzierten Konsum- und Investitionseffekten. Der UBS-Blasenindex, der Immobilienpreise und Mieten ins Verhältnis setze, sehe im weltweiten Vergleich für München die zweithöchste Gefahr einer Immobilienblase, Frankfurt rangiere an zehnter Stelle. Auch der DIW-Hauspreisindex für Deutschland, der die sieben größten Städte umfasse, deute derzeit auf eine Preisblase hin. Seit 2010 seien die Kaufpreise für Wohnimmobilien dort um 20 % stärker gestiegen als die Mieten. Allerdings sei das Bezugsjahr 2010 willkürlich gewählt. Zwischen 1981 und 2009 seien die Immobilienpreise deutlich gesunken. Zudem weise der Vergleich von Preisen und Mieten Probleme auf. Die unterschiedlichen Vermögensgüter stünden immer in Konkurrenz zueinander. Mieten stellten die Quelle des Immobilienkapitals dar. Der Marktwert von Immobilien ergebe sich als Barwert zukünftig erwarteter Mieten, diskontiert mit einem risikobezogenen Zinssatz. Verschiebe sich, beispielsweise durch die geldpolitischen Entscheidungen der EZB, innerhalb gemischter Vermögen aus Geld- und Realkapital das Gefüge der Renditen, reagierten Anleger mit einem veränderten Anlageverhalten. So habe die Niedrigzinsphase zu einem Boom auf den Immobilienmärkten geführt. An den Immobilienmärkten stehe der Neubaumarkt in Konkurrenz mit dem Bestandsmarkt. Die Kenngröße „Tobins q“ zeige, ob es sinnvoller sei, neu zu bauen oder Bestandsimmobilien zu kaufen. Der Wert 1 stelle dabei das theoretische Gleichgewicht dar. Falle der Zähler größer aus als der Nenner, lohne sich der Neubau. Die Kenngröße sei als obere Spanne eines Zyklus zu verstehen. Dabei gestalte es sich schwierig, vorübergehende Abweichungen von strukturellen Änderungen abzugrenzen. Ein von Prof. Nitsch durchgeführter Langzeitvergleich der Jahre 1989 bis 2017 in 24 Städten zeige, dass Tobins q sich heute wieder auf dem Niveau der Wiederver-

einigung befinde. Höhere Werte als der Durchschnitt wiesen bei den A-Städten vor allem München, Hamburg und Stuttgart, bei den B-Städten Karlsruhe, Bonn und Hannover auf. Tendenziell zeige sich ein Nord-Süd-Gefälle. Der Trend zum Neubau falle im Süden stärker aus. Im Rahmen der Tobins q-Perspektive gebe es ein Gleichgewicht, das allerdings nur bei sehr langen Zeitbetrachtungen sichtbar werde. Mit den Jahren 1989 bis 2008 als Vergleichsniveau mit dem Wert 100 befänden sich die untersuchten Städte aktuell etwa 20 % über dem Durchschnitt. Im Falle von Zinserhöhungen käme es zu einem Abwärtsdruck auf die Immobilienpreise. Langfristig kehre Tobins q zum Gleichgewicht zurück, da die nominalen Preise sanken oder die Baukosten im Rahmen einer Inflation stiegen. „Bei einer typischen Zinsbindung von zehn Jahren bedeutet eine Inflation von 2,0 % einen Anstieg des Preisniveaus von 22 %, bei einer Inflationsrate von 3,0 % sogar von 34 %“, schloss Prof. Nitsch.

Lebensmitteldiscounter 2018 – ein Erfolgsmodell?

„Während sich der Markt für Lebensmittel-Vollsortimenter im Umbruch befindet, befinden sich die Lebensmittel-Discounter in ruhigem Fahrwasser“, lautete die Einschätzung von **Andreas Bourutta**, Partner und Geschäftsführer DIWG-Gruppe in Düsseldorf. Deutschland sei aufgrund der Preissensibilität der Verbraucher Discounter-Land. Im Jahr 2017 hätten Lebensmittel-Discounter mit einem Marktanteil von 45,7 % 72,30 Mrd. € Umsatz, rd. 46 % des Gesamtumsatzes im deutschen Lebensmittel-Einzelhandel, erwirtschaftet. Marktführer sei dabei die Aldi-Gruppe mit gut 27 Mrd. €. Zugutekomme den Discountern das gut ausgebaute Filialnetz. Rund 43 % aller Filialen im Lebensmittel-einzelhandel sowie knapp 36 % der Verkaufsfläche von rd. 36,5 Mio. m² entfielen auf Discounter. Insbesondere im ländlichen Raum übernahmen Discounter häufig die Funktion als Grundversorger. Das Wachstum bei den Lebensmittel-Discountern habe sich in den vergangenen Jahren

spürbar verändert. Die absolute Anzahl der Filialen erhöhe sich bei den meisten Wettbewerbern nur noch langsam oder sei sogar leicht rückläufig. Oftmals würden ältere Standorte mit geringer Verkaufsfläche zugunsten von Neubauten mit größeren Flächen aufgegeben. Insbesondere die Sortimentserweiterungen der vergangenen Jahre sowie die Pfandautomaten mit erforderlichen Lagerkapazitäten für die Rücknahme von Einwegflaschen hätten zu einer Ausweitung der Verkaufsfläche sowie der Nebenflächen geführt. Discounter erreichten im Hinblick auf die Flächenproduktivität im Schnitt deutlich höhere Werte als Vollsortimenter, da sich das Sortiment überwiegend auf Produkte konzentrierte, von denen in kurzer Zeit hohe Stückzahlen verkauft würden. Allerdings bestünden innerhalb der Wettbewerber große Spannen. Während Aldi Nord 2017 eine Flächenproduktivität von 10.000 €/m² aufgewiesen habe, liege diese bei Penny nur bei rd. 3.800 €/m². Bei den Discountern lasse sich heute eine Tendenz zur Verwässerung des ursprünglichen Discout-Prinzips in Richtung Supermärkte und Verbrauchermärkte beobachten. Zwar sei das Sortiment nach wie vor schlanker als bei den Lebensmittel-Vollsortimentern. Markenartikel, Frischwaren, EC-Kartenzahlungen sowie Werbung seien mittlerweile auch bei den Discountern selbstverständlich. Inzwischen seien einige der führenden Discounter auch in den E-Commerce eingestiegen.

Die Mieten seien 2017 zum vierten Mal in Folge angestiegen und lägen im Schnitt bei 10,55 €/m², 4,0 % mehr als im Vorjahr. Inflationsbereinigt seien die Mieten zwischen 2000 und 2017 jedoch um 19,7 % gesunken.

Auf dem Investmentmarkt sei die in den vergangenen Jahren ohnehin starke Nachfrage nach Einzelhandels-

immobilien ungebrochen. Limitieren der Faktor sei das geringe Angebot an Objekten. Zu dem Transaktionsvolumen in Einzelhandelsimmobilien von 14,1 Mrd. € hätten Fachmärkte, zu denen auch die Discounter gehörten, mit 6,2 Mrd. € beigetragen. Aktuell bevorzugten Marktteilnehmer Investments in Fachmarktzentren mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter oder Lebensmittel-Discounter als Ankermieter gegenüber einem nicht lebensmittelbezogenen Ankermieter. Bedingt durch die nach wie vor hohe Nachfrage seien die Renditen weiter auf Talfahrt. Ende 2017 hätten die aggregierten Spitzen-Nettoanfangsrenditen an den deutschen Top-6-Standorten für Fachmarktzentren bei 4,60 % gelegen. Investments in Lebensmittel-Discounter versprächen einen langfristig stabilen Cashflow. Die am Markt tätigen Händler seien etabliert und seit Jahren erfolgreich. Der Verwaltungsaufwand sei relativ gering und das Produkt weitgehend standardisiert. Diese Faktoren entsprächen dem Anlageprofil vieler Investoren. Angesichts der derzeit hohen Kaufpreiskriterien gelte es jedoch, sorgfältig über einen Exit nachzudenken.

Bauland als Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnraum

„Entscheidender Engpassfaktor für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau ist in vielen Regionen und Städten der Mangel an geeigneten Flächen und fehlendes Baurecht für vorhandene Grundstücke“, stellte **Matthias Waltersbacher**, Leiter des Referats „Wohnungs- und Immobilienmärkte“ im BBSR in Bonn, fest. Mittlere Baulandpreise für Eigenheimbebauung seien in den vergangenen fünf Jahren in den Großstädten um 33 %, in den teuren Großstädten sogar um 41 % gestiegen. Viele Kommunen hätten den Wandel von einer zurückgehenden in eine zunehmende Wohnungs-

nachfrage nicht rasch genug erkannt. Die hochpreisigen Städte müssten auch im Außenbereich zusätzliches Bauland ausweisen. Bezahlbarer Wohnungsbau sei ohne eine aktive und konsistente Bodenpolitik aller administrativen Ebenen in den Wachstumsregionen nicht erreichbar. Beim Verkauf kommunaler Baugrundstücke sei stärker auf die Konzeptqualität als den höchstmöglichen Preis zu achten. Kontraproduktiv sei zudem der Wettlauf der Bundesländer bei der Höhe der Grunderwerbssteuer.

Keywords im Exposé

„Ein Großteil der Immobilien wird mit fünf bis zehn Wörtern inseriert. Auch wenn 70 % der Angebote mit weniger als zehn Wörtern ausgeschrieben werden, kann nicht generell gelten, dass in der „Kürze die Würze“ liegt“, erläuterte Prof. **Marco Wölfe**, wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES) in Freiburg, eine kürzlich durchgeführte Analyse. Die Wörter- und Zeichenzahl im Titel sei vollkommen unabhängig vom Verkaufspreis, der Größe der zu vermarktenden Immobilien sowie der Vermarktungsdauer. Kunden wünschten sich Besonderheiten und nicht die Fortsetzung bekannter oder bestehender Trends. Signalwörter müssten dosiert und richtig eingesetzt werden. Statistisch lasse sich für die Wörter „schön“, „hell“, „sonnig“ und „zentral“ kein Zusammenhang mit höheren Verkaufspreisen finden. Das Ausrufezeichen sei im Objekttext kontraproduktiv. Objektbeschreibungen mit vielen Ausrufezeichen zeigten Vermarktungsdauern, die fünf Wochen über dem Durchschnitt lägen. Ähnlich erhöhe sich auch bei Sternchen die Vermarktungsdauer um 3,5 Wochen. „Man sollte also auch hier von Sonderzeichen absehen“, empfahl Prof. Wölfe.

13. DVFA Immobilien Forum

Viele Marktbeobachter sehen die europäischen Immobilienmärkte aktuell in einer späten Zyklusphase. Die Referenten des 13. Immobilien Forums der Deutschen Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management (DVFA) warfen daher einen differenzierten Blick auf die aktuelle Situation und die Perspektiven für die Marktakteure. Im Fokus standen zudem Investitionsmöglichkeiten in Reit-Fonds, Zweitmarkttransaktionen und Immobilienaktien.

Turbulenzen im neuen Systemwettbewerb? – Die Stabilität Europas und die neuamerikanische Politik der USA und Chinas

„Die deutsche Volkswirtschaft befindet sich in einer der längsten Aufschwung-Phasen der Nachkriegszeit“, erläuterte Prof. **Lars P. Feld**, Professor für Wirtschaftspolitik an der Universität Freiburg und Mitglied des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung. Ungünstigere außenwirtschaftliche Rahmenbedingungen, temporäre produktionsseitige Probleme und Kapazitätsengpässe dämpften jedoch das Expansionstempo. „Die Wachstumsraten des Bruttoinlandsprodukts (BIP) dürften sich daher mit 1,6 % für das Jahr 2018 und 1,5 % für das Jahr 2019 dem geschätzten Potenzialwachstum von derzeit etwa 1,5 % annähern“, so Prof. Feld. Die deutsche Volkswirtschaft stehe vor großen Herausforderungen. Auf internationaler Ebene sei dies vor allem die ungewisse Zukunft der multilateralen globalen Wirtschaftsordnung, auf nationaler Ebene der demografische Wandel. Beide betreffen Deutschland in besonderem Maße. Das Wachstum der Weltwirtschaft werde sich zudem verlangsamen. Für den Euro-Raum prognostizierte er in den Jahren 2018 und 2019 Zuwachsraten des BIP von 2,0 % bzw. 1,7 %. Für die wirtschaftliche Entwicklung bestünden Risiken im Hinblick auf eine Eskalation des Handelskonflikts, einen ungeordneten Brexit oder ein Wiederaufblühen der Euro-Krise. Seit der Amtsübernahme durch US-Präsident Donald Trump sei eine Abkehr der Vereinigten Staaten von multilatera-

len Organisationen und Abkommen zu beobachten. Insbesondere im internationalen Handel und beim globalen Klimaschutz seien nationale Alleingänge mit Wohlfahrtsverlusten für die Staatengemeinschaft verbunden. Die protektionistischen Maßnahmen der Vereinigten Staaten und die Reaktionen der Handelspartner hätten die durchschnittlichen Zollsätze erhöht. Die Situation sei jedoch bislang nicht mit einem Handelskrieg wie in den 1930er-Jahren vergleichbar. Kurzfristig seien positive Umlenkungseffekte möglich, langfristig gebe es jedoch nur Verlierer.

Wohnimmobilien und Eigentumserwerb

In den deutschen Ballungszentren seien stark steigende Immobilienpreise und Angebotsmieten zu beobachten. Für Wohnungssuchende werde es immer schwieriger, im Rahmen ihrer finanziellen Möglichkeiten eine ihren Wünschen entsprechende Wohnung zu finden. Aus wirtschaftspolitischer Sicht gehe es dabei zum einen um mögliche Risiken für die Finanzstabilität und zum anderen um die Probleme, die sich daraus für Haushalte mit geringeren Einkommen sowie für die sozialen Strukturen von Städten ergäben. Der nicht zuletzt durch die starke Wanderung in Ballungszentren ausgelöste Preisdruck sei durch die sinkenden Hypothekenzinsen verstärkt worden. Bei der Preisentwicklung in den Großstädten seien derzeit Übertreibungen nicht auszuschließen, die insbesondere bei einem abrupten Anstieg der langfristigen Zinsen oder bei Erwartungsänderungen zu Korrekturen führen könnten. Die Entwicklung des Angebots bleibe dort jedoch hinter der Nachfrage zu-

rück, und Kredite und Verschuldung entwickelten sich moderat. Daher bestünden derzeit wohl keine akuten Risiken aus der Immobilienfinanzierung für die Finanzstabilität. Bei einem Preisverfall der Immobilien sei allerdings mit spürbaren Verlusten bei Banken zu rechnen. Hinzu kämen deutlich gestiegene Zinsänderungsrisiken. „Daher sollten makroprudenzielle Maßnahmen in Erwägung gezogen werden, zumal ein verspäteter Instrumenteneinsatz zu befürchten ist. Zusätzlich sollten die Datenlage über Wohn- und Gewerbeimmobilienkredite verbessert und zusätzliche makroprudenzielle Instrumente im Immobilienbereich geschaffen werden“, schlug Prof. Feld vor.

Für die sozial- und stadtpolitischen Probleme gebe es keine raschen Lösungen. Regelungen zum Kündigungsschutz und zu Mieterhöhungen schützten Bestandsmieter vor den veränderten Marktbedingungen. Die Mietpreisbremse biete eine begrenzte Symptomtherapie für „Insider“, denen es gelinge, eine Wohnung zu erlangen. Sie dürfte die Lage der marktunkundigen „Outsider“ verschlechtern, da sich aufgrund von Umwandlungen in möblierte Wohnungen und den Verkauf an Selbstnutzer das Angebot an regulären Mietwohnungen reduziere. Zielführend sei das Wohngeld, da es als Instrument der Subjektförderung nicht direkt in Marktprozesse eingreife. Der Kreis der Begünstigten sei aufgrund der niedrigen Einkommensgrenze allerdings gering. Bei der sozialen Wohnraumförderung müssten Fehler der Vergangenheit vermieden werden, indem für eine soziale Durchmischung gesorgt und die Förderung zeitnah an die Einkommenssituation

der Mieter angepasst werde. Eine Ausweitung des Angebots werde durch verfügbare Flächen begrenzt. Die Grundsteuer dürfe nicht dazu eingesetzt werden, brachliegende Grundstücke zu mobilisieren. Bei der anstehenden Reform sei erforderlich, Argumente zur Berücksichtigung des Immobilienwerts, etwa durch eine Bodenwertsteuer, und damit möglicherweise verbundene Segregations-effekte gegeneinander abzuwägen. Dies spreche für eine hybride Lösung. Als Angebotshemmnis erwiesen sich Regulierungen, die das Bauen verteuerten und langwierige Genehmigungsprozesse. So bestehe ein Zielkonflikt zwischen dem Wunsch nach günstigem Wohnraum und klimapolitischen Zielsetzungen. Der Immobilienwerb privater Haushalte werde durch hohe Transaktionskosten erschwert. „Denkbar wäre es, einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer einzuführen. Dies würde jedoch eine Reform des Länderfinanzausgleichs dahingehend erfordern, dass anstelle des durchschnittlichen Steuersatzes über die Länder ein fiktiver Steuersatz von etwas unter 3,5 % für den Finanzausgleich unterstellt wird“, so Prof. Feld. In Anbetracht steuerlicher Vorteile für selbstgenutzte und vermietete Immobilien gebe es keinen Grund für weitere Entlastungen. Das Baukindergeld wirke nur punktuell bei hohen Mitnahmeeffekten. Besser wäre eine Förderung der privaten Vermögensbildung nach dem Vorbild der Schweiz, die Immobilien nicht gegenüber anderen Anlageformen diskriminiere.

Ausblick 2019 – zunehmende Belastungen durch die Politik

„Die weiterhin ungelösten Konflikte in der Weltwirtschaft belasten zunehmend auch die Stimmung der Unternehmen und Konsumenten in Europa“, berichtete **Stefan Bruckbauer**, Chefökonom der UniCredit Bank Austria. In den meisten Ländern laufe die Binnenwirtschaft weiterhin sehr gut. Der seit 2016 zusätzliche Schwung für das Wachstum durch Exporte habe jedoch nachgelassen. Es sei davon auszugehen, dass die konjunkturelle Dynamik 2019 im Euro-Raum geringere Zuwächse aufweise wie noch Ende 2017/Anfang 2018.

Die US-Konjunktur bleibe vorläufig noch stark, die US-Notenbank auf Zinserhöhungskurs. Die Liquiditätsversorgung werde global geringer. Risiken würden wieder teurer, die Zinsen dadurch steigen. Besonders betroffen seien dabei Länder mit einem Leistungsbilanzdefizit. Im Euro-Raum könnte die EZB nach dem Sommer 2019 einen ersten kleinen Zinserhöhungsschritt machen. Positive Zinsen am Geldmarkt seien jedoch erst wieder ab 2020 zu erwarten. Aber nicht nur die US-Geldpolitik, auch ihre Wirtschaftspolitik treffe die Welt. Die USA hätten 2018 trotz Hochkonjunktur das höchste Budgetdefizit der Industrieländer aufgewiesen. Allerdings stelle für die USA nicht die Leistungsbilanz das Problem dar, sondern die fehlende Partizipation vieler Haushalte am Wachstum. Ein globaler „Handelskonflikt“ träge die USA allerdings weniger stark als etwa Deutschland. Während in den USA nur 10 % des BIP von der Auslandsnachfrage abhängen, betrage der Anteil in Deutschland etwa ein Drittel.

Die Kunst in der Immobilienbewertung, den Zyklus richtig einzuschätzen

„Die richtige Einschätzung des Zyklus ist in der Immobilienbewertung praktisch nicht möglich“, berichtete **Matthias Kirsten**, Prokurist der Value AG. Bewerten heiße vergleichen, allerdings sei jede Immobilie anders. Bewerter könnten sich nur dem Immobilienmarkt annähern. Nur dann hätten sie eine Chance, in jedem Zyklus den Markt zu verstehen. Häufig stünden sie fehlenden oder veralteten „zur Wertermittlung erforderlichen Daten“ gegenüber. Am Beispiel des Segments Ärzthäuser zeigte er auf, dass es häufig an Markttransparenz, belastbaren Vergleichsdaten und Veröffentlichungen zum Investmentmarkt fehle. Daher gestalte sich die Prognose künftiger Wertentwicklungen schwierig. Kirsten empfahl einen regen Austausch innerhalb der Gutachter-Szene, im Netzwerk und mit den Marktteilnehmern. Es gelte für Bewerter, die Anforderungen der Investoren zu kennen und die Preisbildungsprozesse des Marktes zu verstehen.

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

Bundesanzeiger Verlag GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung:
Dr. Matthias Schulenberg, Jörg Mertens

Reguviv | Bundesanzeiger Verlag

Eine Marke der Bundesanzeiger Verlag GmbH
www.reguviv.de

Schriftleitung

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@bundesanzeiger.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 15. 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@bundesanzeiger.de

Anzeigenleitung

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

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

Der Nachfrageüberhang bestimmt auch 2019 das Bild

Das Maklerhaus CBRE, der Investment- und Portfoliomanager Domicil und der Projektentwickler Primus Immobilien gaben im Rahmen einer Web-Presskonferenz Ausblicke auf die Entwicklungen und Herausforderungen des deutschen Wohnimmobilienmarktes.

„In vielen deutschen Städten steht einer wachsenden Bevölkerung kein ausreichendes Angebot an Wohnraum gegenüber“, stellte **Michael Schlatterer**, Director Valuation Advisory Services bei CBRE, fest. Seit 2012 gebe es in Deutschland eine reguläre Zuwanderung von +2,5 Mio. Personen, vor allem aus Ost- und Südeuropa. Zusätzlich befänden sich rd. 2 Mio. Flüchtlinge bzw. Asylbewerber im Land. Während die regulären Zuwanderungen weiter stiegen, stabilisiere sich der Zuzug von Asylbewerbern auf niedrigem Niveau. Die Zahl der fertiggestellten Wohneinheiten steige zwar seit 2010 deutlich an, reiche aber bei Weitem nicht aus, um den Bedarf

zu decken. So seien 2017 zwar rd. 250.000 Wohneinheiten fertiggestellt worden, der Bedarf liege jedoch bei mind. 370.000 bis 400.000 Wohnungen. Als Ursachen des zu geringen Wohnungsbaus nannte Schlatterer die Bodenpreisspekulationen in den Städten, steigende Baukosten sowie fehlende Personalkapazitäten am Bau und in den Bauämtern. Auch bei den relevanten Haushaltszahlen öffnete sich die Schere zwischen Angebot und Nachfrage weiter. Besonders deutlich zeige sich dieser Trend am Berliner Wohnungsmarkt.

Der Nachfrageüberhang spiegle sich im Anstieg der Mieten, und zwar

nicht nur in den Top-7-Städten. „Zwischen 2017 und Q3/2018 zählten Rostock, Heilbronn, Heidelberg, Koblenz und Jena zu den Städten mit dem stärksten Mietanstieg“, so Schlatterer.

Ein ähnliches Bild zeige sich bei den Kaufpreisen für Eigentumswohnungen. Die stärkste Dynamik verzeichneten in diesem Segment Erlangen, Offenbach (Main), Halle (Saale), Solingen und Fürth. Bei den Preisanstiegen für Zinshäuser führten Neuss, Augsburg, Halle (Saale), Saarbrücken und Hamm das Ranking an. Nach einer langen Phase der Stagnation erwache seit 2010 auch Berlin. Inzwischen habe sich

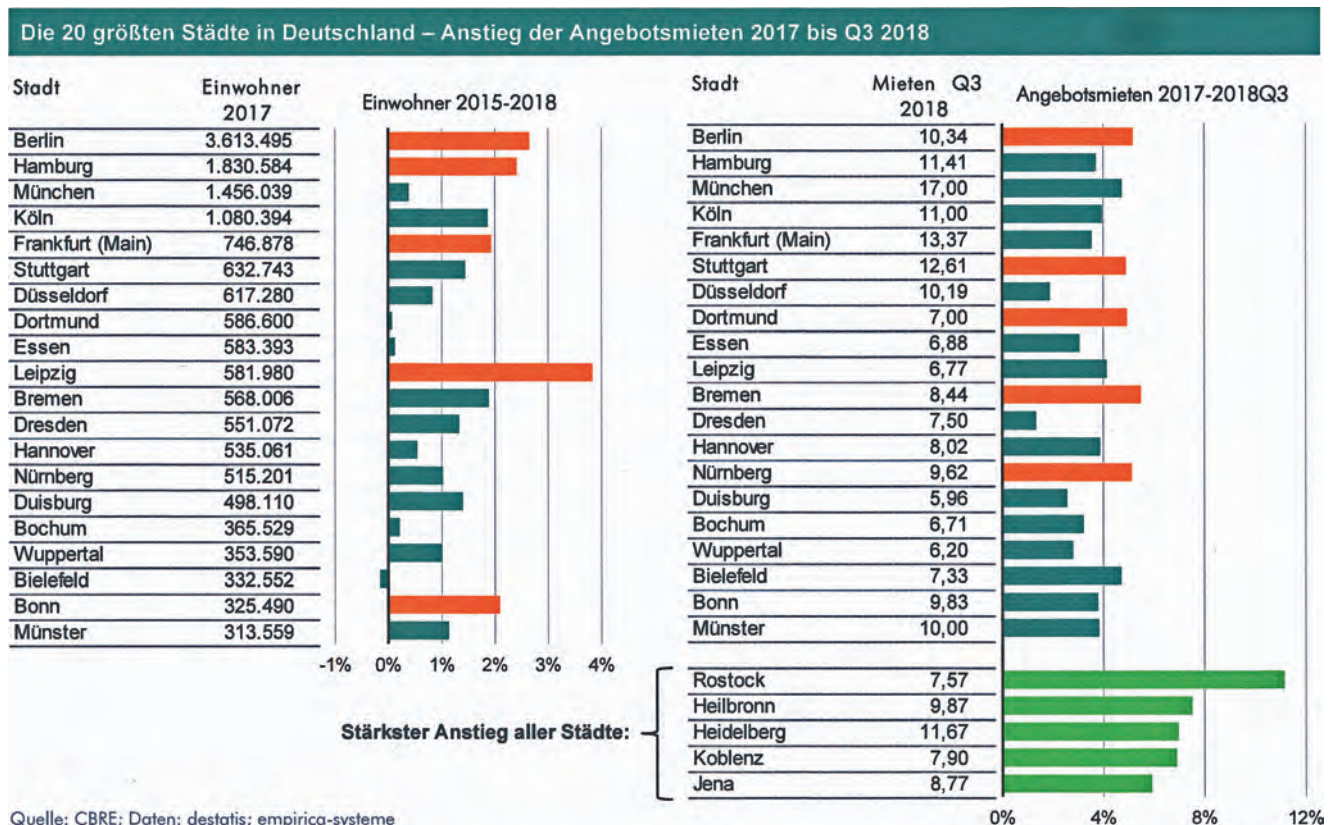


Abb. 1: Die 20 größten Städte – Anstieg der Angebotsmieten 2017 bis Q3/2018

die Stadt zum globalen Start-up-Hub entwickelt. Einem deutlichen Anstieg der Marktmieten stehe ein ebenso deutlicher Rückgang des Wohnungsleerstands gegenüber. Diese Situation werde sich auch 2019 nicht ändern. Die Mietpreisbremse wirke sich auf die Dynamik der Mietsteigerungen höchstens leicht dämpfend aus.

„In Wachstumsregionen steigen Einwohner- und Haushaltszahlen nach wie vor. In Ermangelung eines breiten Wohnungsangebots beobachten wir inzwischen eine verstärkte Suburbanisierung ins preiswertere Umland“, stellte **Andre Schmöller**, Geschäftsführer der Domicil Real Estate und Domicil Investment Management Gesellschaft, fest. In Ballungszentren fehle vor allem bezahlbarer Wohnraum mit Mieten von 7 bis 8 €/m². Die Grundstücksbeschaffung und Baurechtschaffung stellten nach wie vor eine Herausforderung dar. Neubau biete aufgrund der hohen Kosten für Projektentwickler und

den daraus resultierenden hohen Mieten von mindestens 10 €, in München sogar 18 bis 20 €/m², für die breite Bevölkerung keine Lösung der Wohnungsknappheit. Die Vorgaben der Kommunen in Bezug auf den preisgedämpften sowie preisgebundenen Wohnraum senkten zudem die Wirtschaftlichkeit für Projektentwickler und Investoren.

„Der Anstieg der Baukosten geht im Wesentlichen auf drei Gründe zurück: gestiegene technische Anforderungen, gestiegene Lohnkosten aufgrund begrenzter Verfügbarkeit von Handwerkern und gestiegene Materialkosten“, führte **Sebastian Fischer**, Vorstand der Primus Immobilien AG, aus. Die Preise seien vor allem in den Gewerken Elektro sowie Heizung, Lüftung, Sanitär gestiegen. Über die vergangenen fünf Jahre habe das Unternehmen Steigerungen von 30 bis 40 % beobachtet, wobei ca. zwei Drittel des Anstiegs auf die vergangenen zwei Jahre entfielen. So habe die Novellierung der Energieeinsparver-

ordnung 2016 zu höheren Anforderungen bei der Dämmstoffstärke und Fensterverglasung geführt und damit höhere Lohn- und Materialkosten ausgelöst. Dadurch sei es laut Zentralverband Deutsches Baugewerbe zu einer Teuerung von bis zu 7,6 % gekommen. Bei Handwerksdienstleistungen übersteige die Nachfrage das Angebot bei Weitem. Gute Handwerker könnten sich ihre Aufträge gegenwärtig aussuchen. Fehlender Nachwuchs verstärke das Problem. Schließlich seien die Materialkosten für Baustoffe gestiegen. Momentan erhöhten die Hersteller halbjährlich ihre Preise zwischen 2,5 und 5 %. Auch hier übersteige die Nachfrage das Angebot deutlich. Projektentwickler hätten wenig Handlungsspielraum. Bestimmte Materialien seien aufgrund ihrer technischen Komplexität schwer zu substituieren, bei anderen wiederum handle es sich um Markenprodukte, die aus Vertriebsicht für den optimalen Verkauf oder Vermietung notwendig seien.

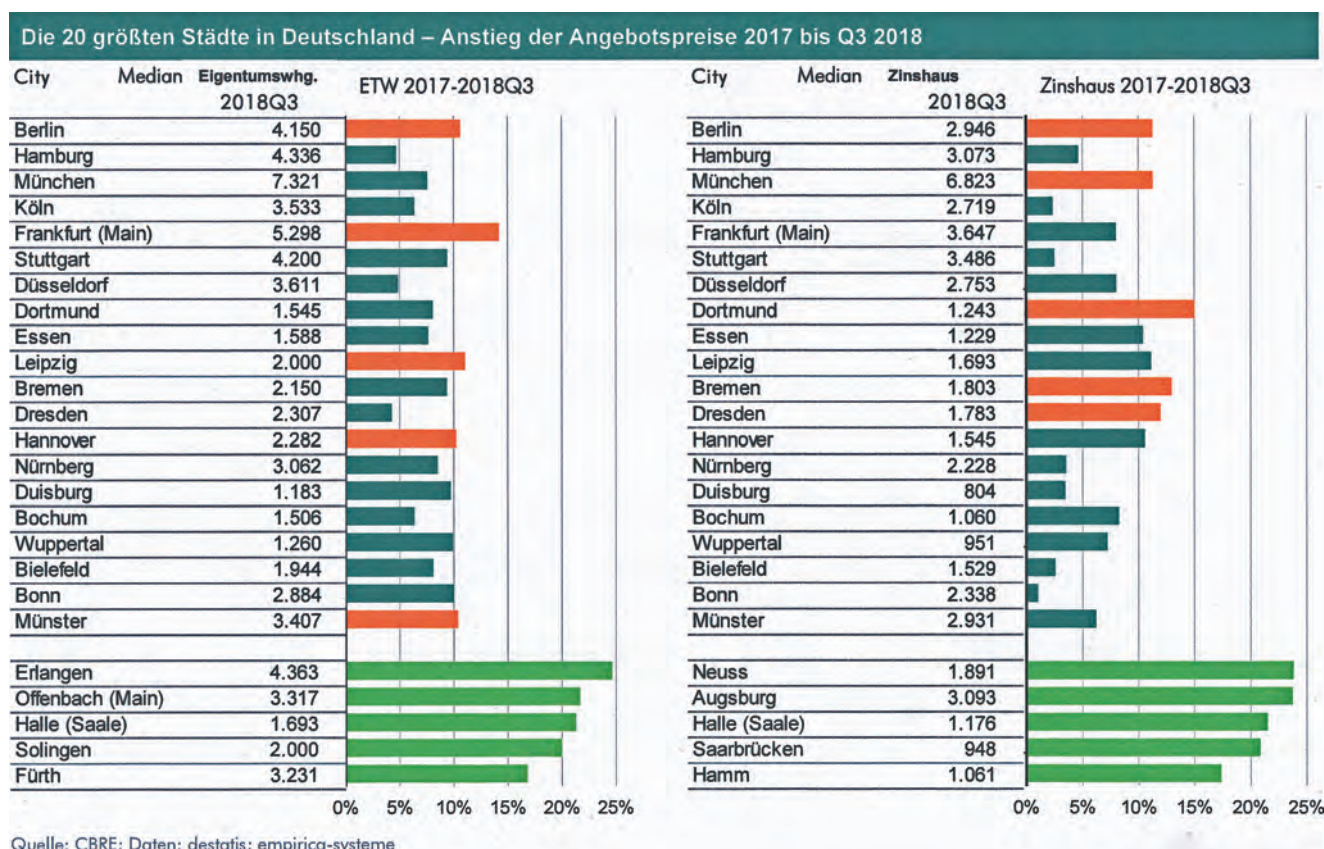


Abb. 2: Die 20 größten Städte in Deutschland – Anstieg der Angebotspreise 2017 bis Q3/2018

Gabriele Bobka

Immobilien-Dialog Region Freiburg

Die Stadt Freiburg mit ihren 230.000 Einwohnern ist aufgrund ihrer Lage im Dreiländereck Deutschland-Frankreich-Schweiz, ihrer hohen Lebensqualität und ihrer hohen Reputation als Wissenschaftsstandort gefragt. Der Nachfrageüberhang im Wohnimmobilienbereich und die zunehmende Nutzungskonkurrenz der Flächen stellen die Akteure vor Herausforderungen. Im Rahmen des Immobilien-Dialogs Region Freiburg von Heuer Dialog suchten Referenten und Diskutanten zukunftsfähige Strategien.



Zukunft bauen in Freiburg

„Die Bevölkerung wird in Freiburg auch in den kommenden Jahren wachsen. Schon heute verzeichnet die Stadt jedoch einen massiven Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Wer in Freiburg eine Wohnung sucht und der rasant steigenden Preisspirale nichts entgegensetzen kann, weicht notgedrungen ins Umland aus. Der Markt allein wird das Ungleichgewicht von Angebot und Nachfrage nicht richten“, stellte **Martin Horn**, Oberbürgermeister der Stadt Freiburg, fest. Schon heute bestünde Bedarf für rd. 10.000 Wohnungen. Benötigt würden vor allem neue Wohnungen für Haushalte mit niedrigem oder mittlerem Einkommen, z.B. für das Personal der Kitas, der Pflegekräfte in Krankenhäusern und Altenheimen, aber auch für junge Familien, damit diese nicht ins Umland abwanderten. Dort werde im Vergleich weit weniger dicht bebaut als in der Stadt, das bedeute auch, dass der Flächen-

verbrauch und der Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche innerhalb der Region im Verhältnis viel größer ausfielen. Ein zentraler Baustein für die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum sei der geplante Stadtteil Dietenbach, gegen dessen Umsetzung aktuell ein Bürgerbescheid laufe. „Dort sollen gut 6.000 Wohnungen für etwa 14.000 Menschen gebaut werden. Auf Wunsch des Gemeinderates steht dabei das Ziel von mindestens 50 % sozialem und gefördertem Mietwohnungsbau auf der Agenda“, so Horn. Aufgrund der außerordentlich angespannten Lage auf dem Wohnungs- und Immobilienmarkt wolle die Freiburger Stadtverwaltung ihre Anstrengungen weiter ausbauen. Auf Grundlage des Handlungsprogramms Wohnen solle eine Gesamtkonzeption zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums erarbeitet werden. Um all die Themen und Maßnahmen rund um das Thema „Schaffung und Sicherung von bezahlbarem Wohnen“ besser

steuern und koordinieren zu können, werde zudem ein „Referat bezahlbares Wohnen (RbW)“ eingerichtet, das ab Anfang 2019 seine Arbeit aufnehmen. Zudem wolle die Stadt stärker auf ein aktives Liegenschaftsmanagement setzen. Ein städtisches Kerninstrument zur Schaffung und Erhaltung bezahlbaren Wohnraums sei die Freiburger Stadtbau (FSB) mit ihrem Bestand von 9.400 Wohnungen. Bis Mitte 2019 solle ein Konzept zur Stärkung und Weiterentwicklung der FSB erarbeitet werden.

Wirtschaftsmotoren frisch und unkonventionell

„Für das Oberzentrum Freiburg mit einer hohen Einzelhandelszentralität und vielen Einpendlern spielen eine gute Erreichbarkeit und eine nachhaltige Mobilität eine große Rolle“, führte Freiburgs Baubürgermeister Prof. **Martin Haag** im Rahmen eines Panels aus. Innerhalb des historischen Stadtkerns sei wenig Platz vorhanden, was die Nutzungskonkurrenz fördere. „Im Bürosegment ist es wichtig, den unterschiedlichen Nutzerwünschen mit flexiblen Konzepten entgegenzukommen. In der Büromeile entlang der Heinrich-von-Stephan-Straße solle auch eine Kita entstehen“, berichtete **Manuel Sterner**, Projektentwickler bei Strabag Real Estate, Bereich Freiburg. „Freiburg ist ein gefragter Standort. Die Nachfrage nach Büros ist sowohl bei kleinen als auch bei großen Unternehmen groß“, sagte **Hans-Peter Unmüßig**, Geschäftsführer der Unmüßig Bau-träger-gesellschaft Baden. Es sei Aufgabe der Immobilienwirt-

schaft, ein Kontinuum an Büroflächen zur Verfügung zu stellen. Allerdings gestalten sich der Kauf entsprechender Flächen immer schwieriger. „Freiburg benötigt neben hochpreisigen Büroflächen auch solche, die für 6,00 €/m² angeboten werden oder sich für Start-ups eignen“, so Prof. Haag. „Wir waren im Hinblick auf die Flächenkonzepte noch nie so flexibel wie heute“, stellte **Frank Meng**, Regionalleiter Süd bei Edeka Handelsgesellschaft Südwest, fest. Flächenkonkurrenz mache kreativ. „In Freiburg gibt es eine große Bandbreite von Raumstrukturen“, sagte Sterner. Moderne Raumkonzepte würden vor allem von prozessintensiven Unternehmen nachgefragt. „Die Flexibilität im Handel benötigt die Unterstützung der Projektentwicklung“, so die Erfahrung von Unmüßig. Flachbauten mit vielen Parkplätzen könne sich in der Innenstadt niemand mehr leisten. So werde bei einem Projekt in der Breisacher Straße der alte Aldi abgerissen und durch einen Neubau mit 10.000 m² Wohnfläche darauf ersetzt. „Neubau und Nachverdichtung sind in Freiburg notwendig, stoßen allerdings häufig auf wenig Gegenliebe bei der Bevölkerung“, berichtete Prof. Haag. So laufe aktuell ein Bürgerbegehren gegen den geplanten Stadtteil Dietenbach. Im Hinblick auf einen ressourcensparsamen Umgang mit Siedlungsflächen gelte es, Arbeiten und Wohnen wieder stärker zusammenzuführen.

Neues Zuhause für den SC Freiburg

„Das Fußballstadion des SC Freiburg am Standort Schwarzwaldstraße ist in die Jahre gekommen und entspricht nicht mehr den Lizenzierungsanforderungen der Deutschen Fußball Liga (DFL)“, führte Prof. **Martin Haag** aus. Eine Modernisierung bzw. ein Umbau des bestehenden Stadions sei aus rechtlichen Gründen nicht möglich, die verkehrliche Erschließung unzureichend. Die wirtschaftliche Wettbewerbsfähigkeit erfordere eine Erhöhung der Zuschauerkapazität und eine verbesserte Funktionalität. Daher sei zwischen 2011 und 2014 ein neuer Standort gesucht worden. Als wesentliche Pla-

nungsziele nannte Prof. Haag die Bundesligatauglichkeit, die Aufnahmekapazität für 35.000 Zuschauer, ausreichende Flächen für Training und Stellplätze und die Erreichbarkeit mit Stadtbahn. Diese Vorgaben habe nur der Standort Wolfswinkel in der Nähe der Messe erfüllt. Im November 2018 sei die Baugenehmigung erteilt worden, die Fertigstellung für Juli 2020 vorgesehen. Das Energiekonzept erreiche die Minimierung des Verbrauchs durch Einsatz verbrauchsoptimierter Systeme zur Wärmerückgewinnung, einer Photovoltaik auf der Dachfläche und durch den Einsatz energiesparender Bauweisen, orientiert am „Freiburger Effizienzhaus-Standard 70“. Die aktuelle Kostenschätzung gehe von Gesamtbaukosten für das Stadion, die baurechtlich erforderlichen Kfz-Stellplätze und Trainingsplätze von rd. 67,5 Mio. € netto und Gesamtkosten für die Errichtung der Infrastruktur von ca. 55,2 Mio. € netto aus.

Es führt kein Weg um die Region

„Die Stadt Freiburg weist seit 1987 eine stetig wachsende Bevölkerung und stets positive Wanderungssalden auf“, erläuterte **Thomas Abraham**, Projektleiter der empirica AG. Die Zahl der Arbeitsplätze sei zwischen 2008 und 2017 um rd. 25.000 auf 125.000 und die Anzahl der Pendler von rd. 75.000 auf 90.000 Personen gestiegen. Die Wohnungsbautätigkeit habe zwar zugelegt, könne den Bedarf jedoch nicht decken. Die durchschnittlichen Mieten hätten inzwischen ein Niveau von 11,76 €/m², die Preise von Einfamilienhäusern lägen bei rd. 3.725 €/m². Zwischen 2014 und 2017 seien die Mieten und Preise in den Umlandgemeinden jedoch prozentual stärker gestiegen als in Freiburg selbst. Als Risiken der zukünftigen Entwicklung nannte Abraham eine weiter zunehmende Angebotsknappheit und steigende Preise, eine weitere soziale Entmischung und eine gebremste wirtschaftliche Entwicklung, da Unternehmen aufgrund der hohen Lebenshaltungskosten in der Region keine Fachkräfte mehr fänden. Chancen sah er in einer stärkeren regionalen Kooperati-

on. Kommunen müssten ihre Stadtentwicklung stärker als bisher mit der Wohnungsmarktentwicklung verzahnen. Im Hinblick auf die Aktivierung von Wohnbauland gelte es, Vorbehalte gegenüber Dichte und Bezahlbarkeit abzubauen, die Trägheit bzw. fehlende Akzeptanz bei der Lokalpolitik zu überwinden, die Akzeptanz der Bewohner zu gewinnen und die Infrastrukturen auf die Siedlungsentwicklung auszurichten.

Nachverdichtung anders gedacht

„Freiburg als Green City möchte stärker als bisher die Verwendung ökologisch hochwertiger Bauformen und Baumittel, wie Holz, fördern und die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum durch Dachgeschossausbauten, Aufstockungen sowie Anbauten fördern“, führte **Holger Ratzel**, Leiter des Baurechtsamts der Stadt Freiburg, fest. In der Praxis des Baurechtsamts sei auf der einen Seite wahrzunehmen, dass teilweise aberwitzige Bauanträge eingereicht würden, um insbesondere in gesuchten Wohnlagen, wie der Wiehre oder Herdern, in Bestandsgebäuden auch nur geringfügig zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Auf der anderen Seite bestehe ganz offensichtlich in vielen Dachbereichen der Stadt noch ein großes Ausbaupotenzial, das aus unbekannten Gründen derzeit nicht abgerufen werde. Hier wolle die Stadt mit einem Förderprogramm „Holzbau und Dachgeschossausbau“ ansetzen und Anreize für die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum bieten. Derzeit seien drei Bausteine für das Förderprogramm in der Diskussion. Als erster Baustein sei eine finanzielle Förderung angedacht, die sich an der Schaffung der Anzahl der zusätzlichen Wohneinheiten und der überwiegenden Verwendung von Holz und regenerativer Baustoffe orientieren könne. Als zweiter wichtiger Baustein werde über die Einrichtung eines städtischen Holzbauförderpreises nachgedacht, um einzelne herausragende Bauvorhaben herauszustellen und in der Öffentlichkeit bekannt zu machen. Der dritte Baustein umfasse den Aufbau einer entsprechenden Beratungsstelle im Beratungszentrum Bauen und Energie.

Wohnraum dringend gesucht

„Freiburg benötigt den neuen Stadtteil Dietenbach, um die große Nachfrage, die seit Jahren zu steigenden Preisen und Mieten führt, bedienen zu können“, erläuterte Prof. **Rüdiger Engel**, Leiter der Projektgruppe Dietenbach bei der Stadt Freiburg. Dietenbach werde wie schon die Bebauung der neuen Stadtteile Vauban und Rieselfeld zu einer Entlastung des Miet- und Eigentumsmarktes führen. Zudem habe der Gemeinderat als Zielvorgabe eine Quote von 50 % für bezahlbares Wohnen beschlossen. Die Mieten in diesem Bereich lägen etwa 30 % niedriger als die Mietspiegelmiete. Dennoch reiche die Aus-

weisung eines neuen Stadtteils nicht aus. Vielmehr sei ein Potpourri von Maßnahmen, zu denen auch Nachverdichtung, die Schließung von Baulücken und die Konversion nicht mehr benötigter Betriebs- und Infrastrukturflächen gehöre, vonnöten. „Im sozialen Wohnungsbau sollten alle Förderungen abgeschafft und durch eine degressive AfA ersetzt werden“, forderte **Karl-Jörg Gisinger**, Geschäftsführer von Gisinger Immobilien. Als Hauptursachen der hohen Wohnungspreise gestalteten sich der Mangel an Grundstücken und der stetig steigende Anteil der Grundstückskosten an den Gesamtkosten. In Freiburg nähmen die Grundstückskosten schon einen Anteil von bis zu 2.500 €/m² ein. Hin-

zu kämen steigende Herstellungs- und Baunebenkosten. „Bei Immobilienfinanzierungen geht die Eigenkapitalschere weiter auseinander“, stellte **Manuela Weigel**, Bereichsleiterin ImmobilienCenter Volksbank Freiburg, fest. Kunden, die Investitionen vollständig mit eigenen Mitteln finanzierten, stünden Kreditnehmer mit nur sehr geringem Eigenkapital gegenüber. „Manche Kunden müssen wir vor sich selbst schützen“, so ihre Erfahrung. Gefragt seien vor allem Kredite mit langfristiger Zinsbindung. „Für uns ist es ein Segen, in einem boomenden Markt tätig zu sein“, sagte **Antonius Kirsch**, Niederlassungsleiter Stuttgart, BPN Immobilienentwicklung.

Kleiber-digital

Der Kommentar zur Grundstückswertermittlung von Wolfgang Kleiber – online



ISBN 978-3-89817-830-3 | Online-Datenbank |
Jahresabonnement: 159,00 € (Einzelplatzlizenz, Mehrplatzlizenz
auf Anfrage)

www.kleiber-digital.de

JETZT 4 Wochen kostenlos testen!

Reguvis
Bundesanzeiger Verlag

Gut vernetztes **Sachverständigenbüro**
für **Immobilienbewertung** und **Bauschäden**

im PLZ Gebiet 3 und angrenzenden
Gebieten mit über 500.000 € Jahresumsatz
an Nachfolger ganz oder teilweise
abzugeben.

Eine Einarbeitung wird auf
Wunsch gewährleistet.

Chiffre: BAU/Immo-02-2019

Zuschriften inkl. Chiffre –Nr. an:

Bundesanzeiger Verlag, Bereich Anzeigen
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL

■ Dresden, Leipzig und Rostock sind „Hidden Champions“ für Wohninvestments in Ostdeutschland

Laut dem aktuellen Risiko-Rendite-Ranking 2018 für Ostdeutschland von Dr. Lübke & Kelber weisen Dresden, Leipzig und Rostock für Investitionen in Bestandsimmobilien in guten Lagen aktuell die attraktivsten Rahmenbedingungen der untersuchten 18 Städte auf. In mittleren Lagen stellen Dresden, Potsdam und Leipzig die Top-3. Auch bei Neubauinvestments sind Dresden und Leipzig Spitzenreiter, sowohl in guten als auch in mittleren Lagen. Weimar belegt im Ranking den dritten Platz. Auch Jena und Erfurt weisen sowohl für Bestands- als auch für Neubauimmobilien überdurchschnittlich gute Werte auf. Insgesamt erweisen sich Investitionen in den mittleren Lagen als ähnlich attraktiv wie in den guten Lagen. Für die dem Risiko-Rendite-Ranking zugrunde liegende Investitionsanalyse wurde eine Eigenkapitalquote von 55 Prozentpunkten bei einem auf zehn Jahre fixierten Zins von 1,25 Prozentpunkten für das Fremdkapital angenommen. Dabei zeigte sich, dass in nahezu allen 18 Städten Eigenkapitalrenditen von über vier Prozentpunkten erzielt werden konnten – sowohl im Bestands- als auch Neubausegment. In guten Lagen wird die von Dr. Lübke & Kelber empfohlene Mindestrendite jedoch in Berlin unterschritten – dennoch ist auch hier noch ein lohnendes Risiko-Rendite-Verhältnis in den mittleren Lagen gegeben.

Potsdam und Berlin sind die risikoreichsten Städte im ostdeutschen Ranking, die Landeshauptstadt von Brandenburg belegt im bundesweiten Vergleich von 111 Städten sogar

den zweiten Platz nach München. Dr. Lübke & Kelber ermittelten für Potsdam einen Risikozuschlag von lediglich 0,2 Prozentpunkten, in Berlin sind es 0,6, in Leipzig 0,9 Prozentpunkte.

In 12 der 18 untersuchten ostdeutschen Städte führt der Erwerb, also die Finanzierung einer Eigentumswohnung im Bestand, zu einer niedrigeren durchschnittlichen Haushaltsbelastung als eine vergleichbare Bruttomietbelastung. Besonders lohnend ist der Eigentumserwerb im Vergleich zur Anmietung in Dessau-Roßlau, Greifswald und Gera. Anders sieht es in Berlin und Rostock aus, wo die Finanzierungskosten deutlich höher ausfallen als die Mietbelastung. Im Neubausegment hingegen lohnt sich der Wohneigentumserwerb im Vergleich zur Bruttomietbelastung in lediglich 3 der 18 analysierten Städte: Cottbus, Frankfurt (Oder) und Greifswald. Speziell in Berlin und Potsdam ist die finanzielle Belastung bei Eigentumserwerb im Durchschnitt um jeweils 11 bzw. 10 Prozentpunkte höher als bei Anmietung.

■ Der Boom geht zu Ende, der Aufwärtstrend bleibt

Der Boom am deutschen Immobilienmarkt geht zu Ende, der Aufwärtstrend setzt sich auch 2019 fort. So lautet eine Kernthese von Savills. „Weitere geldpolitische Stimuli, die in den vergangenen Jahren zu einer Renditekompression in bisher nicht gekanntem Ausmaß geführt haben und aus dem Zyklus einen Superzyklus gemacht haben, werden ab dem kommenden Jahr höchstwahrscheinlich ausbleiben“, begründet Matthias Pink, Head of Research Germany bei Savills, diese Erwartung und ergänzt: „Die Phase mit praktisch synchron sinkenden Anfangsrenditen bei allen Nut-

zungsarten und in allen Regionen dürfte deshalb vorbei sein. Stattdessen rechnen wir nur noch dort mit Renditerückgängen, wo sich die Mietwachstumsaussichten verbessern“. An den Top-7-Büromärkten und an den Wohnungsmärkten der großen Städte geht Savills auch im kommenden Jahr von kräftigem Mietwachstum und damit auch bei stagnierenden Anfangsrenditen von steigenden Quadratmeterpreisen aus. Die zu erwartenden Konsequenzen dieser Entwicklungen für den deutschen Investmentmarkt fasst Marcus Lemli, CEO Germany bei Savills, so zusammen: „Der deutsche Investmentmarkt dürfte auch im kommenden Jahr von hoher Aktivität geprägt sein. Zwar wird die Käuferseite durch die geldpolitische Normalisierung voraussichtlich etwas geschwächt, aber die Argumente für Investitionen in deutsche Immobilien bleiben stark und zahlreich – Deutschlands Status als sicherer Anlagehafen zählt hier weiterhin ebenso dazu wie die Aussicht auf Mietwachstum. Umgekehrt liefert die auslaufende Renditekompression den Eigentümern gute Argumente, sich von Immobilien zu trennen“. Savills rechnet am Gewerbeinvestmentmarkt mit einem Umsatz von etwa 50 Mrd. € (2018: ca. 60 Mrd. €), am Wohninvestmentmarkt mit 15 Mrd. € (2018: ca. 16 Mrd. €).

■ Die Erschwinglichkeit von Wohnraum

Ist Wohnen in Deutschland wirklich so teuer geworden, wie viele glauben – auch dann noch, wenn die Lohnentwicklung berücksichtigt wird? Eine neue Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) hat Mieten und Löhne für alle 401 deutschen Kreise und kreisfreien Städte ins Verhältnis gesetzt. Das Ergebnis:

Wohnen ist in einigen Städten zwar durchaus teuer geworden. Die Entwicklung ist aber längst nicht so eindeutig, wie viele glauben.

Die Erschwinglichkeit von Mietwohnungen hat sich zwischen 2013 und 2017 in rund zwei Dritteln der Kreise erhöht, d.h., bei gegebenem Anteil der Wohnkosten am Nettolohn können Arbeitnehmer durchschnittlich eine größere Wohnung mieten. Auch in einigen Großstädten, wie Hamburg oder Frankfurt am Main, hat die Erschwinglichkeit etwas zugenommen, in Berlin und vor allem München ist sie dagegen zurückgegangen. In Städten wie Salzgitter, Pirmasens oder Zweibrücken können Arbeitnehmer bei einem Ausgabenanteil für Wohnraum von 26 % am Nettolohn Wohnungen mit einer Größe von über 100 m² mieten, während in München und den umliegenden Kreisen bei gleicher relativer Belastung die Wohnungsgröße bei deutlich unter 50 m² liegt.

Bei Wohnungskäufen hat die Erschwinglichkeit zwischen 2013 und 2017 abgenommen, hier ist die finanzierbare Wohnfläche in 63 % der Kreise zurückgegangen. Allerdings können sich die Käufer bei gleichem Ausgabenniveau für Zins und Tilgung wie für die Miete im Durchschnitt größere Wohnungen leisten. Insgesamt ist der Kauf aufgrund niedriger Zinsen immer noch attraktiv, wobei jedoch der günstigste Zeitpunkt für den Kauf vermutlich schon überschritten ist.

Das wichtigste Ergebnis ist sicherlich, dass die Erschwinglichkeit des Mietens durchschnittlich zugenommen hat. In rund zwei Dritteln der Kreise mit insgesamt 55 Mio. Einwohnern sind die Nettolöhne zwischen 2013 und 2017 stärker gestiegen als die Mieten. In der Spitze können sich Arbeitnehmer in einigen Kreisen Thüringens heute bei gleicher relativer Wohnkostenbelastung 10 % mehr Wohnraum leisten. Die Lohnentwicklung überkompensiert aber nicht nur in vielen Landkreisen die Mietpreisentwicklung, sondern auch in einigen Metropolen. Hierzu gehören etwa Hamburg, Frankfurt am Main und die Rheinmetropolen Köln und Düs-

seldorf. Anders sieht es dagegen in Berlin und vor allem in München aus, wo die Median-Löhne langsamer gestiegen sind als die Mieten. In dieser Studie, in der ein interregionaler und intertemporaler Vergleich der erschwinglichen Wohnfläche im Vordergrund steht, zeigt sich jedoch, dass sich Arbeitnehmer in den meisten Kreisen eine angemessen große Wohnung leisten können. Klar zeigt sich jedoch auch, dass die erschwingliche Wohnfläche in beliebten Regionen deutlich geringer ist als in anderen. Dabei handelt es sich meist um die großen Metropolen und die angrenzenden Kreise.

Generell gehören die Kreise im weiten Umfeld um München zu den am wenigsten erschwinglichen Märkten in ganz Deutschland. Und da die Erschwinglichkeit dort noch einmal abgenommen hat, ist der Abstand noch einmal gewachsen. Im Bundesdurchschnitt kann sich ein sozialversicherungspflichtig Vollzeitbeschäftigter eine Wohnung mit einer Größe von 75,9 m² leisten, in München dagegen nur 41,1 m² und auch in den Landkreisen Ebersberg und Dachau nur wenig mehr als 43 m². Am anderen Ende des Spektrums stehen dagegen die Kreise Salzgitter, Pirmasens und Holzmin-den mit Wohnungsgrößen von mehr als 100 m².

In ostdeutschen Kreisen ist die erschwingliche Wohnfläche teilweise stark gestiegen. Dies deutet zum einen auf eine positive Lohnentwicklung hin, zum anderen können damit aber auch negative demografische Entwicklungen in Verbindung stehen. Aufgrund demografischer Belastungen haben sich die Mieten deutlich weniger dynamisch entwickelt als etwa in den Metropolen oder auch in Bayern. Sehr geringe Immobilienpreise können dennoch auch ein Indikator für strukturelle Probleme in den Regionen sein, eine hohe erschwingliche Wohnfläche ist deshalb nicht per se ein positives Zeichen. Allerdings sind zuletzt – bedingt auch durch eine stärkere Arbeitsnachfrage – die Löhne kräftig gestiegen, wodurch für Arbeitnehmer eine hohe Erschwinglichkeit des Wohnraums folgt. Dies gilt allerdings nicht nur für viele Kreise in Ostdeutschland, son-

dern auch für Teile Westfalens, das Emsland oder auch Nordbayern.

Etwas anders gelagert ist die Situation beim Wohneigentum. Hier ist die Erschwinglichkeit in der Mehrzahl der Kreise zurückgegangen. Angesichts anderer Untersuchungen des IW kann dies überraschen. Allerdings ist in dieser Studie eine andere Methodik gewählt worden, bei der Tilgungen berücksichtigt werden und die Partizipation an Grundstücksmarktentwicklungen außen vor bleibt. Zudem wurde eine Volltilgung von 25 Jahren unterstellt, wodurch die jährliche Tilgungshöhe sehr hoch ist und so der Zinsvorteil weniger gewichtig ist. Würde die Tilgung zeitlich gestreckt werden, wie dies bei jüngeren Familien zu erwarten wäre, würde sich die finanzierbare Wohnfläche deutlich vergrößern. Doch auch so zeigt sich anhand der Quadratmetergrößen die Attraktivität des Wohneigentums. Schließlich können bei gleicher relativer Belastung im Bundesdurchschnitt deutlich mehr Quadratmeter finanziert und getilgt werden, als zu gleichen Kosten gemietet werden können (79,8 m²). Die niedrigen Zinsen garantieren demnach wie vor eine hohe Attraktivität des Wohneigentums – sofern die Haushalte in der Lage sind, genügend Kapital aufzubringen, um Erwerbsnebenkosten und Eigenkapitalforderungen der Banken zu bedienen. Allerdings ist aufgrund der zwischen 2016 und 2017 leicht gestiegenen Zinsen und der weiter steigenden Immobilienpreise der vielleicht historisch günstigste Zeitpunkt zum Kauf von Wohneigentum bereits verstrichen. Darüber hinaus zeigen die Ergebnisse für die Kreise, dass die Unterschiede beim Kauf von Wohneigentum noch deutlich größer sind. Während im erschwinglichsten Kreis ein Arbeitnehmer 166 m² finanzieren kann, sind es im am wenigsten erschwinglichen Kreis nur 29 m². Hier ist aber zu beachten, dass auch die Perspektiven sehr unterschiedlich sind, sprich die Unterschiede durch Wertsteigerungen zumindest teilweise kompensiert werden können. Nichtsdestotrotz bedeutet dies aber, dass es sehr viel schwieriger ist, in Bayern Zugang zu Wohneigentum zu erhalten als etwa in den ostdeutschen Bundesländern.

Aufschlussreich ist auch die Auswertung nach Qualifikationsniveaus und Wirtschaftszweigen. Erwartungsgemäß gibt es in den Niveaus große Unterschiede: Generell können sich Experten deutlich mehr Wohnraum leisten als Helfer oder auch Fachkräfte, und auch zwischen den Wirtschaftszweigen gibt es teilweise deutliche Unterschiede. Im zeitlichen Vergleich haben sich die Unterschiede zwischen den Qualifikationsniveaus und auch den Wirtschaftszweigen aber nicht generell geweitet, im Großen und Ganzen bleiben die Unterschiede konstant. Dies spricht für eine eher gleichmäßige Lohnentwicklung über die Qualifikationsniveaus, Wirtschaftszweige und Regionen, zumindest im Vergleich zur Miet- und Kaufpreisentwicklung.

Gesellschaftlich werfen diese Ergebnisse wichtige Fragen auf. Die Arbeitsmarktsituation ist in vielen Regionen Deutschlands hervorragend, die Nachfrage nach Fachkräften ist in Regionen wie Südwestfalen, Nordbayern oder auch der Arbeitsmarkregion Jena höher als in den Metropolen: zwar nicht unbedingt mit Blick auf hoch spezialisierte Arbeitsplätze, die zunehmend in den Metropolen angesiedelt sind, aber mit Blick auf gut ausgebildete Fachkräfte und Spezialisten. Auch die Löhne haben sich in Regionen abseits der Metropolen sehr dynamisch entwickelt. Zu den Regionen mit den stärksten Steigerungen der Löhne seit 2013 zählen viele ostdeutsche Regionen, aber auch Regionen in der Pfalz, in Niedersachsen oder Westfalen.

Dennoch ist die Zuwanderung in die Großstädte bzw. Ballungsräume ungebrochen. Wie *Dustmann et al.* (2018) herausstellen, sind es insbesondere Haushalte mit niedrigen Einkommen, die in diese Räume ziehen – und dabei Regionen mit intakten Arbeitsmarktperspektiven verlassen. Arbeitsmarktgründe sind also nicht der primäre Wanderungsgrund, sondern vielmehr Präferenzen für Urbanität, die Infrastrukturausstattung und – gerade bei jungen Menschen – der Zugang zu höherer Bildung. Dies stellt die Gesellschaft sowohl im Hinblick auf

den Arbeitsmarkt als auch den Wohnungsmarkt vor große Herausforderungen. Finden die Unternehmen in ländlichen Regionen oder abseits der Metropolen keine geeigneten Fachkräfte, werden sie über kurz oder lang die Produktion verlagern, entweder in die Ballungsräume oder sogar ins Ausland. Damit schwinden die wirtschaftlichen Perspektiven für diese Regionen. Auf der anderen Seite entsteht damit in den Ballungsräumen ein zunehmender Druck auf den Wohnungsmarkt, mit weiter steigenden Mieten und Preisen, während in vielen ländlichen Regionen Leerstand entsteht.

Es wäre damit für alle Regionen ein Vorteil, wenn Gebiete abseits der Metropolen attraktiviert werden könnten. Hochschulen spielen hierbei eine wichtige Rolle, aber auch der Zugang zu Infrastruktur, ein attraktives Wohnumfeld und schnelle Datenverbindungen. Darüber hinaus können die Städte auch durch den Ausbau der Verkehrsinfrastruktur entlastet werden. Schließlich gewinnen Orte als Wohnstandortalternative erheblich an Attraktivität, wenn ein Bahnhof mit schnellen Anbindungen an die Metropolen in der Nähe ist.

■ Co-Working: Weiteres Wachstum, aber auch Grenzen des Trends

Beim Wachstum von Co-Working-Flächen auf dem deutschen Büromobilienmarkt ist kein Ende in Sicht. Insbesondere in den Metropolen ist die Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplatzlösungen anhaltend stark. Nicht nur Start-ups und Freiberufler, sondern zunehmend auch etablierte Unternehmen zieht es in die neuen Bürowelten. Aktuell gibt es in den deutschen Top-7-Städten laut JLL insgesamt rund 764.000 m² „Flexible Office Spaces“ an rund 500 Standorten. Der Co-Working-Boom zahlt sich auch für Immobilieninvestoren und -eigentümer aus: Aus Vermietersicht erhöhen Flexible Office Spaces nicht nur die Attraktivität der Immobilie, sondern ermöglichen auch attraktive Renditen und ein effizienteres Vertragsmanagement gegenüber einer traditionel-

len, kleinteiligen Vermietung. Einen weiteren Vorteil der Vermietung an Co-Working-Betreiber sehen Investoren in längeren Mietvertragslaufzeiten, die dem allgemeinen Trend zu mehr Flexibilisierung und kürzeren Vertragsdauern in der Büovermietung entgegenwirken. Allerdings äußern sich Investoren und Eigentümer zurückhaltend zur weiteren Nachfrageentwicklung.

Das sind einige der Ergebnisse des Presse-Round-Tables „Co-Working – kurzweiliger Trend oder Arbeitsform der Zukunft?“, an dem Karsten Jungk, Geschäftsführer und Partner bei Wüest Partner Deutschland, Daniel Grimm, Development Director Germany der International Workplace Group (IWG), Dr. Matthias Mittemeier, Managing Partner der Commodus Real Estate Capital GmbH und Ken Kuhnke, Leiter Vermietungsmanagement der HH Real Estate GmbH, teilnahmen.

„Der Anteil der Flexible Office Spaces ist mit 1 % am gesamten deutschen Büromarkt noch verhältnismäßig gering, jedoch beobachten wir zurzeit eine außerordentliche Wachstumsdynamik, die Co-Working zum neuen Treiber auf dem deutschen Büromarkt macht“, sagt Jungk. Der jährliche Vermietungsumsatz bei professionellen Co-Working-Centern in den Top-7-Städten hat sich zwischen 2016 und 2017 laut Colliers von 40.000 auf 200.000 m² verfünffacht. Nach Einschätzung von Jungk wird sich die Dynamik in den kommenden Jahren fortsetzen: „Aktuell befinden sich deutschlandweit etwa 60 neue Standorte mit rund 24.000 Arbeitsplätzen in Planung.“ Dabei konzentrieren sich die Standorte auf die Metropolen. Berlin (213.000 m²), München (160.000 m²) und Frankfurt am Main (112.000 m²) sind mit Abstand die größten Flexible-Office-Space-Standorte in Deutschland.

Grimm sieht das rasante Wachstum seiner Branche in dem allgemeinen Trend zu flexiblen Arbeitsmodellen begründet: „Flexibilität wird zum Kernmerkmal des Arbeitsplatzes der Zukunft. Flexible Büro- und Co-Working-Lösungen sind schon lange kein kurzlebiger Trend mehr. Im Ge-

genteil: Experten prognostizieren, dass flexible Arbeitsplatzlösungen schneller wachsen als jemals zuvor. Mehr als jeder zehnte Arbeitsplatz in den wirtschaftsstärksten Ländern wird demnach bis 2030 an ein flexibles Arbeitsplatzmodell gekoppelt sein.“

Mittermeier sieht vor allem positive Auswirkungen des Trends auf den Büroimmobilienmarkt: „Der Büromarkt wird sich an steigende Erwartungen der Nutzer anpassen müssen. In diesem Prozess sind Co-Working-Betreiber wichtige Partner für uns, mit denen wir neue Bürokonzepte in unseren Objekten verwirklichen können. Bei tendenziell kürzeren Mietvertragslaufzeiten am Büromarkt hat die längerfristige Vermietung an Co-Working-Betreiber einen stabilisierenden Effekt.“ Darüber hinaus übernehmen Co-Working-Center eine wichtige Pufferfunktion bei zyklischen und unternehmensstrategischen Nachfrageschwankungen, so Mittermeier.

Ähnlich wie Mittermeier sieht es auch Kuhnke: „Co-Working-Anbieter bereichern die Vermietungsmärkte in den zentralen Lagen der deutschen Top-Städte und schaffen zugleich Raum für neue Geschäftsideen. Aufgrund des sich dort sammelnden Kreativpotenzials und eventuell zusätzlicher Flächen sind Co-Working-Spaces oftmals willkommene Nachbarn. Vor allem wachstumsstarke Unternehmen schätzen es, wenn sie gleich nebenan zusätzliche Flächen anmieten, neue Geschäftsbereiche entwickeln und eventuell Mitarbeiter anwerben können.“ Gleichzeitig richtet sich der Blick der Investoren auch auf die zu erwartenden Grenzen des Co-Working-Booms: „Der Trend hat seine Grenzen. Die Vielzahl der An-

bieter lässt an manchen Standorten bereits Kannibalisierungseffekte befürchten, sofern der prognostizierte Anstieg der Nutzer- bzw. Mitgliederzahlen dieser Arbeitskonzepte nicht entsprechend zum neu geschaffenen Flächenangebot passt“, sagt Kuhnke. Mittermeier rechnet damit, dass sich der noch junge Co-Working-Markt weiter ausdifferenzieren und irgendwann konsolidieren wird. „Aus diesem Grund prüfen wir sehr genau die Leistungsfähigkeit der einzelnen Konzepte“, sagt Mittermeier. In welche Richtung diese Entwicklung gehen könnte, zeigt Jungk auf: „Besondere Wachstumschancen sehen wir für das ‚Corporate Co-Working‘, eine Form des ‚Co-Workings für etablierte Unternehmen, wobei eigene Co-Working-Spaces entweder inhouse oder bei externen Anbietern angeschlossen werden“, so Jungk. Zudem bewege sich der Trend hin zu großen Flächen ab 2.000 m² Größe mit eigenen Eventflächen.

■ Pflegeinvestmentmarkt setzt dynamische Entwicklung fort

Das Transaktionsvolumen am deutschen Investmentmarkt für Pflegeheime und Seniorenzentren liegt laut CBRE nach den ersten drei Quartalen bei 1,75 Mrd. € – ein Plus von 137 % zum Vorjahreszeitraum. „Bereits nach dem dritten Quartal ist klar, dass im Gesamtjahr 2018 das zweitgrößte Transaktionsvolumen am deutschen Pflegeimmobilienmarkt zu verzeichnen sein wird. Im Gesamtjahr ist ein Transaktionsvolumen von 2,0 bis 2,5 Mrd. € möglich“, sagt Dirk Richolt, Head of Real Estate Finance bei CBRE in Deutschland. „Der Markt ist einer-

seits geprägt von der Käuferseite, die händierend nach Anlagemöglichkeiten sucht und immer neue Fonds mit substanziellen Volumina auflegt. Auf der anderen Seite gibt es kaum Bestandhalter mit Verkaufsplänen oder Betreiber, die in Anbetracht niedriger Zinsen und IFRS Lease Accounting an Sale-and-Lease-Backs denken.“ „Im laufenden Jahr ist die Spitzenrendite erstmalig unter die 5 %-Marke gesunken. Diese Entwicklung dürfte sich zwar noch etwas fortsetzen, da es sich bei Pflegeimmobilien aber um Betreiberimmobilien handelt, wird das Niveau der Spitzenrenditen von Büro- oder Einzelhandelsimmobilien nicht erreicht werden“, so Tim Schulte, Associate Director Valuation Advisory Services bei CBRE.

Pflegeimmobilien bleiben weiterhin das beliebteste Investitionsziel. In den ersten drei Quartalen entfielen 84,4 % des Transaktionsvolumens auf Pflegeimmobilien, gefolgt von Seniorenresidenzen/Wohnstiften mit 14,4 %. Der bisherige Jahresverlauf war extrem stark von Portfolio-Transaktionen geprägt. Mit 75 % Portfolio-Deals ist der Anteil im Vergleich zum Vorjahr um 31 Prozentpunkte gestiegen. Die aktivste Käufergruppe blieben die Immobilienaktiengesellschaften/REITs mit 65 %, gefolgt von Versicherungen und Pensionskassen mit 8 %. Auf Asset- und Fondsmanager, geschlossene Immobilienfonds, Projektentwickler sowie Corporates entfielen jeweils rund 5 %. Auch das Interesse internationaler Investoren an deutschen Pflegeimmobilien ist weiterhin ungebrochen, mit einem Anteil von 38 % jedoch rückläufig im Vergleich zum Vorjahresergebnis.

NACHRICHTEN

■ Stationäre Krankenhauskosten 2017 auf 91,3 Mrd. € gestiegen

Die Kosten der stationären Krankenhausversorgung betrugen im Jahr 2017 rd. 91,3 Mrd. €. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, waren das 3,9 % mehr als im Jahr 2016 (87,8 Mrd. €). Umgerechnet auf rd. 19,4 Mio. Patienten, die 2017 vollstationär im Krankenhaus behandelt wurden, lagen die stationären Krankenhauskosten je Fall bei durchschnittlich 4.695 € und damit um 4,4 % höher als im Jahr zuvor. Die durchschnittlichen stationären Kosten je Fall waren in Brandenburg mit 4.235 € am niedrigsten und in Hamburg mit 5.408 € am höchsten. Auch in Baden-Württemberg, Berlin und Bremen übersteigen die durchschnittlichen Fallkosten erstmals den Betrag von 5.000 €. Regionale Unterschiede sind auch strukturell bedingt: Sie werden vom Versorgungsangebot sowie von der Art und Schwere der behandelten Erkrankungen beeinflusst.

Am deutlichsten stiegen die stationären Kosten je Fall im Vergleich zum Vorjahr in Hessen und Rheinland-Pfalz mit jeweils +5,3 %. In Mecklenburg-Vorpommern gab es mit +2,9 % den geringsten Kostenanstieg. Zusammen mit den Ausgaben für nicht stationäre Leistungen (z.B. für Ambulanz, wissenschaftliche Forschung und Lehre) in Höhe von 14,5 Mrd. € beliefen sich die Gesamtkosten der Krankenhäuser im Jahr 2017 auf 105,7 Mrd. € (2016: 101,7 Mrd. €). Sie setzten sich im Wesentlichen aus den Personalkosten von 63,8 Mrd. € (+4,5 % gegenüber 2016) und den Sachkosten von 39,1 Mrd. € (+3,1 %) zusammen.

■ 3,4 Mio. Pflegebedürftige zum Jahresende 2017

Im Dezember 2017 waren in Deutschland 3,41 Mio. Menschen

pflegebedürftig im Sinne des Pflegeversicherungsgesetzes (SGB XI). Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilt, hatte die Zahl der Pflegebedürftigen im Dezember 2015 bei 2,86 Mio. gelegen. Die starke Zunahme um 0,55 Mio. Pflegebedürftige (+19 %) ist allerdings zum großen Teil auf die Einführung des neuen, weiter gefassten Pflegebedürftigkeitsbegriffs ab dem 1.1.2017 zurückzuführen. Seitdem werden mehr Menschen als pflegebedürftig eingestuft als vor der Umstellung. Gut drei Viertel (76 %) aller Pflegebedürftigen wurden zu Hause versorgt. Davon wurden 1,76 Mio. Pflegebedürftige in der Regel allein durch Angehörige gepflegt. Weitere 0,83 Mio. Pflegebedürftige lebten ebenfalls in Privathaushalten, sie wurden jedoch zusammen mit oder vollständig durch ambulante Pflegedienste versorgt. Knapp ein Viertel (24 %) wurde in Pflegeheimen vollstationär betreut.

Ende 2017 waren 81 % der Pflegebedürftigen 65 Jahre und älter, mehr als ein Drittel (35 %) war mindestens 85 Jahre alt. Die Mehrheit der Pflegebedürftigen war weiblich (63 %). Mit zunehmendem Alter steigt die Wahrscheinlichkeit, pflegebedürftig zu sein. Während bei den 70- bis 74-Jährigen rd. 6 % pflegebedürftig waren, wurde für die ab 90-Jährigen die höchste Pflegequote ermittelt: Der Anteil der Pflegebedürftigen an der Bevölkerung in diesem Alter betrug 71 %.

■ Entwicklung von EEG-Vergütungen

Die EEG-Vergütungen für Anlagen, die regenerative Energien erzeugen, sind in den vergangenen Jahren deutlich gesunken. Wie die Bundesregierung in der Antwort (19/6097) auf eine Kleine Anfrage (19/5692) der AfD-Fraktion erklärt, erhalten Anlagen, die 2018 in Betrieb genommen werden, etwa 1,2 Mrd. € EEG-Vergütungszahlungen pro Jahr.

Anlagen, die 2011 installiert worden sind, erhalten hingegen 3,8 Mrd. € pro Jahr. Demgegenüber stünden die Markterlöse an der Strombörse; die Differenz aus beiden Faktoren ergibt die Kosten, die über die EEG-Umlage refinanziert werden. In der Antwort liefert die Bundesregierung auch Schätzungen zur Entwicklung von Einnahmen der Anlagenbetreiber bis 2035.

■ Geburtenziffer 2017 leicht gesunken

Die Zahl der geborenen Kinder war im Jahr 2017 mit rd. 785.000 Babys um etwa 7.000 niedriger als im Jahr 2016. Dieser Rückgang geht auf die leicht gesunkene durchschnittliche Kinderzahl je Frau zurück. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt, betrug im Jahr 2017 die zusammengefasste Geburtenziffer 1,57 Kinder je Frau. Im Jahr zuvor hatte sie den Wert von 1,59 erreicht.

Bei den Frauen mit deutscher Staatsangehörigkeit lag 2017 die Geburtenziffer mit 1,45 Kindern je Frau nur leicht unter dem Niveau von 2016 (1,46 Kinder je Frau). Bei den Frauen mit ausländischer Staatsangehörigkeit sank sie von 2,28 auf 2,15 Kinder je Frau.

In den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) war 2017 die zusammengefasste Geburtenziffer mit 1,61 Kindern je Frau höher als im Westen Deutschlands (ohne Berlin) mit 1,58. Das Land mit der höchsten zusammengefassten Geburtenziffer von 1,64 Kindern je Frau war Brandenburg. Die niedrigste Geburtenziffer von 1,48 Kindern je Frau wies Berlin auf.

RECHT AKTUELL

■ Widerrufsrecht des Mieters

Ein Mieter hat nach Zustimmung zu einer Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete kein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht.

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Im Juli 2015 forderte die Beklagte, eine Kommanditgesellschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, den Kläger unter Bezugnahme auf den Berliner Mietpiegel brieflich auf, einer (näher erläuterten) Erhöhung der Netto-Kaltmiete von 807,87 € auf 929,15 € zuzustimmen. Dem kam der Kläger zwar zunächst nach, erklärte jedoch kurz darauf den Widerruf seiner Zustimmung. Anschließend entrichtete er von Oktober 2015 bis Juli 2016 die monatlich um 121,18 € erhöhte Miete lediglich unter Vorbehalt. Mit seiner Klage verlangt er die Rückzahlung der für diese zehn Monate entrichteten Erhöhungsbeträge von insgesamt 1.211,80 € sowie die Feststellung, dass sich die Netto-Kaltmiete der von ihm gemieteten Wohnung nicht erhöht habe.

Die Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Dabei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass im Grundsatz auch bei Zustimmungserklärungen des Mieters zu Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB) ein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht des Verbrauchers bestehe. Im vorliegenden Fall fehle es jedoch an einem im Fernabsatz geschlossenen Verbrauchervertrag (§ 312c Abs. 1 BGB). Denn die Mieterhöhungsvereinbarung zwischen dem Kläger als Verbraucher und der Beklagten, die gewerblich Wohnungen vermiete, sei zwar unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (Brief), nicht jedoch „im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems“ (§ 312c Abs. 1 Halbs. 2

BGB) getroffen worden. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter. Der BGH hat die Revision zurückgewiesen und entschieden, dass die gemäß § 558b Abs. 1 BGB erklärte Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 Abs. 1, § 558a Abs. 1 BGB vom Anwendungsbereich des Verbraucherrücktritts bei Fernabsatzverträgen nicht erfasst ist und dem Mieter ein dahingehendes Widerrufsrecht nicht zusteht.

Aus den Gründen

Der Wortlaut des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB erstrecke das Widerrufsrecht zwar auf „Verträge über die Vermietung von Wohnraum“. Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift jedoch sei dahingehend einschränkend auszulegen, dass ein Widerrufsrecht des Mieters bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete nach den §§ 558 ff. BGB nicht gegeben sei. Dies folge aus dem Regelungszweck sowohl der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) als auch der Bestimmungen über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen. Denn mit dem in § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB vorgesehenen Widerrufsrecht des Mieters einer Wohnung solle Fehlentscheidungen aufgrund der Gefahr psychischen Drucks sowie dem typischerweise bestehenden Informationsdefizit des Mieters begegnet werden. Dieser Zielsetzung des Gesetzes trügen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die in den §§ 558 ff. BGB vorgesehenen Bestimmungen zum Schutz des Mieters bereits uneingeschränkt Rechnung. Gemäß § 558a Abs. 1 BGB sei das (in Textform zu erklärende) Mieterhöhungsverlangen vom Vermieter zu begründen. Damit solle dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlan-

gens zu überprüfen. Schon dadurch könne der Mieter seinen rechtsgeschäftlichen Willen ohne ein Informationsdefizit und außerhalb einer etwaigen Drucksituation bilden. Außerdem räume das Gesetz dadurch, dass der Vermieter frühestens nach Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens auf Erteilung der Zustimmung klagen könne (§ 558b Abs. 2 BGB), dem Mieter eine angemessene Überlegungsfrist ein, innerhalb derer er sich entscheiden könne, ob und ggf. inwieweit er der Mieterhöhung zustimme. Somit sei bereits durch die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB sichergestellt, dass der Sinn und Zweck der verbraucherschützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse im Fernabsatz erfüllt sei.

BGH, Urteil vom 17.10.2018 – VIII ZR 94/17

■ Kündigung von Wohnraummietverhältnissen

Auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs kann zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen, wenn die durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt vorrangig erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung durch eine vom Mieter nach Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird.

In beiden Verfahren hatten die Beklagten, Mieter von Wohnungen in Berlin, jeweils die von ihnen geschuldeten Mieten in zwei aufeinanderfolgenden Monaten nicht entrichtet. Hierauf haben die jeweiligen Kläger als Vermieter die fristlose und zugleich hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses we-

gen Zahlungsverzugs erklärt. In beiden Fällen beglichen die Beklagten nach Zugang der Kündigung die aufgelaufenen Zahlungsrückstände. Das Berufungsgericht hat die jeweils von den Vermietern erhobenen Räumungsklagen abgewiesen. Zwar seien die Vermieter aufgrund der gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB wirksamen außerordentlichen fristlosen Kündigungen zunächst berechtigt gewesen, die Räumung und Herausgabe der betreffenden Mietwohnungen zu verlangen. Diese Ansprüche seien jedoch wegen des jeweils noch vor Klageerhebung erfolgten vollständigen Ausgleichs der Zahlungsrückstände nach Maßgabe der Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nachträglich erloschen (sog. Schonfristzahlung). Die daneben – von den Amtsgerichten in beiden Verfahren noch als wirksam erachteten – hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, § 573c BGB) gingen demgegenüber „ins Leere“, weil das jeweilige Mietverhältnis bereits durch den Zugang der wirksam ausgesprochenen außerordentlichen fristlosen Kündigung ein sofortiges Ende gefunden habe. Die rechtzeitig erfolgte Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB habe zwar dazu geführt, dass die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Herausgabe- und Räumungsansprüche erloschen seien. Es bleibe aber gleichwohl dabei, dass im Zeitraum zwischen Zugang der Kündigungserklärung und Eingang der Schonfristzahlung ein Mietverhältnis, welches noch ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist hätte gekündigt werden können, aufgrund der Gestaltungswirkung der fristlosen Kündigung nicht mehr bestanden habe. Mit den – vom Berufungsgericht zugelassenen – Revisionen verfolgten die Kläger ihre Räumungsklagen jeweils weiter. Der BGH hat klargestellt, dass auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen kann, wenn die durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt vorrangig erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung durch eine vom Mieter nach

Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird.

Aus den Gründen

Ein vom Mieter herbeigeführter Ausgleich der Rückstände gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB lasse die durch eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB) mit ihrem Zugang herbeigeführte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses nachträglich rückwirkend entfallen. Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB beschränke sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht darauf, lediglich Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der Mietsache nachträglich zum Erlöschen zu bringen. Vielmehr habe der Gesetzgeber gewährleisten wollen, dass die wirksam ausgeübte fristlose Kündigung unter den dort genannten Voraussetzungen trotz ihrer Gestaltungswirkung rückwirkend als unwirksam gelte und der Mietvertrag fortgesetzt werde. In einer solchen Situation komme eine gleichzeitig mit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung zur Geltung. Denn ein Vermieter, der neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise oder vorsorglich eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen eines aufgelaufenen Zahlungsrückstands ausspreche, erkläre diese nicht nur für den Fall einer bereits bei Zugang der Kündigungsschreibens gegebenen Unwirksamkeit der vorrangig erfolgten fristlosen Kündigung. Vielmehr bringe er damit aus objektiver Mietersicht regelmäßig weiterhin zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung auch dann zum Zuge kommen solle, wenn die zunächst wirksam erklärte fristlose Kündigung aufgrund eines gesetzlich vorgesehenen Umstands wie einer unverzüglichen Aufrechnung durch den Mieter (§ 543 Abs. 2 Satz 3 BGB), einer sog. Schonfristzahlung oder einer Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle (§ 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB) nachträglich unwirksam werde.

Entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts habe eine Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung

einer öffentlichen Stelle also nicht zur Folge, dass eine mit der fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs gleichzeitig hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung „ins Leere“ ginge. Indem das Berufungsgericht allein darauf abgestellt habe, dass eine in materieller und formeller Hinsicht wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs das Mietverhältnis (zunächst) auflöse, habe es die bei der Auslegung einer Kündigungserklärung zu beachtenden rechtlichen Zusammenhänge (insbesondere Wirkung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB) außer Acht gelassen und einen einheitlichen natürlichen Lebenssachverhalt (Zahlungsverzug, Kündigung, nachträgliche Befriedigung des Vermieters), auf den sich die hilfsweise erklärte ordentliche Kündigung bei vernünftiger lebensnaher und objektiver Betrachtung stütze, künstlich in einzelne Bestandteile aufgespalten.

BGH, Urteile vom 19.9.2018 – VIII ZR 231/17 und VIII ZR 261/17

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.

Die diesjährige Fachtagung »Der Bausachverständige« befasst sich mit zwei Innenraumschadstoffen, die lange nicht im Fokus der Fachwelt standen.

In seinen Auswirkungen lange unterschätzt wurde zum einen Radon in der Raumluft und sein gesundheitliches Schädigungspotenzial als Luftschadstoff. Erfahren Sie alles Relevante über die grundsätzliche Problematik sowie bauliche und Lüftungstechnische Maßnahmen zum Radonschutz.

Nachdem das Problem Asbest nach umfassenden Sanierungen der letzten Jahrzehnte, dem Entfernen kontaminierter Platten, Dämmstoffe und Beläge, vom Tisch schien, taucht es doch wieder auf, in Spachtelmassen, Putzen, Fliesenklebern etc., aus denen es bei Sanierungsarbeiten freigesetzt werden kann. Hier bringen wir Sie auf den aktuellen Stand hinsichtlich der Asbestgefahren, der Untersuchungs- und Diagnosemöglichkeiten sowie entsprechender Schutz- und Sanierungsmaßnahmen.

Übergreifend beleuchten wir dazu die rechtlichen Aspekte bei der Schadstoffbelastung in Gebäuden.

Die Referenten

- Christina Nixdorf-Doose, Kamp-Lintfort
- Dr. rer. nat. Jürgen Göske, Neunkirchen
- RA Guido Kleve, Köln
- Prof. Dr.-Ing. Walter-Reinhold Uhlig, Dresden
- Prof. Dr.-Ing. Thomas Hartmann, Dresden
- Dipl.-Ing. Gerhard Klingelhöfer, Pohlheim

8. Fachtagung »Der Bausachverständige«

Radon und Asbest Unsichtbare Feinde im Haus

Mittwoch, 05.06.2019 in Köln

- Asbestgefahren und Sanierungsmaßnahmen
- Asbestminerale und der analytische Nachweis
- Öffentlich-rechtliche und zivilrechtliche Haftung für Umweltrisiken am Beispiel von Asbest und Radon
- Grundlagen des baulichen Radonschutzes und Übersicht über die Lösungen für Neubauten sowie Gebäudesanierungen
- Kellerlüftung und Radonschutz
- Abdichtungen zum Schutz gegen Radon nach E DIN SPEC 18117



jetzt anmelden unter www.derbausv.de

ANERKANNTE FORTBILDUNG



für Mitglieder der Architektenkammer
Nordrhein-Westfalen!

ANERKANNTE FORTBILDUNG



für Mitglieder der Ingenieur-
kammer-Bau Nordrhein-Westfalen!

