

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Schwerpunkt: Betriebsgebäude

- Gutachten zum Verkehrswert eines Betriebsgebäudes
- Mischnutzungen im Ertragswertverfahren
- Herstellungskosten in der Beleihungswertermittlung

Herausbergemeinschaft



Deutsche
Immobilien-Akademie
an der Universität
Freiburg GmbH



Bundesanzeiger
Verlag

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!

In den vergangenen beiden Jahren häuften sich die Zahl der Terroranschläge, die Brutalität der Täter und ihrer Methoden nehmen zu. Die Politik reagiert mit einer Verschärfung der Gesetze und Polizei, Verfassungsschutz und Bundeswehr erweitern ihre Zusammenarbeit. Die Bevölkerung ist betroffen, verunsichert, setzt dem Terror meist aber ein „wir lassen uns nicht einschüchtern“ entgegen. Sicherheit ist auch für die Immobilienwirtschaft zu einer großen Herausforderung geworden. Die Branche steht dabei im Spannungsfeld zwischen Freiheits- und Schutzbedürfnis.

Die Zahl der politisch motivierten Straftaten ist nach Angaben des Bundesinnenministeriums im Jahr 2016 um 6,6 % auf rund 41.550 Straftaten gestiegen und hat damit einen neuen Höchststand erreicht. Die Terroranschläge in Berlin, Paris und Barcelona haben gezeigt, dass Terroristen für Anschläge vor allem hochfrequentierte Anlagen auswählen, um größtmöglichen Schaden anzurichten. Zudem setzen sie nicht mehr nur auf Bomben, sondern auch auf Äxte, Messer und Lastwagen.

Die Politik versucht mit zahlreichen Gesetzen, die innere Sicherheit zu erhöhen. So darf die Bundespolizei seit Mai 2017 Bodycams tragen, im Straßenverkehr können automatische Kennzeichen-Lesesysteme zum Einsatz kommen und das Bundesdatenschutzgesetz wird im Hinblick auf die Videoüberwachung angepasst. Der Schutz von Leben, Gesundheit oder Freiheit von Menschen soll bei Videoüberwachungsmaßnahmen durch private Betreiber in öffentlich zugänglichen Räumen als „besonders wichtiges Interesse“ gelten. Die Videoüberwachung in Einrichtungen und Fahrzeugen des öffentlichen Schienen-, Schiffs- und Busverkehrs und öffentlich zugänglichen großflächigen Anlagen, wie Sportstätten oder Einkaufszentren, damit erleichtert. Bis 2030 geben DB und Bundespolizei allein für den Ausbau der Videoüberwachung an Bahnhöfen 85 Mio. € aus. Mit einer Novellierung des Sicherheitsüberprüfungsgesetzes wird die Möglichkeit geschaffen, auf Informationen aus dem zentralen staatsanwaltlichen Verfahrensregister und in besonderen Fällen aus dem Ausländerzentralregister zuzugreifen.

Das Thema Sicherheit bewegt die Immobilienwirtschaft nicht nur im Bereich der Cyberkriminalität. Der Schutz von Personen beschäftigt Investoren und Betreiber von Flughäfen, Messen, Einkaufszentren, Hotels und Diskotheken ebenso wie Wohnungsgesellschaften und Vermieter von Büros und Wohnungen. In Hochhäusern nehmen die Concierge- und Sicherheitsdienstleistungen zumindest in den hochpreisigen Segmenten zu. Dennoch: Absolute Sicherheit gibt es nicht, das ist auch der Branche bewusst. Das Thema Sicherheit könnte künftig allerdings als Vermarktungsfaktor und damit als Element des üblichen Geschäftsverkehrs an Bedeutung gewinnen.



Ihre Gabriele Bobka

WertV erwiesen – aktuell vorrangig im Bereich der gewerblichen Immobilien. Mit den statistischen Kostenkennwerten für Gebäude, Bauelemente und Positionen liefert das BKI eine deutschlandweit einheitliche Systematik für die Ermittlung regional und objektspezifischer Herstellungskosten. Diese Daten basieren auf tatsächlich abgerechneten Bauprojekten, welche ergänzend transparent veröffentlicht werden. Sie stellen somit eine verlässliche Vergleichs- und Alternativbasis dar, wenn die tatsächlichen Herstellungskosten des zu bewertenden Objekts nicht bekannt sind. Durch die jährliche Überarbeitung, Anpassung und Neupublikation ist eine ständige Ak-

tualität der Daten gewährleistet. Die Kostenkennwerte werden dabei detaillierter aufgegliedert als dies in den NHK der Fall ist, was einen deutlichen Informationsgewinn liefert.

Ebenfalls wird die Systematik dieser Darstellung den Anforderungen der BelWertV zu den Herstellungskosten gerecht. Das BKI weist diese je Raum- bzw. Flächeneinheit aus. (Nutzfläche/BGF etc.) Damit können diese Angaben einfach mit der Bezugsgröße des zu bewertenden Objekts vervielfacht werden, was den Vorgaben bzw. der Definition des Herstellungswertes gemäß der BelWertV entspricht. Im Zuge aufsichtsrechtlicher Prüfungen wurde die

sachgerechte Anwendung der statistischen Kostenkennwerte des BKI im Rahmen der Beleihungswertermittlung bisher nicht beanstandet. Es bleibt somit festzuhalten, dass die statistischen Kostenkennwerte des BKI für die Ermittlung des Herstellungswertes im Rahmen der Beleihungswertermittlung eine sehr gute und anerkannte Alternative zur Verwendung der NHK 2010 darstellen.

Ron Heß ist Mitarbeiter im Vertrieb von LORA Suite, einer Bewertungssoftware von on-geo.

Gabriele Bobka

GuG-Jahrestagung 2017

Die Umsetzung gesetzlicher Vorgaben und neuer Richtlinien erfordert von Sachverständigen neben hoher fachlicher Kompetenz auch die Bereitschaft, sich permanent weiterzubilden. Auf der diesjährigen, gut besuchten GuG-Jahrestagung griffen die Referenten aktuelle Praxisprobleme und Neuerungen auf, erläuterten die Hintergründe und Auswirkungen und diskutierten mit den Teilnehmern mögliche Lösungswege. Die mit der Bodenrichtwertrichtlinie eingeführte wertrelevante Geschossflächenzahl kam ebenso zur Sprache wie der Werteeinfluss von Baumängeln und -schäden und die geplante Grundsteuerreform.

Die Geschossflächenzahl als tragende Säule der Bodenwertermittlung



Prof. Wolfgang Kleiber

„Das Konstrukt der wertrelevanten Geschossflächenzahl, auf die sich

nach Empfehlungen des zuständigen Bundesministeriums künftig Bodenrichtwerte beziehen sollen, stellt einen gravierenden bewertungstechnischen Schwachpunkt dar“, führte **Prof. Wolfgang Kleiber**, Ministerialrat a.D., aus. Das in § 6 der ImmoWertV geregelte Maß der baulichen Nutzung sei im Hinblick auf das Ergebnis jeder Bodenwertermittlung von überragender Bedeutung. Dort heiße es: „Art und Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung ergeben sich in der Regel aus den für die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen §§ 30, 33 und 34 des Baugesetzbuchs und den sonstigen Vorschriften, die die Nutzbarkeit betreffen. Wird vom Maß der zulässigen Nutzung in der Umgebung regelmäßig abgewichen, ist die Nutzung maßgebend, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr zugrunde gelegt wird.“ Konkreter bestimme sich das Maß der baulichen Nutzung ge-

mäß § 16 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Baumassenzahl (BMZ), die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen. Der planungsrechtlich zulässigen GFZ komme bei der Ermittlung von Marktwerten eine besondere Bedeutung zu. Eine Legaldefinition der GFZ biete § 20 BauNVO, der diese eindeutig als planungsrechtlich zulässige GFZ qualifiziere. Die in § 6 Abs. 1 ImmoWertV formulierte Ausnahmeregelung gelte auch für die GFZ. Weiche die Bebauung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr regelmäßig von der planungsrechtlich zulässigen GFZ ab, gelte das Maß der baulichen Nutzung, das im Grundstückshandel und der anschließenden Nutzung zugrunde gelegt werde. In der Praxis werde diese GFZ als „lagetypische Nutzung“ bzw. „lagetypische GFZ“ bezeichnet. Dieser Auslegung folgend spreche § 16 Abs. 4 ImmoWertV von

der „maßgeblichen Nutzung“. „Ein erhebliches Abweichen der tatsächlichen von der nach § 6 Abs. 1 maßgeblichen Nutzung, wie insbesondere eine erhebliche Beeinträchtigung der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück, ist bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht.“ Der Regelfall umfasse jedoch die planungsrechtlich zulässige GFZ. Auch bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte gelte das nach BauGB maßgebliche planungsrechtlich zulässige Maß der baulichen Nutzung, insbesondere die bauplanungsrechtliche GFZ bzw. die in sinngemäßer Anwendung abgeleitete lagetypische GFZ.

Bei bebauten Grundstücken gewinnen vor allem der Unterschied zwischen der maßgeblichen planungsrechtlich zulässigen und der realisierten Bebauung an Gewicht. Laut § 16 ImmoWertV sei der Bodenwert eines bebauten Grundstücks mit dem Wert zu ermitteln, der sich für ein vergleichbares unbebautes Grundstück ergebe. Allerdings sei dies nicht sachgerecht, sofern die auf einem Grundstück tatsächlich realisierte GFZ von der maßgeblichen GFZ abweiche. Erhebliche Abweichungen der atypischen von der maßgeblichen Nutzung müssten bei der Marktwertermittlung Berücksichtigung finden, sofern dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspreche. In diesen Fällen sei neben der maßgeblichen GFZ noch die auf dem Grundstück realisierte GFZ festzustellen. Zur Berücksichtigung bei der Marktwertermittlung empfehle die VW-RL die Berücksichtigung nicht beim Bodenwert, sondern als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal gemäß § 8 Abs. 3 ImmoWertV. Der Unterschied zwischen dem Bodenwert, der sich auf Grundlage der maßgeblichen und der auf dem Grundstück realisierten GFZ ergebe, sei über die Dauer der Unter- bzw. Überausnutzung abzutreiben. Der sich so ergebende Wertvorteil oder Wertnachteil sei dann als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal nachträglich zu berücksichtigen.

Die wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ)

„Die mit der Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL) neu eingeführte wertrelevante Geschossflächenzahl (WGFZ) ist im Unterschied zur planungsrechtlichen GFZ nicht eindeutig definiert. Das beabsichtigte Ziel, eine weitere regionale Spreizung des Systems der Bodenrichtwertermittlung zu verhindern, wird damit nicht erreicht“, stellte Prof. Kleiber fest. Die WGFZ solle gemäß Ziff. 6 Abs. 6 Satz 1 BRW-RL nach dem Verhältnis der Geschossfläche zur Grundstücksfläche ermittelt werden. Allerdings seien dabei – abweichend von § 20 BauNVO – nicht nur die Geschossfläche in allen Vollgeschossen, sondern auch die „nach baurechtlichen Vorschriften“ nicht anzurechnenden Geschossflächen zu berücksichtigen, „wenn sie der wirtschaftlichen Nutzung dienen“. Hierzu könnten insbesondere Flächen in den Keller- und Dachgeschossen zählen, wenn es sich hierbei um Nichtvollgeschosse handle. „Problematisch und extrem auslegungsfähig ist dabei die Frage, welche der in den Nichtvollgeschossen gelegenen Flächen der wirtschaftlichen Nutzung dienen“, so Prof. Kleiber. Als „vollends hilflose und geradezu verhängnisvolle Methode“ kritisierte er den Vorschlag der BRW-RL, soweit keine anderweitigen Erkenntnisse vorlägen, bei der Ermittlung einer WGFZ die Geschossfläche eines ausgebauten oder ausbaufähigen Dachgeschosses pauschal mit 75 % der Geschossfläche des darunter liegenden Vollgeschosses und die Geschossfläche des Kellergeschosses, wenn Aufenthaltsräume vorhanden oder möglich seien, pauschal mit 30 % des darüber liegenden Vollgeschosses zu berücksichtigen. Ein solches Vorgehen stelle die Eignung der Bodenrichtwerte zur Ermittlung von Bodenwerten und die Vertrauenswürdigkeit der Gutachterausschüsse infrage. Wertrelevant i.S.d. WGFZ könnten die der wirtschaftlichen Nutzung dienenden Flächen bzw. Aufenthaltsräume nur insoweit sein, wie ihre Realisierung nach Art und Umfang am Wertermittlungstichtag auch tatsächlich üblich sei. Die Feststellung einer für den jeweiligen Bodenwert bzw. Bodenricht-

wert einschlägigen marktkonformen WGFZ entsprechend den Empfehlungen der BRW-RL sei nicht leistbar und in der Kategorie „unbebaute Grundstücke“ nicht seriös praktikierbar.

Vergleichsrichtlinie 2014

„Die mit der BRW-RL eingeleitete unglückliche Entwicklung zur Berücksichtigung des Maßes der baulichen Nutzung bei der Ableitung und Attributierung von Bodenrichtwerten findet ihre Fortsetzung in der Vergleichsrichtlinie (VW-RL) 2014“, stellte Prof. Kleiber fest. Diese empfehle, zur Berücksichtigung von Abweichungen des Maßes der baulichen Nutzung der Vergleichsgrundstücke gegenüber dem Wertermittlungsobjekt „in der Regel“ Umrechnungskoeffizienten auf der Grundlage der WGFZ zu verwenden. Die Empfehlung setze praxisfern voraus, dass der Gutachterausschuss für Grundstückswerte geeignete Vergleichspreise bzw. Umrechnungskoeffizienten zur Verfügung stellen könne. WGFZ-basierte Umrechnungskoeffizienten seien ebenso wie die Ableitung WGFZ-basierter Bodenrichtwerte mangels geeigneter Daten nicht ableitbar. „Die Marktwertermittlung lässt sich in Bezug auf Vertrauenswürdigkeit und Präzisierung damit jedenfalls nicht verbessern“, so das Fazit von Prof. Kleiber. Die Problematik der WGFZ führe darüber hinaus zu einer „Verschmutzung der Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren“, da auch diese Marktanpassungsfaktoren folgerichtig jeweils auf der Grundlage WGFZ-basierter Bodenwerte zu ermitteln seien. „Der Sachverständige ist gut beraten, in seinem Gutachten auch weiterhin die für das Bewertungsobjekt und die herangezogenen Vergleichsobjekte maßgebliche planungsrechtliche GFZ auszuweisen, denn es handelt sich hierbei um ein hartes und für den Immobilienmarkt kaufentscheidendes Datum“, so Prof. Kleibers Rat.

Rechtentwicklung der bauplanungsrechtlichen GFZ

Die bauplanungsrechtliche GFZ habe sich im Laufe der Zeit materiell mehrfach in Bezug auf die Anrechnung

von im Dachraum oder im Kellergeschoss zugelassene oder zulassungsfähige Aufenthaltsräume einschließlich der Flächen der zu ihnen führenden Treppenträume und der Umfassungswände verändert. Während Flächen der Aufenthaltsräume einschließlich der zu ihnen führenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände in der BauNVO von 1962 mitzurechnen waren, sofern die Baugenehmigung dies zuließ, sind diese Flächen in der BauNVO 1990/2013 nicht mehr mitzurechnen, es sei denn, die Anrechnung ist im Bebauungsplan festgesetzt. Bei der Bodenwertermittlung unter Beachtung der nach § 6 ImmoWertV maßgeblichen bauplanungsrechtlichen GFZ sei grundsätzlich die im Einzelfall maßgebliche Fassung der BauNVO zu beachten. Damit entfalle auch die Gefahr einer Doppelberücksichtigung.

Wie sich die Arbeit von Sachverständigen durch Big Data und Data Mining verändern wird



Dr. Thomas Beyerle

„Die fortlaufende Urbanisierung, der demografische Wandel, die zunehmende Digitalisierung, Nachhaltigkeit und Ökologie sind Megatrends, die auch Einfluss auf die Immobilienwirtschaft nehmen“, stellte **Dr. Thomas Beyerle**, Geschäftsführer bei Catella Property Valuation, fest. Digitalisierung stelle Informationen leichter und schneller zur Verfügung. Allerdings seien Daten Rohstoffe, die zunächst in sinnstiftende Geschäftsmodelle zu übertragen seien. Die Digitalisierung schaffe Innovations-

sprünge und Strukturveränderungen in einem. Während einige Berufe verschwänden, entstünden andere. Die Anpassung an neue Berufsbilder und Anforderungen in bestehenden Berufen müsse über eine entsprechende Aus- und Weiterbildung erfolgen. Zunehmend gefragt seien Flexibilität, Medienkompetenz, interdisziplinäres Denken und Selbstorganisation. Übertragen auf die Immobilienwirtschaft seien die Möglichkeiten der Innovations sprünge gewaltig, allerdings hinke die Branche im Bereich der Digitalisierung hinterher. „Was innerhalb der bisher eher analog aufgestellten Immobilienbranche einen dramatischen Wandel zur Digitalisierung auslösen wird, sind ein globales unternehmerisches Denken, die passenden Datenbanken und Softwarekompetenzen sowie eine vollständige Transparenz“, so Beyerle. Immobilien müssten vollständig digitalisiert, kundenzentriert und anpassungsfähig ausgestaltet werden. In Zeiten von Robo-Advice, Künstlicher Intelligenz, Algorithmen oder Augmented Reality sei es lediglich eine Frage der Zeit, bis dieser Erstellungsprozess auch in der Branche Einzug halte. Gerade Unternehmen mit Schwerpunkt im Bereiche Immobilieninvestment und Transaktionsberatung sähen sich in den kommenden Jahren starken Strukturumbrüchen gegenüber.

Aktuelles zur Verkehrswertermittlung im Rahmen steuerlicher Fragestellungen



Andreas Jardin

„Die Grundsteuer gehört in Deutschland zur Substanzbesteuerung. Die Berechnungsgrundlage ist der vom Finanzamt festgestellte Einheitswert

und der daraus abgeleitete Grundsteuermessbetrag“, erläuterte **Andreas Jardin**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung. In den neuen Bundesländern beziehe sich die Bewertung auf Werte aus dem Jahr 1935, in den alten Bundesländern auf Werte aus dem Jahr 1964. Schon seit Jahren stehe die Reform der Grundsteuer im Raum, ohne dass sich die Länder auf eine einheitliche Bewertungsmethode hätten einigen können. Der BFH sei der Ansicht, dass die Einheitsbewertung spätestens ab dem Bewertungsstichtag 1.1.2008 verfassungswidrig sei. Im vergangenen Jahr habe eine Bundesratsinitiative einen neuen Reformvorschlag auf den Weg gebracht. Bewertungsziel sei nicht mehr die Ermittlung des gemeinen Werts (Verkehrswert), sondern ein Kostenwert, der typisiert den Investitionsaufwand für die Immobilie abbilde. Für land- und forstwirtschaftliches Vermögen (Grundsteuer A) gelte ein typisierter Ertragswert als Bewertungsziel. Der erste Hauptfeststellungszeitpunkt sei für den 1.1.2022, die Anwendung frühestens ab 2027 vorgesehen. Ein zweiter Hauptfeststellungszeitpunkt sei für den 1.1.2030 und nachfolgend ein sechsjähriger Hauptfeststellungsturnus geplant. Der Bundesratsbeschluss sehe die Einfügung eines neuen siebten Abschnitts im zweiten Teil des Bewertungsgesetzes für Neuregelungen zur Bewertung des Grundbesitzes ab 2022 vor. Die Systematik des Feststellungsverfahrens solle erhalten, Bewertungsgegenstand der inländische Grundbesitz bleiben. Die Vorschläge sähen eine weitgehend automationsgestützte Bewertung vor mit einer programmtechnischen Verbindung zu den Daten anderer Behörden. Bei der Bewertung werde zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken und hier zwischen Wohn- und Gewerbegrundstücken unterschieden. Bei unbebauten Grundstücken bestimme sich der Kostenwert regelmäßig nach der Fläche und den Bodenrichtwerten. Sofern kein Bodenrichtwert vorhanden sei, sei der Wert pro m² Grundstücksfläche aus Werten vergleichbarer Flächen abzuleiten. „Die Übertragung der Bodenrichtwerte in elektronisch weiterverarbeitbarer Form von den Gutachterausschüssen

an die Finanzämter wird eine der großen Herausforderungen der Reform“, so Jardin. Eine weitere Herausforderung stelle die Anwendung eines einheitlichen Verfahrens bei den zahlreichen unterschiedlichen Ableitungsmodellen der Gutachterausschüsse dar. „Das birgt Sprengkraft“, stellte Jardin fest. Die geplante Zusammenführung der Wertermittlungsrichtlinien berge eine letzte Möglichkeit der bundesweiten Vereinheitlichung. Bei bebauten Grundstücken komme ein sehr vereinfachtes Sachwertverfahren zum Einsatz. Der Kostenwert setze sich aus dem Bodenwert und dem getrennt zu ermittelnden Gebäudewert zusammen. Der Bodenwert sei als Wert des unbebauten Grundstücks zu ermitteln. Der Gebäudewert werde auf der Grundlage von Pauschalherstellungskosten (PHK) als gewöhnlichen Herstellungskosten auf Basis der NHK 2010 in €/m² ermittelt. Die Indexierung erfolge auf den Hauptfeststellungszeitpunkt 2022. Die Berücksichtigung der Alterswertminderung erfolge linear bis zu maximal 70 %. Modernisierungen oder Kernsanierungen spielten wertmäßig keine Rolle, auf eine Marktanpassung werde sowohl beim Boden- als auch beim Gebäudewert verzichtet. Lokale Anpassungen erfolgten über die unterschiedliche Ausgestaltung der Hebesätze. PHK für nicht aufgeführte Gebäudearten seien aus den PHK vergleichbarer Gebäude abzuleiten.

Die Kaufpreisaufteilung

„Liegt im Kaufvertrag bereits eine vertraglich vereinbarte Kaufpreisaufteilung vor, ist diese nach Auffassung des BFH der Besteuerung zugrunde zu legen, solange dagegen keine nennenswerten Zweifel bestehen“, führte Jardin weiter aus. Über die Frage, welches Verfahren zur Kaufpreisaufteilung heranzuziehen ist, werde in Fachkreisen teilweise dogmatisch gestritten. Der BFH habe in seinem Beschluss vom 15.11.2016 (IX B 98/16) festgestellt, dass die Wahl des Verfahrens nach den tatsächlichen Gegebenheiten des jeweiligen Einzelfalls zu entscheiden sei. Um die Masse der Kaufpreisaufteilungen zu bewältigen, seien in der Vergangenheit verschiedene vereinfachte Verfahren entwickelt worden,

die jedoch aktuell häufig nicht mehr den anerkannten Grundsätzen der Verkehrswertermittlung entsprächen. Das Bundesfinanzministerium habe daher eine Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung in Masseverfahren veröffentlicht. Bei den so ermittelten Werten handle es sich um eine qualifizierte Schätzung, die sachverständig begründet widerlegbar sei. Sie sei nicht zur Verkehrswertermittlung geeignet.

Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer

Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG seien höhere AfA-Sätze als nach § 7 Abs. 4 Satz 1 zulässig, wenn eine kürzere tatsächliche Nutzungsdauer nachgewiesen werde. Die Gründe für eine kürzere Nutzungsdauer könnten technischer oder wirtschaftlicher Art sein. An den Nachweis einer kürzeren Nutzungsdauer würden hohe Anforderungen gestellt, bei der die Darlegungs- und Nachweispflicht dem Steuerpflichtigen obliege. Der Nachweis könne insbesondere durch ein Sachverständigengutachten erbracht werden. Nach der BFH-Rechtsprechung sei für die Schätzung der Nutzungsdauer grundsätzlich von dem Zeitraum auszugehen, in dem sich das Wirtschaftsgut technisch abnutze. Eine hiervon abweichende kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauer komme nur in Betracht, wenn das Wirtschaftsgut erfahrungsgemäß vor Ablauf der technischen Nutzungsdauer objektiv wirtschaftlich wertlos sei.

Einschätzung des Werteeinflusses von Baumängeln und Bauschäden



Dr. Daniela Schaper

„Baumängel und Bauschäden sind laut ImmoWertV als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen, soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspricht“, erläuterte Dr. Daniela Schaper, ö.b.u.v. Sachverständige für Grundstücksbewertung. Gemäß Ziffer 8.2 VW-RL könnten hieraus entstehende Wertminderungen auf Basis von Erfahrungswerten, Schadensbeseitigungskosten sowie unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen ermittelt werden. Die Vorgaben seien allerdings wenig konkret. Schadensbeseitigungskosten seien meist mit Unsicherheiten behaftet. Zudem gelte es, den gewöhnlichen Geschäftsverkehr nachzuvollziehen. Wenig konkreter seien die Vorgaben der SW-RL. Ein Baumangel entstehe während der Bauzeit durch fehlerhafte Planung oder Ausführung sowie durch mangelhafte Baustoffe. Bauschäden könnten verschiedene Ursachen haben. Als Beispiele nannte Schaper Mangelfolgeschäden, äußere Einwirkungen sowie unterlassene Instandhaltung. Von einem merkantilen Minderwert spreche die Rechtsprechung angesichts der Risikoüberlegung, dass ein aufgetretener Schaden zwar saniert sei, aber später wieder auftreten könne. Das Entstehen eines merkantilen Minderwerts setze im Allgemeinen eine gewisse Erheblichkeit des Mangels oder Schadens voraus. Die Erheblichkeitsgrenze liege erfahrungsgemäß bei 10 % des mangelfreien Gebäudewerts. Zur Bewertung von Wertminderungen aufgrund von Baumängeln und Bauschäden habe Aurnhammer Ende der 1970er Jahre das Zielbaumverfahren entwickelt. Bei dem Verfahren handle es sich um ein durch die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts anerkanntes Verfahren. Es gehe von der Annahme aus, dass sich der Wert eines Bauwerks in einem Gebrauchswert und einen Geltungswert unterteilen lasse. Die Grenzziehung zwischen beiden Werten sei flexibel. Die Methode beruhe auf einem hierarchischen System von Eigenschaften, die mithilfe von Gewichtungen bewertet würden. Während die Einschränkungen des Geltungswertes vom Wertermittler im Rahmen der Objektbesichtigung gut einzuschät-

zen seien, lasse sich der Schweregrad technischer Beeinträchtigungen ohne Hinzuziehung eines Bausachverständigen kaum beurteilen. Diese seien i.d.R. durch technische Messungen und Untersuchungen zu ermitteln. In einem Lösungsmodell gelte es daher, die Frage zu lösen, in welchem Umfang der Gebrauchswert und/oder der Geltungswert durch die Baumängel oder Bauschäden eingeschränkt seien und welche Bedeutung die betroffenen Bauteile des Gebäudes hätten. Diese Überlegungen führten weiter zum finanzmathematischen Modell von Oswald. Dessen Grenzwertmethode beziehe sich auf Minderwerte aufgrund von Baumängeln. Es gelte der Grundsatz, der auf Mangel- bzw. Schadensbeseitigungskosten bezogene Minderwert ändere sich je nach Beeinträchtigung der Brauchbarkeit. Mängel bzw. Schäden an einzelnen Bauteilen seien im Gesamtzusammenhang zu betrachten. Je stärker der Gebrauchs- und/oder Geltungswert beeinträchtigt sei und je höher diese Teilwerte bei den Nutzern üblicherweise gewichtet seien, desto höher sei die Wertminderung einzuschätzen. Als Problem erweise sich die fehlende Einbeziehung der Marktperspektive als dritte Dimension. Die Marktlage entscheide in erheblichem Maße darüber, in welchem Maße die Schadens- bzw. Mangelbeseitigungskosten als Werteeinfluss zu berücksichtigen seien.

Lösungsvorschläge

Bei behebbaren Baumängeln und Bauschäden ließen sich Mangel- bzw. Schadensbeseitigungskosten beziffern. Die Frage, ob diese Kosten vollständig oder nur anteilmäßig als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale zu berücksichtigen seien, könne nur fallabhängig vom Sachverständigen in Kenntnis des Marktgeschehens beurteilt werden. Des Weiteren sei zu hinterfragen, un-

ter welchen Bedingungen diese Frage überhaupt wertermittlungsrelevant sei. Zu unterscheiden sei die Marktanpassung (MAP I) bezogen auf den vorläufigen Vergleichs-/Ertrags-/Sachwert und zum anderen bezogen auf den Werteeinfluss besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale (MAP II). Ausgangspunkt für MAP II sei dann zunächst die finanzmathematisch ermittelte wirtschaftliche Wertminderung. Bei der Adaption auf Baumängel und Bauschäden seien je nach Ausprägung der Marktanpassung drei Szenarien zu unterscheiden, je nachdem, ob der Werteeinfluss den Beseitigungskosten entspreche oder höher bzw. niedriger ausfalle. Die Einschätzung der maximalen Marktanpassung verbleibe letztlich beim Sachverständigen. Einen Anhaltspunkt könne der objektspezifische Sachwertfaktor bieten. Mithilfe einer Umfrage des LVS Bayern werde derzeit eine empirische Untersuchung zum Werteeinfluss von Sanierungs- bzw. Modernisierungsbedarf durchgeführt.

JVEG-Bezahlung des Sachverständigen



Prof. Jürgen Ulrich

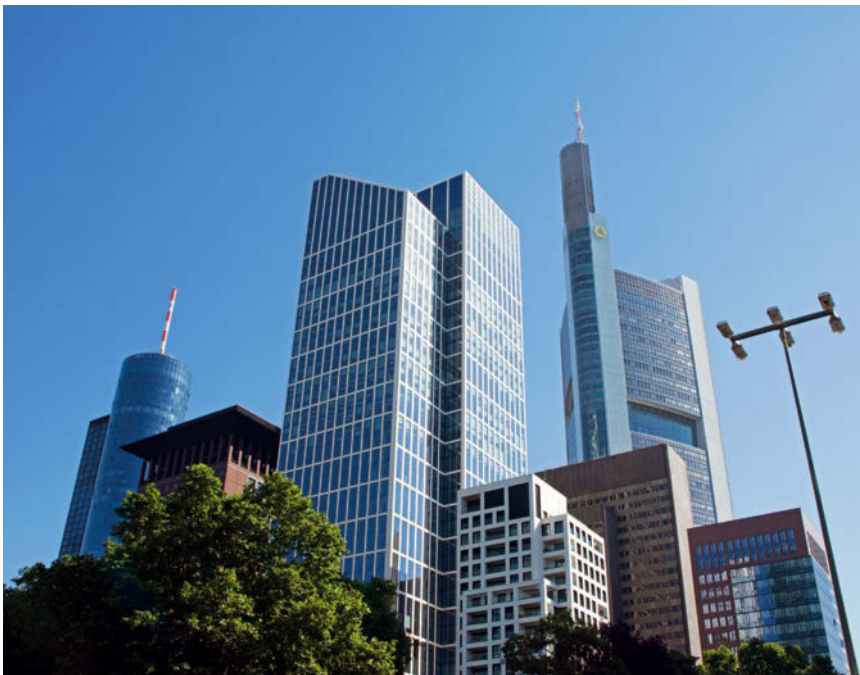
„In der Justiz spielen private Gutachten eine immer größere Rolle“,

sagte **Prof. Jürgen Ulrich**, Vorsitzender Richter am LG a.D. Ihre Bezahlung richte sich nach den Regelungen des Werkvertrags entweder gemäß § 631 BGB nach der vereinbarten Höhe oder gemäß § 632 BGB nach der üblichen Vergütung. Neben den gesetzlichen Regelungen hätte die drei Verbände BVS, BDVI und der LVS Bayern jeweils eine Honorarrichtlinie veröffentlicht. Da es sich nicht um einen einheitlichen Standard handle, stuften die Richter keine der Richtlinien als das Übliche ein. Die Honorierung gerichtlich bestellter Sachverständiger erfolge auf Basis des Justizvergütungs- und -entschädigungsgesetzes (JVEG). Sie umfasse ein Stundenhonorar und eine Aufwandsentschädigung. Das Bayerische Staatsministerium der Justiz habe im August 2016 die ihm zugehörigen OLG sowie Generalstaatsanwaltschaften angewiesen, darauf hinzuwirken, dass die Sachverständigen die einzelnen erbrachten Leistungen jeweils minutengenau angeben. Auch das Justizministerium von Nordrhein-Westfalen verfolge diese Handhabung. Nicht vergütet werde eine mangelhaft erbrachte Leistung. Mangelhaft sei eine Leistung, wenn sie wegen fachlicher Mängel oder Darstellungsmängeln nicht oder nur eingeschränkt verwertbar sei. Zu den nachträglich auftretenden Ablehnungsgründen zähle das Schaffen grob fahrlässiger Gründe, die einen Beteiligten zur Ablehnung wegen der Besorgnis der Befangenheit berechtige. Überschreite die Vergütung den angeforderten Auslagenvorschuss erheblich – i.d.R. um mehr als 20 % – und habe der Sachverständige nicht rechtzeitig auf diesen Umstand hingewiesen, erhalte er die Vergütung nur in Höhe des Auslagenvorschusses.

Gabriele Bobka

Wohnen in luftiger Höhe

Der stetige Zustrom an Einwohnern und knappe Flächen führen zu einer Renaissance des vertikalen Wachstums und zu einem Imagewandel der Hochhäuser vom sozialen Brennpunkt zur hippen Wohndestination mit entsprechend hohen Preisen. Allerdings steigen mit zunehmender Höhe die Baukosten durch höhere Anforderungen an Brandschutz, Logistik, Energieversorgung und Infrastruktur. Die Experten des Fach-Dialogs Hochhäuser von Heuer Dialog zeigten auf, wo Investments lohnen und welche Besonderheiten es zu beachten gilt.



Die Pipeline von Wohnhochhäusern ist gut gefüllt

„Das Bevölkerungswachstum konzentriert sich in Deutschland vor allem auf wirtschaftlich starke Räume wie München, Hamburg, die Rhein-Main-Region oder Berlin“, stellte **Sven Carstensen**, Geschäftsführer von bulwiengesa appraisal, fest. Der Trend zur Urbanisierung führe vor allem in Groß- und Universitätsstädten zu einem deutlichen Anstieg der Kauf- und Mietpreise. Trotz hoher Bautätigkeit könne dort der Wohnungsbedarf bis 2030 wohl nicht gedeckt werden. Daher gewännen Wohnhochhäuser insbesondere in den A-Städten zunehmend an Attraktivität. Im Zeitraum zwischen 2012 und 2022 entstünden dort 97 Wohnhochhäuser mit insgesamt 18.386 Wohnungen. Die Schwerpunkte der Entwicklungen lägen in Berlin mit 27 Projekten und in

Frankfurt mit 24 Projekten. Zwischen 2017 und 2020 entstünden in Berlin 4.350 von insgesamt 68.600 Wohnungen in Hochhäusern, in Frankfurt seien es 3.790 von 16.323 Wohnungen. In der Main-Metropole entstehe mit 172 m auch Deutschlands höchstes Hochhaus, der Grand Tower. Die durchschnittlichen Kaufpreise neuer Eigentumswohnungen in Hochhäusern lägen in Frankfurt zwischen 4.900 € und 8.500 €/m², stiegen aber je nach Objekt und Etage auf bis zu 19.000 €. Die Mietspannen reichten von 12,50 € bis zu 30,00 €/m². Während der Anteil deutscher Käufer im vergangenen Jahr mit 80 % noch überwogen habe, sei inzwischen eine verstärkte Nachfrage ausländischer Käufer – vor allem Chinesen – zu beobachten. Im Grand Tower liege der Anteil ausländischer Käufer bereits bei 50 %. In Frankfurt lägen die Schwerpunkte

der Wohnhochhausentwicklungen im Europaviertel und der City West bzw. Bockenheim. Im Bankenviertel entstünden neben Wohnhochhäusern auch Hochhäuser mit hybrider Nutzung wie der Omniturm. Im kleinteiliger strukturierten Hamburg entstünden die meisten Wohnhochhäuser in der Hafencity. Der Anteil der Wohneinheiten in Hochhäusern umfasse hier 910 von insgesamt 33.597 Wohnungen.

Ingenieurtechnische Herausforderungen moderner Skyscraper

„Die Ingenieursplanung von Wohnhochhäusern ist extrem komplex“, so die Erfahrung von **Michael Vitzthum**, Mitglied der Geschäftsleitung der WSP Deutschland. Neben dem Wind gelte es auch, andere horizontale Lasten berücksichtigen. „Grundprinzipien der Physik, wie die Verteilung der Gravitationskräfte, lassen sich heute besser händeln“, berichtete Vitzthum. Im Rahmen von Windkanaluntersuchungen und Computermodellierung gelte es, die Windlasten des Gebäudes festzustellen, diese möglichst umfassend zu reduzieren und das Gebäude optimal an die Gegebenheiten anzupassen. In den Analysen würden auch lokale Windlasten und Windereignisse, die nur selten auftreten, berücksichtigt. Als weitere sehr wichtige Ingenieurdisziplinen und Aspekte, welche bei der Hochhausplanung von Beginn einzubinden seien, nannte er die technische Ausrüstung, die vertikale Erschließung, die Geotechnik, den Brandschutz, die Fassadenplanung, die Bauphysik und die Nachhaltigkeit. Als zunehmend wichtigeren Aspekt nannte Vitzthum die Sicher-

heit der Nutzer. Als technische Lösungen böten sich dabei die Kameraüberwachung (CCTV), Alarmanlagen (IDS-Intruder Detection Systems) und Zugangskontrollen (Automated Access Control Systems) an. Noch kaum in der Praxis angekommen, seien frühzeitige Überlegungen hinsichtlich eines späteren Rückbaus von Wohnhochhäusern.

Das (Wohn-)Hochhaus der Zukunft

„Angesichts stetig steigender Grundstücks- und Baupreise bietet sich als eines der Instrumente zur Errichtung preiswerter Wohnungen der Typenbau an“, stellte **Timo A. Péli**, Projektleiter Neubau bei der HOWOGE Wohnungsgesellschaft, fest. Als Kostenfaktoren, die den Bau von Hochhäusern verteuere, nannte Péli die erhöhten Brandschutzanforderungen, wie nicht brennbare Fassaden, Brandschutztüren, Feuerwehraufzug, Rauchschutzdruckanlage, nasse Steigleitungen und Sicherheitsbeleuchtung. Neben den dadurch entstehenden höheren Kosten, die Péli mit 120 bis 180 €/m² bezifferte, sinke die Wohnfläche um ca. 5 % zur BGF. „Hoch und günstig lässt sich nur bauen, sofern man die 60-m-Grenze nicht überschreitet“, so Pélis Schlussfolgerung. Zudem müsse der Bau an den Erleichterungsvorgaben der Musterhochhaus-Richtlinie (MHHR) ausgerichtet werden. Von hoher Bedeutung seien eine optimale Flächeneffizienz, kompakte, „gestapelte“ Grundrisse und wenige Regelgeschosse. Hinzukämen einfache Fassadensysteme, ein wirtschaftliches Tragwerk, optimierte Schachtführung und wenige Details. Im vergangenen Jahr habe die Wohnungsbaugesellschaft in Abstimmung mit der Architektenkammer und Senatsverwaltung Berlin einen Wettbewerb für das „Typenhaus 2.0“ ausgelobt, an dem 15 namhafte deutsche und internationale Architekturbüros teilgenommen hätten. Ziel sei es gewesen, einen Prototypen zu entwickeln, der sich auf 12 bis 21 Geschosse umsetzen lasse, maximal 600 m² BGF umfasse, Flexibilität durch Modularität garantiere und sich mit weniger als

1.800 €/m² verwirklichen lasse. Am 28.2.2017 habe das Preisgericht LIN Labor Berlin den ersten Preis zugesprochen. Als Stellschrauben zur Erreichung des angestrebten Kostenrahmens nannte Péli die Optimierung der Flächeneffizienz durch wenige Erschließungsfläche, ein innenliegendes effizientes Sicherheitstreppenhaus (H-Form), flexible Grundrisse durch Deckensysteme mit großen Spannweiten und nicht tragenden Innenwänden und einen vielseitigen Wohnungsmix mit wenigen Regelgeschossen und durchgehenden Schächten. Nicht tragende Fassaden in Modulbauweise sorgten für Flexibilität, wenige vorgefertigte Bauelemente schafften ein flexibles, kostengünstiges Baukastensystem, das ortsspezifisch angepasst werden könne. „Hochhausbau ist teurer als Geschossbau, aber bei Kenntnis der Kostenstellschrauben und Optimierung der Planung erscheint eine Realisierung zum angestrebten Kostenrahmen von 1.800 €/m² Wfl. (KG 300 + 400) möglich“, so Pélis Fazit.

Den Hochhaus-Rahmenplan neu denken

„Im Stadtbild von Frankfurt, das sich durch eine weitgehend flächige Bebauung auszeichnet, sind Hochhäuser überwiegend in Clustern organisiert“, legte **Markus Rademacher**, stellvertretender Leiter des Stadtplanungsamtes der Stadt Frankfurt, dar. Der Hochhausbau habe in Frankfurt schon nach dem Zweiten Weltkrieg begonnen. Die gesellschaftlichen und politischen Marktverhältnisse hätten schon immer Einfluss auf die Hochhausentwicklung ausgeübt. Aus der Enttäuschung heraus, nicht Hauptstadt geworden zu sein, sei der Wunsch entstanden, sich als Finanzmetropole zu positionieren. In den 1990er Jahren sei nach der Wiedervereinigung die Entscheidung gefallen, die EZB in Frankfurt anzusiedeln. Die Skyline der Bankentürme stifte heute Identität und werde weltweit mit dem Stadtbild Frankfurts verbunden. Im Jahr 1999 habe die Stadt erstmals eine umfassende Rahmenplanung zur Fortentwicklung der Hochhauslandschaft, entworfen vom Architekturbüro Jourdan & Mül-

ler, beschlossen. Dieser Hochhaus-Rahmenplan sei 2008 überarbeitet und fortgeschrieben worden. Aktuell stehe eine neue Überarbeitung im Raum, allerdings stehe man hierbei noch ganz am Anfang. Die erneute Fortschreibung werde keine dramatischen Änderungen nach sich ziehen, sondern die bestehenden Hochhauscluster und Hochhausachsen sinnvoll ergänzen. Einzelstandorte seien als Raumzeichen nur bei herausragender öffentlicher Bedeutung oder in besonderer städtebaulicher Situation denkbar. Voraussetzung für deren Genehmigung sei eine hervorragende Erschließungsqualität im öffentlichen Nahverkehr, hohe Energieeffizienz, Wettbewerbe zur Findung der Architektur und die Erfüllung der 30 %-Quote für Wohnnutzung oberhalb der Hochhausgrenze.

Pro und Contra (teure) Wohnhochhäuser

„Es wird interessant sein, zu beobachten, ob der Trend zum Hochhaus auch in den preiswerten Bereich überschwappt“, stellte **Timo A. Péli** fest. „Als wir vor zehn Jahren in Köln mit dem Bau der Kranhäuser begonnen haben, stießen wir auf massiven Widerstand“, berichtete **Reinhold Knodel**, Vorstand der Pandion AG. Das Image des Produkts Hochhaus sei heute erheblich besser. Es müsse allerdings aufgrund der höheren Baukosten eine gewisse Lagequalität aufweisen. Das Produkt sei kein geeignetes Instrument für den preisgünstigen Wohnungsbau. „Ein Hochhaus von mehr als 60 m Höhe verfügt lediglich über einen Ausnutzungsgrad von 60 bis 64 % an Wohnfläche“, stellte **Christoph Gröner**, Vorstandsvorsitzender der CG Gruppe, fest. Insbesondere die zusätzlichen Brandschutzanforderungen benötigten Flächen, die aufseiten der Wohnfläche verloren gingen. Die Diskussion um Quadratmetermieten sei allerdings wenig zielführend, vielmehr müssten Wohnungen in unterschiedlichen Größen zur Verfügung gestellt werden. „Familien als Zielgruppe kommen für Wohnhochhäuser weniger in Betracht“, sagte Knodel. Meist zögen dort Menschen mit einem gewissen Ka-

pital im Rücken ein. „Bislang kamen die Käufer in Frankfurt überwiegend aus Deutschland“, stellte Rademacher fest. In der Innenstadt seien Hochhäuser akzeptiert, am Stadtrand dagegen weniger. In Frankfurt gebe es zahlreiche Wohnhochhäuser im Bestand, die seitens ihrer Bewohner Wertschätzung genießen. „Die Finanzierungsanfragen für Wohnhochhäuser sind noch bescheiden und konzentrieren sich auf Frankfurt und Berlin“, berichtete **Gerhard Meitinger**, Leiter Real Estate Finance Deutschland, pbb Deutsche Pfandbriefbank. Neben dem Standort seien auch die geplanten Serviceangebote von Bedeutung. „Wir bauen Wohnhochhäuser nur in Quartieren. Zudem muss es einen guten Grund geben, der den Standort als hochhausgeeignet qualifiziert“, so Gröner. In Hochhäusern müsse neben höheren Herstellungskosten auch mit höheren Folgekosten gerechnet werden. „Weniger als 4 €/m² Betriebskosten sind kaum zu schaffen“, sagte Gröner. Daher gewinne der intelligente Bau zunehmend an Bedeutung. Im Hinblick auf die hohen Brandschutzanforderungen in Deutschland waren sich alle Diskutanten einig, dass ein Brand wie im Londoner Grenfell Tower hierzulande unwahrscheinlich wäre. „In Hochhäusern hierzulande darf im Gegensatz zu normalen Bauten kein brennbares Fassadenmaterial verwendet werden“, stellte Gröner fest. „Der Brandschutz hat in Deutschland ein so hohes Maß angenommen, dass das Wohnen im Hochhaus sicher ist“, bestätigte Knodel. „Die vorhandene Unsicherheit ist eher eine gefühlte, denn eine tatsächliche“, sagte Rademacher.

Geotechnische Aspekte bei Hochhäusern

„Laut Klassifizierung des Eurocodes EC 7 gehören Hochhäuser zur Klasse GK 3, die Gebäude mit schwierigem Baugrund- oder Belastungsverhältnissen und höheren Risiken umfasst“, erläuterte **Heiner Fromm**, Bereichsleiter Geotechnik Rhein-Main-Region, CDM Smith Consult. Die Gründung eines Hochhauses müsse auf hohe Lasten und größere Setzungen aus-

gerichtet sein. Hierzu gebe es unterschiedliche Möglichkeiten: Eine Flächen Gründung mit entsprechend großflächiger und massiver Fundamentplatte, die Tiefgründung mit schlanker Fundamentplatte und Pfählen zur Lastabtragung sowie die kombinierte Pfahl-Plattengründung. Unterschiedliche Möglichkeiten gebe es auch für die Baugrube. Hier sei zwischen Verbau und verankerter bzw. ausgesteifter Baugrube zu unterscheiden. Problematisch gestalte sich beim Hochhausbau zudem häufig der Bau im Grundwasser, der wasserrechtliche Genehmigungen voraussetze, die Verwendung von Unterwasserbeton oder eine Grundwasserentspannung erfordere. Weiterhin gelte es, den Einfluss auf die Nachbarbebauung zu beachten. Bei einem Gebäude, das mehr als 20 m in die Tiefe gründe, könne es bei einer Grundwasserentnahme sowie aufgrund der hohen Lasten zu großräumigen Setzungen kommen. Der Einfluss auf die Nachbarbebauung sei entsprechend groß. Während bei einem Einfamilienhaus die Kosten für den Hochbau 70 %, für die TGA 22,5 % und für den Tiefbau 7,5 % ausmachten, entfielen beim Hochhausbau 45 % auf den Hochbau, 45 % auf die TGA und 10 % auf den Tiefbau.

Deutsches Bankareal wird zum Quartier „Four Frankfurt“

„Nach einer mehr als zweijährigen Entwicklungszeit rückt der Ausführungsbeginn nun näher“, berichtete **Tobias Sauerbier**, Mitglied der Geschäftsführung der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft. Das ehemalige Deutsche-Bank-Areal zwischen Jung-hofstraße und Großer Gallusstraße solle nach einem Entwurf des niederländischen Architekturbüros UN Studio zum neuen Hochhausquartier „Four Frankfurt“ entwickelt werden. Mit dem gemischt genutzten Quartier werde ein Standort, der über 45 Jahre nicht mehr allgemein zugänglich gewesen sei, durch neue Wege, Plätze und publikumsintensive Nutzungen in den Sockelzonen wieder zum öffentlichen Raum. Auf dem Areal entstünden neben Wohnungen

(29 %) und Büros (48 %) auch Gastronomie und Einzelhandel (6 %), Hotels (14 %), Geschäfte für die Nahversorgung, eine Kindertagesstätte und Erlebnisflächen mit insgesamt rd. 219.000 m² BGF. Die vier geplanten Hochhäuserhöhen von ca. 228, 173, 120 und 100 m, verbunden durch eine mehrgeschossige Sockelbebauung, setzten neue städtebauliche Akzente. Ein öffentlicher Dachgarten solle die Aufenthaltsqualität zwischen den Hochhäusern zusätzlich steigern. Der Baubeginn erfolge Anfang 2018, die Fertigstellung der Mietflächen sei für 2022 geplant.

Heimat durch Hochhäuser vermitteln

„Nach dem Abzug der US-Streitkräfte stehen in Mannheim 500 ha an Konversionsflächen zur Verfügung“, erläuterte **Karl-Heinz Frings**, Geschäftsführer der GBG Mannheimer Wohnungsgesellschaft. Das gut 144 ha große Areal Benjamin Franklin Village sei 60 Jahre lang eine Stadt in der Stadt, ein Armeegelände der US-Streitkräfte gewesen, auf dem 8.000 Amerikaner lebten und arbeiteten. Das Gesamtareal gliedere sich in Benjamin Franklin Village mit der Offizierssiedlung, Sullivan Barracks und Furnari Barracks. Auf einer Fläche, die fast so groß sei wie die Mannheimer Innenstadt, entstehe ein lebendiges, zukunftsfähiges Stadtquartier mit einem Mix aus Wohnraum, Arbeitsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen, mit Einkaufsmöglichkeiten, einem durchdachten Verkehrskonzept und direkten Wegen in die umliegenden Viertel, zum Zentrum und in die Natur. „Die architektonische Mitte von Franklin hat in mehrfacher Hinsicht Leuchtturmcharakter: Vier etwa 13-stöckige Wohngebäude sind in Form der Buchstaben H-O-M-E konzipiert und symbolisieren die neue Heimat, die hier für die neuen Bewohner entstehen wird“, berichtete Frings. Herausstechen würden sie nicht nur durch das symbolträchtige, futuristische Design und ihre Höhe, sondern auch durch eine individuelle, strahlende Farbgebung.

Im Zentrum des Quartiers entstehe ein öffentlicher Bau in Hügelform mit begrünter Oberfläche, in dem die Nahversorgung untergebracht werde.

Höhenentwicklung im Städtebau en vogue

„Vor sechs bis sieben Jahren lagen Hochhausentwicklungen in Deutschland nicht im Trend. Innovativer Städtebau fand eher in Kanada und Australien statt“, stellte **Thomas Schmengler**, Geschäftsführer von Deko Immobilien, im Rahmen eines Panels fest. „In Berlin entstehen Wohnhochhäuser nicht nur am Rand, sondern auch in sehr zentralen Lagen“, berichtete **Manfred Kühne**, Abteilungsleiter Städtebau

und Projekte der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen der Stadt Berlin. „Das Stigma, das durch Hochhausbauten im sozialen Wohnungsbau der 1950er und 1960er Jahre entstanden war, ist überwunden.“ Projektentwickler setzten verstärkt auf Wohnnutzung in Hochhäusern. „Die vergangenen 15 Jahre haben wir eher Bürohochhäuser geplant, inzwischen holt die Wohnnutzung allerdings deutlich auf“, sagte **Sebastian Schöll**, Partner und Geschäftsführer bei KSP Jürgen Engel Architekten. Auch Revitalisierungen nähmen zu. „Mannheim ist als Quadrate-Stadt gebaut, in deren Innenstadt Hochhäuser nicht passen“, stellte **Karl-Heinz Frings** fest. „Der Trend zur Urbanisierung forciert den Hochhausbau

auch im Segment Wohnen. Zudem werden gemischte Nutzungen zunehmen“, lautete Schmenglers Prognose. Bei Funktionsmischungen halte er es für besser, diese nicht innerhalb eines Gebäudes, sondern innerhalb eines Ensembles umzusetzen. Büromieter hätten beispielsweise ein höheres Sicherheitsbedürfnis als Bewohner, und Hotelgäste eine andere Taktung bei der Nutzung der Fahrstühle. „Sofern Projektentwickler die Wahl haben, entscheiden sie sich meist für eine Trennung der Funktionen“, so die Erfahrungen von Kühne. „Im Upper West in Berlin besteht eine Mischnutzung aus Büro, Hotel und Einzelhandel, allerdings mussten dafür drei getrennte Eingangsbereiche konzipiert werden“, berichtete Schöll.

Gabriele Bobka

Innovationsregion Rhein-Neckar

Die Region der Tüftler und Entdecker ist mit ihren 2,4 Mio. Einwohnern der siebtgrößte Wirtschaftsraum Deutschlands. In den Bereichen Energie- und Verkehrssektor, im Gesundheits- und Bildungswesen sowie in der Verwaltung treibt die Metropolregion Rhein-Neckar die digitale Transformation voran und plant hierbei, bundesweite Standards zu setzen. Beim Regionen-Dialog Rhein-Neckar von Heuer Dialog kamen zudem aktuelle Entwicklungen und Projekte zur Sprache. Getagt wurde im ehemaligen Hallenbad Nord, in dessen Sauna sich der frühere Bundeskanzler Helmut Kohl häufiger erholte, und das heute eine gefragte Location für Existenzgründer und Start-ups ist.

Entwicklungen in den drei Kernstädte Mannheim, Ludwigshafen und Heidelberg

„Mannheim entwickelt sich in einer Rasananz, die es so in der Nachkriegszeit noch nicht gegeben hat“, berichtete **Lothar Quast**, Bürgermeister der Stadt Mannheim. Die Lage auf dem Arbeitsmarkt entwickle sich aufgrund der gesunden, vielfältigen Gewerbestruktur gut. Die Stadt habe sich vorgenommen, jährlich 100 Mio. € in Infrastruktur und Schulen zu investieren. Die Konversion der ehemaligen Militärfächen stelle eine große Herausforderung dar. Die Stadt habe ihre Ziele im Umgang mit den Flächen, unter einer breit angelegten Einbindung der Bürger, in mehreren Weißbüchern Konversion zusammen-

gefasst. „So gelang es uns, in jedem Gebiet trotz der sehr unterschiedlichen Qualitäten hinsichtlich Lage, Bebauung und Infrastruktur eine lebendige Mischung von Nutzungen und sozialen Strukturen zu entwickeln“, stellte Quast fest. Der Verkauf der Grundstücke erfolge auf der Basis einer Konzeptvergabe, die neben dem Preis auch die Konzeptqualität, die Auswirkungen der Investorenplanung im städtischen Gesamtkontext und das Zueinander der Einzelplanungen berücksichtige. Auf dem Turley Areal entstehe ein urbanes Wohnquartier mit Gastronomie, Bäckern sowie Bildungseinrichtungen und gemeinschaftliche Wohnformen neben klassischen Eigentums- und Mietwohnungen, betreutem und inklusivem Wohnen. Die Tom Bock Group setze

dort ihr Großprojekt „SoHo Turley“ Stück für Stück um. Auf dem 45 ha großen Taylor Areal solle ein innovativer Gewerbepark mit Groß- und Kleingewerbe und elektromobilem Lieferverkehr entstehen. Eine besondere Attraktivität und Qualität dieses Quartiers werde dabei durch den hohen Grünanteil generiert, der den Mannheimer Grünzug komplettiere. Auf dem Benjamin Franklin Areal bleibe ein Teil der etwa 60 Jahre alten Wohnungen bestehen und werde durch hochwertige Neubaugebiete, Sport- und Schulanlagen sowie Einzelhandel ergänzt. Die in den Spinelli Barracks vorhandenen Hallen sollten fast alle Freiflächen weichen, u.a. für die Bundesgartenschau 2023. Die verbleibende Fläche diene der Wohnbebauung.



„Ludwigshafen ist ein wirtschaftsstar- kes, aber finanzschwaches Zentrum“, stellte **Dieter Feid**, Kämmerer und Beigeordneter der Stadt Ludwigshafen, fest. Der hohe Anteil an Industrie und Gewerbe sichere der Stadt ein gutes Gewerbesteuerauf- kommen. Das führe allerdings dazu, dass die Stadt aus dem kommunalen Finanzausgleichssystem herausfalle. Belastet werde die Stadt zudem durch einen negativen Pendlersaldo von 70 %. Ludwigshafen gehöre zu den zehn Städten Deutschlands mit der höchsten Verschuldung. Die Be- völkerung entwickle sich positiv. Ent- sprechend hoch gestalte sich die Nachfrage am Wohnungsmarkt. Ebenfalls hoch sei die Nachfrage nach Gewerbeflächen. Die Nachfrage nach größeren Logistikflächen könne die Stadt selbst schon seit längerer Zeit nicht mehr befriedigen. Hier käme zunehmend wie im Fall der Ama- zon-Ansiedlung auf Frankenthaler Gemarkung die Region zum Zuge. Die Leerstandsquote für Gewerbeflä- chen liege unter 2 %. Unter dem Titel „Heute für Morgen“ sei die Stadt näher an den Rhein gerückt und habe sich neu positioniert. Die Bebau- ung am Rheinufer Süd neige sich der Vollendung zu, der Umbau des ehe- maligen Kaufhofs zu einem Handels- und Dienstleistungszentrum laufe und für das C&A-Gebäude werde mit dem Eigentümer ein neues Kon- zept abgestimmt. Im September die- ses Jahres werde das MOXY Hotel am Platz der Deutschen Einheit eröff- net. Eine große Herausforderung der

kommenden Jahre stelle das Stadt- entwicklungsprojekt City West dar. Auslöser sei der Ersatz der 2 km lan- gen Hochstraße Nord, eine der wichtigsten Verkehrsverbindungen innerhalb der Metropolregion Rhein- Neckar, durch eine 850 m lange ebenerdige Stadtstraße. Mit geplan- tem Baustart des Straßenbaus frühes- tens Ende 2019 entstünden ca. 14 bis 18 ha Baufläche inmitten der Stadt, in denen gemischt genutzte Quartiere entstehen könnten.

„Heidelberg ist ein Wissenschafts- standort par excellence mit Hoch- schulen und Forschungsinstituten mit internationalem Renommee“, stellte **Jürgen Odzuk**, Erster Bürgermeister der Stadt Heidelberg, fest. Die Se- henswürdigkeiten wie das Schloss und die historische Altstadt zögen jährlich rund 12 Mio. Touristen an. Mit dem Abzug der US-Streitkräfte vor vier Jahren sei auch ein werbe- wirksamer Marketingfaktor entfallen. An Konversionsflächen stünden nun 150 ha zur Verfügung, die für die Stadt ein wahres Geschenk darstell- ten. Die Flächen lägen zum großen Teil in sehr zentralen Lagen und könnten dazu beitragen, den Druck auf dem Baulandmarkt zu reduzie- ren. In den vergangenen beiden Jah- ren hätten die Bodenpreise um 28 % zugelegt, die Wohnungspreise gin- gen durch die Decke. Die Konver- sionsflächen seien daher sehr ge- fragt. Doch auch die Unternehmen, die Universität und die Universitätskli- nik benötigten Erweiterungsflächen.

Jahrelang seien die Prognosen von ei- ner zu geringen Bevölkerungszunah- me ausgegangen und entsprechend zu wenig gebaut worden. Die erste nennenswerte Entwicklung sei ab 2000 mit der Entwicklung der Bahn- stadt erfolgt. Mit seiner Gesamtflä- che von 116 ha sei der neue Stadtteil größer als die gesamte Heidelberger Altstadt und genieße als eine der größten Passivhaussiedlungen der Welt Vorbildcharakter für Nachhaltig- keit. Das Handlungsprogramm Wohn- en sehe jährlich 800 neue Wohnun- gen vor, mehr sei im Moment nicht zu schaffen. Das parallel beschlosse- ne neue Wirtschaftsentwicklungskon- zept setze ein klares Signal, dass die Wohn- und die Gewerbeflächenent- wicklung in Heidelberg nicht in Kon- kurrenz zueinander stehen solle.

Panel zur digitalen Modell- region

„In der Metropolregion Rhein-Neckar arbeiten Kommunen, Wirtschaft und Wissenschaft über die Ländergren- zen von Baden-Württemberg, Hes- sen und Rheinland-Pfalz hinweg eng zusammen. Für die kommenden Jah- re übernimmt sie als Modellregion eine Vorbildfunktion bei der Umset- zung der Digitalen Agenda des Bun- des“, berichtete **Marco Brunzel**, Leiter Stabsstelle Digitale Modellre- gion der Metropolregion Rhein-Ne- ckar. Zur Erarbeitung eines regiona- len Umsetzungskonzeptes für eine ebenen- und branchenübergreifende Vernetzung und Digitalisierung öf- fentlicher Infrastrukturen habe die Gesellschaft Metropolregion Rhein- Neckar Anfang 2016 eine Stabsstelle „Digitale Modellregion“ eingerichtet. Im Rahmen des Modellvorhabens „Kooperatives E-Government in fö- deralen Strukturen“ solle Unterneh- men ein einheitlicher Zugang zu den 26 unteren Baubehörden ermöglicht und Möglichkeiten für eine elektro- nische, organisationsübergreifende Beteiligung entwickelt werden. Das „Virtuelle Bauamt“, das Verwaltung und Wirtschaft vernetze, solle Pro- zessdauer, Informationsverluste an den Schnittstellen und Bürokratie- kosten verringern. Eine Herausforde- rung stelle dabei die Digitalisierung und Archivierung Hunderttausender von Bauakten dar. Für die Metro-

polregion sicherten einfache und schnelle Verwaltungsprozesse einen nicht zu unterschätzenden Standortvorteil im globalen Wettbewerb. „Wir befinden uns in Mannheim auf einem guten Weg. Insbesondere im Planungsbereich spielt das Thema Digitalisierung eine große Rolle“, stellte **Lothar Quast** fest. Beim Bau des neuen Technischen Rathauses im Glückstein-Quartier gelte es daher, Lagerflächen zu vermeiden, die künftig nicht mehr benötigt würden. Daneben spiele in der Region auch das Thema Industrie 4.0 eine große Rolle. „Die Unternehmen in der Region erwarten, dass wir unsere Dienstleistungen digital anbieten“, sagte **Dieter Feid**. Die Stadt Ludwigshafen habe einen Masterplan E-Government aufgelegt. Nun gehe es darum, die Digitalisierung Schritt für Schritt zu entwickeln.

Der Büroimmobilienmarkt boomt

„Der Büroflächenumsatz lag in den drei Kernstädten der Metropolregion Rhein-Neckar, Heidelberg, Ludwigshafen und Mannheim, im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2015 bei 128.000 m²“, berichtete **Konstantinos Krikelis**, Principal Consultant, Metropolregion Rhein-Neckar, Bereich Office bei JLL. Es bestehe ein optimaler Branchenmix, der Unabhängigkeit von der Entwicklung einzelner Großunternehmen sichere. Das Mietpotenzial habe sich in Mannheim im Zeitraum 2011 bis 2016 um 20 % auf 16,50 €/m², in Heidelberg um 10 % auf 16,00 €/m² und in Ludwigshafen um 22 % auf 11,00 €/m² verbessert. Der Leerstand betrage in Ludwigshafen nur noch 1,2 %, in Heidelberg 2,9 % und in Mannheim 4,5 %. Im Vergleich mit den A-Städten punkte die Metropolregion mit einem durchschnittlichen Leerstand von 3,4 % als sicherer Hafen. Im Vergleich zu den ‚Secondary Cities‘ habe sich die Region im vergangenen Jahr mit 166.000 m² den Spitzenplatz im Flächenumsatz gesichert. Für das Jahr 2017 gehe er von einem konstant niedrigen Leerstand und einem Anstieg der Spitzenmiete auf 17,00 €/m² aus, der Flächenumsatz werde sich voraussichtlich zwischen 120.000 und 130.000 m² bewegen.

Trockenübungen im Lehrschwimmbecken



Das ehemalige Hallenbad Nord ist heute eine gefragte Location für Start-ups.
Quelle: Milla Architekten

„Das 1956 errichtete Hallenbad Nord war das erste Stadtbad Ludwigshafens und wurde von der Bevölkerung und den Schulen rege genutzt“, führte **Jörg Grischy**, Projektleiter und Geschäftsführer der TWL Immobilien, aus. Im Jahr 2001 sei das denkmalgeschützte Bad aus Rentabilitätsgründen geschlossen worden und habe danach leer gestanden. Im Jahr 2016 habe die TWL eine 4.500 m² große Teilfläche des Gebäudes erworben. Das 50m-Becken, das rund 1.000 m³ Wasser fasse, diene dem nahegelegenen Müllheizkraftwerk als Becken für Löschwasser. Der von der TWL erworbene Teil sei nach den Plänen des Büros Milla Architekten kernsaniert und zu einem Gründerzentrum umgebaut worden. Die für den Denkmalschutz relevanten architektonischen und dekorativen Elemente der 1950er Jahre, etwa die gekachelten Handtuchhalter und Seifenschalen oder das Wandmosaik am früheren Tauchbecken, seien erhalten worden. Junge, innovative Firmen fänden hier hochwertigen und kreativen Raum im Rahmen eines Coworking Space. Zudem biete ein Accelerator-Programm Mentoring- und Beratungsdienstleistungen für Start-ups, um vielversprechende Geschäftsideen erfolgreich zur Marktreife zu bringen. Im ehemaligen

Lehrschwimmbad stehe nun ein Veranstaltungsbereich für bis zu 80 Personen zur Verfügung.

Gekommen, um zu bleiben

„Mannheim ist eine prosperierende Stadt mit einer Arbeitslosenquote von lediglich 5,7 % und Existenzgründungsquote, die mit 7,7 je 1.000 Einwohner deutlich über dem Durchschnitt von Baden-Württemberg liege“, sagte **Dr. Wolfgang Miodeck**, Fachbereich Wirtschafts- und Strukturförderung der Stadt Mannheim. Auch Touristen schätzten die Stadt. Im vergangenen Jahr seien 1,3 Mio. Übernachtungen verzeichnet worden. Die Zahl der Touristen habe sich in den vergangenen zehn Jahren bei fast konstanter Bettenzahl verdoppelt. Es herrsche daher ein Bedarf an neuen Hotels. In zentraler Lage rund um den Mannheimer Hauptbahnhof entstünden mit dem Glückstein-Quartier, dem Kepler-Quartier und dem Postquadrat hochwertige Flächen für unterschiedliche Nutzungen. Das Glückstein-Quartier, das auf ehemaligen Gleis- und Betriebsflächen der Deutschen Bahn und einem früheren Industriegelände entstehe, nehme immer mehr Gestalt an. In dem neuen Stadtquartier für Dienstleister, Wissenschaftseinrichtungen und hoch-



wertiges Wohnen könnten bis zu 4.600 Menschen arbeiten und 1.500 Einwohner eine neue Heimat finden. Mit dem Neubau des Technischen Rathauses auf dem Baufeld 5 im Glückstein-Quartier werde auch die Verwaltung der Stadt Mannheim ab 2019 vor Ort vertreten sein. Auf der anderen Seite des Hauptbahnhofs bilde ein rund 4 ha großes Gelände zwischen Willy-Brandt-Platz und dem ehemaligen Postbahnhof ein Pendant zum Glückstein-Quartier. Ende 2015 hätten die Abbrucharbeiten der in die Jahre gekommenen Zweckbauten begonnen. Die Konversion des ehemaligen Infrastrukturareals werde zu einer deutlichen Aufwertung und Stärkung des Bahnhofsumfeldes beitragen. Auf einem rund 12.500 m² großen Teilareal, das direkt an den Willy-Brandt-Platz am Mannheimer ICE-Bahnhof anschließt, plane die Mannheimer Unternehmensgruppe Diringer & Scheidel im Kepler-Quartier Büros, Wohnungen und ein Hotel. Die unterirdische Halle des ehemaligen Post-Sortier-

zentrums werde zur zweigeschossigen Tiefgarage umgebaut. Die Fertigstellung sei für Ende 2019 vorgesehen. Auf dem mittleren Teil des Post-Geländes plane Eyemaxx Real Estate gemeinsam mit einem österreichischen Joint-Venture-Partner das 20.000 m² große gemischt genutzte „Postquadrat“ mit insgesamt rd. 60.000 m² BGF. Im östlichen Abschnitt des Areals errichte Projektentwickler GBI ein Holiday Inn Express mit 160 Zimmern. Auf dem ehemaligen Vögele-Gelände direkt am Neckarauer Übergang habe sich der Triwo-Gewerbepark entwickelt. Auf den noch nicht bebauten Baufeldern sei ein Bauvolumen von ca. 30.000 m² BGF realisierbar. Hier solle auch die künftige Konzernzentrale des Baudienstleisters Bilfinger entstehen. Bereits angesiedelt hätten sich der Bildungscampus, mehrere Akademien und Institute, das Haus der Berufsbildung der IHK, ein Studentenwohnheim und Hauptverwaltung für die Hochschule Mannheim.

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Redaktion im Verlag

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

Verantwortlich für den Inhalt

Gabriele Bobka

Manuskripte

Manuskripte sind unmittelbar an die Redaktion im Verlag zu senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Der Verlag behält sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor.

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 15. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellungen/Kündigungen

Inland: Einzelheft 23,10 € inkl. MwSt. und Versandkosten; Jahresabonnement 143,70 € 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.

Verlag: Bundesanzeiger Verlag GmbH

Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Geschäftsführung: Dr. Matthias Schulenberg, Jörg Mertens

Abo-Service

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

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Vervielfältigungsrecht bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Befugnis zur Einspeicherung in eine Datenbank sowie das Recht zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, insbesondere im Wege elektronischer Verfahren einschließlich CD-ROM und Online-Dienste.

Haftungsausschluss

Die in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge wurden nach bestem Wissen und Gewissen geprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Haftung für etwaige mittelbare oder unmittelbare Folgeschäden oder Ansprüche Dritter ist ebenfalls ausgeschlossen. Namentlich gekennzeichnete Beiträge geben nicht notwendig die Meinung der Redaktion wieder.

Anzeigenleitung

Hans Stender
Bundesanzeiger Verlag GmbH
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Telefon: 0221/9 76 68-343
Telefax: 0221/9 76 68-288
E-Mail: hans.stender@bundesanzeiger.de

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 12 vom 1.1.2017

Herstellung

Günter Fabritius, Telefon: 0221/9 76 68-182

Satz

Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Druck

Appel & Klinger Druck und Medien GmbH,
Schneckenlohe

ISSN:1862-0930