

Der Immobilien- bewerter



Zeitschrift für
die Bewertungspraxis



Schwerpunkt:
Wertermittlung aktuell

2. Kölner
Wertermittlertag

3

Was sind „moderne“
Mietspiegel?

10

Die BauGB-
Novelle – ein
Schritt in die
richtige Richtung

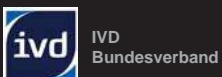
13

RECHT AKTUELL

39

6 16

In Kooperation mit



Deutsche
Immobilien-Akademie
an der Universität
Freiburg GmbH

Herausbergemeinschaft



**Bundesanzeiger
Verlag**

Liebe Leserinnen und Leser,

nach der Reform der Erbschaftsteuer steht nun die seit langem geplante und immer wieder verschobene Reform der Grundsteuer auf der To-do-Liste der Bundesregierung. Grund für die Reform ist eine mittlerweile völlig veraltete Bewertungsgrundlage. So stammen die Daten, auf denen die Grundsteuer derzeit beruht, im Westen aus dem Jahr 1964 und im Osten von 1935. Derzeit sind beim Bundesverfassungsgericht mehrere Verfahren zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung anhängig. Bejaht das Gericht die Verfassungswidrigkeit könnte das die Grundsteuer bedeuten. Diese stellt jedoch die drittgrößte Einnahmequelle der Kommunen dar. Aktuell beläuft sie sich auf rund 13 Mrd. € im Jahr. Der Bundesrat hat daher am 4. November 2016 einen Gesetzentwurf zur Reform der Grundsteuer sowie die dafür erforderliche Grundgesetzänderung beschlossen.

Bei der Bewertung des Grundvermögens für Zwecke der Grundsteuer soll künftig abweichend vom Bewertungsgrundsatz (§ 9 BewG) nicht der gemeine Wert, sondern der Kostenwert zugrunde gelegt werden. Für unbebaute Grundstücke entspricht dieser dem Produkt aus Grundfläche und Bodenrichtwert. Bei bebauten Grundstücken bildet er neben dem Bodenwert in typisierender Weise die Kosten ab, die entstehen würden, wenn das vorhandene Gebäude neu zu errichten wäre. Bei älteren Gebäuden soll eine Alterswertminderung berücksichtigt werden.

Der Gebäudepauschalherstellungswert entspricht dem Produkt aus der Brutto-Grundfläche und den Pauschalherstellungskosten. Die Pauschalherstellungskosten ergeben sich aus der Anlage 36 zum BewG. Diese müssen entsprechend der zum Hauptfeststellungszeitpunkt geltenden Baupreisindizes des Statistischen Bundesamtes umgerechnet werden. Sonstige bauliche Anlagen sind nicht gesondert zu erfassen, sondern mit dem Gebäudewert und dem Bodenwert abgegolten.

Im Übrigen bleibt es bei dem bisherigen dreistufigen Bewertungsverfahren. Da-



Gabriele Bobka,
Chefredakteurin

nach hängt der Steuersatz zunächst von dem Wert der Immobilie ab. Je nach Nutzung wird der Wert dann mit einer Messzahl multipliziert und um den Hebesatz ergänzt, den jede Stadt unterschiedlich festsetzt.

In den nächsten Jahren müssen rd. 35 Millionen Grundstücke und Gebäude neu bewertet werden. Die Taxierung aller Grundstücke soll nach dem Gesetzentwurf zum 1. Januar 2022 erfolgen. Die Erhebung der reformierten Grundsteuer soll nach den Vorstellungen der Länder ab dem Jahr 2027 erfolgen.

Es scheint wahrscheinlich, dass die typisierte Bewertung in bestimmten Fällen zu hohe Werte nach sich zieht. Spätestens dann werden sich selbstnutzende Eigentümer per Sachverständigengutachten zur Wehr setzen. Auch das Ziel des Bundesrats, mit der Reform keine höheren Mietnebenkosten zu generieren, dürfte sich als Luftnummer entpuppen. Kein Wunder, dass angesichts der Bundestagswahl im kommenden Jahr noch kein konkreter Zeitplan entworfen wurde.

Ihre Gabriele Bobka

Ansprechpartnerin der Redaktion:
Gabriele Bobka
Bundesanzeiger Verlag
c/o Basler Straße 45
79189 Bad Krozingen
Tel.: 0 76 33/9 23 34 48
bobka@gabriele-bobka.de
www.gabriele-bobka.de

Editorial

INHALT

■ WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka
2. Kölner Wertermittlertag..... 3

Prof. Dr. Goeran Kauermann, Lorenz Thomschke, Dr. Reiner Braun
Was sind „moderne“ Mietspiegel?.....10

Gabriele Bobka
Die BauGB-Novelle – ein Schritt in die richtige Richtung.....13

■ STADTENTWICKLUNG

Dr. Sebastian Kohl
Die deutsche Wohneigentumsquote im Vergleich.....15

■ ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka
Fach-Dialog Pflegeimmobilien.....19

Gabriele Bobka
Expo Real 2016.....23

TAG Immobilien AG
Attraktive Renditen in ostdeutschen Mittel- und Großstädten.....26

Sylvia Beuing, Johannes Perger
Deutschlands B-Städte – viele unterschätzte Perlen.....30

Marktextperten
Immobilienmärkte aktuell.....33

■ **NACHRICHTEN.....37**

■ **RECHT AKTUELL.....39**

■ **IMPRESSUM..... 14**

Online-Archiv

Das Bundesfinanzministerium hat festgesetzt, bei allen Zeitschriftenabonnements die Nutzung der Print- und Online-Bestandteile steuerlich separat auszuweisen. Die Verlage sind daher verpflichtet, digitale Zusatzleistungen zu Zeitschriften, beispielsweise Archive, mit dem geltenden Umsatzsteuersatz von 19 % zu belegen.

Den Zugang zum Online-Archiv dieser Zeitschrift erhalten Sie für 1 € pro Monat (12 € jährlich, inkl. 19 % MwSt.) zusätzlich zu Ihrer gedruckten Ausgabe.

Zugang zum Online-Archiv: www.immwert.de/archiv.

Haben Sie dazu Fragen? Herr Ralf Heitmann steht Ihnen unter der **Tel.-Nr. 0221/9 76 68-306** gern zur Verfügung.

Der Immobilienbewerter Informationsdienst für Sachverständige

Der Immobilienbewerter – Informationsdienst für Sachverständige
 Fachzeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber und Kooperationspartner

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
 Telefon 0 76 33-92 33 448;
 E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Redaktion:

DIA, Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Beirat

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke,
 Studienleiter Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg;
 Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg;
 Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundesebene, Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und Immobilienkontor, Geltling/Ostsee;
 Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundesebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien, Güterloh;
 Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen, Banken und Controlling School of Management and Innovation, Steinbeis-Hochschule Berlin;
 Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Württemberg 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 Grundstücksbewertung, München.

Cover: WISTA-MANAGEMENT GMBH

Fotos: Gabriele Bobka



■ Gabriele Bobka

2. Kölner Wertermittlertag

Nach dem großen Erfolg des 1. Kölner Wertermittlertages 2015 veranstaltete der Bundesanzeiger Verlag in Kooperation mit der TÜV Akademie Rheinland die 2. Kölner Wertermittlertage. Der erste Tag stand ganz im Zeichen der aktuellen Entwicklung in der modernen Marktwertermittlung. Die Referenten gaben nicht nur grundsätzliche Handlungsempfehlungen für die Bewertung unterschiedlicher Immobilienarten, sondern befassten sich auch mit den Besonderheiten bei steuerlichen Bewertungen. Am zweiten Tag zeigten erfahrene Sachverständige auf, wie bauliche Schäden erkannt, bewertet und deren Beseitigungsaufwand fachgerecht eingeschätzt werden kann.



Prof. Wolfgang Kleiber bot als erster Redner des besucherstarken 2. Kölner Wertermittlertages viel Nachdenkenswertes zu den Unsicherheiten bei der Wertermittlung. Quelle: Bundesanzeiger Verlag

Unsicherheiten und Toleranzen der modernen Marktwertermittlung

„Auftraggeber erwarten vom Sachverständigen häufig, dass er den Marktwert des Grundstücks eindeutig und punktgenau ermittelt. Das ist jedoch nicht möglich“, stellte Prof. **Wolfgang Kleiber**, Lead Partner von Valeuro Kleiber und Partner Grundstückssachverständigenengesellschaft, fest. Der Marktwert sei trotz einer Vielzahl verfahrensrechtlicher Wertermittlungsvorschriften und einer modernen Wertermittlungslehre keine mathematisch ermittelbare Größe. Literatur und Rechtsprechung akzeptierten daher Abweichungen von bis zu 30 %.

Bewertungen seien immer nur Schätzungen. In der Gerichtspraxis finde dementsprechend nur eine gerichtliche Kontrolle in Form einer Plausibilitätskontrolle statt, da jeder Wertermittlung in besonderem

Maße wertende Elemente anhaften und diese Wertungen nicht richtig oder falsch, sondern nur vertretbar oder eben nicht vertretbar vorgenommen werden könnten. Die Unsicherheitsmarge oder Unschärfe einer Marktwertermittlung dürfe allerdings nicht schematisch nach einem festen Prozentsatz beurteilt werden, da sie von den besonderen Umständen des Einzelfalls abhängen.

„Zur Ehrenrettung des Sachverständigenwesens muss gesagt werden, dass die Unsicherheitsmarge in der Marktwertermittlung viele objektive und subjektive Ursachen hat“, stellte Prof. Kleiber fest. Als potenzielle Ursachen der Unschärfen nannte er die materielle Definition des Marktwertes, heterogene und aleatorische Marktgeschehen mit eingeschränkter Markttransparenz, die Erfassbarkeit der Befund- und Anknüpfungstatsachen, die Erfassung der tatsächlichen Marktver-

hältnisse und das zur Anwendung kommende Wertermittlungsverfahren. Die persönlichen Fähigkeiten des im Einzelfall tätigen Sachverständigen und die ermessensfrei ausgeübten „Spielräume“ stünden am Ende einer langen Kette objektiver und nicht in der Hand des Sachverständigen liegender Gründe.

Ursachen der Unschärfen

Anders als bei Aktien stünden für Immobilien keine täglichen Preise zur Verfügung. Die Marktwertermittlung simuliere daher ein Marktgeschehen, das sich aus dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ ableite. „Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre“, zitierte Prof. Kleiber die Definition des Marktwerts gem. § 194 BauGB. Zu den wesentlichen Charakteristika des „gewöhnlichen Geschäftsverkehrs“ gehöre jedoch eine nicht unerhebliche Streuung der für eine bestimmte Liegenschaft erzielbaren Preise. Schon die vom Sachverständigen gesetzte Grenze zum Ausschluss von Kaufpreisen, für die er „unge-

wöhnliche oder persönliche“ Verhältnisse annehme, begründe eine Unschärfe. „Der Grundstücksmarkt bleibt trotz großer Markttransparenz eine terra incognita“, lautete das Fazit von Prof. Kleiber. Grundstücke seien schon aufgrund ihrer Lage „Unikate“. Die Akteure auf dem Grundstücksmarkt handelten als Individuen mit unterschiedlichen Wertvorstellungen, unterschiedlicher Zahlungsbereitschaft und unterschiedlichen Renditeerwartungen. Daraus könnten nicht per se „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ gefolgert werden. „Die den Marktwert bestimmenden rechtlichen, technischen und wirtschaftlichen Gegebenheiten weisen eine so hohe Komplexität auf, dass sie sich dem Beurteilungsvermögen auch verständiger Marktteilnehmer nicht immer vollumfänglich erschließen“, so Prof. Kleiber. So gehe § 7 ImmoWertV von der Fiktion aus, dass „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ immer dann „angenommen“ werden könnten, wenn ein Kaufpreis von Vergleichspreisen „erheblich“ abweiche. Es stelle sich dabei die Frage, wo im Einzelfall die Schwelle der „Erheblichkeit“ liege und welche statistischen Methoden sich zur Beurteilung eignen. Werde der Marktwert im Wege des direkten Vergleichsverfahrens ermittelt, aggregiere der Sachverständige die „Wolke“ der einschlägigen Kaufpreise in geeigneter Weise zu einem „Punktwert“. Dem Marktwert hafte schon allein aufgrund der Spreizung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs eine Unschärfe an. Voraussetzung für den Ausschluss „erheblich“ abweichender Kaufpreise sei die Umrechnung der in Betracht kommenden Vergleichspreise im Hinblick auf die Grundstücksmerkmale und den Bezugsstichtag. Basis hierfür sei eine umfassende Kenntnis der Vergleichsobjekte. Ziehe der Sachverständige Vergleichsfälle aus der

Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte heran, vermöge er das nur, wenn der Gutachterausschuss die Vergleichsfälle nicht nur umfassend mit allen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen erfasst und dokumentiert habe, sondern die Dokumentation im Rahmen der Auskunftserteilung auch offenlege. Die Kaufpreissammlung werde jedoch häufig durch einen überzogenen Datenschutz konterkariert.

Als Unschärfen, die sich aus der Erfassbarkeit der Befund- und Anknüpfungstatsachen ergeben, führte Prof. Kleiber die falsche Beurteilung des Entwicklungszustandes, der Auswirkungen der Denkmaleigenschaft, von Baumängeln oder Bauschäden. Der Sachverständige für die Ermittlung von Grundstückswerten sei in komplizierten Fällen meist überfordert, die für den Marktwert einer Immobilie maßgeblichen bau-, miet-, denkmalschutz-, umwelt- oder sonstige rechtliche Gegebenheiten mit der gebotenen Fachkenntnis hinreichend zu würdigen. Er sei i.d.R. kein Bausachverständiger und auch kein Toxikologe, der Bauschäden, Verunreinigungen oder spezialtechnische Sachverhalte nach Art und Umfang vollständig erfassen könne.

Künftige Entwicklungen dürfen nach Maßgabe des § 4 Abs. 3 Nr. 1 ImmoWertV i.V.m. § 3 Satz 2 ImmoWertV nur berücksichtigt werden, wenn sie „mit hinreichender Sicherheit aufgrund konkreter Tatsachen“ auch tatsächlich erwartet werden könnten. Dennoch könnten diese mit Unsicherheiten behaftet sein. Sei beispielsweise mit „hinreichender Sicherheit“ zu erwarten, dass eine aufgegebene industrielle oder auch militärische Nutzung künftig als Wohnbauland genutzt werden solle, könnten insbesondere die Entwicklungsdauer, die konkrete Art der künftigen Wohnnutzung, das Maß der baulichen

Nutzung und weitere den Marktwert beeinflussende Parameter mit Unsicherheiten behaftet sein. Als Empfehlung für die Praxis nannte Prof. Kleiber die Einschaltung von Spezialisten und die Marktwertermittlung nach Maßgabe des Auftraggebers. Der ermittelte Marktwert stehe dann unter dem im Gutachten aufzuführenden Vorbehalt der Vorgabe. Um Haftungsansprüche aufgrund fehlerbehafteter Befundtatsachen „abzufedern“, könne der Sachverständige auf Formulierungen wie „an Sicherheit grenzende Wahrscheinlichkeit“, „äußerst wahrscheinlich“, „wahrscheinlich“ oder auch „unwahrscheinlich“, „äußerst unwahrscheinlich“ zurückgreifen.

„Weitere Unschärfen können sich durch die Erfassung der tatsächlichen Marktverhältnisse ergeben“, stellte Prof. Kleiber fest. So hänge eine qualifizierte Anwendung des Vergleichsverfahrens von der Qualität der Kaufpreissammlung, d.h. von der vollständigen Erfassung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der registrierten Kaufpreise i.V.m. einer genuinen Auskunftserteilung, ab. Diesbezüglich könne der Sachverständige in der Regel noch nicht einmal die rudimentären Angaben der Kaufpreissammlung durch eigene Erhebung so vervollständigen, dass eine sachgerechte Verwendung der Vergleichspreise auch tatsächlich gewährleistet sei. Zudem könne er i.d.R. keine persönliche und umfassende Inaugenscheinnahme der Vergleichsgebäude realisieren. Der Sachverständige könne die Vergleichspreise nicht genauer auf die Eigenschaften der zu bewertenden Liegenschaft „justieren“ als die Vergleichsobjekte mit ihren Eigenschaften in der Kaufpreissammlung dokumentiert und feststellbar seien. Die im Rahmen der „Justierung“ nicht erfassbaren Grundstücksmerkmale könnten zu „erheblichen“ Abweichungen und dann mithin zum

Ausschluss nach § 7 Satz 2 ImmoWertV führen, obwohl sie bei vollständiger Berücksichtigung dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zugerechnet werden müssten.

„Umgekehrt werden nicht selten zur Marktwertermittlung Vergleichspreise herangezogen, die nach § 7 Satz 2 ImmoWertV ausgeschlossen werden müssten, sofern im Rahmen der ‚Justierung‘ alle abweichenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt worden wären“, sagte Prof. Kleiber. So fehlten bei Abfragen von Vergleichspreisen pro Quadratmeter häufig die für den Sachverständigen wichtigen Angaben zur Restnutzungsdauer, den Gebäudestandard, die Gebäudegröße, die Mikro- und Makrolage, den Unterhaltungszustand, die Instandhaltungsrücklagen, die Größe der Wohnungsanlage, die Nutzungsmöglichkeiten oder auch die rechtlichen Besonderheiten. Hinzu kämen die Hemmnisse durch den Datenschutz. Daran hätten auch die Befugnisse des Gutachterausschusses nach § 197 Abs. 1 BauGB im Großen und Ganzen nichts ändern können. Überspitzt formuliert gleiche daher die Marktwertermittlung im Wege des direkten Vergleichswertverfahrens auf der Grundlage anonymisierter Vergleichspreise bei bebauten Grundstücken einer Geisterfahrt der ganz speziellen Bewertungskunst. Ein genereller Vorrang des Vergleichswertverfahrens müsse daher – insbesondere bei bebauten Grundstücken – hinterfragt werden.

Unschärfen in der Marktwertermittlung basierten häufig auf Unschärfen der Eingangsparameter. Daher spielten deren kritische Überprüfung und die Anwendung der Fehlerfortpflanzungsgesetze auf das jeweils angewandte Wertermittlungsverfahren eine wichtige Rolle. Als fehleranfällige Parameter beim Ertragswertverfahren nannte er die Monatsmiete, die

Nutzfläche, den Vervielfältiger und den Bodenwert.

Alle normativen Verfahren seien durch die Verwendung der von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen, Sachwertfaktoren und Nutzflächenfaktoren mit erheblichen methodischen Unschärfen behaftet. Die im Laufe der vergangenen Jahre erlassenen Wertermittlungsrichtlinien betonten die Modellkonformität. Problematisch gestalte sich dabei das Fehlen verbindlich vorgegebener einheitlicher Vorschriften zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten durch die Gutachterausschüsse. Wende der Sachverständige bei der Wertermittlung nicht das vom Gutachterausschuss genutzte Modell an, erziele er falsche Ergebnisse. Schon kleinere Abweichungen bei den Bewirtschaftungskosten, der Restnutzungsdauer, beim Bodenwert oder bei den Grundstücksmerkmalen könnten kumuliert zu einer fehlerhaften Marktwertermittlung führen.

„Der Verkehrswert ist ein Wackelpudding, da der gewöhnliche Geschäftsverkehr durch eine breite Streuung der Vergleichspreise charakterisiert ist“, lautete das Fazit von Prof. Kleiber.

Der Sachverständige könne nicht genauer sein, als der „gewöhnliche Geschäftsverkehr“. Die Marktwertermittlung müsse umso ungenauer werden, je unvollständiger und verfälschter die Vergleichsdaten von den Gutachterausschüssen geliefert würden. Der Sachverständige solle keine Scheingenauigkeit konstruieren, die im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nicht vorhanden sei.

Neues zum Thema Kaufpreisaufteilung

„Nicht nur im Zusammenhang mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer, sondern auch für andere steuerliche Zwecke werden Sachverständige häufig beauftragt, den

Anteil des Gebäudewerts zu bestimmen“, stellte **Daniela Schaper**, ö.b.u.v. Sachverständige für Immobilienbewertung, fest. Dieser spiele insbesondere für die Festlegung der Abschreibung wegen Alters (AfA) nach dem Einkommensteuerrecht eine Rolle. Die früher angewandte Abzugsmethode, bei der nach Abzug des Bodenwerts vom Kaufpreis der Rest als Gebäudewertanteil galt, sei mit dem Grundsatzurteil des Bundesfinanzhofs (IX R 81/83) im Jahr 1985 gekippt worden.

Heute erfolge die Wertermittlung zur Kaufpreisaufteilung durch das Finanzamt nach dem vereinfachten Sachwertverfahren. Diese Wertermittlung könne durch den Steuerpflichtigen angefochten werden. Dabei könne dieser ein Gutachten eines Sachverständigen für Immobilienbewertung zur Begründung heranziehen. Nach dem Grundsatz der Einzelbewertung i.S.v. § 6 EStG seien für die steuerliche Wertermittlung der Bodenwert und der Gebäudewert gesondert zu ermitteln. Dabei habe die Schätzung der Einzelwerte (Verkehrswerte) nach den anerkannten Grundsätzen für die Schätzung von Verkehrswerten von Grundstücken zu erfolgen. Maßgeblich seien dabei die Wertverhältnisse im Zeitpunkt der Anschaffung.

Die Rechtsprechung des BFH präferiere zur Wertermittlung des Gebäudewertanteils das Sachwertverfahren mit der Begründung, dass es als einziges Wertermittlungsverfahren eine klare Trennung zwischen Boden- und Gebäudewertanteil vorsehe. Dabei sei der Bodenwert im Vergleichswertverfahren gem. §§ 15, 16 ImmoWertV aus tatsächlichen Kaufpreisen oder den Bodenrichtwerten zu ermitteln.

Die Ermittlung des Gebäudesachwerts nach dem Sachwertverfahren gem. §§ 21–23 ImmoWertV ergebe sich auf Basis der üblichen Herstel-

lungskosten (Normalherstellungskosten) abzüglich der Alterswertminderung. Es erfolge keine Marktanpassung, da diese sich nicht auf das Verhältnis von Boden- und Gebäudewertanteil auswirke. Eine Berücksichtigung von besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen erfolge nur, sofern diese jeweils nur den Bodenwert oder nur den Gebäudewert betreffen.

„Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern haben auf der Homepage des Bundesfinanzministeriums eine Arbeitshilfe zur Aufteilung des Gesamtkaufpreises in einen Gebäude- und einen Bodenwertanteil zur Verfügung gestellt“, berichtete Schaper. Damit könne der Steuerpflichtige selbst eine Kaufpreisaufteilung vornehmen oder eine vorliegende Kaufpreisaufteilung auf Plausibilität hin überprüfen. Zwischenzeitlich sei die Arbeitshilfe um ein Zusatzmodul ergänzt worden, mit dem sich ein fiktives Baujahr aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen ermitteln lasse.

Die deutliche Bevorzugung des Sachwertverfahrens durch den BFH widerspreche dem Prinzip der Unabhängigkeit und Weisungsfreiheit von Sachverständigen. Mittlerweile lockere die Rechtsprechung ihre Beurteilung. Bereits 1999 habe der BFH (IV B 73/98) in Frage gestellt, ob das Ertragswertverfahren für die Ermittlung des Gebäudewertanteils einerseits und des Bodenwertanteils andererseits tatsächlich ungeeignet sei. In einer Entscheidung aus dem Jahre 2015 (IX R 12/14) habe der BFH entschieden, dass die Wahl des Wertermittlungsverfahrens zur Kaufpreisaufteilung sich am Einzelfall zu orientieren habe.

Am Beispiel einer Münchner Dreizimmer-Eigentumswohnung in einem 1898 erbauten Gebäude erläuterte Schaper die Diskrepanzen, die

sich bei der Ermittlung des abschreibungsfähigen Gebäudewertanteils durch Marktwertermittlung und steuerliche Wertermittlung ergäben. Während die Verkehrswertermittlung vom gewöhnlichen Geschäftsverkehr ausgehe und bei Eigentumswohnungen i.d.R. das Vergleichswertverfahren anwende, basiere die steuerliche Bewertung auf einer modellhaften Vorgehensweise.

Die Verkehrswertermittlung von Renditeobjekten im Sachwertverfahren spiegle nicht die Denkweise von Käufern und Verkäufern wider. So stelle sich beispielsweise beim Vorhandensein besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale i.S.v. § 8 Abs. 3 ImmoWertV die Frage, ob diese dem Gebäude- oder Bodenwertanteil zuzuschreiben seien. In Regionen mit hoher Dynamik des Immobilienmarktes und stark steigenden Bodenpreisen stelle der Bodenwert regelmäßig keine marktbezogene Größe für Bestandsobjekte dar. Führe die Bodenwertermittlung auf Basis von Bodenrichtwerten oder Vergleichspreisen für unbebaute Grundstücke nachweislich zu unsachgemäßen Ergebnissen, liege ein Fall i.S.v. § 16 Abs. 4 ImmoWertV vor: *„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.“*

Die NHK 2010 seien ebenso wie die Regelherstellungskosten gemäß Arbeitshilfe synthetische Modellwerte. Der Sachwertfaktor sei gleichermaßen Marktanpassungsfaktor und „Modell- bzw. Systemkorrekturfaktor“, um Schwächen des Sachwertmodells auszugleichen. Sachwertfaktoren würden regelmäßig nicht für Renditeobjekte ermittelt. In

welchem Maße sich die Anpassung auf den vorläufigen Gebäudewertanteil oder den vorläufigen Bodenwertanteil beziehe, bleibe unklar. Das Sachwertverfahren sei somit nicht besser als die vom BFH abgelehnte Restwert- oder Abzugsmethode, da der Marktbezug fehle.

„Aufgrund des vom BFH geforderten Verkehrswertprinzips sollten Gebäude- und Bodenwertanteil nach dem Verfahren ermittelt werden, das auch einer Verkehrswertermittlung zugrunde liegt und in dem der gewöhnliche Geschäftsverkehr der Kaufpreisfindung repräsentiert wird“, sagte Schaper. Um der Forderung der Rechtsprechung nach einer anteilmäßigen Aufteilung gerecht zu werden, seien alle Eingangsgrößen im Vergleichswertverfahren zu bestimmen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis spiele damit zunächst keine Rolle. Nachfolgend stellte Schaper ein von ihr und Helmut Thiele vom Gutachterausschuss München entwickeltes Modell zur Ermittlung des Gebäudewertanteils im Vergleichswertverfahren vor. In den Bodenrichtwerten und Vergleichspreisen für unbebaute Grundstücke kämen Vermarktungsgewinne von neu errichteten Gebäuden zum Ausdruck, die mit Bestandsimmobilien regelmäßig nicht realisiert werden könnten. Der Anpassungsfaktor für Bestandsimmobilien ergebe sich beispielsweise aufgrund unterschiedlicher Ausbauverhältnisse von Alt- und Neubauten. Mit Hilfe des Ausbauverhältnisses lasse sich der Bodenwert pro m² Geschossfläche auf die Wohnfläche umrechnen.

Für München betrage der Erfahrungswert des Ausbauverhältnisses bei Neubauten 0,77. Aufgrund der weniger effizienten Bauweise der Jahrhundertwende entstehe in solchen Bauten weniger wirtschaftlich nutzbare Wohnfläche als bei Neubauten. Entsprechend hätten historische Altbauten ein niedrigeres Ausbauverhältnis. Der prozentuale

Bodenwertanteil am Kaufpreis von Altbauten pro m² Wohnfläche sei daher höher als bei Neubauten. Der Erfahrungswert für München liege für solche Objekte bei 0,72.

Bei der Ermittlung des Gebäudewertanteils im Vergleichswertverfahren entfällt die Marktanpassung, da alle Eingangsgrößen aus Marktdaten abgeleitet worden seien. Erst nach der Ermittlung des Gebäudewertanteils im Vergleichswertverfahren seien die Ergebnisse auf den tatsächlichen Kaufpreis anzuwenden. Mit der Bestimmung der Gebäude- und Bodenwertanteile im Rahmen des Vergleichswertverfahrens werde die Forderung des BFH, dass die Einzelwerte nach den anerkannten Grundsätzen für die Schätzung von Verkehrswerten von Grundstücken zu erfolgen habe, erfüllt.

Bewertung von besonderen Wohnimmobilien

„Bei der Bewertung von zu Wohnzwecken geeigneten Gebäuden gilt es zwischen Wohnungen und Anlagen für soziale Zwecke zu unterscheiden“, stellte **Ullrich Werling**, zertifizierter Immobiliengutachter CIS HypZert, fest. Die Nutzungsart „Wohnen“ sei an verschiedene Kriterien wie die Eigenständigkeit der Haushaltsführung, die Freiwilligkeit des Aufenthalts und die „auf Dauer angelegte Häuslichkeit“ gebunden. Zu den Wohnnutzungen zählten neben Miet- und Eigentumswohnungen, Ein- und Zweifamilienhäusern auch Studentenapartments, Microapartments, Boardinghouses, Servicewohnen, Seniorenresidenzen und Seniorenstifte. Besondere Wohnformen wie Gemeinschaftsunterkünfte, Pflegeheime und Gefängnisse zählten dagegen zu den Anlagen für soziale Zwecke. *„Anlagen für soziale Zwecke dienen in einem weiten Sinn der sozialen Fürsorge und der öffentlichen Wohlfahrt. Es handelt sich um Nutzungen, die auf Hilfe, Unterstützung, Betreuung und*

ähnliche fürsorgliche Maßnahmen ausgerichtet sind. Als typische Beispiele werden Einrichtungen für Kinder und Jugendliche, alte Menschen sowie andere Personengruppen angesehen, die (bzw. deren Eltern) ein besonderes soziales Angebot wahrnehmen wollen“ führte Werling einen Beschluss des BVG vom 26.7.2005 (BVerwG 4 B 33.05) aus.

Für die meisten besonderen Wohnformen gelte, dass sie nicht oder nur teilweise den Beschränkungen des Wohnmietrechts unterlägen. So seien beispielsweise die Befristung der Mietzeit, die Pauschalierung von Heizkosten und die Umlegung von Verwaltung oder Instandhaltung erlaubt.

Flüchtlingsheime

Bei der Vermietung von Gemeinschaftsunterkünften seien i.d.R. drei Parteien beteiligt: der Eigentümer, der Betreiber bzw. Träger der Einrichtung und zusätzlich der Landkreis oder die Gemeinde (Gebietskörperschaft). Wesentlich für die Wertermittlung solcher Objekte sei die Analyse des Miet- oder Betreibervertrags. Auch beim Vorliegen eines Gesamt-Mietvertrages mit einem Betreiber oder einer Gebietskörperschaft sei die End-Miete zu analysieren und zu bewerten. Ein Problem ergebe sich bei der Beurteilung von Mietverhältnissen mit Möblierung. „Ist auch das Inventar mitvermietet, ist der in der Miete hierfür enthaltene Anteil zu bestimmen und herauszurechnen“, zitierte Werling aus einer HypZert-Studie vom Mai 2016 zur Bewertung von Flüchtlingsheimen. Diese Methode biete den Vorteil, dass sich damit ein Ertragswert ohne Möbel und Inventar ergebe. Es sei allerdings fraglich, ob ein Flüchtlingsheim im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Möbel veräußert werde. Bei vielen besonderen Wohnformen sei es marktüblich, die Liegenschaft inklusive Möblierung

zu verkaufen. Daher werde der Marktwert in der Regel inklusive Möblierung (überwiegend als Zubehör), der Beleihungswert ohne die Berücksichtigung der Möblierung ermittelt. Als Besonderheiten bei den Betriebskosten führte Werling an, dass meist keine Abrechnung mit dem Bewohner erfolge, die Miete daher als Bruttomiete ausgewiesen werde. Bei der Ertragswertermittlung sei der Umweg über die Ermittlung der Netto-Kaltmiete überflüssig und nicht marktgerecht. Betriebskosten seien gem. Ertragswertrichtlinie, Ziff. 6.4 zu berücksichtigen, soweit sie nicht vom Eigentümer umgelegt werden könnten. Bei altengerechten Wohnformen biete sich ergänzend die Prüfung der Relation zu marktüblichen Wohnungsmieten an.

Für die Beurteilung der künftigen Entwicklung der Liegenschaft gelte der Grundsatz, je spezifischer die Nutzung, je unsicherer die Zukunftsaussichten für die Nutzungsart, umso intensiver müsse der Sachverständige die Nutzungsalternativen nach der Beendigung der aktuellen Nutzung in die Bewertung einbeziehen. Das gelte insbesondere für Flüchtlingsheime. Als Entwicklungsalternativen für Flüchtlingsunterkünfte nannte Werling

- eine längerfristige Nutzung als Flüchtlingsunterkunft (eher bei Liegenschaften der öffentlichen Hand),
- absehbare Folgenutzung, z.B. als Lager- oder Sporthalle,
- ungewisse Folgenutzung mit hohem Leerstandsrisiko,
- Abriss.

Wertermittlungsparameter

Bei der Analyse des Objekts gelte es, nicht nur die Eignung für die aktuelle Nutzung als Flüchtlingsheim, sondern auch die Drittverwendungsfähigkeit und daran orientiert die Höhe des Restwerts zu prüfen. Die Verwaltungskosten seien bei einer reinen Vermietung

(ohne Nebenleistungen und Betreiberpflichtung) gering. Meist reichten 0,5 % der Jahresmiete aus. Für Betreibermodelle mit belegungsabhängiger Miete lägen bislang keine Daten vor. In diesem Fall stellten sich auch Abgrenzungsfragen zwischen Immobilienverwaltung und Betreiber Aufwand. Hinsichtlich der Instandhaltung wies Werling darauf hin, dass nach der Nutzung als Flüchtlingsheim i.d.R. mit nennenswertem Rückbau-, Umbau- und Revitalisierungsaufwand zu rechnen sei.

Da in manchen Mietverträgen ruinöse Instandhaltungsverpflichtungen enthalten seien, müssten die Vertragsinhalte genau analysiert werden. Das Mietausfallwagnis sei während der Nutzungsdauer sehr gering. Als Risiken bei der Vermietung nannte Werling den verzögerten Zahlungsbeginn sowie das Minderungsverlangen bei schlechter Auslastung oder zurückgehenden Flüchtlingszahlen. Die Mieten bewegten sich je nach Zahl der Unterbringungsplätze zwischen 250 und 400 €/Unterbringungsplatz. Das entspreche ca. 12,50 bis 20,00 €/m² Mietfläche. Eine belegungsabhängige (variable) Miete liege im Schnitt bei 15 €/pro Nacht und Person.

Sachwertverfahren ab 2016 für die steuerliche Bedarfswertbewertung

Durch das StÄndG 2015, das für alle Bewertungsstichtage nach dem 31.12.2015 gelte, ist das Sachwertverfahren nach §§ 189 ff. BewG an die Sachwertrichtlinie (SW-RL) vom 5.9.2012 angepasst worden. Gemäß den Rechtsgrundlagen seien in der steuerlichen Bewertung vorrangig auf die von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte veröffentlichten Bodenrichtwerte, Vergleichspreise, Vergleichsfaktoren, Bewirtschaftungskosten, Liegenschaftszinssätze und Sachwertfaktoren zurückzugreifen. „Mit der

Einführung der SW-RL ergab sich das Problem, dass die Sachwertfaktoren aufgrund der fehlenden Modellkonformität nicht mehr als Wertzahl i.S.d. § 191 Abs. 1 BewG zugrunde gelegt werden konnten“, stellte Mannek fest.

Sachwertverfahren ab 1.1.2016

„Durch die Anpassung können die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Sachwertfaktoren nun weiterhin als Wertzahlen Anwendung finden“, so Mannek. Die für Massenbewertungen notwendige Vereinfachung werde durch die Reduktion einer Vielzahl von Tabellenwerten auf wenige Kostenkennwerte erreicht. Die maßgeblichen Gebäuderegelerstellungskosten ergäben sich aus Brutto-Grundfläche (BGF), Gebäudestandard und Regelherstellungskosten (RHK). Die Kopplung der RHK mit dem Baukostenindex solle auf Dauer zutreffende Werte sicherstellen. Eine abzuziehende Alterswertminderung (maximal bis 70 %) bestimme sich nach dem Alter des Gebäudes zur wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer, welche sich aus § 190 BewG sowie den Anlagen 22, 24 und 25 i.d.F. des StÄndG 2015 ergebe.

Ablauf des SW-Verfahrens

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens erfolge in Abhängigkeit von der Grundstücksart. Beim SW-Verfahren ergebe der Bodenrichtwert multipliziert mit der Grundstücksfläche den Bodenwert. Zur Ermittlung des Gebäudesachwerts werde vom Gebäuderegelerstellungswert, der sich aus dem Produkt von Regelherstellungskosten, Baupreisindex und Brutto-Grundfläche zusammensetze, die Alterswertminderung subtrahiert. Die Anpassung der Regelherstellungskosten gem. § 190 Abs. 2 BewG n.F. erfolge anhand der vom BMF im BStBl veröffentlichten Baupreisindizes, die aus den Veröffent-

lichungen des Statistischen Bundesamts für den Neubau in konventioneller Bauart von Wohn- und Nichtwohngebäuden jeweils als Jahresdurchschnitt abgeleitet werden (Fachserie 17 Reihe 4). Die vom BMF veröffentlichten Indizes seien für alle Bewertungsstichtage des folgenden Kalenderjahres anzuwenden.

Die Summe aus Bodenwert und Gebäudesachwert bilde den vorläufigen Sachwert. Multipliziert mit der Wertzahl ergebe sich daraus der Sachwert, der dem Grundbesitzwert gem. § 189 Abs.3 BewG entspreche. Für den Restwert gelte, dass der nach Abzug der Alterswertminderung verbleibende Gebäudewert regelmäßig mit mindestens 30 % des Gebäuderegelerstellungswerts anzusetzen sei. Die RHK ergäben sich auf der Basis von Anlage 24 BewG i.d.F. StÄndG 2015 ab 1.1.2016.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer von Immobilien und die AfA

„Für steuerpflichtige Immobilieneigentümer lässt sich das zu versteuernde Einkommen durch die Absetzung für Abnutzung von Gebäuden (AfA) mindern“, führte der ö.b.u.v. Bau- und Immobiliensachverständige **Stephan Schulz** aus. Zur Ermittlung der Bemessungsgrundlage sei es erforderlich, den Gesamtkaufpreis in den Gebäudeanteil, der der Abnutzung unterliege, sowie den Bodenanteil aufzuteilen. Die Höhe der AfA orientiere sich an der Restnutzungsdauer (RND). In § 7 Abs. 1 EStG heiße es hierzu: „Bei Wirtschaftsgütern, deren Verwendung oder Nutzung durch den Steuerpflichtigen zur Erzielung von Einkünften sich erfahrungsgemäß auf einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstreckt, ist jeweils für ein Jahr der Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzusetzen, der bei gleichmäßiger Verteilung dieser Kosten auf die

Gesamtdauer der Verwendung oder Nutzung auf ein Jahr entfällt. Die Absetzung bemisst sich hierbei nach der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsguts.“ „Es gibt mehrere Arten der Abschreibung. Der Regelfall ist eine lineare Abschreibung in gleichbleibenden Jahresbeiträgen“, so Schulz. Eine degressive AfA könne bei privaten Gebäuden, die Wohnzwecken dienen und deren Bauantrag bis 31.12.2005 gestellt worden sei und in Sonderfällen zur Anwendung kommen. Erhöhte Abschreibungsmöglichkeiten bestünden in Sanierungsgebieten und für Baudenkmäler. Die Abschreibungssätze betrügen hier in den ersten acht Jahren 9 %, in den restlichen vier Jahren 7 %. Bei nachträglichen Anschaffungs- oder Herstellungskosten sei für die AfA grundsätzlich die Restnutzungsdauer unter Berücksichtigung des Zustands im Zeitpunkt der Beendigung der nachträglichen Herstellungsarbeiten neu zu schätzen. Übersteige der Aufwand der Baumaßnahme den Verkehrswert des Altgebäudes, entstehe ein „anderes Wirtschaftsgut“.

Die Restnutzungsdauer von Gebäuden im steuerlichen Sinne komme in § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG zum Ausdruck: „*Beträgt die tatsächliche Nutzungsdauer eines Gebäudes, das zur Erzielung von Einkünften dient, bei Gebäuden, die zu Wohnzwecken dienen, weniger als 50 Jahre, bei Gebäuden, die nicht zu Wohnzwecken dienen, weniger als 33 Jahre, so können die der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechenden Absetzungen vorgenommen werden.*“ Zum Begriff der „tatsächlichen Nutzungsdauer“ regle § 11c Abs. 1 S. 1 EStDV „*Maßgebend ist der Zeitraum, in dem das Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden kann. Dieser Zeitraum ist zu schätzen, wobei alle technischen und wirtschaftlichen Umstände des einzelnen Objekts zu*

berücksichtigen sind“. Die Nutzungsdauer beginne gem. § 11c Abs. 1 S. 2 Nr. 2 und 3 EStDV i.d.R. mit dem Zeitpunkt der Anschaffung bzw. der Herstellung des Gebäudes durch den jeweiligen Steuerpflichtigen. Es stelle sich die Frage, auf welcher Grundlage die „tatsächliche Nutzungsdauer“ zu schätzen sei. Gemäß § 190 Abs. 4 BewG entspreche die RND der GND abzüglich des Gebäudealters. Veränderungen am Gebäude können die wirtschaftliche GND verlängern oder verkürzen. Noch nicht geklärt sei die Frage, ob die Öffnungsklausel des § 198 BewG, die es dem Steuerpflichtigen ermöglicht nachzuweisen, dass der gemeine Wert niedriger als der steuerlich ermittelte Wert sei, auch für die RND gelte.

Während die ImmoWertV eine Verlängerung oder Verringerung der RND durch Instandsetzungen oder Modernisierungen berücksichtige, begrenze die SW-RL die Streckung der RND auf maximal 70 % der jeweiligen GND. In einem Urteil des BFH 2008 (IX R 16/07) heiße es: „*Eine mit wirtschaftlicher Abnutzung begründete kürzere Nutzungsdauer kann der AfA nur zugrunde gelegt werden, wenn das Wirtschaftsgut vor Ablauf der technischen Nutzungsdauer objektiv wirtschaftlich verbraucht ist. Ein wirtschaftlicher Verbrauch ist nur anzunehmen, wenn die Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen (anderweitigen) Nutzung oder Verwertung entfallen ist.*“

Die anzuwendende Methode zum Nachweis der tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 EStG Ab. 4 Satz 2 sei umstritten. Die Rechtsprechung stelle hohe Ansprüche an den Nachweis der tatsächlichen RND. Ein Automatismus, der die tatsächliche RND mit der RND der Verkehrswertermittlung gleichsetze, sei nicht gegeben. Insbesondere die Begrenzung der

Nutzungsdauer in wirtschaftlicher Hinsicht sei nachzuweisen.

Mieterhöhung und Mietpreisbremse

„Die Mietpreisbremse gilt nur in Gebieten mit angespannter Wohnungsversorgung. Diese Gebiete werden von den Bundesländern für jeweils fünf Jahre festgelegt“, führte Rechtsanwalt **Axel Wetekamp** aus. Bei Mieterwechsel dürfe die neue Miete dann höchstens 10 % über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Die bisher verlangte Miete könne bei einer Neuvermietung allerdings weiter verlangt werden. Von der Mietpreisbremse ausgenommen seien Neubauwohnungen, mit wesentlichem Aufwand zu Wohnzwecken hergerichtete Wohnungen und umfassend modernisierten Wohnungen. Bei Staffelmietvereinbarungen gelte die Mietpreisbremse für jede einzelne Staffel. Bei der Vereinbarung von Indexmieten greife die Mietpreisbremse nur für die vereinbarte Ausgangsmiete. Bei bestehenden Mietverhältnissen könne die Miete bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete ansteigen. Zwischen zwei Mieterhöhungen müsse mindestens ein Zeitraum von 15 Monaten liegen. Zudem sei die geltende Kappungsgrenze von 20 oder 15 % zu beachten. Ein begründetes Mieterhöhungsverlangen könne sich auf einen Mietspiegel, ein Sachverständigengutachten oder auf mindestens drei Vergleichswohnungen stützen. Existiere in einer Gemeinde allerdings ein qualifizierter Mietspiegel, dürfe das Mieterhöhungsverlangen nur mit diesem begründet werden. Beim Erhöhungsverlangen gelte es die Mietstruktur des Mietvertrages zu beachten. Nach Zugang des Erhöhungsverlangens könne der Mieter innerhalb von zwei Monaten dem Verlangen zustimmen. Stimme er nicht zu, habe der Vermieter das Recht, innerhalb von drei weiteren Monaten Zustimmungsklage zu erheben.

■ Gabriele Bobka

Die BauGB-Novelle – ein Schritt in die richtige Richtung

Der Trend zur Urbanisierung fordert eine Anpassung des Planungsrechts. Zur Stärkung der nutzungsgemischten Stadt soll das „Urbane Gebiet“ als neuer Typ normiert und das Immissionschutzrecht angepasst werden. Hierzu sollen das BauGB und die BauNV novelliert werden. Rechtsanwalt und Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht Marco Engelmann von Deloitte Legal zu den Details der geplanten Reform.



Herr Engelmann, welche Änderungen ergeben sich durch den neuen Baurechtstyp?

Engelmann: Das „Urbane Gebiet“ nimmt eine Mittelstellung zwischen Kerngebiet und Mischgebiet ein. Es soll höhere Dichten und durch angepasste Immissionsrichtwerte eine bessere Mischung von Wohnen und Gewerbe ermöglichen. So erlaubt der neue Gebietstyp eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 3,0. Die Beschränkung der GRZ auf 0,6 ist zwar ein Weg in die richtige Richtung, wird von der Branche allerdings als nicht ausreichend gesehen. Sie fordert eine Angleichung auf die Kerngebiets-GRZ von 1,0, um so ressourcensparendes Bauen durch Verdichtung besser umsetzen zu können.

In Urbanen Gebieten sind reine Wohngebäude nur ausnahmsweise zugelassen. Für Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes gelten die Vorschriften zur gemischten Nutzung nicht. Widerspricht das nicht der Zielsetzung, Wohnnutzung in der Innenstadt zu stärken?

Engelmann: In gewisser Weise schon. Allerdings entstehen bei zunehmender Verdichtung in Innenstadtlagen Nutzungskonkurrenzen sowie konfligierende Nutzungsansprüche. Die kleine Schreinerei oder der landwirtschaftliche Betrieb wird bei heranrückender Wohnbebauung plötzlich zum „Störfaktor“. Möglicherweise beabsichtigt der Gesetzgeber daher, mit den Regelungen einer Dominanz der Wohnbebauung vorzubeugen.

Stadtplaner und Projektentwickler klagen seit Jahren über die restriktiven Regelungen der TA Lärm. Führt die geplante Reform tatsächlich zu Erleichterungen?

Engelmann: Die in der TA Lärm definierten Richtwerte für Lärmimmissionen sind für Wohnnutzungen deutlich höher als für Gewerbe. Die Abkehr von der funktionalen Trennung hin zu lebendigen Quartieren mit gemischter Nutzung fordert von allen Akteuren größere Tole-

ranz im Hinblick auf die Lärmimmissionen. Die neue TA Lärm soll daher Schutzwerte von 63 dB(A) tags und 48 dB (A) nachts als zulässig festlegen und sich damit den Werten von Gewerbegebieten annähern. Dies gleicht zwar nicht automatisch die divergierenden Bedürfnisse der Nutzer aus, für Kommunen und Projektentwickler ergeben sich daraus aber rechtlich gesichertere Positionen und eine größere Flexibilität.

Künftig soll die Einzelfallprüfung für beschleunigte Bebauungsplan-Verfahren der Innenentwicklung auch für Flächen bis zu 20.000 Quadratmetern gelten. Stellt dies nicht eine unverhältnismäßig hohe Belastung für Bauherren dar?

Engelmann: Das ist richtig. Viele Projekte entstehen im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Da an der Vorprüfung alle Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden können, beteiligt sind, werden die Planungsprozesse länger dauern und damit höhere Kosten verursachen. Inwieweit künftig noch von einem beschleunigten Verfahren gesprochen werden kann, bleibt abzuwarten. Der Gesetzgeber begründet die Regelung mit der Sicherstellung eines hohen Umweltschutzniveaus.

Welche Chancen bietet die geplante Umsetzung der Seveso-III-Richtlinie?

Engelmann: Sie soll Kommunen flexiblere Steuerungsmöglichkeiten für die Ansiedlung von Immobilien in der Nähe von Störfallbetrieben zur Verfügung stellen. Diese können Nutzungen künftig für zulässig oder auch für nicht oder nur ausnahmsweise als zulässig einstufen. Für Projektentwickler gehen damit allerdings auch eine größere Unsicherheit und eine höhere Abhängigkeit von den politischen Vorstellungen der jeweiligen Kommune einher.

Berlin, Frankfurt, Hamburg und andere Städte mit engen Wohnungsmärkten gehen mit Zweckentfremdungsverboten gegen die Nutzung von Wohnraum als Ferienwohnungen vor. Bietet die Ausweitung des § 22 BauGB auf Bruchteileigentum ein wirksames Instrument zur Sicherstellung der Wohnraumversorgung?

Engelmann: Nein, aber gerade in Ferienregionen soll damit der schleichenden Umstrukturierung von Fremdenverkehrsgemeinden durch eine überhand nehmende Vermehrung von Ferien-Zweitwohnungen begegnet werden. Gemeinden können bisher gemäß § 22 Abs. 1 BauGB nur die Bildung von Nebenwohnungen durch Begründung oder Teilung von Wohnungseigentum oder Teileigentum gem. § 1 WEG unter einen Genehmigungsvorbehalt stellen und damit unterbinden. Zur Umgehung des Genehmigungsvorbehalts wurden jedoch vielfach Bruchteilsgemeinschaften nach § 1008 BGB gebildet, worauf § 22 BauGB bislang keine Anwendung fand. Die Wohnungen wurden als eigenständiger Beherbergungsbetrieb verkauft, um damit der Fremdenverkehrsfunktion der Inseln zu genügen. „Beherbergt“ wurden jedoch nur der Bruchteilseigentümer und dies nur

für wenige Wochen im Jahr. Die Wohnungen standen damit weder Feriegästen, noch dem örtlichen Wohnungsmarkt zur Verfügung.

Marco Engelmann ist Senior Associate in der Service Line Commercial bei Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH. Er ist auf das Immobilien-, Bau- und Architektenrecht sowie Prozessrecht spezialisiert. Er ist Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht.

Anmerkung der Redaktion

Zur Anpassung des Städtebaurechts an die Vorgaben der Richtlinie 2014/52/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. April 2014 zur Änderung der Richtlinie 2011/92/EU über die Umweltverträglichkeitsprüfung bei bestimmten öffentlichen und privaten Projekten und zum anderen der Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt sollen das BauGB und die BauNV novelliert werden. Hierzu liegt ein Referentenentwurf vom 16.6.2016 vor. Dieser sieht vor, die neue Baugebietskategorie „Urbane Gebiete (MU)“ in die BauNV einzuführen. Darüber hinaus soll das BauGB an die EU-Richtlinie angepasst werden. Die EU-Richtlinie 2012/18/EU (Seveso III) soll durch ein Artikelgesetz und eine Artikelverordnung mit Änderungen vor allem im Immissionsschutzrecht umgesetzt werden. Flankierend hierzu sollen im BauGB Regelungen getroffen werden, die es den Kommunen ermöglichen, die Gefahren von Störfällen durch differenzierte Festsetzungen zu verringern. Darüber hinaus sieht der Referentenentwurf Regelungen zu Ferienwohnungen und Nebenwohnungen (Zweitwohnungen) im BauGB und in der BauNV vor. Die Branche beurteilt die geplanten Änderungen als Schritt in die richtige Richtung, sieht allerdings in einigen Punkten Verbesserungsbedarf. Hierzu haben sowohl der Zentrale Immobilienausschuss ZIA als auch der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen entsprechende Positionspapiere erstellt.

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Redaktion Bundesanzeiger Verlag

Christiane Schilling

Telefon: 0221/9 76 68-126

Telefax: 0221/9 76 68-236

E-Mail: christiane.schilling@bundesanzeiger.de

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 22,40 € inkl. MwSt. und Versandkosten; Jahresabonnement 138,40 € inkl. MwSt., Versandkosten sowie Online-Archiv. 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

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. Für die Beiträge werden keine Autorenhonorare gezahlt.

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. 11 vom 1.1.2016

Herstellung

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

Satz

Gabriele Bobka, Bad Krozingen

Druck

Appel & Klingner Druck und Medien GmbH, Schneckenlohe

ISSN:1862-0930

■ Gabriele Bobka

Fach-Dialog Pflegeimmobilien

Bis zum Jahr 2030 wird die Zahl der Pflegebedürftigen in Deutschland voraussichtlich von 2,6 Mio. auf 3,6 Mio. Menschen zulegen. Mit dem Alter steigen spezifische Krankheiten wie Demenz und damit der Bedarf an professioneller Pflege. Aufgrund der finanziellen Schieflage der Sozialsysteme setzt der Staat verstärkt auf die ambulante Versorgung von Pflegebedürftigen, selbst im Bereich Demenzkranker. Die politische Entscheidung „ambulant vor stationär“ wirkt sich auch auf die wirtschaftliche Situation von Pflegeheimen aus. Auf dem Kongress „Fachdialog Pflegeimmobilien“ der Heuer Dialog Gesellschaft gingen die Experten Fragen zu den Auswirkungen des Pflegestärkungsgesetzes II, zur Zukunft der Versorgung und zu den Herausforderungen der Betreiber nach.



Pflegestärkungsgesetz II

„PSG II ist die größte Reform seit 20 Jahren und stellt das System auf den Kopf“, stellte **Kai Tybussek**, Geschäftsführer von Curacon, fest. Die Kernfrage laute künftig: „Was kann der Pflegebedürftige noch selbstständig erledigen?“ Neu eingeführt werde die Umstellung von Pflegestufen auf Pflegegrade und ein neues Begutachtungsverfahren. Hinsichtlich der stärkeren Förderung von Menschen mit eingeschränkter Alltagskompetenz bringe das Paket viele positive Aspekte. Erstmals erhielten alle Pflegedürftigen gleichberechtigten Zugang zu den Leistungen der Pflegeversicherung, unabhängig davon, ob sie von körperlichen oder psychischen Einschränkungen betroffen seien.

Die Begutachtung messe den Grad der Selbstständigkeit in sechs verschiedenen Bereichen und führe diese – mit unterschiedlicher Gewichtung – zu einer Gesamtbewertung zusammen. Daraus ergibt sich die

Einstufung in einen Pflegegrad. Die sechs Bereiche umfassten die Mobilität, die kognitiven und kommunikativen Fähigkeiten, die Verhaltensweisen und psychischen Problemlagen, die Selbstversorgung, die Bewältigung von und der selbstständige Umgang mit krankheits- oder therapiebedingten Anforderungen und Belastungen und die Gestaltung des Alltagslebens und der sozialen Kontakte.

Durch die Umstellung auf das neue Begutachtungs-Assessment (NBA) entstehe für die Einrichtungsträger ein erheblicher Schulungsbedarf, dessen Kosten nicht refinanzierbar seien. Zudem entstehe ein deutlicher Mehraufwand bei der Pflege-Dokumentation. Bis zum 30.9.2016 hätten die Träger der Pflegeeinrichtungen, Sozialhilfeträger und Pflegekassen die Personalstruktur und die Personalschlüssel mit Blick auf den neuen Pflegebedürftigkeitsbegriff und die fünf neuen Pflegegrade prüfen und anpassen und neue Pflegesätze

für die Pflegeheime vereinbaren müssen. Ab 2017 gelte in jeder vollstationären Pflegeeinrichtung ein einheitlicher pflegebedingter Eigenanteil für die Pflegegrade zwei bis fünf. Der pflegebedingte Eigenanteil steige künftig nicht mehr mit zunehmender Pflegebedürftigkeit. Regelungen zur solitären Kurzzeitpflege fehlten ganz. „Eine aktivierende Pflege wird damit unrentabler, da eine größere Unselbstständigkeit zu höheren Pflegegraden führt“, stellte Tybussek fest. Zudem gestalte sich die Umsetzung des neuen Gesetzes in den Bundesländern unterschiedlich. Das Jahr 2017 lasse sich aufgrund der Neuerungen wirtschaftlich seitens der Träger von Altenhilfeeinrichtungen nur bedingt planen. Das PSG II präferiere die ambulante vor der stationären Pflege. Für Pflegebedürftige mit geringer Pflegestufe werde der Aufenthalt im Pflegeheim unattraktiver. Es sei davon auszugehen, dass der Schwerpunkt der Heimstruktur künftig auf schwer- und schwerstpflegbedürftigen Bewohnern mit Pflegegrad vier und fünf liege. Damit Einrichtungen dennoch die Pflegegrade zwei und drei „bedienen“ könnten, gelte es, alternative Wohn- und Versorgungsformen zu etablieren.

Dennoch habe der Gesetzgeber erstmals bei dem seit Jahren geltende Tenor „ambulant vor stationär“ den Rückwärtsgang eingelegt. Ta-

ges- und Nachtpflege gemäß § 41 SGB XI könnten nur noch in Anspruch genommen werden, wenn gegenüber der zuständigen Pflegekasse durch eine Prüfung des Medizinischen Dienstes der Krankenversicherung nachgewiesen sei, dass die Pflege in der ambulant betreuten Wohngruppe ohne teilstationäre Pflege nicht in ausreichendem Umfang sichergestellt sei.

Refinanzierung der Investitionskosten

„Die demografische Entwicklung eröffnet dem Pflegemarkt Wachstumschancen“, sagte **Jan Grabow**, Geschäftsführender Partner der Curacon Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. Die Anfangsrendite für Pflegeimmobilien sei vergleichsweise attraktiv, der Risikoabstand zu anderen Assetklassen stabil. Pflegeheime unterlägen im Gegensatz zu anderen Gewerbeimmobilien kaum konjunkturellen Schwankungen und könnten sich im Portfolio eines institutionellen Investors in Marktschwankungsphasen somit stabilisierend auswirken. Aufgrund der langen Mietvertragslaufzeit böten sie langfristig Sicherheit. Allerdings handele es sich nicht um Selbstläufer. Initiativen im ordnungspolitischen Rahmen zur Reduzierung der Heimquote sowie zur Verstärkung des Wettbewerbs schränkten die Planungssicherheit für Betreiber und Investoren im Bereich ein. Der Total Return leide unter der vergleichsweise niedrigen Indexierung und die Drittverwendungsfähigkeit von Pflegeimmobilien sei im Vergleich zu anderen Gewerbeimmobilien, aufgrund von Objekt- und Lagemerkmalen, eingeschränkt. Hinzu kämen regulatorische Einflüsse auf Bundes-, Landes- und lokaler Ebene sowie zunehmende Engpässe beim qualifizierten Pflegepersonal.

Die Investitionskosten, also die Kosten, die dem Träger durch Herstellung, Anschaffung und Instand-

setzung von Gebäuden und der damit verbundenen technischen Anlagen entstünden, dürften nicht in den Kosten für Unterkunft, Verpflegung und Pflege enthalten sein. Zudem dürften damit seit 2011 laut Bundessozialgericht (BSG) nur tatsächliche, bereits entstandene Kosten mit einfließen. Die bisher dahin häufig gehandhabte Vorfinanzierung geplanter Vorhaben oder die Erzielung von Gewinnen sei nicht zulässig. Das habe zur Folge, dass nahezu alle Schwankungen in der Finanzierung oder die Umsetzung neuer gesetzlicher Anforderungen direkt an die Bewohner weitergegeben werden müssten.

Zudem müssten Investoren und Träger höhere Mindestanforderungen bei der Bauqualität beachten. So forderten Nordrhein-Westfalen und Baden-Württemberg beim Neubau eine Einbettzimmer-Quote von 100 %, in Bayern gälten 75 % als angemessen. Die erhöhten Anforderungen an die Gebäudequalität seien nach einer Übergangsfrist (Bayern 31.8.2016, NRW 31.7.2018, Baden-Württemberg 31.8.2019) grundsätzlich auch von Bestandseinrichtungen zu erfüllen. Der Ermessensspielraum und die Auslegung zur fristgerechten Erfüllung der erhöhten Anforderungen an die Gebäudequalität erfolge in NRW sehr restriktiv, in Bayern und Baden-Württemberg dagegen gemäßiger. Pflegeheime müssten daher Art und Umfang ihres Leistungsspektrums überdenken und Auslastungs- und Erlörisiken in der stationären Versorgung durch komplementäre Leistungsangebote begegnen.

Nutzerorientierte Bau- und Betriebsplanung

„Das richtige Pflegeheim kann nur entworfen werden, wenn die maßgeblichen Bedürfnisse der späteren Nutzer frühzeitig und möglichst vollständig bekannt sind“, sagte **Marta Kwiatkowski Schenk**, Senior Researcher GDI Gottlieb Dutt-

weiler Institute. Ausgangspunkt der Planung seien die Bedarfsplanung und die darin formulierten Nutzeranforderungen. Beim Bau eines Pflegeheims handle es sich um eine komplexe Aufgabe. Neben den Bedürfnissen einer Vielzahl pflegebedürftiger Menschen, gelte es die Arbeitsbedingungen für die Pflegenden zu berücksichtigen und ein einladendes Ambiente für Besucher zu schaffen. Zudem seien Wohnen und Betrieb zu verknüpfen, unterschiedliche Gesetze, Vorschriften, Normen zu erfüllen und die Wirtschaftlichkeit zu berücksichtigen.

Pflegeheime würden für Personen mit Behinderungen gestaltet, aber tatsächlich stünden bei ihrer Gestaltung nicht die Personen im Vordergrund, sondern die Behinderungen. Damit würden sie selbst zum Problem, da sie letztlich nur eine sich physisch und kulturell manifestierende Sichtbarwerdung der Behinderung darstellten. Raumnutzung und Raumerleben entstünden erst im Zusammenwirken von räumlichen und sozialen Faktoren, daher müssten alle für das Alltagsleben relevanten Umgebungsfaktoren zielgerichtet gestaltet sein. Der Bau von Pflegeheimen erfordere einen komplexen Planungsansatz, einen partizipativen Planungsprozess, die klare Formulierung der Nutzeranforderungen, die Simulation unterschiedlicher Nutzungsszenarien, die Orientierung an Zielsetzungen, nicht an standardisierten Lösungen und eine konsequente Kosten- und Qualitätskontrolle.

Assetklasse Pflegeimmobilien

„Bis 2030 werden in Deutschland rd. 3,6 Mio. Menschen pflegebedürftig sein. Dies sind rund 930.000 mehr als 2014“, stellte **Karsten Jungk**, Partner bei Wüest Partner, fest. Das bedeute seit 2004 einen Anstieg um 26,5 % bzw. 550.000 Menschen. Von den Pflegebedürftigen seien heute 83 % älter als 65

Jahre, mehr als 55 % älter als 80 Jahre. Im Jahr 2030 würde mehr als ein Viertel der deutschen Bevölkerung in einem Alter von über 65 Jahren sein – heute sei es rd. ein Fünftel. Da die Pflegebedürftigkeit mit dem Alter überproportional zunehme, werde der Bedarf an Pflegeangeboten deutlich steigen.

Bleibe es bei der aktuellen Relation zwischen Pflegebedürftigen und vollstationär Betreuten, würden rd. 1,1 Mio. Personen eine stationäre Pflege in Anspruch nehmen. Innerhalb der nächsten 15 Jahre müssten dann etwa 255.000 neue Plätze in der stationären Versorgung geschaffen werden. Dabei falle der zusätzliche Bedarf regional sehr unterschiedlich aus. Im Verhältnis zum bereits vorhandenen Angebot müssten innerhalb der nächsten 15 Jahre v.a. in Brandenburg, Berlin, Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg neue Plätze zur Verfügung gestellt werden.

Der Markt für Pflegeimmobilien sei gesetzlich stark reguliert. Zu beachten seien das Sozialgesetzbuch, das Bundesheimgesetz, die Heimmindestbauverordnung und die entsprechenden Landesgesetze. Abhängig sei der Zusatzbedarf daher von einer Reihe von Faktoren, wie der Entwicklung der Heimquote, gesetzlichen Vorgaben sowie dem Bedeutungszuwachs von ambulanter Pflege im Vergleich zu stationärer Pflege. Mit dem PSG II habe der Gesetzgeber z.B. die bisherige Klassifizierung Pflegebedürftiger in drei Pflegestufen angepasst auf fünf. Offen sei noch, ob und wie stringent Pflegeeinrichtungen die länderspezifisch festgelegten Quoten an Einzelzimmern oder Obergrenzen für die Bettenzahl nach den Übergangsfristen umsetzen müssten.

„Bei der Planung neuer Pflegeheime sollten die Betreiber in jedem Falle langfristige denken und eine

spätere Umnutzung für z.B. Apartmenthäuser oder Hotels vorsehen“, so Jungk. „Auch überschaubare Heimgrößen und eine urbane Lage sind vorteilhaft für eine spätere Nachnutzung“, so Jungk weiter. Denn nach 2060 werde die Zahl der Pflegebedürftigen voraussichtlich wieder sinken.

Bei der Bewertung einer solchen Spezialimmobilie gelte es zu beachten, dass es sich um eine Betreiberimmobilie handle, deren wirtschaftlicher Erfolg und Image stark vom jeweiligen Betreiber abhängen. Zum Einsatz komme das Ertragswertverfahren, wobei der Bestimmung des Reinertrags eine besondere Bedeutung zukomme. Positiv wirkten sich ein hoher Einzelzimmeranteil, die Ausstattung der Zimmer mit eigenem Bad, eine effiziente Flächenausnutzung, ausreichende Gemeinflächen, ein neueres Baujahr, eine Objektgröße zwischen 80 und 120 Betten, ein eigener Demenzbereich und kurze Wege fürs Personal aus. Daneben gelte es den Makro- und Mikrostandort zu untersuchen und eine Marktanalyse vorzunehmen.

Betreiberhaftung bei Pflegeimmobilien

„Mit Übertragung aller für die Immobilie erforderlichen Prüfpflichten und Betreiberpflichten auf die Eigentümerin durch die grundlegende Änderung der Betriebssicherheitsverordnung im Jahr 2003 und fortwährender Novellierung, müssen diese zur Vermeidung weitreichender auch persönlicher Haftungsrisiken selbst wahrgenommen werden, oder rechtssicher an Dritte delegiert werden“, berichtete **Roland Lass**, Technischer Leiter Region Nord und Nordost, Tectareal Property Management. An die rechtssichere Übertragung der Betreiberpflichten an den FM-Partner müsse eine klare und eindeutige Definition der zu übertragenden Pflichten, eine widerspruchsfreie

Verteilung, eine sorgfältige Auswahl geeigneter Kandidaten, eine Ausstattung des Verpflichteten mit den erforderlichen Mitteln und Befugnissen, eine An-, Ein- und Unterweisung der Verpflichteten erhalten. Zudem müsse die Erbringung der Leistung überwacht werden.

Bei Double-Net-Miet- oder Pachtverträgen werde die Mieterin neben den allgemeinen mietvertraglichen Verpflichtungen meist auch zur Übernahme aller Steuern, Abgaben, Versicherungskosten sowie Betriebskosten nebst deren Organisation verpflichtet. Dies enthalte in der Regel auch die „innere“ Verkehrssicherungspflicht. Bei Triple-Net-Miet- oder Pachtverträgen komme neben den Double-Net-Verantwortlichkeiten auf Seiten der Mieterin zusätzlich noch die Instandhaltungs- und Instandsetzungsverpflichtung für Dach und Fach im eigenen Namen hinzu. Daraus ergebe sich zwangsläufig eine Verlagerung der Betreiberverantwortlichkeiten zu Lasten der Mieterin.

Häufig erfolge die Übertragung in den Mietverträgen nicht ausreichend valide. Sinnvoll sei die Definition von Schnittstellen der Verantwortlichkeiten von Mieter, Betreiber und Eigentümer auf der Basis eines objektbezogenen Pflichtenheftes, die Implementierung einer entsprechenden Klammerfunktion für beide Verantwortungsbereiche und die Implementierung einer Auditierungs- und Reporting-Routine.

Care-Hotels im Kommen – ein Nischenprodukt mit Erfolgsgarantie?

„Care-Hotels sind Häuser, in denen Nutzer nicht nur erstklassige Hotel-, sondern auch Pflegeleistungen erhalten können“, sagte **Rolf Specht**, Geschäftsführender Gesellschafter der Residenz Baugesellschaft. Insbesondere pflegende Angehörige könnten sich hier eine Auszeit nehmen, um zu regenerie-

ren, ohne dabei – wie in der Kurzzeitpflege – von ihren Angehörigen getrennt zu werden. In „normalen“ Hotels bestünden häufig noch Resentiments gegenüber Reisenden mit Einschränkungen und Handicaps.

Mit der Pflegereform von 2012 sei der Grundsatz „ambulant vor stationär“ gesetzlich verankert worden. Dadurch hätten sich die Möglichkeiten sowohl für Dienstleister als auch für die Pflegebedürftigen und ihre Angehörigen verändert. Mit der Verhinderungspflege übernehme die Pflegeversicherung einmal im Jahr Kosten, die entstehen, wenn die pflegende Person Urlaub mache oder der Betreuung nicht nachkommen könne. Erstattet würden bis zu 1.612 €, sofern der finanzielle Aufwand nachgewiesen werde. Würden zudem Mittel für die Kurzzeitpflege nicht abgerufen, stünden diese zusätzlich zur Verfügung. Insgesamt stünden dann 2.418 € für einen gemeinsamen Urlaub bereit, der zugleich „Urlaub von der Pflege“ sei, ohne ein schlechtes Gewissen haben zu müssen. Man verbringe die Ferien gemeinsam, die nötigen Assistenzleistungen und Rehabilitationsangebote könnten zum Urlaub hinzugebucht werden.

Führen die neuen Rahmenbedingungen langfristig zum Aus der stationären Pflege?

Einigkeit erzielten die Diskutanten des Panels darüber, dass die Gesetze zu einer Verunsicherung der Betreiber geführt hätten und die Regulierungsflut weitere Hürden für die praktische Umsetzung darstelle. „Durch die Umstellung der Pflegestufen auf Pflegegrade rechnen wir im wirtschaftlichen Ergebnis mit einer Delle“, sagte **Rainer Holthuis** vom Landesverband Baden-Württemberg des Arbeiter-Samariter-Bunds. Es bestehe noch keine verlässliche Prognose, wie schnell sich diese überwinden lasse. „Unser Ver-

band konnte in fast allen Ländern einen Risikozuschlag aushandeln“, berichtete **Herbert Mauel**, Geschäftsführer vom Bundesverband privater Anbieter sozialer Dienste. In den Landesrahmenverträgen sei ein deutlicher Schritt in Richtung Flächentarifverträge angelegt. Die Heimgesetze der Länder seien zu einer Art „Hochschulsport“ geworden. Mehr als 80.000 Heimbewohnern drohe eine ungewisse Zukunft. „Die politischen Regelungen stellen einen Angriff auf die Pflegeheime dar“, kritisierte Holthuis. Die Reduzierung der Wohngruppengrößen auf 15 Plätze und die hohe Einzelzimmer-Quote sei für viele Betreiber kaum tragbar. „Werden die Gesetze eng umgesetzt, ist künftig ein Neubau billiger. Das ist eine klare Substanzvernichtung“, stellte Mauel fest. Problematisch gestalte sich auch die Personalsituation. Bis 2020 solle ein Personalbemessungsschlüssel erarbeitet werden. „Dann werden wir ein Erdbeben erleben“, prophezeite Mauel.

Demenz – die größte Herausforderung für unsere Gesellschaft

Mit großer Begeisterung verfolgten die Teilnehmer die Rede von Prof. **Wolf D. Oswald** von der Forschungsstelle Demenz & Prävention an der Universität Erlangen-Nürnberg. „Wenn wir über Demenz reden, reden wir über uns selbst. Also bauen Sie Häuser so, dass Sie selbst gerne darin wohnen möchten“, lautete sein Appell an die Immobilienwirtschaft. Als Problem des demografischen Wandels nannte er das zunehmende Fehlen der Jungen. Kämen heute auf einen 75-jährigen 8,8 jüngere Personen, seien es im Jahr 2050 nur noch 4,6 Personen. „Richten Sie sich darauf ein, dass Ihnen aufgrund des gesellschaftlichen Strukturwandels das Altenheim nicht erspart bleibt“, stellte er fest. Ziel des neuen Pflegebegriffs sei die „Soziale Teilhabe“, sagte er. Es fehle jedoch an baulichen Inno-

vationen und Personal, um diesem Anspruch gerecht zu werden. Demenz- bzw. Alzheimerpatienten seien oft noch sehr mobil. Ihr Bewegungsdrang scheitere aber schon an der Möglichkeit, selbstständig ins Freie zu kommen. Daher plädierte Prof. Oswald für mehr ebenerdiges Bauen, auch wenn es ein größeres Flächenvolumen erfordere und das Bauen insbesondere in Ballungszentren verteuere.

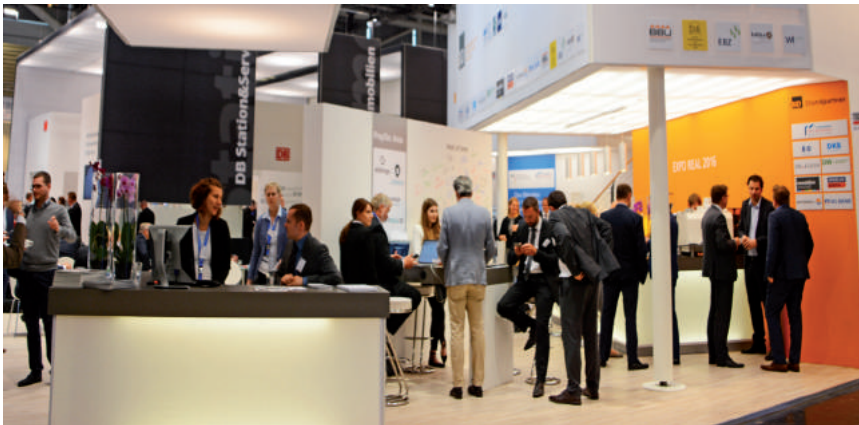
Zwischen Wohnen und stationärer Pflege – Wie flexibel ist die Immobilienwirtschaft?

„Künftig werden Betreuung und Pflege alter Menschen noch stärker als bisher ein von externen Angeboten geprägt“, sagte **Marta Kwiatkowski Schenk**, Senior Researcher beim GDI Gottlieb Duttweiler Institut. Damit diese Angebote die Kundenbedürfnisse von morgen treffen können, sei eine Ergänzung der normierten Leistungen mit individualisierten und integrierten Angeboten nötig. Gleichzeitig bedürfe es mehr maßgeschneiderter Angebote für Wohnen, Betreuung und Pflege, um den individuellen Pflegebedarf lückenlos abzudecken. Die Abgrenzung zwischen verschiedenen Angeboten und Leistungsträgern müsse fließend gestaltet werden. Ganz im Sinne von Fluid Care, einem individualisierten und integrierten Betreuungs- und Pflegekonzept. „Das Denken in Segmenten ist überholt. Pflegeheime müssen sich öffnen und mehr Serviceleistungen anbieten“, pflichtete ihr **Beate Radzey** vom Demenz Support Stuttgart. So könnten Pflegeheime auf dem Land beispielsweise auch Kinderbetreuung anbieten. „Die Vielfalt der Angebote sollte sich ergänzen, nicht einander ausschließen“, forderte **Dieter Schaarschmidt**, Inhaber von Schaarschmidt Architekten. Barrierefreies Wohnen ziehe nicht nur Ältere, sondern auch Familien an. „Wir müssen normaler mit dem Alterwerden umgehen und auf Überregulierungen verzichten“, lautete sein Fazit.

■ Gabriele Bobka

Expo Real 2016

Drei Tage zeigte die Branche auf der Gewerbeimmobilienmesse Expo Real in München die große Vielfalt immobilienwirtschaftlicher Themen. Neben dem Brexit drehten sich die Diskussionen vor allem um die Auswirkungen der anhaltenden Niedrigzinsphase, die angespannte Situation der Wohnungsmärkte in Ballungszentren, neue Strategien der Stadtentwicklung und die Herausforderungen der Digitalisierung. EU-Kommissar Günther Oettinger übergab im Rahmen der Messe auch den DIA-Forschungspreis an drei junge Wissenschaftler. Die Bedeutung der Branchenmesse zeigten die um 1,9 % auf 39.000 gestiegenen Teilnehmerzahlen. Auch die Zahl der Aussteller legte um 3,6 % auf 1.768 zu.



„Der Brexit-Schock könnte zu einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums führen, aber die Auswirkungen werden für Europa kleiner sein als für Großbritannien“, befand US-Starökonom Nouriel Roubini. „Nach allgemeiner Einschätzung werden die wirtschaftlichen Auswirkungen des Brexit insgesamt eher negativ ausfallen. Aus meiner Sicht besteht jedoch kein Zweifel daran, dass Großbritannien mit der weltweit bedeutenden Metropole London ein großes und wirtschaftlich bedeutendes Land bleiben wird. Mit Blick auf Kontinentaleuropa bietet der Brexit, positiv betrachtet, durchaus auch die Chance, erforderliche Reformen voranzutreiben. Letztlich ist entscheidend, dass es möglichst zeitnah zu tragfähigen Vereinbarungen kommt, die den engen wirtschaftlichen Verflechtungen Rechnung tragen“, so Frank Pörschke, CEO JLL Deutschland.

Auf dem Investmentmarkt setzt sich die Preisrallye fort. Die Nied-

rigzinsphase, die nach Einschätzung vieler Experten wohl doch deutlich über das Jahr 2017 hinausreichen wird, und die hohe Marktliquidität erhöhen den Anlagedruck. Bei Bieterverfahren für Wohnungsportfolios sind Vervielfältiger bis zum 25-fachen der Jahresmiete keine Seltenheit mehr, berichtete Claudia Hoyer, COO der TAG Immobilien AG. „Die Portfolios werden kleiner und teurer. Wir haben mehrere Angebote aufgrund der zu hohen Preise abgelehnt“, berichtete Thomas Hegel, Vorstandsvorsitzender der LEG Immobilien AG. Dennoch ermittelte das Beratungshaus BNPPRE für die ersten drei Quartale einen Rückgang des Transaktionsvolumens um 29,7 % auf gut 40 Mrd. €. Das Nadelöhr: „Das Angebot an guten Produkten ist zu gering, insbesondere im großvolumigen Bereich“, konstatierte Andreas Völker, Geschäftsführer von BNPPRE. Das gelte sowohl im Gewerbe- als auch im Wohnsegment.

Alternativen für Investoren

Zahlreiche Gesprächsrunden drehen sich um mögliche Alternativen für Investoren. Die Strategien bewegen sich dabei je nach Renditeerwartung und Nutzungsart zwischen einem Ausweichen in B- und C-Standorte und der Diversifikation in Nischenprodukte wie Pflegeheime, Studentenwohnungen, Parkhäuser oder Hotels. Die zunehmende Attraktivität dieser Spezialimmobilien spiegelte sich nicht nur in den Diskussionen, sondern auch in eigenständigen Messeauftritten wider.

Nischenprodukte

„Der Bedarf an studentischem Wohnraum wird nicht nur wegen der steigenden Studierendenzahlen weiter wachsen. Auch die Nachfrage von Singles nach Mikrowohnungen macht sich in diesem Segment immer stärker bemerkbar“, stellte Martin Eberhardt, Geschäftsführer von Bouwfonds Investment Management Deutschland, fest. Studentenapartments wiesen gegenüber klassischen Wohnimmobilien einen Rendite-spread von bis zu 150 Basispunkten auf. Die Renditen im Bereich Student Housing bewegten sich zwischen 4,5 und 5,0 %.

Die geringe Produktverfügbarkeit innerstädtischer Parkhäuser treibe auch in diesem Segment die Preise. Die Renditen seien gegenüber dem vergangenen Jahr von 5,75 auf 4,0 bis 4,5 % gesunken, berichtete Eber-

hardt. „Spezialimmobilien weisen häufig eine starke Betreiberabhängigkeit auf. Daher sehen wir uns bei einer Finanzierung neben dem Businessplan auch das Management genau an“, stellte Edgar Zoller, Stellvertretender Vorsitzender des Vorstands BayernLB, fest.

Entscheidend für die Investition in ein Rechenzentrum seien ein ausreichendes Stromangebot, eine gute Anbindung an die bestehende Infrastruktur, eine hohe Anzahl von Telekommunikationsanbietern und eine sichere Lage abseits von Flughäfen und Chemieunternehmen, berichtete Rupprecht Rittweger, CEO e-shelter facility services. Die Investitionskosten für ein Datacenter lägen bei durchschnittlich 10.000 bis 14.000 €/m².

B- und C-Standorte

„Grundsätzlich können in allen Märkten noch sinnvolle Investitionen in Wohnimmobilien getätigt werden. In einzelnen Top-Standorten wie München und Berlin sind die Preise jedoch in Größenordnungen vorgezogen, die langfristig rentable Investitionen fraglich erscheinen lassen“, stellt Hegel fest. Parallel dazu würden Standorte außerhalb der Metropolen attraktiver. „Investoren, die mit Renditen von mehr als fünf Prozent rechnen, müssen deshalb künftig an B- oder C-Standorten investieren, wenn sie ihre Renditeziele erreichen wollen“, stellte Lars Bergmann, CEO der Immovation AG, fest. „Wenn die Objekte sorgfältig ausgewählt werden, muss das Ausweichen auf B- oder C-Standorte nicht zwingend mit einem erhöhten Risiko einhergehen“, ergänzte Kai Wolfram, Geschäftsführender Gesellschafter der Engel & Völkers Investment Consulting. Einen deutlichen Trend institutioneller Investoren in B- und C-Standorte sieht Wolfgang Schneider, BNPPRE Head of Research, nicht. „Das ansteigende Transaktionsvolumen in diese Stand-

orte basiert vor allem auf der positiven Entwicklung des Gesamtmarktes“, so Schneider. Die Akteure auf diesen Märkten kämen vor allem aus den Reihen der Privaten und der regionalen Akteure.

Auf dem Weg zur Digitalisierung

„Die Immobilienwirtschaft benötigt bei der Digitalisierung noch einen Weckruf“, skizzierte EU-Kommissar Günther Oettinger ein weiteres großes Thema. „Die Immobilienwirtschaft sucht noch nach Lösungen, die in anderen Branchen bereits üblich sind“, bestätigte Erik Marienfeldt, Geschäftsführer der HHH Real Estate. In erster Linie gehe es darum, mit der Digitalisierung Mehrwerte im Unternehmen zu schaffen. „Um digitale Prozesse zu optimieren, bedarf es einheitlicher Standards bei der Erfassung, der Auswertung und dem Austausch von Daten“, sagte Jochen Schenk, Vorstand der Real I.S. AG. Ohne diese ließen sich Informations- und Zeitverluste an den Schnittstellen zwischen den einzelnen Beteiligten nicht vermeiden.

Die Digitalisierung der Immobilienbranche ist ein Fakt mit weitreichenden Konsequenzen für unsere unternehmerischen Aktivitäten und Geschäftsmodelle. „Nach der erfolgreichen Etablierung einer Internet-Plattform für den Vermietungssektor haben wir deswegen Mitte 2016 bei JLL auch eine Investment-Plattform eingerichtet und sind in den Markets-Bereichen auch digital somit bestens aufgestellt“, so Timo Tschammler, Mitglied im Management Board JLL Deutschland.

Unter dem Motto „Auf dem Weg zur Modellregion für intelligent vernetzte Infrastrukturen“ spielte das Thema auch bei der Metropolregion Rhein-Neckar eine zentrale Rolle. Sie dient als Erprobungsraum für neue technologische Konzepte, in dem Wirtschaft, Verwal-

tung, Wissenschaft und Politik eng zusammenarbeiten.

Dichter, höher, Neunutzung

Der Trend zur Urbanisierung und die hohen Zuwanderungszahlen führen in vielen Ballungszentren zur Auflage neuer Konzepte und Strategien der Stadtentwicklung. Sie setzen dabei vor allem auf Nachverdichtung, vertikales Wachstum, Konversion und das Branding weniger nachgefragter Stadtteile.

Frankfurt stellte die Rekonstruktion und Neugestaltung des Dom-Römer-Areals vor, mit dem die Stadt bis 2018 ihre alte Mitte mit neuer Identität wiedererrichtet und das Wohnen in die Altstadt zurückholt. „Wer durch das fertige Quartier spaziert, kann an den Häusern die unterschiedlichen Entwicklungsphasen der Frankfurter Stadtgeschichte ablesen“, stellte Oberbürgermeister Peter Feldmann fest.



Quelle: Stadt Frankfurt

Daneben gilt Frankfurt mit der markanten Hochhausskyline als Vorreiter für das vertikale Wachstum. Diesen Bereich will auch Hamburg – zumindest außerhalb der historischen Innenstadt – künftig stärker in den Fokus nehmen. So sind an der östlichsten Spitze im Quartier Elbbrücken in der Hafencity bis zu drei Hochhäuser geplant.

Die Attraktivität Nürnbergs als Investitions- und Wohnstandort führt dort wie auch in anderen Zentren zu einer zunehmenden Nutzungskonkurrenz zwischen Gewerbe, Wohnen sowie Grün- und Freiräumen. „Das erfordert einen bewussten und verantwortungsvollen Umgang mit den vorhan-

denen Flächenpotenzialen. Mit dem ‚Handlungsprogramm Wohnen 2025‘ und der Entwicklung eines ‚Masterplans Gewerbeflächen‘ sichern wir die Zukunft Nürnbergs als Standort zum Wohnen und Arbeiten“, sagte Nürnbergs Wirtschaftsreferent Michael Fraas. Als Hochburg für die Konversion ehemals militärisch genutzter Flächen stellte die Stadt Mannheim ihre Konzepte für die gut 500 ha Flächen vor, die in den kommenden Jahren für eine Umnutzung bereit stehen.

Verleihung des DIA-Forschungspreises 2016

„Angesichts den Herausforderungen der Zukunft benötigt Deutschland die Unterstützung der Forschung und den engen Austausch von Wissenschaft und Praxis. Gerade die Immobilienbranche benötigt die junge Generation, für die Digitalisierung und Internationalisierung zum alltäglichen Erfahrungsschatz gehört“, sagte EU-Kommissar Günther Oettinger anlässlich der Verleihung des Forschungspreises der Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg an drei junge Wissenschaftler. Die diesjährigen Preisträger sind Dr. Sebastian Kohl für seine Dissertation „Mieternation oder Hauseigentümnation? Wie historische Stadtpolitik-, Hausfinanz- und Bausektorinstitutionen die USA, Deutschland und Frankreich auf verschiedene Wohnungspfade setzten“, Andreas Kindt für seine Masterarbeit „Entwicklung einer Methodik zur Erkundung, Prognose und Optimierung der Lebenszykluskosten technischer Infrastruktur in der Stadt unter besonderer Berücksichtigung von Instandhaltungsstrategien“ und Lasse Haarstark für seine Masterarbeit „Analyse der Auswirkungen energieeffizienter Bauteile auf die Lebenszykluskosten von Gewerbeimmobilien am Beispiel der Siemens AG“.



EU-Kommissar Günther Oettinger übergab auf der Expo Real den DIA-Forschungspreis. (v.l.n.r.) Dr. Sebastian Kohl, Andreas Kindt, Lasse Haarstark, DIA-Studienleiter Prof. Heinz Rehkugler, EU-Kommissar Günther Oettinger, DIA-Geschäftsführer Peter Graf und IVD-Präsident Jürgen Michael Schick.

„Die immobilienwirtschaftliche Forschung in Deutschland ist in den vergangenen zwei Jahrzehnten deutlich internationaler und interdisziplinärer geworden. Die großen Themen Digitalisierung, Nachhaltigkeit, Stadtentwicklung und Eigentumsbildung gewinnen auch hier zunehmend an Bedeutung“, stellte DIA-Studienleiter Professor Heinz Rehkugler fest. Der intensive Transfer zwischen Wissenschaft und Praxis sichere Unternehmen und Kommunen erhebliche Wettbewerbsvorteile. Um diesen Austausch in der Immobilienwirtschaft weiter voranzutreiben, unterstütze die DIA neben der Aus- und Weiterbildung die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit aktuellen Forschungsfragen.

Talent Management als Erfolgsfaktor

„Die Verschärfung der weltweiten Wettbewerbssituation, verbunden mit einer stärkeren Kundenorientierung führt auch in der Personalarbeit zu einem stärker ökonomisch ausgerichteten Denken und Handeln“, sagte DIA-Geschäftsführer Peter Graf. Für Unternehmen würden qualifizierte Mitarbeiter zu einem immer wertvolleren Teil des Wertschöpfungsprozesses. Damit komme der Personalarbeit, die in den eher mittelständisch geprägten Unternehmensstrukturen der Immobilienwirtschaft oft vom Inha-

ber selbst gesteuert werde, eine neue Rolle zu. „Als große Aus- und Weiterbildungsakademie sind wir ganz nah am Markt“, so Graf. Die DIA übernehme eine Mittlerstellung zwischen Unternehmen und Studierenden sowie Absolventen, potenzielle Mitarbeiter und personalsuchende Betriebe zusammenzubringen.

„In unserem Unternehmen erhält jeder neue Mitarbeiter einen Mentor zur Seite gestellt“, sagte Michaela Meise-Schmidt, Personalleiterin der B&O Gruppe. Zudem werde die Netzbildung durch spezielle Führungskreise gefördert. Bei der Personalentwicklung setze das Unternehmen vor allem auf interne Schulungen.

„Wir arbeiten bei der Personalentwicklung mit einem Talent-Pool, bei dem wir für jeden Mitarbeiter Leistung und Potenzial ermitteln“, erläuterte Judith Jungmann, Geschäftsführerin von Immobilien Scout24. „Daraus leiten wir Maßnahmen ab, um die Talente des jeweiligen Mitarbeiters zu entwickeln.“

Die nächste Expo Real findet vom 4. bis 6. Oktober 2017 statt.