Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Besonderheiten der Wertermittlung

- Wertermittlung von Campingplätzen
- Nießbrauchrecht bei Instandhaltungsrückstau bis Liquidation
- Bewertung von Immobilien unter Anwendung allgemeiner finanzmarktorientierter Verfahren II

ISSN 1862-0930 · Bundesanzeiger Verlagsges.mbH., Postfach 10 05 34, 50445 Köln – Postvertriebsstück – Entgelt bezahlt – G 70944

1
2018

Herausgebergemeinschaft

DIA Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

Bundesanzeiger Verlag

IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen

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

Sie wollen

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

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

Auf einen Blick: Das IfS-Leistungsangebot für Immobilienbewerter

- Zertifikatslehrgang „Immobilienbewerter (IfS)" – Modular zum Ziel
- Spezialseminare zu Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft
- Symposium Immobilienbewertung
- IfS-Bodenseeforum – Die Tagung für Immobilienbewerter
- Fachbroschüren

Informationen, Buchung

Institut für Sachverständigenwesen
Hohenzollernring 85-87
50672 Köln
Tel.: +49 221 912771 0
Fax: +49 221 912 771 99
info@ifsforum.de
www.ifsforum.de

Falls Sie die öffentliche Bestellung oder Zertifizierung anstreben:

Repetitorium 2018

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

6-Tages-Repetitorium
05./06. Oktober 2018
19./20. Oktober 2018
02./03. November 2018
Veranstaltungsort: Bonn

Detaillierte Informationen
DR. SOMMER + PARTNER
53177 Bonn, Fichtestr. 45
Telefon: 0228 - 44 40 42
post@sommerundp.de

www.sommerundp.de

degib Deutsche Gesellschaft für Immobilienbewertung e.V.

Sachverständige/r für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kompakt-Ausbildung mit Abschlusszertifikat in drei Monaten

Fachliche Leitung: **Dr. Goetz Sommer**
Schulungsort: **Gevelsberg**

Termine	Schwerpunkte
12 - 14. April 2018	Grundlagen und normierte Verfahren
03. - 05. Mai 2018	Wertermittlungsrecht / Gutachtentraining I
31. Mai - 02. Juni 2018	Gewerbeimmobilien/Rechte und Lasten
28. - 30. Juni 2018	Vertiefung und Gutachtentraining II
14. Juli 2018	Schriftliche und mündliche Abschlussprüfung

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

Ihre Ansprechpartner:
Organisation und Anmeldung:
Tel: 02043-31880-37, s.bresch@degib.de

Zu Inhalten:
Tel: 02332-914047, w.ossenberg@degib.de
Tel: 0228-444042 g.sommer@degib.de

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

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

Selten hat ein Jahr mit so vielen politischen Unwägbarkeiten begonnen. Die deutsche Wirtschaft brummt und der Run auf Immobilien ist ungebrochen. Auch für das Jahr 2018 gehen die Prognosen von einer weiterhin positiven Konjunktur sowie Wirtschafts- und Beschäftigungswachstum aus. Sorge bereiten die Unberechenbarkeit der Trump-Regierung, die instabile Lage in vielen Ländern außerhalb Europas, der sich ausweitende Terror und die hohe Liquidität auf den Finanzmärkten. Die Niedrigzinspolitik der EZB wird angesichts der hohen Staatsverschuldungen und versäumten Strukturreformen der südeuropäischen EU-Mitgliedsstaaten wohl noch eine geraume Zeit anhalten. In Deutschland zieht sich die Bildung einer entscheidungsfähigen Regierung in die Länge. Es bleibt zu hoffen, dass der Kampf um parteipolitische Prestigeprojekte nicht auf dem Rücken der Immobilienwirtschaft ausgetragen wird. Unbestritten steigen in den Ballungszentren die Mieten seit Jahren, können sich immer weniger Menschen eine Wohnung in ihrem Wunsch-Stadtteil leisten. Die von der Politik favorisierte Mietpreisbremse hat sich als wenig taugliches Instrument erwiesen und soll nun nach dem Willen des Berliner Landgerichts vom Bundesverfassungsgericht auf seine Verfassungsmäßigkeit hin überprüft werden.

Das Problem hoher Mieten besteht dennoch weiter und wird im Hinblick auf den demografischen Wandel künftig an Bedeutung gewinnen. Schon heute erhält nach einer Untersuchung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) jeder Zwanzigste im Rentenalter staatliche Unterstützung, um die Wohnkostenbelastung zu senken. Rund 823.000 Rentner beanspruchten 2016 Grundsicherung im Alter oder Wohngeld. Nur 13 % der Empfänger von Grundsicherung im Alter und 26 % der Wohngeldbezieher lebten dabei in stationären Einrichtungen wie Pflege- oder Seniorenheimen. Im Jahr 2060 rechnet das Statistische Bundesamt damit, dass bereits jeder Dritte mindestens 65 Lebensjahre durchlebt hat und fast doppelt so viele 70-Jährige leben, wie Kinder geboren werden.

Da die Leistungen des staatlichen Rentensystems sinken, wird die Zahl bedürftiger Rentner steigen. Betroffen sind damit nicht nur die Rentner selbst, sondern auch die Kommunen. Altersarmut ist in Deutschland noch kein Massenphänomen. Vieles deutet jedoch darauf hin, dass sie zukünftig immer mehr Senioren betreffen wird. Zwar sind heute zunehmend mehr Frauen berufstätig, Mütter allerdings noch immer häufig längere Zeit nur in Teilzeit- oder Minijobs. Der Trend zum Singleleben, die veränderten Familienstrukturen und der Mangel an barrierearmen Bestandswohnungen könnten die Zahl von Rentnern mit Ergänzungsbedarf weiter in die Höhe treiben. Die Miete von neu geschaffenem altersgerechten, barrierearmen Wohnraum dürfte für einkommensschwache Seniorenhaushalte immer schwerer zu tragen sein. Doch nicht nur Mieter, sondern auch selbstnutzende Immobilieneigentümer stehen im Alter vor Problemen. Neben sinkenden Alterseinkünften müssen sie insbesondere in schrumpfenden Regionen mit einer geringeren Werthaltigkeit ihrer Immobilien rechnen. Zudem verringern sich die Mittel, um die Immobilien instand zu halten. Für Sie als Sachverständige wird die demografische Entwicklung der Region, in der sich das Bewertungsobjekt befindet, daher weiter an Bedeutung gewinnen.

Ihre Gabriele Bobka

INHALT

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka
Immobilienwirtschaft im Dialog **3**

Josef Zimmermann, Christina Mauer, Maximilian Schlachter
Bewertung von Immobilien unter Anwendung allgemeiner finanzmarktorientierter Verfahren **10**

Dr. Hans Otto Sprengnetter
Kommentar „Daten für Herstellungskosten von Immobilien im Rahmen der Beleihungswertermittlung“ **16**

ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka
Immobilienmarktbericht Deutschland 2017 ..... **19**

Gabriele Bobka
Deutsche und europäische Immobilienmärkte **22**

Scope Investor Services
Büroimmobilienmärkte: A vs. B Städte **25**

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 27

NACHRICHTEN 32

RECHT AKTUELL 34

FACHLITERATUR 40

IMPRESSUM 21

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
Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Bundesanzeiger Verlag GmbH,
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln

Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH,
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Kooperationspartner

IVD Bundesverband e.V.,
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Chefredakteurin

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

Beirat

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke, Studienleiter, DIA Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter, DIA Freiburg;
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundesebene, Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und Immobilienkontor, Gelting/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 + Fotos: Gabriele Bobka

Bundesanzeiger Verlag

DIA

ivd IVD Bundesverband

Gabriele Bobka

Immobilienwirtschaft im Dialog

Der Wandel in der Immobilienfinanzierung, die Lage auf dem deutschen Immobilienmarkt und die Analyse der digitalen Revolution standen ebenso auf dem Programm der 24. Freiburger Immobilientage der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und des Vereins Alumni Immo Freiburg wie Themen aus den Bereichen Wertermittlung und Personalwesen. Mehr als 220 Teilnehmer diskutierten mit Experten aus Wissenschaft und Praxis die Hintergründe und Folgen.

Gutachten als Ausdruck von Sachverstand

„Vergessen Sie bei keinem Gutachten, dass sie für dessen Ergebnisse haften", riet **Albert M. Seitz**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung. Es bestünden zwar keine gesetzlichen Regelungen bezüglich der Anforderungen an ein Gutachten, in der Rechtsprechung und in der Literatur hätten sich jedoch Grundsätze entwickelt, an die sich auch die Voraussetzungen der Kammern für die öffentliche Bestellung anlehnten. Im Mittelpunkt stünde dabei das Gebot der Sachaufklärung, der Begründung und der Kompetenzeinhaltung. Hiervon befreie auch das von Auftraggebern aus Kostengründen häufiger nachgefragte „Kurzgutachten" nicht. Ein Gutachten müsse sich auf Tatsachen, nicht auf Mutmaßungen stützen. Im Rahmen seiner Aufklärungspflicht habe der Gutachter alle seine zugänglichen Erkenntnisquellen auszuwerten und zur Entscheidungsfindung heranzuziehen. Als „zugängliche Erkenntnisquellen" gälten solche, die verfügbar und benutzbar seien. Mündliche Auskünfte zum Planungsrecht seien als Vertrauensgrundlage nicht geeignet. Ein Gutachten sei mangelhaft, wenn es in nicht nachvollziehbarer Weise nur das Ergebnis mitteile. Die fachliche Kompetenz des Sachverständigen bestimme den Wert des Gutachtens. Der Sachverständige müsse daher einen Auftrag ablehnen, wenn seine fachliche Kompetenz diesem nicht gewachsen sei. Formal beinhalte ein Gutachten das Titelblatt mit Angaben zum Wertermittlungsstichtag, zum Qualitätsstichtag, zum Tag der Ortsbesichtigung, zum Bewertungsobjekt, zum Inhaltsverzeichnis sowie zum Anlagenverzeichnis. Es enthält zudem Angaben zum Auftrag, zu herangezogenen Erkenntnisquellen und ggf. ein Literaturverzeichnis und Anlagen. Der Marktwert bestimme sich gem. § 194 BauGB durch den Preis, *„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"*. Der Zustand eines Grundstücks bestimme sich gem. § 4 Abs. 2 ImmoWertV nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks. Der Sammelbegriff „Zustand" stütze sich auf Tatsachenfeststellungen auf der Grundlage aller Erkenntnisquellen, die für die Entscheidungsfindung heranzuziehen seien. Der Sachverständige müsse bei Auftragsannahme zur Ermittlung der Honorarhöhe Zeit und Kosten für die Beschaffung und Auswertung der Erkenntnisquellen sorgfältig kalkulieren. Anhand von Fallbeispielen erläuterte Seitz mögliche Fehlerquellen in der Gutachtenerstellung, wie Informationsdefizite infolge mangelnder Sachverhaltsaufklärung, nicht zutreffendes Erfassen von Sachverhalten, fehlerhafte methodische Ansätzen oder formale Mängeln und gab Tipps zu deren Vermeidung. Er empfahl, bei Angaben zum Erbbauzins die Plausibilität zu prüfen, die vertraglichen Regelungen

bei Wohnungseigentum einzusehen und auf Nutzungspotenziale einzugehen.

Zur Marktwertermittlung von Campingplätzen

„In Deutschland gibt es 2.977 Campingplätze mit 347.090 Standplätzen im Dauercamping-Bereich und 224.653 im touristischen Bereich", erläuterte Dipl.-Betriebswirt **Gerhard Schönweitz**, Mitglied im Vorstand des Verbands der Campingwirtschaft (BVCD) in Hessen. Im touristischen Bereich erwirtschafteten diese mit durchschnittlich 61,6 Belegungstagen und einer Auslastung von 16,9 % 1.529 Mio. € im Jahr. Dabei gelte die Lage in den Bergen oder am Meer als besonders gefragt. Im Segment Dauercamping würden mit einer durchschnittlichen Belegung von 85 Tagen und 59 Mio. Übernachtungen rd. 1,2 Mio. € erzielt. Im Jahr 2016 habe der Bestand an Campingfahrzeugen 634.183 zugelassene Caravans, 255.817 nicht zugelassene Caravans und 450.167 zugelassene Reisemobile umfasst. Damit halte der deutsche Markt rd. ein Viertel des europäischen Marktes für Campingfahrzeuge. Bei der Analyse des Unternehmenskonzeptes gelte es, die Struktur und den Bestand des Dauercampings zu prüfen. So erhöhten Mietangebote, wie Mietwohnwagen, Pods, Fässer oder Kotas, die Verweildauer und dienten der Gewinnung neuer Zielgruppen. Die Ausrichtung auf spezielle Zielgruppen führe zu längeren Verweildauern, höherer Kundenzufriedenheit und -bindung und höheren Margen. Marketing-Budgets sollten auf Online-Werbung und Positionierung in Booking-Portalen konzentriert sein. Die demografische Entwicklung stelle eine Herausforderung für die Campingbranche dar, die Sachverständige gem. § 3 Abs. 2 ImmoWertV bei der Wertermittlung einer Campingplatzliegenschaft beachten müssten. Dauercamper-geprägte Campingplätzen könnten bei der prognostizierten Alterung der Bevölkerung künftig Altersheimen gleichen und einen Leerstand von bis zu 50 % aufweisen. Grundlage der Begutachtung seien die einschlägigen rechtlichen Vorgaben für die Ermittlung von Verkehrswerten, insbesondere die ImmoWertV. Heranzuziehen seien grundsätzlich ihre üblichen Verfahren. Die beste Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswerts sei eine ausreichende Anzahl von geeigneten Vergleichswerten. Regionale Ämter für Bodenmanagement führten teilweise Kaufpreissammlungen von Campingflächen gesondert. Als Vergleichswerte aus einer Marktuntersuchung hätten sich ein Mittelwert je Standplatz von 2.733 €, ein Median je Standplatz von 2.900 € und eine Bandbreite von 2.000 bis 3.500 € ergeben. Die Kosten je Parzelle bei einer Neuanlage betrügen ohne Mietobjekte, wie Chalets, rd. 5.000 €. Als Referenzwerte für die Bodenrichtwertermittlung könnten Kaufpreise für Freizeitgrundstücke dienen, die etwa zwischen dem 3- und 6-Fachen des Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Flächen lägen. Kaufpreise für Gewerbeflächen bewegten sich auf einem Niveau des 4- bis 10-Fachen. Überregional seien Kaufpreise für Erweiterungsflächen bzw. Kauf bisheriger Pachtgrundstücke in bestehenden Campingplätzen von 5,00 bis 10,00 €/m^2 bekannt. In Abhängigkeit von der Größe der Flurstücke könne es Zu- oder Abschläge gegenüber dem Durchschnitt geben. Bei vorliegenden Gutachten seien Vergleichswerte von Campingflächen zu landwirtschaftlichen Flächen ermittelt worden, die etwa das 3- bis 7-Fache des Bodenrichtwerts für landwirtschaftliche Flächen ergäben. Bei Vorliegen eines Bebauungsplanes seien auch höhere Werte möglich, ggf. nach Größe und Lage bis hin zu Bodenrichtwerten für Gewerbeflächen. Im Rahmen der Ertragswertermittlung lasse sich der Ertrag durch die Analyse der Jahresabschlüsse ermitteln, wobei ein Zeitraum von sieben bis zehn Jahren zu betrachten sei. Besonderes Augenmerk gelte dabei den zwei vorangegangenen Jahren, um Gestaltungspielräume vor dem Verkauf mit Vergleichswerten überprüfen zu können. Von den Umsatzerlösen aus den Bereichen Camping, Gastro und Handel seien im Betriebsergebnis I die betriebsbedingten Aufwendungen in Abzug zu bringen. Dieses grenze kapitalbedingte Aufwendungen, wie Mieten und Pachten sowie Abschreibungen und Zinsen ab, weil diese von der Finanzierungstruktur und der Frage des Besitzes (Eigentum oder Pacht) abhingen. Bei der Berücksichtigung von Mieten und Pachten sei zu unterscheiden in Pachten für unbebaute Grundstücke und solche für bebaute Grundstücke, weil hier der Gebäudeanteil zu berücksichtigen sei. Außerdem komme der Frage, wer verpachtet an wen eine Bedeutung zu, wenn die Pacht im Familienbereich erfolge. Die Pachtpreise pro Standplatz lägen – so die Erfahrungen aus unternehmenseigenen Beratungsprojekten – im Drei- bis Vier-Sterne-Bereich, voll ausgestattet, bei durchschnittlich 210 € p.a. – mit einer Bandbreite von 160 bis 242 €. Der Pachtzins sei ein weiterer Indikator für die Ermittlung des Bodenrichtwertes. Die Berücksichtigung von Zinsaufwand, Steuern, sonstigem neutralen Aufwand, Zinserträgen, sonstigen neutralen Erträgen und den verrechneten kalkulierten Kosten führe zu Betriebsergebnis II. Campingplätze hätten in der Regel eine Gesamtnutzungsdauer von etwa 40 Jahren; verlangten aber schon während dieser Zeit eine laufende Anpassung an die geänderten rechtlichen Vorgaben und die Nutzungsansprüche der Camper. Sichtbarer Investitionsbedarf erfordere für die Bewertung der einzelnen Bestandteile eine Erfassung des Ist-Zustandes mit Einschätzung der voraussichtlichen Restnutzungsdauer. Der Instandhaltungsaufwand bewege sich in einer Spanne zwischen 3,2 und 5,4 % vom Umsatz. Der Sachwert spiele – außer in der Beurteilung der Bausubstanz – in diesem Teilmarkt aller Erfahrung nach keine Rolle. Bei

einem Verkauf, mit dem in aller Regel eine Beleihung einhergehe, werde zusätzlich die Beleihungswertermittlungsrichtlinie 2009 herangezogen. Die Bewertung von Campingplätzen sei insoweit eine Besonderheit, als bei einem Verkauf grundsätzlich ein Unternehmen veräußert werde und hier der bisherige Unternehmenserfolg ebenso wie der zu erwartende beurteilt werden müssen. Als Hindernisse bei der Beleihung nannte Schönweitz beispielsweise kurzfristige Pachtverträge, Hochspannungsleitungen oder eine schlechte Verkehrsanbindung. Bei der Wertermittlung spielten zudem die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse eine Rolle. Während bei im Eigentum befindlichen Plätzen steuerliche Fragen im Vordergrund stünden, könne es bei im Pachtbesitz befindlichen Anlagen wegen fehlender ausreichender Restpachtzeit und Problemen bezüglich der Liquidität zu Problemen bei der Finanzierung von Investitionen kommen, weil diese die GuV zu stark belasteten. Der Durchschnittsertrag je Standplatz pro Jahr diene als wichtige Vergleichskennziffer der Ertragskraft eines Platzes. Das vom DTV/BVCD entwickelte Klassifizierungssystem sei sehr weitverbreitet und erfasse in einer relativ tiefen Struktur den technischen Bestand der Betriebe in einer Bandbreite von einem bis fünf Sternen. In der Detailanalyse spielten die Personalkosten, die Instandhaltung, das Marketing, Mieten und Pachten, Leasing und die Finanzierung eine Rolle. Da bei Einzelunternehmen in der Regel kein Unternehmerlohn eingebucht werde, sei dieser hinzuzurechnen. Im Rahmen von Beratungsprojekten sei ein durchschnittlicher Personalaufwand von 21,8 % festgestellt worden: Die Bandbreite habe dabei zwischen 11,8 und 30,3 % gelegen. Bei Arbeitsverhältnissen im Familienbereich sei der Fremdvergleich durchzuführen. Im Übrigen gelte es, Produktivität und Personalkosten zu überprüfen. Als Referenzwert des Betriebsvergleichs gälten 22,7 % vom Jahresumsatz. Die Bandbreite bewege sich hierbei zwischen 18.0 und 26,8 %. Als Risiken in der Campingbranche nannte Schönweitz die starken Sättigungstendenzen vor allem beim Dauercamping, den Verdrängungswettbewerb durch neue Plätze, die geringe Drittverwendungsfähigkeit und eine geringe Nachfrage kaufkräftiger Betreiber.

Nießbrauchrecht bei Instandhaltungsrückstau bis Liquidation

„Sachverständige werden häufig im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge mit der Wertermittlung eines mit einem Nießbrauchrecht belasteten Grundstücks beauftragt“, berichtete **Nicole Pötzschmann-Wemme**, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung, aus der Praxis. Neben diesem Vorbehaltsnießbrauch gäbe es noch den Vermächtnisnießbrauch, den Zuwendungsnießbrauch und den Sicherungsnießbrauch. Beim Vorbehaltsnießbrauch werde das Recht zu einem Zeitpunkt eingerichtet, zu dem den beiden Vertragspartnern der Zustand der baulichen Anlagen hinreichend bekannt sein dürfte. Bei der Bestellung eines Nießbrauchrechts gehe das Eigentum der Liegenschaft auf den Erben über, während der bisherige Eigentümer das Besitzrecht behalte. Der Erbe, der mit der Übergabe in der vorweggenommenen Erbfolge Schenkungssteuer spare, übernehme häufig die Lastentragung gem. § 1047 BGB für auf der Sache ruhende öffentliche Lasten und privatrechtliche Lasten, die zum Zeitpunkt der Einrichtung des Rechts auf der Sache lasteten. Der Übergeber übe das Besitzrecht nach § 1036 BGB aus. Die Regelung ermögliche es dem Berechtigten, auch weiterhin die Instandhaltungsinvestitionen steuerlich anzusetzen. Im Fall der selbst genutzten Immobilie entfalle daher bei der Wertermittlung der Ansatz des Mietausfallwagnisses und in der Regel der Verwaltungskosten. Das Nießbrauchrecht werde meist auf Lebenszeit eingerichtet und stelle damit einen starken Eingriff in das Eigentum dar. Als Stichtag gelte der Notartermin, da an diesem Tag die verbindliche Festlegung von Bedingungen vorgenommen werde, unter denen die Vertragspartner gewillt seien, eine Rechtsänderung vorzunehmen. Die Rechtsänderung erfolge zwar erst mit Umschreibung im Grundbuch, allerdings hänge dieser Termin häufig von der Arbeitsbelastung der jeweiligen Grundbuchämter ab. Daher sei ohne die Forderung eines vom Notartermin abweichenden Stichtags durch ein Gericht oder im Privatauftrag durch verbindliche Äußerung des Anwalts oder Steuerberaters des Auftraggebers immer der Notartermin zu wählen. Mit der Einrichtung des Rechts trennten sich Eigentümer und Besitzer in zwei voneinander unabhängige Personen, welche über das Recht aneinander gebunden seien. Einzeln sei keinem eine wesentliche Veränderung an der Liegenschaft erlaubt. Anhand von Fallbeispielen zeigte Pötzschmann-Wemme auf, welchen Einfluss ein Instandhaltungsrückstau, eine Mietunterzahlung und eine drohende bzw. begonnene Liquidation der baulichen Anlage auf den Verkehrswert eines mit einem Nießbrauchrecht belasteten Grundstücks ausüben.

Beispiel: Vorhandener Instandhaltungsrückstau

In ihrem Beispiel stellte Pötzschmann-Wemme den Fall einer 70-jährigen Eigentümerin eines kleinen Mehrfamilienhauses vor. Die Lebenserwartung betrage laut Destatis 16,6 Jahre, als Liegenschaftszins seien 4 % angesetzt. Eine Wohnung habe die Frau bislang selbst genutzt. Die restlichen Mieter wohnten seit Jahrzehnten im Objekt. Die Mieter hätten sich im Rahmen unentgeltlicher Hausmeisterdienste und Kleinreparaturen am Gemeinschaftseigentum, bei denen nur die Materialkosten vermieterseits erstattet worden seien, um das Gebäude gekümmert. Ihre Wohnungen hätten sie überwiegend in Eigenleistung modernisiert, Mieterhöhungen seien daher nur selten erfolgt. Um ihren Nachlass zu Lebzeiten zu regeln, wol-

le die Eigentümerin ihrem Neffen im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge die Immobilie übergeben und für sich ein Nießbrauchrecht einrichten lassen. Dabei habe die Frage, welche der Vertragsparteien die zum Stichtag anhängigen außergewöhnlichen Lasten trage massive Auswirkungen auf die Besteuerung des Erwerbers, insbesondere bei weiter entfernten Verwandtschaftsgraden. Für den Sachverständigen ergebe sich die Schwierigkeit, die marktüblichen Mieten ohne die mieterseitig vorgenommenen Investitionen, die Mindermieten und den Instandhaltungsrückstau festzustellen.

Sofern noch kein notariell geschlossener Vertrag bestehe, obliege dem Gutachter eine generelle Beratungspflicht über mögliche Auswirkungen der geplanten Rechtsänderung. Liege ein nicht unerheblicher Instandhaltungsrückstau vor, so sei in der Regel auch mit einer Mietzinsunterzahlung in den vorliegenden Mietverhältnissen zu rechnen. Ein vorhandener Underrent finde bei der Ermittlung des Verkehrswerts des belasteten Grundstücks unter Berücksichtigung des Einflusses eines Nießbrauchs in der Regel keinen Ansatz, da dieses Risiko ausschließlich die Berechtigte trage. Folglich fänden die Auswirkungen aus Mindermieten ausschließlich Ansatz in der Berechnung des Wertes des Rechts für die Berechtigte. Sie sei Ansprechpartnerin für die Mieter. Der Eigentümer habe keinen Einfluss auf die Mietpreisgestaltung. Der Einfluss der Belastung durch das Recht werde auf Basis der Marktüblichkeit ermittelt. Sei der Übergeber sehr alt und es unter Umständen zu erwarten, dass der Underrent bis zum statistischen Ende des Nießbrauchrechts nicht aufzulösen sei, so wäre ggf. über Vorkehrungen im Umgang von möglichen Ersatzansprüchen nachzudenken. „In jedem Fall sollten die Betroffenen auf die offene Frage mit dem Umgang einer nicht unerheblichen Mietzinsunterzahlung aufmerksam gemacht werden“, riet Pötzschmann-Wemme.

Sei der Notarvertrag bereits geschlossen und wirkten sich die individuellen Einflüsse der Vertragsgestaltung auf die Marktreaktion am betroffenen Teilmarkt aus, so sei über eine Marktanpassung nachzudenken. Wertbildende Faktoren seien dabei die Lebenserwartung der Berechtigten, die wirtschaftliche Wertminderung in Relation zum unbelasteten Verkehrswert und das Immobilienangebot.

Beispiel: Nießbrauch bei drohender Liquidität

Ein weiterer Fall bezog sich auf ein stark vernachlässigtes und überaltertes Mehrfamilienhaus. Der Wert im Rahmen einer Liquidationsbetrachtung zeige sich nahezu identisch zum Wert, welcher nach kalkulatorischer Auflösung des Instandhaltungsrückstaus ermittelt werde, führte Pötzschmann-Wemme aus. Zwar könne von den Beteiligten kein unwirtschaftliches Handeln verlangt werden, allerdings bestehe eine Sicherungsverpflichtung, um Gefahr von der Allgemeinheit abzuhalten. Bestehende Mietverträge würden auch bei drohender Liquidation nicht automatisch unwirksam. Hier empfehle sich, die Auflösung des Mietvertrages durch Verhandlung mit den Mietparteien herbeizuführen, ggf. mithilfe einer Abfindung bzw. Aufwandsentschädigung.

Die schleichende Revolution der Immobilienfinanzierung

„Im Sommer vor zehn Jahren kam die große Immobilien- und Finanzmarktkrise aus Amerika nach Deutschland. Sie hatte im März 2007 in den USA begonnen, als die ersten Finanzierer von sogenannten Subprime-Hypotheken in die Insolvenz stürzten“, blickte DIA-Studienleiter **Prof. Hans-Hermann Francke** zurück. Insgesamt habe die EU-Kommission Hilfsgelder in Höhe von 648 Mrd. € gezahlt, davon für Banken 259 Mrd. €. „Im Rahmen der Aufarbeitung folgten rigorose Reformen und Regulierungen der Finanzmärkte und Bankensysteme“, so Prof. Francke. Ob es sich dabei angesichts der noch immer extrem expansiven Geldpolitik der EZB um notwendige Veränderungen handle oder eher unerwünschte Erblasten, werde die Zukunft zeigen. Für die Immobilienfinanzierung in Deutschland resultierten daraus erhebliche Veränderungen, die der Öffentlichkeit bisher wenig bekannt seien.

Motive und Maßnahmen der anhaltend expansiven Geldpolitik der EZB

Ausgangspunkt der Immobilien- und Finanzmarktkrise in Deutschland sei die drohende Insolvenz der IKB-Bank in Düsseldorf gewesen, die über ihre Finanzierungszweckgesellschaft „Rhineland“ in den USA in Schwierigkeiten geraten sei. Die sich zugleich im gesamten Euro-Raum schnell ausbreitenden Probleme der Banken habe zu umfänglichen Staatshilfen und neu gegründeten öffentlichen Rettungsfonds geführt. Die EZB habe damals ihre expansive Geldpolitik gestartet, indem sie diese mit einer wichtigen Unterstützungsfunktion für die Stabilisierung der Finanzmärkte begründet habe. Aber die Krise der Finanzmärkte habe sich verschlimmert und die Existenz des ohnehin labilen Euro-Systems gefährdet. Als trotz zahlreicher Leitzinssenkungen, Sondertender und aggressiver expansiver Offenmarktpolitik schnelle Stabilisierungserfolge ausgeblieben seien, habe EBZ-Präsident Mario Draghi 2012 erklärt, für den Erhalt des Euro-Systems alles tun zu wollen („What ever it takes“), was die Geldpolitik könne. Diese extreme Festlegung habe die Finanzierungsmärkte schließlich beruhigt. Allerdings sei die EZB damit in einen schwerwiegenden Rechtfertigungskonflikt geraten, da sie für eine Staatsfinanzierung kein Mandat besitze. Ihr Mandat beschränke sich auf die Sicherung der Geldwertstabilität. Um diesem Konflikt auszuweichen, habe die EZB ihre expansive Politik mit drohenden Deflationsgefahren begründet. Dabei seien zwei wichtige Veränderungen der monetären Transmission übersehen worden. „Zum einen wurde das Wachstum der Zentralbankgeldmenge, welche die EZB durch ihre Offenmarktkäufe von Staatsschuldtiteln aufblähte, durch die zögerliche

Kreditvergabe der Geschäftsbanken an mittelständische Kreditnehmer weitgehend neutralisiert. Zum anderen verhinderte die wachsende globale Konkurrenz der Arbeitsmärkte die früher häufigen Lohnpreisspiralen, welche wesentliche Elemente der Inflationsprozesse waren. Insofern erscheint, jedenfalls aus deutscher Sicht, die Beendigung der expansiven Geldpolitik seit längerem wünschenswert, auch weil sie mit einer Reihe unangenehmer Zielkonflikte verknüpft ist", so Prof. Francke.

Unerwünschte Zielkonflikte der expansiven Geldpolitik

Im Rahmen ihrer Leitzinspolitik habe die EZB den Hauptrefinanzierungssatz auf 0,0 %, den Spitzenrefinanzierungssatz auf 0,25 % und den Satz der Einlagefazilität auf –0,4 % gesenkt. Die Geschäftsbanken in Deutschland hätten angesichts der heftigen Konkurrenz untereinander das Zinsniveau ihrer Ausleihungen entsprechend anpassen müssen. Da ihre Gewinne überwiegend aus dem Kreditgeschäft resultierten, seien sie dadurch in erhebliche Ertragsprobleme geraten. Positive Nachfrageeffekte der niedrigen Zinsen seien lediglich im Bereich Baufinanzierungen zum Tragen gekommen, die kreditfinanzierte Investitionstätigkeit der mittelständischen Industrie habe dagegen weitgehend stagniert. Die Konsolidierungsbemühungen der öffentlichen Haushalte hätten die Flaute im Kreditgeschäft verstärkt. Damit sei die Zinssenkungspolitik der EZB in einen doppelten Zielkonflikt geraten. Die durch das niedrige Zinsniveau verursachte Ertragsschwäche der Geschäftsbanken habe die Verbesserung ihrer Eigenkapitalausstattungen erschwert. In der Folge sei es vor allem in Deutschland zu einer schnellen Zunahme des Bankensterbens gekommen. Zusätzlich hätten die niedrigen Zinssätze immer mehr ihre Steuerungsfunktion gegenüber risikobehafteten Schuldnern verloren. Die expansive Offenmarktpolitik der EZB habe zu einer erheblichen Liquidisierung der Finanzmärkte im Euro-Raum geführt, die wiederum wesentlich zur Vermögenspreisinflation, insbesondere auf den Immobilienmärkten in Deutschland, beigetragen habe. Der damit verknüpfte Anstieg der Mieten habe zu heftigen sozialpolitischen Auseinandersetzungen und ordnungspolitisch fragwürdigen Regulierungen, wie der sog. Mietpreisbremse, geführt.

Bankenregulierung: Von Basel I zu Basel IV

Parallel zu den geldpolitischen Bemühungen, der globalen Finanzkrise Herr zu werden, habe der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich (BIZ) neue Regulierungen (Basel III) verabschiedet, in deren Mittelpunkt die Verschärfung der Eigenkapitalregeln gestanden hätten. „Damit sollte die Fähigkeit der Banken zur Risikoträgerschaft verbessert werden und der Zwang, risikoreiche Ausleihungen mit teurem Eigenkapital zu unterlegen, verstärkt werden", so Prof. Francke. Daneben seien neue Richtlinien für Begrenzungen der Eigen-/Fremdkapitalhebel sowie eine erweiterte Liquiditätsvorsorge beschlossen worden.

Neue „makroprudenzielle" Politik

Neben den „mikroprudenziellen" neuen Regulierungen der Banken sei eine neue sog. „makroprudenzielle Politik" begründet worden, um sich vor Systemrisiken zu schützen. Den hierfür genutzten institutionellen Rahmen bildeten auf internationaler Ebene der Financial Stability Board (FSB), der Internationale Währungsfonds (IWF) und der European Systemic Risk Board (ESRB). In Deutschland solle der Ausschuss für Finanzstabilität (ASB) diese Funktion erfüllen. Die legale Grundlage bilde das Gesetz zur Überwachung der Finanzstabilität (FinStabG). Der Ausschuss für Finanzstabilität habe weitreichende Befugnisse der Überwachung und Beratung gegenüber der Bankwirtschaft. Sein Instrumentarium bestehe aus Eingriffen in die Eigenkapitalunterlegung, die Tragfähigkeit von Risiken und der Bestimmung von zusätzlichen Liquiditätsanforderungen. Außerdem könnten sektorale Risikogewichte für systemisch relevante Banken verfügt werden. Insgesamt erscheine diese Konzeption der makroprudenziellen Politik ordnungspolitisch bedenklich, da sie sich nicht darauf beschränke, der Bankwirtschaft nützliche Erkenntnisse über entstehende Systemrisiken mitzuteilen, sondern mit strengen diskretionären Eingriffsmöglichkeiten ausgestattet sei. Sowohl für die Immobilienwirtschaft als auch für die deutsche Bankwirtschaft insgesamt erwüchsen aus diesen Regulierungen erhebliche Konsequenzen. Die Immobilienwirtschaft müsse sich darauf einrichten, dass nicht mehr der Beleihungswert allein, sondern zusätzlich die Schuldnerbonität zu den zentralen Kreditvergabekriterien zähle. Da Immobilienfinanzierungen die wichtigste Einnahmequelle deutscher Banken darstellten, wirkten diese Einschränkungen verschärfend auf deren Erlössituation. Dies beschleunige den Bedeutungswandel der Bankwirtschaft in Deutschland. Sie verliere Schritt für Schritt ihre herausgehobene Funktion als Risikoträger in einem Bankenfinanzierungssystem. Nach neueren Analysen der Deutschen Bundesbank könnten spätestens 2020 nur noch 20 % der deutschen Banken Kapitalkosten in Höhe von 8 % erwirtschaften. Von 2016 bis 2020 werde die Anzahl der Bankfilialen um 38 % sinken. Ertragsschwäche und wachsender Kundenverlust durch Digitalisierungen seien wesentliche Treiber dieser Entwicklung. Vor diesem Hintergrund nähmen die Forderungen von Bankvorständen und Politikern aus Deutschland zu, dass die EZB ihre extrem expansive Geldpolitik bald beenden möge. Allerdings gestalte sich die Zinswende nicht unproblematisch. Steigende Zinsen würden die Banken in einer längeren Übergangszeit einem zusätzlichen Ertragsdruck aussetzen, weil die für längere Kreditlaufzeiten vereinbarten festen Niedrigzinsen, vor allem in der Immobilienfinanzierung, mit teureren Depositen refinanziert werden müssten. Zudem drohten noch mehr Schuldner mit schlechterer Bonität, vor allem in den südlichen Mitgliedsstaaten der Euro-Zone, in Zahlungsverzug zu geraten und so das Wachstum der „Non-performing Loans" weiter zu beschleunigen. Drittens stiegen die Schwierigkeiten überschuldeter Mitgliedsstaaten bei der Finanzierung ihrer öffentlichen Haushalte. „Die Zinswende kommt vermutlich nur langsam, indem zunächst die expansi-

ve Offenmarktpolitik eingeschränkt und dann beendet wird", lautete die Prognose von Prof. Francke. Schon 2018 werde die EZB in wichtigen Mitgliedsstaaten wie Deutschland die Grenze der erlaubten Menge anzukaufender Staatsschuldtitel erreichen. Ebenso werde die negative Verzinsung der Einlagefazilität im kommenden Jahr beendet. Weitere Anstiege der Leitzinssätze seien auf jeden Fall wahrscheinlich, wenn EZB-Präsident Draghi seine Amtszeit in zwei Jahren beende.

Immobilienmärkte in Deutschland 2017

„An den Top-Standorten des deutschen Immobilienmarktes besteht auch 2017 eine hohe Dynamik", stellte **Dr. Thomas Beyerle**, Head of Group Research beim schwedischen Immobilienkonzern Catella, fest. In den ersten drei Quartalen sei das Transaktionsvolumen auf dem Gewerbeinvestmentmarkt um 20 % auf rd. 39,2 Mrd. € gestiegen. Zwar blieben Büroimmobilien mit einem Anteil von 44 % nach wie vor die beliebteste Asset-Klasse in Deutschland, die größten Abschlüsse und Portfolio-Deals gäbe es jedoch im Logistiksegment. Spitzenreiter unter den Top-Standorten sei Berlin mit einem Transaktionsvolumen von 6,04 Mrd. €, 70 % mehr als im Vorjahr. Rund 1,1 Mrd. € gingen dabei auf das Konto des Sony-Center-Verkaufs. „Der Wettbewerb unter den Investoren für deutsche Immobilien wird sich angesichts der hohen Marktliquidität weiter intensivieren. Angesichts der Umkehr in der Zinspolitik, zumindest in den USA, neigt sich die Ära der stark zurückgehenden Renditen aber dem Ende zu", so Beyerles Prognose. Künftig werde das Mietwachstum der Schlüssel für eine realistischere Einschätzung sein, um die richtige Risiko-Ertrags-Balance zu finden. Der Vermietungsumsatz in den Büromärkten werde künftig aufgrund starker Versorgungsengpässe sinken oder zumindest gleichbleiben, die Nachfrage nach Büroflächen in den Projektentwicklungen und B-Lagen dagegen zunehmen. Die Angebotsverknappung, vor allem in den Stadtzentren und CBD-Lagen, führe zu einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten. Die Erweiterung der Logistikflächen setze sich fort und dringe zunehmend auch in die Städte ein. Auf dem Wohnungsmarkt beschleunige sich die Bautätigkeit, und die Konzentration der Investoren auf Projektentwicklungen nehme zu. Dies biete Flächen in Großstadtnähe oder B-Märkten weitere Chancen. Ehemalige Nischenprodukte, wie Student Housing oder Mikro Living, stellten sich zunehmend als eigenständige Marktsegmente auf.

Mitarbeitergespräche erfolgreich führen

„Mitarbeiter tragen als wertvolle Unternehmensressource erheblich zum Erfolg von Unternehmen bei", erläuterte der Freiburger Unternehmensberater und Kommunikationstrainer **Andreas Bauer**. Für Unternehmer und ihre Führungskräfte gelte es, die Mitarbeiter durch richtige Kommunikation zu lenken, in die Umsetzung der Unternehmensziele einzubinden und langfristig an das Unternehmen zu binden. Der Kommunikationsprozess gestalte sich jedoch komplex, da jede Botschaft gemäß dem Vier-Ohren-Prinzip auf unterschiedlichen Ebenen gesendet und empfangen werden könne. Neben der Sachebene nannte Bauer die Beziehungs-, die Apell- und die Selbstoffenbarungsebene. Während positive Gesprächsanlässe, wie Einarbeitungs-, Zielvereinbarungs- sowie Gehaltserhöhungsgespräche, häufig nur wenige Probleme verursachten, stellten Konfliktwahrnehmungsgespräche, Kündigungsgespräche und Verhandlungsgespräche über einen Aufhebungsvertrag Führungskräfte häufig vor Herausforderungen. Ihnen empfahl Bauer, Mitarbeiter zu Gesprächen frühzeitig einzuladen, sich ausreichend Zeit zu nehmen, die Ziele möglichst konkret zu formulieren, vorab zu überlegen, welche Konflikte auftauchen könnten und wie diese zu lösen wären. Dabei gelte es, sich über die persönliche Situation des Mitarbeiters zu informieren, sich dessen Stärken und Schwächen bewusst zu machen und auch Lob und Anerkennung einfließen zu lassen.

Modulares und serielles Bauen als Trend

„Der Fertighaus- und Modulbausektor ist ein rasant wachsender Wirtschaftszweig", stellte **Stephanie Fiederer**, Geschäftsführerin AH aktivhaus Gesellschaft in Stuttgart, fest. Die Qualität und Dauerhaftigkeit stehe einem Massivhaus in nichts nach. Zudem ermögliche der Modulbau einen sehr hohen Vorfertigungsgrad, was die Arbeiten vor Ort minimiere. Dadurch seien Qualitätssicherheit, Kostensicherheit, fest vereinbarte Lieferzeiten und vieles mehr kein Problem. Im Prinzip handle es sich um ein nach industriellen Qualitätsstandards erzeugtes Produkt, bei dem der Bauherr verschiedene Produktlinien und Serien mit unterschiedlicher Ausstattung wählen könne. Das Unternehmen orientiere

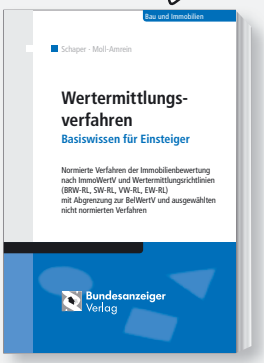
sich bei der Herstellung von Immobilien an dem von Werner Sobek entwickelten Triple Zero®-Prinzip der Nachhaltigkeit. Dieses formuliere als Zielvorgabe, dass Gebäude nicht mehr Energie verbrauchten, als sie selbst aus nachhaltigen Quellen gewännen (Zero Energy), keine für Mensch oder Umwelt schädlichen Emissionen erzeugten (Zero Emissions) und ohne Rückstände vollständig in natürliche oder technische Kreisläufe rückführbar seien (Zero Waste).

Digitalisierung – Was bringt's? Ist die digitale Revolution schon vorüber?

„Digitalisierung ist weit mehr als Technik. Sie führt zu einer Veränderung des menschlichen Verhaltens", führte **Prof. Marco Wölfle**, Wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES) in Freiburg, aus. In der Kommunikation ersetzten Smartphones und Soziale Netzwerke immer häufiger persönliche Begegnungen. Die Sozialen Netzwerke führten zu einer Relativierung der Meinung, da sie das Herdenverhalten stützten. Statistisch gesehen nutzten Erwachsene Facebook täglich rd. zwei Stunden. Mehr Zeit wendeten sie auch nicht für die Beschäftigung mit ihren Kindern auf. Die digitale Revolution im Internet sei längst entschieden, da Google mittlerweile über einen Suchmaschinenmarktanteil von 91,6 % verfüge. Damit bestehe eine hohe Gefahr der Selektion und Manipulation von Daten, Fakten und Meinungen. Die Digitalisierung erleichtere zahlreiche Prozesse. Bestellen und bezahlen im Internet sei heute ebenso selbstverständlich wie die Nutzung des Smartphones und einer Vielzahl von Apps. Auch Massenproduktion und Marketing richteten sich zunehmend auf die Individualisierung per Kundenwunsch aus. Die Kehrseite sei die wissentliche oder unwissentliche Preisgabe umfangreicher persönlicher Daten, deren Verwendung kaum noch kontrollierbar sei und einen gläsernen Menschen schaffe. Als weitere Folge der fortschreitenden Digitalisierung nannte Prof. Wölfle die sich ausweitende Symbiose von Arbeit und Freizeit. Der Druck, jederzeit erreichbar zu sein und multitaskingfähig mehrere Tätigkeiten parallel auszuüben, berge die Gefahr, dass sich Phasen für Ruhe und Ausgleich reduzierten. Die Generation Alpha, Personen mit Geburt nach dem Jahr 2000, weise schon heute eine geringere Konzentrationsfähigkeit auf. Die Digitalisierung gewinne auch in kleineren Immobilienunternehmen an Bedeutung. Dabei gelte es für die Inhaber, sich umfassend zu informieren, den tatsächlichen Bedarf im Rahmen einer Kosten-Nutzen-Analyse zu ermitteln und darauf zu achten, dass die Mitarbeiter in den Auswahlprozess und die Integration eingebunden würden. Digitalisierung müsse einfach sein, ihr Nutzen direkt sichtbar werden und die Kosten überschaubar bleiben.

Bau und Immobilien

Grundstücksbewertung für Einsteiger – die Verfahren zur Marktwertermittlung auf einen Blick!



ISBN 978-3-8462-0424-5
2016, 378 Seiten, 16,5 x 24,4 cm, Buch (Softcover), 48,00 €

ISBN 978-3-8462-0425-2
Auch als E-Book (PDF), 48,00 €
Einzelplatzlizenz, Mehrplatzlizenzen auf Anfrage

Schaper · Moll-Amrein

Wertermittlungsverfahren

Basiswissen für Einsteiger

Normierte Verfahren der Immobilienbewertung nach ImmoWertV und Wertermittlungsrichtlinien (BRW-RL, SW-RL, VW-RL, EW-RL) mit Abgrenzung zur BelWertV und ausgewählten nicht normierten Verfahren

IHRE VORTEILE

- Praxisnahe und strukturierte Darstellung der normierten Wertermittlungsverfahren
- Berücksichtigung der aktuellen Richtlinien zur Marktwertermittlung sowie aller relevanten Gesetze und Verordnungen
- Verständliche und klare Sprache
- Mit vielen Praxisbeispielen, Hinweisen, Übersichten und Erläuterungen
- Mit Fragen und Antworten zur Wissensüberprüfung

Bundesanzeiger Verlag www.bundesanzeiger-verlag.de

Jetzt versandkostenfrei (deutschlandweit) bestellen:
shop.bundesanzeiger-verlag.de/0424-5
Telefonisch: 0221/9 76 68-306 · Fax: 0221/9 76 68-236
in jeder Fachbuchhandlung

Gabriele Bobka

Immobilienmarktbericht Deutschland 2017

Käufer haben 2016 fast 25 % mehr für Immobilien ausgegeben als noch zwei Jahre zuvor. Während sie im Jahr 2014 191 Mrd. € investierten, waren es im Jahr 2016 bereits 237,5 Mrd. € – bei einer Mio. Transaktionen. Von 2009 bis 2016 stiegen die Ausgaben für den Immobilienkauf um jährlich 9 %. Das geht aus dem 5. Immobilienmarktbericht Deutschland der amtlichen Gutachterausschüsse in Deutschland hervor. Die Studie entstand in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und wirft auf fast 300 Seiten ein Schlaglicht auf die Entwicklungen des Immobilienmarktes in Deutschland seit 2007.

Boom auf dem Wohnimmobilienmarkt

Investitionsschwerpunkt bleibt dem Bericht zufolge der Wohnungsmarkt: Im Jahr 2016 gaben Käufer 155,7 Mrd. € für Wohnimmobilien aus, 2014 waren es noch 130,3 Mrd. €. Das entspricht einem Anstieg von knapp 20 %. Nach Stadt- und Kreistypen betrachtet, zeigt sich deutlich, dass der Geldumsatz in den größten sieben Städten erheblich ist: Mit 34,2 Mrd. € sind hier fast ein Viertel aller Kaufinvestitionen im Jahr 2016 erfolgt. Bei der Zahl der Transaktionen liegen die sieben größten Großstädte mit 11 % aller Transaktionen in Deutschland an der unteren Skala; es sind hier insgesamt rd. 78.800 Transaktionen über Wohnimmobilien im Jahr 2016 angefallen. Dieser Transaktionszahl steht ein Geldumsatz von 34,2 Mrd. € gegenüber. Demnach sind in den größten Großstädten im Jahr 2016 etwa 900.000 € pro Transaktion angefallen. Wie bei den Transaktionen und Geldumsätzen über alle Immobilienarten ist der Schwerpunkt der Transaktionen und Investitionen über den Kauf von Wohnimmobilien ist den westlichen und südlichen Bundesländern zu finden; hier fallen insgesamt 68 % des Geldumsatzes und 63 % der Transaktionen an.

Besonders die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum zogen an. Im Bundesdurchschnitt kostete im Jahr 2016 der Quadratmeter Wohnfläche für ein gebrauchtes freistehendes Ein- und Zweifamilienhaus 1.545 €. Die höchsten Quadratmeterpreise wurden in München (Stadt: 8.500 €; Landkreis München: 7.500 €) und in Konstanz (5.150 €) erzielt. Weitaus weniger mussten Käufer in den Landkreisen Mansfeld-Südharz in Sachsen-Anhalt (380 €) oder im Kyffhäuserkreis in Thüringen (470 €) zahlen.

Eigentumswohnungen

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt (2016: 237,5 Mrd. €) wurden etwa 24 % (2016: 56,1 Mrd. €) in den Kauf von Eigentumswohnungen investiert. In 2016 wurden insgesamt ca. 291.300 Kaufverträge über Wohnungseigentum abgeschlossen; dies entspricht etwa 29 % aller Transaktionen in Deutschland. Während die Transaktionszahlen seit ca. 2011 weitgehend stagnierten, ist der Geldumsatz jährlich zwischen 6 % und 14 % kontinuierlich gestiegen. Der Geldumsatz pro Transaktion ist damit deutlich gestiegen, was auf insgesamt steigende Preise innerhalb dieses Teilmarktes hindeutet. Bei einem Geldumsatz von insgesamt 56,1 Mrd. € im Jahr 2016 sind mit 31,5 Mrd. € rd. 56 % des Kaufinvestitionsvolumens in den Erwerb von gebrauchten Eigentumswohnungen investiert worden. Insgesamt 38 % des Geldumsatzes flossen in den Verkauf von neuen Eigentumswohnungen und rd. 6 % in den Erstverkauf von Eigentumswohnungen nach Umwandlung. Bei den Transaktionszahlen zeigt sich ein deutlich anderes Bild. Von den insgesamt rd. 291.300 registrierten Transaktionen entfielen rd. 71 % auf gebrauchte Eigentumswohnungen, aber nur rd. 23 % auf neue Eigentumswohnungen. Bei den Transaktionszahlen zeigt sich ein deutlich anderes Bild. Von den insgesamt rd. 291.300 registrierten Transaktionen entfielen rd. 71 % auf gebrauchte Eigentumswohnungen, aber nur rd. 23 % auf neue Eigentumswohnungen.

Preisniveau neuer Eigentumswohnungen

In Hamburg (4.370 €/m^2) und Berlin (3.570 €/m^2) wurden im Jahr 2016 die bundesweit höchsten Preise registriert, wobei zu beachten ist, dass es sich für diese Stadtstaaten ebenfalls um mittlere Preise für den Bereich der gesamten Stadt handelt. Eine sehr breite Spanne weist der Freistaat Bayern auf. Hier liegen die Wohnflächenpreise zwischen ca. 2.000 €/m^2 und 7.500 €/m^2 (München). Auch hier handelt es sich um mittlere Werte für den gesamten Landkreis bzw. die gesamte kreisfreie Stadt.

Preisniveau gebrauchter Eigentumswohnungen

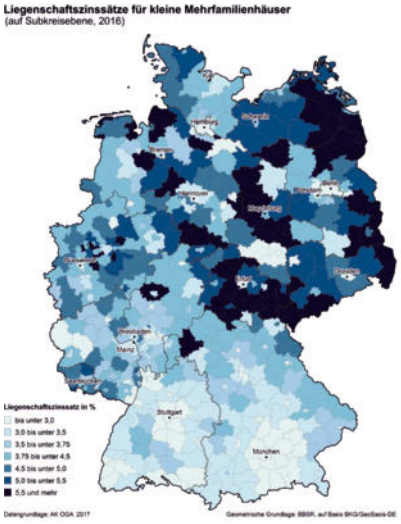
Bei gebrauchten Eigentumswohnungen lag ebenfalls die Stadt München mit einem Quadratmeterpreis von 5.500 € an der Spitze. Aber auch auf Sylt (4.370 €) oder in der Küstenregion Niedersachsens

(3.420 €) wurden hohe Preise erzielt. Sehr viel niedriger waren dagegen die Preise in ländlichen Kreisen abseits der großen Städte, so beispielsweise im weiteren Umland von Berlin im Landkreis Teltow-Fläming (Brandenburg) mit 220 €/m² Wohnfläche.

Mehrfamilienhäuser

Gemessen am gesamten Investitionsvolumen auf dem Immobilienmarkt (2016: 237,5 Mrd. €) wurden rd. 9 % (2016: 21,0 Mrd. €) in den Kauf von Mehrfamilienhäusern investiert. Es wurden 2016 bundesweit insgesamt ca. 31.000 Kaufverträge über Mehrfamilienhäuser abgeschlossen; dies entspricht etwa 3 % aller Transaktionen in Deutschland. Die Transaktionszahlen stagnieren seit 2011 weitgehend. Die Entwicklung des Geldumsatzes zeigt dagegen zwischen 2009 und 2014 einen deutlichen Anstieg. Im Jahr 2015 wurde ein rückläufiger Geldumsatz (–8 %) registriert, jedoch wurde im Jahr 2016 das Niveau von 2014 annähernd wieder erreicht. Die Quadratmeterpreise stiegen bei kleineren Mehrfamilienhäusern mit bis zu sechs Wohneinheiten von 670 €/m² im Jahr 2009 auf 910 €/m² im Jahr 2016. „Zwei Drittel der Investitionen auf dem Immobilienmarkt entfallen auf Wohnimmobilien", sagt Anja Diers, Vorsitzende des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse (AK OGA). „Die Umsätze stiegen insbesondere in urbanen Regionen. Ein Ende des Preisanstiegs oder gar eine Trendumkehr ist derzeit bundesweit nicht erkennbar." Die Darstellung der Geldumsätze nach Stadt- und Kreistypen zeigt, dass ein wesentlicher Anteil von 53 % des Gesamtinvestitionsvolumens für Mehrfamilienhäuser in den größten Großstädten (29 %) sowie den kreisangehörigen Mittelstädten und städtischen Kreisen (24 %) umgesetzt wird.

Liegenschaftszinssätze für kleine Mehrfamilienhäuser



Die Entwicklung des Liegenschaftszinssatzes zeigt einen eindeutig rückläufigen Trend. Lag der mittlere Liegenschaftszinssatz im Jahr 2009 noch bei 6,2 %, so ist er bis 2016 bundesweit auf 4,3 % gesunken. Vor dem Hintergrund gleichzeitig steigender Preise in diesem Segment ist davon auszugehen, dass Investoren zunehmend bereit sind, höhere Preise zu bezahlen, ohne dass die Rendite wesentlich steigt. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass Investoren die Sicherheit ihrer Geldanlage als risikoarm einschätzen und hierfür – im Vergleich zu anderen Anlageformen – eine geringere Rendite in Kauf nehmen. Die höchsten Liegenschaftszinssätze werden insbesondere in den östlichen Bundesländern registriert. Das niedrigste Niveau zeigt sich v.a. in Bayern und Baden-Württemberg.

Eigenheimbebauung überwiegt bei unbebauten Grundstücken

Bei den Baugrundstücken dominierten Transaktionen für die Eigenheimbebauung. Auf sie entfielen im Jahr 2016 etwa 70 % der Verkäufe von Bauplätzen. Dies entspricht einem Geldumsatz von 12,9 Mrd. €. Im Mittel kostete ein Eigenheimbauplatz in Deutschland etwa 108 € je m². Die Spanne reichte dabei von durchschnittlich 10 € je m² Grundstück im Saale-Orla-Kreis in Thüringen bis zu 1.600 € je m² in der Stadt München. In Stuttgart lag der Preis bei 920 € je m², in Wiesbaden mussten Käufer im Durchschnitt 840 € je m² aufbringen.

Mit jeweils rd. 5.900 Verkäufen in 2015 und 2016 blieb die Zahl der Transaktionen von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser gegenüber 2014 relativ konstant. Dagegen erhöhte sich der Geldumsatz zwischen 2014 und 2016 von 3,4 auf rd. 4,1 Mrd. €, ebenso wie die Preise. Sie legten im bundesweiten Durchschnitt von 104 €/m² auf 155 €/m² im Jahr 2016 zu. „Ich finde es erstaunlich, dass trotz der großen Nachfrage nach Wohnraum in den Städten die Zahl der Verkäufe von Bauplätzen für Mehrfamilienhäuser stagniert", so Peter Ache, Redaktionsleiter des Immobilienmarktberichts. „In den Kommunen reicht das Angebot und die Ausweisung von Bauplätzen oft nicht aus. Da überrascht es kaum, dass die Baulandpreise weiter steigen." „Wir brauchen vor allem in den Groß- und Universitätsstädten dringend mehr bezahlbare Wohnungen", ergänzt BBSR-Wohnungsmarktexperte Matthias Waltersbacher. „Steigende Grundstückspreise treiben die Kosten für den Wohnungsbau weiter an. Entscheidend ist die Mobilisierung von Bauland. Die Folge eines Wartens auf weiter steigende Preise ist, dass wir in den Großstädten zu wenige und in der Regel sehr teure Grundstücke für den Wohnungsbau haben."

Handelsgebäude: Investitionsschwerpunkt Top-Seven-Städte

Neben Wohnimmobilien trugen in 2016 Wirtschaftsimmobilien, z.B. Büro- und Praxisgebäude sowie Handelsimmobilien, mit insgesamt 60 Mrd. € zum Immobilienumsatz bei. Davon entfielen 22,1 Mrd. € auf den Erwerb von Handelsgebäuden. Allein ein Viertel dieser Investitionen entfiel auf die „Top-Seven-Städte" (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt a.M., Hamburg, Köln, München, Stuttgart). Insgesamt machten Handelsgebäude 40 % des Geldumsatzes bei Wirtschaftsimmobilien aus, Büro- und Praxisgebäude 31 %.

Für Bürogebäude wurde im Jahr 2016 je Transaktion in Berlin ein Betrag von 13,6 Mio. € und in Hamburg von 12,9 Mio. € umgesetzt. Die Stadt München liegt allerdings auch hier mit 41,8 Mio. € je Transaktion vor Fürth (23,4 Mio. €), Frankfurt a.M. (19,7 Mio. €) und Freiburg i. Br. (16,5 Mio. €) auf dem Spitzenplatz.

Agrar- und Forstimmobilienmarkt

Der Markt für unbebaute Agrar- und Forstimmobilien wurde im Wesentlichen dominiert durch Transaktionen über Ackerflächen. Auf diese entfielen in 2016 mehr als 50 % des gesamten Geldumsatzes und über 40 % des Grundstücksflächenumsatzes. An zweiter Stelle folgten mit jeweils knapp unter 30 % des Geld- und Grundstücksflächenumsatzes die übrigen land- und forstwirtschaftlichen Flächen; den Rest teilten sich Forstflächen und Grünlandflächen. Auf die vier südlichen Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hessen und Rheinland-Pfalz entfielen insgesamt rd. 59 % aller Transaktionen über land- und forstwirtschaftlich genutzte unbebaute Immobilien. Die agrar- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen spielten, bezogen auf den Geldumsatz, eine untergeordnete Rolle. Die Zahl der Transaktionen stagnierte, während die Ausgaben für den Kauf der Flächen neue Höchststände erreichten: 4,36 Mrd. € im Jahr 2015 und 4,30 Mrd. € in 2016. Der Preisanstieg setzte sich auch bei land- und forstwirtschaftlich genutzten Flächen fort. Regionen mit ohnehin hohen Preisen verzeichneten in den vergangenen zwei Jahren das stärkste Plus.

Für Agrarflächen wurden in Nordrhein-Westfalen (rd. 4,50 €/m^2) und Bayern (rd. 4,20 Euro/m^2) 2016 die höchsten mittleren Preise verzeichnet; die breiteste Preisspanne wies Bayern auf, wo sich die mittleren Preise in einem Bereich zwischen 3,20 bis 5,50 €/m^2 bewegten. Aber auch in Nordrhein-Westfalen und in Hessen variierten die Preise vergleichsweise stark. Während Spitzenwerte für Ackerlandpreise von über 8 €/m^2 in einzelnen Bundesländern sonst nur im Bereich der Großstädte wie München, Stuttgart oder Frankfurt a.M. anzutreffen waren, fiel hier der Landkreis Vechta in Niedersachsen aus dem Rahmen, bei dem Preise von fast 10 €/m^2 realisiert wurden. Am unteren Ende der Preisskala fanden sich die Bundesländer Brandenburg und Thüringen, bei denen noch Durchschnittspreise von unter 1 €/m^2 anzutreffen waren.

Das Preisniveau für forstwirtschaftlich genutzte Flächen ohne Bestand in Deutschland bewegte sich insgesamt auf einem niedrigen Niveau. Im Durchschnitt wurden in keinem Bundesland mehr als 1 €/m^2 gezahlt. Am höchsten waren die Preise in Baden-Württemberg, Hessen und Bayern, am preiswertesten waren solche Flächen in Sachsen-Anhalt zu erwerben, wo das mittlere Preisniveau unterhalb von 0,20 €/m^2 lag. Insgesamt lagen die Preise in allen östlichen Ländern im Mittel noch unterhalb von 0,50 €/m^2. Das Preisniveau nach Stadt- und Kreistypen zeigt, dass nur im Bereich der größten Großstädte ein signifikant hohes Preisniveau zu finden war. Mit Ausnahme der größten Großstädte war die Nähe zu Verdichtungsräumen kein wesentlicher Indikator für das Preisniveau von Forstflächen.

Der komplette Bericht kann im Archiv eingesehen werden.

Ansprechpartner:

Peter Ache, Landesamt für Geoinformation und Landesvermessung Niedersachsen, Stau 3, 26122 Oldenburg, Tel.: 0441 9215-633 oder 0173 930 81 48, peter.ache@lgln.niedersachsen.de

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 23,50 € inkl. MwSt. und Versandkosten; Jahresabonnement 146,20 € 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 Beitrcge 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. 13 vom 1.1.2018

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

Gabriele Bobka

Deutsche und europäische Immobilienmärkte

„Der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt durchläuft derzeit eine äußerst interessante Phase. Die traditionelle Dominanz Großbritanniens, respektive Londons, in Europa wird zunehmend relativiert. Allerdings ist und bleibt London derzeit noch die Investmentmetropole Europas", erläuterte Timo Tschammler, Deutschland-Chef von JLL im Rahmen einer Pressekonferenz Mitte Dezember 2017. Deutschland hole jedoch auf. Aufgrund der wirtschaftlichen Stärke und der stabilen Rahmenbedingungen sei das Interesse der internationalen Markt-Akteure an Deutschland und seinen Immobilien ausgesprochen groß.

„Vieles spricht dafür, dass das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Gewerbeimmobilienmarkt 2017 mit einem Volumen von über 55 Mrd. € eine neue Rekordmarke erreichen wird", so Tschammler. Fast die Hälfte des gewerblichen Transaktionsvolumens werde voraussichtlich von ausländischen Investoren getätigt. Neben den klassischen Kapitalherkunftsländern USA und Großbritannien hätten asiatische Investoren ihre Aktivitäten im Vergleich zu den vergangenen Jahren deutlich ausgebaut und erreichten einen Anteil von rd. 10 %. Es gäbe keinerlei Anlass zu der Annahme, dass der immobilienkonjunkturelle Höhenflug in einen Sinkflug übergehen könnte. Die prognostizierten und erst jüngst angehobenen gesamtwirtschaftlichen Rahmendaten gäben die richtigen Vorzeichen für weiteres Wachstum und die Branche sei allgemein gut gerüstet. Der Beginn der großen Finanzkrise jähre sich in diesem Jahr zum zehnten Mal. Die Halbierung der Ankaufsvolumina von Staats- und Unternehmensanleihen durch die EZB ab Januar 2018 von bislang 60 auf dann nur noch 30 Mrd. € monatlich sei ein allererster Schritt hin zur Normalisierung der Geldpolitik im Euroraum. „Dass ein solcher Schritt überhaupt in Erwägung gezogen wurde, ist in erster Linie der verbesserten gesamtwirtschaftlichen Lage in der Euro-Zone zu verdanken, einem anziehenden Wirtschaftswachstum, sinkenden Arbeitslosenzahlen und den Kursfeuerwerken an den Aktienmärkten", so Tschammler. Es scheine, als habe Europa die Finanzkrise nach einem Jahrzehnt hinter sich lassen können. Als Risiken nannte Tschammler die globalen politischen Unwägbarkeiten, wie die künftige Rolle Großbritanniens nach dem Brexit, die wirtschaftliche Stabilität der südeuropäischen Länder, der Sonderkurs der osteuropäischen Staaten, die Politik Donald Trumps und last but not least die Zukunft Deutschlands nach der Bildung einer neuen Regierung. Die Krise im Nahen Osten mit der unüberschaubaren Komplexität gleiche einem Pulverfass, zusätzlich dynamisiert durch die instabile politische Lage in den Maghreb-Staaten und die Nöte in Zentralafrika. Nordkorea bleibe ein Dauer-Konfliktthema. Der Durchmarsch der Chinesen zur Vorreiterrolle in der Welt scheine nicht aufhaltbar.

Immobilien-Investmentmarkt Deutschland

„Die Rahmenbedingungen für den deutschen Investmentmarkt waren auch 2017 durchweg positiv. Neben den nach wie vor niedrigen Zinsen haben eine florierende Wirtschaft und starke Vermietungsmärkte für eine lebhafte Nachfrage nach Anlageprodukten gesorgt", führte Helge Scheunemann, Head of Research JLL German, aus. Die Nachfrage sei hoch und in Takt, gespeist von dem immer noch deutlich positiven Renditeabstand zwischen Immobilien und Staatsanleihen. Dieser Abstand werde aber mittelfristig aufgrund steigender Anleiherenditen kleiner. Es stehe zu vermuten, dass bei einem weiteren Schließen der Lücke und bei einer Differenz, die deutlich unter der aktuellen liegen werde, der Punkt erreicht sei, an dem Immobilien relativ zu Anleihen nicht mehr risikoadäquat erschienen. Angesichts der auch 2018 weiter wachsenden Wirtschaft blieben die Vermietungsmärkte stark und stützten Investitionsentscheidungen. Aktuell zumindest gäbe es keinen Grund, für das Jahr 2018 ein negatives Szenario an die Wand zu malen. Die Wahrscheinlichkeit eines moderaten Anstiegs von Zinsen und Immobilienrenditen sehe er erst nach 2019. Die möglichen Wertverluste könnten allerdings bereits bei kleineren Renditeveränderungen signifikant ausfallen, abgefedert möglicherweise dann durch eine positive Mietpreisentwicklung.

Produktarmut sei ein Attribut des Jahres 2017, vor allem im Bürosegment, gewesen. Damit einhergegangen sei einerseits ein Ausweichen auf Märkte abseits der Big 7. Andererseits habe die Anzahl der Investoren zugenommen, die sich auf ihrer Suche nach Rendite und attraktiven Anlagemöglichkeiten auf Projektentwicklungen fokussiert hätten – dies dann allerdings überwiegend in den Big 7. Die sogenannten Forward Fundings hätten sich in Bezug auf ihr Volumen innerhalb von zwei Jahren verdoppelt. Es habe eine gewisse Risikoausweitung stattgefunden, die angesichts der guten Bürovermietungsmärkte aber kalkulierbar sei. „Auffällig ist, dass sich jüngst die Vorlaufzeiten bis zur Fertigstellung der Gebäude geändert haben. Noch vor einigen Monaten war es fast ohne Belang, wie lange dieser Zeitraum war. Mittlerweile sind aber Investoren nicht mehr bereit, diesen Vorlauf

immer zu akzeptieren – zumindest nicht zu den aufgerufenen Kaufpreisen", so Scheunemanns Erfahrung.

An der Rangfolge der Asset-Klassen habe sich im abgelaufenen Jahr nur wenig geändert: Büroimmobilien seien nach wie vor mit 45 % auf Platz 1 geblieben, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien. Während sich ihr Anteil auf etwas über 20 % reduziert habe, hätten Logistikimmobilien mit einer starken Nachfrage gepunktet. Insbesondere der weiter wachsende E-Commerce-Handel sorge für eine expansive Nutzernachfrage und lasse diese Asset-Klasse vermehrt in den Fokus der Investoren rücken. Auch im vierten Quartal des Jahres habe die Spitzenrendite für Büroimmobilien Ende 2017 bei 3,24 % und damit nochmals 15 Basispunkte unter dem Wert des Vorquartals und 31 Basispunkte unter dem Jahresendwert 2016 gelegen. Erstmals werde eine deutsche Immobilienhochburg die Schallmauer von 3 % durchbrechen: Für Berlin seien es dann voraussichtlich 2,9 %.

Innerstädtische Geschäftshäuser in den Top-Einkaufslagen der großen Städte seien trotz der anhaltenden Diskussionen über Online-Shopping ein beliebtes, aber gleichzeitig ein sehr rares Anlageprodukt geblieben. Vor diesem Hintergrund ging Scheunemann davon aus, dass die Renditen über die Big 7 hinweg bis Ende 2017 auf 2,96 % sinken werden. Die Netto-Anfangsrenditen für einzelne Fachmärkte und auch für Shopping-Center würden sich leicht reduzieren auf 5,30 % bzw. 3,90 %. Gut positionierte Fachmarktzentren mit einem signifikanten Anteil an Lebensmittelmietern stünden nach wie vor weit oben auf der Einkaufsliste von Investoren. Deshalb sei die Spitzenrendite hier noch einmal um zehn Basispunkte auf 4,60 % gesunken. In Kombination mit dem Mietpreiswachstum werde sich im dritten Jahr in Folge auch für 2017 ein Kapitalwertwachstum im zweistelligen Prozentbereich erzielen lassen. Für Büroimmobilien liege es bei rd. 14 %, für Logistikimmobilien bei 12 % und für innerstädtische Geschäftshäuser bei 20 %.

Bürovermietungsmarkt Deutschland

„Die konjunkturelle Entwicklung in Deutschland ist sehr positiv. Das Bruttoinlandsprodukt wird jüngsten Prognosen zufolge 2017 um real 2,0 % und damit leicht über der Rate der vorangegangenen drei Jahre gewachsen sein", führte Scheunemann aus. Auch 2018 werde laut Consensus Forecasts ein BIP-Wachstum von 2,0 % erwartet. Einhergehend mit dem starken Wirtschaftswachstum werde eine Zunahme der Beschäftigtenzahlen registriert. Der Beschäftigungsaufbau sorge für steigende Flächennachfrage der Unternehmen und wirke sich im Dienstleistungssektor direkt auf die Bürovermietungsmärkte aus. Das Flächenumsatzvolumen werde 2017 in den Big 7 voraussichtlich 3,85 Mio. m^2 erreichen und damit nur minimal unter dem Rekordniveau des Vorjahres liegen (–3 %). Für 2018 werde infolge des Wirtschaftswachstums ein weiterhin dynamischer Vermietungsmarkt erwartet, der mangels ausreichender Verfügbarkeit von neuen und modernen Flächen aber nicht an das diesjährige Ergebnis heranreichen dürfte. Im Jahresverlauf 2017 habe sich eine starke Nachfrage von Anbietern flexibler Büroarbeitsplätze abgezeichnet. Neben klassischen Business-Centern seien es insbesondere Anbieter von Coworking-Flächen, die neue Büros angemietet hätten. Insgesamt betrage der Anteil der „Flexible Workspace"-Anbieter am Büroflächenbestand zwar deutlich weniger als 1 %, gemessen am Flächenumsatz würden sie 2017 voraussichtlich immerhin rd. 5 % erreichen und bezogen auf Anmietungen in den Top-Lagen der Städte mit über 11 % noch stärker abschneiden. Die starke Nachfrage manifestiere sich auch in einer weiterhin positiven Netto-Absorption in den Big 7. Um knapp 1 Mio. m^2 wird 2017 der belegte Büroflächenbestand zugenommen haben. Die große Flächeninanspruchnahme seitens der Unternehmen sorge für einen Rückgang der verfügbaren Flächen. Die Leerstandsquote in den Big 7 werde zum Jahresende 2017 auf voraussichtlich 4,8 % und damit auf den niedrigsten Stand seit 15 Jahren gefallen sein. Die Bauaktivität habe zugenommen. Zwar würden die Fertigstellungen 2017 mit ca. 960.000 m^2 neuen Büroflächen rd. 13 % unter dem Volumen des Vorjahres bleiben, 2018 komme es dann aber zu einem kräftigen Anstieg auf 1,27 Mio. m^2. Schwerpunkte der Bauaktivitäten lägen in Berlin (ca. 290.000 m^2) und München (ca. 260.000 m^2). In einigen Teilmärkten der Big-7-Städte seien bereits dramatische Flächenengpässe zu beobachten. Es gäbe stark nachgefragte Lagen, wie beispielsweise die Innenstadt, der Teilmarkt Schwabing-Nord oder das Westend in München sowie Berlin Mitte und der Innenstadtbereich Stuttgarts, in denen die aktuellen Leerstandsquoten mit einer Eins vor dem Komma notierten. Eine hohe Nachfrage, verbunden mit sinkender Flächenverfügbarkeit, führe zwangsläufig zu steigenden Preisen. Die Spitzenmieten seien zum Ende des Jahres 2017 mit Ausnahme von Düsseldorf in allen Big-7-Städten gestiegen. Die größten Zuwächse gebe es voraussichtlich in Berlin (+11 %), Stuttgart (+5 %) und München (+4 %). Der Spitzenmietpreisanstieg aus diesem Jahr mit durchschnittlich 4,1 % werde sich 2018 mit reduzierter Rate (+1,9 %) fortsetzen.

Globaler Gewerbeimmobilien-Investmentmarkt

„Die globalen Immobilienmärkte profitierten 2017 vom stärkeren Wirtschaftswachstum sowie von verbesserten Beschäftigungsaussichten und ließen sich von geopolitischen Bedrohungen nicht einschüchtern", erläuterte Hela Hinrichs, JLL EMEA Research. Das globale direkte gewerbliche Investmentvolumen mit erwartet ca. 650 Mrd. USD bewege sich auf gleichem Niveau wie 2016. Die US-amerikanische FED gebe mit vorsichtigen Zinserhöhungsschritten und der Ankündigung, ab Ende 2017 mit Bond-Verkäufen eine „Re-Normalisierung" einzuleiten, das Tempo vor. Andere Notenbanken, auch die EZB, würden folgen; man erwarte erste Zinserhöhungen in der Euro-Zone jedoch nicht vor 2019. „Während Amerika einen deutlichen Rückgang im gewerblichen Transaktionsvolu-

men von 10 % gegenüber den ersten drei Quartalen im Vorjahr verzeichnen musste, kann Europa einen Zuwachs von 14 % aufweisen", so Hinrichs. Großbritanniens Investmentmarkt habe nach den ersten Schockwellen im Gefolge des Brexit-Referendums deutlich zugelegt: im Ergebnis drei Monate vor Jahresende ein Plus gegenüber dem Vorjahr von 28 %, darunter neben Investments institutioneller europäischer Anlegern asiatische Investoren, allen voran die Chinesen. Mit einem Anteil am gesamten gewerblichen Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten von 31 % (54,6 Mrd. USD) bleibe Großbritannien der größte europäische Markt, gefolgt von Deutschland mit 22 %, entsprechend 37,5 Mrd. USD und damit einem Plus von 9 %. Frankreich und Schweden hätten im gleichen Zeitraum Einbußen von jeweils 17 % hinnehmen müssen.

Globale Vermietungsmärkte

Das globale Bürovermietungsvolumen werde sich im Gesamtjahr 2017 voraussichtlich mit knapp 40 Mio. m^2 bis zu 5 % über dem Vorjahresergebnis bewegen. „Drei Monate vor Jahresschluss zeigte Europa mit 6 % die stärksten Steigerungen, profitierend vor allem vom kontinuierlichen BIP-Wachstum und verbesserten Beschäftigungszahlen bei gleichzeitig sinkender Arbeitslosigkeit", so Hinrichs. Auf der Nachfrageseite hätten sich vor allem der Technologiesektor hervorgetan sowie sehr aktive „Flexible Workspace"-Anbieter. Letztere hätten in London in den ersten neun Monaten mit 17 % inzwischen einen sehr hohen Anteil am Bürovermietungsvolumen. Vor dem Hintergrund der wirtschaftlichen Erholung expandierten inzwischen viele Firmen. Zwar spiele Flächeneffizienz vor allem bei großen Büronutzern weiterhin eine wichtige Rolle, Flexibilität der Büroflächen gewinne aber an Bedeutung, um schnell auf ein verändertes Marktumfeld reagieren zu können. Diese Entwicklung zeige sich bereits beim Wachstum der „Flexible Workspace"- und „Co-Working"-Anbieter. JLL gehe davon aus, dass bis 2030 ca. 30 % der gewerblichen Büroflächen eine flexible Komponente aufweisen werde. Die globalen Büroflächenfertigstellungen hätten mit 17,6 Mio. m^2 2017 ihren zyklischen Höhepunkt erreicht. Ein ähnliches Volumen werde auch für 2018 erwartet. Trotz positiver Flächenabsorption könne aufgrund der anziehenden spekulativen Fertigstellungen die globale Leerstandsquote von aktuell 12 % auf 12,5 % Ende 2018 ansteigen – dabei komme die USA auf voraussichtlich 15,5 %, die asiatisch-pazifische Region auf 12,3 %. Ein anderes Bild zeige sich in Europa. Dort werde sich die regionale Leerstandsquote von nur noch 7,6 % in den kommenden 18 Monaten voraussichtlich stabil entwickeln. Der Zuwachs bei den globalen Bürospitzenmieten werde Ende 2017 mit 4 % doppelt so hoch wie zu Jahresanfang erwartet ausfallen. Die mit Abstand stärksten Mietpreissteigerungen habe im Jahresvergleich mit 30 % die australische Metropole Sydney verzeichnet, gefolgt von Chicago und Amsterdam (10 %). Für 2018 werde ein anhaltendes globales Mietpreiswachstum von 3 % erwartet. Die globalen Bürokapitalwerte, getrieben von anziehenden Mieten mit weiter leicht sinkenden Renditen in vielen Märkten, hätten mit 6 % ebenfalls stärker als erwartet zugelegt. Frankfurt, wo die Renditen deutlich zurückgegangen seien, setze sich mit +31,2 % an die Spitze der globalen Kapitalwertsteigerungen, gefolgt von Berlin mit 25,8 % und Hongkong (+24,8 %). In der Renditeentwicklung zeigten sich allerdings mittlerweile regionale Unterschiede. In den USA mit steigenden Zinsen habe sich die Kompression der Netto-Anfangsrenditen gewandelt zu einem Anstieg der Renditen in den Immobilien-Hochburgen, im Jahresverlauf um 10 bis 40 Basispunkte. Dies habe nicht immer von steigenden Mietpreisen aufgefangen werden können, sodass in den meisten US-Metropolen die Kapitalwerte zwischen 8,2 % (San Francisco) und 1,7 % (Washington DC) gesunken seien. Während 2017 wohl elf Städte ein Bürokapitalwertwachstum von über 5 % pro Jahr auswiesen hätten, gingen die Prognosen für 2018 aufgrund geringerer Renditekompression und Mietpreissteigerungen nur noch für fünf Märkte (Moskau, Sao Paulo, Toronto, Singapur und Sydney) von solchen Steigerungspotenzialen aus.