

Der Immobilien bewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Wertermittlung aktuell

- Tegernseer Immobilien-Sachverständigentage 2018
- GuG Jahrestagung 2018
- Simulationsbasierter Ertragswert als Ergänzung zum Verkehrswert

4

2018

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

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

Kompakt-Ausbildung mit Abschlusszertifikat
in fünf Monaten

Fachliche Leitung: **Dr. Goetz Sommer**

Schulungsort: **Gevelsberg**

Termine

08 - 10. November 2018
06. - 08. Dezember 2018
10. - 12. Januar 2019
14. - 16. Februar 2019
16. März 2019

Schwerpunkte

Grundlagen und normierte Verfahren
Wertermittlungsrecht / Gutachtentraining I
Gewerbeimmobilien/Rechte und Lasten
Vertiefung und Gutachtentraining II
Schriftliche und mündliche Abschlussprüfung

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

Ihre Ansprechpartner:

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

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,



Über den Wert einer Immobilie lässt sich trefflich streiten. Der in § 194 BauGB definierte Marktwert stellt auf die Stichtagsbezogenheit und den gewöhnlichen Geschäftsverkehr ab. Angesichts der Volatilität der Immobilienmärkte, die seit der Finanzkrise wieder stärker wahrgenommen wird, tritt auch für Wertermittler die Frage, was denn unter dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr zu verstehen ist, verstärkt in den Fokus ihrer Überlegungen. Das Credo „Lage, Lage, Lage“ als Entscheidungskriterium für eine erfolgreiche Immobilieninvestition wurde nach der Finanzkrise durch die Devise „Sicherheit vor Rendite“ ergänzt und führte zum Siegeszug der Core-Immobilie. Der Begriff Core-Immobilie entstammt eigentlich der Portfolio-Theorie und bezieht sich auf das Rendite-Risiko-Verhältnis. Ökonomische Folge eines Nachfrageüberhangs sind steigende Preise, wie sie sich seit Jahren für Core-Objekte beobachten lassen. Aufgrund der hohen Marktliquidität, der geringen Produktverfügbarkeit und dem Mangel an attraktiveren Anlagealternativen akzeptieren Investoren in den Top-7-Märkten inzwischen Renditen von nur noch 3 %. Dabei stellt sich die Frage, ob eine so niedrige Rendite das Risiko tatsächlich noch sachgerecht einpreist. Digitalisierung und Globalisierung verändern nicht nur die Bedürfnisse der Nutzer, sondern auch die Anforderungen an die Immobilien. Arbeit muss nicht mehr im Büro stattfinden und der Anteil von Kommunikation und Projektarbeiten nimmt zu. Jüngere Großstädter legen weniger Wert auf eine klassische Trennung von Arbeit und Zuhause, sondern bevorzugen eine Umgebung, in der sie gleichzeitig arbeiten, wohnen und sich mit Gleichgesinnten austauschen können. Moderne Bürolandschaften umfassen neben dem eigentlichen Arbeitsplatz Räume für Think Tanks, für Besprechungen, Kaffeepausen, Lounges, Projektflächen, Multifunktionsflächen und eine Bibliothek. Unternehmen stellen Mitarbeitern künftig nicht mehr nur einen physischen Arbeitsplatz zur Verfügung, sondern ein ganzheitliches Arbeitsumfeld mit unterschiedlichen Nutzungszonen. Die deutliche Zunahme der Co-Working-Arbeitsplätze, die steigende Akzeptanz von Mischnutzungen in den Immobilien selbst als auch in ganzen Quartieren sind deutliche Hinweise, dass sich Core künftig auch anders definieren könnte. Wie stark verändertes Nutzerverhalten die Anforderungen an Flächen und Ausstattung verändern kann, zeigt sich auch im Einzelhandelssegment. Der Online-Handel, das hybride Einkaufsverhalten, aber auch die demografisch bedingte stärkere Alterung der Bevölkerung fordern neue Shop-Konzepte, eine Omnichannel-Vermarktung, integrierte Mobilitätskonzepte und möglicherweise auch neue Formen der Stadtintegration. Diese Veränderungen wirken sich auch im Logistikbereich aus. Der Wunsch der Verbraucher, bestellte Waren noch am gleichen Tag zu erhalten, erfordert nicht nur eine citygerechte Mobilität, sondern auch Logistikflächen in City-Nähe. Aktuell erschweren zudem die weltweiten politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten und Risiken die Einschätzung künftiger Entwicklungen. Die Analyse-, Würdigungs-, Abwägungs- und Entscheidungskompetenz von Bewertern wird daher trotz Big Data, künstlicher Intelligenz und automatisierter Bewertungs-Tools an Bedeutung zunehmen.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

<i>Gabriele Bobka</i> Tegernseer Immobilien-Sachverständigentage 2018	3
<i>Gabriele Bobka</i> GuG-Jahrestagung 2018	7
<i>Werner Gleißner, Tobias Just, Endre Kamarás</i> Simulationsbasierter Ertragswert als Ergänzung zum Verkehrswert – Teil 2	13

ANALYSEN UND STUDIEN

<i>Gabriele Bobka</i> 8. Immobilienforum Frankfurt 2018	20
<i>Gabriele Bobka</i> Daten-Center als neue Asset-Klasse	24
<i>Wüest Partner Deutschland</i> Süddeutsche Oberzentren locken mit attraktiven Risiko-Rendite-Konditionen	27

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL

NACHRICHTEN

RECHT AKTUELL

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Bundesanzeiger Verlag GmbH,
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln
Deutsche Immobilien-Akademie an der
Universität Freiburg GmbH,
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Kooperationspartner

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

Chefredakteurin

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

Beirat

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

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

Online-Archiv

Das Bundesfinanzministerium hat festgesetzt, bei allen Zeitschriften-abon-
nements die Nutzung der Print- und Online-Bestandteile steuerlich separat
auszuweisen. Die Verlage sind daher verpflichtet, digitale Zusatzleistungen
zu Zeitschriften, beispielsweise Archive, mit dem geltenden Umsatzsteuer-
satz 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 Aus-
gabe.

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.

 **Bundesanzeiger**
Verlag

 **DIA**

 **IVD Bundes-**
verband

Gabriele Bobka

Tegernseer Immobilien-Sachverständigentage 2018

In der Immobilienbewertung verursacht die Berücksichtigung von Bauschäden und Baumängel sowie von Rechten und Belastungen häufig Anwendungsprobleme in der Praxis. Bei den Tegernseer Immobilien-Sachverständigentagen der Deutschen Ingenieur- und Architekten-Akademie (DIAA) zeigten Experten Lösungswege auf und gingen auf die Besonderheiten bei der kreditwirtschaftlichen Bewertung ein. Darüber hinaus standen das Honorar des Sachverständigen, die sachgerechte Berücksichtigung von Overrent- und Underrent-Mieten, der Umgang mit negativen Liegenschaftszinssätzen und die Herausforderungen für Sachverständige bei Diskrepanzen von behördlich genehmigten und tatsächlichen Grundstückseigenschaften auf dem Programm der gut besuchten Veranstaltung. Die lebhaften Diskussionen belegten die hohe Praxisrelevanz der Vorträge.



Einfluss von Bauschäden und Baumängeln auf die Verkehrswertermittlung

„Kein Verfahrensschritt bei der Grundstückswertermittlung ist seit der Einführung der ImmoWertV und den Wertermittlungsrichtlinien so streitbefangen, wie der Abschlag bei Baumängeln und Bauschäden. Die kontroversen Diskussionen entzündeten sich lange an der Verfahrensfrage, ob der Abschlag wegen Baumängeln oder Bauschäden in voller Höhe der am Wertermittlungstichtag kalkulierten Schadensbeseitigungskosten abzuziehen ist oder ob die vollen Schadensbeseitigungskosten zunächst um die dem Gebäude zugeordnete Alterswertminderung gekürzt und danach abgezogen werden müssen“, führte

Prof. Jürgen Simon, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung aus Hannover aus. Baumängel entstünden während der Bauzeit, Bauschäden am fertigen Bauwerk durch äußere Einwirkungen oder durch Beschädigungen Dritter. Für die Wertermittlung sei die Trennung zwischen Baumängeln und Bauschäden nicht relevant, da der Ordnungsgeber beide Begriffe als Sammelbegriff verwende. Nach § 8 Abs. 2 und 3 ImmoWertV seien Baumängel und Bauschäden bei den besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmalen vom marktangepassten vorläufigen Sach-, Vergleichs-, oder Ertragswert abzuziehen. Dadurch ergäben sich gegenüber den bisherigen Verfahren „gedämpfte“ Ausgangswerte, von denen der Schadensabschlag vorge-

nommen werde. Abschläge wegen Baumängeln und Bauschäden nach § 8 ImmoWertV könnten – soweit dies dem gewöhnlichen Geschäftsverkehr entspreche – durch marktgerechte Abschläge oder in anderer geeigneter Weise berücksichtigt werden. Damit lasse die ImmoWertV dem Sachverständigen ein breites Anwendungsspektrum offen. Deutlich konkreter fielen die Empfehlungen der Wertermittlungsrichtlinien aus. Sie sähen die Ermittlung der Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Bauteiltabellen oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten vor. „Das Problem dabei ist, dass der Richtliniengeber den Schadensabschlag unter anderem nach Bauteiltabellen zugelassen hat. Bei Anwendung von prozentuellen Schadensabschlägen sind die Schadensbeseitigungskosten immer durch die dem Gebäude zugeordnete Alterswertminderung gekürzt. Da die Schadensabschläge aus Gleichheitsgründen nicht mit oder ohne Berücksichtigung der Alterswertminderung vorgenommen werden können, müssten die Abschläge in allen Verfahrensvarianten um den jeweiligen Alterswertminderungsabschlag des Gebäudes reduziert werden“, so Prof. Simon. Zur Berücksichtigung der Abschläge auf der Grundlage der Schadensbeseitigungskosten stünden vier Varianten in der Diskussion. Bei Variante 1 würden die Kosten nach den

Preisverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ermittelt und in voller Höhe vom marktangepassten vorläufigen Sach- bzw. Verkehrswert abgezogen. Hier ergebe sich das Problem des fehlenden „Alt-für-neu“-Abschlags. Variante 2 ermittle die Kosten nach den Preisverhältnissen am Wertermittlungsstichtag, um die Alterswertminderung des Gebäudes vermindert und vom marktangepassten vorläufigen Sachwert- bzw. Verkehrswert abgezogen. Die Variante entspreche nicht dem Verfahrensaufbau der ImmoWertV. Bei Variante 3 handle es sich um das Modell von Manfred Vogels, bei dem die Kosten nach den Preisverhältnissen am Wertermittlungsstichtag ermittelt und von dem fiktiv schadensfrei ermittelten marktangepassten vorläufigen Sachwert- bzw. Verkehrswert abgezogen würden. Der Ansatz der am Wertermittlungsstichtag voll kalkulierten Schadensbeseitigungskosten entspreche nicht den Wertermittlungsrichtlinien. Variante 4 ermittle die Kosten gemäß den Preisverhältnissen am Wertermittlungsstichtag, multipliziere diese mit dem Sachwertfaktor und ziehe sie vom marktangepassten vorläufigen Sachwert- bzw. Verkehrswert ab. Diese Variante sei formal falsch, da die Schadensbeseitigungskosten um den Sachwertfaktor gekürzt würden, der in keinem Zusammenhang mit den Schadensbeseitigungskosten stehe. Je nach gewählter Verfahrensvariante ergäben sich unterschiedliche Werte. Welcher dieser Werte am plausibelsten sei, könne auch der erfahrenste Sachverständige nicht eindeutig und nachvollziehbar beantworten. Daher könne der Schadensabschlag nur marktgerecht geschätzt werden. „Die Berücksichtigung von Baumängeln oder Bauschäden hat marktgerecht nach der allgemeinen Marktanpassung zu erfolgen. Der Abschlag ist unter Berücksichtigung der zum Wertermittlungszeitpunkt herrschenden aktuellen Grundstücksmarktsituation zu schätzen“, so das Fazit von Prof. Simon. Kleinere Schönheitsfehler hätten i.d.R. keine wertrelevanten oder messbaren Auswirkungen. Die Wertminderung dürfe nicht mit den Schadensbeseiti-

gungskosten gleichgesetzt werden. Diese Kosten könnten allenfalls einen Anhaltspunkt für die Wertminderung geben.

Das Honorar des Sachverständigen

„Gemäß § 631 Abs. 1 BGB ist der Besteller der Immobilienbewertung mithin zur Entrichtung der vereinbarten Vergütung verpflichtet“, stellte Prof. **Jürgen Ulrich**, Vorsitzender Richter am LG Dortmund a.D. aus Schwerte, fest. Im Hinblick auf die Höhe der vereinbarten Vergütung gelte der Grundsatz der Privatautonomie. Nach §§ 641 Satz 1, 640 BGB werde die Vergütung bei der Abnahme des Werks fällig. Es könne bezweifelt werden, dass bereits die Ablieferung des Gutachtentextes beim Gutachtauftraggeber diese Rechtsfolge auslöse, da die Abnahme im Rechtssinne voraussetze, dass der Auftraggeber tatsächlich Gelegenheit erhalten habe, den Inhalt des Gutachtens hinreichend zu prüfen. Deshalb könne die Übersendung des Gutachtens per Nachnahme ohne entsprechende individuelle Vereinbarung keine Abnahme im Rechtssinne bewirken. Die HOAI 2013 enthalte – im Gegensatz zur Vorgängerversion – keine Vergütungsregelungen für Immobilienbewertungen mehr. Prof. Ulrich plädierte für eine Vereinheitlichung der Honorarempfehlungen der Sachverständigenverbände. Durch inhaltlich nicht kongruente neue Verlautbarungen diverser Gruppierungen könne sich die nach § 632 Abs. 2 BGB im Falle keiner getroffenen Vergütungsvereinbarung zu ermittelnde „übliche Vergütung“ nicht herauschälen. Der privat beauftragte Gutachter könne individuell vereinbaren, dass der Gutachtenbesteller ihm einen Vorschuss vor Aufnahme der Gutachterleistung zu bezahlen habe. Bei einer Beauftragung durch ein Gericht werde der Sachverständige mit 90 €/Stunde gem. Honorargruppe 6 § 9 Abs. 1 JVEG vergütet. Die Bezahlung auf dem Sachgebiet „Mieten und Pachten“ zähle zur Honorargruppe 10 mit 110 €/Stunde.

Die kreditwirtschaftliche Bewertung von Lasten und Beschränkungen nach Abteilung II des Grundbuchs

„Der Beleihungswert ist im Gegensatz zum Marktwert nicht stichtagsbezogen, sondern soll die Wertverhältnisse über den gesamten Beleihungszeitraum berücksichtigen. Es handelt sich um einen zweckgebundenen Sicherungswert, der das Risiko einer Immobilie für die Bank berücksichtigt. Zudem dient er der Bank als Grundlage für die Anrechnung auf das Eigenkapital und für die Beleihungsgrenze bei Indeckungnahme“, erläuterte Dr. **Karsten Schröder** von der NordLB, Hannover. Die Banken bewegten sich bei der Bewertung von Immobilien als Sicherheiten in einem Rahmen vielfältiger Regelungen, bei denen deutsches Recht wie auch direkt wirkendes europäisches Recht zum Tragen käme. So regelten die europäischen Capital Requirements Regulations (CRR), welche Eigenmittel aufsichtsrechtlich anrechenbar seien und in welcher Höhe Eigenmittel zur Risikoabdeckung mindestens vorhanden sein müssten. Ergänzt werde die CRR durch die seit dem 1.1.2014 geltende Solvabilitätsverordnung (SolV), die ergänzende Verfahrensbestimmungen zu den Antrags- und Anzeigepflichten der CRR enthalte. Die Mindestanforderungen an das Risikomanagement (MaRisk), das Pfandbriefgesetz (PfandBG) und die Beleihungswertverordnung (BelWertV) kämen als deutsche Gesetze hinzu. Der Beleihungswert verzichte durch die in § 16 Abs. 3 PfandBG festgelegte Marktwert-Obergrenze auf spekulative Elemente. Dieser Grundsatz spiegle sich in den unterschiedlichen Definitionen von Markt- und Beleihungswert in den CRR Art. 4 (76) bzw. Art. 4 (74) wider. Bei der Ermittlung des Marktwerts gem. § 194 BauGB schreibe die ImmoWertV die Berücksichtigung von Lasten und Beschränkungen als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale vor. Dabei sei die Bewertung modellkonform vorzunehmen. Konsequenterweise erfolge die Ermittlung des vorläufigen Sach- oder Ertragswerts zunächst

ohne Berücksichtigung der Lasten und Beschränkungen nach Abteilung II des Grundbuchs. Für den Beleihungswert gem. § 16 Abs. 2 PfandBG i.V.m. der BelWertV gelte das Grundprinzip, dass die zu bewertende Immobilie frei von barwertig wirkenden Lasten und Beschränkungen gesehen werden müsse. Für den Wert der Lasten und Beschränkungen sei die Einzelausweisung vorgeschrieben, da sich Rechte und Belastungen auf die Rangstelle auswirkten. Die Rangstelle und der realkreditfähige Anteil spielten eine große Rolle im Rahmen der Sicherheitenbewertung. Aus kreditwirtschaftlicher Sicht sei die Rangstelle der Gläubigerbank entscheidend für den realkreditfähigen Anteil, der dem Grundpfandrecht zugerechnet werden könne. Er übe darüber Einfluss auf das Pricing, die Deckungsmasse und die Anrechnung auf die Eigenkapitalentlastung aus. Relevant sei dabei sowohl die Stellung der anderen Grundpfandrechte zum Grundpfandrecht der Gläubigerbank innerhalb der Abteilung III als auch die Stellung der Lasten und Beschränkungen zum Grundpfandrecht der Gläubigerbank zwischen den Abteilungen II und III. Dabei gelte es, vorrangige, gleichrangige, versteigerungsfeste, rangstellenlose und nachrangige Rangstellen zu unterscheiden. Nur nachrangige Lasten und Beschränkungen blieben unbeachtlich. Die Beleihungsgrenze für den Realkredit betrage gem. § 14 PfandGB 60 % des Beleihungswerts.

Die sachgerechte Berücksichtigung von Mehr- und Mindererträgen bei der Marktwertermittlung

„Mehr- oder Mindererträge entstehen vor allem durch Veränderungen des Marktumfelds bei gleichzeitig unveränderten Konditionen im bestehenden Mietvertrag“, führte Prof. **Gerrit Leopoldsberger** von der Grundstückssachverständigen-gesellschaft Dr. Leopoldsberger + Partner in Frankfurt/Main aus. Als Gegenstrategien nannte er die Mietanpassung durch Index-

klausel, Staffelmiete oder Marktgleitklausel. Bis zur Marktanpassung handle es sich bei einer solchen Miete um einen Sonderwert. Zur Berechnung der Mehr- oder Minderwerte gebe es zwei Wege: Term & Reversion und Core & Top Slice. Bei der Variante Term & Reversion handle es sich um ein vereinfachtes Discounted-Cashflow-Verfahren, da lediglich zwei Zeitfenster betrachtet würden. Die Erträge aus dem Zeitraum Term als Teil der Gesamtnutzungsdauer mit vertraglich gesicherten Roherträgen gälten als risikoarm. Die Erträge der darauffolgenden Reversion seien dagegen ungewiss. Beide Teile würden mit einem dem Risiko entsprechenden Zinssatz auf den heutigen Zeitpunkt diskontiert. Auch die Variante Core & Top Slice unterscheide einen relativ sicheren und einen weniger sicheren zukünftigen Zahlungsstrom. Die marktübliche Miete bilde hier als Core Slice den dauerhaft erzielbaren Kern der Mieteinnahmen, während der über der Marktmiete liegende Top Slice nur über einen begrenzten Zeitraum zum Ansatz gebracht werde. „Bei sachgerechter Handhabung führen beide Varianten zum gleichen Ergebnis“, lautete Prof. Leopoldsbergers Einschätzung. Während sich Over- und Underrent-Situationen durch den Markt ergäben, werde eine Investitionsmiete vertraglich vereinbart. Deren Mietzahlung bestehe aus zwei Komponenten, dem Marktmietanteil und dem Anteil für die Kompensation vom Vermieter erbrachter Leistungen, die nicht drittverwendungsfähig seien. In einem solchen Fall müsse geklärt werden, was nach Ablauf des vereinbarten Zeitraums, einer Optionsausübung oder bei einer Neuvermietung an Dritte passiere. Daher sei eine Analyse des Mietvertrags erforderlich. Als Herausforderung für den Sachverständigen stelle sich zudem die Wahl des angemessenen Zinssatzes für die marktüblichen Erträge und die Sondererträge dar. Während die Mietvertragsdauer bei Gewerbemietverträgen meist fixiert und damit rechnerisch bestimmbar sei, seien die Laufzeiten im Wohnungsegment variabel, die Beendigung

fast ausschließlich vom Mieter abhängig. Üblicherweise sei dieses Risiko allerdings im Liegenschaftszinssatz bereits enthalten. „Die unterschiedlichen Risiken der Zahlungsströme von Marktmiete und Sonderwerten ist durch unterschiedliche Zinssätze und in Ausnahmefällen durch gesonderte Kosten zu berücksichtigen“, lautete das Fazit von Prof. Leopoldsberger.

Der Umgang mit negativen Liegenschaftszinssätzen

„Negative Liegenschaftszinsen im Wohnimmobiliensegment werden bisher nur vom Gutachterausschuss Frankfurt explizit ausgewiesen“, berichtete Prof. **Maik Zeißler**, ö.b.u.v. Sachverständiger aus Potsdam. Doch auch im Grundstücksmarktbericht des Gutachterausschusses Berlin werde darauf hingewiesen, dass es nach vorgenommenen Korrekturen im Ertragswertverfahren zu negativen Liegenschaftszinsen kommen könne. Das in Deutschland am häufigsten verwendete Verfahren zur Immobilienwertermittlung sei das Ertragswertverfahren in seinen verschiedenen Varianten, das den Marktwert eines Grundstücks aus den daraus erzielbaren Erträgen ableite. Der heutige Wert der zeitlich befristeten Zahlung werde über den Barwertfaktor ermittelt. Für diesen würden die Laufzeit der Zahlung und ihre Verzinsung benötigt. Die Erwartungen der Marktteilnehmer hinsichtlich der Entwicklung der allgemeinen Ertrags- und Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt spiegle sich im Liegenschaftszinssatz, angepasst an die jeweiligen Eigenschaften des Bewertungsobjektes, wider. Allerdings stecke im Liegenschaftszinssatz mehr als nur das Risiko, und die Risikobetrachtungen seien immer nur relativ zu anderen Investitionsmöglichkeiten zu sehen. Ein negativer Liegenschaftszinssatz gestalte sich zwar rechnerisch unproblematisch, wirke sich allerdings inhaltlich aus. Bei hohem Liegenschaftszinssatz und langer Restnutzungsdauer spiele lediglich der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes eine entscheidende Rolle. Bei niedrigem Liegen-

schaftszinssatz sei dagegen sowohl der Ansatz des Liegenschaftszinssatzes als auch der Ansatz der Restnutzungsdauer entscheidend. Die Ertragswertrichtlinie habe zu der Problematik von niedrigen und negativen Liegenschaftszinssätzen nichts beigetragen. „Negative Liegenschaftszinssätze entstehen durch hohe Immobilienpreise bei niedrigen Bodenwertanteilen und geringen wirtschaftlichen Restnutzungsdauern“, lautete das Fazit von Prof. Zeißler. Trotz marktkonformer Verfahrensergebnisse lasse sich die Ableitung bzw. Anwendung negativer Liegenschaftszinssätze Marktteilnehmern kaum erklären. Er schlug eine Abkehr von den RND/GND-Modellen der EW-RL bzw. eine Verlängerung der Nutzungsdauern in der neuen WertR als Lösungswege vor.

Status quo vs. behördliche Genehmigungen

„Das Ergebnis der Verkehrswertermittlung hängt von den Eingangswerten ab. Sind diese unvollständig, führen sie zu falschen Ergebnissen“, so die Erfahrung von **Wolfgang Dorn**, Inhaber eines Immobilien- und Sachverständigenbüros in Frankfurt. Viele Gutachten seien fehlerhaft erstellt. Zudem nutzten Sachverständige gerne Allgemeinfloskeln zur Reduzierung des Haftungsrisikos. Bei der Verkehrswertermittlung spielten die

rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften eine große Rolle. Sie müssten daher umfassend ermittelt, überprüft und abschließend beurteilt werden. Ebenso gelte es, ihre monetären Auswirkungen auf den Verkehrswert aufzuzeigen. Als häufigste Diskrepanz zwischen den baulichen Gegebenheiten und dem öffentlichen Recht nannte er Änderungen gegenüber der Baugenehmigung, fehlende Nutzungsänderungsgenehmigungen, falsche Beurteilung des Bestandsschutzes, fehlender oder mangelhafter Brandschutz oder falsche Flächenangaben. Eine Voraussetzung, die in der Grundstücksbetrachtung stets als selbstverständlich vorausgesetzt werde, sei die Vorlage einer bauaufsichtsrechtlichen Baugenehmigung für ein Gebäude. Anstelle einer möglichen Einsichtnahme in die Bauakte unterstelle der Gutachter oftmals, dass für das Gebäude eine entsprechende Genehmigung vorliege oder dass das Gebäude der behördlichen Genehmigung entspreche. Fehle eine Baugenehmigung oder seien Gebäudeteile nicht genehmigungsfähig, dann sei dies ein wertbeeinflussender Umstand. Weiche das zu bewertende Gebäude von der Baugenehmigungsakte ab, dann sei dieser Umstand im Gutachten darzustellen. Auch die Anbindungs-, Vereinigungs-, Abstandsflächen- und Anbaubaulast seien wertbeeinflussende Belastun-

gen, die in der Bauakte einzusehen seien. Nicht selten differierten die baulichen Gegebenheiten und das öffentliche Recht. So seien geplante Nutzungsänderungen i.d.R. genehmigungspflichtig und führten zum Verlust des Bestandsschutzes. Als Beispiel nannte Dorn die Änderung der ursprünglichen Nutzung als Gaststätte in eine Diskothek. Bei Nutzungsänderungen seien die aktuellen Vorschriften des öffentlichen Baurechts zu beachten. Bei mietvertraglichen Regelungen gelte es, genau auf die Flächenangaben zu achten. Seit Januar 2016 gelte die DIN 277 „Grundflächen und Rauminhalte im Bauwesen“. Sie sei als Folge der Anpassung an die Regelung der DIN EN 15221-6 „Facility Management – Teil 6: Flächenbemessungen“ entstanden. Die DIN 277/1 kenne den Begriff Mietfläche nicht. Basis der Flächenberechnung sei die Gesamtläche innerhalb des Mauerwerkes einschließlich der tragenden Innenwände und Stützen, inkl. aller Verkehrsflächen. Sämtliche nicht tragende Wände würden übermessen. „Der Sachverständige muss seine Arbeit sorgfältig und gewissenhaft ausführen, im Zweifelsfall zusätzliche Prüfungen durchführen und Unterlagen einsehen, Befundtatsachen im Gutachten beschreiben, auflisten und auch für Laien nachvollziehbar bewerten“, lautete Dorns Fazit.



Bobka IN VORBEREITUNG!

Spezialimmobilien von A bis Z

Bewertung, Modelle, Benchmarks und Beispiele

Bau und Immobilien

ISBN 978-3-8462-0869-4
 3., vollständig überarbeitete Auflage, 2018, ca. 900 Seiten, 16,5 x 24,4 cm, Buch (Hardcover), Subskriptionspreis 98,00 €, gilt bis 30.11.2018, danach 118,00 €.
 Erscheinungstermin: September 2018

ISBN 978-3-8462-0870-0
 Auch als E-Book (PDF), 98,00 | 118,00 €
 Einzelplatzlizenzen, Mehrplatzlizenzen auf Anfrage

shop.bundesanzeiger-verlag.de/0869-4

Gabriele Bobka

GuG-Jahrestagung 2018

Die Zusammenführung der Wertermittlungsrichtlinien zu einer neuen WertR ist komplex. Der Weg gleicht einer Gradwanderung zwischen Modellkonformität und Realität, lautete der Tenor auf der diesjährigen GuG-Jahrestagung. Neben einem Bericht zum aktuellen Sachstand der neuen WertR gingen die Referenten auf die Ungereimtheiten der bisher veröffentlichten Richtlinien ein, zeigten die Folgen für die Gutachten-erstellung auf und formulierten Wünsche an die Politik und den Gesetzgeber. Gut durchdacht, praxisorientierter und einfacher anwendbar soll die neue WertR ausfallen, so das allgemeine Credo.



Sachstandbericht zur Zusammenführung der Wertermittlungsrichtlinien

„Mit dem In-Kraft-Treten der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ergab sich das Erfordernis einer Überarbeitung der bisherigen Wertermittlungsrichtlinien (WertR 2006). Dies erfolgte schrittweise in Form von drei Einzelrichtlinien. In einem nächsten Schritt sollen diese nun zusammengeführt werden“, erläuterte Dr. **Rolf Blechschmidt**, der seit 2015 im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit das Wertermittlungsrecht betreut. Aufgrund bestehender inhaltlicher Abhängigkeiten, insbesondere im Hinblick auf die anstehende Grundsteuerreform, sei auch die Bodenrichtwertermittlung mit einzubeziehen. Bisher fehle es an einer einheitlichen Umsetzung der Richtlinien durch die Länder. Bei der

zusammengeführten Richtlinie sei daher eine größere Verbindlichkeit notwendig. Diese lasse sich durch eine Verwaltungsvorschrift mit Zustimmung des Bundesrates oder eine Rechtsverordnung erwirken. Zwischen Gutachterausschüssen, Sachverständigen und Finanzverwaltung bestünden zum Teil unterschiedliche Interessenlagen. Bei der Zusammenführung der WertR sei eine Balance zwischen Neufassung und Stabilität zu finden. Es gelte, bloße Aneinanderreihungen und Redundanzen zu vermeiden und eine systematische Darstellung der Wertermittlung aufzunehmen. Dabei müsse auch der häufig verwendete Begriff der Modellkonformität konkret definiert werden. Als denkbaren Aufbau skizzierte Blechschmidt einen allgemeinen Teil als Einstieg, einen zweiten Abschnitt mit den Bodenrichtwerten und den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, im dritten Ab-

schnitt könnten die Verfahren der Wertermittlung und in Abschnitt vier die besonderen Regelungen für bestimmte Wertermittlungsobjekte aufgeführt werden. Die Überarbeitung der NHK und der Gebäudestandards sei geplant, erfolge allerdings wahrscheinlich noch nicht im Rahmen der Zusammenführung der Richtlinien zur neuen WertR. Bisher habe der mit der Zusammenführung befasste Arbeitskreis mehrmals getagt. Es hätten sich parallel dazu zwei Unterarbeitskreise zu den Themen Bodenrichtwerte sowie Rechte und Belastungen gebildet. „Sobald ein Entwurf vorliegt, sollen die Beratungsergebnisse mit der Fachöffentlichkeit diskutiert werden“, so Blechschmidt.

Vergleichsverfahren – Bewährtes mit neuen Perspektiven

„Gutachten sollen immer billiger, schneller und genauer werden“, stellte Prof. **Wolfgang Kleiber**, Senior Partner der Valeuro, Kleiber und Partner, Grundstückssachverständigen-gesellschaft, fest. Mit der automatisierten Ableitung von „vorläufigen“ Vergleichs-, Ertrags- und Sachwerten ließe sich der Zeitaufwand im Hinblick auf die Digitalisierung durchaus positiv beeinflussen. Sachverständige würden zunehmend nur noch in problematischen Fällen, in denen in besonderem Maße Sachverstand und Erfahrung gefragt seien, gefordert. Ein Gutachter müsse sich stets fragen, welche Genauigkeit er leisten und welche Leistungen er seinem Auftraggeber zusichern könne. „Die Aufgaben werden sich für Sachverständige re-

duzieren, gleichzeitig wachsen jedoch die Anforderungen an sie“, prognostizierte Prof. Kleiber. Die ImmoWertV fördere diese Entwicklung durch ihre Ausrichtung auf eine konsequente Modell- und Referenzkonformität. Die Tätigkeit des Sachverständigen sei eng verzahnt mit der der Gutachterausschüsse. Die Lage auf dem Grundstücksmarkt werde so gut oder auch so schlecht erfasst, wie die Kaufpreissammlung von den Gutachterausschüssen geführt und ausgewertet werde. Den Gutachterausschüssen werde durch § 195 BauGB ein allumfassender Zugang zu allen Grundstückstransaktionen ermöglicht. In der Praxis würden Sachverständige jedoch häufig vom Auftraggeber oder Kollegen mit Vergleichspreisen konfrontiert, die nicht in der Kaufpreissammlung registriert seien. Als Rechtfertigung seitens der Gutachterausschüsse dienten häufig Hinweise auf die knappe Personalausstattung, mangelnde Eignung oder „ungewöhnliche oder persönliche“ Verhältnisse. „Wenn schon dem Gutachterausschuss nach dem Willen des Gesetzgebers alle Grundstückstransaktionen vollumfänglich zu übersenden sind, müssen sie grundsätzlich auch alle in die Kaufpreissammlung eingepflegt werden“, so die Forderung von Prof. Kleiber. Ob ein Kaufpreis durch „ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse“ zu klassifizieren sei, dürfe nicht vom Gutachterausschuss vorentschieden werden und müsse im Einzelfall dem Sachverständigen vorbehalten bleiben, denn ein solcher Kaufpreis könne das Ergebnis erheblich beeinflussen. Dies betreffe auch Bieterverfahren, die zunehmend ein Element des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs seien. 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 voll-

ständiger Berücksichtigung dem „gewöhnlichen Geschäftsverkehr“ zugerechnet werden müssten. Es würden zur Marktwertermittlung Vergleichspreise herangezogen, die nach § 7 Satz 2 ImmoWertV hätten ausgeschlossen werden müssen, wenn im Rahmen der „Justierung“ alle abweichenden Grundstücksmerkmale berücksichtigt worden wären. Voraussetzung für den Ausschluss „erheblich“ abweichender Kaufpreise sei, dass die in Betracht kommenden Vergleichspreise zunächst auf völlig übereinstimmende Grundstücksmerkmale und auf einen übereinstimmenden Bezugsstichtag umgerechnet würden. Man müsse sich also fragen, ob man die Vergleichsobjekte eigentlich hinreichend auf die Eigenschaften des Bewertungsobjektes „hinjustieren“ könne, um die Ausreißer zu identifizieren. Des Weiteren sei fraglich, ob die Vergleichspreise im Hinblick auf ihre „Unbestimmtheit“ nicht schon „sehr erheblich“ von den Kauffällen vergleichbarer Fälle abweichen müssten. In der Kaufpreisauskunft seien die originären Kaufpreise herauszugeben. Wo „bereinigte“ Kaufpreise herausgegeben würden, müsse konkretisiert werden, wie bereinigt worden sei, denn jede Bereinigung könne auch zur Verfälschung führen. Auch die „Bereinigung“ müsse dem einzelnen Sachverständigen vorbehalten bleiben. Auswertungsdefizite sah Prof. Kleiber insbesondere bei Vergleichspreisen bebauter Grundstücke einschließlich Eigentumswohnungen, bei denen im Rahmen der Auswertung der Kaufpreissammlung wesentliche Grundstücksmerkmale unvollständig erfasst würden. Der Sachverständige könne durch die zuvor vorgenommene Anonymisierung der Vergleichsfälle Abweichungen zum Bewertungsobjekt nicht berücksichtigen. Ziehe der Sachverständige Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte heran, sei wesentliche Voraussetzung, dass der Gutachterausschuss die Vergleichsfälle umfassend mit allen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen erfasst und dokumentiert habe und die Dokumentation im Rahmen der Aus-

kunftserteilung offengelegt werde. „Die Verkehrswertermittlung bei bebauten Grundstücken im Wege des direkten Vergleichsverfahrens auf der Grundlage anonymisierter Vergleichspreise gleicht einer Geisterfahrt der ganz speziellen Bewertungskunst“, so Prof. Kleiber. Eine vom Gutachterausschuss erteilte Auskunft sei unsubstanziert, wenn zum Kaufpreis die maßgeblichen wertbestimmenden Grundstücksmerkmale nicht vollständige benannt werden könnten. „Mit einer Vervollständigung und qualitativen Verbesserung der Kaufpreissammlung durch eine vollständige Erfassung aller wesentlichen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale ließe sich jede Marktwertermittlung weitaus überzeugender verfeinern als durch den Zauber der WGFZ“, so das Fazit Prof. Kleibers. Die Regelungskompetenz zur Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten einschließlich der Bodenrichtwerte liege gem. § 193 und 199 Abs. 1 BauGB bei der Bundesregierung. Das in den Richtlinien implementierte System der Modell- und Referenzkonformität fordere zwangsläufig eine möglichst einheitliche und eindeutig konkretisierte Modellbeschreibung und eine eindeutige Konkretisierung der Referenzbezüge. Daran aber mangle es. Die Möglichkeiten der Vereinheitlichung der Modellparameter seien noch nicht ausgelotet, es würden „Beispiele“ statt Regelvorgaben genannt. Die Modellparameter seien lückenhaft und unzureichend konkretisiert, beispielsweise hinsichtlich Gebäudestandard, Gesamt- und (fiktiver) RND und der Ertragssituation. Im Rahmen der Zusammenführung der drei Richtlinien solle es das Ziel sein, die Modellparameter für alle Verfahren möglichst identisch zu definieren. Zu begrüßen sei, dass die erforderlichen Daten der Wertermittlung zunehmend mehrdimensional ermittelt würden. Viele Gutachterausschüsse ermittelten ergänzend sog. Anpassungs- und Korrekturfaktoren zur Berücksichtigung von Abweichungen gegenüber den Bezugsgrößen des Vergleichsfaktors, Liegenschaftszinssatzes oder Sachwertfaktors. Damit würden die besonderen objektspezi-

fischen Grundstücksmerkmale besser beherrschbar. Die zusammengeführten Richtlinien sollten die Ausweisung dieser Faktoren zum allgemeinen Standard machen. „Zur ImmoWertR hat die Praxis eigentlich nur einen bescheidenen Wunsch: Es muss einfacher und besser werden“, forderte Prof. Kleiber.

Praxishinweise zum Sachwertverfahren

„Die Kritik am Sachwertverfahren entzündet sich an Vergangenheits- und Substanzorientierung, den unrealistischen Ausgangsdaten und Modellen und der unsachgerechten Anpassung an den Markt“, erläuterte **Andreas Jardin** von der Oberfinanzdirektion Nordrhein-Westfalen, Bezirk Rheinland. Da jedoch nicht überall Vergleichswerte zur Verfügung stünden, habe das Vergleichswertverfahren seine Berechtigung. Die jüngste Entwicklung sei ein Ringen um einen einheitlichen Standard, der den Verkehrswert sauber abbilde. Die Wertermittlungsrichtlinien gäben lediglich Hinweise zur Ermittlung von Verkehrswerten bzw. der Ableitung der notwendigen Daten und würden allen in der Grundstückswertermittlung Tätigen zur Anwendung lediglich empfohlen. Da sich jedoch zahlreiche Rechtsprechungen auf die WertR sowie deren Nachfolgerichtlinien bezögen, sei eine Empfehlung alleine nicht ausreichend. Es sei wenig hilfreich, ständig neue Richtlinien und Gesetze für die Wertermittlung zu erlassen. Ein Sachwertverfahren ohne Marktanpassung sei undenkbar. Die Angleichung unterschiedlicher Modelle auch in Verbindung mit der schrittweisen Umsetzung der einzelnen Richtlinien führe zu Unstetigkeitsstellen. Die Datenqualität über einen längeren Zeitraum werde hierdurch nicht verbessert. Es sei daher wichtig, die Richtlinien „intelligent“ zur neuen WertR zusammenzuführen und nicht nur hintereinander aufzuführen. Die Sachwertfaktoren würden durch die meisten Gutachterausschüsse weitgehend auf der Grundlage der Sachwertrichtlinie ermittelt. Es gebe jedoch Abweichungen im Hinblick auf die Erfassung des

Ausstattungsstandards, bei der Feststellung des Bodenwerts, den Modellen zur Berücksichtigung von Spitzböden, der Anwendung der Wohnfläche statt der Brutto-Grundfläche als Bezugseinheit, eines Regionalisierungsfaktors der Gesamtnutzungsdauer und der Bildung und Anwendung des Sachwertfaktors. Auch die NHK 2000 seien nicht empirisch ermittelt worden. Es handle sich vielmehr um ein geglättetes und homogenes System. Die Ermittlung der Kosten sei jedoch transparent und nachvollziehbar. Allerdings bestimmten die Gutachterausschüsse teilweise die Standardstufen nicht nach dem Modell der SW-RL. So legten beispielsweise einige Gutachterausschüsse für alle Objekte nur eine, statt fünf Standardstufen für die Ausstattung fest. Zudem wäre eine Aktualisierung wünschenswert. Auch bei den Fragebögen zur Kaufpreisauswertung bestünde kein einheitlicher Standard. Es sei daher empfehlenswert, für die neue WertR einen automatisierten Erfassungsbogen zu entwickeln. Damit würde ein hoher Rücklauf gewährleistet und Sachverständige könnten die Vorgehensweise nachvollziehen. Probleme ergäben sich bei der Flächenermittlung, wenn Gutachterausschüsse nicht auf die Brutto-Grundfläche, sondern auf die Wohnfläche abstellten. Für die Wohnfläche gebe es keine einheitliche Definition, zudem würden die Angaben häufig aus der Bauakte entnommen, ohne die Flächen zu überprüfen. Entscheidend für die Anrechenbarkeit der Grundflächen in Dachgeschossen sei die generelle Möglichkeit ihrer Nutzbarkeit. Jardin plädierte dafür, die Regionalfaktoren künftig wieder separat auszuweisen. Diese würden im Markt besser akzeptiert, seien für Beleihungswertgutachten unabdingbar und für steuerliche Zwecke beispielsweise für die Kaufpreisaufteilung notwendig. Bei den Gesamtnutzungsdauern sei eine bundeseinheitliche Homogenisierung notwendig, da es bei Portfoliobewertungen schwer vermittelbar sei, dass die Nutzungsdauer von Gebäuden, abhängig vom Bundesland, 70 oder 80 Jahre betrage. Als unterschätztes Thema bei der Ermittlung des Sachwertes führte Jardin den Werteeinfluss

der Grundstücksgröße an. Die Sachwertfaktoren bezögen sich nicht auf die selbstständig nutzbaren Teilflächen, was insbesondere bei hohen Regionalfaktoren problematisch sei. Als selbstständig nutzbare Teilfläche sei der Teil eines Grundstücks definiert, der für die angemessene Nutzung der baulichen Anlage nicht benötigt werde und selbstständig genutzt oder verwertet werden könne. Dabei sei die Angemessenheit nicht konkret definiert. Die durchschnittliche Grundstücksgröße falle jedoch lokal unterschiedlich aus. Ähnlich unkonkret falle die Definition der „erheblichen Beeinträchtigung“ der Nutzbarkeit durch vorhandene bauliche Anlagen auf einem Grundstück in § 16 Abs. 4 ImmoWertV aus, die bei der Ermittlung des Bodenwerts zu berücksichtigen sei.

Ertragswertverfahren – Grundlagen, Grenzen, steuerliche Relevanz

„Ziel der Ertragswertverfahren ist die Simulation der betriebswirtschaftlichen Abläufe während der Restnutzungsdauer baulicher Anlagen“, führte **Nikolaus Sturm**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksermittlung aus Rösrath, aus. Es würden im Wesentlichen neben dem Boden die Mieterträge abzüglich der Bewirtschaftungskosten als Rentenzahlung jährlich nachschüssig während der RND mit dem ortsüblichen Liegenschaftszinssatz kapitalisiert und führten nach Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale und dem Bodenwert zum Ertragswert. Die wesentlichen Bezüge der betriebswirtschaftlichen Kapitalisierung zur technischen Immobilie bzw. den Gebäuden beständen in der Schätzung des Bodenwertes, der RND, der Miet- bzw. Nutzwertschätzung und der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale (boG). Bei Zutreffen aller Parameteransätze entspreche der angesetzte Kapitalisierungs- bzw. Liegenschaftszins der tatsächlichen Rendite. Eine präzise Rendite i.S. einer Effektivzinberechnung müsse natürlich noch unter Berücksichtigung der Zinskonvertierung von vorschüssig in nachschüssig oder

umgekehrt erfolgen. Die Maxime bei allen Ertragswert- und DCF-Berechnungen zum Zweck der Verkehrswertermittlung müsse § 194 BauGB sein. Mit § 17 ImmoWertV gebe es endlich eine grobe „Legaldefinition“ des periodischen Ertragswertverfahrens: „Im Ertragswertverfahren auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge wird der Ertragswert aus den durch gesicherte Daten abgeleiteten periodisch erzielbaren Reinerträgen (§ 18 Abs. 1) innerhalb eines Betrachtungszeitraums und dem Restwert des Grundstücks am Ende der Betrachtungszeitraums ermittelt. Die periodischen Reinerträge sowie der Restwert des Grundstücks sind jeweils auf den Wertermittlungstichtag nach § 20 abzuzinsen.“ Gemäß Ertragswertrichtlinie ergebe sich der Ertragswert aus dem marktangepassten vorläufigen Ertragswert und – sofern erforderlich – aus der Berücksichtigung besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale. Der vorläufige Ertragswert werde auf der Grundlage des Rohertrags und des Bodenwerts ermittelt, wobei selbstständig nutzbare Teilflächen gesondert zu berücksichtigen seien. Als Modellschwäche qualifizierte Sturm, dass Bodenwertnuancen im mathematischen Modell der Kapitalisierung bzw. Diskontierung bei langer RND nicht oder nur ungenügend dargestellt werden könnten. Die Kernparameter Mieterträge und Liegenschaftszinssätze würden regional oft nicht wertbewusst verantwortlich ermittelt und seien mit großen Fehlern behaftet. Die volks- und betriebswirtschaftlichen Zinstheorien in Verbindung mit dem Geldwert, die auch in der Immobilienwirtschaft für den Liegenschaftszins relevant seien, seien vielen Sachverständigen völlig fremd. Auch die Umsatz- bzw. Mehrwertsteuerdifferenzierung sei oft fehlerbehaftet. Die Ertragswertverfahren seien dem normierten DCF-Verfahren mit relativ hoher internationaler und betriebswirtschaftlicher Akzeptanz sehr ähnlich. Anhand eines Beispielobjektes zeigte Sturm die Einflüsse der unterschiedlichen Parameter im Ertragswertverfahren auf. Das allgemeine Ertragswertverfahren

stelle eine sehr vereinfachte Simulation der immobilienwirtschaftlichen Abläufe dar, welche in der Praxis einerseits zu formal und andererseits in der freien Wirtschaft und international völlig unzureichend sei. Der Reinertrag sei i.d.R. nicht über den gesamten Nutzungszeitraum periodisch gleichbleibend oder nicht relevant. Ein oft vergessener großer Vorteil des Verfahrens sei die direkte Feststellbarkeit bzw. Definition des Zeitpunktes der Beendigung der wirtschaftlichen RND der baulichen Anlage. Im Rahmen des (a-)periodischen Ertragswertverfahrens gelte, dass der Rohertrag alle innerhalb des Betrachtungszeitraums mit hinreichender Sicherheit zu erwartenden tatsächlichen Erträge, die sich insbesondere aus den vertraglichen Vereinbarungen ergäben, umfasse. Ende ein Miet- oder Pachtvertrag innerhalb eines Betrachtungszeitraums, so seien in den verbleibenden Perioden bis zum Ende des Betrachtungszeitraums für diese Einheiten die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Für die Ermittlung des Restwerts seien als Rohertrag die am Wertermittlungstichtag marktüblich erzielbaren Erträge anzusetzen. Kosten und Erträge seien jedoch praktisch nie periodisch gleichbleibend, sodass auch realistische Staffelmieten oder Mietanpassungen mit Kappungsintervallen im (a-)periodischen Verfahren sehr gut simuliert werden könnten. Problematisch gestalte sich bei Wohnungsmieten die Vergangenheitsbezogenheit der Mietspiegelmieten und deren mangelnde Ortslagendifferenzierung. Bei Gewerbeobjekten sei die Umsatzsteuerpflicht bzw. die Umsatzsteueroption zu beachten. Wohngebäude, öffentliche Gebäude oder auch Arztpraxen, die nicht umsatzsteueroptionfähig seien, könnten nicht um ausgewiesene Mehrwertsteuerbeträge reduziert werden, wobei jedoch bewusst sein müsse, dass mit diesen Mieterträgen die Brutto-Anschaffungs- bzw. Baukosten finanziert werden müssten. Die mietvertraglichen Bindungen seien bei Gewerbeobjekten häufig unsicher. Die Umsatzsteuerdifferenzierung bei den

Bewirtschaftungskosten sei oft fehlerbehaftet. Die Fehleinschätzung des Mietwertes bzw. Rohertrages führe bei langen RND voll proportional zu einem anderen Ertragswert. Auch Bewirtschaftungskostenfehler beeinflussten analog des Rohertrages proportional die Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes. Der Bodenwert sei international unbedeutend. In Deutschland sei der Bodenwert im Wesentlichen nur aus fiskalpolitischen Aspekten zur Gebäude-AfA wichtig. Bei der Berechnung des Liegenschaftszinssatzes gewinne der Bodenwert auch für den Ansatz des Gebäudekorrekturfaktors an Bedeutung. Dabei sei nur der ertragsrelevante Bodenwertanteil ohne Berücksichtigung selbstständig verwertbarer Grundstücksanteile anzusetzen. Die örtliche Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes erfolge in ländlichen Bereichen, wenn überhaupt, oft nicht strukturiert oder nur mangelhaft und verzögert. Hier empfahl Sturm eine deutliche Aufstockung der personellen und technischen Kapazitäten der Geschäftsstellen der Gutachterausschüsse. Bei einer langen RND erreiche der Liegenschaftszinssatz einen nahezu vollproportionalen Ertragswerteinfluss, bei kurzer RND verliere der Liegenschaftszinssatz dagegen nahezu gänzlich seine Bedeutung. Die Definition der RND sei ein wissenschaftlich „weißes Feld“, ohne mathematische Definition und Nachvollziehbarkeit, aber eine echte internationale Gemeinsamkeit mit der angelsächsischen, ebenfalls nicht mathematisch abzuleitenden Definition des Restwertes nach Ablauf der DCF-Mikrometerperiode. Mit der relativ technisch orientierten Ermittlungshilfe der Arbeitsgemeinschaft der Vorsitzenden der Gutachterausschüsse in Nordrhein-Westfalen sei ein gutes Instrument zur geregelten Ermittlung der modifizierten RND ausgearbeitet worden. Bedauerlich sei nur, dass diese etwas kompliziert ausfalle und in einigen Landesbereichen negiert werde. Die unklare Definition der RND führe zu großen Schwankungen und damit zu Fehlern. Im Hinblick auf die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerk-

male führte Sturm aus, dass die formal geforderte Differenzierung der boG nach Abschluss des Ertragswertverfahrens bzw. der Kapitalisierung, abgesehen von der Korrektur der Bodenwerte und Abzug wegen Schäden und Mängeln, ungünstig sei. Sie könnten, wenn nicht mit dem Ertragswertverfahren ermittelt, zu falschen Korrekturen führen. Die Korrekturbedürftigkeit einzelner besonderer Parameter sollten besser direkt im Ertragswertverfahren berücksichtigt werden oder es müsse im Bereich der boG nochmals das Ertragswertverfahren angewandt werden. In der WertR sollte neben den Begriffen Schäden und Mängel auch auf einen möglichen merkantilen Minderwert hingewiesen werden, forderte Sturm.

Im „vereinfachten“ Ertragswertverfahren bestünden alle Vor- und Nachteile des allgemeinen Ertragswertverfahrens. Die Bezeichnung „vereinfachtes“ Ertragswertverfahren sei nicht nachvollziehbar, weil es alle Parameteransätze und Rechenschritte erfordere, die auch für das allgemeine Verfahren benötigt würden. Einen Nachteil sah Sturm darin, dass der Ablauf der wirtschaftlichen RND der baulichen Anlagen nicht erkennbar sei.

Das periodischen Ertragswertverfahren sei auf Druck der International Accounting Standards und der International Financial Reporting Standards, mit denen die deutschen Aktiengesellschaften ihre Vermögenswerte darstellten, definiert worden. Es handle sich um ein gem. § 194 BauGB, ImmoWertV und WertR normiertes Discounted-Cashflow-Verfahren, welches abweichend von den periodisch gleichbleibenden Ertragssimulationen im allgemeinen Ertragswertverfahren wesentlich exakter auch jährlich unterschiedliche, also aperiodische Ertrags- und Kostenabläufe simulieren könne. Im Rahmen dieses Verfahrens könne die Berücksichtigung von (a)periodischen Kosten und Erträgen sehr transparent dargestellt werden. Bodenwertnuancen könnten im mathematischen

Modell der Kapitalisierung bzw. Diskontierung bei langer RND ebenfalls kaum dargestellt werden. Auch hier sei die Umsatz- bzw. Mehrwertsteuerdifferenzierung oft fehlerbehaftet. Die Parametereinflüsse entsprächen denen des allgemeinen Ertragswertverfahrens, allerdings ließen sie sich im (a)periodischen Ertragswertverfahren in den einzelnen Perioden sehr gut und transparent abbilden. „Im Sinne einer internationalen Harmonisierung und Kompatibilität zum normierten DCF-Verfahren stellen die Verordnungen und Richtlinien eine Legaldefinition des (a)periodischen Ertragswertverfahrens und damit einen Fortschritt dar“, so Sturm. Die neue WertR und evtl eine Novellierung der Gutachterausschussverordnung könnten deutliche Verbesserungen bringen, so Sturms Hoffnung.

Werteinfluss von Rechten du Belastungen – realitätsbezogen, modellkonform oder sachgerecht

„Die Sichtweise für die Ermittlung des Werteinflusses von Rechten und Belastungen muss beachten, dass die angewendete Methodik zudem auch als sachgerecht in Bezug u.a. auf Gesetze und Konventionen eingestuft ist“ sagte Dr.-Ing. **Hans-Georg Tillmann**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung aus Dortmund. Im Zusammenhang mit der Wertermittlung habe der Begriff Alter bei Personen die Bedeutung der Lebenserwartung, bei Objekten die RND. Bei Personen werde das Alter durch die Differenz zweier fester Zeitpunkte bestimmt, dem Datum der Geburt und dem Wertermittlungstag. Zur Bestimmung des Alters gebe es unterschiedliche Methoden. Das „versicherungstechnische Eintrittsalter errechne sich z.B. nach dem Kalenderjahresverfahren. Dabei werde das Geburtsjahr vom aktuellen Kalenderjahr subtrahiert. Bei dieser Methode würden alle versicherten Personen exakt zum Jahreswechsel kalkulatorisch ein Jahr älter. Beim

Halbjahresverfahren würden Geburtsdatum und Versicherungsbeginn in Relation gesetzt. Beim versicherungsmathematischen Alter werde um sechs Monate auf- oder abgerundet. Beim juristischen Alter wiederum sei das vollendete Alter ohne Rundung maßgeblich. In der Leibrentenberechnung sei bei der Altersangabe auf das versicherungsmathematische Alter abzustellen. Für die Wertermittlung sei bei dem Alter von Personen stets das versicherungsmathematische Alter maßgebend. Es komme beispielsweise bei Wohnrechten, Nießbrauch, Altenteilrecht oder Reallasten zur Anwendung. Für die Bestimmung der Lebenserwartung einer Person sei die jeweils aktuelle Sterbetafel des Statistischen Bundesamtes heranzuziehen. Für die Wertermittlung dürfe dabei keinesfalls eine Addition von Alter und durchschnittlicher Lebenserwartung vorgenommen werden, um daraus Parameter für die Basis einer Zeitrentenberechnung zu generieren. Personenbezogene Berechnungen erfolgten vielmehr über die Leibrentenfaktoren. Das Alter im objektbezogenen Zusammenhang werde durch die Differenz des Gebäudebaujahres und dem Tag der Betrachtung, beispielsweise des Wertermittlungstags, berechnet. Dabei solle bei sachenbezogenen Berechnungen in Analogie zum versicherungsmathematischen Alter auf eine gerundete Altersangabe abgestellt werden. Stehe keine tagesgenaue Zeitangabe für die Altersermittlung eines Gebäudes fest, könne das Kalenderjahresverfahren genutzt werden. Das tatsächliche Alter eines Gebäudes bestimme sich nach dem Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit. Lasse sich das Baujahr des Gebäudes nicht ermitteln, sei im Gutachten aus Haftungsgründen explizit darauf hinzuweisen. Werde eine sachverständige Schätzung vorgenommen, sei auch diese zu dokumentieren. Im Hinblick auf die Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden liege die Spanne bei Einfamilien- und Mehrfamilienhäusern sowie Wohngebäuden mit Mischnutzung zwischen 60 und 80 Jahren. Die Fest-

legung des Baujahres bestimme das Alter und somit den Endzeitpunkt der Gesamt- bzw. RND. In der Wertermittlung kämen somit bei objektbezogener Betrachtung Zeitrentenfaktoren, bei personenbezogener Betrachtung Leibrentenfaktoren zum Einsatz. Anhand von Beispielen zeigte Tillmann auf, dass bei der Wertermittlung von Rechten und Belastungen häufig eine Divergenz zwischen dem Modellgedanken und der Realität besteht. „Die Modellbildung kann von der Realität durchaus abweichen. Sie muss sich allerdings vertraglichen, normativen und gesetzlichen Regelungen unterordnen und zudem für den Anwender und den Adressaten eines Gutachtens verständlich und handhabbar sein“, lautete Tillmanns Fazit. Eine Modellbildung müsse nicht zu einem im „Nachkommabereich“ „richtigen“, sondern zu einem sach- und marktgerechten Ergebnis führen.

Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch Referenz- und Modellkonformität als Herausforderung

„Zielgruppe der Richtlinien waren ursprünglich nicht die Sachverständigen für Immobilienbewertung. Die Normierung der Immobilienbewertung erfolgte vielmehr überwiegend mit politischen und fiskalischen Zielsetzungen“, erläuterte Dr. Daniela Schaper, ö.b.u.v. Sachverständige für Immobilienbewertung aus München. Allerdings beziehe sich die ImmoWertV an zahlreichen Stellen direkt auf die Daten der Gutachterausschüsse. Zudem stelle die Rechtsprechung regelmäßig auf die ImmoWertV ab. Die Wertermittlungsrichtlinien richteten sich vornehmlich an die Gutachterausschüsse, deren Aufgabe die Ableitung von Bodenrichtwerten und sonstigen zur Wertermittlung erforderlichen Daten sei. Allerdings unterstützten die Gutachterausschüsse der Rechts- und Fachaufsicht der Länder, daher kämen die Wertermittlungsrichtlinien nicht in allen Ländern und nicht in gleicher Form zur Anwendung.

Verwende ein Sachverständiger die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Daten, müsse er im Hinblick auf die Modellkonformität das Wertermittlungsverfahren mit den gleichen Modellparametern und Prämissen durchführen wie es der Ableitung der Daten zugrunde gelegen habe. Die Daten könnten zudem im Rahmen der Referenzkonformität nur für solche Objekte verwendet werden, die hinreichend vergleichbare Merkmale aufwiesen wie die Objekte, auf deren Basis die Ableitung der Daten erfolgt sei. Die Dokumentation der Auswertungsgrundlagen fehle jedoch hinsichtlich der Modellprämissen und der Objektmerkmale sehr unterschiedlich aus. Schaper kritisierte die Inhomogenität und Intransparenz der Modelle. Die ImmoWertV und die Wertermittlungsrichtlinien suggerierten, dass sich fast alles in der Wertermittlung mit Modellen, Indexreihen und Koeffizienten erklären ließe. Das führe zu teilweise überzogenen Anforderungen an die Nachvollziehbarkeit von Sachverständigengutachten.

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 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. 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

8. Immobilienforum Frankfurt 2018

Frankfurt genießt als Banken-, Finanz- und Aufsichtsstandort internationale Reputation. Das stetige Bevölkerungswachstum wird vor allem durch die hohe Attraktivität des Wirtschaftsstandortes bestimmt. Unternehmen setzen auf Expansion. Moderne Büroflächen und Wohnraum sind knapp, die Nutzungskonkurrenz steigt. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum lässt Kaufpreise und Mieten steigen. Insbesondere einkommensschwache Haushalte, die auf preisgünstigen Wohnraum angewiesen sind, sind von der Wohnungsknappheit betroffen. Beim 8. Immobilienforum Frankfurt 2018 von Management Circle drehten sich Vorträge und Diskussionsrunden um Konzepte und Lösungen und die Zukunftsperspektiven des Frankfurter Immobilienmarktes.



„Angesichts der stetigen Preissteigerungen auf dem deutschen Immobilienmarkt bleibt nur die Feststellung: Die Party geht weiter“, stellte **Albert te Brinke**, Geschäftsführer der Ten Brinke Group, fest. Als wichtigste Preistreiber nannte er die zu geringe Verfügbarkeit von Bauland, die gestiegene Grunderwerbssteuer, die Risiken beim Einkauf, die strengeren Energievorschriften, die Novellierung der Bauordnung, den Pflichtanteil für sozialen Wohnungsbau und den immer höheren Anteil an Architektenwettbewerben. In Ballungsgebieten seien inzwischen kaum noch Grundstücke für eine Mehrfamilienhausbebauung unter 1.000 €/m² zu bekommen. Häufig lägen die Preise schon bei 1.500 €/m². Entsprechend sei ein Preisniveau für Eigentumswohnungen von 4.000 €/m² schon normal. Der Zeitraum einer Baulandentwicklung umfasse meist sechs bis sieben

Jahre. Das sei eindeutig zu lang, da die Baukosten in dieser Zeit um rd. 30 % gestiegen seien. Der Anstieg der Grunderwerbssteuer belaste Bauherren weiter. Die ständige Erhöhung der Hebesätze bei der Grundsteuer verteuere Eigentum. Die Verschärfungen der Energie-sparvorschriften der vergangenen Jahre hätten zu 40 bis 50 % höheren Baukosten geführt und die dickere Dämmung verkleinere die Wohnfläche. Die 30-Prozent-Quote für den sozialen Wohnungsbau bei Neubauprojekten und die steigenden Forderungen der Kommunen zur Errichtung von sozialer Infrastruktur durch Projektentwickler verteuere als Quersubventionierung die Kaufpreise und die Mieten im freifinanzierten Wohnungsbau. „Qualität im Bau ist ein hohes Gut, aber der Trend der Kommunen, für jeden Bau einen Architektenwettbewerb zu fordern, verteuert die

Baukosten“, berichtete **ten Brinke**. Probleme bereitete inzwischen zudem der Mangel an qualifiziertem Personal. „Wir haben keine Schwierigkeiten, Aufträge zu generieren, die Abwicklung wird jedoch zunehmend schwieriger“, so seine Erfahrung.

Büroimmobilienmarkt Frankfurt/Main

„Der Frankfurter Büromarkt hat im ersten Quartal 2018 nahtlos an das außergewöhnlich gute Vorjahr angeknüpft und mit einem Flächenumsatz von 131.000 m² im gesamten Marktgebiet erneut einen starken Jahresauftakt hingelegt“, führte **Oliver Barth**, Geschäftsführer BNP Paribas Real Estate, aus. Im enger gefassten gif-Gebiet seien 124.000 m² registriert worden. Im Gesamtjahr 2017 habe der Flächenumsatz bei 810.000 m² gelegen, 47 % mehr als noch 2016. Im engeren Marktgebiet (gif) seien 704.000 m² umgesetzt worden, was einer Zunahme um 37 % entspreche. Im bundesweiten Vergleich gehöre Frankfurt damit zusammen mit München und Berlin zu den drei absoluten Top-Standorten.

Mitverantwortlich für diesen Umsatzschub sei auch die Tatsache, dass Großabschlüsse über 10.000 m² wieder deutlich zugelegt hätten. Die zehn Großanmietungen umfassten rd. 217.220 m². Die größte Anmietung gehe 2017 mit 52.591 m² auf das Konto der Deutschen Bahn in der Europa-Allee über zusammen rd. 52.600 m² sowie eine Anmietung der Deutschen

Bundesbank über 51.400 m² im Bankenviertel. Zwar hätten Großabschlüsse über 10.000 m² mit 27 % den größten Anteil zum Umsatz beigesteuert, insgesamt zeige sich aber erneut, dass in allen Marktsegmenten eine rege Nachfrage zu verzeichnen gewesen sei. Mittlere Verträge zwischen 2.000 und 10.000 m² seien für knapp 38 % des Ergebnisses verantwortlich und stellten damit eine wichtige Stütze des Marktes dar, genauso wie die kleineren Klassen bis 2.000 m², die insgesamt auf einen Anteil von über 35 % gekommen seien. Diese sehr ausgeglichene Verteilung des Umsatzes unterstreiche, dass es sich bei dem seit längerem zu erkennenden Aufwärtstrend um eine Bewegung auf breiter Basis handle, die nicht durch nur wenige Großabschlüsse forciert werde.

Wie 2016 habe sich auch 2017 eine breite Streuung der Nachfrage über unterschiedliche Branchen gezeigt. An die Spitze gesetzt hätten sich wieder Banken und Finanzdienstleister (gut 20 %), sie seien aber noch weit von Werten früherer Jahre entfernt. Auf Platz 2 komme die Sammelgruppe sonstige Dienstleistungen (gut 14 %), die sich damit knapp vor die traditionell starken Beratungsgesellschaften (knapp 14 %) geschoben habe. Die Branchengruppen Banken/Finanzinstitutionen und Beratungsgesellschaften befänden sich seit 2013 immer unter den drei umsatzstärksten Gruppen.

Der seit Jahren zu beobachtende Leerstandsabbau habe sich 2017 beschleunigt. Der Rückgang habe sich auf knapp 12 % verringert; das aktuelle Leerstandsvolumen liege bei 1,38 Mio. m². Im Segment der modernen Leerstände sei der Leerstand um 11 % auf 681.000 m² gesunken. Nur knapp die Hälfte des Leerstands verfüge über eine nachfragegerechte Ausstattungsqualität. In den besonders präferierten City-Lagen, auf die über die Hälfte des Umsatzes entfalle, seien sogar nur gut 200.000 m² moderne Leerstände vorhanden. Die Leerstandsquote sei weiter gesunken und liege im Gesamtmarkt bei 8,9 %, im engeren Marktgebiet (gif) bei 9,3 %.

Diese positive Entwicklung lasse sich auch im ersten Quartal 2018 beobachten. Vor dem Hintergrund der unverändert starken Nachfrage habe sich der Leerstand weiter verringert. Mit 1,36 Mio. m² habe er gut 13 % unter dem vergleichbaren Vorjahreswert gelegen. Im gesamten Marktgebiet belaufe sich die Leerstandsquote mittlerweile nur noch auf 8,8 %, was dem niedrigsten Wert seit über 15 Jahren entspreche. Im enger gefassten gif-Gebiet sei eine Leerstandsrate von 9,1 % zu verzeichnen.

Die Dominanz der zentralen City-Lagen habe sich auch 2017 wieder bestätigt. Insgesamt seien 54 % des Gesamtumsatzes auf diese vier Büromarktzonen entfallen. Besonders im Vordergrund stünden dabei die Innenstadt (23 %) und das Bankenviertel (20 %). Auch das Westend trage noch 8 % zum Resultat bei. Hier zeige sich, dass die oft hochkarätigen Mieter in Frankfurt bei der Standort- und Flächenqualität keine Kompromisse eingingen. Diese Situation werde sich im Zuge wahrscheinlicher Brexit-Auswirkungen vermutlich noch verschärfen.

Die sehr gute Nachfrage der vergangenen zwei Jahre spiegele sich auch in der Entwicklung des Mietpreinsniveaus wider. Die Spitzenmiete habe innerhalb eines Jahres um knapp 7 % auf 41 €/m² zugelegt. Auch die jeweiligen Höchst- und Durchschnittsmieten in den einzelnen Büromarktzonen zeigten überwiegend eine klare Aufwärtstendenz. Verantwortlich hierfür sei nicht zuletzt die Tatsache, dass hochwertige Büroflächen in den bevorzugten Lagen knapp seien, sodass trotz eines insgesamt immer noch relativ großen Leerstandsvolumens Engpässe in diesen wichtigen Marktsegmenten zu beobachten seien. Da sich auch der Großteil der in den nächsten Jahren zu erwartenden Nachfrage auf diese Segmente konzentrieren werde, sei trotz einer höheren Bautätigkeit mittelfristig von weiter steigenden Mietpreisen auszugehen. Die Zeitspanne zwischen Mietabschluss und Flächenbezug habe sich bei Großanmietungen von mehr als 10.000 m² zwischen 2013 und 2017 von 17,7 auf 27,1 Mona-

te, bei Anmietungen zwischen 5.000 bis 10.000 m² von 6,6 auf 13 Monate verlängert. Hinsichtlich der Raumstruktur seien Einzel- und Doppelbüros mit 66 % deutlich häufiger gefragt gewesen als Großraum-, Kombi- und Gruppenbüros.

Die Bautätigkeit habe deutlich zugelegt. Im Bau befänden sich 472.400 m², wovon dem Markt lediglich 253.372 m² noch zur Verfügung stünden. Von den 29 Gebäuden im Bau stünden in 17 Gebäuden 262.996 m² vakante Flächen zur Verfügung, davon rd. 67 % in den Projekten Marienforum/Marienforum, Omniturm, Four, Tower One. Von den Projekten würden 80 % in Innenstadtlage realisiert. Bei 89 % läge die Miete höher als 20,00 €/m².

Mit rd. 7,5 Mrd. € Transaktionsvolumen habe auch der Investmentmarkt 2017 ein neues Rekordjahr verzeichnet. Für das laufende Jahr gestaltete sich die Prognose mit 6,5 Mrd. € etwas zurückhaltender. Im ersten Quartal 2018 sei ein Transaktionsvolumen von 1,54 Mrd. € erfasst worden. Das Volumen der Einzel-Deals bei Gewerbeimmobilien, das 2017 noch bei 950 Mio. € gelegen habe, werde 2018 zulegen, so Barths Prognose. Die beliebteste Asset-Klasse seien im ersten Quartal 2018 wiederum Büros mit einem Anteil von 70 % am Investmentvolumen gewesen. Den größten Abschluss stelle der Verkauf des Behördenzentrums in der Gutleutstraße für rd. 500 Mio. € dar. Hervorzuheben sei aber auch das alte Polizeipräsidium an der Friedrich-Ebert-Anlage, das vom Land Hessen für über 210 Mio. € an die Gerchgroup veräußert wurde. Hier solle für rd. 800 Mio. € ein Neubaukomplex mit Büros, Wohnungen und einem Hotel entwickelt werden. Aufgrund der Groß-Deals entfalle mit gut 53 % über die Hälfte des Investmentumsatzes auf die Größenklasse ab 100 Mio. €. Mehr als 50 % der nachgefragten Flächen hätten in der City gelegen. Nachdem 2017 noch mal eine sehr deutliche Yield Compression um 65 Basispunkte zu beobachten gewesen sei, lasse sich im ersten Quartal 2018 eine Verschnaufpause beobachten. Die Net-

to-Spitzenrendite für Büroobjekte liege weiterhin bei 3,15 %. Bei innerstädtischen Geschäftshäusern in Top-Lage seien 3,10 % anzusetzen, die in besonderen Einzelfällen auch unterschritten werden könne. Bei Logistikkimmobilien bewegen sich die Spitzenrenditen bei 4,50 %.

Mikro – Der Maxi-Trend der Wohnungswirtschaft

„Das Co-Being House mit den 100-Euro-Wohnungen ist eine neue Generation von Mehrgenerationenhäusern und ein Beitrag zur Diskussion um bezahlbaren Wohnraum in Großstädten“, erläuterte der Architekt **Van Bo Le-Mentzel**, von der Tinyhouse University in Berlin. „Wir haben keinen Wohnraumangel, sondern einen Mangel an Willen“, sagte er. Das Projekt zeige, dass es möglich sei, Wohnungen für 100 € Miete zu bauen. Das Gebäude sei ein völlig neuer Typenbau, der 2017 am Bauhaus Campus Berlin von der Tinyhouse University entwickelt worden sei. An dem Entwurf hätten Senioren, Flüchtlinge, Künstler, Wissenschaftler, Immobilienentwickler und Designer mitgearbeitet. Hier könnten Jung und Alt, Arm und Reich, Singles und Familien zusammenkommen. Das Prinzip der 100-Euro-Wohnung sei mit dem Prototyp „Tiny100“ in Berlin erprobt worden. Die Wohnung sei 6,4 m² groß, die Deckenhöhe liege bei 3,60 m. Eingebaut seien Wohnzimmer, Küche, Schlafzimmer, Arbeitsplatz und Bad. Dank flexibler „Harry-Potter-Wände“ könne die Grundwohnung wachsen und der jeweiligen Lebenssituation angepasst werden. Die Wohnungen könnten beliebig zu Zwei-, Drei- oder Vierzimmerwohnungen gekoppelt werden. Die überschüssigen Bäder könnten dann beispielsweise als begehbare Kleiderschränke genutzt werden. Zentraler Bestandteil der 100-Euro-Wohnung-Idee sei der 42 m² große Gemeinschaftsbereich in der Mitte. Im Unterschied zu einer WG verfüge jeder Mieter über ein eigenes Bad und eine eigene Küche und könne sich bei Bedarf von der Gemeinschaft zurückziehen. „Die Effizienz der Raumorganisation kommt vom Bauhaus, und die Äs-

thetik der Proportionen aus dem Barock“ so Le-Mentzel. Die Fassade mit ihren hochformatigen Sprossenfenstern, dem Giebeldach und den Gauben erinnert an eine Gründerzeit-Fassade aus dem 19. Jahrhundert. Für Investoren sei das trotz der niedrigen Einnahme pro Wohnung ein lukratives Geschäft: Sie könnten mit einem Return on Invest von 11 €/m² rechnen.

Kostengünstiges Bauen – Bezahlbares Wohnen

„Der Begriff bezahlbares Wohnen lässt sich nicht in Euro ausdrücken“, stellte ten Brinke im Rahmen einer Diskussionsrunde fest. In Holland gäben Mieter durchschnittlich 36 % ihres Netto-Einkommens für Miete aus, für Eigentümer liege der Anteil bei 27 %. „Deutschland sollte die Eigentumsförderung stärker ausbauen“, so seine Empfehlung. Hierzulande liege die Grenze für bezahlbares Wohnen bei etwa einem Drittel des Netto-Einkommens. „Müssen die Menschen mehr für ihre Miete ausgeben, leidet darunter der Konsum“, sagte Guido Gerstner, Leiter Real Estate Region West der Hypovereinsbank. „Steigende Mieten und Lebenshaltungskosten können sich zudem negativ auf den sozialen Frieden auswirken“, ergänzte Bernd Lechner, Geschäftsführer von Lechner Immobilien Development. Finanziell schwächere Menschen, aber auch der Mittelstand, müssten die Möglichkeit haben, sich nach oben zu entwickeln. „Die Preisspirale wird immer höher. Der Mittelstand findet in Frankfurt kaum noch Wohnungen, bei denen die Miete niedriger als 10,00 €/m² ist“, berichtete Stefan Forster, Geschäftsführer des Büros Stefan Forster Architekten. Das Land Hessen solle nicht nur den sozialen Wohnungsbau fördern, sondern die Grundstücke kostengünstig an städtische Wohnungsbaugesellschaften, wie die AGB oder die Nassauische Heimstätte, abgeben. „Notwendig wäre ein aktives Flächen-Management der Stadt. Interessant sind zudem die Konversionsflächen. Diese sollte die BIMA preiswerter abgeben, durchaus mit sozialen Anforderungen gekoppelt“, schlug Lechner

vor. „Öffentliche Mittel sind angesichts der zahlreichen Auflagen gegenüber den Konditionen des Kapitalmarkts wenig attraktiv“, so ten Brinke. „Auch mit öffentlichen Fördermitteln lässt sich Wohnungsbau in Frankfurt nicht wirtschaftlich darstellen. Wir benötigen mehr Bauland, das ist der Flaschenhals“, so Lechners Einschätzung. „Die Anpassung der Grundrisse an die Anforderungen des geförderten Wohnungsbaus ist unrentabel“, bestätigte Forster. Der Bau hochpreisiger Wohnungen führe nicht zur Entlastung des Wohnungsmarktes im preiswerten Sektor, so die Einschätzung der Diskutanten. „Wer in einer preiswerten Wohnung wohnt, zieht nicht automatisch in eine teure Wohnung, sobald er mehr verdient“, berichtete ten Brinke. „Im hochpreisigen Wohnungsbau ist die Käuferschicht wesentlich internationaler“, ergänzte Gerstner. „Ich halte die Entwicklung für absurd. Wir schaffen Flächen, damit ausländische Investoren ihr Geld anlegen können, schaffen es aber nicht, Wohnraum für die Krankenschwester zu schaffen“, kritisierte Forster. Er schlug vor, eine Grunderwerbssteuer für ausländische Investoren einzuführen. Probleme bereite offenbar auch der Mangel an Fachkräften in der Bauwirtschaft. „Wir haben kaum noch Fachkräfte“, stellte ten Brinke fest. Einen Lösungsweg sah er in der stärkeren Vorfertigung. „Wir bilden auch Lehrlinge aus. Es ist aber schwierig, Auszubildende für den Bau zu finden, da diese Arbeit als wenig attraktiv gesehen wird“, so Lechners Erfahrung. Daher arbeiteten auf Baustellen immer mehr Ausländer, was aufgrund der Vielfalt der Sprachen und der häufig mangelnden Deutschkenntnisse das Baustellen-Management erschwere. „Wir haben in unseren Werken schon heute einen hohen Automatisierungsgrad. Künftig wird zudem der Einsatz von Robotern, wie in der Autoindustrie, zunehmen.“

Europa-Center Gateway Gardens

„Auf einem 8.500 m² großen Grundstück in Gateway Gardens

werden wir in zwei Bauabschnitten ein modernes Büro- und Geschäftshaus mit insgesamt 38.000 m² BGF realisieren“, kündigte **Ralf-Jörg Kadenbach**, Mitglied des Vorstandes der Hamburger Europa-Center AG, an. Baubeginn für den ersten Bauabschnitt sei voraussichtlich 2019. Die Architektur des Neubaus sei zusammen mit dem Architekten KSP entwickelt worden und zeichne sich durch eine geschwungene Bandfassade und eine Öffnung zwischen den beiden Gebäuden aus. Im Erdgeschoss des ersten Bauabschnitts entstünden Ladenflächen für die Gastronomie, in den oberen Etagen Büroflächen. Das Objekt werde mit Hybridsegeln in den Decken sowie hohen Dämmstandards ausgebaut und strebe die Zertifizierung der DGNB in Gold an. Geplant seien kleinere Büroeinheiten, die sich je nach Wünschen der Mieter auch zu größeren Einheiten zusammenfassen ließen. Eine Wohnnutzung sehe der Bebauungsplan hier leider nicht vor. Die Finanzierung erfolge aus Eigenkapital. Die Entscheidung für den Standort Gateway Gardens sei aufgrund der Nähe zum Flughafen, der guten Anbindung an die Region, die Nähe zum Frankfurter Stadtwald und die ausgedehnten Grünanlagen gefallen.

Revitalisierung zum Global Tower

„Das 1974 als Zentrale der Commerzbank errichtete Hochhaus im Bankenviertel wird von uns bis 2020 kernsaniert und als Global Tower neu positioniert“, erläuterte **Jörg**

Werner, Geschäftsführer der GEG German Estate Group. Das 110 m hohe Gebäude an der Neuen Mainzer Straße 32–36 stehe unter Denkmalschutz. Dieser beziehe sich auf die optische Wirkung der Fassade. Es werde nach Plänen von msmeyer schmitz-morkramer Architekten mit modernen Büroflächen, Konferenzräumen und Flächen für Gastronomie versehen. Der Eingangsbereich werde zur Ecke Mainzer Landstraße/Große Gallusstraße verlegt und durch die Entfernung einer Decke zweistöckig mit einer Höhe von 9 m ausgeführt. Im 4. und 25. Obergeschoss seien Dachterrassen vorgesehen. Es werde eine Green-Building-Zertifizierung (DGNB Platin) angestrebt.

Regionale Immobilienmarktentwicklung im Kontext der globalen Wirtschaftsentwicklung

„2018 wird die Weltwirtschaft mit einer Rate von preisbereinigt 3,4 % annähernd so dynamisch wachsen wie im Vorjahr“, prognostizierte Dr. **Gertrud Traud**, Chefvolkswirtin der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale in Frankfurt. Dämpfend wirke u.a. die Debatte um eine Welle des Protektionismus in Reaktion auf die von den USA angestoßenen Schutzzölle. Der Euroraum und Deutschland könnten ihr hohes Wachstumstempo aus dem Jahr 2017 nicht halten. Die Konjunktur in Deutschland habe Ende 2017 ihren Peak erreicht. Seit Jahresanfang ließe sich eine leichte Abschwächung beobachten. Die In-

flationsraten seien schon 2017 in vielen Industrieländern in den Bereich um 2 % zurückgekehrt. „Die Phillips-Kurve lebt“, stellte Traud fest. Nach der Finanzkrise habe die Arbeitsplatzsicherung im Vordergrund gestanden. Künftig werde die Kurve also wieder steiler ausfallen. Engpässe am Arbeitsmarkt begünstigten einen Lohnauftrieb. Besonders ausgeprägt sei dies in Zentraleuropa, wo aufgrund eines Fachkräftemangels bereits kräftige Lohnsteigerungen zu beobachten seien. In den USA und Deutschland scheine sich das Blatt ebenfalls zu wenden. In den USA werde sich die Inflationsrate 2018 deutlich über 2 % manifestieren, im Euroraum und in Deutschland bewegt sie sich zögerlich auf das Inflationsziel der EZB von 2 % zu. Von „unerwünscht niedrigen“ Inflationsraten könne somit keine Rede mehr sein. In den Industrieländern setzten einige Notenbanken wieder auf Zinserhöhungen. Die US-Notenbank werde ihren geldpolitischen Normalisierungskurs fortsetzen. In der Eurozone erfolge die Leitzinswende voraussichtlich erst 2019. Der deutsche Immobilienzyklus werde vom Wohnsegment getragen. Die Risikoprämien am deutschen Büromarkt seien weiterhin auskömmlich. Die Mietrenditen der Top-6-Bürostandorte bewegten sich auf einem Niveau um 4 %; immer noch deutlich höher als die Renditen zehnjähriger deutscher Staatsanleihen. Durch den geplanten Brexit könnten mittelfristig rd. 8.000 Banker zusätzlich nach Frankfurt kommen.

Daten-Center als neue Asset-Klasse

Mit der Transformation zur Wissensgesellschaft gewinnt die Digitalisierung an Bedeutung und greift immer umfassender in den Alltag von Gesellschaft und Unternehmen ein. Der Bedarf an Rechenzentrumsflächen wird allein bis 2020 um weitere 18 % zunehmen. Zu den Wachstumstreibern zählen Cloud Solutions, Big Data, Industrie 4.0, autonomes Fahren und Streaming-Dienste. Der Finanzstandort Frankfurt gehört mit seinem Internetknoten DE-CIX zu den Hotspots für Rechenzentren. Im Gegensatz zu den USA werden Rechenzentren hierzulande als Asset-Klasse noch nicht wirklich wahrgenommen. Auf dem Fach-Dialog Datencenter von Heuer Dialog zeigten Experten die Chancen und Risiken und die Entwicklung des Marktes in den kommenden Jahren auf.

Was sind Daten-Center und wie funktionieren sie?

„Die Digitalisierung greift in viele Lebensbereiche ein, sowohl im B2C- als auch im B2B-Bereich“, führte **Stephan Lang**, Gründer und Geschäftsführer von ICT Facilities, aus. Weltweit würden beispielsweise pro Minute 204 Mio. E-Mails verschickt, 277.000 Tweets gesendet und über 4 Mio. Suchanfragen bei Google gestellt. Die Verarbeitung dieser Datenströme erfolge in Rechenzentren. Rechenzentren seien zwar allgegenwärtig, aber trotzdem „unsichtbar“, da sie i.d.R. getarnt bzw. unscheinbar errichtet würden. Die Öffentlichkeit bemerke diese erst, wenn sie ausfielen oder in nicht ausreichender Zahl vorhanden seien. Rechenzentren benötigten viel Energie. In Frankfurt liege der anteilige Energieverbrauch der dort ansässigen Rechenzentren am Gesamtenergieverbrauch der Stadt bei 20 bis 25 %, in etwa so viel wie der Frankfurter Flughafen. Die Energieeffizienz der Daten-Center in Deutschland weise mit einem durchschnittlichen Wert der Power usage effectiveness (PUE) von 1,8 im internationalen Wert einen relativ guten Wert auf. Der PUE-Wert setze die insgesamt in einem Rechenzentrum verbrauchte Energie ins Verhältnis mit der Energieaufnahme der IT-Infrastruktur. Je näher er dem Wert 1 rücke, desto energieeffizienter sei ein Rechenzentrum. Klassischerweise erfolge der Bau eines Rechenzentrums mit Stahlbe-

ton, Betonfertigteilen oder in Modulbauweise. Der Kostenanteil des Gebäudes liege bei 25 bis 30 %. Von großer Bedeutung sei die Klimatisierung, die über eine zentrale Kälteversorgung, Adiabate-Systeme oder besondere Systeme, wie Wärmeübertragungsräder, erfolgen könne. Die Stromversorgung erfolge durch Eigenstrom im Rahmen von dynamischen oder statischen Systemen. Der Brandschutz werde durch Löschsysteme oder in den IT-Räumen durch Sauerstoffreduzierung gewährleistet. Als geforderte Standortfaktoren nannte Lang die Verfügbarkeit einer ausreichenden Strommenge, die Sicherstellung einer zuverlässigen Energieversorgung, die Spannungs- und Servicequalität, die Konnektivität, kurze Latenzzeiten, die Nähe zu einem leistungsstarken Internetknoten, wie in Frankfurt der Commercial Internet eXchange (CIX), die Infrastruktur und nicht zuletzt die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen.

Wie stark und warum der Bedarf an Daten-Centern wächst wird?

„Deutschland ist mit 25 % der europäischen Rechenzentrenkapazität einer der größten Märkte dieser Asset-Klasse in Europa“, berichtete **Ralph Hintemann**, Gesellschafter und Senior Researcher, Borderstep Institut für Innovation und Nachhaltigkeit. Das Land punkte mit sei-

ner zentralen Lage und der hohen Fachkompetenz von Rechenzentrenbetreibern und -dienstleistern. Frankfurt verfüge im europäischen Vergleich über die modernsten Rechenzentren. Allerdings säßen in Deutschland nur wenige Mega-Rechenzentren von Cloud-Anbietern. Rund 48.000 Rechenzentren in Deutschland seien kleiner als 100 m². Zudem seien die Strompreise und Steuern hoch und die Genehmigungsprozesse teilweise lang. Im Ranking des „Data Centre Risk Index 2016“ von Cushman und Wakefield stünden Island, Norwegen und Schweden sowie Quebec vor Deutschland. Nachholbedarf bestehe in Deutschland hinsichtlich der digitalen Infrastruktur. Im weltweiten Vergleich erreiche Deutschland nur Platz 17, im Teilbereich „Technologien“ sogar nur den 21. Rang. Treiber für das steigende Datenvolumen und den wachsenden Bedarf an Rechenzentren seien die Anwendungen im Gesundheitswesen, Wearables, die Spieleindustrie, die Industrie 4.0, Streaming, Social Media, aber auch autonomes Fahren und Smart Home. Im Hinblick auf die Bedeutung der Standortfaktoren sei für drei Viertel der deutschen Unternehmen bei der Nutzung von Cloud-Diensten eine zentrale Voraussetzung, dass das von ihnen gewählte Rechenzentrum in Deutschland betrieben werde. Die Investitionen in die IT-Hardware von Rechenzentren habe 2016 bei 7,3 Mrd. € gelegen. Besonders gefragt seien in Deutschland Colocati-

on-Rechenzentren, deren Anteil an der Gesamt-IT-Fläche in deutschen Rechenzentren aktuell bei ca. 35 % läge. Bis 2020 werde ihr Anteil auf mehr als 40 % wachsen. Hierbei handle es sich um Anbieter, die dem Kunden Flächen, infrastrukturelle Dienstleistungen und Betriebsunterstützung für die eigene Hardware im Rechenzentrum zur Verfügung stellten.

Das Daten-Center als Investment

„Der weltweite Colocation-Umsatz wird bis 2020 voraussichtlich um 80 % auf 60,75 Mrd. USD wachsen“, stellte **Holger Weber**, Leiter Research bei Art-Invest Real Estate Funds, fest. Treiber des global starken Wachstums des Colocation-Marktes sei Cloud-Computing. Bis 2020 sei trotz absolut steigender Umsatzzahlen eine rückläufige Bedeutung Nord-Amerikas und Europas zugunsten der asiatischen Colocation-Märkte zu erwarten. Der Anteil Europas am Colocation-Markt weltweit liege bei 21,5 %. Die Top-20-Colocation-Metropolen vereinten 59 % des gesamten Marktvolumens auf sich. Innerhalb Europas verfüge Frankfurt derzeit nach London und Amsterdam über den drittgrößten Markt für Colocation Center. In den Jahren 2018 bis 2021 würden in Europas fünf wichtigsten Colocation-Standorten neue Kapazitäten von insgesamt 342 MW-Leistung fertiggestellt. Trotz deutlichem Flächen- bzw. Leistungszuwachs befänden sich die Mieten für die Endabnehmer tendenziell auf Wachstumskurs. Maßgebliche Ursache hierfür sei die Nutzung von Cloud- und Colocation-Dienstleistungen durch den Mittelstand europaweit. Im Hinblick auf die Größe verfügten nur 12 % der Colocation Center über Flächen von mehr als 30.000 m², dagegen betrage der Anteil der Flächen zwischen 1.000 und 5.000 m² 43 %. Die sieben größten Betreiber von Colocation Centers vereinten in Deutschland rd. 44 % der Marktanteile auf sich. Mit Ausnahme des Betreibers Intenos (T-Systems) seien alle nennenswerten größeren Betreiber wie e-shelter in den vergangenen Jahren durch einen der Global

Player übernommen worden. Da immer noch mehr als 50 % des Marktes durch kleinere Betreiber abgedeckt werde, sei in den kommenden Jahren von einer weiteren Konsolidierung am Markt auszugehen. Seit 2014 sei am Frankfurter Colocation-Markt eine dynamische Entwicklung zu beobachten. Aufgrund des hohen Fertigstellungsvolumens sei das Angebot derzeit recht hoch, entwickle sich aber analog zur Nachfrage. Der Investmentmarkt für Rechenzentren werde derzeit zu 78 % von US-amerikanischem Kapital beherrscht. Seit 2017 habe der Daten-Center-Investmentmarkt deutlich an Fahrt aufgenommen. In Deutschland sei das Daten-Center-Investmentvolumen zwischen 2010 und 2017 von 0,7 Mrd. auf 1,1 Mrd. € gestiegen. Der Ebitda-Multiplikator reiche bis zum 22,5-Fachen. Die Spitzenanfangsrenditen in den USA seien zwischen 2014 und 2017 von 7,5 auf 5,5 % gesunken. Sowohl bei Colocation als auch bei Wholesale Data Centers stelle der Eigentümer lediglich das Gebäude, den Raum sowie ggf. die Unterstützungstechnik bereit. Der auf den Betrieb von Data Centers spezialisierte Betreiber sei für die Betriebssicherheit im Data Center zuständig. Er müsse sicherstellen, dass es zu keinen Betriebsausfällen komme. Die IT-Ausstattung bringe jeweils der Nutzer bzw. der Betreiber mit. Die Mietvertragslaufzeit bewege sich i.d.R. zwischen 20 und 30 Jahren. Bei Rechenzentren handle es sich um ein wenig erschlossenes Marktsegment mit hohen Renditen bei relativ geringem Risiko und guten Verkaufsmöglichkeiten an internationale REIT & Provider. Deutschland sei der weltweit drittgrößte Markt in diesem Segment und verfüge mit dem DE-CIX über den größten globalen Peering Point. Täglich tauschten dort mehr als 700 Provider aus über 60 Ländern mehr als 20 Petabyte aus. Als zweitgrößte Exportnation und als bedeutender Finanzplatz bestehe in Deutschland ein hoher Bedarf an globaler Kommunikation. Als Risiken nannte Weber die geringe Markttransparenz, die oligopolistische Betreiberstruktur und die hohen Markteintrittsbarrieren für

Markteinsteiger. Zu beachten seien weiterhin die hohen Investitionskosten, das ungewohnte Verhältnis von reinen Baukosten zu den Kosten für die Anlagetechnik. Die fehlende Drittverwendbarkeit stieße bei Banken und Anlegern noch auf Skepsis. Ähnlich wie bei Logistikkimmobilien bestehe seitens der Kommunen eine gewisse Abneigung gegenüber der Ansiedlung von Data Centers, da für diese eine vergleichsweise teure Infrastruktur bereitgestellt werden müsse, im Gegenzug aber nur wenig neue Arbeitsplätze entstünden. Die Renditeerwartungen lägen bei Investitionen nur ins Gebäude bei 5,0 bis 6,5 % und bei der Bereitstellung von Gebäude und Unterstützungstechnik bei 6,5 bis 9,0 %. Komme on top noch die IT hinzu, betrage das Renditepotenzial mehr als 20 %.

Besonderheiten bei der Bewertung von Daten-Centern

„Der europäische Markt für Rechenzentren hat sich seit 2015 verdoppelt“, führte **Karsten Jungk**, Partner und Geschäftsführer von Wuest Partner Deutschland, aus. Im vergangenen Jahr seien Rechenzentren mit einem Leistungsvolumen von 202 MW neu hinzugekommen, davon 76 MW in Frankfurt. Der Leerstand bewege sich zwischen 13,4 % und 25 %. Frankfurt sei mit 297 MW nach London mit 482 MW der zweitgrößte Standort in Europa. Seien zu Beginn der 1990er Jahre Rechenzentren meist durch den Umbau von Logistik- und Büroflächen entstanden, stehe heute aufgrund der hohen Anforderungen fast ausschließlich der Neubau im Vordergrund. Die Bewertung umfasse i.d.R. nur das Daten-Center, nicht jedoch den Betrieb. Die Abgrenzung gelte es jedoch mit dem Auftraggeber zu klären. Unter Rechenzentren seien die für den Betrieb von komplexen IT-Infrastrukturen erforderlichen Einrichtungen und Räumlichkeiten zu verstehen. Data Center ließen sich anhand des gebotenen Services klassifizieren. Am umfangreichsten sei dieser mit einem Colocation/Housing provider, Corporate IT, Cloud Provider, Managed ser-

vices/Hosting provider und Outsourcing Partner in Colocation-Daten-Centern. Der Ausbaustandard Shell & Core umfasse die reine Mietfläche eines Data Centers, eine wind- und wasserfeste Struktur, eine Nutzungsgenehmigung als Data Center, einen Mittelspannungsanschluss, ggf. die Nutzung der Energieversorgung und Sicherheitseinrichtungen. Die Installation der Kühlung, Notstromversorgung usw. erfolge ebenso durch den Mieter wie der Ausbau der Flächen. Beim Ausbaustandard Central Services kämen Dienstleistungen hinzu. So könne der Mieter zusätzlich beispielsweise die Stromverteilungseinheiten, Feuerbekämpfungs- und Doppelboden-Systeme installieren. Beim Fully-fitted-Standard sei das Gebäude für die Installation des IT-Equipments des Mieters ausgestattet. Zudem könne dieser die Energieversorgung, Sicherheitseinrichtungen, Klima- und Brandschutzvorkehrungen nutzen. Für die IT-Technik stünden Racks, Cabinets, Cages oder Suites zur Verfügung. Eine weitere Klassifikationsmöglichkeit bilde die Uptime Tier Classification, die sich an Zuverlässigkeit der Verfügbarkeit orientiere. Als Anforderungen an die Lage nannte Jungk die Nähe zu einem leistungsfähigen Internetknoten, die Stromkosten, das Klima,

redundante Stromquellen und Kabelanschlüsse, die Sicherheit gegenüber Elementarschäden, vor allem Überschwemmungen und Erdbeben und die Sicherheit gegenüber Nachbarschaftseinwirkungen, insbesondere die Entfernung zu chemischen oder anderen immissions- oder explosionsgefährdenden Produktionen und Flugrouten. Zu den physischen Strukturen eines Data Centers gehörten das Grundstück, die Gebäude, die Data-Center-Fläche innerhalb eines Gebäudes, die Suites, die Cages, die Racks, die Stellflächen oder die 'Pre-Installation Areas', die Nutzflächen, die Betriebstechnikflächen, Überwachungsräume, Büroflächen und die Verkehrsflächen und Lagerräume. Diese Strukturen würden je nach Anbieter in unterschiedlichen Kombinationen angeboten. Hinsichtlich der organisatorischen Strukturen seien der Eigentümer des Grundstücks und/oder des Gebäudes, der Vermieter, der Betreiber der zentralen Technik, der Betreiber der dezentralen Technik, das Sicherheitsunternehmen, der Service-Dienstleister und der Telekommunikationsdienstleister zu unterscheiden. Für den Wertermittler gelte es, die Miet- und Serviceverträge einer detaillierten Analyse zu unterziehen, da sich die Rechte und Verpflichtungen der Akteure deut-

lich unterscheiden könnten. Konventionelle Mietverträge seien noch bis vor einigen Jahren mit der Vereinbarung einer mindestens bereitgestellten Leistung pro m² abgeschlossen worden. Heute würden Verträge in kW oder MW – mit Bezug auf eine Mieteinheit, aber i.d.R. ohne Bezug auf m² – geschlossen. Die üblichen Leistungsspannen lägen bei 1,0 bis 3,0 kW/m². Problematisch erweise sich häufig die Ausweisung von Brutto-Mieten, die verschiedene Serviceleistungen des Vermieters einschlossen. Bei der Bewertung könne kaum auf klassische Marktberichte zurückgegriffen werden. Es bleibe daher meist nur der Rückgriff auf das eigene Research oder die Einbindung spezialisierter Analysten. Die Investitionskosten für ein Rechenzentrum könnten schnell bei 15.000 €/m² liegen. Die Gebäudehülle sei stabil und langlebig, die Lebensdauer der Technik bewege sich zwischen 15 und 25 Jahren. Die Re-Investitionskosten seien sehr hoch und ließen sich in der Bewertung durch eine Cashflow-Planung über die Lebenszyklen der technischen Komponenten abbilden. Die Trennung von Betrieb und Gebäude gestalte sich zunehmend als schwierig. Zu beachten seien zudem erhöhte Versicherungskosten.



Meinen · Pauen (Hrsg.)

Außenanlagen und Immobilien- bewertung

NEU!

Bau und Immobilien

ISBN 978-3-8462-0923-3

2018, 90 Seiten, 16,5 x 24,4 cm,
Buch (Softcover), 34,80 €

Erscheinungstermin: August 2018



ISBN 978-3-8462-0924-0

Auch als E-Book (PDF), 34,80 €

Einzelplatzlizenz, Mehrplatzlizenzen auf Anfrage

shop.bundesanzeiger-verlag.de/0923-3