

Presseinformation

Das waren die 28. Freiburger Immobilientage

Freiburg 04.11.2021 Vom 28. – 29. November 2021 fanden die 28. Freiburger Immobilientage im Haus der Akademien in Freiburg statt. Die Fachveranstaltung wird jährlich von der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) und der Alumni-Immo Freiburg präsentiert. Renditepotenziale im deutschen Immobilienmarkt, Varianten der Immobilienverrentung und das reformierte Wohnungseigentumsrecht standen ebenso auf dem Programm wie Themen aus dem Bereich Wertermittlung.

Renditepotenziale im deutschen Immobilienmarkt.

„Der deutsche Immobilienmarkt ist und bleibt the place to be für Investoren“, stellte **Sven Carstensen**, Vorstand des Analyseunternehmens bulwiengesa, fest. Die Betrachtung der Immobilien-Neuanlagen in Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1982 und 2021 zeige, dass die Corona-Pandemie anders als die weltweite Finanzkrise keinen wesentlichen Einbruch zur Folge gehabt habe. „Investoren akzeptierten vor der Pandemie häufig im Hinblick auf die Rendite ein höheres Risiko, inzwischen stehen wieder Core-Objekte, also langfristig vermietete Immobilien in nachgefragten Lagen, im Fokus der Suche“, so Carstensen. Ganz oben auf der Wunschliste als Mieter stehe die öffentliche Hand. Veränderte Bewertungen der einzelnen Assetklassen führten zu Umstrukturierungen der Immobilienportfolios. Das Investitionsvolumen, das 2021 voraussichtlich bei über 60 Milliarden Euro liege, werde dominiert von Wohnungen, Büros und Logistikimmobilien.

Varianten der Immobilienverrentung

„Die Menschen werden heute immer älter, die Altersarmut steigt. Auch Eigentümer einer abbezahlten Immobilie, können im Alter durch anstehende Instandhaltung, den notwendigen altersgerechten Umbau oder hohe Pflegekosten in Liquiditätsschwierigkeiten geraten. Dennoch ist der Verkauf der Immobilie für viele von ihnen keine Option“, führte **Boris Hardi**, Gründer des Online-Portals RentePlusImmobilie.de, aus. Hier biete die Immobilienverrentung als Kombination aus einem Verkauf der Immobilie und der Maßgabe, in der Immobilie weiterhin wohnen zu bleiben, eine Alternative. Die Zahlungen, die der Eigentümer durch den Verkauf beziehe, könnten dabei als monatliche Rente, aber auch als Einmalzahlung erfolgen. Als zentrale Modelle der Immobilienverrentung stellte Hardi das Wohnrecht, die Leibrente, den Nießbrauch, den Teilverkauf und die Umkehrhypothek vor. „Das ideale Modell ist immer abhängig von der persönlichen Situation des Eigentümers“, so Hardis Fazit.

Presseinformation

Das reformierte Wohnungseigentumsrecht in der Praxis

„Das am 1.12.2020 in Kraft getretene reformierte Wohnungseigentumsrecht führte zu systematischen und inhaltlichen Änderungen“, erläuterte Dr. **Markus Klimsch**, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Partner in der Freiburger Kanzlei SEK. Ziel der Reform sei eine effizientere Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften, rechtliche Erleichterung baulicher Veränderungen und die Förderung der Elektromobilität gewesen. In der Gründungsphase gelte das Wohnungseigentumsrecht nun mit der Anlage der Wohnungsgrundbücher, auch wenn es nur den Bauträger als Eigentümer gebe. Dieser könne die spätere WEG bereits gegenüber Versorgungsunternehmen oder dem Verwalter wirksam verpflichten. „Bedurften bauliche Veränderungen zuvor der Zustimmung aller Eigentümer, hat nun jeder Eigentümer einen Anspruch auf Durchführung bestimmter privilegierter baulicher Maßnahmen, sofern er die Kosten hierfür trägt“, berichtete Klimsch. Hierzu zählten die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge, die Barriere-Reduzierung, der Einbruchschutz sowie der Glasfaseranschluss. Die Art und den Umfang der Durchführung entscheide aber die WEG.

Die neue ImmoWertV im Faktencheck

„Die Änderungen der neuen Immobilienwertverordnung (ImmoWertV 2022) gegenüber den bisherigen Vorgaben halten sich in Grenzen. Hier hatte die Praxis höhere Erwartungen“, stellte Professor **Martin Ingold** vom Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES) fest. Die ImmoWertV 2022, die am 1.1.2022 in Kraft trete, führe die bisherige ImmoWertV und die fünf Richtlinien zur Grundstücksbewertung zusammen. Ziel sei die Sicherstellung einer Verkehrswert- und Bodenwertermittlung nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen. Zu den wesentlichen Änderungen zählten die Aufnahme von Regelungen zu Rechten und Belastungen, zu nicht marktgängigen oder marktfähigen Wertermittlungsobjekten sowie zu Gemeinbedarfs- und Wasserflächen in die Verordnung selbst. Das führe zu einer stärkeren Verbindlichkeit. Erstmals werde der Grundsatz der Modellkonformität ausdrücklich geregelt. Zur Sicherstellung einer bundesweit einheitlichen Wertermittlung dienten feste Modellansätze zu Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten, durchschnittlichen Herstellungskosten und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung.

Wohnrecht und Nießbrauch in der Wertermittlung

„Rechte und Belastungen können den Wert von Grundstücken entscheidend beeinflussen. Nießbrauch, Wohnrecht und Wohnungsrecht kommen häufig zum Einsatz, wenn Eltern ihre

Presseinformation

Immobilie noch vor ihrem Ableben an die eigenen Kinder überschreiben“, erläuterte **Aysel Cetin**, Fachanwältin für Miet- und Wohnungseigentumsrecht in der Bochumer Kanzlei Leones. Beim Nießbrauch handle es sich um ein Nutzungsrecht, das zur Gruppe der beschränkt dinglichen Rechte zähle. Es erlaube, eine Wohnung oder ein Haus zu bewohnen und allen Nutzen daraus zu ziehen, nicht jedoch zu veräußern. Bei der Wertermittlung sei grundsätzlich zwischen dem Wert des Nießbrauchs und dem Wert des mit einem Nießbrauch belasteten Grundstücks zu unterscheiden. Das Wohnungsrecht gewähre dem Berechtigten das Recht, ein Gebäude oder einen Teil eines Gebäudes unter Ausschluss des Eigentümers als Wohnung zu nutzen. Vom dinglichen Wohnungsrecht sei das Wohnrecht als beschränkte persönliche Dienstbarkeit zu unterscheiden, die dem Berechtigten lediglich ein persönliches Mitbenutzungsrecht einräume. Das Bewertungsverfahren eines Wohnungsrechts entspreche prinzipiell der Vorgehensweise der Bewertung eines Nießbrauchs.

Besonderheiten und Fehlerquellen im Vergleichswertverfahren

„Das Vergleichswertverfahren gilt als Königsdisziplin der Verkehrswertermittlung und beruht auf der Auswertung von tatsächlich erzielten Kaufpreisen“, erläuterte **Albert M. Seitz**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung mit Büros in Köln und Bonn. Die Kaufpreise seien auf ihre Eignung hin zu prüfen und bei Abweichungen an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. „Die Aussagefähigkeit des Verfahrens hängt allerdings immer auch von der Qualität der verwendeten Daten ab. Zieht der Sachverständige Vergleichsfälle aus der Kaufpreissammlung des Gutachterausschusses für Grundstückswerte heran, ist wesentliche Voraussetzung, dass dieser die Vergleichsfälle umfassend mit allen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen erfasst und dokumentiert hat und die Dokumentation im Rahmen der Auskunftserteilung auch offenlegt“, so Seitz.

Gemeinschaftsgutachten – Organisation und Haftungsrisiken

„Fehler in der Bewertung von Immobilien bergen für den Wertermittler erhebliche Haftungsrisiken. Gleichzeitig nimmt die Komplexität der Immobilienbewertung zu“, berichtete **Ulrich Werling**, Partner im Sachverständigenbüro HWS Werling, Schäfer & Partner. Größere Portfolios und Spezialimmobilien erforderten häufig die Zusammenarbeit mehrerer Sachverständiger, sowohl innerhalb eines Sachgebiets als auch interdisziplinär. Für die Zusammenarbeit gebe es verschiedene Gestaltungsmöglichkeiten mit unterschiedlichen rechtlichen Grundlagen und Haftungsrisiken. So entstehe eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts auch ohne ausdrücklichen Vertrag im Rahmen der Zusammenarbeit zur Erreichung eines gemeinsamen Zieles. Sie begründe eine unbeschränkte Haftung aller Beteiligten in

Presseinformation

Bezug auf die Folgen ihres gemeinsamen Tuns. „Gemeinschaftsgutachten sind zulässig und können sinnvoll sein, sofern klare vertragliche Regelungen bestehen und die Arbeitsteilung im Gutachten nachvollziehbar dargestellt wird“, so Werlings Fazit. Bei häufiger gemeinsamer Gutachtenerstellung bietet sich die Gründung einer geeigneten Gesellschaft an.



Bildunterschrift: Prof. Martin Ingold bei seinem Vortrag über die neue Immobilienwertverordnung im Rahmen der 28. Freiburger Immobilientage der DIA und Alumni-Immo Freiburg.

Ansprechpartner für die Presse:

Geschäftsführer Peter Graf
Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg
Eisenbahnstraße 56
79098 Freiburg
Tel.: 0761 – 20755-12
graf@dia.de
www.dia.de

Über die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Seit 1995 engagiert sich die DIA, eines der größten überregionalen Weiterbildungsinstitute für die Immobilien- und Finanzwirtschaft, mit steigendem Erfolg in der beruflichen Weiterbildung. Mehr als 1500 Teilnehmer pro Jahr absolvieren die unterschiedlichen Studiengänge. Seit 1997 besteht ein Kooperationsvertrag mit der Universität Freiburg. Träger der gemeinnützigen Gesellschaft sind die Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA) für den Regierungsbezirk Freiburg und der Immobilienverband Deutschland (IVD). Die DIA bietet ein vielfältiges Weiterbildungsangebot in den Bereichen Immobilienwirtschaft und Sachverständigenwesen - speziell für Berufstätige. Seit 2009 bietet die DIA in Kooperation mit der Steinbeis Hochschule Berlin auch Bachelor- und Masterstudiengänge im Bereich Real Estate an.