

# 30. Freiburger Immobilienstage

Zwei Tage lang präsentierten die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und ihr Alumni Verein Immo Freiburg (aif) auf den 30. Freiburger Immobilienstagen aktuelle Themen rund um die Segmente Immobilienwirtschaft und Bewertungswesen. Die Referenten, eine bewährte Mischung aus Wissenschaft und Praxis, lieferten für die Teilnehmer fundierte Einblicke und Hintergrundwissen zum Einfluss der EU-Taxonomie auf die Immobilienbewertung, die Besonderheiten der Wertermittlung im Rahmen von steuerlichen Anlässen und Details zu den neu erschienen Anwendungshinweisen (ImmoWertA). Daneben kam die schwierige Situation auf dem Investmentmarkt und die Wende des Immobilienzyklus, die drohende „Graue Wohnungsnot“, die Auswirkungen des novellierten Gebäudeenergiegesetzes für Makler und Verwalter, aber auch eher rechtlich geprägte Themen, wie der Einsatz von Balkon-Solaranlagen in Wohngebäuden und die Nutzung von ChatGPT in Unternehmen, zur Sprache. Die lebhaften Diskussionen mit den Teilnehmern zeigten, dass Referenten und Veranstalter den Nerv der Praxis getroffen hatten.

## Immobilienbewertung unter Einfluss der EU-Taxonomie

„Die Europäische Union hat sich für 2030 und 2050 ambitionierte Standards zur Erreichung der Energieziele gesetzt. Deutschland gerät dadurch bei der Umsetzung unter Druck. Die Immobilienbewertung von Bestandsgebäuden, insbesondere von Wohngebäuden, steht damit vor neuen Herausforderungen“, führte Prof. **Martin Ingold**, Professur für Immobilienwirtschaft/Schwerpunkt Immobilienbewertung am Center for Real Estate Studies (CRES), aus. Mit dem Beschluss des Green Deals im Jahr 2019 habe die Europäische Union (EU) die Weichen für mehr Nachhaltigkeit bei Investitionen in den Bereichen Klimaschutz, Anpassung an den Klimawandel, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie dem Schutz und der Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme gestellt. Ziel sei es, bis 2050 in der EU klimaneutral zu wirtschaften, wobei als Zwischenschritt bereits 2030 eine Reduktion von 55 % erzielt werden solle. Um diese Klimaziele zu erreichen, beinhalte der Green Deal einen Investitionsplan von 1 Bio. € über die nächsten zehn Jahre. „Ich halte diese EU-weiten Ziele für sehr ambitioniert“, so Prof. Ingold. Meist nutze die EU-Kommission das Instrument der Richtlinie, das zwar die Richtung vorgebe, die konkrete Um-

setzung jedoch den Mitgliedsstaaten überlasse. Im Bereich Klimaschutz stütze sich der europäische Gesetzgeber jedoch auf Verordnungen, die unmittelbar geltendes Recht darstellen, das in nationales Recht einzubinden sei.

Die EU-Taxonomie-Verordnung stuft eine Wirtschaftstätigkeit dann als ökologisch nachhaltig ein, wenn sie einen wesentlichen Beitrag zur Verwirklichung eines der sechs Umweltziele leiste, nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung der anderen Umweltziele führe (Do No Significant Harm – DNSH), unter Einhaltung sozialer und Governance-Mindeststandards ausgeübt werde und im Einklang mit den technischen Bewertungskriterien stehe. Der erste delegierte Rechtsakt (EDG) vom 2.2.2022 konkretisiere die Taxonomie-Verordnung und lege die technischen Evaluierungskriterien für die EU-Umweltziele fest, die einen wesentlichen Beitrag zum Klimaschutz oder zur Anpassung an den Klimawandel leisteten. Dabei führe Anl. 1, Kategorie 7.1 die Kriterien beim Neubau, Kategorie 7.2 diejenigen für Renovierungen und Kategorie 7.7 bei Erwerb und Eigentum aus.

Für Neubauten gelte für das Umweltziel „Klimaschutz“, dass der Primärenergiebedarf (PEB), der die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes definiere, mind. 10 % unter dem nationalen Standard für Niedrigstenergiegebäude, Nearly Zero Emission Building (NZEB), liegen müsse. Für Deutschland seien die Werte des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) rele-

vant. Sowohl für Wohngebäude als auch Nichtwohngebäude seien im GEG Anforderungen in Form eines Referenzgebäudevergleichs definiert. Aktuell erlaubten die nationalen Vorgaben für Niedrigenergiegebäude einen Primärenergiebedarf von rd. 40 bis 75 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr. Somit dürfe der Primärenergiebedarf von Taxonomie-konformen Neubauten am unteren Rand nur noch maximal 36 kWh/m<sup>2</sup> im Jahr betragen. Der Nachweis des PEB erfolge über einen Energieausweis, den Energy Performance Certificate (EPC), der sich in Deutschland nach Bedarfs- und Verbrauchsausweisen differenziere.

In der Kategorie Bestand gälten für nach dem 31.12.2020 fertiggestellte Gebäude die Neubaukriterien. Seitens der EU sei kurz- bis mittelfristig mit weiteren Verschärfungen der Gebäudeeffizienzstandards zu rechnen. Dann könne ein Neubau, der zuvor 10 % unterhalb des NZEB-Standards gelegen hätte, noch vor Baubeginn seine zuvor festgestellte Taxonomie-Konformität verlieren. Zur Orientierung könne vorerst die Bestandschutzregelung des EU Green Bond Standards (EU GBS) dienen.

Bei größeren Gebäuderenovierungen gälten die Anforderungen der EU-Gebäuderichtlinie Energy Performance of Buildings Directive (EPBD). Alternativ stehe eine Verringerung des Primärenergiebedarfs um mindestens 30 % innerhalb von höchstens drei Jahren. Der Nachweis der Energieeinsparung sei durch einen Vergleich des berechneten Primärenergiebe-

darfs vor und nach der Maßnahme zu erbringen. Der Energiebedarf vor der Renovierungsmaßnahme könne in Deutschland durch den GEG-Nachweis nach DIN V 18599 eines Energieberaters erbracht werden, inkl. Erfassung der Gebäudesubstanz und der Anlagentechnik.

Bei der Ermittlung des Primärenergiebedarfs nach der Renovierungsmaßnahme ergebe sich die Verbesserung um 30 % aus einer tatsächlichen Verringerung des Primärenergiebedarfs und einer Reihe von Maßnahmen, die innerhalb von höchstens drei Jahren zur Zielerreichung führten. Bei Nichtwohngebäuden stehe Deutschland vor der Herausforderung, erst einmal Energieeffizienzklassen festzulegen und zu etablieren.

„In der Verkehrswertermittlung von Immobilien besteht beim Thema Klimaschutz noch keine 1:1-Umsetzung der Taxonomie. In der Beleihungswertermittlung dagegen wurden zwischenzeitlich spezielle Softwaremodule entwickelt, die beispielsweise Daten von Energieausweis und Heizung als Pflichtbestandteile berücksichtigen“, so Prof. Ingold. Für Banken bestehe die Pflicht, der Aufsichtsbehörde BaFin zu melden, wie hoch der Anteil an Taxonomie-konformen Immobilien im Portfolio ausfalle. Früher oder später gehöre der Energieausweis ebenso wie der Grundbuchauszug zu den Pflichtunterlagen von Gutachten. Künftig bestünde für Gebäude mit schlechter Energieeffizienzklasse die Gefahr nicht mehr finanzierbar und damit auch nicht mehr veräußerbar zu sein. Das spiegle sich in der Verkehrswertermittlung wider, möglicherweise in den boG über den Ansatz der Kosten, die aufzuwenden seien, um eine erneute Marktfähigkeit herzustellen.

### Auswirkungen der ImmoWertA auf die Immobilienbewertung in Deutschland

„Die am 5.10.2023 veröffentlichten Anwendungshinweise ImmoWertA sind als zusätzliche, unverbindliche Hinweise und Erläuterungen zur ImmoWertV zu verstehen. Sie können als Muster für entsprechende Erlasse der zuständigen obersten Landesbehörden dienen“, berichtete Dr. Daniela Schaper, ö.b.u.v. Sachverständige für Grundstücksbewertung.

Die ImmoWertA ließe sich nur im Abgleich mit der ImmoWertV verstehen, daher orientiere sich der Aufbau der ImmoWertA an dem der ImmoWertV. Beispielsweise entsprächen die Erläuterungen zu § 6 Abs. 1 ImmoWertV der Nr. 6 (1) 1 der ImmoWertA. Die Anlagen würden mit römischen Ziffern gekennzeichnet. Die ImmoWertA umfasse die sieben Anhänge A bis G. Dabei beinhalte Anhang A Erläuterungen zur Modellbeschreibung, Anhang B zu den Barwertfaktoren für die Kapitalisierung, Anhang C zu den Barwertfaktoren für die Abzinsung, Anhang D zur Wertermittlung beim Nießbrauch und bei der beschränkten persönlichen Dienstbarkeit in Form des Wohnungsrechts, Anhang E zur Wertermittlung bei Grunddienstbarkeiten und weiteren beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten, Anhang F zur Wertermittlung beim Überbau und Notweg und Anhang G die Beispielrechnungen zum Erbbaurecht und zum Erbbaugrundstück. Gemäß Nr. 1 (1) 1 ImmoWertA bilde die ImmoWertV für die Wertermittlung den allgemeinen Standard ab und sei grundsätzlich i.S.v. in der Regel, aber eben nicht immer anzuwenden. Als originären Anwendungsbereich der Verordnung definiere die ImmoWertA Anwendungen, bei denen es nach den Vorschriften des BauGB auf den Verkehrswert nach § 194 ankomme, beispielsweise beim prelimitierten Vorkaufrecht, bei der Umliegung oder bei Enteignungsschädigungen. Verpflichtend sei die ImmoWertV zudem, wenn die Gutachterausschüsse auf Grundlage des § 193 Abs. 1 BauGB Gutachten erstellten. Die Anwendung der ImmoWertV könnten sich auch aus einem ausdrücklichen Verweis in Rechtsvorschriften anderer Regelungsbereiche ergeben (Anwendungsbereich kraft Verweisung). Weiterhin nenne die ImmoWertA den faktischen Anwendungsbereich. Da es sich insbesondere im Hinblick auf die in Teil 1 der ImmoWertV normierten Grundsätze der Verkehrswertermittlung um allgemein anerkannte Standards der Wertermittlung in Deutschland handle, entfalte die ImmoWertV eine faktische Bindungswirkung bei der Ermittlung des Verkehrswerts, aufbauend auf der Definition des § 194 BauGB, wenn hierbei der Anwendung der ImmoWertV weder Rechtsvor-

schriften noch die konkrete Zweckbestimmung der Verkehrswertermittlung entgegenstünden. Allerdings könnten es die zur Verfügung stehenden Daten und deren Eignung sowie die Gepflogenheiten des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs erfordern, bei der Wertermittlung von den in den §§ 6 bis 10 ImmoWertV vorgesehenen Öffnungs- und Abweichungsmöglichkeiten Gebrauch zu machen. Konkret biete § 6 ImmoWertV die Öffnung für nicht normierte Verfahren, § 7 ImmoWertV Öffnungs- und Abweichungsmöglichkeiten bezüglich des Verfahrensablaufs bei der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse, § 9 die Öffnung für „andere“ Daten als die der Gutachterausschüsse und für eine sachverständige Schätzung, § 10 ImmoWertV ermögliche Abweichungen aus Gründen der Modellkonformität.

Hinsichtlich der Wahl des Wertermittlungsverfahrens könnten neben den normierten Verfahren ausnahmsweise auch andere Wertermittlungsverfahren zur Anwendung kommen. Dies komme insbesondere in Betracht, wenn die normierten Verfahren nicht zu marktgerechten Ergebnissen führten. Die Wahl eines nicht normierten Verfahrens habe marktgerecht zu erfolgen und sei zu begründen. Das in der ImmoWertA zu § 6 ImmoWertV aufgeführte Ablaufschema erläutere für die normierten Verfahren anschaulich den Ablauf vom vorläufigen Verfahrenswert bis zum Verkehrswert.

Die allgemeinen Wertverhältnisse würden gem. Nr. 7 (1) ImmoWertA im Regelfall durch die jeweiligen Eingangsdaten und sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bereits ausreichend berücksichtigt. Das erfolge beim Vergleichs- und Ertragswertverfahren in der Regel bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswertes, beim Sachwertverfahren erst durch Anwendung des Sachwertfaktors auf den vorläufigen Sachwert. Zur Ermittlung des marktgerechten vorläufigen Verfahrenswerts sei nach Nr. 7 (2) ImmoWertA in jedem Fall zu prüfen, ob die allgemeinen Wertverhältnisse bereits nach § 7 Abs. 1 ImmoWertV ausreichend berücksichtigt worden seien. Werde dabei weiterer Anpassungsbedarf festgestellt, so sei die weitere

Marktanpassung durch marktgerechte Zu- oder Abschläge vorzunehmen.

„Die Berücksichtigung der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale haben durch die starke Betonung der Modellkonformität an Gewicht gewonnen“, so Schaper. Die Zuordnung eines Grundstücksmerkmals zu den allgemeinen oder zu den boG obliege nach Nummer 8.1 ImmoWertA sachverständiger Einschätzung. Hierbei seien die Gegebenheiten des jeweiligen Grundstücksmarktes zu berücksichtigen. Dabei könne dasselbe Grundstücksmerkmal auf dem einen Grundstücksmarkt zu den allgemeinen Merkmalen zählen, auf einem anderen Grundstücksmarkt jedoch eine Berücksichtigung als boG sachgerecht sein. Eine Einordnung als boG komme in Betracht, wenn das Merkmal in einer für diesen Grundstücksmarkt üblichen Weise, Ausprägung oder Intensität vorliege oder wenn das Modell erheblich von den zugrunde gelegten Modellen oder Modellansätzen abweiche.

Die Eignung von Daten könne nur dann sachgerecht nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV geprüft werden, wenn zu den jeweiligen Daten ausreichende Informationen vorlägen. Dies setze bei Vergleichspreisen die hinreichend genaue Beschreibung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale der Vergleichsgrundstücke und des Vertragszeitpunkts, bei Bodenrichtwerten die Darstellung der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale des Bodenrichtwertgrundstücks sowie bei den sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten das Vorliegen einer Modellbeschreibung voraus. Maßstab für die Wahl der Quelle sei die Eignung der Daten. Dabei gelte in der Regel die Vorrangigkeit der Daten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses. Stünden bei diesem keine geeigneten Daten zur Verfügung, könnten Daten von anderen Gutachterausschüssen, Oberen Gutachterausschüsse und zentralen Geschäftsstellen herangezogen werden. Im Übrigen bestünde die Möglichkeit, geeignete Kaufpreise und geeignete sonstige für die Wertermittlung erforderliche Daten aus anderen Quellen heranzuziehen. Deren Eignung stehe gem. Nr. 9 (3) 2 ImmoWertA nicht entgegen, wenn die bei der Ermittlung dieser Daten verwendeten Modellansätze und

Modelle von den Regelungen in § 12 Abs. 5 ImmoWertV i.V.m. den Anl. 1 bis 4 abwichen. Eine Schätzung nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV komme nach Nr. 9 (3) 4 ImmoWertA nur in Betracht, wenn keine geeigneten Daten vorlägen.

§ 10 Abs. 2 ImmoWertV ermögliche, soweit dies zur Wahrung des Grundsatzes der Modellkonformität erforderlich sei, eine Abweichung von Vorgaben der ImmoWertV, erläutere Nr. 10 (2) ImmoWertA. Die Vorschrift schaffe damit die erforderliche Grundlage, um dem übergeordneten Charakter des Grundsatzes der Modellkonformität Rechnung tragen zu können. Die Regelung zielen auf Fälle, in denen für den Wertermittlungstichtag lediglich solche sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten vorlägen, die nicht nach der geltenden ImmoWertV ermittelt worden seien, beispielsweise bei einem Wertermittlungstichtag vor Inkrafttreten der ImmoWertV oder sofern zum Wertermittlungstichtag noch keine nach ImmoWertV ermittelten Daten vorlägen.

Die Gutachterausschüsse ermittelten mithilfe statistischer Verfahren die „üblichen“ Merkmale des Normobjektes. Über die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse mittels Vergleichsfaktoren, Liegenschaftszinssätzen und Sachwertfaktoren erfolge in Stufe 1 die objektspezifische Anpassung zu den marktangepassten Vergleichswerten. Stufe 2 berücksichtige bisher nicht erfasste „übliche“ Grundstücksmerkmale als boG im weiteren Sinne sowie boG im engeren Sinne, wie besondere Ertragsverhältnisse, Bauschäden oder auch Rechte und Belastungen. Am Ende stünden die Verfahrenswerte. Die Berücksichtigung von Abweichungen der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 9 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV erfolge durch die Anpassung mit geeigneten Indexreihen oder in anderer Weise. Bei wertbeeinflussenden Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zum Normobjekt erfolge die Anpassung durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch marktübliche Zu- und Abschläge oder in anderer Weise.

Das Modell für die Berücksichtigung von allgemeinen Wertverhältnissen und boG komme auch bei den wert-

relevanten Daten, wie dem Liegenschaftszinssatz und dem Sachwertfaktor, zum Tragen. So erläutere Nr. 33.2 ImmoWertA, dass erhebliche Abweichungen der wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmale, die nicht sachgerecht über eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes oder anderweitig berücksichtigt werden könnten, in der Regel als boG zu berücksichtigen seien. Entsprechendes gelte beim Sachwertfaktor. Bei starken Abweichungen sei gem. Nr. 9 (1) 4 ImmoWertA zu prüfen, ob eine Anpassung noch sachgerecht möglich sei. „Je mehr allgemeine Grundstücksmerkmale bereits in den vorläufigen Verfahrenswert einfließen, desto weniger Grundstücksmerkmale müssen als boG im weiteren Sinne berücksichtigt werden und desto besser ist die Nachvollziehbarkeit des Gutachtens“, führte Schaper aus.

Weiterhin ging Schaper auf die Ablaufschemata und Beispiele zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen nach § 46 ImmoWertV innerhalb der ImmoWertA ein. Zu den grundstücksbezogenen Rechten und Belastungen zählten grundstücksgleiche Rechte, insbesondere das Erbbaurecht, beschränkte dingliche Rechte, Baulasten, grundstücksbezogene gesetzliche Beschränkungen des Eigentums sowie miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen. Ob grundstücksbezogene Rechte und Belastungen einen Werteeinfluss hätten, sei nach Nr. 46 (1) ImmoWertA in jedem Wertermittlungsfall gesondert festzustellen. Grundstücksbezogene Rechte und Belastungen könnten auch Gegenstand einer eigenständigen Wertermittlung sein. Grundstücksgleiche Rechte seien laut Nr. 46 (2) 1 ImmoWertA beschränkte dingliche Rechte, die in ihrer Ausgestaltung dem Eigentum am Grundstück gleichkämen, eine möglichst unbeschränkte Herrschaftsbefugnis verliehen und im Grundbuch oder einem vergleichbaren öffentlichen Buch, wie dem Erbbaugrundbuch, eingetragen seien. Beschränkte dingliche Rechte, zu denen neben den grundstücksgleichen Rechten auch weitere Rechte gehörten, gewährten dem Rechtsinhaber einen beschränkten rechtlichen Zugriff auf ein Grundstück. Sie seien ebenfalls im Grundbuch eingetragen, erläutere Nr. 46 (2) 2 ImmoWertA.

Der Wert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks könne gem. Nr. 47.14 ImmoWertA – visualisiert durch ein Ablaufschema – erstens über Vergleichspreise für begünstigte oder belastete Grundstücke oder zweitens ausgehend vom Wert des fiktiv nicht begünstigten oder des fiktiv unbelasteten Grundstücks ermittelt werden. Im ersten Fall werde der vorläufige Verfahrenswert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks mithilfe statistischer Auswertung bestimmt. Im zweiten Fall könne hierzu entweder der vom zuständigen Gutachterausschuss ausgewiesene Umrechnungskoeffizient oder der Werteinfluss des Rechts oder der Belastung Berücksichtigung finden. Dabei könne entweder die Berücksichtigung wirtschaftlicher Vor- und Nachteile oder eine andere geeignete Weise zum Ansatz kommen. Nach der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts des begünstigten oder des belasteten Grundstücks sehe der Verfahrensablauf ggf. die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse in Bezug auf das Recht oder die Belastung vor, um den marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu erhalten. Dem Verfahrenswert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks gehe als weiterer Zwischenschritt ggf. die Berücksichtigung weiterer besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale voraus. Nummer 47.15 ImmoWertA erläutere ebenfalls mithilfe eines Ablaufschemas die Verfahrensvarianten zur Ermittlung des Werts des Rechts oder der Belastung. Eine Rangfolge der Vorgehensweisen bestehe nach Nr. 47.16 ImmoWertA grundsätzlich nicht. Die Wahl der Vorgehensweise erfolge in Abhängigkeit der Art des Bewertungsobjekts, unter Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden Daten und der Relevanz des Rechtes bzw. der Belastung.

„Zu beachten sind damit generell zwei verschiedene Arten der Markt-anpassung. Einmal die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse gem. § 7 ImmoWertV, um zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts des fiktiv nicht begünstigten oder fiktiv unbelasteten Grundstücks zu kommen. Zum zweiten die Berücksichtigung der allgemeinen

Wertverhältnisse im Hinblick auf das Recht oder die Belastung gem. § 47 Abs. 1 Satz 2 ImmoWertV, um zum marktangepassten vorläufigen Verfahrenswert des begünstigten oder des belasteten Grundstücks zu gelangen“, erläuterte Schaper. Bei der Wahl des Zinssatzes bedürfe es einer differenzierten Auseinandersetzung. Dabei bestehe keine Dominanz des Liegenschaftszinssatzes. Als Beispiele ging Schaper auf die in Anhang D.I.6 und 7 ImmoWertA aufgeführten Beispiele zum Wohnungsrecht und dem Nießbrauch ein. Bei der Ermittlung des Wertes eines mit einem Wohnungsrecht oder einem Nießbrauch belasteten Grundstücks orientiere sich der Kapitalisierungszinssatz in der Regel an dem objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz. Der Kapitalisierung mit dem Liegenschaftszinssatz liege die Annahme von jährlich nachschüssigen Zahlungsströmen zugrunde. In diesen Fällen sei daher ein jährlich nachschüssiger Leibrentenbarwertfaktor anzusetzen. Bei der Ermittlung des Wertes des Wohnungsrechtes oder des Nießbrauchs könne entsprechend der tatsächlichen Zahlungsströme, wie Mieten, ein monatlich vorschüssiger Leibrentenbarwertfaktor sachgerecht sein. Dafür sei dann ein geeigneter Zinssatz zu wählen und die Wahl zu begründen.

Im Hinblick auf den weiteren Verfahrensablauf zeigte Schaper zahlreiche Baustellen auf. So stünde die Verabschiedung der NHK 2020 und der Regionalfaktoren noch an, die voraussichtlich frühestens Ende 2024 zu erwarten seien. Erst danach werde die Umsetzung durch die Gutachterausschüsse, die Umsetzung in der steuerlichen Bewertung und die Adaption durch die Sachverständigen erfolgen. Es könne noch Jahre dauern, bis die neuen Regelungen von der Praxis angekommen seien. „Sachverständige werden mehr denn je gebraucht, um durch den Dschungel der Regelungen durchzufinden“, so Schapers Prognose.

### Immobilienbewertung im Rahmen von steuerrechtlichen Anlässen

„Genau genommen ist die ImmoWertV vor allem für die Finanzverwaltungen geschaffen worden. Doch wir Immobilienbewerter können sie gut

nutzen und insgesamt ist sie ein gelungenes Gesamtwerk, in das viel zusammengepackt wurde. Sie hat ihre Schwächen, aber sie ist in ihrem Kern stärker als alle Wertermittlungsregelungen zuvor“, stellte **Thorsten Kampe**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung, fest. Bei den steuerrechtlichen Bewertungsanlässen gehe es im Zusammenhang mit der Erbschaft- und Schenkungssteuer letztlich immer darum, den gemeinen Wert zu bestimmen. Dieser sei in § 9 Abs. 2 BewG als Preis definiert, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsguts bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei seien alle Umstände, die den Preis beeinflussten, mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse, zu berücksichtigen. Der gemeine Wert diene der steuerrechtlichen Veranlagung und werde mit Standardansätzen errechnet. Der Verkehrswert sei dagegen das Ergebnis einer sachverständigen Begutachtung mit objektspezifisch angepasster Bewertungsparametern, mit nachvollziehbaren und begründeten Ansätzen.

Bei Einlagen, Entnahmen oder Teilwertabschreibungen komme der Teilwert als Betrag ins Spiel, den ein Erwerber des ganzen Unternehmens, unter der Annahme der Betriebsfortführung (§ 10 BewG), im Rahmen des Gesamtkaufpreises für das einzelne Wirtschaftsgut ansetzen würde. Bei der Absetzung für Abnutzung (AfA) handle es sich um eine Verteilung der Anschaffungskosten und Herstellungskosten des abnutzbaren Anlagevermögens auf die Jahre der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer. Die AfA könne als Betriebsausgabe geltend gemacht werden. Ausgangsdaten für die Bestimmung der AfA seien Anschaffungsdatum, Anschaffungswert und Nutzungsdauer des Wirtschaftsgegenstands in Jahren. Bei Immobilien könnten die (Gebäude-)Anschaffungs- und Herstellungskosten abgeschrieben werden. Zu den Anschaffungskosten zählten Kaufpreis und Erwerbsnebenkosten, zu den Herstellungskosten neben Gebäudekosten u.a. auch die Architektenkosten. Der Bodenwertanteil eines bebauten Grundstücks sei dagegen nicht abschreibungsfähig. Das Einkommensteuergesetz (EStG) setze dabei die AfA unabhängig von der

tatsächlichen Nutzungsdauer fest, auch bei voraussichtlich längerer Nutzungsdauer. Bei tatsächlich kürzerer Nutzungsdauer könne jedoch bei Nachweis und Darlegung einer hinreichend bestimmten voraussichtlichen (Rest-)Nutzungsdauer eine verkürzte Abschreibung erfolgen, so das Urteil des BFH vom 28.7.2021 (IX R 25/19).

Die Finanzverwaltung nehme beim Erwerb einer Immobilie zur Aufteilung zwischen Boden- und Gebäudeanteil immer den Kaufpreis gem. Urkunde. Werde eine Immobilie übertragen und steuerrechtlich mit dem gemeinen Wert eingelegt, gelte es zunächst, im Gutachten den Verkehrswert und in einem zweiten Schritt den AfA-Anteil zu ermitteln. Dazu bedürfe es einer Aufteilung des Verkehrswertes in den Boden- und den abschreibungsfähigen Gebäudewertanteil. Die Ermittlung von AfA-Anteilen besitze eine lange Historie. Die Rechtsprechung des BFH habe bereits im Jahr 1985 die von Sachverständigen und Finanzbehörden verwendete sog. „Restwertmethode“ oder „Rest-durch-Abzug-Methode“ abgelehnt. Im Jahr 2014 habe das Bundesfinanzministerium (BMF) erstmals eine Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung herausgegeben. Die Anleitung für diese „alte“ Arbeitshilfe habe ausgeführt, dass nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung ein Gesamtkaufpreis für ein bebautes Grundstück nach dem Verhältnis der Verkehrswerte oder Teilwerte auf den Grund und Boden einerseits sowie das Gebäude andererseits aufzuteilen sei. „Die Sichtweise aus dem Jahr 2014 führte dazu, dass die Aufteilung auch für Vergleichs- und Ertragswertobjekte nach dem Sachwertverfahren erfolgte. Das Verhältnis der Wertanteile am (Gesamt-)Sachwert wurde dann auf den (Gesamt-)Kaufpreis bzw. Verkehrswert angewendet“, führte Kampe aus. Zum 10.5.2021 habe die Finanzverwaltung die Arbeitshilfe zur Kaufpreisaufteilung novelliert, wodurch neben dem Sachwertverfahren nun auch das Vergleichs- und das Ertragswertverfahren für die Bestimmung des abschreibungsfähigen Gebäudewertanteils zur Anwendung kämen. Die Verfahrenswahl habe dabei nach der Art des Wertermittlungsobjekts unter Berücksichtigung der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr be-

stehenden Gepflogenheiten und der sonstigen Umstände des Einzelfalls, insbesondere der zur Verfügung stehenden Daten, zu erfolgen. Somit müsse den Einflüssen Rechnung getragen werden, die am Grundstücksmarkt die Kaufpreisbildung wesentlich beeinflussten.

In Deutschland würden jährlich rd. 310 Mrd. € vererbt, wobei in 46 % der Fälle eine Immobilie zum Erbe gehöre. Das Finanzamt ermittle den gemeinen Wert einer Immobilie in einem „typisierenden Massenverfahren“ im Rahmen der Bedarfsbewertung vom Schreibtisch aus. Die Bewertungsstelle erstelle den Grundbesitzfeststellungsbescheid als Verwaltungsakt, der die Grundlage für den Erbschaftssteuerbescheid darstelle. Gegen diesen könne innerhalb eines Monats ab Erhalt Einspruch eingelegt werden. Mit der Bewertung von Grundvermögen befassten sich die §§ 176 bis 198 Bewertungsgesetz (BewG). Grundvermögen sei grundsätzlich mit dem Verkehrswert in Abhängigkeit von der Grundstücksart zu bewerten. Für unbebaute Grundstücke (§ 179 BewG) sei die Bewertung in Höhe des letztmalig ermittelten Bodenrichtwertes vorzunehmen. § 182 BewG gebe vor, welches Bewertungsverfahren für bebaute Grundstücke grundsätzlich Anwendung finden solle. Der gemeine Wert sei nach drei Verfahren zu ermitteln. Das Vergleichswertverfahren gelte für Wohnungs- und Teileigentum sowie für Ein- und Zweifamilienhäuser, das Ertragswertverfahren für Geschäftsgrundstücke und Mietwohngrundstücke und das Sachwertverfahren für alle Fälle, in denen kein Vergleichswert vorliege, keine übliche Miete ermittelt werden könne und sonstige bebaute Grundstücke. Der Steuerpflichtige könne nach § 198 Abs. 1 BewG nachweisen, dass der Verkehrswert niedriger als der nach §§ 179, 182 bis 196 BewG ermittelte (gemeine) Wert ausfalle. Der Nachweis könne gem. § 198 Abs. 2 BewG durch ein Verkehrswertgutachten eines staatlich anerkannten oder akkreditierten Sachverständigen erfolgen. Der im Gutachten festgestellte Verkehrswert sei für das Finanzamt grundsätzlich nicht bindend, sondern unterliege der Beweiswürdigung durch die Behörde. Diese überprüfe die inhaltliche Richtigkeit und Schlüssigkeit. Insofern würden an das

Gutachten hohe qualitative Maßstäbe angelegt. Wenn diese allerdings erfüllt seien, habe die Finanzverwaltung wenig Möglichkeiten, das Gutachten abzulehnen. Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts diene nach § 198 Abs. 3 BewG auch ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Bewertungsstichtag zustande gekommener Kaufpreis. Neben einem Gutachten beauftragten Steuerpflichtige Sachverständige häufig auch mit einer Stellungnahme, um fehlerhafte Sachverhalte im Grundbesitzfeststellungsbescheid zu „korrigieren“.

Als typische Bewertungsfälle mit Chancen für den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts nannte Kampe beispielsweise Grundstücke mit einer wirtschaftlich nicht mehr sinnvollen Bebauung. In solchen Fällen komme in der Verkehrswertermittlung das Liquidationsverfahren zum Einsatz. Das Finanzamt ermittle dennoch den Sachwert unter Verwendung des Bodenrichtwertes, dem eine Neubebauung zugrunde liege. Als weitere Beispiele führte Kampe über große Grundstücke, Grundstücke mit wertmindernder Umgebungssituation, schlechtem baulichen Zustand, strukturellem Leerstand oder auch erheblichen Einflüssen durch Rechte am Grundstück aus.

### Willkommen im Chancenmarkt

„Der Neubau steckt aktuell in einer Krise, wie die Insolvenzen von Euroboden, Revitalis, Project Gruppe, Development Partner, Gerchgroup, Fakt oder auch Centrum zeigen“, stellte **Jürgen Michael Schick**, CEO Michael Schick Immobilien, fest. Als mögliche Auswege aus der Krise nannte er die Einführung der degressiven AfA und einer Experimentierklausel, das Abspecken von Normen und Standards, die zügige Bereitstellung von Grundstücken sowie die stärkere Nutzung von seriellem Bauen. Trotz des stark verunsicherten Transaktionsmarktes und fallenden Kaufpreisen für fast alle Asset-Klassen biete die Krise auch Chancen. So entwickelten sich die Kaufpreise bezugsfreier Eigentumswohnungen mit einer Seitwärtsbewegung, und bei Mietwohnungen sei auch in den kommenden zwölf Monaten mit steigenden Preisen zu

rechnen. Anders als der Neubau lebe der Bestand. Im Zeitraum zwischen 2017 und dem zweiten Quartal 2023 seien die Kaufpreise für den Wohnungsbestand lediglich während des Allzeithochs in den Jahren 2020 und 2021 höher ausgefallen als mit durchschnittlich 2.633 €/m<sup>2</sup> im zweiten Quartal 2023. Die Mieten seien in den vergangenen Jahren stetig gestiegen. So ließe sich zwischen den ersten Quartalen 2022 und 2023 in Berlin eine Steigerung der Angebotsmieten im Bestand um 18,6 %, in Leipzig um 7,2 %, in München um 4,2 %, in Hamburg um 4,0 %, in Frankfurt/Main um 2,8 % und in Stuttgart um 1,0 % beobachten. Noch deutlicher hätten die Neubaumieten zugelegt: in Berlin um 16,0 %, in Leipzig um 6,1 %, in München um 7,0 %, in Hamburg um 11,9 %, in Frankfurt/Main um 2,1 % und in Stuttgart um 9,3 %. Die Mietsteigerungen hätten die gesunkenen Kaufpreis-Faktoren kompensiert bzw. teilweise sogar überkompensiert. Chancen eröffneten sich für Value-Add-Strategien, energetische Sanierungen und die Umwandlung von Gewerbe in Wohnen. Ein gewisses Risiko stellten Eingriffe von Politik und Gesetzgeber in den Markt dar.

## Wohnen im Alter

„Die aktuell hohe Einwohnerzahl von rd. 84 Mio. Menschen geht vor allem auf den positiven Wanderungssaldo zurück. Die natürliche Bevölkerungsentwicklung als Saldo aus Geburten und Sterbefällen fällt dagegen in Deutschland schon seit Jahren negativ aus“, berichtete **Matthias Günther**, Vorstand des Pestel Instituts. Der gestiegenen Bevölkerungszahl stehe in vielen Regionen vor allem in den alten Bundesländern kein ausreichendes Wohnungsangebot zur Verfügung, da seit dem Jahr 2002 nicht einmal mehr 300.000 neue Wohnungen pro Jahr entstünden. Aktuell fehlten in Deutschland rd. 700.000 Wohnungen. Der Wohnungsbau sei wegen der Baupreis- und sprunghaften Zinsentwicklung weiter rückläufig. Der demografische Wandel verändere zudem die Altersstruktur. Die einzig sicher wachsende Altersgruppe stelle die der Ruhestandsbevölkerung dar. Über 21 Mio.

Menschen würden in 20 Jahren zur Altersgruppe „67plus“ gehören – rd. 3,6 Mio. mehr als heute. „Deutschland wird sich dann grob in „junge Städte“ und „altes Land“ aufteilen. Es wird Regionen geben, in denen 2050 über 40 % der Bevölkerung Senioren sein werden“, führte Günther aus. Ohne Wanderungsgewinne könnten mit der nachrückenden einheimischen Bevölkerung die in den Ruhestand wechselnden Personen nicht ausgeglichen werden, es entstehe bereits bis 2035 auf dem Arbeitsmarkt eine Lücke von 5,9 Mio. Personen. Der Rationalisierungsdruck in der Wirtschaft steige.

Für die Senioren von morgen – und das seien insbesondere die geburtenstarken Jahrgänge – werde es finanziell eng. In Zukunft würden deutlich mehr ältere Menschen als heute auf staatliche Unterstützung angewiesen sein, um überhaupt ein Dach über dem Kopf zu haben. Zudem steige mit zunehmendem Alter die Wahrscheinlichkeit der Pflegebedürftigkeit. Im Schnitt koste die stationäre Pflege heute rd. 2.410 € pro Monat, die ein älterer Mensch selbst beisteuern müsse. Mehr als die Hälfte der Seniorenhaushalte verfüge über weniger als 2.000 € netto im Monat. Am Ende müsse häufig der Staat einspringen. Die Zahl der pflegebedürftigen Leistungsempfänger habe sich seit 1999 mehr als verdoppelt. Die weitere Zunahme der Leistungsbezieher über die Alterung der Gesellschaft liege bis 2050 bei knapp 1,9 Mio. Personen. Die Ausgaben würden bei konstanten Kosten dann von 54 auf mindestens 77 Mrd. € ansteigen.

Auch der Wohnungsmarkt sei auf die kommende Rentnergeneration der geburtenstarken Jahrgänge nicht vorbereitet: Nur rd. jede siebte Wohnung sei heute altersgerecht. Knapp 54 % der Senioren lebten im Wohneigentum. Im Vergleich zu den Nichtsenioren, die nur 40 % erreichten, ein signifikant höherer Wert. Von den Wohnungseigentümern wohnen gut zwei Drittel im Einfamilienhaus, wobei das freistehende Einfamilienhaus dominiere. Bei rd. 90 % der Eigentümer sei die selbst genutzte Immobilie bereits vollständig entschuldet. Die Mieter lebten zu 87 % im Mehrfamilienhaus. Die Mikrozensuszusatzhebung Wohnen 2022

zeige, dass zwar 81 % der Gebäude eine ausreichende Durchgangsbreite der Haustür und 72 % eine ausreichende Breite der Flure aufweise. Aber nur in knapp 17 % der Gebäude könne die Wohnung stufen- und schwellenlos erreicht werden. Von diesen drei für die Gebäude abgefragten Merkmalen wiesen nur knapp 14 % alle Merkmale auf. In weniger als 40 % der Wohnungen seien alle Räume stufen- und schwellenlos erreichbar und nur gut 20 % verfügten über einen ebenerdigen Einstieg zur Dusche. Da Merkmale der Barriere-Reduktion auch für jüngere Menschen Komfortmerkmale darstellten, sei nicht das Alter maßgeblich, sondern in einem hohen Maße auch die Zahlungsfähigkeit und die Zahlungsbereitschaft, zumal die abgefragten Merkmale vor allem in Gebäuden jüngeren Baujahrs zu finden seien. Bereits heute benötigten rd. 2,8 Mio. Haushalte, in denen Senioren lebten, altersgerechte Wohnungen. Aber nur etwa 600.000 dieser Haushalte hätten eine Wohnung, in der Menschen mit einem Rollator und/oder Rollstuhl klarkämen. Damit fehlten aktuell rd. 2,2 Mio. altersgerechte Wohnungen. Im Jahr 2040 würden rd. 3,3 Mio. altersgerechte Wohnungen gebraucht. Dass es die Seniorenwohnungen dann auch tatsächlich geben werde, sei aus heutiger Sicht allerdings reines Wunschdenken. Deutschland rase gerade mit 100 Sachen in die „Graue Wohnungsnot“.

## Einfluss des Klimawandels auf unser Recht

„Die Politik hängt aktuellen Entwicklungen leider häufig hinterher. Im Januar 2019 stand das Thema Balkonsolaranlagen plötzlich im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussionen“, berichtete Rechtsanwalt Prof. Dr. **Markus Klimsch**, Professor für Wirtschaftsrecht am Center for Real Estate Studies (CRES), im Rahmen seiner Antrittsvorlesung an der Steinbeis Hochschule. Als Vorteile einer Balkonsolaranlage nannte Prof. Klimsch die geringen Anschaffungskosten, die Zuschussmöglichkeiten und die kurze Amortisationszeit. Mit einer Balkonsolaranlage könnten bis zu 600 Watt im Jahr erzeugt werden, ohne die sog. „Bagatelgrenze“ zu überschreiten. Von den rd. 400 € Anschaffungs-

kosten bezuschusse beispielsweise die Stadt Freiburg bis zu 200 €. Mit einer solchen Anlage ließen sich etwa 80 € Stromkosten im Jahr einsparen. Die Einspeisung erfolge über einen speziellen Wechselrichter ins hauseigene Netz. Dabei gelte es gewisse technische Vorgaben nach DIN VDE V 551-0100 zu beachten. So dürfe die Installation nur eine Anlage umfassen, nur nach Vorgabe des örtlichen Netzbetreibers erfolgen und nur durch fachkundiges Personal montiert werden, welches auch prüfe, ob der vorhandene Leiterquerschnitt für die eingespeiste Leistung ausreiche. Neben einer speziellen Energiesteckverbindung bedürfe es eines neuen Stromzählers ohne Rücklaufsperrre. Zudem müsse die Anlage bei der Bundesnetzagentur angemeldet werden.

Aus rechtlicher Sicht gelte es insbesondere bei der Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) Besonderheiten zu beachten. In einer solchen bedürfe die Montage an der Balkonaußenwand oder Hauswand der Zustimmung aller übrigen Wohnungseigentümer, da es sich bei der Hauswand und der Balkonaußenseite um Gemeinschaftseigentum handle. Da die Errichtung mehrerer Balkon-Solaranlagen ein ausreichend dimensioniertes Stromleitungsnetz voraussetze, sei es sinnvoll, die Anlagen durch die WEG und nicht durch die einzelnen Wohnungseigentümer zu errichten. Seit der Reform des Wohnungseigentumsgesetzes zum 1.12.2020 bestehe für jeden Eigentümer gem. § 20 Abs. 2 WEG ein Anspruch auf die Durchführung bestimmter baulicher Maßnahmen, wie dem Gebrauch durch Menschen mit Behinderungen, dem Laden elektrisch betriebener Fahrzeuge, dem Einbruchsschutz und dem Anschluss an ein Telekommunikationsnetz mit sehr hoher Kapazität, sofern er die Kosten hierfür trage (§ 21 Abs. 1 WEG). Ein solcher Anspruch bestehe auch für Mieter gegenüber ihrem Vermieter (§ 554 BGB). Über die Art der Durchführung entscheide weiterhin die WEG. Allerdings sei der Privilegierungskatalog des neuen § 20 Abs. 2 WEG abschließend geregelt und Balkonsolaranlagen seien darin ebenso wenig wie Klimaanlage erwähnt. Stimme die einfache Mehrheit der anwesenden oder vertretenen Miteigentümer für eine Balkonsolaranlage, könne der einzelne unterlegene Miteigentümer

nur einwenden, dass er dadurch – im Verhältnis zu allen anderen Miteigentümern – unbillig benachteiligt werde (§ 20 Abs. 4 WEG). Dabei reichten rein optische Einwendungen nicht aus, es müsse vielmehr zu Beeinträchtigungen, beispielsweise durch Blendungen oder Spiegelungen, kommen. Versage allerdings die einfache Mehrheit der Miteigentümer die Genehmigung einer Balkonsolaranlage, habe eine Anfechtungsklage gegen den (Negativ-)Beschluss – kombiniert mit einer Beschluss-Ersetzungsklage auf Gestattung – derzeit aufgrund des fehlenden gesetzlichen Anspruchs keine Erfolgsaussicht. Wer ohne Beschluss eine Anlage auf seinem Balkon montiere, riskiere, diese wieder abbauen zu müssen, da es an der erforderlichen Vorbefassung in der Eigentümergemeinschaft fehle. Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, habe der Bundestag am 13.9.2023 den Katalog der privilegierten Maßnahmen in § 20 Abs. 2 WEG um eine Nr. 5 erweitert, sodass nun jeder Eigentümer einen Anspruch auf die Genehmigung eines „Steckersolargerätes“ habe. Das Gesetz solle im 1. Quartal 2024 in Kraft treten. Über die Art der Montage entscheide jedoch nach wie vor die WEG. Da auch in § 554 BGB „Steckersolargeräte“ aufgenommen worden seien, könnten künftig auch Mieter einen entsprechenden Anspruch gegen ihren Vermieter geltend machen.

„Der Klimawandel stellt hohe Anforderungen an Gesellschaft und Politik. Letztere muss die Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass rechtlich zulässig und durchsetzbar ist, was technisch möglich und sinnvoll ist. Denn: Was nützen gute Ideen und gute Technik, wenn ihre Umsetzung an rechtlichen Hürden scheitert“, so das Fazit von Prof. Klimsch.

### Der Immobilienzyklus am Wendepunkt

„Es war vorhersehbar, dass der Immobilienzyklus zu Ende geht. Fraglich war nur, woher nach 13 Jahren der „Schwarze Schwan“ kommen würde. Die Geschwindigkeit der Änderungen der ehemals positiven Rahmenbedingungen ist für viele Unternehmen nur schwer händelbar“, führte Prof. Dr. **Claus Lehner**, Professur für Asset Management und digitale Immobilienökonomie am Center for Real Estate

Studies (CRES) und Steinbeis Hochschule, innerhalb seines Antrittsvortrags aus. Die Insolvenzen nähmen zu. Fehler, die bestandhaltende Immobilienunternehmen in den vergangenen Boom-Jahren gemacht hätten, ließen sich nur bedingt heilen. „Wer teuer Immobilien eingekauft und den Fokus nur auf die Werte anstatt die Cash-Fähigkeit legte, kommt aus dieser Nummer nur noch schwer heraus“, so Prof. Lehner. Daher sei der Eingriff durch das Management alternativlos. Notwendig seien Änderungen der Strukturen und des Immobilienportfolios. „Ausgehend von extrem niedrigen Zinsen zur Finanzierung von Immobilieninvestments reicht schon eine geringe Zinsanhebung um 1 oder 2 % aus, um auf Basis des Ertragswertverfahrens oder einer DCF-Bewertung ein Rückschlagpotenzial der Immobilienpreise um 10 bis 40 % zu rechtfertigen“, zitierte der Referent seinen ehemaligen Doktorvater Prof. Heinz Rehkugler. Eine Veränderung von 50 Basispunkten führe zu einer Wertveränderung von 10 %. Hinzu komme, dass Immobilien als Kapitalanlage zumindest temporär gegenüber alternativen Anlageformen mit zwischenzeitlich mehr als 4 % an Attraktivität verloren hätten. Aktuell läge eine multiple Krise aus Inflation, schnellen Zinssteigerungen, geringem Bruttoinlandsprodukt, hohen Energiekosten, Einbruch des Transaktionsvolumens und Baukostensteigerungen von 40 % in den vergangenen drei Jahren vor. Die Baukosten für den Wohnungsbau lägen in München aktuell bei 5.000 bis 5.500 €/m<sup>2</sup> inklusive Nebenkosten. Hierzu kämen die Grundstückspreise on top. Damit lägen die Wohnungsunternehmen zur Refinanzierung weit jenseits von 20 €/m<sup>2</sup> Miete. In München bewege sich der Mietmarkt in den nächsten zwei Jahren auf eine Quadratmeterneubaumiete von 30 €/m<sup>2</sup> zu. „Das ist ein soziales Thema, das die Politik lange verschlafen hat“, so Prof. Lehner. Die Immobilie sei für den Selbstnutzer vor allem als Altersvorsorge weiter attraktiv, die Eigentumswohnungen als Kapitalanlage dagegen nicht. Ein rational entscheidender Käufer werde eine Rendite nicht unterhalb des Fremdkapitalzins akzeptieren. Wohnungsunternehmen und Projektentwickler könnten nicht bei Fremdkapitalzinsen von 4 % und mehr bauen, wenn durch die fertiggestellten Immobilien nur eine Rendite

von 2 bis 3 % erwirtschaftet werden könne. Die Fertigstellungen neuer Wohnungen könnten durchaus auf nur noch 100.000 neue Wohnungen sinken. Die gestiegene Bevölkerungszahl verstärke den schon bestehenden Wohnungsmangel. Dennoch reagiere der Markt schon heute mit Preisabschlägen für energetisch schlechtere Wohnimmobilien, auch im Segment Mehrfamilienhäuser, von bis zu 30 %. In Deutschland bestehe ein Portfolio von rd. 8 Bio. € in Wohnimmobilien, davon müsse die Hälfte ertüchtigt werden. Im Jahr 2045 müssten alle Immobilien klimaneutral sein, ein nicht mehr allzu großer Zeitraum zur Anpassung von Bestandsimmobilien. Es sei Aufgabe des Asset Managements Werte-Vernichter im Portfolio zu identifizieren, die Cash-Fähigkeit zu stärken, die Finanzierungsstruktur zu optimieren, einen strategischen Instandhaltungs- und Sanierungsfahrplan zu erstellen und Projektentwicklungen mit Augenmaß durchzuführen. Die Unternehmen befänden sich mitten in einer Transformation, die es mit einem kreativen Changemanagement zu bewältigen gälte.

Im Anschluss an die beiden Antrittsvorträge überreichte Prof. Jürgen Abendschein, Präsident der Steinbeis Hochschule, Prof. Klimsch und Prof. Lehner in einem feierlichen Akt ihre Berufungsurkunden.

## GEG & Co.: Das novellierte Gebäudeenergiegesetz & Co. – Auswirkungen für Immobilienmakler und -verwalter

„Der Gesetzgeber hat in den vergangenen Jahren zahlreiche Gesetze und Verordnungen zur Energieeinsparung erlassen, die für Eigentümer und Verwalter von Gebäuden relevant sind. So versuchte die Bundesregierung ab September 2022 mit zwei Energiesparverordnungen den stark gestiegenen Energiepreisen für Gas entgegenzuwirken und die Energieversorgung zu sichern. Dabei nahm die Kurzfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSikuMaV), die im April 2023 auslief, kurzfristige Maßnahmen und die Mittelfristenergieversorgungssicherungsmaßnahmenverordnung (EnSimiMaV), die noch bis 30.9.2024 gilt, mittelfristige Maßnahmen in den Blick“,

führte **Markus Jugan**, Geschäftsführender Gesellschafter der Firma Immobilien Jugan Investmentverwaltung, aus. Das Hauptaugenmerk der EnSimiMaV liege bei Gebäuden mit erdgasbetriebenen Wärmezeugern auf dem Heizscheck, den Vermieter im genannten Zeitraum verpflichtend durchführen lassen müssten. Vermieter und Verwalter von Wohngebäuden seien je nach Anzahl der Wohneinheiten bis spätestens Ende September 2024 zudem zu einem hydraulischen Abgleich verpflichtet. Beide Verordnungen umfassten, wie auch die Verordnung über die Heizkostenabrechnung (HeizkostenV), Informationspflichten gegenüber den Nutzern über den Energieverbrauch und mögliche Einsparmaßnahmen.

„Werden in Mehr- oder Einfamilienhäusern mehr als ein Drittel der Fenster erneuert oder mehr als ein Drittel der Dachfläche oder der Fassade gedämmt, muss durch Fachpersonal geprüft werden, ob eine Lüftungstechnische Maßnahme notwendig ist und folglich ein Lüftungskonzept nach DIN 1946-6 notwendig wird“, berichtete Jugan. Ohne Lüftungskonzept könne es zu Schimmelbildung oder anderen Feuchteschäden kommen. Die Norm lege weiterhin fest, dass auch im Neubau und bei Sanierungen von Wohngebäuden ein detailliertes Lüftungskonzept vorliegen müsse, ansonsten hafte der Planer für spätere Feuchte- oder Schimmelschäden.

Mit dem Klimaschutzgesetz seien Ende 2019 im Wesentlichen geltende EU-Vorgaben umgesetzt und eine über den EU-Emissionshandel hinausgehende CO<sub>2</sub>-Bepreisung eingeführt worden. Insbesondere das Brennstoffemissionshandelsgesetz (BEHG) wirke sich seit 2021 auf alle brennstoffverbrauchenden Unternehmen auch im Sektor Gebäude aus.

Aufbauend auf das BEHG ziele das Kohlendioxidkostenaufteilungsgesetz (CO<sub>2</sub>KostAufG) auf die Aufteilung der Kohlendioxidkosten zwischen Vermieter und Mieter entsprechend ihren Verantwortungsbereichen und Einflussmöglichkeiten auf den Kohlendioxidausstoß eines Gebäudes. Das Anreizsystem des Brennstoffemissionshandelsgesetzes solle im Verhältnis von Vermieter und Mieter dergestalt wirken, dass die Nutzer eines

Gebäudes zu energieeffizientem Verhalten und Gebäudeeigentümer zu Investitionen in klimaschonende Heizungssysteme und zu energetischen Sanierungen bewege. Anzuwenden sei das Gesetz grundsätzlich bei allen Gebäuden, in denen Brennstoffe in getrennten oder verbundenen Anlagen zur Wärmezeugung für Heizung oder für Heizung und Warmwasser genutzt würden, für die nach dem BEHG Emissionsfaktoren festgelegt seien. Ausnahmen regle § 11 HeizkostenV.

Die Europäische Union wolle bis 2050 die Netto-Emissionen von Treibhausgasen auf null reduzieren. Um hierfür den rechtlichen Rahmen zu schaffen, sei ein ganzes Bündel an Gesetzen und Verordnungen erlassen worden. Mit Mittelpunkt der Nachhaltigkeitsstrategie für die Finanzwirtschaft und damit mittelbar auch die Immobilienwirtschaft stünden die Kriterien Environmental, Social und Governance, kurz ESG. Das Rahmenwerk ESG Legal Framework beinhalte den EU Green-Deal, die Corporate Sustainability Reporting Directive (CSRD), die Sustainable Finance Disclosure Regulation (SFDR) sowie die EU-Taxonomie. Die CSRD hebe die Nachhaltigkeitsberichterstattung auf eine Stufe mit der Finanzberichterstattung. Zu den finanziellen Kennzahlen von Unternehmen kämen schrittweise nichtfinanzielle Kennzahlen zur Unternehmensbewertung hinzu. Die CSRD-Berichtspflicht gelte für große Unternehmen mit einer Bilanzsumme von mindestens 20 Mio. €, einem Nettoumsatzerlös von mindestens 40 Mio. € oder mindestens 250 Beschäftigten, aber auch für kapitalmarktorientierte mittlere Unternehmen. Die SFDR regle die nachhaltigkeitsbezogenen Offenlegungspflichten im Finanzdienstleistungssektor. Die EU-Taxonomie-Verordnung stelle ein Regelwerk für Unternehmen dar, das die Nachhaltigkeit von Wirtschaftsaktivitäten bestimmter Branchen klassifiziere. Im Mittelpunkt stünden die sechs Umweltziele Klimaschutz, Klimawandelanpassung, nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung sowie Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme.

Als Zwischenziel auf dem Weg zur Klimaneutralität verfolge die EU-



Kommission das Ziel, bis 2030 die CO<sub>2</sub>-Emissionen in der Union um 55 % gegenüber 1990 zu senken. Dafür habe sie das „Fit for 55“-Paket vorgelegt, das auch die Überarbeitung der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (EPBD) beinhalte. Um die ambitionierten Klimaschutzziele zu erreichen, habe die Kommission ein hohes Anforderungsniveau mit dem Fokus auf Mindestenergieeffizienzstandards für den Gebäudebestand vorgeschlagen. Der aktuelle Entwurf werde gerade im Trilog der Institutionen Europäische Kommission, Rat der Europäischen Union und Europäischem Parlament beraten.

Die geplante EPBD mache Pflichtvorgaben für alle Gebäude zum Erreichen der Klimaneutralität bis spätestens 2050. Deutschland habe sich dieses Ziel sogar bis 2045 gesetzt. Neue Wohngebäude müssten ab 2028 klimaneutral errichtet werden, für Bestandsgebäude herrsche im Hinblick auf die Sanierungspflichten das „Worst first“-Prinzip. Bis zum 1.1.2030 müssten Bestandswohngebäude auf Effizienzklasse E, bis zum 1.1.2033 auf Effizienzklasse D ertüchtigt werden. Ab 1.1.2029 gelte für Neubauten, ab 1.1.2033 auch für Bestandsgebäude eine Solarpflicht.

„In Deutschland regelt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), als Habecks Heizungsgesetz bekannt geworden, ab 1.1.2024 den Weg zur Klimaneutralität. Allerdings greifen wesentliche Heizvorgaben im Gebäudebestand erst nach Vorliegen der kommunalen Wärmeplanungen“, so Jagan. Das GEG sehe bis Anfang 2045 den vollständigen Ersatz von fossilen Energieträgern vor, in der Übergangszeit in Neubaugebieten den Betrieb von Heizungsanlagen mit mindestens 65 % erneuerbaren Energien. Bei Baulücken und im Bestand gälten Übergangsvorschriften. Dabei könne der Gebäudeeigentümer frei entscheiden, mit welcher Heizungsanlage er die Vorgaben erfüllen wolle. Zudem sei das GEG mit dem Gesetz zur kommunalen Wärmeplanung, das den Ablauf der Wärmeplanung standardisiere und mit Fristen versehe, verzahnt. Die Wärmeplanungen verpflichteten jedoch weder die Netzbetreiber zu Investitionen noch die Gebäudebesitzer zur Nutzung der

priorisierten Wärmequellen. Das Gesetz sehe in § 102 GEG zudem Ausnahmen in Härtefällen vor.

### Einsatz von ChatGPT in (Immobilien-)Unternehmen

„ChatGPT ist derzeit sehr populär. Die KI kann in Sekundenschnelle eingegebene Fragen beantworten, neue Inhalte, wie Text oder Bilder, erzeugen, ganze Texte zusammenfassen oder Programmier-Codes erstellen“, stellte **Jan Büchel**, Economist für Datenwirtschaft, Institut der deutschen Wirtschaft (IW), fest. Allerdings sei nach der Einführung von ChatGPT durch das Unternehmen OpenAI im November 2022 eine hitzige Debatte über Vorteile, Risiken und Regulierungsbedarf der generativen Künstlichen Intelligenz (KI) entbrannt.

ChatGPT basiere auf sogenannten „Large Language Models“ (LLM). Der Algorithmus nutze riesige Datenmengen an jeglichen im Internet verfügbaren Texten bis einschließlich September 2021. Er berechne jeweils Wahrscheinlichkeiten, mit denen Wörter im Internet hintereinander aufträten und wähle die Wortreihenfolge mit der höchsten Wahrscheinlichkeit aus. Teilweise erfinde das Programm falsche Fakten oder präsentiere gänzlich falsche Vorhersagen („Halluzinationen“). Daher gebe es auch keine Gewähr für die Korrektheit der jeweiligen Antworten.

Potenziale biete ChatGPT auch für Unternehmen. Deutschlandweit seien 330 Mrd. € zusätzliche Bruttowertschöpfung möglich. Microsoft, einer der größten Investoren von OpenAI, plane, KI zukünftig verstärkt in seine Office-Programme 365 zu integrieren. Dadurch könnten Ergebnisse einer Besprechung automatisiert zusammengefasst oder vollständige E-Mails sowie Präsentationen auf Basis von Stichworten erstellt werden. Unternehmen könnten ChatGPT aber auch für eigene Recherchen, zur Textgenerierung oder zur Erstellung von Programmier-Codes nutzen. Bitkom-Umfragen im April und September 2023 zufolge setzten allerdings bislang nur 2 % der 603 befragten Unternehmen ab 20 Beschäftigten in Deutschland ChatGPT ein. Jedoch planten 13 % einen Einsatz von KI-

Anwendungen, wie ChatGPT, zur Textgenerierung. Besonders beliebt sei ChatGPT bei Tech Start-ups, bei denen KI-Anwendungen zur Textgenerierung, wie ChatGPT, bereits zum Einsatz kämen. Als beispielhafte Anwendungsbereiche von ChatGPT nannte Büchel die Weiterentwicklung von Bausoftware, die Softwareprogrammierung für Plattformlösungen, die Recherche von möglichen Geschäftspartnern, die Ergänzung von Softwaretools im Legal-Tech-Bereich sowie dem Aufbau eines Sales- und Marketing-Kanals. Rechtliche Fragen beim Einsatz von ChatGPT ergäben sich beim Urheberrecht, im Haftungsrecht und im Datenschutzrecht. Zudem bestehe bei der Eingabe vertraulicher Informationen in ChatGPT die Gefahr, dass wie es bei Samsung schon geschehen sei, Codes oder andere geheime Daten unbeabsichtigt bei anderen ChatGPT-Nutzern auftauchten. Unternehmen wie Bosch, SAP oder Zalando entwickelten daher eigene „geschlossene“ Lösungen. Die Rechtssicherheit könne durch den geplanten AI Act auf EU-Ebene verbessert werden. „Unternehmen sollten daher individuell prüfen, wie sie ChatGPT sinnvoll einsetzen können. Die Produktivität lässt sich bei repetitiven Aufgaben durchaus erhöhen, allerdings eignet er sich nicht bei Aufgaben, bei denen die faktische Genauigkeit von Bedeutung ist“, sagte Büchel. Es gelte, das Potenzial zu nutzen, ohne die Risiken aus den Augen zu verlieren.

### Förderung von Nachwuchswissenschaftlern

Der DIA-Forschungspreis, den die Deutsche Immobilien-Akademie seit 1999 für wissenschaftliche Arbeiten auslobt, wurde in diesem Jahr für zwei Masterarbeiten verliehen. Prof. Heinz Rehkugler zeichnete **Christine Schlenker** für ihre Masterarbeit mit dem Titel „Qualifizierte Mietspiegel in Deutschland – Eine quantitative Evaluation anhand eines Scoring-Modells“ und **Johann Weiß** für seine Masterarbeit zum Thema „Die empirische Ermittlung und Projektion des Kirchenbedarfs in Deutschland und Entwicklung eines Tools zur standortbasierten Identifikation von Umnutzungspotenzialen“ aus.