

Presseinformation

26. April 2018

Immobilienwirtschaft im Gespräch

49. Freiburger Immobilien-Fachseminar der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg

Die Lage der deutschen Wirtschaft, die Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt, Verhaltensökonomie und Wohnungspolitik standen ebenso auf dem Programm des 49. Freiburger Immobilien-Fachseminars der DIA wie das aktuelle Datenschutzrecht und spezifische Probleme der Immobilienbewertung. Gut 170 Teilnehmer diskutierten mit Experten Hintergründe und Lösungsmöglichkeiten für die Praxis.

Ideen für eine bessere Wohnungspolitik

„Die Mieten und Preise in den Großstädten steigen stetig und belasten zunehmend die privaten Haushalte. Ursächlich hierfür ist ein starker Zuzug in die Städte und eine zu geringe Bautätigkeit“, führte Dr. Ralph Henger, Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik beim Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln, aus. Um den Markt wieder zu entspannen bedürfe es einer deutlichen Ausweitung der Bautätigkeit, etwa über Nachverdichtungen und die Erschließung neuer Stadtviertel. Zielführender als die bisherigen Strategien sei eine Erhöhung des Wohngelds, das ebenso wie die Grundsicherungsleistungen automatisch an die veränderte Kaufkraft und die steigenden Mieten anzupassen sei. Zudem solle der Kauf von Belegungsrechten im Bestand deutlich erweitert werden. Ein großes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum bestehe in der besseren Nutzung des Bestands, etwa durch Dachaufstockungen, Untervermietungen oder durch die Schaffung von Einliegerwohnungen. Als weiteres Instrument nannte Henger die Unterstützung von Haushalten beim Umzug in kleinere Wohnungen und den Ausbau der Verkehrsverbindungen (ÖPNV).

Die Lage der deutschen Wirtschaft – Wachstum ohne Ende?

„Das Bruttoinlandsprodukt wächst in Deutschland seit 1850 mehr oder weniger stark, allerdings hat sich die Wachstumsrate deutlich verringert“, berichtete Professor Timo Wollmershäuser, stellvertretender Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomik und Befragungen in München. In den 1970er Jahren hätte diese noch drei bis vier Prozent betragen, aktuell nur noch ein bis gut zwei Prozent. Hauptursache sei die Abschwächung des Produktivitätswachstums trotz fortgesetzter technologischer Innovationen. Zudem habe

sich die Kapitalakkumulation in Deutschland aufgrund der internationalen Arbeitsteilung, der Globalisierung und der digitalen Revolution verringert. Im Hinblick auf die geleisteten Arbeitsstunden sei Deutschland im europäischen Vergleich das Schlusslicht. Die Wirtschaftspolitik der neuen Bundesregierung wirke vorübergehend stimulierend, da den Koalitionsvereinbarungen zufolge staatliche Transferleistungen und Ausgabenprogramme ausgeweitet werden dürften. Gleichzeitig enttäusche der Koalitionsvertrag bei der Reform des Steuer- und Abgabensystems. Insbesondere bleibe er eine Antwort auf die deutliche Absenkung der Unternehmenssteuern in den USA, aber auch in Frankreich und in Großbritannien, schuldig.

Verhaltensökonomie in der Immobilienwirtschaft

„Nicht nur Käufer und Verkäufer handeln irrational, auch Sachverständige sind Menschen, die ebenso Denk- und Wahrnehmungsfehlern unterliegen, Informationen unrichtig interpretieren und falsche Schlüsse ziehen“, stellte Hauke Kruse, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung aus Hamburg, fest. Verhaltensökonomie beschäftige sich mit menschlichem Verhalten in wirtschaftlichen Situationen. Ihre Erkenntnisse könnten beispielsweise helfen, objektspezifische Grundstücksmerkmale nachvollziehbar zu bewerten und darzustellen. Verhaltensökonomie werde im Bereich Grundstückswertermittlung immer dann bedeutsam, wenn Einflüsse von Entscheidungen unter Unsicherheit einzuschätzen seien. Aus Sicht des Sachverständigen stelle sich dann nicht nur die Frage nach den objektiven Gegebenheiten, sondern nach der Denkweise von Käufern. Solche Fragestellungen ergäben sich insbesondere bei merkantilen Minderwerten, bei Lagebesonderheiten oder auch Baumängeln.

Datenschutzrecht aktuell

„Jede Person hat das Recht über die Preisgabe und die Verwendung seiner persönlichen Daten zu bestimmen“, erläuterte der Freiburger Rechtsanwalt Dr. Dominik Nikol. Die 2016 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) gelte ab 25. Mai 2018 unmittelbar in jedem EU-Mitgliedsstaat. Sie vereinheitliche EU-weit das Datenschutzniveau für natürliche Personen und sichere die gleichen Wettbewerbsbedingungen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten. Ohne Rechtsgrundlage dürfe keine Datenverarbeitung vorgenommen werden. Im Rahmen der Datenerhebung bestünden gemäß Artikel 13 strenge Informationspflichten und zwar offline und online. Die Betroffenen besäßen umfangreiche Rechte im Hinblick auf Information, Auskünfte, Berichtigung, Löschung, Sperrung, Widerspruch und Datenübertragbarkeit. In Betrieben mit zehn und mehr mit der Datenverarbeitung beschäftigten Personen sei zudem ein Datenschutzbeauftragter zu bestellen. Die Datensicherheit sei unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der

Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und des Zwecks der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen sicherzustellen. Hierfür müsse das Unternehmen geeignete technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten. Die Bußgelder seien von bislang maximal 300.000 auf 20 Millionen Euro oder bis zu vier Prozent des weltweit erzielten Jahresumsatzes erhöht worden.

Aktuelle Preis- und Mietentwicklung von Wohnimmobilien

„In Deutschland steigen nicht nur die Neuvertragsmieten, sondern auch die Mietspiegelmieten weiter an“, führte Dr. Volker Reimann von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, aus. Der deutsche Markt für Wohnimmobilien präsentiere sich nach wie vor äußerst heterogen. Durchschnittsdaten könnten daher immer nur Trends aufzeigen. So habe 2017 der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen in München 5.800 Euro pro Quadratmeter betragen. Die Spreizung der Preise im Stadtgebiet liege allerdings in einer Spanne von 2.700 bis 11.470 Euro pro Quadratmeter. Obwohl Hamburg mit einem Durchschnittspreis von 3.940 Euro pro Quadratmeter nur die neunteuerste Stadt sei, lägen die Spitzenpreise hier mit 10.410 Euro pro Quadratmeter gar nicht so viel niedriger. Auch bei den Neuvermietungs-mieten stehe München mit Marktmieten von durchschnittlich 13,20 Euro pro Quadratmeter für zehn Jahre alte, 75 Quadratmeter große Wohnungen unverändert an der Spitze. Die Mietspanne reiche jedoch von 8,20 bis 21,90 Euro pro Quadratmeter. Auch hier erreicht die Spitzenmiete in Hamburg mit 20,40 Euro pro Quadratmeter einen fast ähnlich hohe Wert, obwohl die Durchschnittsmiete bei 10,30 Euro pro Quadratmeter liege.

Wertermittlung von denkmalgeschützten Immobilien

„Die Wertermittlung von denkmalgeschützten Immobilien wird oftmals nicht marktgerecht durchgeführt, sei es aus Vereinfachungsgründe oder aus Unkenntnis“, so die Erfahrung von Andreas Jardin, Sachverständiger für Immobilienbewertung bei der Oberfinanzdirektion Rheinland. Der Denkmalschutz gehöre aufgrund der Erhaltungspflicht, des Abbruchverbots, des Instandhaltungsgebots sowie des Wiederherstellungsgebots zu den stärksten Bindungen des Privateigentums. Der Denkmalschutz unterliege der Kulturhoheit der Länder. Dementsprechend gebe es kein bundeseinheitliches Denkmalschutzgesetz. Der Denkmalschutz könne sich wertmindernd, werterhöhend oder gar nicht auf den Verkehrswert auswirken. Es gelte einerseits die Einschränkungen durch die Denkmaleigenschaft hinsichtlich der Nutzbarkeit und der Erhaltungspflicht zu berücksichtigen. Andererseits

müssten insbesondere die steuerlichen Vorteile, die sonstigen Förderungen und der Ambiente-Gewinn eines Denkmals beachtet werden.

Instandhaltungsstau richtig kalkulieren

„Die DIN EN 13306:2018-02 unterteilt Instandhaltung in die beiden Kategorien vorbeugende Instandhaltung und korrektive Instandhaltung“, erläuterte Professor Josef Kraus, Lehrstuhl Facility Management an der Beuth Hochschule für Technik Berlin. Instandhaltung orientiere sich an den allgemein anerkannten Regeln der Technik wie sie die europäische Norm EN 45020 definiere. Zur Kalkulation von Instandhaltungskosten gebe es mehrere Methoden: die Schätzung der anfallenden Kosten, eine Berechnung nach der Formel von Peters, die Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung oder das Differenz-Verfahren. Stelle der Gutachter bei der Verkehrswertermittlung einen Instandhaltungsstau fest, müsse er diesen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigen. Im Rahmen von Praxisbeispielen zeigte Professor Kraus Besonderheiten von Gebäuden der 1960er und 1970er Jahre auf und legte dar, dass Sicherheitsmängel über einen Instandhaltungsstau hinaus gingen.

Bewertung bei weit zurückliegenden Stichtagen

„Die Bewertung bei geringer Datenlage ist die Königsdisziplin der Wertermittlung“, stellte Stephan Zehnter, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung in München, fest. Insbesondere in solchen Fällen sei der Sachverstand und die Erfahrung von Sachverständigen der Immobilienbewertung gefragt. Solche Bewertungssituationen träten häufig bei weit zurück liegenden Stichtagen oder auch in abgelegenen Regionen mit einer Bebauung im Außenbereich auf. Der Bundesgerichtshof habe in seinem Urteil (XII ZR 49/99) ausgeführt, dass in solchen Fällen „andere Erfahrungswerte heranzuziehen“ seien, insbesondere ein Gutachten eines erfahrenen, mit der konkreten Marktsituation vertrauten Sachverständigen. Im Gutachten gelte es, die allgemeine Marktsituation zum Stichtag, die Objektart und persönliche Erfahrung mit dieser Objektart, den Teilmarkt und seine Wirkungsweisen beziehungsweise Wechselwirkungen mit anderen Teilmärkten zu beschreiben und daraus nachvollziehbare Ausgangspunkte und Rückschlüsse darzulegen. Der Grundsatz laute, vom Bekannten auf das Unbekannte schließen.