

Presseinformation

19. April 2021

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

Wasserlagen als Wertsteigerungsfaktor, Praxiserfahrungen mit der Datenschutzgrundverordnung und die Reform des Mietspiegelrechts standen ebenso auf dem Programm des 52. Freiburger Immobilien-Fachseminars der DIA wie spezifische Probleme der Immobilienbewertung. Gut 180 Teilnehmer informierten sich – Corona-bedingt per Videokonferenz - über aktuelle Entwicklungen und Anwendungsmöglichkeiten in der Praxis.

Wasserlagen als Wertsteigerungsfaktor

„Wohnen mit Blick auf das Wasser ist bei Nutzern begehrt, das Angebot beschränkt. Entwicklungen an Wasserlagen weisen daher außergewöhnliche Wertentwicklungen auf“, erläuterte Professor **Thomas Beyerle**, Head of Group Research der Catella Gruppe. Erstaunlicherweise fielen messbare Wertsteigerungen nicht nur bei Lagen direkt am Wasser, sondern auch bei Bestandsbauten im Umfeld der Neubauten auf. Eine besonders hohe Wertsteigerung verzeichneten Grundstücke in der Rummelsburger Bucht in Berlin, deren Bodenrichtwerte zwischen 2016 und 2020 bei direkter Wasserlage um 650 Prozent gestiegen seien. Die meisten Waterfront-Developments der vergangenen Jahre seien Umnutzung, Umstrukturierung und Neugestaltung von innenstadtnahen brachgefallenen Hafen- und Ufergebieten. Diese verwandelten sich in Folge einer Reorganisation und Verlagerung von Hafennutzungen in urbane Quartiere mit gemischten Nutzungen. Als Beispiele präsentierte Beyerle die Hamburger HafenCity, die Überseestadt in Bremen und den Kreativkai in Münster. Davon zu unterscheiden seien städtebauliche Neubauprojekte, welche entweder an renaturierten Wasserläufen lägen oder für die gänzlich neue Wasserflächen geschaffen würden wie bei der Aaseestadt in Münster oder dem Dortmunder Poenixsee. Mit deutlichem Abstand seien dann klassische, bisher unbebaute Wassergrundstücke zu finden. „Die Wahrscheinlichkeit, eine Baugenehmigung für ein Projekt in Wasserlage zu erhalten, wo bisher Grün und Vögel vorherrschten, ist äußerst gering“, so Beyerle. Wasserlagen erforderten zwar häufig Mehrkosten von rund 20 Prozent bei der Gebäudetechnik, dennoch setze sich auch künftig der Trend von Immobilienprojekten am Wasser fort.

Erfahrungen mit der DSGVO in der Praxis

„Die Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) vereinheitlicht EU-weit das Datenschutzniveau für natürliche Personen und sichert die gleichen Wettbewerbsbedingungen bei der

Verarbeitung personenbezogener Daten“, führte Rechtsanwalt **Sven Johns** von der Berliner Kanzlei Mosler+Partner Rechtsanwälte, aus. Ohne Rechtsgrundlage dürfe keine Datenverarbeitung vorgenommen werden. Unternehmen müssten geeignete technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau personenbezogener Daten zu gewährleisten. Die Bußgelder seien gegenüber dem Bundesdatenschutzgesetz (BDSG) von maximal 300.000 auf 20 Millionen Euro oder bis zu vier Prozent des weltweit erzielten Jahresumsatzes erhöht worden. Damit habe sich der Respekt vor der Bußgeldandrohung, die Furcht vor Abmahnungen und Schadensersatzansprüchen von betroffenen Personen erhöht. Als Pflicht-Maßnahmen für Immobilienunternehmen nannte Johns unter anderem die Erstellung einer Datenschutzerklärung auf der Webseite, die Erarbeitung und Versendung von Informationsschreiben zum Datenschutz für die Kunden, die Erstellung eines Löschkonzepts für Kundendaten und die Sicherstellung der Umsetzung, die Dokumentation der technischen und organisatorische Maßnahmen, sowie mindestens einmal jährlich eine Schulung. „Die Anforderungen der DSGVO sind in den Immobilienfirmen umsetzbar, allerdings könnte die Bereitschaft zur Auseinandersetzung und Einbindung größer sein“, lauteten Johns Erfahrungen aus der Praxis.

Mietspiegelreform und Wertermittlung

„Die ortsübliche Vergleichsmiete spielt bei Mieterhöhungsverlangen eine zentrale Rolle. Eines ihrer Abbildungsinstrumente, der Mietspiegel, ist in jüngerer Zeit, auch in Form des qualifizierten Mietspiegels, in gerichtlichen Verfahren verstärkt in Frage gestellt worden“, stellte **Stephan Zehnter**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung, Mieten und Pachten, fest. Der Streit habe sich häufig an der Frage entzündet, ob der Mietspiegel nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Mit dem Mietspiegelreformgesetz (MsRG) und der Mietspiegelverordnung (MsV), die als Referentenentwürfe vorlägen, wolle der Gesetzgeber die Rechtssicherheit qualifizierter Mietspiegel, ihre Bedeutung und ihre Akzeptanz bei Mietern und Vermietern von Wohnraum stärken. Die in der Gesetzesbegründung hervorgehobene Bedeutung einer guten Datengrundlage für die Erstellung qualifizierter Mietspiegel stimmte Zehnter ebenso zu wie der geplanten Einführung einer Auskunftspflicht für Vermieter und Mieter sowie der erleichterten Nutzung von Behördendaten. Bedenken äußerte Zehnter dagegen im Hinblick auf die Absicht, die Grundsätze zur Erstellung qualifizierter Mietspiegel „auf das Wesentliche“ zu beschränken, diese durch die MsV vorzuschreiben und die wissenschaftliche Qualität auch dann zu vermuten, wenn die zuständigen Behörden und Interessenvertreter den Mietspiegel als qualifiziert anerkannt hätten. Hier seien Zweifel an der Qualität so erstellter Mietspiegel angebracht, formales Recht stehe dabei über materiellem Recht.

In der Wertermittlung ergebe sich bei Anwendung des Ertragswertverfahrens der Rohertrag aus den marktüblich erzielbaren Erträgen. Fraglich sei, was bei der Vielzahl von Vertragstypen, Ausnahmeregelungen und kommunaler satzungsrechtlicher Eingriffe in den Wohnungsmarkt überhaupt noch als ortsüblich anzusetzen sei. Für Immobilienbewerter gewinne daher die intensive Beobachtung der Märkte ihres eigenen Bewertungsraumes und die Untersuchung der Modelle von Mietspiegel, Liegenschaftszins und sonstiger für die Wertermittlung relevanter Daten an Bedeutung.

Bodenwert bei Mietpreisbindungen - Modellansätze des Hamburger Gutachterausschusses

„Der Gutachterausschuss in Hamburg beschäftigt sich schon seit einigen Jahren mit der Frage, in welcher Höhe sich eine Mietpreisbindung beim Verkauf oder der Bestellung von Erbbaurechten städtischer Wohnbaugrundstücke auf den Bodenwert auswirkt“, erläuterte **Volker Junge**, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses für Grundstückswerte in Hamburg. Weitere Wertermittlungsanlässe stellten die Ablösung von Wiederkaufsrechten beziehungsweise der Verkauf von Erbbaugrundstücken gegen Mietbindungen sowie die Ermittlung von Verkehrswerten und Bodenwerten bei bestehenden Mietbindungen dar. Es gebe unterschiedliche Arten der Mietbindungen mit differenzierten Rechtsfolgen. Das Grundmodell des Hamburger Verfahrens gehe vom unbelasteten Bodenwert aus und berücksichtige die Mietbindung als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale durch marktgerechte Abschläge. In Hamburg werde der Mietwohnungsbau regelmäßig durch ein Aufteilungsverbot gesichert. Der Abzug für ein unbefristetes Aufteilungs- beziehungsweise Selbstnutzungsverbot habe der Gutachterausschuss aus dem lageabhängigen Verhältnis zwischen dem Vergleichswert von Neubau-Eigentumswohnungen und dem Ertragswert des Mietwohnhaus-Neubaus in Hamburg ermittelt. Die Marktanpassungsfaktoren lägen je nach Bindungsdauer zwischen 0,3 für eine 20-jährige Bindungsdauer und 1,0 für eine Bindungsdauer ab 55 Jahren.

Baulandmobilisierungsgesetz – Mobilisierung auch in der Immobilienbewertung?

„In Deutschlands Ballungsräumen hinkt das Angebot an Bauland für Wohnimmobilien der Nachfrage hinterher. In der Folge steigen Kaufpreis und Mieten seit Jahren“, berichtete **Irmgard Schilling**, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung aus Mülheim an der Ruhr. Zur Aktivierung von Bauland und der Sicherung bezahlbaren Wohnens solle das Bauplanungsrecht mit dem Baulandmobilisierungsgesetz angepasst werden. Eine hohe Bedeutung komme den Begriffen „angespannter Wohnungsmarkt“ und „Allgemeinwohl“ zu. Wesentliche Änderungen des Baugesetzbuchs (BauGB) durch das Baulandmobilisierungsgesetz beträfen die Einführung

eines neuen Bebauungsplantyps für den Wohnungsbau, die Erweiterung der Befreiungsmöglichkeiten für das Bauen im Innen- und Außenbereich sowie die leichtere Anwendung von Baugeboten und die Erweiterung der Vorkaufsrechte der Kommunen. Streit habe es vor allem um die Verschärfung des Baugebots und den Genehmigungsvorbehalt für die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen gegeben. In der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sehe das Gesetz die Einführung der neuen Baugebietskategorie „Dörfliches Wohngebiet“ vor. Für Immobilienbewerber erschwerten die neu eingeführten Lagemerkmale, die zahlreichen Ausnahmetatbestände, die Ausweitung der Baugebote, die neuen sektoralen Bebauungspläne sowie die zeitlichen Befristungen die Beurteilung des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs und die Vergleichbarkeit der Objekte.

Ansprechpartner für die Presse:

Peter Graf

Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)
an der Universität Freiburg
Eisenbahnstraße 56
79098 Freiburg
Tel.: 0761 – 20755-12
graf@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.