

Presseinformation

12.4.2022

Immobilienprofis setzen auf Weiterbildung

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

Aktuelle Themen und lebhaftes Diskussionsgeschehen bestimmten zwei Tage lang das 53. Freiburger Immobilien-Fachseminar der DIA. Antworten gab es auf die Fragen wie umgehen mit Eigenheimen der 1950er bis 1970er Jahre, welche Faktoren bestimmen die Entwicklung der Immobilienpreise bis 2060, wie sieht das Marktverhalten und die Performance deutscher Wohnungsunternehmen aus, welche Trends und Treiber bestimmen den Gesundheitsimmobilienmarkt und sind ESG-Kriterien ein Wettbewerbsfaktor für Investorenentscheidungen. Im Bereich Immobilienbewertung drehten sich die Fragestellungen um die sachgerechte Ermittlung von Marktwerten älterer Fertighäuser, die Berücksichtigung von Altlasten und Gebäudeschadstoffen und die notwendigen Anpassungen der Gutachten an die neue Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV). Gut 230 Teilnehmer informierten sich über aktuelle Entwicklungen und Anwendungsmöglichkeiten in der Praxis.

Prognose der Bevölkerungsentwicklung, Haushaltszahlen und Immobilienpreise bis 2060

„Im Hinblick auf die Demografie gelten weiterhin die bereits bekannten Faktoren: Deutschland schrumpft und altert“, stellte Professor **Bernd Raffelhüschen**, Professor für Finanzwissenschaft an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg und DIA-Gesamtstudienleiter, fest. Daran ändere auch die Corona-Pandemie nichts. Die Nachfrage nach Wohnraum basiere jedoch nicht auf der Zahl der Köpfe, sondern auf Anzahl und Struktur der Haushalte. Der Trend zur Versingelung, die längere Lebenszeit, Remanenz-Effekte und die Veränderung der Arbeitswelten stärkten die Nachfrage. „Bis 2060 zählen wir in jedem Jahr mehr Haushalte als heute und verzeichnen daher nie wieder eine so geringen Nachfrage wie aktuell“, stellte Professor Raffelhüschen fest. Die Mär von extrem stark gestiegenen Wohnungspreisen halte einer empirischen Analyse nicht stand. Nach einem deutlichen Preisrückgang der realen Wohnimmobilienpreise zwischen 1995 und 2008, seien sie ab 2010 wieder gestiegen, lägen aber immer noch deutlich unter dem Niveau Anfang der 1980er Jahre. Die Erschwinglichkeit von Immobilien habe sich zudem seit Anfang der 1980er Jahre stark erhöht. Unsinnig sei auch die häufig kolportierte These, steigende Immobilienpreise ließen die Mieten explodieren. Der Durchschnittsmieter wende in Deutschland heute lediglich ein Fünftel seines Nettoeinkommens für die Miete auf.

Marktverhalten und Performance deutscher Wohnungsunternehmen

„Steigende Mieten in Großstädten finden in den öffentlichen Diskussionen schnell einen Schuldigen: Die privaten Anbieter des Mietwohnungsbestandes, vor allem in Form börsennotierter Wohnungsgesellschaften“, führte Professor **Heinz Rehkugler**, wissenschaftlicher Leiter am Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES), aus. Die vertiefte Analyse von Performance und Marktverhalten öffentlicher, genossenschaftlicher und privater Wohnungsunternehmen zeige, dass börsennotierte Wohnungsgesellschaften ihren Aktionären je nach Eintritts- und Austrittszeitpunkt durchaus kräftige Gewinne beschert hätten. Die extrem hohen Renditen privater Gesellschaften im vergangenen Jahrzehnt seien jedoch nur zu geringen Teilen Ergebnis der operativen Performance, sondern überwiegend durch externe Kapital- und Wohnungsmarkteffekte ausgelöst. Die Zukunft werde im Hinblick auf Belastungen durch höhere Zinsen und Verpflichtungen zu Klimaschutzinvestitionen vermutlich weniger rosig aussehen. „Der politische Bedarf und die mögliche Wirkung einer ‚Zähmung‘ der Privaten zur Verhinderung von ‚Ausbeutung‘ der Mieter bis hin zur Enteignung dürfte sich in Grenzen halten“, so das Fazit von Professor Rehkugler.

Trends und Treiber auf dem deutschen Gesundheitsimmobilienmarkt

„Im Jahr 2021 verzeichnete der Gesundheitsimmobilienmarkt in Deutschland ein Transaktionsvolumen von 3,76 Milliarden Euro“, berichtete Dr. **Jan Linsin**, Head of Research Germany von CBRE. Angesichts der alternden Bevölkerung in Deutschland und des zunehmenden Pflegemangels werde die Nachfrage nach wohnwirtschaftlich genutzten Gesundheitsimmobilien wie Pflegeheimen, betreutem Wohnen und Servicewohnen sowie nach Immobilien der Primär- und Sekundärversorgung in den kommenden Jahren weiter steigen. Die defensive und konjunkturunabhängige Eigenschaft der Anlageklasse mit sehr verlässlichen und langfristigen Cashflows mache Gesundheitsimmobilien auch für Social Impact Funds zunehmend attraktiv.

Als Hemmnis wirke sich der Mangel an investitionsfähigen Produkten und das knappe Angebot an Grundstücken für den Bau neuer Anlagen aus. Zudem stünden die knappen Flächen in deutlichem Wettbewerb mit anderen Nutzungsarten, insbesondere in Ballungsräumen. Der stark ausgelastete Bausektor und die gestiegenen Gestehungskosten für Neubauten schafften ebenso wie der Fachkräftemangel und die steigenden Personalkosten weitere Engpässe.

ESG als Wettbewerbsfaktor in Investorenentscheidungen

„Im Hinblick auf die Covid-19-Pandemie scheinen die langfristigen Folgen des Klimawandels in den Hintergrund geraten zu sein. Doch das Thema ESG bleibt trotz aktueller Herausforderungen und wirtschaftlichen Risiken der richtungweisende Megatrend in der Immobilienwirtschaft“, erläuterte Professor **Thomas Beyerle**, Managing Director Catella

Property Valuation. Die EU wolle bis 2050 Klimaneutralität erreichen. Daher habe der europäische Gesetzgeber umfassende Anforderungen an das Thema Nachhaltigkeit in den drei Dimensionen Environmental, Social and Governance, kurz ESG-Kriterien, formuliert. Das Ziel der EU im Finanz- und Anlagebereich sei es, privates Kapital in nachhaltige Investitionen zu lenken. Mit einem umfassenden Bündel an Regulierungen sollten Risiken aus den Bereichen ESG und Klimaschutz im Risikomanagement der Unternehmen und Gesellschaften verankert werden. Die Ausrichtung an den ESG-Kriterien sichere die Wertstabilität der Immobilien aufgrund der Energie-Effizienz und Sorge darüber hinaus für weniger Volatilität in der Fondsperformance. Nachhaltige Objekte böten das Potenzial für höhere Mieten, Renditen und Verkaufsumsätze. Allerdings müsse Nachhaltigkeit immer als Prozess mit der Notwendigkeit stetiger Anpassung verstanden werden.

Eigenheime der 1950er bis 1970er Jahre – Perspektiven des Bestandes

„Ältere Ein- und Zweifamilienhäuser der Baujahre 1949 bis 1978 sind gekennzeichnet durch ausbleibende Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen, die heraufziehende Gefahr einer ungelösten Nachfolgethematik im Zuge des demografischen Wandels sowie regional-räumliche Verschiebungen bis hin zur Peripherisierung“, erläuterte **Bernd Hallenberg**, Seniorwissenschaftler beim Berliner vhw Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung. Die Marktaussichten für ältere Eigenheime hingen von einer ganzen Reihe von Faktoren ab, deren potenzielle Wirkungen uneinheitlich oder sogar gegenläufig einzuschätzen seien. Chance bestünden vor allem dort, wo der Abstand zwischen Neubau und Bestandshäusern besonders groß sei, da hier auch weniger leistungsfähige Nachfrager die Möglichkeit zur Umsetzung ihrer Eigentumswünsche erhielten. Hinzu kämen fehlende Anlagealternativen, eine gestiegene Attraktivität ländlichen Wohnens und der Effekt neuer Arbeitsformen. Allerdings gelte es die fallweise hohen Modernisierungskosten zu berücksichtigen, die den Preisvorteil erheblich relativieren könnten.

Marktwerte für ältere Fertighäuser sachgerecht ermitteln

„Die Wertermittlung älterer Fertighäuser stellt selbst erfahrene Sachverständige vor Herausforderungen, da es kaum Vergleichswerte gibt“, konstatierte **Stephanie Schäfer**, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung. Ältere Fertighäuser wiesen Besonderheiten an Fassade, Deckenplatten, Fenster/integrierte Rollläden, Innentreppen und Wandstärke auf und seien häufig durch einen spezifisch muffigen Geruch gekennzeichnet. Eine Menge Informationen böte der Blick in die Baubeschreibung. Als typische Probleme älterer Fertighäuser klassifizierte Schäfer weiterhin die Schallübertragung, die geringe Tragfähigkeit der Wände, die Empfindlichkeit der Materialien und höhere Sanierungskosten. Die Befragung von 270 Gutachterausschüssen und oberen

Gutachterausschüssen sowie von 535 Maklern und Sachverständigen des Branchenverbandes IVD Immobilienverband Deutschland habe gezeigt, dass die Vorgehensweise zur Berücksichtigung der Besonderheiten dieser Immobilien bei der Wertermittlung uneinheitlich ausfalle. Schäfer empfahl, die Ausstattungsklasse tiefer anzusetzen, Baukostenabschläge vorzunehmen und sich ein Schadstoffgutachten vorlegen zu lassen.

Wertermittlung von Grundstücken mit Altlasten

„Das Thema Altlasten umfasst neben der Schadstoffbelastungen von Boden und Grundwasser auch die Gebäudeschadstoffe und die Abfallentsorgung“, berichtete **Rudolf Höhl**, CEO der Umwelttechnik Gesellschaft in Villingen-Schwenningen. „Ohne Prüfung der Altlastensituation ist die Wertermittlung nicht als Verkehrswert zu qualifizieren, da eine wesentliche wertbeeinflussende Komponente möglicherweise nicht berücksichtigt ist“, so Höhl. Für die Ermittlung der Schadstoffbelastung, die Bewertung der Gefahrenlage, die Abstimmung mit den Behörden, die Auswirkungen auf die Nutzung sowie die Berücksichtigung des Abfallrechts und des Arbeitsschutzes könnten erhebliche Kosten und Zeitaufwand entstehen. Bisher gebe es keine abgestimmten Grenzwerte beim Boden- und Grundwasserschutz, der Abfallbeseitigung und der Verwertung von Boden und Bauschutt. Das werde sich ab August 2023 mit Inkrafttreten der Mantelverordnung mit ihren aufeinander abgestimmten Grenzwerten, ändern. Bei Abbruchmaßnahmen schreibe die Verordnung künftig ein Gutachten über Gebäudeschadstoffe zwingend vor, auch für nicht gewerblich genutzte Wohn- und Bürogebäude. „Senken Sie Ihr eigenes Haftungsrisiko durch die aktive Auseinandersetzung mit dem Thema Altlasten. Schalten Sie erfahrene Fachgutachter frühzeitig mit ein. Denken Sie dabei an den notwendigen Zeitbedarf und die teilweise nicht unerheblichen Kosten. Mit an die Standortsituation angepassten Schadstoffuntersuchungen lassen sich die schadstoffbedingten Risikofaktoren für alle senken“, lautete Höhls Appell an alle Immobilienwertermittler.

Anpassungsbedarf bei Verkehrswertgutachten in Bezug auf die ImmoWertV 2021

„Die Geschwindigkeit der Änderungen im Markt hat deutlich zugenommen. Mit der jüngsten Novellierung der ImmoWertV besteht entsprechender Anpassungsbedarf in den Gutachten“, erläuterte Professor **Martin Ingold**, Professur für Immobilienwirtschaft/Schwerpunkt Immobilienbewertung am Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES). Die neue Immobilienwertverordnung (ImmoWertV) umfasse fünf Abschnitte mit insgesamt 54 Paragraphen und fünf Anlagen. Der Anpassungsbedarf mit deskriptivem Charakter umfasse die Gliederungspunkte allgemeine Angaben, Grundstück und bauliche Anlagen, solche mit bewertungstechnischem Charakter die Teile Wertermittlung und Anlagen. Die neue

ImmoWertV finde für alle Gutachten, die ab dem 1. Januar 2022 erstellt würden, Anwendung, auch wenn der Wertermittlungstichtag vor diesem Datum läge. Für die Gutachterausschüssen bestehe eine Übergangsregelung bei der Anwendung der in den Anlagen eins und zwei festgeschriebenen Modellansätzen bis zum 31.12.2024. „Insgesamt gesehen weist die neue ImmoWertV wenig materielle Neuerungen auf“, so das Fazit von Professor Ingold.

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.