

27. Freiburger Immobilientage der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und des Vereins Alumni Immo Freiburg

Die Auswirkungen der Corona-Krise, die Vereinbarkeit von Urbanität und Mobilität und neue Formen der mobilen Arbeits- und Wohnwelten ebenso auf dem Programm der 27. Freiburger Immobilientage von DIA und ihres Alumni Vereins Immo Freiburg wie Themen aus dem Bereich Wertermittlung. Corona-bedingt fand die Veranstaltung in hybrider Form statt. Neben den Teilnehmern der Präsenzveranstaltung konnten auch die per Livestreaming zugeschalteten Teilnehmer mit den Experten aus Wissenschaft und Praxis diskutieren.

Corona – Schulden ohne Ende

„Im vergangenen Jahr erzielte der staatliche Gesamthaushalt zum sechsten Mal in Folge einen Überschuss. Aufgrund der Corona-Pandemie gerät die deutsche Finanzpolitik erheblich unter Druck. Die durch die Pandemie bedingten Mehrausgaben und insbesondere die resultierenden staatlichen Einnahmeausfälle verstärken die Herausforderungen, die aufgrund der demografischen Entwicklung ohnehin zu meistern sein werden und das nicht nur kurzfristig“, führte Professor **Bernd Raffelhüschen**, Direktor des Forschungszentrums Generationenverträge an der Universität Freiburg und DIA-Studienleiter, aus. Die Nachhaltigkeit der öffentlichen Finanzen in Deutschland sei deutlich geschrumpft. Aktuell betrage die Nachhaltigkeitslücke aus expliziten und impliziten Staatsschulden in einem mittleren Szenario 345,0 Prozent des BIP. Im Vergleich zum Vorjahreswert von 219,9 Prozent sei das ein Anstieg um 125,1 Prozentpunkte. Die entstehenden fiskalischen Lasten verteilen sich intergenerativ höchst unterschiedlich, die stärksten Belastungen kämen auf Kinder und Jugendliche sowie nachfolgende Generationen zu. In diesem Zusammenhang stelle sich die Frage nach der Verhältnismäßigkeit der politisch verordneten Vollbremsung der deutschen Wirtschaft zur Eindämmung der Corona-Pandemie. „Keine Regierung der Welt ist imstande, Leben zu retten – wir können nur Leben verlängern oder verkürzen“, so Professor Raffelhüschen. Unter dem Strich koste der Wachstumseinbruch deutlich mehr Lebensjahre, als damit bewahrt werden konnten. Deshalb seien die Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie unverhältnismäßig. Der Einbruch des Bruttoinlandsprodukts senke nicht nur das Wohlstandsniveau, sondern bremse auch den Anstieg der Lebenserwartung. Während einer Krise verliere neben dem technischen auch der medizinische Fortschritt an Fahrt. Die intensive Suche nach einem Corona-Impfstoff binde Kapazitäten, die jetzt nicht mehr zur Bekämpfung der Volkskrankheiten zur Verfügung stünden. Breche das BIP um ein Prozent pro Jahr ein, koste das die Deutschen eine Lebenserwartung von 0,89 Monaten. Der Gesamtbevölkerung gingen damit mehr als 37 Millionen Lebensjahre verloren. Durch Lockdown und Kontaktverbote seien hingegen circa 60.000 Todesfälle verhindert worden, was unter

Berücksichtigung des Durchschnittsalters der Verstorbenen maximal 557.000 Lebensjahren entsprechen.

Mobilität und Wohnen - Neue Perspektiven für die Stadtentwicklung

„Das stetige Bevölkerungswachstum in Großstädten führt zu einem Anstieg des Wohnungsbedarfs, der im Inneren der Städte zunehmend schwieriger zu decken ist“, führte Dr. **Christian Oberst**, Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik am Kölner Institut der deutschen Wirtschaft, aus. Auch in der Zukunft sei mit einem weiteren Bevölkerungswachstum der Städte zu rechnen, da Agglomerationsvorteile vor allem in den großen Ballungsräumen mit moderner Wirtschaftsstruktur zu einer vorteilhaften wirtschaftlichen und demografischen Entwicklung in den Zentren führten. Die steigenden Preise und Mieten in innerstädtischen Stadtvierteln führe zu einer Verlagerung der Bautätigkeit und der Wohnungsnachfrage an die Stadtränder und Speckgürtel der Großstädte. Der Erfolg dort geschaffener neuer Quartiere hänge jedoch stark von der Qualität einer zeitnahen Verfügbarkeit von bedürfnisgerechten Mobilitätsangeboten ab. Denn mehr Menschen bedeuteten auch mehr Verkehr. Damit wachse der Bedarf nach einer guten Verkehrsinfrastruktur, die den Individualverkehr, vor allem aber einen attraktiven und funktionierenden öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) berücksichtige. Für den Erfolg neuer Stadtquartiere sei es maßgeblich, dass der ÖPNV-Anschluss vor Bezugsfertigkeit der ersten Wohnungen fertiggestellt sei. Wohnstandortentscheidung privater Haushalte entstünden aus der Abwägung von Zentralitäts- und Mobilitätskosten. „Die gute ÖPNV-Anbindung eines neuen Stadtquartiers am Ortsrand ist mit höheren Immobilienpreisen, aber geringen Mobilitätskosten verbunden“, so Oberst. Am Beispiel von Köln zeigte er auf, dass für die Lagen des städtischen Gebiets außerhalb des Zentrums und im Umland Preisabschläge von 1,0 bis 5,0 Prozent für zehn Minuten zusätzliche Reisezeit mit dem öffentlichen Verkehr zum Hauptbahnhof zu verzeichnen seien. Die Verbesserung der Infrastrukturqualität führe zu erheblichen Lagevorteilen. Die Wertsteigerungen durch einen ÖPNV-Anschluss bei der Anbindung und Erschließung neuer Wohnungsbauflächen böten über Planungswertgewinne auch Finanzierungspotenzial für Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen.

Flexible Workspace - Hype oder nachhaltiges Anlageprodukt?

„Trotz steigender Nachfrage nach flexiblen Arbeitsplatzangeboten spielen entsprechende Bürokonzepte sowohl am deutschen Markt als auch global eine noch untergeordnete Rolle und machen weltweit weniger als zwei Prozent des gesamten Büroflächenbestandes aus“, berichtete **Holger Weber**, Leiter Research bei Art-Invest Real Estate Funds in Köln. In der modernen Arbeitswelt würden Netzwerkstrukturen und Projektorganisation traditionelle hierarchische Strukturen schrittweise ablösen. Für das flexible und kreative Arbeiten in

Projektteams erfordere es entsprechende Arbeitsumgebungen, welche sich im Unternehmen selbst häufig nicht abbilden ließen. Eine Alternative biete die Inanspruchnahme von Flexible Workspaces externer Betreiber. Angesichts eines erwarteten Potenzials von 15 bis 30 Prozent Flexible-Workspace-Anteil am Bürobestand bis 2030 sei die Angebotslücke in diesem Segment groß. Eines der Hauptargumente für solche Arbeitsplatzlösungen sei neben der flexibleren Organisation innovativer, bereichsübergreifender und zeitlich befristeter Projektteams die Kostenersparnis. Je nach Bedarf könnten flexible Arbeitsplätze oder auch Konferenz- und Besprechungsräume hinzugebucht oder abgebaut werden. Dadurch lasse sich der Flächenbedarf in teuren Lagen spürbar reduzieren, wodurch die Mietbelastung sinke. In engen Märkten böten Flexible-Workspace-Betreiber ihren Nutzern so die Möglichkeit, zu attraktiven Konditionen in Lagen präsent zu sein, zu denen sie sonst keinen Zugang hätten. „Aktuell verhindert jedoch der derzeitige Angebotsengpass am Büromarkt eine zügigere Ausbreitung von Flexible Workspace. Ein nennenswertes Wachstum ist daher nur antizyklisch möglich“, erläuterte Weber. Gegenwärtig existierten in Deutschland knapp über eine Million Quadratmeter an Flexible Workspace. Für weitere fast 357.000 Quadratmeter seien bereits Mietverträge abgeschlossen worden. Insgesamt entfielen auf die Top 10-Betreiber wie Regus/Signature, Design Office oder WeWork gut 55 Prozent des Flexible-Workspace-Bestandes. Der Flexible Workspace Bestand in den Big7 habe sich in den vergangenen zehn Jahren genau entgegengesetzt zum dortigen Büroflächenangebot entwickelt. Je geringer dort die Leerstandsquote am Büromarkt ausgefallen seien, desto mehr Flexible Office Flächen seien eröffnet worden. Mit 4.035 Quadratmeter je Space seien die in der Pipeline befindlichen Standorte zudem größer als der derzeitige Durchschnitt von 1.575 Quadratmetern. Investoren seien bei Coworking-Objekten, insbesondere seit dem gescheiterten Börsengang und der Neubewertung von WeWork, zurückhaltend. In Deutschland existiere bisher kein Investment-Vehikel für Coworking-Investments. „Nach der Expansionsoffensive in den Hauptstädten, breiten sich Flexible Office Betreiber derzeit ungeachtet des WeWork-Effekts in den Regionalzentren aus. Covid-19 dürfte zwar kurzfristig zu einer Nachfragedelle führen, wird den allgemeinen Trend aber mittel- bis langfristig nicht aufhalten können“, so Webers Prognose. Die Skepsis vieler Anleger gegenüber Flexible-Workspace-Anbietern sei nach wie vor hoch. Erst durch gemeinsame Standards der Erfolgsmessung ließen sich Standorte und Betreiberkonzepte für Investoren miteinander vergleichen. Das Ausweisen von Kennziffern, wie der Preis je Workstation, deren durchschnittliche Auslastung wie auch der Erlös je Workstation, schaffe dabei Transparenz.

Der Markt für Studentenwohnungen und Micro-Apartments

„Studentenwohnungen und Micro-Apartments haben sich zu einer eigenständigen Assetklasse entwickelt“, sagte **Felix Embacher**, Bereichsleiter für Masterplanungen und

Sonderwohnformen bei bulwiengesa, in München. In diesem Segment ließen sich wohnungswirtschaftliche und gewerbliche Konzepte unterscheiden. Micro-Living sei bei weitem kein reines Studentenprodukt, auch wenn diese Nutzergruppe einen Anteil von 54 Prozent einnehme. Die übliche Aufenthaltsdauer in den vollmöblierten Einheiten reichten je nach Nutzergruppen von weniger als vier Wochen bis mehr als drei Jahren. Die Vermietung zu All-In-Mieten habe sich als Standard durchgesetzt. Diese lägen laut aktuellem Marktreport der Initiative Micro-Living im Mittel bei 542 Euro pro Monat, bewegten sich in einer sehr breiten Spanne von 250 bis 1.310 Euro und reflektierten damit die große Heterogenität der Apartmenthäuser hinsichtlich Objekt- und Lagequalitäten, der Apartmentgrößen sowie der jeweiligen Stadt und Mieterklientel. A- und B-Städte stellen mit 65 Prozent den größten Anteil an Apartmenthäusern. Das in den meisten Städten strukturelle Missverhältnis aus kleinteiligem Wohnungsangebot und -nachfrage beschere den Anbietern Auslastungsquoten von durchschnittlich 93 Prozent. Viele der Apartmenthäuser seien hochwertig ausgestattet und böten zahlreiche und umfangreiche Gemeinschaftsflächen. Einher gehe damit aber zumeist auch ein gewisser Mietaufschlag für die Apartments, um diese meist ertragslosen Flächen quer zu subventionieren. Mit Flächeneffizienzen von durchschnittlich 68 Prozent seien die Apartmenthäuser im Mittel daher etwas weniger effizient als konventioneller Wohnungsbau. Die Bewirtschaftungskosten lägen im Schnitt bei 4,79 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche, wobei neue Gebäude mit 5,25 Euro pro Quadratmeter interessanterweise die höchsten Werte aufwiesen. Im Schnitt verfügten die Apartmenthäuser über 0,20 Pkw-Stellplätze je Wohnplatz, bei einer Auslastung von durchschnittlich 65 Prozent, wobei sich der Zusammenhang aus der Vermietungsquote von Kfz-Stellplätzen und der Stadtgröße deutlich erkennen lasse. Embacher empfahl, Stellplatzschlüssel standort- und zielgruppenadäquat anzusetzen und kreative Lösungen bei der Umsetzung von Mobilitätskonzepten zuzulassen. Durch die Corona-Krise hätten sich bereits im April 2020 gewisse Eintrübungen im Marktgeschehen gezeigt.

Anwälte und Immobilienbewerter vor Gericht

„Bei der mündlichen Gutachtenerstattung vor Gericht sehen sich Immobilienbewerter immer wieder attackierenden Fragen ausgesetzt, die nicht selten einem Verhör gleichkommen.“, stellte Rechtsanwalt Dr. **Guido Eusani**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung, vom Solinger Büro Dr. Eusani & Françoise Rechtsanwälte, fest. Rechtsanwälte seien vor Gericht der Wahrnehmung von Parteiinteressen verpflichtet, Sachverständige dagegen obliege bei der mündlichen Verteidigung ihrer Gutachten die Pflicht zur Wahrung von Objektivität. Während die Rechtsprechung dem Rechtsanwalt in seinem Kampf für das Recht auch verbal weitreichende Freiräume zugestehe, setze sich der Sachverständige schnell dem Vorwurf der Befangenheit mit entsprechenden Haftungsfolgen aus. Kenntnisse der Immobilienbewertung könnten dem Rechtsanwalt und seinem Mandanten

Zeit und Geld sparen. Die Immobilienwirtschaft habe in den vergangenen drei Jahrzehnten eine hohe Professionalisierung erfahren. Neben Berufs- und Hochschulausbildungen seien zahlreiche Weiterbildungsmöglichkeiten mit verschiedenen Schwerpunkten, darunter auch in der Immobilienbewertung, installiert worden. Eusani forderte, angesichts der zunehmenden Bedeutung von Immobilienwerten für die Rechtsprechung, die Grundlagen der Immobilienbewertung in das Curriculum von Fachanwaltsausbildungen aufzunehmen, oder diese zumindest als interdisziplinäre Fortbildungsinhalte für die Fachanwaltschaft anzubieten.

Moderne Datenvisualisierung und Statistik in der Immobilienbewertung

„Das Ziel von Datenanalysen ist nicht die Analyse selbst, sondern die Nutzung der Analyseergebnisse. Visualisierung kann die Interpretation und Akzeptanz analytischer Studien deutlich steigern“, stellte **Peter Ache**, Leiter der Geschäftsstelle Oberer Gutachterausschuss für Grundstückswerte in Niedersachsen, fest. Mit Hilfe von Grafiken, Diagrammen, Kurven und interaktiven Karten könne das menschliche Auge Mengen, Verteilungen, Trends und Zusammenhänge auf einen Blick erfassen. Dies spiele auch in der Immobilienbewertung eine große Rolle. Allerdings gelte es dabei einige Grundregeln zu beachten, um der Visualisierung ein Höchstmaß an Aussagekraft und Verständlichkeit zu verleihen. Nach der Auswahl der Kernbotschaft, gelte es den passenden Diagrammtyp zu wählen, die Visualisierung nicht mit Informationen zu überfrachten, die Geschichte hinter den Daten zu erzählen und auf alle nicht notwendigen Linien, Farben, Zahlen und Bilder zu verzichten. Um die Belastbarkeit der Ergebnisse transparent nachvollziehen zu können, müssten die Datenbasis, die Analysemethoden und das zugrundeliegende Modell offengelegt werden.

Immobilienrichtwerte – Ableitung und Anwendung in der Praxis

„Immobilienrichtwerte lassen sich als georeferenzierte, auf einer Karte abgebildete durchschnittliche Lagewerte für Immobilien beschreiben, die sich auf ein für diese Lage typisches Normobjekt beziehen“, berichtete Diplom-Ingenieur **Wilfried Mann**, Sachverständiger für Immobilienbewertung. Sie dienten als Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke im Sinne von Paragraph 13 Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) und böten somit eine Orientierungshilfe, die es ermöglichen solle, den Wert einer Immobilie unter Berücksichtigung von Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage festzustellen. Immobilienrichtwerte würden sachverständig aus der Kaufpreissammlung abgeleitet und durch Beschluss des Gutachterausschusses stichtagsbezogen festgesetzt. In Nordrhein-Westfalen würden sie für die Teilmärkte Eigentumswohnungen, freistehende Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihen- und Doppelhäuser sowie Mehrfamilienhäuser beziehungsweise Mietwohnhäuser ermittelt. Der für das Gebiet ermittelte Immobilienrichtwert beziehe sich auf ein vom Gutachterausschuss definiertes Normobjekt, bezogen auf den Quadratmeter

Wohnfläche. Die Immobilienrichtwerte seien ohne Garagen und Stellplätze angegeben und nur innerhalb des Modells des jeweiligen Gutachterausschusses zu benutzen. Daher seien für Umrechnungen von Kaufpreisen auf Immobilienrichtwertgrundstücke oder umgekehrt von Immobilienrichtwerten auf Bewertungsgrundstücke auch die Umrechnungstabellen des Gutachterausschusses zu verwenden. Die Anwendung von Immobilienrichtwerten entschärfe das Datenschutzproblem in Bezug auf eine korrekte Anonymisierung der Kauffälle. Für die kommunale Wertermittlung seien Immobilienrichtwerte ein optimales Mittel zur schnellen Abschätzung und auch zur qualifizierten Bewertung von Immobilien. Für den nicht sachverständigen Bürger böten Immobilienrichtwerte bei Kaufentscheidungen eine geeignete Orientierungshilfe, da die Anwendung von Umrechnungskoeffizienten an den Richtwert auch für Laien möglich sei. Auch Investoren könnten sich damit schnell über das Preisgefüge einer Stadt informieren.

Mit einfachen Tools den digitalen Auftritt professionell gestalten

Die Mediennutzung ist passiv. Makler können eine gut optimierte Webseite haben und dennoch leer ausgehen, wenn die Webseite aufgrund der Inhalte nicht überzeugt oder die gewünschte Zielgruppe nicht die passenden Keywords in die Suchmaschine eingibt“, sagte **Jan Kricheldorf**, CEO der Berliner Wordliner Gesellschaft. Zudem gelte es das digitale Wettbewerbsumfeld zu kennen. Mit unterschiedlichen Tools beispielsweise von Sistrix lasse sich der Wettbewerb, die lokale Indexierung, die genutzten Keywords, die Sichtbarkeit der Webseite, die Flexibilität des Systems und die Erreichbarkeit der Webseite über die Anwendungsprogrammierschnittstelle (API) analysieren. Durch die API stiegen die Zugriffe von Benutzern von außen und damit die Verweildauern. Dadurch ließen sich bessere Positionen bei Google erreichen und die Relevanz der Seite steige. Makler könnten ohne großen Aufwand auf ihren Webseiten Preisauskünfte, Marktdaten in Echtzeit und Informationen zu den Provisionen anbieten. Die Sichtbarkeit und das Interesse an der Webseite erhöhten sich mit dem Einbau dynamischer Inhalte. Diese ließen sich ebenso wie das E-Mail-Marketing, die Kontaktpflege und das Generieren von Referenzen mit digitalen Tools automatisieren.