

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

Aktuelle Themen und lebhaftes Diskussionsgeschehen bestimmten zwei Tage lang die 29. Freiburger Immobilientage der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und ihres Alumni Vereins Immo Freiburg (aif). Reaktionen der deutschen Immobilienmärkte auf steigende Inflation und Zinsen, Innenstädte als Herausforderung für die Stadtplanung und Cybersicherheit in Zeiten verstärkter Homeoffice standen ebenso auf dem Programm wie Themen aus dem Bereich Wertermittlung. Zudem wurde zum 24. Mal der DIA-Forschungspreis verliehen, mit dem neben der Aus- und Weiterbildung auch die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit aktuellen Fragestellungen unterstützt wird. Gut 250 Teilnehmer informierten sich in der hybrid gemanagten Veranstaltung über aktuelle Entwicklungen und Anwendungsmöglichkeiten in der Praxis.

Reaktionen der deutschen Immobilienmärkte auf steigende Inflation und Zinsen

„Nach einer Erholung zu Jahresbeginn lässt sich aktuell aufgrund multipler Unsicherheiten und geopolitischer Risiken eine deutliche Eintrübung der Geschäftsaussichten bei Unternehmen und Dienstleistern beobachten. Ein weiterer Rückgang der wirtschaftlichen Dynamik wird in eine Rezession führen“, erläuterte Professor **Felix Schindler**, Head of Research & Multi Manager Business der Hamburger HIH Invest Real Estate. Neben einem Stimmungseinbruch bei den Konsumenten komme es zudem zu realen Kaufkraftverlusten in Folge anziehender Inflationsraten. Die EZB stehe vor dem Dilemma, trotz restriktiverer Geldpolitik in den USA und hoher Staatsverschuldung in Europa für Geldstabilität zu sorgen. Aufgrund stark steigender Personal- und Materialkosten melde die Baubranche die Stornierung zahlreicher Aufträge. Für Projektentwickler werde die Kalkulation von Projekten zunehmend schwieriger. Weitere Belastungen entstünden durch höhere Finanzierungskosten. „Wer heute noch investiert, setzt auf viel, oft sogar zu 100 Prozent auf Eigenkapital“, so Professor Schindler. Auf dem Investmentmarkt habe in Deutschland nach einem starken ersten Quartal im zweiten und dritten Quartal Zurückhaltung eingesetzt. Die Renditekompression der vergangenen Jahre sei bei Büro- und Logistikrenditen beendet. Die Bürovermietungsmärkte zeigten gegenüber dem Vorjahr eine Erholung, allerdings finde eine zunehmende Differenzierung zwischen den Märkten und Teillagen statt. Das geringe Angebot an jungen, ESG-konformen Gebäuden in den zentralen Lagen sorge für Flächenknappheit und steigende Spitzenmieten.

Innenstädte als Herausforderung für die Stadtplanung

„Die Freiburger Altstadt wurde im Zweiten Weltkrieg in weiten Teilen zerstört. Nach dem Krieg übernahm die Stadtplanung beim Wiederaufbau die Straßenverläufe und die kleinteiligen

Strukturen, die die Innenstadt noch heute prägen“, berichtete Prof. **Martin Haag**, Baubürgermeister der Stadt Freiburg. Auch in Freiburg spüre der innerstädtische Einzelhandel die wachsende Konkurrenz des Online-Handels. Der demografische Wandel führe zu einer Nachfrageumstrukturierung. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten sehe sich Freiburg keinen Problemen von Bevölkerungsrückgang, abnehmender Kaufkraft und externen Einkaufszentren gegenüber. Das seit 1992 bestehende Einzelhandelskonzept habe sich als ein erfolgreiches Instrument zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsprojekten erwiesen. Mit der Schließung des großen inhabergeführten Modehauses Kaiser im Sommer habe das Thema Leerstand an Sichtbarkeit gewonnen. Durch neue temporäre Pop-up-Stores für junge Unternehmen und Künstlergruppen solle Leerständen entgegengewirkt werden. Beim Thema Innenstadt nur an den Einzelhandel zu denken, greife jedoch zu kurz. In der Innenstadt müssten viele Akteure zusammenarbeiten. Mit einem umfassenden Konzept und neuen Ideen solle die Freiburger Innenstadt attraktiver gestaltet werden. Dieses gliedere sich in kurzfristige Sofortmaßnahmen sowie strategisch-konzeptionelle und investive Maßnahmen.

Verwalterentgelte in der Immobilienwirtschaft

„Die Verwalterentgeltstudie 2021/22 bestätigt, dass sich die Teuerungsrate für Verwalterentgelte weiterhin unterhalb der Inflationsrate bewegt, obgleich die Anforderungen von gesetzlicher und technischer Seite deutlich zugenommen haben“, stellte Professor **Marco Wölfle**, Studienautor und wissenschaftlicher Leiter des Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES), fest. Die Studie basiere auf einer umfangreichen Umfrage bei Immobilienverwaltern im Bereich WEG-Verwaltung, Mietverwaltung, Zinshäuser und Gewerbeverwaltung zwischen April und Oktober 2021. Die Erhebung liege damit in einem Zeitraum vor der stark steigenden Inflation. Die Auswertungen lieferten Erkenntnisse zur Höhe und Struktur der Verwalterentgelte sowie der Leistungen in Grundpauschalen und Sonderentgelten. Die Entgelte der Verwalter von Wohneigentum-Gemeinschaften (WEG) bewegten sich im Mittel von 33,11 Euro je Einheit und Monat bei Wohnanlagen bis zu zehn Einheiten und 20,71 Euro bei Anlagen ab 99 Einheiten. Mindestumsätze für die Verwaltung seien eher in Städten verbreitet. In der Regel werde ein Gebäude nicht unter 250 € pro Monat verwaltet. Etwa 80 Prozent der WEG-Verwalter übernahmen die Verwaltung erst ab einem Volumen von mindestens zehn Einheiten. In der Mietverwaltung bewegten sich die durchschnittlichen Entgelte je nach Anzahl der Einheiten zwischen 32,73 Euro und 23,80 Euro je Einheit und Monat. Bei prozentualen Vergütungen in der Mietverwaltung liege der Median bei 5,75 Prozent der Netto-Ist-Miete. Weiterhin verdienten Verwalter an zusätzlich vereinbarten Sonderleistungen.

Homeoffice als Herausforderung für die Cybersicherheit von Unternehmen

„Mit der Corona-Pandemie hat die Arbeit im Homeoffice an Bedeutung gewonnen. Für die Cybersicherheit von Unternehmen ist das herausfordernd, denn durch die zunehmende Zahl der mit dem Firmennetzwerk verbundenen Systeme vergrößert sich die Angriffsfläche“, erläuterte **Barbara Engels**, Senior Economist für Industrieökonomik und Wettbewerb am Kölner Institut der Deutschen Wirtschaft. Cyberangriffe fänden jederzeit statt und träfen jeden. Seit Jahren steige die Intensität, mit der deutsche Unternehmen angegriffen würden. Die Angriffe verlagerten sich zunehmend in den digitalen Raum. Die Schäden, die durch Cyberkriminalität entstünden, erreichten jedes Jahr neue Rekordhöhen. Im Jahr 2021 seien von den 223,5 Milliarden Euro entstandener Schäden rund 52,5 Milliarden Euro auf die Arbeit im Homeoffice zurückzuführen gewesen. Die höhere Zahl verteilter Angriffspunkte mache die unternehmenseigene IT vulnerabler. Zusätzlich zu den IT-Lösungen im Unternehmen vor Ort müssten auch die zahlreichen Systeme im Homeoffice und die Verbindungen der Systeme geschützt werden. Für die Angreifenden ergäben sich daraus deutlich mehr Einfallstore als vor der Corona-Pandemie. Angriffsmethoden, Angriffswerkzeuge und Angriffspunkte seien vielfältig. Zu den häufigsten Angriffsmethoden zählen Phishing, die Infizierung mit Malware und Angriffe auf Passwörter. Engels empfahl Unternehmen, ein Notfallmanagement einzurichten, bei Erpressungen Anzeige zu erstatten, kein Lösegeld zu zahlen und Cybersicherheit als kontinuierlichen Prozess zu verstehen.

Digitale Prozesse in der Immobilienbewertung

„Neue digitale Lösung können aufwändige analoge Abstimmungsprozesse und Datentransfers in Wertgutachten durch KI-gesteuerte digitale Prozesse ersetzen“, berichtete Dr. **Christina Mauer**, Founder & CEO des Münchner Start-ups einwert, deren Dissertation 2020 mit dem DIA-Forschungspreis ausgezeichnet worden war. Aufgrund der manuellen Bearbeitung dauerten Gutachten von der Unterlagenbeschaffung über die Objektbesichtigung bis hin zur Gutachtenerstellung teilweise mehrere Wochen und verursachten viel Koordinationsaufwand. Der Ersatz der manuellen Arbeit durch intelligente Parameterermittlung ermögliche es Wertermittlern, intelligenter zu bewerten und nachvollziehbare Bewertungen sowie nachhaltige Erkenntnisse mit kürzeren Durchlaufzeiten zu liefern. Der Hype-Begriff Big Data sei auf dem intransparenten Immobilienmarkt oft fehl am Platz. Vorhandene Immobilienmarktdaten seien meist weder groß, noch komplex, noch änderten sie sich schnell und könnten daher problemlos mit herkömmlichen Techniken verarbeitet werden. Digitale Prozesse böten der Immobilienbewertung große Chancen, aber jeder müsse für sich identifizieren, an welchen Stellen er den meisten Mehrwert generieren könne. Nicht jeder digitalisierte Prozess sei per se besser. Zudem gelte es, die Digitalisierung der Bewertungsprozesse durch einen Sachkundigen anzuleiten oder zumindest sehr eng zu

begleiten. Hilfreich sei zudem die Bildung von Partnerschaften, um die Potenziale voll auszuschöpfen.

Novellierung der BelWertV aus Sicht der Praxis

„Auf die Banken brechen aktuell zahlreiche regulatorischen Änderungen herein“, führte **Andreas Ostermann**, Leiter der Immobilienbewertung in der NORD/LB, aus. In diesem Zusammenhang stehe auch die Novellierung der Beleihungswertverordnung (BelWertV), die seit 2006 die kreditwirtschaftliche Wertermittlung regelt. Am 4. Oktober 2022 sei die Pfandbriefrechtliche Änderungsverordnung (PÄV) in Kraft getreten, die auch Änderungen der BelWertV umfasse. Bei der Feststellung nachhaltiger Merkmale des Objekts und deren Einflussgrößen auf die Bewertung sei neu der betrachtete Zeitraum zu benennen und seine Angemessenheit nachvollziehbar darzulegen. Zur Umsetzung führe die Neuregelung verpflichtend die Aufstellung von Zeitreihen für wertbeeinflussende Parameter ein. Diese Pflicht werde der Datenverfügbarkeit beispielsweise seitens der Gutachterausschüsse für verschiedene Objektarten in unterschiedlichen Teilmärkten nicht gerecht. Der in Paragraph 4 formulierte Vermietungsabschlag bei eigennutzungsfähigen Objekten sei nicht praxisgerecht. Zum einen müsse die Würdigung vor dem Hintergrund der jeweiligen Marktsituation und Datenlage erfolgen und zum anderen differenzierten die Gutachterausschüsse bei der Auswertung von Vergleichspreisen teilweise zwischen vermieteten und bezugsfreien Eigentumswohnungen; ein möglicher Vermietungsabschlag wäre dann bereits in den zur Verfügung gestellten Daten eingepreist. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten sehe die BelWertV eine Umstellung von vorgegebenen Bandbreiten auf Mindestsätze vor und nähere sich damit der Idee zur Anlage der ImmoWertV. Durch die Konkretisierung der Einzelpositionen der Bewirtschaftungskosten, die insgesamt mindestens 15 Prozent betragen müssten, werde klargestellt, dass insbesondere Kosten für das Modernisierungsrisiko hierbei nicht anzurechnen seien. Die Ausklammerung insbesondere des Modernisierungsrisikos aus dem 15-prozentigen Mindestansatz bedeute eine deutliche Verschärfung und ein weiteres Auseinanderlaufen von Markt- und Beleihungswerten. Die bisher vorgeschriebenen festen Mindestkapitalisierungszinssätze für Wohn- und Gewerbeimmobilien entfielen. Künftig werde der Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe als Basiszinssatz verwendet. Dieser werde jährlich auf Basis des tagesaktuellen Referenz-Zinssatzes zum 30. November überprüft und zum 1. Januar des Folgejahres angepasst, sofern er sich seit der letzten Anpassung um mindestens 0,5 Prozentpunkte geändert habe. Auf den Basiszinssatz werde ein Risikoaufschlag von 3,0 Prozent für Wohnimmobilien und 4,0 Prozent für gewerbliche Immobilien vorgenommen. Die jeweils geltenden Sätze veröffentliche die Bafin auf ihrer Internetseite. Die Bemessung der Nutzungsdauer baulicher Anlagen werde von Bandbreiten auf Maximalsätze umgestellt. Paragraph 19 BelWertV verankere erstmals regulatorisch die

Nutzung statistischer Verfahren in der Beleihungswertermittlung, allerdings nur im Kleindarlehenbereich. „Es ist nicht nachvollziehbar, warum statistische, datenbankgestützte Verfahren oberhalb der Kleindarlehensgrenze nicht zulässig sind, schließlich führen auch die Gutachterausschüsse mit multistatistischen Verfahren (Regression/Hedonik) mittelbare statt unmittelbare Preisvergleiche durch“, so Ostermanns Kritik. Die Kleindarlehensgrenze bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten werde von 400.000 € auf 600.000 € erhöht. Die Grenze klammere jedoch nach wie vor einen erheblichen Teil der Finanzierungen von Eigenheimen sowie ETW aus und werde somit der langjährigen Markt- und Preisentwicklung nicht gerecht.

Die neuen Mobilitätshubs – Trends und Wertermittlung von Parkhäusern

„E-Commerce, Homeoffice, Carsharing sowie verbesserte Angebote im ÖPNV verändern das Mobilitätsverhalten der Menschen. Dennoch wird es eine Zukunft, in der das Parken nicht mehr nötig ist, sicherlich nicht geben“, sagte **Thomas Veith**, CEO von Parkraumwerte in Stuttgart. Der Markt für Parkhäuser sei zersplittert, inhomogen und intransparent – sowohl auf Seiten der Investoren als auch bei den Betreibern. Neben fehlenden einheitlichen Definitionen und Standards stellten die wenig soliden Daten nicht nur Wertermittler vor Herausforderungen. Gesichertes Wissen über bewertungsrelevante Faktoren sei schwer erhältlich. Die Corona-Pandemie habe auch den Umsatz der Betreiber von Parkplätzen und Parkhäusern in Deutschland beeinflusst und zu einem Rückgang um 28 Prozent auf rund 1,06 Milliarden Euro geführt. Mit der Professionalisierung im Parkhausbetrieb habe sich die Assetklasse Parkhaus etabliert. Das Wachstum der Assetklasse sei allerdings aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Anlageobjekten begrenzt. Bei der Erschließung von Parkhäusern seien möglichst kurze Fahrwege und ein möglichst geringer Flächenverbrauch durch die Rampen zu berücksichtigen. Die Anordnung der Parkhaus-Rampen wiederum hänge von der Art der Gebäude-Nutzung ab. Günstig gestalteten sich Anlagen, bei denen die Ein- und Ausfahrt der einzelnen Parkebenen über zwei räumlich voneinander getrennte Wendelrampen erfolge. Im Hinblick auf die Nutzungskonzepte könne Parken als Hauptnutzung, aber auch als Servicefunktion für andere Nutzungsarten dienen. Als Anforderungen an den Standort nannte Veith eine objektspezifisch gute Lage, einen guten Anschluss an den ÖPNV, eine gute Sichtbarkeit, die Einbindung in ein kommunales Parkleitsystem und eine fußläufige Anbindung zu anderen Nutzungen. Beim Bau seien die Landesbauordnungen sowie die Garagenverordnungen der Länder zu beachten. Orientierung böten zudem die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs (EAR), die aktuell novelliert würden. Bei den Nutzergruppen ließen sich Kurz- und Dauerparker unterscheiden. Die Erlöse von Parkhäusern ließen keine generellen Aussagen zu, da jeder Standort individuell bewertet werden müsse. Wesentlich beeinflusst würden die Erlöse von der Auslastung der Stellplätze, den Öffnungszeiten, den Erlösen von Kurz- und Dauerparkern sowie Einnahmen aus

Verkaufsautomaten, Werbung und Flächenvermietungen. Bei den Parkpreismodellen bestünden große quantitative und qualitative Unterschiede. Bei den Betriebsmodellen ließen sich der Eigenbetrieb durch den Investor, der Dienstleistungsvertrag mit einem Betreiber sowie der Pachtvertrag mit einem Betreiber unterscheiden. Die Ausgestaltung orientiere sich an den Zielen und Zeitplänen des Investors sowie seiner Kompetenz. Die Herstellungskosten differierten abhängig von der baulichen Ausführung zwischen 5.000 und weit mehr als 40.000 Euro je Stellplatz. Die Herstellung von Stellplatzanlagen werde immer komplexer und teurer. Hinzu kämen aktuell noch deutlich steigende Baukosten und Kreditzinsen. Da die Kosten nur sehr bedingt über höhere Mieten und Parktarife an die Nutzer weitergereicht werden könnten, würden Projekte verschoben, verkleinert oder ganz aufgegeben. Parkhäuser in innerstädtischen Lagen seien nur noch selten genehmigungsfähig, daher fänden sich dort meist Tiefgaragen. Nachhaltigkeit gewinne auch bei Parkhäusern an Bedeutung. Immer häufiger würden Dächer mit Photovoltaikanlagen versehen, Fassaden begrünt und die Infrastrukturen zum elektrischen Laden von Fahrzeugen geschaffen. Die Digitalisierung gestalte den Betrieb von Parkhäusern künftig deutlich effizienter.

Hochwassergefahren und deren Einfluss auf die Immobilienbewertung

„Die durch Naturgefahren ausgelösten Ereignisse häufen sich. In der deutschen Bewertungsliteratur spielen Themen wie Hochwasser allerdings eine noch eher untergeordnete Rolle“, führte Professor **Martin Ingold**, Professur für Immobilienwirtschaft am Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES), aus. Fraglich sei zudem die Aussagekraft bei einer Übertragung statistischer Auswertungen auf einzelne Immobilien und Standorte. Aufgrund einer relativ geringen Anzahl von Vergleichsgrundstücken sei eine Ableitung der Bodenrichtwerte in Überschwemmungsgebieten jedoch zu hinterfragen. „Sachverständige sollten daher einen lagebedingten Abschlag berücksichtigen. Dieser kann über herangezogene Investitionsmehrkosten, Mietausfälle und eventuell höhere Bewirtschaftungskosten quantifiziert werden“, empfahl Professor Ingold. Extreme Wassermassen könnten die Bausubstanz angreifen und teilweise zerstören. Aus diesem Grund sei es ratsam Nutzungsdauern auf den Prüfstand zu stellen. Aufgrund der Modellkonformität könne eine Anpassung der Restnutzungsdauer wertmäßig nur als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt werden. Ein möglicher Rohertragsverlust hänge von verschiedenen gebiets- und gebäudespezifischen Faktoren ab, welche die Schadenintensität sowie Schadenhäufigkeit und somit auch den Sanierungszeitraum beeinflussten. Die Lage in einem Hochwassergebiet könne einen erhöhten Liegenschaftszinssatz rechtfertigen. Die Berücksichtigung eines merkantiler Minderwertes nach einem Schadensereignis setze voraus, dass der „Markt“ das Hochwasserrisiko auch monetär berücksichtige. Umfragen unter Sachverständigen hätten

gezeigt, dass die Mehrheit eine Wertminderung als boG berücksichtigen würde. Die Abschläge lägen innerhalb einer Bandbreite von 5 bis 10 Prozent des Marktwerts. In besonders gefährdeten Gebieten könne der Abschlag auch bei 10 bis 15 Prozent liegen. Bei einem Hochwasser-Ereignis sei von erhöhten Bewirtschaftungskosten auszugehen. Unter Beachtung der Modellkonformität seien die Bewirtschaftungsmehrkosten in kapitalisierter Form als boG wertmindernd zu berücksichtigen. Informationen über gebietspezifische Faktoren stünden immer detaillierter zur Verfügung. So könnten diese beispielsweise über GIS-ImmoRisk des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) abgerufen werden. Abschließend sei der jährlich zu erwartende Gesamtschaden wegen Naturgefahren über die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu kapitalisieren. Dieser kapitalisierte Erwartungswert sei als boG wertmindernd zu berücksichtigen. „Unter Fachleuten besteht ein weitgehender Konsens derart, dass Naturgefahren Immobilienwerte beeinflussen. Die Erfassung und Auswertung der modellspezifischen Daten sind komplex und noch mit hohen Unsicherheiten behaftet, weshalb die Modellergebnisse schwer nachvollziehbar und eher theoretisch als empirisch abgeleitet sind“, stellte Professor Ingold fest. Der Klimawandel bringe zahlreiche technische, ökonomische, soziale und politische Herausforderungen mit sich. Die Akteure auf den Immobilienmärkten reagierten zeitlich asymmetrisch auf Naturereignisse und die darauf zurückzuführenden Schadenkosten. In der Immobilienbewertung sei die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Naturgefahren auf Immobilienwerte erkannt, eine standardisierte Bewertungsmethodik habe sich noch nicht herausgebildet.