

Immobilienwirtschaft im Gespräch

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

Angespannte Wohnungsmärkte, die Unterbringung von Flüchtlingen als Herausforderung für Kommunen, die Folgen von Mietpreisbremse und Bestellerprinzip und die Besonderheiten des Google-Marketings standen ebenso auf dem Programm des 46. Freiburger Immobilien-Fachseminars der DIA wie spezifische Probleme der Immobilienbewertung. Gut 120 Teilnehmer diskutierten mit Experten Ursachen und Lösungsmöglichkeiten für die Praxis.

Flüchtlinge und angespannte Wohnungsmärkte als Herausforderung für die Kommunen

„Freiburg entwickelte sich in den vergangenen Jahren zur Schwarmstadt, deren stetiges Wachstum vor allem der Zuwanderung einer jungen Bevölkerung zu verdanken ist“, erläuterte Professor Martin Haag, Baubürgermeister der Stadt Freiburg. Seit 1990 lege die Bevölkerung jährlich um ein Prozent zu. Der steigenden Nachfrage steht kein ausreichendes Angebot gegenüber, was zu steigenden Preisen und Mieten führe. Laut eines Gutachtens von Empirica weise Freiburg die zweit teuersten Kaufpreise Deutschlands auf. Aufgrund eines traditionell niedrigen durchschnittlichen Gehaltsniveaus müssten sich viele Freiburger mit kleinen Wohnungen zufrieden geben. Im Vergleich mit anderen baden-württembergischen Großstädten weise die Stadt die geringste Pro-Kopf-Wohnfläche auf. Zudem verliere die Stadt seit Jahren Familien in der Expansionsphase an das Umland und die Zahl der registrierten Personen in der Wohnungssucherkartei habe sich von 2004 bis 2014 mit einem Anstieg von 590 auf 1.330 mehr als verdoppelt. „Als neue Herausforderung kommt nun noch die Versorgung von Flüchtlingen mit Wohnraum hinzu“, so Professor Haag. Jeden Monat kämen 70 bis 80 neue Flüchtlinge in die Stadt. Aktuell befinde sich die Stadt im Gespräch mit dem Land Baden-Württemberg, das die Fläche der ehemaligen Polizei-Akademie zur Einrichtung einer Landes-Erstaufnahmestelle nutzen wolle. „Der Stadt steht das Areal dann zwar nicht mehr für eine Wohnbebauung zur Verfügung, andererseits müssten wir keine weiteren Flüchtlinge aufnehmen“, führte Professor Haag aus. Eine Besserung der angespannten Lage auf dem Wohnungsmarkt sei kurzfristig nicht umsetzbar, da in Freiburg Bauland fehle. Daher habe die Stadt gemeinsam mit den Bürgern ein Handlungsprogramm Wohnen entwickelt, das Maßnahmen und Strategien bündele, die eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung sicherstellen sollen. Mittelfristiges Ziel sei der Neubau von durchschnittlich 1.000 neuen Wohnungen pro Jahr. Hierfür müssten auch neue Baugebiete ausgewiesen werden. Die Entwicklung eines neuen Stadtteils mit rund 5.000 neuen Wohnungen befände sich in der Vorbereitung. Die Umsetzung könne

voraussichtlich ab 2020 starten. Parallel dazu solle die städtische Wohnungsbaugesellschaft Freiburger Stadtbau (FSB) im Schnitt 150 bis 300 geförderte Wohnungen pro Jahr errichten, Mietpreis- und Belegungsbindungen verlängert und der Wohnungsbestand mit Hilfe von Zweckentfremdungs- und Milieuschutzsatzungen gesichert werden. Bei Neubauvorhaben gelte es, die baulandpolitischen Grundsätze konsequent umzusetzen.

Das Bestellerprinzip und seine Folgen

„Das Gesetz zur Stärkung des Bestellerprinzips kommt einem Berufsverbot für Makler gleich“, lautete die Kritik von Erik Thomas Nothhelfer, Vorstandsvorsitzender des Berufsverbands IVD Süd. Der Tenor des Gesetzes „Wer bestellt, bezahlt“ sei nicht als echtes Bestellerprinzip umgesetzt. Beauftrage ein Mietinteressent den Makler mit der Wohnungssuche und lehne die vom Makler bei einem Vermieter akquirierte Wohnung ab, dürfe der Makler diese Wohnung keinem anderen Interessenten mehr kostenpflichtig anbieten. Um diese enge Regelung zu verhindern, habe der IVD von Professor Friedhelm Hufen ein Gutachten zur Prüfung der Verfassungsmäßigkeit erstellen lassen, das eine Unverhältnismäßigkeit und Verfassungswidrigkeit bestätigt habe. Nothhelfer kündigte an, dass der IVD Bundesverband die Verfassungsmäßigkeit des Gesetzes gerichtlich prüfen lassen werde. Er gehe davon aus, dass der Marktanteil der über Makler vermittelten Mietverhältnisse von derzeit 60 auf 40 Prozent sinken werde. Als Lösungen für die Praxis schlug Nothhelfer vor, dass Makler ausschließlich für Vermieter tätig werden sollten, wobei es schwierig sei, in dynamischen Märkten die Provision nur vom Vermieter zu fordern. Hilfreich seien hier eine transparente Aufschlüsselung des Leistungskataloges und der Hinweis, dass der Vermieter die Maklerkosten steuerlich als Werbungskosten absetzen könne. Denkbar als Marketinginstrument sei auch eine Vermietungsgarantie für Vermieter. Eine weitere Möglichkeit biete die Position als reiner Suchmakler, der über Kollegen, Hausverwaltungen und Wohnungsunternehmen eine Mietwohnung für seinen Mandanten sucht. Es gelte Auftragsrückgänge einzukalkulieren und andere Geschäftssparten stärker in den Fokus zu rücken.

Das 1 x 1 des Google-Marketings (SEO)

„Die Marketinginstrumente werden sich erheblich verändern, die Vielfalt der Kommunikationskanäle deutlich zunehmen“, stellte Thomas Brunner, Leiter der Kunden-Akademie von Immonet, Hamburg, fest. Multi-Channell, Multi-Screen und Multi-Generation hätten sich vom Trend zum State of Arts gewandelt. Durch die Evolution der Informationskanäle sei ein Generationenkonflikt entstanden. Die am stärksten wachsenden Gruppen von Internetnutzern seien die „Baby Bombers“ zwischen 50 und 68 Jahren und die „Stille Generation“ ab 69 Jahren. Unternehmen müssten in ihrer Marketingstrategie die

unterschiedlichen Generationen und die von diesen genutzten Online-Kanälen berücksichtigen, um ihre Produkte und Dienstleistungen erfolgreich zu vermarkten. Zur optimalen Außendarstellung der Unternehmens-Homepage solle darauf geachtet werden, dass diese mobil optimiert sei und jede einzelne Seite individuelle Description-Tags, Titel und Keywords enthalte. Auch Online-Exposés seien Google-relevant und müssten sich daher an den Anforderungen der Suchmaschine orientieren. Darüber hinaus lohne sich für Immobilienunternehmen die Erstellung einer eigenen App, die anschließend in den sozialen Netzwerken beworben werden könne. Positiv auf den Bekanntheitsgrad wirke sich zudem die Einbindung von Videos aus.

Aktuelle Mietrechtsreformen rechtssicher umsetzen

„Die Mietrechtsreform 2013 erleichtert die Modernisierung vermieteter Immobilien in zahlreichen Punkten“, lautete das Fazit von Nico Bergerhoff, Fachanwalt für Miet- und Wohnungsrecht in Freiburg. So schaffe das Gesetz erstmals Klarheit im Bereich der energetischen Modernisierung. Diese liege vor, wenn Endenergie eingespart werde. „Unter Endenergie versteht der Gesetzgeber die an der Gebäudehülle gemessene Energie“, so Bergerhoff. Unerheblich dabei sei, ob der einzelne Mieter Energie einspare. Werde mit der Modernisierung Endenergie eingespart, dürfe der Mieter innerhalb der ersten drei Monate die Miete nicht mindern. Klare Regeln habe der Gesetzgeber auch für die Ankündigung der Maßnahmen geschaffen. Der Mieter müsse über die Art und den voraussichtlichen Umfang der Modernisierungsmaßnahme in wesentlichen Zügen informiert werden. Zur Information gehöre ebenso die Mitteilung zum voraussichtlichen Beginn und der Dauer der Maßnahme wie die zu erwartende Mieterhöhung und Veränderung der Betriebskosten. Unverändert müsse die Modernisierung drei Monate vor Beginn der Arbeiten angekündigt werden. Weitere Neuerungen kämen auf Vermieter nach Inkrafttreten der Mietpreisbremse zu. Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen dürfe dann in Städten, welche von den Landesregierungen als Gebiet mit angespanntem Wohnungsmarkt ausgewiesen seien, die Kaltmiete die ortsübliche Vergleichsmiete um nicht mehr als zehn Prozent übersteigen. Als angespannt gelte ein Wohnungsmarkt, wenn die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Mietwohnungen zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet sei. In einem Kriterienkatalog konkretisiert das Gesetz das Vorliegen einer angespannten Situation. Derartige Rechtsverordnungen durch die Länder müssen bis spätestens 31.12.2020 in Kraft treten und gelten maximal für fünf Jahre. Ausgenommen von der Mietpreisbremse seien Wohnungen, die erstmals nach dem 1.10.2014 genutzt oder vermietet würden. Gleiches gelte für die erste Vermietung nach einer umfangreichen Modernisierung. Diese liege vor, sofern die Gesamtinvestition mindestens ein Drittel der Neubaukosten erreiche oder einen Eingriff in mehrere wesentliche Bereiche der Wohnung darstelle. „Lag bei einer

Neuvermietung die letzte Miete länger als ein Jahr über der Zehn-Prozent-Grenze, kann die Miete in der bisherigen Höhe verlangt werden“, erläuterte Bergerhoff. Bei Staffelmietverträgen ist bei einer Mieterhöhung für jede Staffel gesondert zu prüfen, ob sie gegen die Regeln der Mietpreisbremse im Zeitpunkt der Wirksamkeit einer Staffel verstößt. Bei Indexmietverträgen muss nur die Ausgangsmiete den Regeln der Mietpreisbremse entsprechen. Für die Erhöhung gilt dies dann nicht mehr.

Bewertung von Wohnimmobilien in Gewerbegebieten

„Die Baunutzungsverordnung sieht in Gewerbegebieten mit wenigen Ausnahmen keine Wohnnutzung vor. Dennoch erhalten Bewertungssachverständige immer wieder Aufträge von Gerichten, den Wert von Wohnimmobilien in solchen Gebieten zu ermitteln“, schilderte Christine Münzenmaier, Dipl.-Sachverständige für Immobilienbewertung, Aichwald, die Situation der Praxis. „Handelt es sich um legal errichtete Immobilien mit Bestandsschutz - meist Wohnungen oder Häuser, die vor Inkrafttreten der Baunutzungsverordnung oder vor der Ausweisung zum Gewerbegebiet errichtet wurden oder vom Betriebsinhaber bewohnt werden - stellt die Wertermittlung kein Problem dar“, so Münzenmaier. Probleme entstünden jedoch, sobald das Gewerbegrundstück real geteilt oder ein Wohnhaus zu Eigentumswohnungen umgewandelt werde. Die Wohnimmobilie sei danach nicht mehr dem Gewerbebetrieb zugeordnet. Die „Betriebswohnung“ wandle sich damit rechtlich gesehen in eine „normale“ Wohnung, was einer Nutzungsänderung entspreche und einer Baugenehmigung bedürfe. Auch für Wohnimmobilien, die dem Bestandsschutz unterlägen, könne eine rechtlich problematische Situation entstehen. „Der Bestandsschutz steht auf tönernen Füßen, sofern größere Umbauten oder andere genehmigungspflichtige Vorhaben durchgeführt werden sollen“, so Münzenmaier. In der Wertermittlung sei rechtlich zwischen legalen und illegalen Wohnimmobilien in Gewerbegebieten zu unterscheiden. „Bei zulässiger Wohnnutzung kann der Wertermittler die Wohnnutzung bis zum Ende der Restnutzungsdauer ansetzen“, so Münzenmaier. Die künftige Nutzung nach Ablauf der Restnutzungsdauer oder bei baulicher Veränderung sei vom Bebauungsplan abhängig. Als Wertermittlungsverfahren kämen je nach Objektart das Ertragswert- und das Sachwertverfahren in Frage. Im Sachwertverfahren werde der Bodenwert zunächst über den Bodenrichtwert des konkreten Gewerbegebiets ermittelt. Die Wohnnutzung könne über differenzierte Bodenwerte Berücksichtigung finden, indem der höhere Bodenwert für Wohnnutzung für die Restnutzungsdauer auf den Wertermittlungsstichtag abgezinst werde. Bei der objektspezifischen Marktanpassung gelte es Lagenachteile, schwierigere Vermarktung und das Risiko hinsichtlich der künftig möglichen Nutzung zu berücksichtigen. Im Ertragswertverfahren erfolge die Berücksichtigung über den Rohertrag, den Liegenschaftszinssatz und den Bodenwert.

Bei einer unzulässigen Wohnnutzung komme rechtlich nur noch eine gewerbliche Nutzung in Frage, auch wenn das Objekt aktuell zur Wohnnutzung voll vermietet sei, da jederzeit mit einer Nutzungsuntersagung gerechnet werden müsse. Selbst eine faktische Duldung durch längeres Hinnehmen begründe laut einem Urteil des Oberverwaltungsgerichts Nordrheinwestfalen (9 L 1925/05) keinen schutzwürdigen Vertrauenstatbestand. Bei der Wertermittlung sei daher das Ertragswertverfahren heranzuziehen. Der Rohertrag ergebe sich aus den bei zulässiger Nutzung marktüblich erzielbaren Erträgen. Könne im konkreten Fall nicht von einer Drittverwendung als gewerbliches Objekt, beispielsweise als Praxis oder Büroräume ausgegangen werden, müsse der Sachverständige auch über eine Liquidation nachdenken.

Gutachtenerstellung im Rahmen der Beleihungswertermittlung

„Die Wertermittlung ist bei Banken Teil der Due Diligence“, erläuterte Birgit Niemeyer, Abteilungsleiterin Immobilienbewertung, Landesbank Baden-Württemberg, Stuttgart. Die ermittelten Werte fließen zudem in die Immobilien-Ratings ein. Die Sichtung der Unterlagen, die Extrahierung der Daten, die Marktrecherche und die Objektbesichtigung als Basis der Immobilienbewertung sei für Marktwert- und Beleihungswertgutachten identisch. Unterschiede ergäben sich dagegen bei der Definition und Ermittlung von Markt- und Beleihungswert. Der Verkehrswert gemäß Paragraf 194 Baugesetzbuch stelle auf einen bestimmten Stichtag ab und repräsentiere den Durchschnitt der zu erwartenden Kaufpreise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr. Der Beleihungswert verfolge gemäß Paragraf 10 Pfandbriefgesetz eine andere Zweckbestimmung als der Marktwert. Bei ihm stehe das Sicherheitsbedürfnis des Kreditgebers im Vordergrund. Er sei daher nicht stichtagsbezogen, orientiere sich an langfristigen, nachhaltigen Faktoren und dürfe den Marktwert nicht übersteigen. Die Ermittlung des Beleihungswertes sei in der Beleihungswertverordnung (BelWertV) geregelt. Als Kernpunkte nannte Niemeyer die Pflicht zur Objektbesichtigung, der Ausschluss spekulativer Elemente, Aussagen zur Drittverwendungsfähigkeit, Unabhängigkeit des Gutachters, das Zwei-Säulen-Prinzip von Wertermittlung und Plausibilisierung und die Überprüfung der Beleihungswerte bei einem „signifikanten“ Preisrückgang. Als besondere Anforderungen an den Gutachter führte sie spezielle Kenntnisse in der Erstellung von Beleihungswertgutachten und die Unabhängigkeit vom Kreditakquisitions- und Kreditentscheidungsprozess, aber auch von Vermittlung, Verkauf und Vermietung des Objektes auf. Zudem dürfe kein verwandtschaftliches oder rechtliches beziehungsweise wirtschaftliches Verhältnis des Gutachters zum Darlehnsnehmer bestehen. Banken unterlägen alle zwei Jahre der Überprüfung ihrer Deckungsstockfähigkeit, die auch die Überwachung der ermittelten Beleihungswerte umfasse. Aktuell stelle sie eine Verschärfung der Prüfungen und steigende Erwartungen an die Dokumentation fest.

Bei der Gutachtenerstellung sei die Innenbesichtigung verpflichtend, die nachhaltige Miete dürfe die tatsächliche Miete nicht übersteigen und die Höhe der Bewirtschaftungskosten müsse angemessen sein. Es bestehe eine starke Fokussierung auf die Handhabung von fluktuationsbedingten, temporären und strukturellen Leerstand. Das erstellte Gutachten müsse alle verwendeten Unterlagen aufführen. „Was nicht benannt ist, lag nicht vor, lautet der Tenor“, so Niemeyer. Noch in diesem Jahr kämen auf die Banken mit den von der europäischen Bankenaufsicht entwickelten einheitlichen Bewertungsstandards erhebliche Neuerungen zu.

Ableitungen und Anpassungsfaktoren – die Gutachterausschüsse als Datenermittler

„In Deutschland gibt es 1.215 Gutachterausschüsse“, stellte Hans-Wolfgang Schaar, Vorsitzender des Gutachterausschusses der Stadt Essen, fest. Knapp 900 davon befänden sich in Baden-Württemberg. In den meisten Bundesländern gebe als übergeordnetes Organ einen Oberen Gutachterausschuss oder eine Zentrale Geschäftsstelle. Bei Gutachterausschüssen handle es sich um selbstständige, weisungsungebundene, unabhängige und neutrale Kollegialorgane mit einem ehrenamtlichen Sachverständigengremium. Kernaufgabe der Gutachterausschüsse seien die Führung und Auswertung der Kaufpreissammlung, die Ermittlung von Bodenrichtwerten und die Ableitung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten. Die Gutachterausschüsse erhielten über die Notare die Kaufverträge, besäßen aber auch die Befugnis eigenständig erforderliche Auskünfte aus den Liegenschaftskatastern, von den Finanzämtern oder den Grundbuchämtern anzufordern. „Benötigen die Gutachterausschüsse weitere Daten, können sie dieses per Fragebogen von den Erwerbern anfordern“, so Schaar.

Die Bodenrichtwerte seien von den Gutachterausschüssen flächendeckend und zoniert auszuweisen. Die Ermittlung der Bodenrichtwerte erfolge unmittelbar aus den Kauffällen. „Ist dies nicht möglich, können die Gutachterausschüsse auch auf intersubjektive Schätzungen, das Zielbaumverfahren, andere Marktdaten wie Passanten-Frequenz-Messungen oder statistische Verfahren stützen. Die Bodenrichtwerte seien in vielen Städten online abrufbar und mit Fachinformationen zum verwendeten Modell des Gutachterausschusses hinterlegt. Ohne Beachtung der Modellkonformität könne ein Gutachten zu falschen Ergebnissen kommen. Gutachterausschüsse erteilten auch Auskünfte aus den Kaufpreissammlungen, allerdings greife hier der Datenschutz. Eine Übermittlung könnten Gerichte, Finanzämter und Staatsanwaltschaften verlangen. Einsicht gewährten die Gutachterausschüsse gerichtlich beauftragten Sachverständigen, Auskünfte Personen mit berechtigtem Interesse. Der Mindestumfang der von den Gutachterausschüssen abzuleitenden sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten umfasse Indexreihen, Umrechnungskoeffizienten, Vergleichsfaktoren für bebaute Grundstücke und Marktanpassungsfaktoren. „Es gibt jedoch

kaum einen Gutachterausschuss, der tatsächlich das komplette Spektrum des Mindestkatalogs abdeckt“, so Schaar.

Lärm und Immobilienwert

„Lärm ist definiert als negativ bewertetes Schallereignis“, stellte Professor Marco Wölfle, Wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES) in Freiburg, fest. Neben den objektiven Kriterien Schalldruckpegel, Tonhöhe, Ton- und Impulshaltigkeit übten subjektive Wahrnehmungsfaktoren Einfluss auf die Bewertung der von Lärm betroffenen Menschen aus. Lärm könne die sprachliche Kommunikation und die Konzentration stören und im schlimmsten Falle auch zu gesundheitlichen Schäden führen. Lärm könne sich auch negativ auf den Wert von Immobilien auswirken. Die Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) ordne Lärm den Lagemerkmale einer Immobilie zu. Zur Ermittlung der Wertminderung von belasteten Grundstücken fänden sich in der Literatur unterschiedliche Verfahren. Die Lärmbelastung könne durch Abschläge Berücksichtigung finden, indem die wirtschaftliche Restnutzungsdauer verkürzt, der Liegenschaftszins erhöht oder der Bodenrichtwert nach unten korrigiert werde. Daneben ließen sich die monetären Auswirkungen von Lärm auch mit Hilfe hedonischer Modelle ermitteln. Diese erlaubten eine Differenzierung der Lärmquelle und der Pegelüberschreitung. Dabei gelte es die Mehrdimensionalität von Lärm zu beachten.