

Immobilienwirtschaft im Gespräch

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

Die Vermarktung von Immobilien mittels Auktionen, die Relevanz der Bewertung immobilienpezifischer Sicherheiten in Kreditinstituten und der deutsche Lager- und Logistikflächenmarkt standen ebenso auf dem Programm des 45. Freiburger Immobilien-Fachseminars der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg wie spezifische Probleme der Immobilienbewertung, der Informationseffizienz und einer nachhaltigen Stadtentwicklung. Gut 100 Teilnehmer diskutierten mit Experten Ursachen und Auswirkungen auf die Praxis.

Immobilienauktionen als innovative Vermarktungsform

Immobilienauktionen stellen eine besondere Form der Vermarktung dar. „Sie eignet sich insbesondere für Einfamilienhäuser in bevorzugter Villenlage oder Mehrfamilienhäuser an Standorten, die für einen ‚Liebhaberbonus‘ prädestiniert sind“, erläuterte Hugo Sprenger, öffentlich bestellter und vereidigter Auktionator. Im Gegensatz zum Zuschlag im Rahmen einer Zwangsversteigerung, bei der der Eigentümerwechsel mit dem Zuschlag erfolge, schlossen bei der Auktion die Parteien den Kaufvertrag in der üblichen Form vor einem Notar ab. Die Vorteile dieses Verfahrens lägen für den Verkäufer in der kürzeren Verfahrensdauer und der Erzielung des optimalen Kaufpreises. Käufer profitierten vor allem von den qualifizierten fachlichen Informationen und der transparenten Kaufpreisfindung. Die Kosten gingen in der Regel zu Lasten des Verkäufers. Die Auktion verlaufe in mehreren Schritten. Der vom Verkäufer beauftragte Auktionator, meist wie Sprenger ein öffentlich bestellter Sachverständiger für die Wertermittlung von Grundstücken, bestimme zunächst den Marktwert der Immobilie. Ausgehend von diesem Wert vereinbare er mit dem Verkäufer ein Mindestgebot, lege den Zeitrahmen für die Auktion fest und stelle die für den Verkauf notwendigen Unterlagen zusammen. Der Auktionator nehme Kontakt zu potenziellen Käufern auf und prüfe bei Interesse deren Seriosität und Bonität. Anschließend erhielten die Kaufinteressenten detaillierte Informationen und die Möglichkeit, die Immobilie eingehend zu besichtigen. „Die Auktion unterstützt durch ihre einheitliche, qualifizierte Informationsbasis und die transparente Preisfindung die Bildung eines effektiven Marktes“, so Sprengers Fazit. Im Anschluss stellte Stephan Findeisen, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Center for Real Estate Studies die unterschiedlichen Typen Vickrey-, Höchstpreis-, holländische, englische- und japanische Auktion vor. Als Unterscheidungsmerkmale nannte er die offene oder verdeckte Form und Varianten Erstpreis- und Zweitpreisauktion.

Relevanz der Bewertung immobilienpezifischer Sicherheiten in Kreditinstituten

„Als Lehre aus der Finanzkrise wird die Bankenaufsicht künftig noch stärker darauf achten, dass Banken den Schutz der Sparer nicht gefährden“, stellte Professor Michael Lister, wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies, fest. Dies gelte insbesondere für systemrelevante Banken. Bemessungsgrenze für die Kreditvergabe sei das der Bank zur Verfügung stehende Eigenkapital. Je nach Risiko der Kreditvergabe müsse die Bank Eigenkapital in unterschiedlicher Höhe als Risikopuffer bereitstellen. Zur Ermittlung des Ausfallrisikos eines Kredites stünden unterschiedliche Berechnungsmodelle zur Verfügung. Immobilien könnten dabei als Sicherheiten dienen und damit das Ausfallrisiko minimieren. Dies spiegle sich auch in den Kreditkonditionen wider. Im Standardansatz werde der Gesamtrisikobetrag mit pauschalen Werten ermittelt und sei mit acht Prozent Eigenkapital von den Banken zu unterlegen. Der grundpfandrechtlich besicherte Teil dürfe als Sicherheit dabei bei Wohnimmobilien 80 Prozent und bei gewerblichen Immobilien 50 Prozent des Beleihungswertes nicht übersteigen. Der als Blankovolumen bezeichnete unbesicherte Teil des Kredits müsse dagegen mit 100 Prozent angerechnet werden. „Der von den Immobilienbewertern festgestellte Beleihungs- beziehungsweise Marktwert spielt daher eine wesentliche Rolle bei der Ermittlung des Risikos und den Kreditkonditionen“, so Professor Lister. habe eine Bank ihr Eigenmittelvolumen ausgereizt, könne sie selbst bei hervorragender Bonität des potenziellen Kreditnehmers keine Kredite mehr vergeben.

Nachhaltige Stadtentwicklung durch innovative Bodenpolitik

„Grund und Boden ist zwar unvermehrbar, wird aber als Ware von der Stadtplanung beeinflusst“, berichtete Dr. Egbert Dransfeld, Inhaber und Leiter des Dortmunder Instituts für Bodenmanagements. Aufgabe des Bodenmarktes sei die Sicherstellung von Bauland und Wohnungen in benötigter Menge, in angemessener Lage, in der gewünschten Eigentumsform, zur rechten Zeit und zu einem angemessenen Preis. Hierbei sollten gleichzeitig die ökonomische Effizienz und die soziale und ökologische Ausgewogenheit gewahrt bleiben. Um die kommunale Daseinsvorsorge sicherzustellen, sei die Bereitstellung von Grundstücken für den Wohnungsbau, für die wirtschaftliche, soziale und verkehrliche Infrastruktur und für die Versorgung mit Grünflächen und Freiraum eine Grundvoraussetzung. Ohne Baulandausweisung könne keine Stadtentwicklung stattfinden. Die Bodenpolitik der Kommunen nehme daher konkreten Einfluss auf Flächen und deren Wert. Sie stehe dabei im Spannungsfeld zwischen ressourcenschonender Flächeninanspruchnahme und der Pflicht zur kommunalen Daseinsvorsorge. Die Immobilienmärkte wiesen aufgrund der unterschiedlichen Nachfragesituationen deutliche Differenzierungen in wachsende und schrumpfende Regionen auf. Baulandknappheit führe

zu steigenden Preisen und in der Folge zu steigenden Mieten - ein Phänomen, das in den stark nachgefragten Großstädten bezahlbaren Wohnraum zur Mangelware gemacht habe. Allerdings seien Baulandproduktionskosten schwer zu refinanzieren und stellten für die Kommunen eine finanzielle Belastung dar. Kompensierbar seien diese über die Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen bei der Aufstellung von Bebauungsplänen und dem frühzeitigen Einsatz von städtebaulichen Kalkulationen zur Wirtschaftlichkeit der Planungen. Ein innovatives Instrument stelle auch die Vergabe von Grund und Boden im Erbbaurecht dar, die in hochpreisigen Regionen bezahlbaren Wohnraum fördere und innerhalb der kommunalen Buchführung klare bilanzielle Vorteile gegenüber der Veräußerung aufweise. Sinnvoll wäre zudem eine Änderung der Bemessungsgrundlage der Grunderwerbssteuer, die sich auch bei bebauten Grundstücken auf den Bodenanteil beschränke.

Deutscher Lager- und Logistikflächenmarkt

„Auf dem deutschen Lager- und Logistikflächenmarkt wurde 2013 mit gut 5,0 Millionen Quadratmetern sechs Prozent mehr Umsatzvolumen als im Vorjahr erzielt“, stellte Rainer Koepke, Leiter Industrie Immobilien JLL, fest. Auffällig sei die unterschiedliche Entwicklung von Vermietungs- und Eigentümermarkt. Während das Vermietungsvolumen um neun Prozent auf 2,7 Millionen Quadratmeter eingebrochen sei, habe der Eigentümermarkt um 33 Prozent zugelegt. „Viele Unternehmen, die sich langfristig an einen Standort binden können, bauen selbst. Dies setzt aber eine entsprechende Grundstücksverfügbarkeit voraus“, so Koepke. In den Big 5 bestehe allerdings ein deutlicher Nachfrageüberhang, was sich auch in den geringeren Umsätzen widerspiegle. Allerdings bestünden auch hier starke regionale Differenzen. Während Berlin und Frankfurt keine oder nur geringe Abweichungen aufwiesen, seien in Düsseldorf doppelt so viele Quadratmeter umgesetzt worden als im Jahr zuvor. In Hamburg und München sei der Umsatz um jeweils 22 Prozent eingebrochen. „Der Rückgang in München ist auf einen eklatanten Angebotsmangel in diesem Segment zurückzuführen, in Hamburg dagegen fehlte die Nachfrage nach großen Flächen“, so Koepke. Traditionell werde das Umsatzgeschehen von den drei Branchen Transport/Verkehr/Lagerhaltung (37 Prozent), Industrieunternehmen (29 Prozent) und dem Handel (22 Prozent) dominiert. In den Big 5 seien die Spitzenmieten für Lagerflächen ab 5.000 Quadratmeter im Jahresverlauf stabil geblieben. „Am höchsten fielen die Mieten mit 6,40 Euro pro Quadratmeter und Monat in München aus, gefolgt von Frankfurt mit 6,00 Euro“, stellte Koepke fest. Auch auf dem Investmentmarkt seien Lager- und Logistikflächen gefragt gewesen. Das bundesweite Transaktionsvolumen habe um 31 Prozent auf 2,23 Milliarden Euro zugelegt. Dies sei vor allem auf die deutliche Zunahme der Portfolioabschlüsse zurückzuführen. Die Spitzenrenditen seien aufgrund der hohen Nachfrage auf durchschnittlich 6,56 Prozent gesunken.

Wie ineffizient ist der deutsche Immobilienmarkt?

„Die Herausforderung bei der Analyse von Immobilienpreisen ist die schwere Vergleichbarkeit der Objekte“, erläuterte Tim Nädele, wissenschaftlicher Mitarbeiter am Center for Real Estate Studies (CRES). Wissenschaftliche Modelle zur Erklärung von Preisbildungen gingen von homogenen Produkten, hoher Liquidität und perfekter Information aus. Immobilien erfüllten keine dieser drei Bedingungen. Im Rahmen seiner Dissertation habe er untersucht, welches Modell für die Immobilienpreisbildung in Frage komme. Als eine geeignete Methode zur Analyse des deutschen Wohnimmobilienmarktes habe er in seiner Dissertation die hedonische Regression gewählt und die Analyse auf den Ebenen Bundesland, Grenze und Kreis und der Ebene Stadt durchgeführt. Weiterhin habe er untersucht, wie sich die Ankündigung der Grundsteuererhöhungen auf die Preise von Eigentumswohnungen ausgewirkt habe. Während die Ankündigung in Mainz und Wiesbaden einen negativen Einfluss auf das Preisgefüge ausgeübt habe, seien die Preise in Mannheim und Ludwigshafen weiter gestiegen.

Rohrertragsermittlung bei bestehender Vermietung

„Der Rohertrag spielt bei der Wertermittlung vermieteter Objekte eine zentrale Rolle“, erläuterte der öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung Stephan Zehnter fest. Er sei Basis für den Gewinn, den ein Käufer mit der Immobilie erzielen könne. Bei Mieterhöhungen innerhalb bestehender Mietverhältnisse biete er die Berechnungsgrundlage für mögliche Erhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete. Laut Gesetz dürfe der Rohertrag, auch Nettokaltmiete genannt, innerhalb von drei Jahren nicht mehr als 20 Prozent erhöht werden. Die Obergrenze bilde die ortsübliche Vergleichsmiete. Werde diese um mehr als 50 Prozent überschritten, handle es sich um Mietwucher, der strafrechtliche Konsequenzen nach sich ziehe. Die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete sei gesetzlich nicht eindeutig geregelt. Als Quellen dienten vor allem die Mietspiegel, deren Qualität jedoch sehr unterschiedlich zu bewerten sei. So basierten selbst qualifizierte Mietspiegel zwar auf wissenschaftlich stimmigen Grundsätzen, beachteten aber häufig die Kausalitäten nicht. Die von der Bundesregierung geplante Mietpreisbremse geiselte Zehnter als politischen Dirigismus, der nicht mehr bezahlbaren Wohnraum schaffe, sondern ganz im Gegenteil Investoren abschrecke und eine altruistische Immobilienbewirtschaftung konterkariere.

Bewertung von Hotelimmobilien

„Im Gegensatz zu Büroimmobilien und Einzelhandelsflächen, für die aktuelle Marktberichte der großen Immobilienmakler vorliegen, sind die Informationen über Hotelmärkte spärlich“, stellte Ulf Templin, Geschäftsführer PKF Hotelexperts, fest. Aus zuverlässigen Quellen seien nur Durchschnittswerte erhältlich, aus denen sich keine Bewertungsparameter für ein bestimmtes Hotel ableiten ließen. Dies sei bei der Betreiberimmobilie Hotel besonders problematisch, da sich deren Wert maßgeblich von dem Erfolg der wirtschaftlichen Nutzung ableite. Als weiteren wertbestimmenden Faktor nannte Templin die Ausgestaltung der Hotelverträge. Noch herrsche in Deutschland der Festpachtvertrag vor. Die Dominanz international operierender Hotelkonzerne werde sich jedoch auch auf die Hotelvertragslandschaft auswirken. Bereits heute finde eine Verlagerung hin zu Verträgen, die eine stärkere Verteilung der Chancen und Risiken auf Investor und Betreiber vorsähen, statt. Der Managementvertrag, gegebenenfalls mit Garantien, aber auch der Franchisevertrag gewinne zunehmend an Bedeutung. Aufgrund des Gebäudelayouts und häufig auch aus öffentlich rechtlichen Nutzungsvorschriften und Nutzungsbeschränkungen sei die Drittverwendungsfähigkeit der Hotelimmobilie stark eingeschränkt. „Die relevanten Cashflows von Hotels werden üblicherweise entsprechend den Ausweissvorschriften nach dem Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI) ermittelt“, sagte Templin. Diese gliederten die Ergebnisrechnungen nach betrieblichen Verantwortungsbereichen und branchentypischen Kennzahlen. Die Zusammensetzung der Erträge und das Verhältnis der Aufwendungen zu den Abteilungserträgen bildeten Kennzahlen, die Rückschlüsse auf die Rentabilität des zu bewertenden Hotels zuließen.

Verfahren zur steuerlichen Bewertung von Immobilien

„Die Erbschaftssteuerreform 2008 sollte durch die Angleichung der steuerlichen Beurteilung von Geld- und Immobilienvermögen für mehr Steuergerechtigkeit sorgen“, sagte Dr. Kathrina Völner, wissenschaftliche Mitarbeiterin der TU Dortmund. Zur massenhaften Bewertung von Immobilien für steuerliche Zwecke sehe das Bewertungsgesetz daher vereinfachte und typisierte Verfahren vor, die dennoch dem Gleichheitsgrundsatz genügen sollen. Die wesentlichen Unterschiede zwischen der Ermittlung des Verkehrswertes und des steuerlichen Wertes von Immobilien (gemeiner Wert) fänden sich im Bewertungszweck, in den anzuwendenden Verfahrensvorschriften, den Datengrundlagen und der Berücksichtigung von Objektspezifika. Wesentliche Daten seitens der Gutachterausschüsse, wie etwa die Sachwertmarktanpassungsfaktoren, seien für die steuerliche Bewertung nicht verwendbar, da diese in anderen Modellen abgeleitet würden. Ein vergleichender Praxistest der Städte Düsseldorf, Hagen und Solingen habe gezeigt, dass die nach den Regeln des neuen Bewertungsgesetzes ermittelten Werte von den Verkehrswerten abwichen und in der

Regel zu einer Unterbewertung führten. Zwar lägen die ermittelten Steuerwerte innerhalb der vom Bundesverfassungsgericht tolerierten Schwankungsgrenze von 20 Prozent um den Verkehrswert, die Standardabweichungen wären allerdings zu hoch, um noch von einer verkehrswertnahen Bewertung sprechen zu können. Ein von Völkner entwickeltes Modell ermögliche eine gleichheitskonformere Bewertung des Grundvermögens. Es lehne sich an eine Bewertung auf der Basis von Markttrichtwerten an, wie sie der Gutachterausschuss für Grundstückswerte von Düsseldorf anwende. Das Verfahren erfülle die Kriterien der Nachvollziehbarkeit, der Objektivität, der Einhaltung der Modellkonformität und der verfahrenstechnisch einfachen Anwendung.