

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Wolkenkratzer

- Die Wertermittlung von Wolkenkratzern in internationalen Märkten
- Praxisberichte zur Immobilienbewertung
- Immobilienstandort Frankfurt

4
2022

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Die Rahmenbedingungen in Deutschland haben sich rapide verändert: Corona-Pandemie, Ukraine-Krieg, Störungen im Welthandel, Klimakrise und steigende Inflation belasten Wirtschaft, Bevölkerung und Immobilienmärkte. Lieferengpässe und Rohstoffknappheit, deutliche Preissteigerungen als Folge einer erhöhten Nachfrage nach Baustoffen im In- und Ausland sowie die hohe Auslastung bzw. Personalknappheit im Baugewerbe machen sich sowohl im Neubau als auch bei der Sanierung im Bestand bemerkbar. Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stiegen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Februar 2022 gegenüber dem Vorjahresmonat um 14,3 %.

Schon im vergangenen Jahr ließ sich das von der Bundesregierung angepeilte Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen nicht umsetzen. Fertiggestellt wurden laut Destatis lediglich 293.393 Wohnungen, 4,2 % weniger als 2020. Betroffen waren alle Segmente. Gleichzeitig beschleunigte sich der Anstieg des Bauüberhangs und erreichte mit 846.467 Wohnungen den höchsten Stand seit 1996. Der Rückgang der Baufertigstellungen bei gleichzeitiger starker Zunahme des Bauüberhangs deuten auf angebotsseitige Störungen hin, die Unternehmen und Bauherren daran hindern, ihre Vorhaben zeitnah zu realisieren.

Hinzu kommt die steigende Inflation, die im Mai mit einem Plus von 7,9 % einen neuen Höchststand erreichte. Ähnlich hoch war die Inflationsrate in Deutschland zuletzt im Winter 1973/1974, als infolge der ersten Ölkrise die Mineralölpreise ebenfalls stark gestiegen waren. Die hohe Inflation zwingt auch die Notenbanken zu Reaktionen. Die amerikanische FED setzt bereits auf steigende Leitzinsen, die EZB kündigte eine Erhöhung noch in diesem Jahr an. Eine Aufwärtsbewegung verzeichnen auch die langfristigen Bauzinsen. So stiegen beispielsweise die Zinsen für zehnjährige Immobilienkredite nach Angabe von Interhyp seit Jahresbeginn bis Anfang Juni von ca. 1 % auf rund 2,8 %. Das Zusammenspiel von steigenden Preisen und höheren Zinsen könnte sich mittelfristig durch eine sinkende Nachfrage auf dem Wohnimmobilienmarkt bemerkbar machen, da sich immer weniger Menschen Eigentum leisten können. Die hohe Inflation trifft auch den Mietmarkt. Vermieter werden insbesondere im Neubau und bei Wiedervermietungen mit höheren Mieten reagieren und damit mittelfristig auch die Mietspiegelmieten steigern. Der Wohnungskonzern Vonovia denkt bereits laut über Mieterhöhungen in Anlehnung an die Inflationsentwicklung nach.

Angesichts des eklatanten Angebotsmangels von Wohnungen für Menschen mit niedrigen und mittleren Einkommen greifen immer mehr Kommunen regulatorisch in den Markt ein. Neben der Ausweisung von Milieuschutzgebieten, dem Erlass von Umwandlungsgenehmigungsverordnungen, der Ausübung von kommunalen Vorkaufsrechten und der Festsetzung von Sozialbauquoten schöpft beispielsweise die Stadt Frankfurt am Main im Rahmen ihres Baulandbeschlusses bis zu zwei Drittel der planungsbedingten Werterhöhung von Grundstücken bei der Neuausweisung bzw. Anpassungen von Bebauungsplänen für Wohnnutzungen ab. Kommt es im Hinblick auf die Flächenknappheit und die zunehmende Konkurrenz der Nutzungen künftig zu einer stärkeren Ausweisung urbaner Gebiete gemäß § 6a BauNVO, steigt die Vielfalt der Angebote weiter. Freifinanzierter, geförderter und genossenschaftlicher Wohnraum wird ergänzt durch besondere Nutzungsformen, wie betreutes Wohnen, Hochhauswohnungen, Studentenwohnungen sowie Mehrgenerationenhäusern. Im gewerblichen Segment sorgen Coworking, Serviced Apartments oder Mischnutzungen für eine größere Bandbreite. Für Wertermittler fordert die neue Vielfalt fundierte Recherchen, lokales Know-how und größeren Aufwand. Auch die Gutachterausschüsse müssen ihre Auswertungen künftig entsprechend anpassen.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Ronny Kazyska

**Die Wertermittlung von Wolkenkratzern
in internationalen Märkten** 3

Gabriele Bobka

Praxisberichte zur Immobilienbewertung 9

Gabriele Bobka

Immobilienstandort Frankfurt 14

Gabriele Bobka

12. BDB-Symposium Immobilienwerte 2022 23

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 28

NACHRICHTEN 33

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 40

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Reguvis Fachmedien GmbH,
Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln
Deutsche Immobilien-Akademie an der
Universität Freiburg GmbH,
Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Kooperationspartner

IVD Bundesverband e.V.,
Littenstraße 10, 10179 Berlin

Chefredakteurin

Gabriele Bobka
Sankt-Michael-Straße 27
79189 Bad Krozingen
Telefon 0 76 33-92 33 448;
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Beirat

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke,
Studienleiter, DIA Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter,
DIA Freiburg;
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fach-
referates „Sachverständige“ auf Bundesebene,
Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und
Immobilienkontor, Gelting/Ostsee;
Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-
Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundes-
ebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien,
Güterloh;
Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen,
Banken und Controlling School of Manage-
ment and Innovation, Steinbeis-Hochschule
Berlin;
Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender
des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des
Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Würt-
temberg e.V. Stuttgart, Freiburg;
Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident, Inhaber
der Firma Hugo W. Sprenker Immobilien
GmbH, Freiburg;
Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS),
öffentlich bestellter und vereidigter
Sachverständiger für die Grundstücksbewer-
tung, München.

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

≡ Reguvis

DIA

ivd
IVD Bundes-
verband

Praxisberichte zur Immobilienbewertung

Die ImmoWertV 2021 ist Anfang des Jahres in Kraft getreten. Schon heute scheinen weitere Novellierungen notwendig. Die ImmoWertA, eigentlich für das erste Halbjahr 2022 anvisiert, lässt weiter auf sich warten. Der zwischenzeitlich vorgelegte dritte Entwurf gibt durchaus Anlass zu Kritik. Die ImmoWertV verwendet die Begrifflichkeiten Liegenschaftszinssätze, Liegenschaftszinssatz, objektspezifischer angepasster Liegenschaftszinssatz und modellkonformer Liegenschaftszinssatz. Für Sachverständige ergibt sich dabei die Schwierigkeit, trotz des Primats der Modellkonformität ihr eigentliches Ziel, die Ermittlung des Verkehrswerts, nicht aus den Augen zu verlieren. Fehlen Daten und Modelle als Basis des Vergleichswertverfahrens kann die Zielbaumethode helfen, überörtliche Vergleichsdaten für den spezielle Bewertungsfall aufzubereiten und zu plausibilisieren. Dabei gilt es jedoch einige Besonderheiten zu beachten. Die Grundsteuerreform 2022 stellt für Gutachterausschüsse und Finanzverwaltungen eine Mammutaufgabe dar. Die Schnittstellen zur Sachverständigenpraxis beschränken sich jedoch auf bestimmte Spezialfälle. Auf dem 7. Kölner Wertermittlertag der Reguvis Fachmedien setzten sich Vorträge und Diskussionen kritisch mit den Regelungen und ihren Auswirkungen auf die Wertermittlerpraxis auseinander.

Ausgewählte Fragen zur ImmoWertV

„Wir werden uns angesichts der Tatsache, dass der Ordnungsgeber den synthetischen Kostenkennwerten der NHK 2010 trotz heftiger Kritik der Fachwelt mit ihrer Aufnahme in eine Rechtsverordnung den Ritter Schlag versehen hat, auf weitere Novellierungen der ImmoWertV einstellen müssen“, stellte Prof. **Wolfgang Kleiber**, Lead Partner, Valeuro Kleiber und Partner Grundstückssachverständigenengesellschaft, fest. In die alltägliche Praxis der Sachverständigen müsse wieder Ruhe eintreten und die Gutachterausschüsse sollten das liefern, was § 193 Abs. 5 BauGB und die ImmoWertV forderten. Dafür bedürfe es keiner laufenden Änderungen der Rechtsgrundlage, sondern eines konsequenten Handelns des Bundes, der Länder sowie der Kreise und Gemeinden mit dem Ziel, die Auswertungsqualität der Kaufpreissammlungen zu verbessern und auszuweiten. Die Grundlagen der Marktwertermittlung ließen sich qualitativ nur verbessern, wenn es gelinge, die Marktwertermittlung eng mit dem tatsächlichen sich in den Kaufpreissammlungen abbildenden Marktgeschehen zu verzahnen. Länder und Gemeinden könnten sich dem nicht mit dem gängigen Hinweis auf eine unzureichende Personallage der Gut-

achterausschüsse entziehen. Die neue ImmoWertV sei mehr denn je auf die Gutachterausschüsse für Grundstückswerte ausgerichtet und habe die Belange der „freien“ Sachverständigen ein wenig aus dem Auge verloren, was im Entwurf der ImmoWertA auch deutlich ausgesprochen werde. Es sei gleichwohl davon auszugehen, dass die Gerichte die Grundsätze der ImmoWertV auch künftig als „allgemeingültig anerkannte“ Grundsätze der Verkehrswertermittlung ansehen würden mit der Folge, dass der Sachverständige gut beraten sei, die ImmoWertV als allgemeingültig zu betrachten.

Verbindlichkeit der Modellansätze

„Grundsätzlich muss man bei Anwendung der ImmoWertV begrifflich unterscheiden zwischen dem den jeweiligen Wertermittlungsverfahren zugrunde liegenden ‚Modell‘ und den maßgeblichen Modellansätzen für einzelne Wertparameter“, führte Prof. Kleiber aus. Der Ordnungsgeber habe die verbindliche Vorgabe einheitlicher Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer von Immobilien, die Restnutzungsdauer im Falle ihrer Modernisierung und die Bewirtschaftungskosten sowie die NHK als eine die Marktwertermittlung geradezu revolutionierende Änderung des

Wertermittlungsrechts herausgestellt. Die Wertermittlungsparameter – Gesamt- und Restnutzungsdauer, Bewirtschaftungskosten, Normalherstellungskosten – bestimmten sich bei der Marktwertermittlung jedoch nach wie vor nicht nach den Modellansätzen der ImmoWertV, sondern nach den materiellen althergebrachten Vorgaben der ImmoWertV. Gesamt- und Restnutzungsdauer bestimmten sich nach § 4 Abs. 2 und 3 ImmoWertV prognosemäßig nach der Anzahl der Jahre, in denen eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung – vom Baujahr an gerechnet – üblicherweise (unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts) wirtschaftlich genutzt werden könne. Die Bewirtschaftungskosten bestimmten sich nach § 32 Abs. 1 ImmoWertV nach den für eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung und zulässige Nutzung (unter Berücksichtigung individueller Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts) entstehenden regelmäßigen Aufwendungen, die nicht durch Umlagen oder sonstige Kostenübernahmen gedeckt seien. Die Normalherstellungskosten bestimmten sich gemäß § 36 Abs. 1 ImmoWertV nach den ‚durchschnittlichen Herstellungskosten der baulichen Anlagen‘, also für die aufzuwendenden Kosten, die sich unter Beachtung wirtschaftlicher Gesichtspunkte für die

Errichtung eines dem Wertermittlungsobjekt nach Art und Standard vergleichbaren Neubaus am Wertermittlungstichtag unter Zugrundelegung zeitgemäßer, wirtschaftlicher Bauweisen ergeben würden. „Das waren und bleiben die maßgeblichen objektspezifischen Wertermittlungsparameter“, so Prof. Kleiber.

„Werden zur Marktwertermittlung sog. erforderliche Daten der Verkehrswertermittlung herangezogen, die auf der Grundlage des Modells der ImmoWertV und der Modellansätze der Anl. 1 bis 4 zur ImmoWertV abgeleitet worden sind, muss nach dem Grundsatz der Modell- und Referenzkonformität im Rahmen der Ermittlung des vorläufigen Verfahrenswerts modellkonform von dem ‚Modell‘ und den vorgegebenen ‚Modellansätzen‘ ausgegangen werden“, erläuterte Prof. Kleiber. Damit einhergehende Abweichungen der Modellansätze von den maßgeblichen Bewirtschaftungskosten bzw. der maßgeblichen Gesamt- und Restnutzungsdauer gelte es nach dem System der ImmoWertV durch Anpassung des Liegenschaftszinssatzes sowie des Sach- und Vergleichsfaktors „an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts“ bzw. als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale nachträglich zu berücksichtigen. Dies betreffe insbesondere die von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Liegenschaftszinssätze und sonstige Faktoren, denen mit § 12 Abs. 5 ImmoWertV die Modellansätze der Abl. 1 bis 4 zur ImmoWertV verbindlich vorgegeben seien. Dies gelte auch für weitere Modellvorgaben und Modellansätze, die sich der Gutachterausschuss eigenverantwortlich vorgebe, beispielsweise eine Ableitung des Liegenschaftszinssatzes auf der Grundlage der ortsüblichen Vergleichsmiete oder der Marktmiete. Der Sachverständige müsse also nach wie vor entsprechend den genannten materiell maßgeblichen Vorschriften der ImmoWertV die dem Wertermittlungsobjekt angemessene „objektspezifische“ Gesamt- und Restnutzungsdauer sowie die „objektspezifischen“ Bewirtschaftungskosten ermitteln, um erhebliche Abweichungen von den Modellansätzen sachgerecht zu berücksichtigen. Grundsätzlich seien nur „erhebliche“ Abweichungen der vom Gutachterausschuss zugrunde

gelegten Modellansätze von den maßgeblichen Wertermittlungsparameter zur berücksichtigen. Erheblich seien Abweichungen in einer Größenordnung, die sich erheblich auf das Ergebnis auswirkten, also Abweichungen in einer Größenordnung, die die allgemeine Auf- und Abrundungsspanne übersteige.

Von einer Allgemeinverbindlichkeit der Modellansätze der Anl. 1 bis 4 könne also nicht die Rede sein. Bei alledem empfehle es sich, sprachlich jeweils zwischen „modellkonformen“ und „objektspezifischen“ Bewirtschaftungskosten bzw. Gesamt- und Restnutzungsdauer zu unterscheiden. Problematisch bei dieser differenziellen Berücksichtigung der Abweichungen gestalte sich bei den sonstigen „erforderlichen Daten der Wertermittlung“ der fehlende Bezug auf Referenzmerkmale bzw. ein Referenzgrundstück, wie es die ImmoWertV zur Ableitung und Darstellung von Bodenrichtwerten vorsehe. Es sei purer Eskapismus, wenn nach Maßgabe der ImmoWertV zur Berücksichtigung wertbeeinflussender Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts zuvörderst gemäß § 9 Abs. 1 ImmoWertV geeignete Umrechnungskoeffizienten heranzuziehen seien und man am Ende entsprechenden Werteeinflüsse nach § 9 Abs. 3 ImmoWertV in völliger Unkenntnis der Gegebenheiten „sachverständig“ schätze. „Anspruch und Wirklichkeit klaffen da weit auseinander“, so das Fazit von Prof. Kleiber. Hieran müsse der ambitionierte Ansatz der ImmoWertV scheitern, denn schon zu den Bodenrichtwerten werde den Gutachterausschüssen nur ein sehr dürftiger Katalog von den im Rahmen ihrer Veröffentlichung darzustellenden Referenzmerkmalen vorgegeben. Bezüglich der übrigen „erforderlichen Daten der Wertermittlung“ würde den Gutachterausschüssen keinerlei bundeseinheitlich verbindliche Vorgaben gemacht. Das Ziel einer bundesweiten Grundstücksmarkttransparenz werde aufgrund fehlender Einheitlichkeit bei Ermittlung und Darstellung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zwangsläufig verfehlt.

„Die im Rahmen des Auskunftsrechts nach § 195 Abs. 3 ImmoWertV zu liefernden Kaufpreise müssen voll-

umfänglich mit allen wertbeeinflussenden Grundstücksmerkmalen zugänglich gemacht werden, damit die von der ImmoWertV geforderte objektspezifische Anpassung leistbar ist. Die zum Preisvergleich in Betracht kommenden Kaufpreise müssen zudem authentisch sein, denn es muss dem Sachverständigen vorbehalten bleiben, eigenverantwortlich zu entscheiden, ob sie tatsächlich von ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen beeinflusst sind“, forderte der Referent.

Kritische Anmerkungen zum Entwurf der ImmoWertA

„Die Gliederung der ImmoWertA orientiert sich an der ImmoWertV. Die an sich schon sehr komplexen Anwendungshinweise werden noch komplexer durch zwölf Anhänge mit jeweils ausführlichen weiteren Kommentaren“, stellte Dr. **Daniela Schaper**, ö.b.u.v. Sachverständige für Immobilienbewertung, fest. Die ImmoWertV ziele auf eine bundesweite Vereinheitlichung der Regelungen und die Verbesserung der Grundstücksmarkttransparenz. Gemessen an diesen Zielen bleibe noch viel zu tun. Der dritte Entwurf zur ImmoWertA sei zu lang, enthalte Widersprüche, irreführende Formulierungen und teilweise sogar fachliche Fehler. Die Grundidee der ImmoWertV basiere auf der Bewertung in Modellen und der Verbindlichkeit von Modellansätzen. Dies könne, müsse aber im konkreten Fall nicht den gewöhnlichen Geschäftsverkehr widerspiegeln. Für private Sachverständige seien die Regelungen noch unbefriedigend, da ihre Aufgabe in einer marktorientierten Bewertung bestehe. Daher habe es bereits im Rahmen der Beteiligungsphasen erhebliche Widerstände von Sachverständigen und Fachverbänden gegeben. Die Formulierungen im Entwurf zur ImmoWertA wirkten nun wie ein Zugeständnis an die Sachverständigen, könnten jedoch falsch interpretiert werden. Voraussetzung für die Verwendung von Kaufpreisen und Daten sei das Vorhandensein geeigneter Daten. Um deren Eignung zu prüfen, benötigten Sachverständige ausreichende Informationen im Rah-

men einer Modellbeschreibung. Die Daten müssten aktuell und repräsentativ sein. Wertbeeinflussende Abweichungen der Grundstücksmerkmale des Wertermittlungsobjekts müssten durch geeignete Umrechnungskoeffizienten, durch marktübliche Zu- oder Abschläge oder in anderer Weise sachgerecht erfasst werden können. Die ImmoWertV stelle stark auf die Modellkonformität ab. Allerdings fehlten Mindestvorgaben für die Ergebnisdarstellung der Datenableitung. Dadurch bestünden weiterhin Heterogenität und regionale Besonderheiten.

Kritik äußerte Schaper auch an den Hinweisen zu den normierten Verfahren. So fehlten beim Vergleichswertverfahren nähere Definitionen der statistischen Begriffe, aus denen hervorgehe, in welchem Fall die erforderliche Anzahl von Vergleichspreisen gegeben und welche Schwankungsbreite bei Abweichungen noch akzeptabel sei. Im Ertragswertverfahren unterscheidet die ImmoWertA bei der Ermittlung der marktüblich erzielbaren Erträge zwischen bestehenden Mietverhältnissen und Neuvermietungen. Im Hinblick auf die Modellkonformität sei daher zu prüfen, ob der Gutachterausschuss bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze ebenfalls eine solche Unterscheidung vorgenommen habe. Problematisch gestaltet sich dabei zudem die größer werdende Differenz zwischen Mietspiegelmieten und Marktmieten. Schon 2012 habe Frankfurt am Main eine Differenz von 27,7 % ausgewiesen. Beim Sachwertverfahren fehle der Hinweis, dass es sich bei den durchschnittlichen Herstellungskosten um modellhafte Kostenkennwerte handle. Aufgrund der Überarbeitung der NHK 2010 und der Systematik zur Ermittlung von Regionalfaktoren sei nach dem Vorliegen des Endberichts zum 30.6.2023 eine Neubearbeitung dieses Abschnittes zu erwarten.

Im Kapitel „Rechte und Belastungen“ seien die Beispiele der WertR06 ohne Anpassung und inhaltliche Korrektur übernommen worden. Zudem fehle eine Öffnungsklausel für den konkreten Einzelfall. Schon die ImmoWertV beinhalte mit Ausnahme des Erbbaurechts nur allgemeine Regelungen zu Rechten und Belastungen. Der

Entwurf zur ImmoWertA sei in diesem Bereich noch weitgehend un bearbeitet. „Prägnante Formulierungen brauchen Zeit und diese müssen wir uns für die ImmoWertA nehmen. Rechtsvorschriften dürfen nicht den Charakter eines Fachbuches haben. Sie sollen einen gesetzlichen Rahmen vorgeben, sich dabei auf das Wesentliche beschränken und den Anwendern Rechtssicherheit geben“, so Schaper.

Mietspiegelreformgesetz und seine Auswirkungen auf die Immobilienbewertung

„Mietspiegel dienen als Instrumente zur Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmieten für Wohnraum. Allerdings wurden selbst qualifizierte Mietspiegel in den vergangenen Jahren gerichtlich angezweifelt. Mit dem Mietspiegelreformgesetz und der Mietspiegelverordnung, die beide am 1.7.2022 in Kraft treten, soll künftig mehr Rechtssicherheit geschaffen werden“, berichtete **Astrid Siegmund**, Vorsitzende Richterin am Landgericht Berlin. Gemeinden mit mehr als 50.000 Einwohnern müssten künftig einen einfachen oder einen qualifizierten Mietspiegel erstellen. Die neue Mietspiegelverordnung lege Mindeststandards fest, um eine rechtssichere und zuverlässige Abbildung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu gewährleisten. Entsprechen qualifizierte Mietspiegel diesen Anforderungen, werde juristisch gesehen vermutet, dass dieser nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erstellt worden sei. Gleiches gelte, wenn die nach Landesrecht zuständigen Behörden und Interessenvertreter der Vermieter und der Mieter ihn als qualifizierten Mietspiegel anerkannt hätten. Qualifizierte Mietspiegel könnten mittels Regressions- oder mittels Tabellenanalyse, durch eine Kombination beider Methoden sowie durch eine vergleichbar geeignete Methode erstellt werden. Mietspiegel seien wie bisher nach zwei Jahren an die Marktentwicklung anzupassen, qualifizierte Mietspiegel nach vier Jahren neu zu erstellen. Für die Erhebung der Daten zur Erstellung des Mietspiegels sei eine Auskunftspflicht für Vermieter und Mieter und für Behörden größere Befugnisse zur Da-

tenverarbeitung eingeführt worden. Für einfache Mietspiegel gebe es nur niedrighschwellige neue Anforderungen bezüglich Dokumentation und Veröffentlichung, um ihre Aussagekraft zu verbessern.

In Gemeinden mit über 50.000 Einwohnern führten die neuen Regelungen vermutlich zu einem sinkenden Bedarf an Sachverständigengutachten, sofern nicht ein vom Mietspiegel nicht erfasster Teilmarkt, wie Substandard- bzw. Luxuswohnungen, Einfamilienhäuser oder Zuschläge für Möblierung sowie teilgewerbliche Nutzung, zu beurteilen sei. Geringerer Bedarf bestehe möglicherweise auch zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete bei Mietbeginn auf angespannten Wohnungsmärkten, in denen die Mietpreisbremse gelte sowie im Sozialrecht bei der Feststellung des angemessenen Bedarfs für Unterkunft und Heizung.

Objektspezifisch angepasster und modellkonformer Liegenschaftszinssatz – Aussagekraft und Anwendung

„Die neue ImmoWertV thematisiert einerseits die Ableitung von Liegenschaftszinssätzen durch Gutachterausschüsse und andererseits deren Anwendung im Einzelfall durch den objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz“, stellte Dr. **Marianne Moll-Amrein**, ö.b.u.v. Sachverständige für Immobilienbewertung, fest. Liegenschaftszinssätze (Plural) seien gemäß § 21 Abs. 2 ImmoWertV Kapitalisierungszinssätze, mit denen Verkehrswerte von Grundstücken je nach Grundstücksart im Durchschnitt marktüblich verzinst würden. Ihre Ableitung erfolge durch die Gutachterausschüssen, die hierzu ein Modell verwendeten. Der Liegenschaftszinssatz (Singular) finde dagegen durch den Wertermittler als objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatz Anwendung beim Wertermittlungsobjekt. Zur Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes sei der nach § 21 Abs. 2 ImmoWertV ermittelte Liegenschaftszinssatz auf seine Eignung i.S.d. § 9 Abs. 1 Satz 1 ImmoWertV zu prüfen und bei etwaigen Abweichungen nach Maßgabe des § 9 Abs. 1 Satz 2

und 3 ImmoWertV an die Gegebenheiten des Wertermittlungsobjekts anzupassen. Bei der Ermittlung des objektspezifisch angepassten Liegenschaftszinssatzes komme es auf das Modell, die Ermittlungsmethodik, die Ausweisung sowie auf die weiteren Informationen des Gutachterausschusses an. Grob könnten zur Anpassung zwei unterschiedliche Modellarten identifiziert werden. Zum einen Modelle mit Umrechnungskoeffizienten, Formeln o.ä. statistischen Parametern, mit deren Hilfe der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz direkt „ausgerechnet“ werden könne und zum anderen Modelle mit Spielraum, innerhalb derer die Wertermittler unter Berücksichtigung der Modellkonformität den Liegenschaftszinssatz objektspezifisch anpassen könnten. Modelle mit Spielraum erforderten eine umfassendere Begründung. Alle Merkmale, die keine Berücksichtigung innerhalb des Modells fänden, müssten anderweitig berücksichtigt werden, beispielsweise als boGs oder durch eine zusätzliche Marktanpassung.

Aussagekraft von Liegenschaftszinssätzen

Der objektspezifisch angepasste Liegenschaftszinssatz sage wenig aus über die Rentabilität der Einzelinvestition. Er bilde zwar implizit Erwartungen ab, allerdings blieben diese im Verborgenen. Auch im Hinblick auf die Risiken sei die Aussagekraft der Liegenschaftszinssätze begrenzt. Liegenschaftszinssatzauswertungen der Gutachterausschüsse bildeten theoretisch (nur) die systemischen Risiken ab. Nicht systemische bzw. Objekttrisiken könnten Sachverständige durch die marktüblich erzielbaren Erträge, durch die objektspezifische Anpassung des Liegenschaftszinssatzes oder durch besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale erfassen. Dazu müssten sie den Markt gut kennen. Der Liegenschaftszinssatz sei ein Realzinssatz. Durch Inflation ändere sich – sofern die Mieten wertgesichert seien – zwar nichts an der Wirtschaftlichkeit der Investition, wohl aber das Risiko. Fehle die Wertesicherung, verhinderten die Mietgesetze im Wohnungsbereich aufgrund

der Kappungsgrenzen einen adäquaten Inflationsausgleich. So hätten den aus den Daten von 2020 und 2021 abgeleiteten Liegenschaftszinssätzen noch moderate Inflationsraten zugrunde gelegen. Zwischenzeitlich sei die Inflationsrate jedoch erheblich gestiegen (Mai: 7,9 %). Für Wertermittler stelle sich daher bei der objektspezifischen Anpassung des Liegenschaftszinssatzes die Frage nach der aktuellen Reaktion der Marktteilnehmer im relevanten Teilmarkt. „Es bleibt spannend“, so die Prognose von Moll-Amrein.

Mit dem Zielbaumverfahren zu objektspezifisch angepassten Daten

„Das Zielbaumverfahren kann bei der Marktwertermittlung verwendet werden, wenn mangels geeigneter Vergleichspreise oder dem Fehlen von Vergleichsfaktoren weder das direkte noch das indirekte Vergleichsverfahren Anwendung finden können“, sagte **Wolfgang Seitz**, Dipl.-Sachverständiger (DIA) für Immobilienbewertung. Erstmals beschrieben habe das Verfahren 1978 Hans Eberhard Aurnhammer als zunächst stark eingegrenztes „Verfahren zur Bestimmung von Wertminderungen bei (Bau-)Mängeln und (Bau-)Schäden“. Das Verfahren habe ihm zur Bewertung von Schwindrisiken bei einer Treppe mit 36 Stufen gedient. Die Zielbaummethode bilde ein hierarchisches System, in dem über mehrere Ebenen einer Haupteigenschaft weitere Untereigenschaften zugeordnet werden könnten. Dabei werde eine Gewichtung der Untereigenschaften vorgenommen. Im Prinzip diene das Verfahren der Wertbeimessung einer Abweichung zwischen Ist- und Soll-Zustand. Die Berechnungsmethode nach Aurnhammer, fortgeführt von Oswald und Kamphausen, sei mittlerweile als Standardverfahren anzusehen. Da das Verfahren von den Entscheidungen, Wertansätzen und Werturteilen des Wertermittlers abhängt, stelle es allerdings hohe Anforderungen an den Sachverstand, die Erfahrung, die Marktkenntnis und die Unvoreingenommenheit des Wertermittlers.

Zur beispielhaften Darstellung ging Seitz auf die Ermittlung des aktuellen Bodenrichtwerts für ein Gewerbegrundstück in einer kaufpreisarmer, süddeutschen Region ein. Nach Auskunft der Gemeindeverwaltung lägen die Werte in den Gewerbegebieten seit längerer Zeit bei 90,00 €/m², da keine Transaktion von Gewerbegrundstücke stattgefunden habe. Für den Sachverständigen ergebe sich dabei das Problem, dass keine oder kaum Daten vorhanden seien, der Gutachterausschuss kein Modell zur Verfügung stelle, keine Möglichkeiten zum Vergleich oder zur Ableitung sowie zur Überprüfung des Verfahrensergebnisses bestünden. In der Konsequenz führe das zur Fehleranfälligkeit des Gutachtens. Hier könne das Zielbaumverfahren als Hilfsverfahren gute Dienste leisten. In einem ersten Schritt erfolge die Bildung eines Katalogs mit Kriterien (Merkmale), der sich beispielsweise aus der Nähe zur Autobahn, der Größe des Gewerbegebiets, der Größe der Gemeinde, die Nähe zum Wohngebiet (Erreichbarkeit) und des ÖPNV-Anschlusses zusammensetzen könne. Ein zweiter Schritt bewerte die Kriterien (Merkmale) mit Schulnoten, im Beispiel von 1 (beste Note) bis 4 (schlechteste Note). In Schritt drei erfolge die Gewichtung der zuvor festgelegten Merkmale. Bewertung und Gewichtung der Merkmale führten in einem vierten Schritt zu einer Spanne von Schulnoten, im Beispiel zwischen 1,4 und 3,8. Nachfolgend werde in einem fünften Schritt der Bodenwert abgeleitet. Als Ausgangsdaten dienten parallel abgefragte Bodenrichtwerte bzw. Kaufpreise aus anderen Gemeinden der Region. Als möglicherweise auftretende Probleme bei der Ermittlung des Bodenwertansatzes nannte Seitz eine fehlende Repräsentativität der mitgeteilten Kaufpreise sowie falsch gewählte Kriterien bzw. Gewichtungen. Es sei daher notwendig, die Ergebnisse abschließend zu plausibilisieren. Das Ergebnis werde durch die Anwendung eines Zielbaums nur feingestellt, die maßgebliche Größe sei immer die Ausgangsbandbreite.

Schnittstellen der Grundsteuerreform zur Sachverständigenpraxis

„Die Grundsteuerreform sieht die Mitwirkung von Sachverständigen vom Grundsatz her nicht vor. Allerdings wird in bestimmten Fällen nicht auf die Mitwirkung von Sachverständigen verzichtet werden können“, führte **Wilfried Mannek**, Regierunsdirektor im Ministerium der Finanzen des Landes Nordrhein-Westfalen, aus. Die Grundsteuer werde auf den Grundbesitz erhoben. Hierzu gehörten Grundstücke einschließlich der Gebäude sowie Betriebe der Land- und Forstwirtschaft. Zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.2022 seien bundesweit rd. 36 Mio. wirtschaftliche Einheiten zu bewerten. Ab dem 1.1.2025 werde die Grundsteuer auf Grundlage des neuen Rechts erhoben. Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen, Niedersachsen hätten bei der Grundsteuer vom Bundesgesetz abweichende landesrechtliche Regelungen getroffen. Das Saarland und Sachsen wendeten grundsätzlich das Bundesmodell an, hätten allerdings vom Bundesgesetz abweichende Steuermesszahlen eingeführt.

Zur Ermittlung des Grundsteuerwerts sei zunächst eine der gesetzlich vorgegebenen Grundstücksarten festzustellen, von der das Bewertungsverfahren abhängt. Um den Grundsteuerwert zu ermitteln, sei entweder ein vereinfachtes Ertragswertverfahren oder ein Sachwertverfahren nach Maßgabe des Bewertungsgesetzes anzuwenden.

Die Wertermittlung von Wohngrundstücken richte sich im Bundesmodell nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren, dessen einzelne Bewertungsparameter sich im Wesentlichen unmittelbar aus den Anlagen zum Bewertungsgesetz ergäben. Der Gesetzgeber habe dabei umfassend von seiner Typisierungsbefugnis Gebrauch gemacht. Der Ertragswert werde am Bewertungsstichtag aus dem über die Restnutzungsdauer des Gebäudes kapitalisierten jährlichen Reinertrag des Grundstücks (Erträge aus Grund und Boden sowie Gebäude) zuzüglich des über die Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwerts ermittelt. Der jährliche Rohertrag des Grundstücks ergebe sich aus den in Anlage 39

nach Land, Gebäudeart, Wohnfläche und Baujahr des Gebäudes angegebenen monatlichen Nettokaltmieten je Quadratmeter Wohnfläche, einschließlich der in Abhängigkeit der Mietniveaustufen festgelegten Zu- und Abschläge. Der Gesetzgeber nehme zur Ermittlung der Wohnfläche nicht explizit auf die Wohnflächenverordnung Bezug. Der Bezug ergebe sich ausschließlich aus den koordinierten Ländererlassen vom 9.11.2021. Im Zweifel sei die Wohnfläche durch Aufmaß zu ermitteln. In der Praxis sei bei der korrekten Ermittlung der Wohnfläche mit Zweifelsfällen zu rechnen, bei denen die Einbeziehung von Sachverständigen sinnvoll erscheine, beispielsweise bei alten Fachwerkbauwerken aufgrund der fehlenden Mindesthöhe.

Ähnliches gelte für die Ermittlung der Nutzfläche. Der Gesetzgeber verwende für „andere als Wohnzwecken dienende Flächen“ den Begriff der „Nutzfläche“. Eine Definition der Nutzfläche fehle im BewG. Die Verwaltungserlasse (AEBewGrSt) verwiesen auf „die Nutzfläche nach der DIN 277 in der jeweils geltenden Fassung“. Seit der DIN 277-1: 2005-02 verwende die Norm jedoch nicht mehr den Begriff „Nutzfläche“, sondern den Begriff „Nutzungsfläche“. Die fehlende Definition innerhalb des Bewertungsgesetzes und die Auslegungshinweise – zumindest im niedersächsischen Verwaltungserlass vom 22.2.2022 – zeigten, dass unterstützende Hinweise durch die Sachverständigen bei der zutreffenden Erfassung der „Nutzfläche“ hilfreich sein könnten, da von der Nutzfläche die Höhe der zu zahlenden Grundsteuer unmittelbar abhängt.

Auch bei der Bestimmung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer könne die Unterstützung durch Sachverständige geboten sein. Die wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauern seien in Anlage 38 zum BewG mit einer abschließenden Aufzählung der Gebäudearten aufgeführt. Die für die Grundsteuerermittlung relevante Restnutzungsdauer sei grundsätzlich der Unterschiedsbetrag zwischen der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag. Für in der Anlage nicht aufgeführte Gebäudearten sei die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aus der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer vergleichbarer

Gebäudearten abzuleiten. Diese Ableitung setze Kenntnisse voraus, um die Vergleichbarkeit einer wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer mit anderen Gebäudearten zu erkennen. Weitere sachverständige Einordnungen könnten von Nöten sein, wenn nach der Bezugsfertigkeit des Gebäudes, beispielsweise im Rahmen einer Kernsanierung, bauliche Maßnahmen durchgeführt worden seien, die zu einer wesentlichen Verlängerung der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und damit auch einer verlängerten wirtschaftlichen Restnutzungsdauer geführt hätten.

Die Reform der Grundsteuer betreffe nicht nur Wohn-, sondern auch Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke. Für diese würden keine statistischen Daten erhoben, die für die Bewertung genutzt werden könnten. Daher orientiere sich die Grundsteuer hier am vereinfachten Sachwertverfahren, das für die Wertermittlung auf die gewöhnlichen Herstellungskosten für die jeweilige Gebäudeart und den Bodenrichtwert abstelle. Im Sachwertverfahren seien bei der Ermittlung der nach Anlage 42, II. Teil zum BewG für die NHK und nach Anlage 38 zum BewG für die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer anzunehmenden Gebäudeart auf das gesamte Gebäude oder einen baulich selbständig abgrenzbaren Teil eines Gebäudes abzustellen. Entscheidend für die Einstufung des Gebäudes oder Gebäudeteils sei allein das durch die Hauptnutzung entstandene Gesamtgepräge. Zur Hauptnutzung gehörende übliche Nebenräume seien entsprechend dem Gesamtgepräge der Hauptnutzung zuzurechnen. Auch hier bestehe eine Auffangklausel für nicht aufgeführte Gebäudearten, bei denen die NHK sowie die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer aus vergleichbaren Gebäudearten abzuleiten seien. Zu diesem Zweck sei auf die Gebäudeart abzustellen, die mit der Hauptnutzung des Gebäudes die größten Übereinstimmungen aufweise. Bei der Auslegung der Auffangklausel könne die Expertise der Sachverständigen äußerst hilfreich sein. Die Frage der „Vergleichbarkeit“ mit anderen Gebäudearten setze gerade in Zweifelsfällen voraus, die hierfür maßgebenden Parameter zu identifizieren und zu bewerten.

Immobilienstandort Frankfurt

In der Metropolregion FrankfurtRheinMain leben knapp 5,9 Mio. Einwohner. Die Region verfügt über eine hohe Wirtschaftskraft, ist internationaler Finanzplatz, Verkehrs- und Logistikkreuzung, Internethub und Wissensregion. Rund 8 % der bundesweiten Wertschöpfung werden in der Region erwirtschaftet, über 7 % der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland haben hier ihren Arbeitsplatz. Zudem punktet die Region mit einem guten Freizeit-, Kultur- und Naherholungsangebot. Ihr wirtschaftliches Zentrum ist die Stadt Frankfurt am Main mit rd. 753.600 Einwohnern. Frankfurt ist Sitz der Europäischen Zentralbank, der EU-Bankenaufsicht, der Bundesbank, Teilen der Finanzaufsicht BaFin und seit November 2021 Sitz des International Sustainability Standards Board (ISSB), das künftig globale Mindeststandards im Bereich der finanziellen Nachhaltigkeitsberichterstattung setzen soll. Die Attraktivität der Mainmetropole zieht Unternehmen und Menschen an, die Kehrseite der Medaille ist ein hoher Pendlerverkehr, Konkurrenz der Nutzungen um die knappen Flächen sowie steigende Mieten und Immobilienpreise.



Die Wirtschaft Frankfurts kommt nach Ergebnisse der IHK-Konjunkturumfrage zum Frühsommer 2022 nicht zur Ruhe. „Die zum Jahresbeginn erhoffte nachhaltige Erholung der regionalen Wirtschaft kommt vorerst nicht zu Stande. Angesichts der Auswirkungen des Krieges in der Ukraine zeigt sich die hiesige Wirtschaft im Vergleich zu anderen Regionen Deutschlands zwar etwas robuster, erleidet aber dennoch einen starken Dämpfer. Die aktuelle Geschäftslage wird von den Unternehmen noch als vergleichsweise gut eingeschätzt. Es sind vor allem die Erwartungen an die kommenden Monate, die in den negativen Bereich rutschen“, erläutert Ulrich Caspar, Präsident der IHK Frankfurt am Main. Die Unsicherheitsfaktoren für die weitere wirtschaftliche Entwick-

lung sind vielfältig. Das größte Geschäftsrisiko sehen 59 % der Unternehmen in den steigenden Energie- und Rohstoffpreisen. Etwa jedes zweite Unternehmen sorgt sich zudem im Hinblick auf die wirtschaftspolitischen Rahmenbedingungen und den Fachkräftemangel.

Die Situation auf dem Frankfurter Arbeitsmarkt stabilisierte sich nach Angabe der Bundesagentur für Arbeit im Jahr 2021 wieder. Nachdem die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung in den vorherigen Jahren kontinuierlich und zuletzt auf Rekordzahlen angestiegen war, wurde zum Stichtag 30. September 2020 erstmals ein durch den Ausbruch der Pandemie bedingter Trendwechsel sichtbar, der sich auch im folgenden Jahresquartal fortsetzte. Die aktuel-

len Daten mit Stichtag 30. Juni 2021 zeigen nun, dass der Rückgang gestoppt wurde: Insgesamt gingen wieder 603.149 Menschen in Frankfurt einer Beschäftigung nach. Das waren 0,2 % mehr als im Vorjahresquartal. Die Arbeitslosenquote sank um 0,1 auf 5,8 %. Frankfurt gilt als Pendlerstadt par excellence: Über 387.500 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte pendeln täglich zu ihrer Arbeit nach Frankfurt.

Leben und Wohnen in Frankfurt

Nach der Aufhebung von Corona-Beschränkungen ist Frankfurt in einer Rangliste der lebenswertesten Städte der Welt um rund 30 Plätze nach vorne gerückt und landete diesmal auf Platz 7 von 172 Städten. Im diesjährigen Index der britischen „Economist“-Gruppe zählt die Mainmetropole zu den größten Gewinnern im Jahresvergleich. Auch die Bewohner selbst geben ihrer Stadt gute Noten. Laut Umfrage „Leben in Frankfurt 2021“ leben 85 % von ihnen gerne in Frankfurt.¹ Vier von zehn Bürgern sehen jedoch im Thema Wohnen ein großes Problem, allen voran dem teuren Wohnraum (21 %) und dem mangelnden Wohnraumangebot (13 %). Den Bereich Verkehr thematisieren 9 % als größtes Problem. In der Mainmetropole leben 81 % der Bewohner in Mehrfamilienhäu-

¹ <https://frankfurt.de/service-und-rathaus/zahlen-daten-fakten/umfragen>, Ergebnisse der Umfrage Leben in Frankfurt 2021, Stand März 2022.

sern. Im Durchschnitt liegt die Mietbelastungsquote bei 30 %, allerdings gibt jeder Vierte mehr als 40 % des verfügbaren Haushaltsnettoeinkommens für die Miete aus.

Trotz Pandemie entwickelte sich der Frankfurter Wohnungsbau 2021 positiv: Die Bauaufsicht Frankfurt erteilte Baugenehmigungen für 4.819 Wohneinheiten, 14 % mehr als im Jahr zuvor. Fertiggestellt wurden 3.914 Wohnungen. Auf den Wohnungsbau entfielen 39 % der genehmigten Bausumme. Fast 900 der genehmigten Wohnungen entstehen aus Büro- und Gewerbeumwandlungen. Die im Laufe des Jahres 2020 eingeführte Umwandlungsgenehmigungsverordnung für Milieuschutzgebiete führte 2021 zu 63 derartigen Anträgen und 49 Genehmigungen (Vorjahr: 45 Anträge und 33 Genehmigungen). Die Genehmigung der sogenannten Mikro-Apartements zeigte auch 2021 keine höhere Anzahl. Mit 214 fiel die Zahl zwar etwas höher aus als im Jahr 2020 mit 187 Einheiten, blieb aber weit entfernt von der Größenordnung des Jahres 2018 mit damals 902 Apartements. Die Zahl der genehmigten Studentenwohnheim-Plätze stieg im Jahr 2021 deutlicher auf 1.035. Die genehmigte Bausumme war 2021 mit 820 Mio. € erneut unterdurchschnittlich. Der Wohnungsbau belegte mit 315 Mio. € wieder den ersten Platz der Investitionskategorien. Trotz der Corona-Krise folgten die Kategorien Büro und Flughafen auf Rang zwei und drei, jedoch mit relativ geringen Beträgen, nämlich 124 Mio. € und 120 Mio. €. Der viertgrößte Wert zeigte sich für den Bereich Bildung und Wissenschaft mit 85 Mio. €, noch vor den Rechenzentren (35 Mio. €).

Baulandbeschluss für die Frankfurter Stadtentwicklung

Mit dem 2020 gefassten Baulandbeschluss will die Stadt Frankfurt mehr preisstabilen Wohnungsbau, mehr Mietwohnungsbau und leistbare Eigentumswohnungen schaffen. Zudem soll er zusätzliche Flächen für die nötige soziale Infrastruktur mobilisieren. Er gilt bei der Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans zur Wohnbaulandentwicklung und setzt fest, dass Immobiliengesell-

schaften oder Privateigentümer, die Wohnbauprojekte auf ihren Grundstücken planen und entwickeln, zwei Drittel des sogenannten „planungsbedingten Wertzuwachses“ ihrer Grundstücke zugunsten von preisgebundenem Wohnungsbau sowie zur Finanzierung der benötigten Infrastruktur einsetzen müssen. Dabei sind die verbindlichen Quoten von 30 % für gefördertes Wohnen je zur Hälfte im Förderweg 1 und im Förderweg 2 umzusetzen. Dazu kommt ein Anteil von 15 % nach Konzeptverfahren für gemeinschaftliche und genossenschaftliche Wohnprojekte, eine Quote von 15 % für freifinanzierten Mietwohnungsbau und ein Anteil von 10 % für preisreduzierte Eigentumswohnungen. Der Baulandbeschluss gilt auch für erweiterte Grundstücksausnutzungen und eine höherwertige Nutzung durch Wohnbauland, wie z.B. in Konversionsgebieten oder bei Nachverdichtungsmaßnahmen, wenn hierfür neue Bebauungspläne aufgestellt und höhere Wohnanteile geschaffen werden. Noch vor dem Aufstellungsbeschluss für ein neues Wohngebiet müssen die Flächeneigentümer eine sogenannte Grundzustimmung unterzeichnen. Mit dieser stimmen sie zu, mit der Stadt einen städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB abzuschließen und die Grundsätze des Baulandbeschlusses anzuerkennen. Die Grundzustimmung legt bereits den Anfangswert sowie den vorläufigen Endwert fest. Der endgültige Endwert wird bei Abschluss des städtebaulichen Vertrages auf der dann vorliegenden Entwurfsplanung berechnet. Bei der Ermittlung der Bodenendwerte werden die Auswirkungen der vertraglichen Verpflichtung, die sich aus den zu erfüllenden Quoten ergeben, herangezogen. Der Endwert versteht sich dabei als erschließungsbeitragsfreies Bauland. Der Bodenwert für reine Gemeinbedarfsflächen im Baugebiet orientiert sich an den Bodenrichtwerten für Gemeinbedarfsflächen des Gutachterausschusses. Es bleibt abzuwarten, wie sich diese Regelungen auf die Wohnungspreise in den neuen Quartieren auswirken werden. Bei der Wertermittlung gilt es, bei Anwendung der Vergleichswertverfahrens sehr genau zu prüfen, ob der Gut-

achterausschuss bei der Auswertung der Kaufpreissammlungen und der Ableitung der Vergleichsfaktoren zwischen den einzelnen Wohnungstypen differenziert.

Der Immobilienmarkt 2021 aus Sicht des Gutachterausschusses

Der Gutachterausschuss Frankfurt am Main geht in seinem Immobilienmarktbericht 2022 mit dem Betrachtungszeitraum 2021 auf die wirtschaftlichen Rahmendaten der Stadt Frankfurt, die Situation des Frankfurter Immobilienmarkts sowie die wertrelevanten Daten ein. **Michael Debus**, Vorsitzender des Gutachterausschusses, weist in seinem Vorwort darauf hin, dass die neue ImmoWertV zwar zum 1.1.2022 in Kraft trat, es aber dennoch noch zwei bis drei Jahre dauern könne, bis die ersten wertrelevanten Daten gemäß der ImmoWertV 2021 vorlägen. Dies liege vor allem daran, dass die Regelungen der ImmoWertA noch nicht endgültig festgelegt und auch nach einem neuen Modell mindestens ein Jahr Kaufverträge auszuwerten seien, bis die ersten wertrelevanten Daten modellkonform bestimmt werden könnten. Die ImmoWertA werde voraussichtlich erst zum 1.1.2023 veröffentlicht, nach der geplanten Aktualisierung der NHK. Da die neue ImmoWertV in § 10 der Modellkonformität Vorrang einräumt, sind die Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der GAA bei der Ermittlung der Daten zugrunde gelegt hat. Schwerpunktmäßig zielt der Bericht auf die Entwicklungen des Wohnimmobilienmarkts, inkl. der Zwangsversteigerungen, ab. Der Blick auf die unbebauten und bebauten Gewerbeimmobilien beschränkt sich auf die Darstellung der Transaktionen, der Umsätze und der gehandelten Flächen sowie den wertrelevanten Daten. Dabei werden die Nutzungsarten Handel, Büro und Verwaltung, Gewerbe, Gewerbe gemischt genutzt, Industrie sowie Hotel-, Gast- und Vergnügungsstätten unterschieden. Bei den Bodenrichtwerten, die kostenlos im Geoportal der Stadt Frankfurt abgerufen werden können (<https://geoportal.frankfurt.de/karte/?layerIds=55037,55035,55033,118,1722,222&visibility=true,true,true>,

true,true,true&transparency=0,0,0,0,0¢er=477500,5551000&zoomLevel=4), werden bei Büro- und Geschäftslagen fünf und bei Gewerbe drei Lagen unterschieden.

Allgemeine Hinweise

Die im Bericht angegebenen durchschnittlichen Preise basieren zumeist auf 90 %-igen Stichproben, d.h., es wurde eine Extremwertbereinigung vorgenommen. Die durchschnittlichen Kaufpreise werden gerundet angegeben. Um den Vergleich innerhalb Deutschlands zu ermöglichen, passte der GAA die Baualterstufen schon im Immobilienmarktbericht 2019 an den Immobilienmarktbericht Deutschland an. Die Daten sind daher nicht mehr unmittelbar mit den Vorjahren vergleichbar. Neubauten werden seither als Bauten aus dem Beurkundungsjahr und den beiden Vorjahren definiert.

Im Sachwertverfahren verwendet der Gutachterausschuss seit 2008 keinen Regionalfaktor mehr. Entsprechend einer Umfrage liegen die Baukosten in Frankfurt jedoch um ca. 30 % höher als die zeitlich angepassten Werte der NHK-2010. Sobald die neue NHK in Kraft tritt, beabsichtigt der GAA den Regionalfaktor zur Bestimmung der wertrelevanten Daten wieder einzuführen. Die Alterswertminderung erfolgt linear. Die Verträge werden nach der NHK 2010 ausgewertet. Nicht ausgebaute Spitzböden werden bei der BGF nicht berücksichtigt. Der Ansatz der Außenanlagen erfolgt prozentual, nach Grundstücksgröße und Gebäudetyp. Die Gesamtnutzungsdauer im Wohnungsbau wird sowohl für Sachwert- als auch für Ertragswertobjekte mit 70 Jahren, für Büro- und Geschäftshäuser mit 60 Jahren angesetzt. Bis zum Vorliegen der neuen NHK arbeitet der GAA weiterhin mit diesen Gesamtnutzungsdauern.

Im Ertragswertverfahren rechnet der GAA seit 2018 bei den Bewirtschaftungskosten zusätzlich 0,5 % nicht umlegbare Betriebskosten bei allen Ertragsobjekten ein. Seit 2019 werden bei der WGFZ Dachgeschosse nicht mehr mit 66 %, sondern mit 75 % des darunter liegenden Vollgeschosses berechnet, sofern keine anderen Erkenntnisse vorliegen. Bei der Berechnung der Wohnfläche werden Balkone, Loggien und Ter-

rassen wie folgt berücksichtigt: Die übliche Grundfläche beträgt max. 20 % der Wohnfläche der Wohnung/des Hauses. Von der tatsächlichen oder der fiktiven Fläche sind 50 % in die Wohnfläche zu rechnen. Bei übergroßen Terrassen wird die übliche Fläche mit 50 %, die Restfläche mit 25 % berücksichtigt.

Zur Bodenrichtwertermittlung klassifiziert der GAA die einzelnen Richtwertzonen auf der Basis von Art und Maß der baulichen Nutzung und der Lagewertigkeit. Die neue Darstellungsart der Bodenrichtwerte gemäß Musterrichtlinie zeigt die unterschiedlichen Qualitätsmerkmale des jeweiligen Bodenrichtwerts. Die Lageeinstufung dient dem Gutachterausschuss jedoch nur zur Selektion von vergleichbaren Zonen.

Entwicklungen auf dem Immobilienmarkt

Die Nachfrage nach Wohnimmobilien in Frankfurt ist weiterhin ungebrochen. 2021 nahmen sowohl die Transaktionszahlen (rd. +6,7 %) als auch der Geldumsatz (rd. +7,7 %) im Vergleich zum Vorjahr wieder zu. Die vor der Pandemie erzielten Umsätze konnten jedoch nicht erreicht werden. Umsatzstarke Großtransaktionen (Verkäufe über 10 Mio. €) nahmen 2021 im Vergleich zu 2020 um rund 32 % zu (71 Transaktionen). Der Umsatz in diesem Segment war mit rund 3,6 Mrd. € jedoch nur rund 3 % höher als 2020. Die Beurteilung der Teilmärkte Einzelhandel sowie Gastronomie und Übernachtung gestaltet sich aktuell aufgrund der Pandemie sehr schwierig. Auch der Büro-sektor ist von der Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung geprägt. Bemerkenswert ist die Entwicklung der Bodenpreise: Bereits im zweiten Jahr in Folge schwächte sich auch im Jahr 2021 die Bodenpreissteigerung für Wohnbauland gegenüber den Vorjahren erheblich ab und betrug im Durchschnitt 5 %. Die hohen Boden- und Immobilienpreissteigerungen der vergangenen Jahre, die stark gestiegenen Baukosten sowie die gestiegenen Kreditzinsen schränken laut GAA bereits aktuell den Käufermarkt erheblich ein. Die stark gestiegenen Neubaukosten führten zudem dazu, dass manche Projekte nicht mehr oder nur sehr schwer kalkuliert werden können.

Geschosswohnungsbau

Im Marktsegment Geschosswohnungsbau wurden insgesamt 375 Veräußerungen mit einem Umsatzvolumen von 888,9 Mio. € getätigt. Damit stiegen die Transaktionen gegenüber dem Vorjahr um rund 8 %, der Umsatz sank hingegen um rund 8 %. Der Umsatzrückgang um rd. 79,4 Mio. € ist durch fehlende Großtransaktionen bedingt: Während 2020 noch neun Objekte Kaufpreise über 10 Mio. € erzielten, wurden 2021 nur sieben Großtransaktionen beurkundet. Überwiegend wurden Gebäude aus der Gründerzeit und der Nachkriegszeit veräußert. Mehrfamilienhäuser aus der Gründerzeit (Baujahre vor 1919) wechselten im Mittel für rund 1,8 Mio. € den Eigentümer (171 Transaktionen), Vorkriegsbauten (Baujahr 1919 bis 1949, 55 Transaktionen) erzielten durchschnittlich rund 1,2 Mio. €. Nachkriegsbauten (Baujahre 1950–1977) wurden im Mittel für rund 2,5 Mio. € verkauft (117 Transaktionen), Geschosswohnungsbauten der Baujahre 1978 bis 1990 (7 Transaktionen) für rd. 2,9 Mio. €. Für Immobilien der Baujahresklasse ab 1991 ohne Neubau wurden durchschnittlich rund 3,0 Mio. € gezahlt (7 Transaktionen). Der mittlere Kaufpreis für Neubauten lag 2021 bei rund 28,2 Mio. € (4 Transaktionen). Trotz steigender Mieten erhöhte sich der Ertragsfaktor für Mehrfamilienhäuser auf das 35-Fache des Jahresrohertrages und liegt somit in etwa im Durchschnitt beim Vergleich mit anderen Großstädten (Ausnahme München). In der Spitze werden auch Preise erzielt, die über dem 50-Fachen des Jahresrohertrages liegen. Die Entwicklung zeigt, dass Investitionen im Frankfurter Wohnungsmarkt als stabil und risikoarm angesehen werden.

Das Wohnen in der Innenstadt ist weiterhin beliebt. Diese hohe Nachfrage und die damit einhergehende Preissteigerung erhöhen weiterhin den finanziellen Anreiz für Umwandlungen. Rund 42,7 % der angekauften Objekte lagen 2021 in der Innenstadt. Rund 72,5 % dieser Gebäude wurden in sehr guten und gehobenen Lagen verkauft. Die 160 im Innenstadtbereich veräußerten Gebäude bestimmen den Umsatz im Geschosswohnungsbau zu rund 56,9 %, während die 216 Verkäufe im sonstigen

Stadtgebiet (Anteil an den Verkäufen rund 57,3 %) rund 43,1 % des Umsatzes erzielten. Außerhalb der Innenstadt wurden rund 55,6 % der Objekte in mittleren Lagen verkauft. Leerstehende Wohnobjekte erzielen wegen Umwandlungsüberlegungen in besseren Lagen zumeist höhere Preise als vermietete Gebäude. Entmietungsprobleme führen zu einem höheren Risiko und erfordern eine höhere Gewinnkalkulation. Bei den „Umwandlern“ sind vor allem Objekte mit acht bis zwölf Wohneinheiten beliebt. In Einzelfällen wäre es für den Investor wirtschaftlicher, die Immobilie abzureißen und neu zu bauen, als Kernsanierungen durchzuführen. Dies scheitert aber oft an den erforderlichen nachbarschaftlichen Genehmigungen und einem ggf. eingeschränkten Baurecht.

Eigentumswohnungen

Die Transaktionszahlen von neuen Eigentumswohnungen stiegen von 829 auf 961, der Umsatz von 500 Mio. auf 648,6 Mio. €. Eine neue Eigentumswohnung wurde in Frankfurt im Schnitt für rund 8.250 €/m² Wohnfläche gehandelt. Dies entspricht einer Preissteigerung von 9,4 %. „Durch die länger andauernde Pandemie ist der Investitionsdruck auf den Immobilienmarkt weiterhin sehr hoch. Neben den Wohnimmobilien bietet sich als gute alternative Kapitalanlage lediglich der Aktienmarkt an. Das Risiko des Aktienmarktes besteht in möglichen Kursschwankungen, bei den Wohnimmobilien werden die oft zweistelligen Preissteigerungen bald beendet sein“, erklärt Debus.

Die mittleren Kaufpreise der Eigentumswohnungen bei Baujahren bis 1949 betragen 6.680 €/m² Wohnfläche, bei den Baujahren 1950 bis 1977 lagen sie bei 4.670 €/m² Wohnfläche, bei den Baujahren 1978 bis 1990 bei 4.950 €/m² Wohnfläche und ab dem Baujahr 1991 (ohne Neubauten) bei 7.110 €/m² Wohnfläche. In der Innenstadt bzw. im Europaviertel (jeweils starker Hochhauseinfluss) wurden neue Eigentumswohnungen durchschnittlich mit Preisen von 15.200 €/m² bzw. 10.820 €/m² Wohnfläche gehandelt. In anderen innenstadtnahen Stadtteilen lagen die Preise zwischen 8.000 und 9.000 €/m² Wohnfläche. Ledig-

lich in den dezentralen Stadtteilen konnten Neubaueigentumswohnungen noch für 5.500 €/m² Wohnfläche erworben werden. Altbauten mit Baujahr vor 1949 erzielten im Nordend, Ostend und Sachsenhausen im Mittel Preise von mindestens 7.140,- €/m². Wie in den Vorjahren auch lagen die Spitzenpreise dieser Baujahresklasse im Westend, und zwar bei durchschnittlich 8.940,- €/m². Der Rückgang der Verkaufszahlen in den Preisstufen unter 7.500 €/m² setzte sich weiter fort. Die Transaktionen in den Preisstufen ab 7.500 €/m² nahmen dagegen erheblich zu.

Wohnungen werden kleiner

Vor allem durch die gestiegenen Quadratmeterpreise der vergangenen zehn Jahre hat sich die durchschnittliche Wohnfläche von neuen Eigentumswohnungen von 93 m² auf 73 m² erheblich reduziert. Obwohl seit Jahren vor allem eine Preissteigerung pro Quadratmeter Wohnfläche bei kleineren Wohnungen stattgefunden hat, führt die Reduzierung der Wohnfläche zu einer gedämpften Preissteigerung der Kaufpreise insgesamt. Während der durchschnittliche Kaufpreis für eine neue Eigentumswohnung zwischen 2010 und 2021 um 180 % auf 8.250 €/m² Wohnfläche stieg, erhöhte sich der Gesamtpreis für neue Eigentumswohnungen nur um 100 %.

Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern

Der Anteil von neuen Wohnhochhäusern beeinflusst in einzelnen Lagen die Durchschnittspreise erheblich. Bei den Neubauten beträgt der Marktanteil insgesamt rund 12 %. Die Preise variieren zudem je nach Geschoss. In den obersten Ebenen der neuen Wohnhochhäuser lagen die Preise im Schnitt bei 16.700 €/m² Wohnfläche. Insgesamt werden für neue Eigentumswohnungen in Wohnhochhäusern ca. 12.860 €/m² Wohnfläche bezahlt. Die Nachfrage von ausländischen Erwerbern ist vor allem bei den neuen Hochhauswohnungen relativ hoch. Mindestens ein Drittel der Ankäufe wurde von Erwerbern mit ausländischer Nationalität erworben, wobei Chinesen mit einem Anteil von 15 % die stärkste ausländische Käufergruppe darstellen.

2020 erfolgte eine Anpassung der Baujahre komplett entkernter und durchgreifend modernisierter Wohnhochhäuser auf den Sanierungszeitpunkt. Insbesondere die mittleren Preise der Baujahresklasse 1978 bis 1990 liegen jetzt teilweise deutlich niedriger als in den Veröffentlichungen vor 2021.

Vergabe von Erbbaurechten

Das Auseinanderdriften der Mietentwicklung, des Verbraucherpreisindex und des Nominallohnindex einerseits und der Bodenpreisentwicklung andererseits führt dazu, dass vor allem beim Erbbaurecht eine große Verwerfung zwischen vor zehn Jahren abgeschlossenen und mittlerweile angepassten Erbbaurechtsverträgen und neu abgeschlossenen Verträgen entsteht. Aufgrund des ausgeprägten Verkäufermarktes (Nachfrage wesentlich höher als Angebote) werden diese aktuell wesentlich höheren Erbbaurechtskonditionen dennoch akzeptiert.

Büroimmobilienmarkt

Der Gewerbeimmobilienmarkt wird in Frankfurt wie seit Jahrzehnten vom Bürosektor dominiert. Bei den Gewerbeimmobilien wurde ein Umsatz von 2,4 Mrd. € registriert (ohne Share Deals, Teileigentume, Erbbaurechte). Wegen der schwierigen Marktlage aufgrund der Auswirkungen der Pandemie war ein Umsatzrückgang von 12 % zu verzeichnen. Die Nachfrage nach einfachen Gewerbebauflächen ist nach wie vor hoch und führt gegenüber dem Vorjahr zu Bodenwertsteigerungen von 10 %. Die Auswirkungen von Corona auf den Bürosektor sind noch nicht absehbar. Einerseits erhöht sich der Leerstand, andererseits stagnieren die Büromieten auch in guten Innenstadtlagen. Die Nachfrage nach Büroobjekten in guten Lagen mit möglichst langfristigen Mietverträgen ist sehr hoch, sodass sich die Renditen weiterhin auf einem sehr niedrigen Niveau befinden. Die Ertragsfaktoren bei Büronutzung lagen 2021 zwischen dem 19- und 36-Fachen, im Durchschnitt bei dem 26-Fachen. Neben der Lage ist primär die Vermietungssituation (langjährige gute Mietverträge bzw. bei Neubauprojekten eine gute Vorvermietungssituation) für die Preisbildung entscheidend. Dennoch stellt

sich bei nicht mehr zeitgemäßer Ausstattung, eingeschränkter Drittverwendungsfähigkeit und auslaufenden Mietverträgen die Frage eines Abrisses oder es ist zu prüfen, inwieweit eine Umnutzung möglich und wirtschaftlich ist.

Wertrelevante Daten

Bodenrichtwerte

Der Gutachterausschuss Frankfurt hat zum 1.1.2022 neue Bodenrichtwerte bestimmt. Die Bodenrichtwerte werden nach Nutzungsarten und nach Preisstufen unterschieden. Zu den Kriterien zählen Lärmimmissionen, Anbindung an den ÖPNV, Erreichbarkeit durch den Individualverkehr, Nähe zu Kitas und Schulen, Wohnumfeld-Begrünung, Erreichbarkeit der Nahversorgungseinrichtungen, Gesellschaftslage, Attraktivität der Nachbarbebauung, Parkmöglichkeiten, Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung, kulturelles Angebot sowie das gastronomische Angebot. Bei der Darstellung der Bodenrichtwerte geht aus der Zonenummer die Lage (Preisstufe) hervor. Die Lageeinstufung in den Wohnungsbaugebieten erfolgte ausschließlich aufgrund der Bodenrichtwerthöhe. In den gezahlten Kaufpreisen spiegelt sich der Einfluss der wertbildenden Faktoren wider. Da in den vergangenen Jahren die Preisentwicklung von innenstadtnahen Lagen und von Randlagen zum Teil erheblich voneinander abwich, betrachtet der GAA die beiden Teilmärkte nun differenziert. Bei der Anpassung von Bodenrichtwerten durch Umrechnungskoeffizienten unterscheidet der GAA nach Geschosswohnungsbau, Büroflächen, Eigenheimnutzung und Einzelhandel.

Liegenschaftszinssätze

Für die Ermittlung der Liegenschaftszinssätze legte der GAA i.d.R. die von den Erwerbern mitgeteilten Ertragsverhältnisse zum Verkaufszeitpunkt zugrunde. Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden wurde auf der Basis der Veröffentlichungen von JLL geprüft, ob die Mieten marktüblich erzielbar sind. Bei erheblichen Abweichungen von tatsächlicher und marktüblich erzielbarer Miete wurde der Liegenschaftszinssatzermittlung die marktüblich erzielbare Miete zu-

grunde gelegt. Bei leerstehenden oder teilweise leerstehenden problembehafteten Objekten – vor allem Büroobjekte – wurde eine Vermietungsphase von bis zu drei Jahren dahingehend berücksichtigt, dass der Kaufpreis um diese Leerstandsphase bereinigt wurde. Over-/Underrent-Berechnungen wurden im Hinblick auf die Miethöhe mit einem Zinssatz von 2,5 % vorgenommen. Bei strukturellem Leerstand werden diese Flächen im Ertrag nicht berücksichtigt. Dennoch erforderliche Bewirtschaftungskosten für diese Flächen werden in Ansatz gebracht.

Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze für Einfamilienhäuser und Wohnungseigentum wurden alle Mieten auf Basis des Mietspiegels 2020 ermittelt. Die durch die HMietBgv eingeführten Regelungen (Mietpreisbremse) fanden keine Beachtung.

Bei Mehrfamilienhäusern mit und ohne Gewerbe wurde eine Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren in Ansatz gebracht, bei den Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie Geschäftshäusern lag der Kaufvertragsauswertung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren zugrunde.

Die Bewirtschaftungskosten wurden nach der Ertragswertrichtlinie ermittelt. Die Auswertung der Verkaufsfälle erfolgte aufgrund der Angaben der Eigentümer. Die angegebenen Wohnflächen oder Büroflächen wurden auf Plausibilität überprüft, aber nicht exakt nachgerechnet. Daher kann nicht davon ausgegangen werden, dass bei allen Angaben über die Bürofläche die gif-Richtlinie zugrunde liegt.

Da sehr niedrige Liegenschaftszinssätze oder sogar negative Liegenschaftszinssätze eine nachvollziehbare sinnvolle Anwendung des Ertragswertverfahrens erschweren, empfiehlt der GAA in diesen Teilmärkten dringend das Vergleichswertverfahren. Falls dennoch das Ertragswertverfahren herangezogen wird und Bewertungsparameter in Abweichungen zu der Ertragswert-Richtlinie verwandt werden, können die im Bericht ermittelten Nettoanfangsrenditen zur Kontrolle des ermittelten Verkehrswertes dienen. Die Liegenschaftszinsermittlungen wurden auf Grundlage der Bodenrichtwerte 2022 vorgenommen, die

Liegenschaftszinssätze unabhängig vom Vertragsjahr entsprechend angepasst.

Der GAA gibt im Bericht Liegenschaftszinsen für Büronutzung, Mehrfamilienhäuser mit reiner Wohnnutzung, Mehrfamilienhäuser mit gemischter Nutzung, Handel, Gewerbe, Einfamilienwohnhäuser und Wohnungseigentum an. Aufgrund der geringen Anzahl von Transaktionen wurden keine Liegenschaftszinssätze für Spezialimmobilien (Discounter, Fachmärkte, Pflegeheime etc.) ermittelt. Der GAA veröffentlicht jedoch entsprechende Empfehlungen für Discounter/Fachmärkte, Verbrauchermärkte/großflächiger Einzelhandel, Gewerbe/Werkstätten, Pflegeheime, Hotels, Logistik, Studentenwohnheim/Mikroappartements sowie betreutes Wohnen, jeweils inkl. der Anforderungen und internen Modellspezifikationen.

Weitere wertrelevante Daten

Als weitere wertrelevante Daten enthält der Bericht verschiedene Indizes, Gebäudefaktoren, Ertragsfaktoren, Sachwertfaktoren, Sachwertfaktoren für Erbbaurechte und Nettoanfangsrenditen. Seit 1. Februar 2022 sind die Immobilienmarktberichte für Frankfurt sowie die Faktoren nach dem Bewertungsgesetz (Erbchaft- und Schenkungssteuer) gebührenfrei unter gutachterausschuss.frankfurt.de im Unterpunkt Immobilienmarktberichte zu finden.

Vertikales Wachstum lebendiger Quartiere

In Frankfurt stiftet die Skyline der Bankentürme Identität und wird weltweit mit dem Stadtbild verbunden. Der stetige Zustrom an Einwohnern, eine starke Wirtschaft und knappe Flächen führen zu einer Renaissance des vertikalen Wachstums und zu einem Imagewandel der Hochhäuser vom sozialen Brennpunkt zur hippen Destination auch für Wohnnutzungen mit entsprechend hohen Preisen. Allerdings steigen mit zunehmender Höhe die Baukosten durch höhere Anforderungen an Brandschutz, Logistik, Energieversorgung und Infrastruktur.

Der Hochhausbau begann in Frankfurt erst nach dem Zweiten Welt-

krieg. Aus der Enttäuschung heraus, nicht Hauptstadt geworden zu sein, entstand der Wunsch, sich als Finanzmetropole zu positionieren. Heute finden sich nicht nur die EZB, sondern auch zahlreiche andere Zentralen oder Landesvertretungen in- und ausländischer Banken in der Stadt. Die in Clustern zusammengefassten Hochhausbauten bilden einen repräsentativen Kontrast zur weitgehend flächigen Bebauung Frankfurts. Die erste umfassende Rahmenplanung zur Fortentwicklung der Hochhauslandschaft wurde 1999 vom Architekturbüro Jourdan & Müller entwickelt. Dieser Hochhausentwicklungsplan wurde 2008 überarbeitet und fortgeschrieben. Aktuell steht eine weitere Fortschreibung an, der die bestehenden Hochhauscluster und Hochhausachsen sinnvoll ergänzen soll. Die Erarbeitung der städtebaulichen Konzeptionen erfolgt durch die beiden Arbeitsgemeinschaften O3 Architekten und Thomas Müller Ivan Reimann Gesellschaft von Architekten mit EBP Schweiz sowie AS+P Albert Speer + Partner mit AIT Austrian Institute of Technology. Die Entwurfsbearbeitung soll noch in diesem Jahr abgeschlossen werden und anschließend als Entscheidungsgrundlage für die Fortschreibung des Hochhausentwicklungsplans dienen. Neben dem Bankenviertel, das entlang der Neuen Mainzer Straße nachverdichtet wurde, weisen auch das Europaviertel mit der Messe und das Güterbahnhofsgelände Hochhausbebauungen auf, ebenso die Theodor-Heuss-Allee bis zum Rebstock.

Für Entwickler und Investoren sind Hochhäuser trotz höherer Herstellungskosten im Hinblick auf Rendite, Bodenwertsteigerung und Flächenausnutzung attraktiv. Die Kehrseite der Medaille sind längere Genehmigungsverfahren und höhere Herstellungs- und Folgekosten. Dienten Hochhäuser früher vor allem Banken und Unternehmen als repräsentative Adresse, entstanden in den vergangenen Jahren zahlreiche exklusive Wohnhochhäuser, in deren oberen Etagen auch Eigentumswohnungen mit Preisen von mehr als 16.000 €/m² problemlos Absatz fanden, mit entsprechenden Auswirkungen auf die Bodenrichtwerte

der Umgebung. Heute fragt der Markt zunehmend mischgenutzte Gebäude nach, die neben Arbeitsplätzen auch Raum für Kultur, Gastronomie sowie Wohnen bieten und so lebendige Quartiere ermöglichen. Für Investoren und Entwickler bieten die Mischnutzungen Chancen der Risikoverteilung. Allerdings bedarf es auch einer gut durchdachten Funktionsmischung, da beispielsweise Büromieter ein höheres Sicherheitsbedürfnis als Bewohner und Hotelgäste haben und eine andere Taktung bei der Nutzung der Fahrstühle fordern.

Neue Hochhausprojekte setzen auf Mischnutzung und Nachhaltigkeit

Millennium-Areal

Zwischen Messe und Hauptbahnhof realisiert CA Immo auf dem rd. 8.700 m² großen „Millennium-Areal“ ein Hochhausensemble. Der Entwurf des Frankfurter Architekturbüros Ferdinand Heide sieht einen rd. 280 m hohen Büro- und Hotel-turm (Turm A), einen rd. 157 m hohen Wohnturm (Turm B) und ein Blockrandgebäude in Holzhybridbauweise vor. In den Erdgeschossen sowie in den unteren Geschossen sind öffentliche Nutzungen, wie Gastronomie, Einzelhandel, Dienstleistungen und eine Kindertagesstätte, vorgesehen. Die zwei Türme werden dabei in sich verdreht, wodurch Terrassen und Vor- und Rücksprünge in

der Gebäudekubatur entstehen. Das Energiekonzept setzt auf Photovoltaikmodule an der Fassade und auf Dächern sowie auf die Nutzung von Geothermie und Wärmerückgewinnung. In Turm A wird es darüber hinaus eine „Skyhall“ geben, die sowohl als Veranstaltungsraum als auch als Aussichtsplattform nutzbar ist. Von den entstehenden rd. 500 Wohnungen sind 200 öffentlich gefördert. Baubeginn wird voraussichtlich nicht vor 2025/2026 sein.

Das Projekt Four

Auf dem ehemaligen Deutsche-Bank-Areal zwischen Junghofstraße und Großer Gallusstraße entwickelt Groß & Partner vier Hochhäuser mit Höhen von ca. 228, 173, 120 und 100 Metern. Die vier Wolkenkratzer fußen auf einem mehrstöckigen Podium. In dem Ensemble entstehen über 600 Wohnungen, teilweise als geförderter Wohnraum, Büroflächen, ein Lifestyle-Hotel, eine Kindertagesstätte sowie ein urbaner Mix aus Einzelhandelsgeschäften, Nahversorgung und Gastronomie. Ein öffentlicher Dachgarten soll die Aufenthaltsqualität zwischen den Hochhäusern zusätzlich steigern. Die Fertigstellung erfolgt voraussichtlich 2024. Der Entwurf des niederländischen Architekturbüros UN Studio sieht vor, das zuvor nicht zugängliche Areal zu allen Seiten der City zu öffnen und die denkmalgeschützten Fassaden in der Junghofstraße zu integrieren.



Abb. 2: Die Skyhall des Hochhausensembles auf dem Millennium-Areal bietet einen spektakulären Blick auf die Stadt; Quelle: Architekturbüro Ferdinand Heide.



Abb. 3: Das Projekt Four öffnet ein geschlossenes Areal für die Stadt. Quelle: Groß & Partner.

Sparda-Bank Tower und Messebau

Neben dem Bankenviertel entwickelt sich auch das Frankfurter Europaviertel zum Hotspot des vertikalen Wachstums. Neben dem Portalhaus der Messe, den Hochhäusern Grand Tower, DB-Tower, Solid Home und dem One entwickelt die Gustav-Zech-Stiftung an der Europaallee westlich der Emser-Brücke bis 2025 ein neues Büro- und Hotel-Hochhaus mit 35 oberirdischen Geschossen und einer Gebäudehöhe von 124 m in direktem Verbund mit dem neuen Messeeingang „Messeplatz“. Die zukünftigen Nutzer des Gebäudes sind neben der Sparda-Bank Hessen, die auch Eigentümerin des Hochhauses sein

wird, die Messe Frankfurt und die Atlantic-Hotel-Gruppe. Der Sparda-Bank Tower und der Eingang Messeplatz werden nach den weiter entwickelten Plänen des siegreichen Wettbewerbsentwurfs von cyrus | moser | architekten (cma) gebaut. Das Hotel wird über 373 Hotelzimmern verfügen, der Büroteil über ca. 13.400 m² Fläche. Der neue viergeschossige Süd-Eingang auf das Messe-Gelände liegt unmittelbar an der künftigen U-Bahnhaltstelle der im Bau befindlichen Verlängerung der U5 ins Europaviertel. Das knapp 5.000 m² große Gebäude umfasst eine Empfangshalle mit Zugangskontrollsystemen, Veranstaltungs- und Konferenzräume sowie Gastronomieeinrichtungen.

Central Business Tower mit Weltkulturen-Museum

Im Bankenviertel, an der Ecke Neue Mainzer Straße/Ecke Junghofstraße, realisiert die Helaba Landesbank Hessen-Thüringen nach den Plänen von KSP Jürgen Engel Architekten bis Anfang 2028 das 52-geschossige Hochhaus Central Business Tower. Der gläserne Doppelturm besteht aus zwei leicht versetzten Teilen, die durch eine gläserne Fuge verbunden werden. Eingebunden wird das vorgelagerte denkmalgeschützte Bankgebäude aus dem Jahre 1891. Im vierten Obergeschoss des Altbaus hält eine neue Dependance für das Weltkulturen-Museum Einzug. Dieses erhält damit die Möglichkeit, seine Sammlung in einem größeren Umfang als bisher zu präsentieren. Insgesamt umfasst diese etwa 65.000 ethnografische Objekte aus Ozeanien, Afrika, Südostasien sowie Nord-, Mittel- und Südamerika. Noch in diesem Jahr fertiggestellt werden das gut 190 m hohe One mit den Nutzungen Büro und Hotel, der gut 108 m hohe Global Tower (Büro), der 98 m hohe Eden Tower (Wohnen), der 66 m hohe FAZ Tower (Büro) sowie einige kleinere Hochhäuser.

Frankfurt als Hotspot für Big Data

Globalisierung und Digitalisierung sowie die Arbeit von Unternehmen in der Cloud schaffen riesige Datenmengen. Die Verarbeitung dieser Datenströme erfolgt in Rechenzentren, die auf unterschiedliche Art und Weise miteinander vernetzt sind. Der Bedarf an Rechenzentren steigt. Allein zwischen 2015 bis 2020 erhöhte sich die Kapazität der Colocation-Rechenzentren in Frankfurt und Umgebung um 100 % auf eine IT-Leistung von über 450 Megawatt (MW).² Eine Prognose des Branchenverbands Bitkom³ prognostiziert für das Rhein-Main-Gebiet bis zum Jahr 2025 im Vergleich zu heute eine Verdoppelung der Rechenzentrums-Kapazität auf über 1.200 MW. Das Gebiet FrankfurtRheinMain bleibt neben London der mit Abstand größte Re-

² Regionalverband FrankfurtRheinMain, Regionalstatistik „Auf einen Blick“, Stand: März 2022.

³ Bitkom, Rechenzentren in Deutschland, Stand 2022.



Abb. 4: Im Europaviertel entsteht mit dem Sparda-Bank Tower ein urbanes Hybridhochhaus mit Messezugang. Quelle: cyrus | moser | architekten.

chenzentren-Hotspot in Europa. Der Standort profitiert dabei vom Frankfurter DE-CIX, dem größten Internetknoten der Welt. Finanzinstitute und Börse sind bei der Abwicklung ihrer globalen Geschäfte, beispielsweise im Hochfrequenzhandel, beim Datenaustausch auf eine niedrige Latenz angewiesen, die stark von der räumlichen Entfernung zum Datenknoten abhängt. Daher ist für die Ansiedlung von Rechenzentren ein Radius von ca. 25 km um den Internetknotenpunkt besonders interessant, da hier die Datenübermittlung innerhalb einer Millisekunde bewerkstelligt werden kann.

Mehr und mehr Unternehmen betreiben ihre Rechenzentren heute nicht mehr selbst, sondern nutzen die Dienste von Cloud-Anbietern, Managed Service Providern oder Colocation-Rechenzentren. In Frankfurt und der Region wächst insbesondere die Zahl der großen Colocation- und Hyperscale-Rechenzentren stetig.

Bei Rechenzentren handelt es sich um Spezialimmobilien mit spezifischen Risiken, wie hohe Investitionskosten, einem ungewohnten Verhältnis von reinen Baukosten zu den Kosten für die Anlagentechnik und eingeschränkter Drittverwendbarkeit.

Ähnlich wie bei Logistikimmobilien besteht seitens der Kommunen eine gewisse Skepsis gegenüber der Ansiedlung von Data-Centern, da für diese eine vergleichsweise teure Infrastruktur bereitgestellt werden muss, obwohl durch sie nur wenig neue Arbeitsplätze entstehen. Für Investoren stellen Rechenzentren eine interessante Anlage dar, da sie laut JLL⁴ hier mit Anfangsrenditen von 3,5 % bis 7 % rechnen können. Dennoch handelt es sich um ein Nischenprodukt.

Planungsrechtliche Steuerung von Rechenzentren

Rechenzentren sind in der Regel als „nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe“ einzuordnen und damit in fast allen einschlägigen Gebietskategorien der BauNVO regelhaft zulässig. Basierend auf einer Hochrechnung des Flächenverbrauchs durch Rechenzentren der Jahre 2016 bis 2020 geht die Stadt Frankfurt bis zum Jahr 2030 im Mittel von knapp 75 ha Fläche in Industrie- und Gewerbegebieten aus. „Im Hinblick auf Rechenzentren nimmt Frankfurt in Deutschland und Europa eine führende Rolle ein. Doch das Wachstum der Zukunftsbranche stellt uns auch vor enorme Herausforderungen: Sie brauchen Platz und stehen in Konkurrenz zur klassischen Industrie und zum Gewerbe. Mit dem Rechenzentren-Konzept wollen wir ihr Wachstum städtebaulich leiten und die Flächenkonkurrenz zu anderen Gewerbenutzungen berücksichtigen“, erläutert Frankfurts Planungsdezernent Mike Josef. „Wir teilen dafür die Gewerbegebiete in Frankfurt in Eignungsgebiete, eingeschränkte Eignungsgebiete und Ausschlussgebiete für unternehmensunabhängige Rechenzentren ein. Damit können wir konkurrierende Raumansprüche besser beachten und bestmögliche Standortbedingungen für unternehmensunabhängige Rechenzentren ermöglichen.“ Eignungsgebiete sind in Sossenheim, Rödelheim, Griesheim, im Gallus, Ostend, Fechenheim sowie in Seckbach vorgesehen. Diese Entwicklungsziele will die Stadt durch die Bauleitplanung sukzessive in verbindliches Planungs-

4 <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/investoren/bedeutung-von-rechenzentren-nimmt-stark-zu-fuer-investoren-und-fuer-corporates>.



Abb. 5: Im Helaba-Hochhausprojektes in der Neuen Mainzer Straße findet das Weltkulturen-Museum mehr Ausstellungsfläche; Quelle: KSP Jürgen Engel Architekten, Foto: luminousfields.

recht umsetzen. Zudem soll künftig die Nachhaltigkeit eine größere Rolle spielen. „Der Stromverbrauch von Rechenzentren steigt aufgrund größerer Nachfrage seit einigen Jahren extrem an. Mit allen negativen Folgen für das Klima. Neue Rechenzentren müssen mindestens ‚Blauer Engel‘-zertifiziert sein, um die Folgen zu mindern. Die Aktualisierung des Gewerbeflächenentwicklungsprogramms ist nur ein Teil eines größeren Vorhabenpakets, um Rechenzentren künftig stadt- und klimaverträglich zu integrieren“, ergänzt Frankfurts Klimaduzernentin Rosemarie Heilig. „Mit einem gesamtstädtischen Wärmekonzept, das die Betreiber verpflichtet, ihren Beitrag zu leisten, wollen wir die aktuellen technischen, wirtschaftlichen und organisatorischen Hemmnisse auflösen, die der Nutzung der hohen Abwärmemengen von Rechenzentren entgegenstehen. Rechenzentren haben prinzipiell ein großes Potenzial, ihren Beitrag zur Wärmewende zu leisten. Und das erwarte ich von Rechenzentren, die sich nachhaltig nennen wollen.“

Neue Rechenzentren setzen auf Nachhaltigkeit

Die Mainova WebHouse, eine Tochter des Energiedienstleisters Mainova,

plant in Seckbach einen Rechenzentrums-Campus mit einer Rechenzentrumsfläche von rund 10.500 m² und einer IT-Last von insgesamt rund 30 MW. „Der neue Campus wird eine hohe Energieeffizienz aufweisen und ausschließlich mit Ökostrom versorgt werden. Zudem wollen wir die sonst ungenutzte Abwärme aus den Rechenzentren für die Wärmeversorgung des Campus selbst sowie nahegelegener Gebäude einsetzen“, erläutert Mainova-Vorstandsvorsitzender Dr. Constantin H. Alsheimer.

Auf dem ehemaligen Neckermann-Gelände im Frankfurter Osten entwickelt der Rechenzentren-Dienstleister Interxion in den kommenden Jahren den neuen Digital Park Fechenheim – ein hochmoderner, nachhaltiger Campus mit elf Rechenzentren und einer IT-Fläche von 100.000 m². Im Endausbau soll eine IT-Kapazität bis zu 200 MW bestehen. Im Rahmen dessen wird das denkmalgeschützte Egon-Eiermann-Gebäude sowie dessen bestehende Bausubstanz ressourceneffizient umgenutzt. Darüber hinaus werden die neuen Rechenzentren entsprechend internationaler Standards für umweltgerechtes Bauen errichtet. So wird beispielsweise die Abwärme der Rechenzentren für die

Beheizung der rd. 18.000 m² neu entstehenden Büro- und Lagerräume im Eiermann-Gebäude genutzt. „Mit dem Digital Park Fechenheim setzt Interxion auch Anforderungen um, die wir gerade in einem Entwicklungskonzept zur Standortsteuerung von Rechenzentren formulieren. So entsteht ein neues Rechenzentrums-Cluster, die vorhandene Infrastruktur wird genutzt und umgenutzt, das ehemalige Hauptgebäude bleibt erhalten, Dächer und Fassaden werden teilweise begrünt. Auch werden bestimmte Teile des Areals bis zu einem gewissen Grad öffentlich zugänglich gemacht. Eine erneuerbare Energieversorgung und eine effiziente Abwärmennutzung werden umgesetzt“, stellt Josef fest.

Die Nutzung der Abwärme aus Rechenzentren in Wohngebäuden lässt sich aufgrund der Abstandsregeln und den Anforderungen an die technische Ausstattung der Wärmenetze am besten bei neuen Bauvorhaben nutzen. Eine Kooperation des Frankfurter Energieversorger Mainova, des Rechenzentrumsbetreiber Telehouse Deutschland und des Projektentwickler Instone Real Estate ermöglicht die praktische Umsetzung im künftigen Wohnquartier „Westville“. „Die geplanten rund 1.300 Neubauwohnungen sowie Gewerbeeinheiten am südwestlichen Rand des Frankfurter Gallusviertels mit einem Jahresbedarf von 4.000 Megawattstunden (MWh) werden künftig zu mindestens 60 % aus der Abwärme des benachbarten Rechenzentrums versorgt“, erläuterte Frankfurts Oberbürgermeister Peter Feldmann. Bis zu 40 % werden durch die umweltschonende Fernwärme aus den hocheffizienten Heizkraftwerken der Mainova ergänzt. Der Beginn der Wärmelieferung ist ab Anfang 2023 vorgesehen. „Die Kombination aus der sonst ungenutzten Abwärme des Rechenzentrums sowie der umweltschonenden Mainova-Fernwärme zur Abdeckung von Spitzenlasten spart im Vergleich zu konventioneller Wärmeerzeugung 400 t CO₂ im Jahr ein“, berichtet Alsheimer.

12. BDB-Symposium Immobilienwerte 2022

Die zahlreichen Neuerungen in der Immobilienbewertung fordern von Sachverständigen stetige Weiterbildung, um ihre besondere Fachkunde auf einem aktuellen Niveau zu halten. Mit der Novellierung der BelWertV, einer Vorstellung der noch ausstehenden ImmoWertA und einem Blick auf die Zukunft des Sachwertverfahrens beleuchteten die Referenten des 12. BDB-Symposium Immobilienwerte 2022 die Grundlagen der Wertermittlungspraxis. Die Organisatoren, der Landesverband NRW des Bunds Deutscher Baumeister, Architekten + Ingenieure (BDB), lenkten den Blick jedoch auch über den Tellerrand hinaus. Weitere Vorträge der hybrid-gemanagten Veranstaltung drehten sich daher um den Einsatz Künstlicher Intelligenz (KI) in der Wertermittlung, die Angst vor einer Preisblase am deutschen Immobilienmarkt und der Klärung des Begriffs „anerkannte Regeln der Technik“.

Novellierung der Beleihungswertermittlungsverordnung

„Auf die Banken brechen aktuell zahlreiche regulatorischen Änderungen herein, wie die MaRisk und Anpassungen von EU-Recht im Bereich der gedeckten Schuldverschreibungen“, führte **Andreas Ostermann**, FRICS, Leiter der Immobilienbewertung in der NORD/LB, aus. In diesem Zusammenhang stehe auch die Novellierung der BelWertV, die seit 2006 die kreditwirtschaftliche Wertermittlung regelt. Im Oktober 2021 habe die Bankenaufsicht BaFin einen Entwurf der Ersten Pfandbriefrechtlichen Änderungsverordnung zur Konsultation gestellt, die auch Teile der BelWertV betreffe. „Dieser Entwurf blieb deutlich hinter den Erwartungen der Banken und Verbänden zurück“, so Ostermann. Das Projekt sei allerdings noch nicht abgeschlossen. Im Gegensatz zur Novellierung der ImmoWertV habe die BaFin auf eine Jedermann-Beteiligung verzichtet. Kritik übte Ostermann an der geplanten Ergänzung von § 3 Abs. 2 BelWertV, die zur Feststellung nachhaltiger Merkmale des Objekts und deren Einflussgrößen auf die Bewertung einen Betrachtungszeitraum von mindestens zehn Jahren einführe. Der willkürlich festgelegte Betrachtungszeitraum werde der individuellen Datenverfügbarkeit beispielsweise seitens der Gutachterausschüsse für verschiedene Objektarten in unterschiedlichen Teilmärkten nicht gerecht. „Wertermittler sollten weiterhin den Betrachtungszeitraum nach den individuellen Markt- und

Objektgegebenheiten sowie der Datenverfügbarkeit wählen und in der Wertermittlung in Form nachhaltiger Ansätze angemessen würdigen können“, forderte Ostermann. Auch der in § 4 Abs. 2 des Entwurfs vorgesehene Vermietungsabschlag bei eigennutzungsfähigen Objekten sei nicht praxistgerecht. 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 ETW; ein möglicher Vermietungsabschlag wäre dann bereits in den zur Verfügung gestellten Daten eingepreist. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten sehe § 11 BelWertV eine Umstellung von vorgegebenen Bandbreiten für anzusetzende Bewirtschaftungskosten auf Mindestsätze vor und nähere sich damit der Idee zur Anlage der ImmoWertV. Durch die Konkretisierung der Einzelpositionen der Bewirtschaftungskosten, die insgesamt mindestens 15 % betragen müssten, werde klargestellt, dass insbesondere Kosten für das Modernisierungsrisiko hierbei nicht anzurechnen seien.

Die Ausnahmeregelung aus § 12 Abs. 4 BelWertV, die eine Absenkung des Mindestzinses für erstklassige Objekte der Nutzungsarten Handel, Büro und Geschäfte um 0,5 % ermögliche, sei auf Wohn-, Lager- und Logistikimmobilien ausgeweitet worden. Allerdings bilde die geringe Ausweitung der Absenkungsmöglichkeit von Kapitalisierungszinssätzen die langfristige

Immobilienmarkt- und Zinsentwicklung nicht markt- und sachgerecht ab und erfasse nur einen geringen Anteil an Immobilien. Zudem bilde der Entwurf das seit den 1990er Jahren mehr oder weniger konstant gesunkene Kapitalmarktzinsniveau nicht ab. § 19 BelWertV sehe vor, dass im Rahmen des Vergleichswertverfahrens von dem ermittelten Ausgangswert ein Sicherheitsabschlag in Höhe von mindestens 10 % in Abzug zu bringen sei. „Es ist fraglich, ob das reichen wird“, so Ostermann. Ein über die Konjunkturzyklen gleich hoher Sicherheitsabschlag im Vergleichswertverfahren werde dem Nachhaltigkeitspostulat des Beleihungswertes nicht gerecht. Inzwischen sehe auch die BaFin steigende Risiken auf dem Wohnimmobilienmarkt und habe ein makroprudenzielles Maßnahmenpaket aufgelegt, um die Widerstandsfähigkeit des deutschen Bankensystems zu stärken. Ergänzend zu den Kapitalmarktmaßnahmen mahne die Aufsicht Banken, Versicherungsunternehmen und andere Kreditgeber, angesichts der aktuellen Entwicklungen am Markt für Wohnimmobilien bei der Neukreditvergabe besonders vorsichtig zu sein. Sie erwarte eine konservative Bewertungs- und Kreditvergabepraxis, die Finanzierungen mit einem hohem loan-to-value (LTV) restriktiv behandle und eine solide Schuldentragfähigkeit der Kreditnehmer dauerhaft, also auch in Stressphasen, sicherstelle.

Die Kleindarlehengrenze solle von 400.000 € auf 500.000 € erhöht werden. Die vorgeschlagene 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. In § 24 BelWertV werde ein neuer Abs. 1a eingefügt, der für wohnwirtschaftlich genutzte Objekte bei Vergabe von Kleindarlehen die Möglichkeit vorsehe, die Ermittlung des Sachwerts unter Nutzung computerunterstützter datenbankbasierter Bewertungsmodelle vorzunehmen. Allerdings müssten die Modelle mindestens jährlich durch eine vom System- und Datenbankanbieter unabhängige, qualifizierte Stelle validiert werden. „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. Der Entwurf sehe zudem zahlreiche kleinteilige Änderungen wie zusätzliche Dokumentationsanforderungen oder zusätzliche Prozesse vor, die zu Verschärfungen führten oder sich auf die Höhe des Beleihungswertes selbst auswirkten. So schreibe der Entwurf in § 26 BelWertV eine jährliche Überprüfung der Grundlagen der Beleihungswertermittlung vor und gehe damit weit über die bisherigen Monitoring-Anforderungen im Kontext der CRR und MaRisk hinaus.

Die Gespräche zwischen BaFin und dem Verbändevertreter, dem Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp), seien weitgehend abgeschlossen. Der Entwurf befinde sich aktuell im Abstimmungsprozess zwischen Bundesfinanz- und Bundesjustizministerium. Allerdings sei der Zeitpunkt der Veröffentlichung noch offen. „Es bleibt zu hoffen, dass eine Umsetzungsfrist von mindestens sechs Monaten eingeräumt wird, damit die Software-Programme entsprechend angepasst werden können“, so Ostermann.

Soll es so gehen? Die Anwendungshinweise zur ImmoWertV

„Die neue ImmoWertV ist sehr gut gelungen“, stellte **Robert Krägenbring**, Referent beim Thüringer

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft, fest. Sie habe das Konglomerat aus einer verbindlichen Verordnung und den mehr oder weniger verbindlichen Richtlinien zusammengeführt. Nun lägen auch die Anwendungshinweise zur Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertA) in einem Entwurf mit 135 Seiten vor, wovon sich rd. die Hälfte mit der ImmoWertA selbst und die andere Hälfte mit den zwölf Anhängen beschäftige. Die ImmoWertA beinhalte keine vom Aufbau der Verordnung unabhängige Darstellung, sondern beziehe sich jeweils auf konkrete Vorschriften der ImmoWertV. Sie solle die Regelungen der ImmoWertV anwenderfreundlich erläutern und einen (Minimal-)Konsens zur sachgerechten Vorgehensweise darstellen. Die Diskussionen zur ImmoWertA seien noch nicht abgeschlossen. Deren Ergebnisse könnten insbesondere im Rahmen der Überarbeitung der NHK 2010 noch zu Änderungen der ImmoWertV führen.

Die ImmoWertA erläutere in 7.1, wie die Marktanpassung zu verstehen und umzusetzen sei. Während die alte ImmoWertV den Begriff der Marktanpassung globaler definiert habe, verstehe die ImmoWertV 2021 diesen enger. Er werde nicht mehr generell für die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse verwendet, sondern finde nur dann Verwendung, wenn zur Ermittlung des marktangepassten vorläufigen Verfahrenswerts die Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse durch einen eigenständigen Verfahrensschritt erfolge. Der Sachverständige müsse stets bedenken, ob der Markt bereits ausreichend Berücksichtigung gefunden habe. Zentraler Begriff der ImmoWertV sei die Modellkonformität. Bei Anwendung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten seien danach dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde gelegen hätten. Abweichungen seien bei der Verwendung von Daten möglich, die nicht ImmoWertV 2021-konform ermittelt worden seien. Die ImmoWertA führe hierzu in 10.(2) zwei Fälle auf. Nicht aufgeführt sei der Fall, dass die Daten nicht von Gutachterausschüssen, son-

dern von anderen Datenlieferanten stammten. Zur Berücksichtigung von Modellabweichungen als boG seien konkretere Aussagen in der ImmoWertA wünschenswert. Zentrale Vorschrift für die Sachverständigen beinhalte § 9 ImmoWertV. 9.(1).1 ImmoWertA stelle heraus, dass die Eignung von Daten nur dann sachgerecht nach § 9 Abs. 1 ImmoWertV geprüft werden könne, wenn zu den jeweiligen Daten ausreichend Informationen in einer Modellbeschreibung vorlägen. Diese Anforderung adressiere vor allem die Gutachterausschüsse. Der Umstand, dass die für die Wertermittlung erforderlichen Daten nicht den Wertermittlungsstichtag erfassten, führe gemäß 9.(1).2 nicht dazu, dass diese Daten nicht anwendbar seien. Sachverständige müssten vielmehr die Entwicklung der allgemeinen Wertverhältnisse zwischen dem Stichtag dieser Daten und dem Wertermittlungsstichtag angemessen berücksichtigen und die Daten entsprechend anpassen. Allerdings fehle die Vorgabe des Gesetzgebers, welcher Stichtag zur Anwendung kommen müsse. Die ImmoWertA halte in 12.(1).2 eine Ermittlung der Daten zum Bodenrichtwertstichtag nach § 196 Abs. 1 Satz 5 für empfehlenswert. „Es wäre hilfreich und sinnvoll, wenn die Gutachterausschüsse Zeitreihen veröffentlichen würden“, sagte Krägenbring.

Laut ImmoWertA trügen die Übergangsregelungen zur Gesamt- und Restnutzungsdauer dem Umstand Rechnung, dass vor Ablauf des 31.12.2024 eine Überarbeitung der NHK (Anlage 4 ImmoWertV) in Kraft gesetzt sein solle. Im Hinblick auf die Notwendigkeit der zahlreichen Anhänge der ImmoWertA stellte Krägenbring klar, dass tabellierte Barwertfaktoren und Alterswertminderungsfaktoren sowie tabellierte Restnutzungsdauern nach Modernisierung zwar für Gutachterausschüsse und Sachverständige nicht erforderlich seien, da sich diese eindeutig aus Formeln ergäben. Zielgruppe dieser Anhänge seien vor allem Auftraggeber, Gerichte und Juristen, die diese gerne als konkretes Nachschlagewerk nutzten. Kontrovers werde allerdings der Umfang und die Ausgestaltung von Beispielen gesehen. Als To-do-Liste

nannte Krägenbrink die Schärfung der Verbindlichkeit der ImmoWertV, die klarere Herausarbeitung der Zielgruppen einzelner Regelungen, die anwenderfreundlichere und klarere Gestaltung bestimmter Ausführungen und die Überarbeitung der Hinweise und Anhänge im Bereich Rechte. Zudem bestehe bei einigen übergeordneten Rechtsgrundlagen die Notwendigkeit einer Anpassung. Als Beispiele führte Krägenbrink die Festlegung technischer Standards hinsichtlich der Bereitstellung von Daten, die Einführung von Regelzyklen für die Ermittlung der sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten, Vorgaben für die Führung, die Auswertung und den Zugang zu den Kaufpreissammlungen sowie die Regelung überregionaler Datenermittlung und -bereitstellung auf.

Hat das Sachwertverfahren eine Zukunft?

„Das Sachwertverfahren kommt üblicherweise insbesondere dann zur Anwendung, wenn auf dem Grundstücksmarkt der Sachwert und nicht die Erzielung von Erträgen ausschlaggebend ist. Das trifft insbesondere auf selbstgenutzte Ein- und Zweifamilienhäuser zu“, berichtete **Ulrike Menning** vom Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen, Referat für Grundstückswertermittlung. Eine sachgerechte Anwendung des Sachwertverfahrens und damit auch die Erzielung eines marktgerechten Verfahrensergebnisses sei nur möglich, wenn hierfür geeignete Daten zur Verfügung stünden. Als erforderliche Daten nannte Menning das Tabellenwerk der NHK, die BGF, die Kosten, den Baupreisindex des Statistischen Bundesamtes, den Regionalfaktor sowie den Alterswertminderungsfaktor. Für die Marktanpassung nach § 35 Absatz 3 benötige der Wertermittler zudem Sachwertfaktoren; sei zusätzlich eine Marktanpassung gemäß § 7 Abs. 2 notwendig, stelle sich die Frage nach den sachgerechten Zu- bzw. Abschlägen.

Bei Ableitung der Sachwertfaktoren seien der Ermittlung der durchschnittlichen Herstellungskosten die NHK nach Anlage 4 zugrunde zu le-

gen. Die NHK stünden zwar allgemein zur Verfügung, allerdings sei das Tabellenwerk nicht abschließend. Somit könne nicht für jeden Wertermittlungsfall auf Kostenkennwerte bzw. ausreichend differenzierte Kostenkennwerte zugegriffen werden. Zudem stellten die Kostenkennwerte der NHK bundesdurchschnittliche Kosten dar, die für Zwecke der Wertermittlung ermittelt und geglättet worden seien. Es handle sich von der Fiktion her um Neubaukosten, die allerdings nichts mit den Herstellungskosten eines konkreten einzelnen Gebäudes zu tun hätten. Das werde sich auch mit den NHK 2020 nicht ändern. Die NHK seien daher für sich allein gesehen nicht geeignet, einen marktgerechte Sachwert zu ermitteln, sondern könnten lediglich als Ausgangsdaten für das Sachwertverfahren dienen.

Bezugseinheit der NHK 2010 sei die Brutto-Grundfläche, mit der konkrete, individuelle Daten des Wertermittlungsobjekts in die Wertermittlung eingeführt würden. Von den NHK nicht erfasste werthaltige einzelne Bauteile seien gem. § 36 ImmoWertV durch marktübliche Zuschläge bei den durchschnittlichen Herstellungskosten zu berücksichtigen. „Da in den NHK keine Aussagen zum Umfang der hiermit erfassten einzelnen Bauteile erfolgt ist, sollten die Modellbeschreibungen zum Sachwertfaktor entsprechende Aussagen enthalten“, forderte Menning. Sachwertfaktoren dienen der Berücksichtigung der allgemeinen Wertverhältnisse auf dem jeweiligen Grundstücksmarkt. Geeignete Sachwertfaktoren sollten aktuell sein und den das Wertermittlungsobjekt betreffenden Grundstücksmarkt abbilden. Zur Prüfung der Eignung der Faktoren benötige der Wertermittler die Modellbeschreibung des Gutachterausschusses. Bei der Anwendung des Baupreisindex zur Umrechnung auf den Wertermittlungstichtag gelte es insbesondere bei zurückliegenden Wertermittlungstichtagen auf mögliche Änderungen des Basisjahres zu achten. Der wieder eingeführte Regionalfaktor diene der Anpassung der durchschnittlichen Herstellungskosten, um außergewöhnlich hohe oder au-

Bergewöhnlich niedrige Sachwertfaktoren zu vermeiden. Damit solle das Sachwertverfahren „erklärbar“ bleiben. Der Sachverständige habe allerdings keine Wahl, er müsse zwingend die Modellvorgaben des Gutachterausschusses beachten. Mit der Einführung eines Alterswertminderungsfaktors sei keine materielle Änderung verbunden. Bei der Ermittlung der Gesamtnutzungsdauer stellten sich die Fragen, ob die Notwendigkeit bestehe, die GND individuell anzupassen und wie sich in einem solchen Fall eine Doppelberücksichtigung bei der RND vermeiden lasse. Der Bodenwert spiele im Sachwertverfahren eine große Rolle. Die Entwicklung der Bodenpreise vom Stichtag des Bodenrichtwerts bis zum Wertermittlungstichtag sei zu berücksichtigen. Das gelte auch, wenn keine zeitnah zum Wertermittlungstichtag vereinbarten Vergleichspreise vorlägen.

„Das Sachwertverfahren kann sich durchaus mit den anderen Wertermittlungsverfahren messen und liefert sachgerechte Ergebnisse, wenn hierfür geeignete Daten – insbesondere ein geeigneter Sachwertfaktor – vorliegen und eine sachgerechte Anpassung der Daten erfolgt. Diese Anforderungen gelten im Übrigen auch für die anderen Wertermittlungsverfahren“, so Menning's Fazit. Zur Überarbeitung der NHK sei im Juli 2021 eine Projektgruppe aus Vertretern der Ländern, der kommunalen Spitzenverbänden, der Fachverbände und des BMF gebildet worden. Im Dezember 2021 sei die Vergabe des Forschungsprojekts an das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern (BKID) erfolgt. Der Entwurf zur ImmoWertA befinde sich in Abstimmung mit den Ländern und den Verbänden und werde anschließend der Fachkommission Städtebau als dem zuständigen Gremium der Bauministerkonferenz mit der Empfehlung der abschließenden Beratung und Beschlussfassung übermittelt. Im Falle der Beschlussfassung durch die Fachkommission diene die ImmoWertA als Muster für entsprechende Erlasse der Länder. Die ImmoWertA sei somit vergleichbar mit den Muster-Einführungserlassen bei BauGB-Novellen.

RECHT AKTUELL

■ Nachweis einer kürzeren Restnutzungsdauer eines Gebäudes durch Wertgutachten

Wird im Rahmen eines Wertgutachtens die Restnutzungsdauer eines Gebäudes nach der Wertermittlungsverordnung bestimmt, kann diese der Berechnung des AfA-Satzes zugrunde gelegt werden.

Der Kläger erwarb im Jahr 2011 im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens ein Grundstück mit einem im Jahr 1955 errichteten Gebäude, das er seitdem zur Erzielung von Mieteinkünften nutzt. Es handelt sich um ein freistehendes Dreifamilienhaus (EG: 95 m², OG: 85 m² und DG: 67 m²). Auf dem Grundstück befinden sich darüber hinaus ein Nebengebäude, welches früher als Schneiderei genutzt wurde und jetzt von dem Kläger selbstgenutzt wird sowie zwei Garagen. Wegen des zum damaligen Zeitpunkt anstehenden Eigentümerwechsels wurde für das Grundstück im Auftrag des AG auf den 17.5.2010 von einem ö.b.u.v. Sachverständigen für Grundstücksbewertung ein Wertgutachten erstellt.

Demnach bestand das Wohnhaus im Wesentlichen noch in dem Zustand des Erbauens. Die Wohnung im EG sei 2007 umfangreich renoviert worden, die Wohnungen im OG und DG seien noch im ursprünglichen Zustand. Der Gutachter ging wegen „Modernisierung und Zustand am Stichtag“ (fiktiv) von einem Baujahr 1960 aus. Die Gesamtnutzungsdauer des Wohngebäudes gab er mit 80 Jahren an, die Restnutzungsdauer mit 30 Jahren. Die Wohnungen im OG und DG entsprächen noch der Ausstattung von 1955 und nicht den Wohnansprüchen zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung. Insgesamt wären erhebliche Instandsetzungsarbeiten bis zur Kernsanierung mit Erneuerung und Ergänzung der gesamten Installation vom KG bis zum DG sowie

an Fassade und dem Dach erforderlich, um eine nachhaltige Nutzung mit modernem Wohnraum zu schaffen. Der Sachverständige ermittelte einen Wert für das bebaute Grundstück in Höhe von 230.000 €. Hierfür führte er eine Ertragswertermittlung und eine Vergleichswertermittlung nach der auf den Stichtag der Bewertung der streitigen Immobilie geltenden Wertermittlungsverordnung durch.

Der Kläger machte in seinen Einkommensteuererklärungen für die Streitjahre 2012 bis 2016 eine jährliche AfA des Gebäudes von 3,33 % als Werbungskosten aus Vermietung und Verpachtung geltend. Das FA berücksichtigte demgegenüber lediglich einen AfA-Satz von 2 %, da das Gutachten weder eine kürzere technische Nutzungsdauer durch Darlegung eines materiellen Verschleißes der Rohbauelemente noch eine kürzere wirtschaftliche Nutzungsdauer im steuerrechtlichen Sinne belege. Die Ermittlung der Restnutzungsdauer im Sinne der WertV sei auf die steuerrechtliche Restnutzungsdauer nicht übertragbar, da sie nicht im Zusammenhang mit der gesetzlichen Typisierung der AfA-Regelung stehe. Das FG Münster gab der Klage in Bezug auf den AfA-Satz statt.

Aus den Gründen

Grundsätzlich sei ein Gebäude zwar nach festen AfA-Sätzen (im Streitfall 2 % pro Jahr) abzuschreiben. Gemäß § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG könnten anstelle der Absetzungen nach § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG die der tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer eines Gebäudes entsprechenden AfA vorgenommen werden. Nutzungsdauer i.S. von § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG sei gemäß § 11c Abs. 1 der Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden könne. Die zu schätzende Nutzungsdauer werde bestimmt durch den technischen Verschleiß, die wirtschaftliche Entwertung sowie rechtliche Gegebenheiten, welche die Nutzungsdauer

eines Gegenstands begrenzen könnten. Auszugehen sei von der technischen Nutzungsdauer, also dem Zeitraum, in dem sich das Wirtschaftsgut technisch abnutze. Sofern die wirtschaftliche Nutzungsdauer kürzer als die technische Nutzungsdauer sei, könne sich der Steuerpflichtige hierauf berufen. Ob den Abschreibungen für Abnutzung eine die gesetzlich vorgesehenen, typisierten Zeiträume unterschreitende verkürzte Nutzungsdauer i.S. des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG zugrunde gelegt werden könne, beurteile sich nach den Verhältnissen des Einzelfalls (vgl. BFH-Urteil vom 04.03.2008 IX R 16/07). Der Steuerpflichtige könne sich zur Darlegung der verkürzten tatsächlichen Nutzungsdauer eines zur Einkünfteerzielung genutzten Gebäudes jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheine; erforderlich sei insoweit, dass die Darlegungen des Steuerpflichtigen Aufschluss über die maßgeblichen Determinanten, z.B. technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen gäben, welche die Nutzungsdauer im Einzelfall beeinflussten, und auf deren Grundlage der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden könne (§ 11c Abs. 1 EStDV), im Wege der Schätzung mit hinreichender Bestimmtheit zu ermitteln sei. Entgegen der Auffassung des FA sei hierfür kein Bausubstanzgutachten erforderlich. Da für die Schätzung einer kürzeren Restnutzungsdauer keine Gewissheit, sondern allenfalls eine größtmögliche Wahrscheinlichkeit erforderlich sei, könne die Schätzung des Steuerpflichtigen vielmehr nur dann verworfen werden, wenn sie eindeutig außerhalb eines angemessenen Schätzungsrahmens liege.

Nach Auffassung des Senats habe der Sachverständige aufgrund sachlicher Kriterien eine von der gesetzlichen Typisierung abweichende geringere Restnutzungsdauer von 30 Jahren er-

mittelt. Er habe fundierte Ausführungen zu den erforderlichen Instandsetzungsarbeiten und zum Zustand des Gebäudes gemacht. Die modellhafte Ermittlung der Restnutzungsdauer von 30 Jahren anhand der WertV sei für das Gericht nachvollziehbar und liege jedenfalls nicht (erheblich) außerhalb des zulässigen Schätzungsrahmens.

Im Streitfall habe der Kläger ein Wertgutachten des ö.b.u.v. Sachverständigen vorgelegt, welches vom AG in Auftrag gegeben worden sei, also kein Parteigutachten darstelle. Der Sachverständige habe auf Grund sachlicher Kriterien eine (gegenüber § 7 Abs. 4 Satz 1 EStG abweichende) Restnutzungsdauer von 30 Jahren zu Grunde gelegt. Unter anderem habe er festgestellt, dass erhebliche Instandsetzungsarbeiten bis zur Kernsanierung mit Erneuerung und Ergänzung der gesamten Installation vom KG bis zum DG sowie an Fassade und dem Dach erforderlich gewesen seien, um eine nachhaltige Nutzung mit modernem Wohnraum zu schaffen. Der Senat folge den fundierten Ausführungen des Gutachters und könne feststellen, dass die tatsächliche Nutzungsdauer der streitigen Immobilie zum Zeitpunkt der Anschaffung auf 30 Jahre verkürzt gewesen sei. Dieses Ergebnis liege nicht (erheblich) außerhalb des zulässigen Schätzungsrahmens. Das Urteil ist rechtskräftig.

**FG Münster, Urteil vom
27.1.2022 – 1 K 1741/18 E**

■ Verfassungsmäßigkeit örtlicher Übernachtungs- steuern

Die Erhebung einer Steuer auf entgeltliche Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben (Übernachtungsteuer) der Städte Hamburg, Bremen sowie Freiburg im Breisgau sind verfassungsgemäß.

Seit dem Jahr 2005 führten zahlreiche Städte und Gemeinden unter Berufung auf Art. 105 Abs. 2a Satz 1 GG eine Steuer auf entgeltliche Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben im Gemeindegebiet ein. Diese so genannte „Übernachtungsteuer“, „Hotelsteuer“ oder „Betten-

steuer“ beläuft sich zumeist auf einen niedrigen Prozentsatz des Preises einer beruflich veranlassten Übernachtung (Nettoentgelt) und wird in der Regel vom Übernachtungsgast (Steuerträger) bei der Buchung oder der Anmeldung im Beherbergungsbetrieb erhoben. Steuerschuldner ist der jeweilige Beherbergungsbetrieb. Er führt die Übernachtungssteuern an das Finanzamt ab.

Sämtliche Beschwerdeführerinnen sind Beherbergungsbetriebe. Ihre Beschwerden richten sich gegen die Erhebung von Übernachtungssteuern in Hamburg, Bremen und der Stadt Freiburg im Breisgau. Die Beschwerdeführerinnen zu II. und zu III. wenden sich dabei gegen Steueranmeldungen und gegen Entscheidungen über ihre dagegen gerichteten Einsprüche. Ebenso wie die Beschwerdeführerin zu I. wenden sie sich darüber hinaus gegen Gerichtsentscheidungen über die Steueranmeldungen, die auf von ihnen für verfassungswidrig gehaltenen Landesgesetzen beruhen. Die Beschwerdeführerin zu IV. wendet sich gegen eine kommunale Steuerersatzung, welche die Erhebung einer Übernachtungsteuer erlaubt. Neben einem Verstoß der Regelungen gegen die Gesetzgebungskompetenz für die Aufwandsteuer gemäß Art. 105 Abs. 2a Satz 1 GG rügen die Beschwerdeführerinnen insbesondere eine Verletzung ihrer Berufsfreiheit aus Art. 12 Abs. 1 GG, ihrer vermögensrechtlichen Handlungsfreiheit aus Art. 2 Abs. 1 GG und ihres Gleichheitsgrundrechts aus Art. 3 Abs. 1 GG.

Die Verfassungsbeschwerden haben keinen Erfolg.

Aus den Gründen

Die Gerichtsurteile und die ihnen zugrundeliegenden Normen griffen zwar in die allgemeine Handlungsfreiheit der Beschwerdeführerinnen im vermögensrechtlichen Bereich aus Art. 2 Abs. 1 GG sowie in ihre Berufsausübungsfreiheit aus Art. 12 Abs. 1 GG ein. Diese Eingriffe seien jedoch gerechtfertigt. Die Länder hätten die der Besteuerung zugrundeliegenden Gesetze kompetenzgemäß erlassen. Die streitigen Übernachtungssteuern seien örtliche Aufwandsteuern im Sinne des Art. 105 Abs. 2a Satz 1 GG, die bundesgesetzlich geregelten Steuern nicht gleichartig seien.

Gegenstand der Aufwandsteuer im Sinne des Art. 105 Abs. 2a Satz 1 GG sei die Verwendung von Einkommen für den persönlichen Lebensbedarf. Als Aufwand gelte dabei ein äußerlich erkennbarer Konsum, für den finanzielle Mittel verwendet würden und der typischerweise Ausdruck und Indikator wirtschaftlicher Leistungsfähigkeit sei, ohne dass es darauf ankäme, von wem und mit welchen Mitteln dieser Konsum finanziert werde und welchen Zwecken er diene. Bei der Hamburgischen Kultur- und Tourismusabgabe und der Freiburger Übernachtungsteuer handele es sich demnach um Aufwandsteuern. Steuergegenstand sei jeweils der Aufwand des Beherbergungsgastes für die Möglichkeit einer entgeltlichen Übernachtung in einem Beherbergungsbetrieb. Dieser von den Übernachtungsgästen betriebene Aufwand werde bei den Beherbergungsbetrieben als Steuerschuldner erhoben (indirekte Steuererhebung). Die Übernachtungsteuer sei damit auf Abwälzung auf die Konsumenten angelegt.

Die Wahrnehmung der Steuergesetzgebungskompetenz des Art. 105 Abs. 2a Satz 1 GG verletze im konkreten Fall auch nicht die Grenzen rechts- und bundesstaatlicher Kompetenzausübung. Die angegriffenen Steuerregelungen verstießen nicht gegen den Grundsatz der Widerspruchsfreiheit der Rechtsordnung, weil sie keine Lenkungswirkung hätten und daher von vornherein nicht in die Sachgesetzgebungskompetenz des Bundesgesetzgebers eingreifen könnten. Sie verstießen auch nicht gegen den Grundsatz der Bundestreue, weil die Landesgesetzgeber ihre Rechtsetzungskompetenz nicht missbraucht hätten.

Die Übernachtungssteuern seien auch materiell verfassungsgemäß. Die Besteuerung beruhe in Hamburg und Bremen auf einer landesgesetzlichen Grundlage, in Freiburg auf einer Satzung, die selbst auf landesgesetzlicher Grundlage stehe. Der Eingriff in Art. 2 Abs. 1 GG sei ebenso gerechtfertigt wie die mit der Steuererhebung verbundenen Pflichten im Besteuerungsverfahren, die Grundrechte aus Art. 12 Abs. 1 GG betreffen. Der mit der Besteuerung verbundene Eingriff in Art. 2 Abs. 1 GG sei gerechtfertigt, weil die Ausgestaltung der Übernachtungssteuerregelungen

die Anforderungen des Gleichheitsgrundrechts (Art. 3 Abs. 1 GG) wahre und die Beschwerdeführerinnen nicht unverhältnismäßig belaste. Die Ausnahmen von der Besteuerung für beruflich veranlasste Übernachtungen seien ebenfalls mit dem Gleichheitsgrundrecht (Art. 3 Abs. 1 GG) vereinbar. Bei den Ausnahmetatbeständen handele es sich um Abweichungen von der – mit der Wahl des Steuergegenstandes „entgeltliche Übernachtungen in Beherbergungsbetrieben“ – einmal getroffenen Belastungsentcheidung, die ihrerseits am Gleichheitssatz zu messen seien. Danach könne ein Normgeber die berufliche Veranlassung als Anknüpfungspunkt für eine Differenzierung bei der Aufwandbesteuerung wählen und für die Berufsausübung zwingend erforderliche Übernachtungen von der Besteuerung ausnehmen, um etwa der (lokalen) Wirtschaftsförderung zu dienen. Der Gesetzgeber sei indes von Verfassungswegen nicht dazu gezwungen, von einer Besteuerung beruflich veranlasster Übernachtungen abzusehen.

Der Eingriff in die Berufsfreiheit der Beschwerdeführerinnen aus Art. 12 Abs. 1 GG durch deren Indienstnahme als Zahlstelle für die Übernachtungsteuer sei ebenfalls gerechtfertigt. Eine für die Beschwerdeführerinnen weniger belastende Bestimmung zum Steuerentrichtungspflichtigen stelle kein gleich geeignetes Mittel dar, da die Haftung als Steuerschuldner für die Durchsetzung der Steuerpflicht offensichtlich effektiver sei. Die zusätzlichen Pflichten im Besteuerungsverfahren stellten eine unternehmenstypische Tätigkeit dar, die über ähnliche Belastungen des Melderechts und des Umsatzsteuerrechts nicht hinausgehe.

BVerfG, Beschluss vom 22.3.2022 – 1 BvR 2868/15, 1 BvR 354/16, 1 BvR 2887/15, 1 BvR 2886/15

■ Umsatzsteuer im Zusammenhang mit betreutem Wohnen

Leistungen im Zusammenhang mit betreutem Wohnen sind umsatzsteuerfrei.

Die Klägerin ist eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung, die eine Seniorenresidenz bestehend aus einem Pflegeheim und sieben Wohnungen des betreuten Wohnens betreibt. Die Wohnungen befinden sich im Gebäude des Pflegeheims. Mit den Bewohnern des betreuten Wohnens schloss die Klägerin Betreuungsverträge ab, die diverse Leistungen einer (erweiterten) Grundversorgung und Wahlleistungen einschließlich eines Notrufsystems umfassten. Die Leistungen wurden durch das im Pflegeheim eingesetzte Personal erbracht. Die Klägerin vertrat die Auffassung, dass diese Umsätze teilweise steuerfrei seien, soweit die entsprechenden Leistungen eng mit der Pflege und Betreuung hilfsbedürftiger Personen zusammenhängen. Dem folgte das FA im Rahmen der Umsatzsteueranlagungen der Streitjahre nicht. Das FG Münster gab der Klage statt.

Aus den Gründen

Die gegenüber einzelnen Bewohnern erbrachten Umsätze des betreuten Wohnens seien im von der Klägerin beantragten Umfang gemäß § 4 Nr. 16 UStG steuerfrei. Nach dieser Vorschrift seien die eng mit dem Betrieb von Einrichtungen zur Betreuung oder Pflege körperlich, geistig oder seelisch hilfsbedürftiger Personen verbundenen Leistungen steuerfrei, die von juristischen Personen des öffentlichen Rechts oder bestimmten Einrichtungen erbracht würden. Im Streitfall zählten die Bewohner des betreuten Wohnens zum Kreis der hilfsbedürftigen Personen im Sinne des § 4 Nr. 16 Satz 1 Hs. 1 UStG, weil sie an altersbedingten Einschränkungen der Alltagskompetenzen litten. Die von der Klägerin im Rahmen des betreuten Wohnens erbrachten Leistungen seien auch eng mit der Sozialfürsorge und der sozialen Sicherheit verbunden. Die Klägerin biete den Bewohnern des betreuten Wohnens ein breites Angebot an Leistungen an, die zur ambulanten Pflege gehörten und der Altenhilfe im Sinne des § 71 SGB XII zuzurechnen seien. Hierzu gehörten verschiedene Betreuungsleistungen im Rahmen der ambulanten Pflege, aber auch die Bereitstellung eines Notrufdienstes und bedarfsweise die kurzfristige

Übernahme pflegerischer Leistungen, die hauswirtschaftliche Versorgung, das Einkaufen, Kochen, Reinigen der Wohnung und das Waschen der Kleidung. Soweit diese Leistungen auch der Befriedigung von Grundbedürfnissen dienten, seien diese spezifisch auf die Behebung altersspezifischer Einschränkungen gerichtet, weil auch diese Leistungen durch das im Pflegeheim eingesetzte und hierfür geschulte Personal erbracht würden. Die Leistungen der Klägerin im Zusammenhang mit dem betreuten Wohnen seien nach § 4 Nr. 16 Satz 1 UStG steuerbefreit.

FG Münster, Urteil vom 25.1.2022 – 15 K 3554/18 U

■ Pflicht zur Beteiligung von Anwohnern und standortnahen Gemeinden an Windparks

Das Gesetz über die Beteiligung von Bürgern sowie Gemeinden an Windparks in Mecklenburg-Vorpommern (BüGembeteilG) ist ganz überwiegend mit dem Grundgesetz vereinbar.

Nach § 3 BüGembeteilG dürfen in Mecklenburg-Vorpommern Windenergieanlagen nur durch eine „Projektgesellschaft“ errichtet und betrieben werden, die ausschließlich der Erzeugung von Windenergie dient. Der Vorhabenträger hat gemäß § 4 Abs. 1 Satz 1 BüGembeteilG den „Kaufberechtigten“ mindestens 20 % der Anteile an der Projektgesellschaft anzubieten. Kaufberechtigt sind Personen, die in einer Entfernung von nicht mehr als 5 km vom Standort des Windparks leben und diejenigen Gemeinden, auf deren Gebiet sich die Anlage befindet oder die nicht mehr als 5 km vom Standort entfernt liegen. Der Vorhabenträger kann stattdessen als „wirtschaftliche Surrogate“ einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung den kaufberechtigten Gemeinden die jährliche Zahlung einer „Ausgleichsabgabe“ und den Anwohnern den Erwerb eines Sparprodukts anbieten; die Höhe der Abgabe und die Verzinsung des Sparprodukts bemessen sich nach dem Ertrag der Projektgesellschaft. Zur Zahlung der Abgabe kommt es indes nur dann, wenn die

Gemeinden auf eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung an der Projektgesellschaft verzichten (§ 10 Abs. 7 Satz 2 BüGembeteilG).

Nach § 4 Abs. 3 BüGembeteilG hat der Vorhabenträger unverzüglich nach Erhalt der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung oder nach dem Gewinn einer Ausschreibung die kaufberechtigten Gemeinden im Einzelnen über das Vorhaben und die wirtschaftlichen Rahmendaten eines Anteilserwerbs zu informieren. Diese Pflicht besteht auch dann, wenn der Vorhabenträger die Gemeinden nicht an der Projektgesellschaft beteiligen, sondern stattdessen die Zahlung der Abgabe anbieten will. In diesem Fall ist die Information der unverzüglich nach Erhalt der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung abzugebenden Erklärung über das Angebot zur Zahlung der Abgabe beizufügen (§ 10 Abs. 6 Satz 2 BüGembeteilG).

Die Beschwerdeführerin ist ein Unternehmen der Windenergiebranche. Sie errichtet und betreibt regelmäßig Windenergieanlagen. Sie hat einen Antrag auf Erteilung einer immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für einen Windpark in Mecklenburg-Vorpommern gestellt, über den noch nicht entschieden wurde. Mit ihrer Verfassungsbeschwerde greift die Beschwerdeführerin unmittelbar Vorschriften des BüGembeteilG an und rügt eine Verletzung der Berufsfreiheit (Art. 12 Abs. 1 GG), der Eigentumsfreiheit (Art. 14 Abs. 1 GG) und der abgabenrechtlichen Belastungsgleichheit (Art. 3 Abs. 1 GG). Das Bürger- und Gemeindenbeteiligungsgesetz ist formell und überwiegend auch materiell verfassungsgemäß.

Aus den Gründen

Die Gesetzgebungskompetenz des Landes sei gegeben. Auch die von den Vorhabenträgern anstelle des Erwerbs von Anteilen an der Projektgesellschaft an die standortnahen Gemeinden zu zahlende Abgabe sei kompetenzrechtlich nicht zu beanstanden. Diese Abgabe sei keine Steuer im Sinne des Art. 105 GG. Das Gesetz treffe Vorkehrun-

gen für eine Verwendung der Mittel aus der Abgabe allein zu dem Zweck, die Akzeptanz neuer Windenergieanlagen bei den Einwohnern der Gemeinde zu verbessern. Für die in den standortnahen Gemeinden lebenden Personen solle durch die gesetzlich vorgegebene Verwendung der Abgabemittel konkret erfahrbar werden, dass die Erzeugung von Windenergie nicht nur Beeinträchtigungen der Landschaft mit sich bringe, sondern auch die örtliche Lebensqualität verbessere. Damit diene die Abgabe nach ihrer gesetzlichen Ausgestaltung nicht der Finanzierung gemeindlicher Aufgaben, sondern unmittelbar dem gemeinwohldienlichen Ausbau der Windenergie an Land.

Die angegriffenen Pflichten zur Gründung von Projektgesellschaften und zur Beteiligung von Anwohnern und standortnahen Gemeinden an denselben durch den Erwerb von Anteilen und alternativ den Erwerb von Sparprodukten oder die Zahlung einer Abgabe an die Gemeinde verletzen die Vorhabenträger auch nicht in ihrem Grundrecht auf Berufsfreiheit. Die den Vorhabenträgern auferlegten Pflichten seien im verfassungsrechtlichen Sinne geeignet und erforderlich, um die Gemeinwohlziele im Klimaschutz erreichen zu können. Insbesondere sei die Annahme des Gesetzgebers nicht zu beanstanden, dass die Akzeptanz für Windenergieanlagen an Land durch eine Beteiligung von Anwohnern und standortnahen Gemeinden an Windparks verbessert werden könne. Der Eingriff in die Berufsfreiheit der Vorhabenträger stehe nicht außer Verhältnis zum Gewicht und zur Dringlichkeit der verfolgten Gemeinwohlzwecke.

Unverhältnismäßig sei hingegen die mit erheblichen Aufwendungen verbundene Pflicht zur unverzüglich nach Erhalt der immissionsschutzrechtlichen Genehmigung abzugebenden umfassenden Information der standortnahen Gemeinden über das Vorhaben und die wirtschaftlichen Daten eines Erwerbs von Anteilen an der Projektgesellschaft, soweit sie auch für diejenigen Vor-

habenträger bestehe, welche den Gemeinden anstelle eines Anteilserwerbs die Zahlung einer Abgabe anbieten möchten. Nach den vorliegenden Erkenntnissen hänge die Entscheidung der Gemeinden weniger von den näheren wirtschaftlichen Rahmendaten des Erwerbs von Anteilen an der Gesellschaft ab, zumal angesichts des strengen, ausschließlich auf die Erzeugung von Windenergie bezogenen Projektcharakters derselben ohnehin nicht von einem ernsthaften Verlustrisiko ausgegangen werden könne.

Die angegriffenen Regelungen griffen daneben nicht in die Eigentumsfreiheit aus Art. 14 Abs. 1 GG ein, weil dieses Grundrecht hier durch das sachnähere Grundrecht der Berufsfreiheit aus Art. 12 Abs. 1 GG verdrängt werde. Es liege auch keine Enteignung nach Art. 14 Abs. 3 GG vor, weil der Staat nicht gezielt auf Anteile einzelner Vorhabenträger an Projektgesellschaften zugreife, um mit diesen Anteilen bestimmte öffentliche Aufgaben erfüllen zu können. Die ungleiche Behandlung der abgabepflichtigen Vorhabenträger gegenüber den dieser Abgabe nicht unterliegenden Steuerpflichtigen sei verfassungsrechtlich gerechtfertigt, da die Abgabe nicht der Finanzierung gemeindlicher Aufgaben, sondern unmittelbar selbst der gemeinwohldienlichen Förderung des Ausbaus der Windenergie an Land durch eine Verbesserung der Akzeptanz hierfür in der Bevölkerung diene. Die Abgabe sei als solche zur Erreichung der damit verfolgten Gemeinwohlziele des Klimaschutzes, des Schutzes von Grundrechten vor schädlichen Folgen des Klimawandels und der Sicherung der Stromversorgung geeignet, erforderlich und angemessen. Auch die Abgabenbelastung stehe nicht außer Verhältnis zur Bedeutung dieser Ziele, zumal es in die Entscheidungsfreiheit der Vorhabenträger falle, ob sie den standortnahen Gemeinden die Zahlung der Abgabe anstelle einer gesellschaftsrechtlichen Beteiligung an der Projektgesellschaft anbieten wollen.

**BVerfG, Beschluss vom
23.3.2022 – 1 BvR 1187/17**

■ Kein atomsicheres Wochenendhaus in Oberemmel

Die Errichtung eines Wochenendhauses, welches nach der Baubeschreibung im Ernstfall auch als atomsicherer Schutzraum genutzt werden soll, ist im unbeplanten Innenbereich nicht zulässig.

Die Klägerin stellte im März 2021 eine Bauvoranfrage zur Errichtung eines Wochenendhauses in Konz-Oberemmel. Ihr Vorhaben bezeichnete sie in der Bauvoranfrage als „Neubau eines Sicherheits-Atom-Bunkers“. Ausweislich der Vorhabenbeschreibung sowie den der Bauvoranfrage beigefügten Bauunterlagen sei die Errichtung eines eingeschossigen, teilweise unterirdischen Gebäudes in der Kubatur eines Oktogons mit 50 cm starken Außenwänden in Stahlbeton auf einer Grundfläche von ca. 90 m² geplant. Nach der Errichtung solle das Gelände mit Erdschutt aufgeschüttet und bepflanzt werden, sodass nur noch der Eingang zu sehen sei. Die Nutzfläche sei bewohnbar, allerdings nur an Wochenenden. Die Abwasserbeseitigung werde über die auf dem Grundstück vorhandene Sammelgrube erfolgen. Nachdem die im Gerichtsprozess beigeladene Stadt Konz ihr Einvernehmen zur Erteilung des beantragten Bauvorbescheides verweigert hatte, lehnte die zuständige Bauaufsichtsbehörde der Verbandsgemeinde Konz die Erteilung des beantragten Bauvorbescheides ab. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, das im unbeplanten Innenbereich gelegene Vorhaben füge sich nicht in die nähere Umgebungsbebauung ein. Außerdem sei die Erschließung nicht gesichert. Nach erfolglos gebliebenem Widerspruchsverfahren hat die Klägerin Klage erhoben, zu deren Begründung sie im Wesentlichen geltend macht, das geplante Vorhaben füge sich in die Umgebungsbebauung ein, weil ausschließlich eine Nutzung als Wochenendhaus geplant sei. Auch sei die wegemäßige Erschließung gesichert, da die übrigen durch Baugenehmigung legalisierten Wochenendhäuser

im Baugebiet ebenfalls über den Wirtschaftsweg erschlossen seien. Das Verwaltungsgericht Trier wies die Klage ab.

Aus den Gründen

Im unbeplanten Innenbereich – um einen solchen handele es sich bei der aus mindestens 40 Gebäuden bestehenden Bebauung im Gebiet „Auf dem Schanzgraben“ – gelegene Vorhaben füge sich nicht in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Zwar halte es sich mit der angestrebten Nutzung als Wochenendhaus innerhalb des bereits tatsächlich in der näheren Umgebung vorhandenen Nutzungsspektrums. Allerdings überschreite das Vorhaben in Bezug auf die konkret geplante Bauausführung, die für ein Wochenendhaus ohnehin völlig atypisch sei, offensichtlich den Rahmen der in der Umgebung vorhandenen baulichen Anlagen und sei ohne jedes Vorbild. Ein im Wesentlichen unterirdisch errichtetes, fensterloses Wochenendhaus in der Bauausführung einer selbstständigen Bunkeranlage finde sich in der näheren Umgebung ersichtlich nicht. Vielmehr stelle das Vorhaben in dem Gebiet einen städtebaulichen Fremdkörper dar. Aufgrund der geplanten Bauausführung als selbstständige, im Wesentlichen unterirdische Bunkeranlage erzeuge das Vorhaben eine Außenwirkung, die geeignet sei, im Gebiet ähnliche Bauwünsche aufkommen zu lassen. Damit führe das geplante Vorhaben zu bodenrechtlichen Spannungen, die ein Planungsbedürfnis nach sich zögen und denen rechtlich wirksam nur durch gemeindliche Bauleitplanung entgegengetreten werden könne. Dabei verkenne das Gericht nicht, dass nach der gesetzgeberischen Intention des Zivilschutz- und Katastrophenhilfegesetzes an der Errichtung und Erhaltung privater Hausschutzräume durchaus ein öffentliches Interesse bestehe. Allerdings könne diese all-gemeinpolitische Erwägung allenfalls im Rahmen der Bauleitplanung einen zu berücksichtigenden Belang darstellen.

VG Trier, Urteil vom 12.4.2022 – 7 K 292/22.TR

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis
ISSN 1862-0930

Herausgegeben in Verbindung mit der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH, Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

Verlag

Reguvis Fachmedien GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung:
Jörg Mertens

Reguvis

www.reguvis.de

Chefredakteurin

Gabriele Bobka
Sankt-Michael-Straße 27, 79189 Bad Krozingen
Telefon: 0 76 33-92 33 448
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Redaktion im Verlag

Christiane Schilling
Telefon: 0221/9 76 68-126
Telefax: 0221/9 76 68-236
E-Mail: christiane.schilling@reguvis.de

Manuskripte

Manuskripte sind in elektronischer Form unmittelbar an die Schriftleitung oder an die Redaktion im Verlag zu senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Verlag und Schriftleitung behalten sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor. Der Autor/Die Autorin versichert, alleinige/r Inhaber/in der urheberrechtlichen Nutzungsrechte an dem Beitrag inklusive aller Abbildungen zu sein und keine Rechte Dritter zu verletzen.

Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor/die Autorin dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst alle Verwertungs-, Verbreitungs- und Vervielfältigungsformen Print und Online insgesamt oder in Teilen sowie das Recht zu Übersetzungen, zur Einspeicherung, Verarbeitung und Verbreitung in eigenen und fremden Datenbanken, zur Speicherung und Vervielfältigung im Wege elektronischer Verfahren sowie zur Lizenzvergabe.

Urheber- und Verlagsrechte

Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung, Verbreitung oder Zugänglichmachung (Print/Online) außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Das Zitieren von Rezensionen ist in vollem Umfang erlaubt.

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 20. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellung/Kündigung

Inland: Einzelheft 26,10 € inkl. MwSt. und Versandkosten; Jahresabonnement 158,90 € inkl. MwSt., Versandkosten, Online-Archiv und App. Auslandspreise und Abonnementpreise für Studenten, Mitglieder der DIA und des IVD auf Anfrage. Bestellungen über jede Buchhandlung oder beim Verlag. Der Bezugszeitraum beträgt jeweils 12 Monate. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und spätestens zum 15. des Vormonats, in dem das Abonnement endet, beim Verlag eingegangen sein.

Abo-Service

Ralf Heitmann
Telefon: 0221/9 76 68-306
Telefax: 0221/9 76 68-236
E-Mail: ralf.heitmann@reguvis.de

Anzeigenleitung

Hans Stender, Anschrift wie Verlag
Telefon: 0221-9 76 68-343
Telefax: 0221-9 76 68-288
E-Mail: hans.stender@reguvis.de
Mediadaten: www.reguvis.de/de/mediadaten

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 17 vom 1.1.2022

Satz

Reermers Publishing Services GmbH, Krefeld

Druck

Appel & Klinger Druck und Medien GmbH,
Schneckenlohe