

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die
Bewertungspraxis



Seniorenimmobilien

- Seniorenimmobilien – vielseitig wie das Alter
- Gutachten zum Sachwert einer Tagespflege
- Änderungen des Bewertungsgesetzes

6
2022

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser!



Die mangelnde Transparenz auf den deutschen Immobilienmärkten ist nicht nur für Immobilienbewerter ein Ärgernis. Zwar verfügen wir hierzulande mit den Auswertungen der Kaufpreissammlungen durch die Gutachterausschüsse über ein Instrument, um das uns andere Länder beneiden. Allerdings hält die Personal- und Finanzausstattung der Gutachterausschüsse und in kleineren Kommunen häufig auch das fachliche Know-how nicht mit der Aufgabenstellung Schritt. Zudem sind die Gutachterausschüsse auf die Mitwirkung der Eigentümer angewiesen. Die zur Detailanalyse eigentlich notwendigen Objektbesichtigungen sind aktuell nicht zu schaffen. Die retrograde Betrachtungsweise erlaubt in Zeiten volatiler Immobilienmärkte und großer geopolitischer Krisen nur sehr bedingt eine Fortschreibung auf den Wertermittlungsstichtag. Werden die Daten nicht einmal jährlich veröffentlicht, verschärft sich das Problem. Zudem legen die meisten Gutachterausschüsse ihren Schwerpunkt auf Wohnimmobilien. Insbesondere bei Spezialimmobilien sieht es für Gutachter dagegen düster aus. „Wir haben noch einen langen Weg zu gehen und es scheint, als wenn nicht alle Interesse an einer guten Transparenz haben. Was hindert uns eigentlich, so offen über Immobilien zu sprechen wie in anderen Ländern? Hat Deutschland eine Datenphobie?“, fragte Andreas Schulten, Generalbevollmächtigter der bulwienges, im September auf dem 10. Immotalk der Gesellschaft für Geodäsie, Geoinformation und Landmanagement (GVW). „Markttransparenz bei Immobilien beschränkt sich nicht nur auf die Preise; zu einer zielgerichteten und guten Entwicklung urbaner Räume brauchen wir auch Informationen darüber, wem die Stadt gehört“, forderte Sabine Georgi, Geschäftsführerin des Urban Land Institute (ULI). Zumindest in dieser Hinsicht plant der Gesetzgeber mehr Transparenz. Mit dem Zweiten Sanktionsdurchsetzungsgesetz (SDG II) sind Grundbuchämter künftig verpflichtet, Immobiliendaten, wie Gemarkung, Flurstück und Eigentümername, an das Transparenzregister zu melden. Die Vorschrift gilt für alle Kauf- und Tauschverträge, die auf den Erwerb von Grundstücken, grundstücksgleichen Rechten oder von Anteilen an Gesellschaften mit direktem oder indirektem Grundbesitz gerichtet sind. Noch transparenter wird es, wenn das bundeseinheitliche Datenbankgrundbuch endlich einmal fertiggestellt ist. Beim Immobilienkauf sind Zahlungen mit Bargeld, Krypto-Werten und Rohstoffen künftig verboten. Ausländische Unternehmen sind nicht mehr nur beim Neuerwerb, sondern auch bei Bestandsimmobilien gegenüber dem Transparenzregister mitteilungsspflichtig. Bisher ist es schwierig, die Firmengeflechte, Briefkastenfirmen und Strohmanngeschäfte zur Geldwäsche mit Immobilien aufzudecken. Ob und wie die Transparenz allerdings über die zugriffsberechtigten Behörden hinaus – zumindest bei berechtigtem Interesse – hergestellt wird, ist noch offen. Insgesamt wäre es hilfreich und für alle Akteure eine Win-Win-Situation, wenn die in Unternehmen, Behörden, Gutachterausschüssen und sonstigen Marktteilnehmern gehüteten Daten nicht als mehr als abgeschottete Blackbox gesehen, sondern für den Markt geöffnet und an zentraler Stelle zur Verfügung gestellt würden – durchaus auch kostenpflichtig.

In diesem Zusammenhang möchte ich Sie, liebe Leserinnen und Leser, bitten, Ihr Fachwissen mit anderen zu teilen. Immer wieder erreicht mich die Bitte, mehr Gutachten zu veröffentlichen. Dieser Bitte kommen wir sehr gerne nach – wenn uns denn Gutachten zur Verfügung gestellt werden. Im Wissen um Ihre Arbeitsbelastung übernehme ich gerne die Kürzung und Anonymisierung. Die finale Freigabe liegt natürlich bei Ihnen.

Zum Jahresausklang darf ich Ihnen allen ein friedliches Weihnachtsfest und ein frohes neues Jahr 2023 wünschen.

Ihre Gabriele Bobka

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka

Seniorenimmobilien – Vielseitig wie das Alter 3

Henning Bruns

Gutachten zur Ermittlung des Sachwerts eines Grundstücks mit Tagespflege 9

Gabriele Bobka

ImmoWertV 2021 führt zur Anpassung der Bedarfsbewertung 14

Gabriele Bobka

Immobilienwirtschaft im Gespräch 21

ANALYSEN UND STUDIEN

Gabriele Bobka

BIIS Residential Summit 2022 26

21. Europäischer Gesundheitskongress München 29

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 33

RECHT AKTUELL 36

IMPRESSUM 32

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. Bernd Raffelhüschen,
Gesamts Studienleiter der Deutschen
Immobilien-Akademie (DIA) an der
Universität Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, wissenschaftlicher
Leiter des Center for Real Estate Studies
(CRES);
Prof. Dr. Marco Wölflé, wissenschaftlicher
Leiter des Center for Real Estate Studies
(CRES);
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;
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

Gabriele Bobka

Seniorenimmobilien – Vielseitig wie das Alter

Die Alterung der Bevölkerung schreitet in Deutschland weiter voran. Lag das Durchschnittsalter zur Jahrtausendwende noch bei 41,1 Jahren, ist es mittlerweile auf 44,6 Jahre geklettert. Zwischen 2020 und 2035 wird die Zahl der Personen im Alter ab 67 Jahren um 22 % auf 20 Millionen steigen. Für die meisten Älteren ist die eigene Wohnung von zentraler Bedeutung. In der Gesundheitspolitik lautet angesichts hoher Kosten in der stationären Versorgung seit Jahren das Motto „ambulant vor stationär“. Die Immobilienwirtschaft bietet zahlreiche unterschiedliche Wohnformen für Ältere, von denen viele keinen gesetzlichen Regulatorien unterliegen. Neben Seniorenresidenzen, Wohnstiften, Servicewohnen, Betreutem Wohnen, Senioren-WG oder alternativen Wohnformen treten verstärkt integrierte Einrichtungen auf den Markt, die Betreutes Wohnen mit Pflegeeinrichtung und Tagespflege kombinieren. Das Interesse von Investoren richtet sich vor allem auf das Betreute Wohnen und die integrierten Formen. Für Wertermittler gestaltet sich die Vielfalt als Herausforderung.

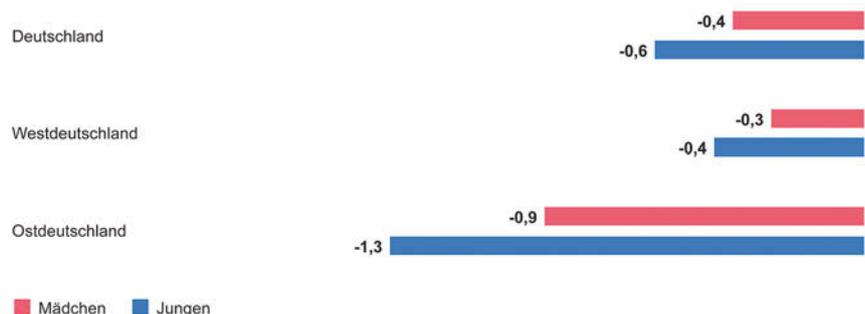
In den vergangenen Jahrzehnten stieg die Lebenserwartung deutlich an. Die Sterbetafel 2019/2021 des Statistischen Bundesamtes weist eine Lebenserwartung für neugeborene Jungen von 78,5 und für Mädchen von 83,4 Jahren aus. Auch die fernere Lebenserwartung in höheren Altersjahren ist im langfristigen Vergleich stark gestiegen. So hatten beispielsweise 65-jährige Männer 1871/1881 im Durchschnitt noch 9,6 Jahre zu leben. 2019/2021 waren es bereits 17,8 Jahre. Bei den Frauen ist diese Entwicklung noch stärker ausgeprägt: Lag der Wert für den Zeitraum 1871/1881 bei zehn Jahren, so konnten 65-jährige Frauen 2019/2021 noch durchschnittlich 21,1 weiteren Lebensjahren entgegensehen. Die Statistiker gehen auch weiterhin von einem Anstieg der Lebenserwartung aus, allerdings mit geringerer Dynamik. Im Zuge der Corona-Pandemie kam es zu einer Stagnation bzw. einem leichten Rückgang. Die durchschnittliche Lebenserwartung von Neugeborenen verringerte sich im Vergleich zum letzten Vorpandemiejahr 2019 bei Jungen um 0,6 Jahre, bei Mädchen um 0,4 Jahre. Hauptgrund für diese Entwicklung sind die außergewöhnlich hohen Sterbefallzahlen während der Corona-Wellen. Auch zwischen Januar und September 2022 kam es bis auf den Februar zu einer Übersterblichkeit von bis zu 12 % gegenüber dem mittleren Wert der Vorjahre.

Mehr Unterstützungsbedarf im Alter

In Deutschland wird es bis 2035 wesentlich mehr Menschen im Rentenalter geben. Die Zahl der Personen im Alter ab 67 Jahren wird zwischen 2020 und 2035 um 22 % auf voraussichtlich 20 Millionen steigen, so die Ergebnisse der ersten mittelfristigen Bevölkerungsvorausberechnung des Statistischen Bundesamtes. Im Jahr 2035 werden in den westlichen Flächenländern zwischen 23 und 24 % der Bevölkerung 67 Jahre und älter sein, in den östlichen Flächenländern 28 bis 29 %.

Alt sein heißt nicht automatisch hilfe- und pflegebedürftig zu sein. Die heutigen Senioren sind im Durchschnitt gesünder, besser ausgebildet und vitaler als frühere Generationen. Dennoch wächst mit zunehmendem Alter die Zahl derer, die Unterstützung brauchen, um ihren Alltag bewältigen zu können. Zudem lebt eine wachsende Zahl von Menschen ab 65 Jahren allein: 2020 rund 5,9 Millionen Menschen, also jede dritte Person (34 %) in dieser Altersgruppe. Die Wahrscheinlichkeit, auf Pflege angewiesen zu sein, nimmt vor allem ab dem 80. Lebensjahr deutlich zu: Waren zum Jahresende 2019 nur knapp 5 % der 65- bis 69-Jährigen pflegebedürftig,

Rückgang der Lebenserwartung bei Geburt von 2019 bis 2021 in Jahren



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Abb. 1: Einfluss der Corona-Pandemie auf die Lebenserwartung.

tig, so waren es in der Altersgruppe 80 bis 84 Jahre schon 26 %. Für einen Großteil der älteren Menschen bedeutet die Pflegebedürftigkeit jedoch keineswegs den Verlust ihres eigenen Zuhauses. Insgesamt wurden vier von fünf Pflegebedürftigen (3,31 Millionen) zu Hause versorgt. Die Politik setzt auf den Grundsatz „ambulant vor stationär“ und viele Ältere wollen – auch bei Unterstützungsbedarf oder Pflegebedürftigkeit – lieber zu Hause versorgt und gepflegt werden. Die geringere Anzahl von Kindern, deren berufliche Mobilität und die zunehmende Berufstätigkeit von Frauen wird jedoch die Möglichkeiten der informellen Pflege künftig einschränken. Doch auch die formelle Pflege steht vor großen Problemen. Schon heute klagen ambulante Pflegedienste über massiven Personalmangel. Wohnformen, die Eigenständigkeit und Unterstützung bei Bedarf vereinen, genießen daher bei Älteren große Zustimmung.

Viele Rentner und Rentnerinnen müssen haushalten

Häufig klaffen Wunsch und Wirklichkeit jedoch auseinander, insbesondere in gefragten Regionen mit angespannten Wohnungsmärkten. Im Jahr 2021 verfügten 4,9 Millionen Rentner, immerhin 27,8 % der Rentenbeziehenden, lediglich über ein monatliches Nettoeinkommen von unter 1.000 €, so das Statistische Bundesamt. Für immer mehr über 65-Jährige ist die Erwerbstätigkeit eine wichtige Einkommensquelle: Im Jahr 2021 arbeiteten 12,9 % der 65- bis unter 75-Jährigen. Zehn Jahre zuvor waren es noch 7,0 %. Dennoch ist eine wachsende Zahl älterer Menschen auf staatliche Unterstützung angewiesen. 589.000 Menschen, die die Altersgrenze nach dem SGB XII erreicht oder überschritten haben, erhielten im Dezember 2021 Grundsicherung im Alter. Das Angebot an Wohnformen für Senioren schließt für diese Gruppe luxuriösere Angebote von Seniorenresidenzen, Wohnstiften und Betreutem Wohnen meist aus. Im Segment der barrierefreien Wohnungen – meist im Neubaubereich zu finden – konkurrieren sie zudem mit jüngeren Nachfragern.

Arten von Seniorenimmobilien

Seniorenimmobilien zeichnen sich durch eine Vielfalt von Konzepten und Angeboten aus. Eine eindeutige Definition existiert nicht. Die Differenzierung gestaltet sich oft schwierig, da die Übergänge fließend verlaufen. Versteht man unter dieser Immobilienart speziell auf die Bedürfnisse von Senioren ausgerichtete Angebote, reicht die Bandbreite von der altengerechten Wohnung bis zum Altenpflegeheim. Bewertungstechnisch reicht die Bandbreite damit von der klassischen Wohnimmobilie bis hin zur Spezialimmobilie. Entsprechend unterschiedlich stellen sich die rechtlichen Rahmenbedingungen dar. Während bei altengerechten Wohnungen die Bedingungen des gesetzlichen Mietrechts bzw. WEG-Rechts gelten, unterliegen die stationären Wohnformen, wie das Altenpflegeheim oder die Tagespflege, den Regelungen des Heimrechts. Das Betreute Wohnen nimmt heute ebenso wie die Senioren-WG je nach Ausgestaltung eine Zwischenstellung ein.

Altengerechte Wohnungen

Im Idealfall sind seniorenrechtliche Wohnungen barrierefrei oder zumindest barrierearm ausgestaltet, denn viele ältere Menschen können sich zwar durchaus noch selbst versorgen, sind aber in ihrer Beweglichkeit auf die eine oder andere Weise eingeschränkt. Das anerkannte Regelwerk für die barrierefreie Planung, Ausführung und Ausstattung von Wohnungen sowie Gebäuden mit Wohnungen ist die DIN 18040-2. Diese unterscheidet innerhalb von Wohnungen zwischen „barrierefrei nutzbaren Wohnungen“ und „barrierefrei und uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbaren Wohnungen“. Letztere sind in der Norm mit dem Buchstaben R gekennzeichnet. Zudem sieht § 50 Abs. 1 Musterbauordnung (MBO) vor, dass in Gebäuden mit mehr als zwei Wohnungen die Wohnungen eines Geschosses barrierefrei erreichbar sein sollen. Die MBO besitzt allerdings nur empfehlenden Charakter. Die konkreten Anforderungen regeln die Bauordnungen der Länder und die von den Ländern eingeführten Technischen Baubestimmungen, die sich teils deutlich unterscheiden.

Im Jahr 2018 verfügten laut einer Sonderauswertung des Statistischen Bundesamts allerdings 85 % aller Seniorenhaushalte über keinen stufenlosen Zugang zur Wohnung. Im Hinblick auf die Bewegungsfreiheit innerhalb der Wohnungen zeichnen die Ergebnisse der Amtlichen Statistik ein Bild mit vielen Hindernissen: Nur 2 % der Wohnungen erfüllten alle Merkmale eines barrierearmen Wohnens – d.h., sie boten genügend Raum in Küche und Bad, besaßen ausreichend breite Wohnungs- und Raumentüren sowie Flure, einen ebenerdigen Einstieg zur Dusche und hatten keine Stufen und Schwellen, die die Bewegungsfreiheit einschränken. Seniorenrechte Wohnungen bieten keine weitergehenden Serviceleistungen. Teilweise sehen Altenwohnungen das Erreichen eines bestimmten Alters (meist 60+) als Voraussetzung für den Einzug vor. In der Wertermittlung stehen diese Konzepte der klassischen Wohnnutzung nahe.

Betreutes Wohnen für ältere Menschen

Der Begriff „Betreutes Wohnen“ ist gesetzlich nicht geschützt. Hinter dem Begriff „Betreutes Wohnen“ können sich große Unterschiede in Wohnform, Leistung und Qualität verbergen. Für Betreutes Wohnen sind auch Bezeichnungen wie Servicewohnen, Wohnen plus, Wohnen mit Unterstützungsleistungen, Wohnen mit Service und vieles mehr zu finden. Grundtenor ist das eigenständige Wohnen, bei dem Verpflegung, hauswirtschaftliche Dienste, Pflege und Betreuung bei Bedarf von speziellen Diensten in Anspruch genommen werden können. Es fehlen jedoch rechtlich verbindlichen Vorgaben, was diese Wohnalternative konkret bieten muss. Der Bedarf an betreuten Wohnformen, insbesondere in suburbanen Lagen, ist hoch und das Defizit von mindestens 496.000 Wohneinheiten für 2022 und voraussichtlich rund 560.000 in 2040 kaum zu füllen.¹

¹ Online-Presskonferenz „Wie entwickelt sich der Markt für Senior Living?“ vom 2.11.2022 mit Michael Eisenmann, Geschäftsführer der Real Blue KVG, Dr. Marcel-Alexander Gärtner, Head of Research bei ENA Experts, Oliver Zirn, Geschäftsführer von VADcare und Enrico Meier, Direktor Geschäftsbereich Markt bei der Bank für Sozialwirtschaft.

Unter der Bezeichnung **Betreutes Wohnen** werben auch Angebote, die eher in die Kategorie **Wohnen mit Service** fallen. Es handelt sich dabei beispielsweise um Wohnanlagen, die neben normalen abgeschlossenen Wohnungen oder Apartments großzügige Gemeinschaftsflächen, wie Billardzimmer, Bibliothek, Kaminzimmer, Schwimmbad, Sauna etc., aufweisen. Unterstützungs- und Pflegeleistungen, wie Hausnotruf, Hausmeister- und Reinigungsdienste, Wäscheservice oder die Vermittlung von Pflegeleistungen, finden durch individuell beauftragte oder durch die Verwaltung vermittelte externe Dienstleister statt. Je nach Ausstattungsgrad liegen die Kaufpreise und Mieten aufgrund der anteilig zu berechnenden Gemeinschaftsflächen oberhalb der vergleichbaren ortsüblichen Werte. Deutlich höher fallen zudem die Betriebskosten aus. Die aktuellen Probleme und die eingeschränkte Käuferschicht können für Anbieter jedoch zum Problem werden. So musste der Projektentwickler Terragon, spezialisiert auf 4-Sterne+-Service-Wohnen für Senioren, Ende Juni Insolvenz anmelden. Das Unternehmen stellte Ende September seinen Betrieb ein.

Bei **betreibergeführten Wohnanlagen** des Betreuten Wohnens gilt ebenfalls der Grundsatz „So viel Selbstständigkeit wie möglich, so viel Hilfe wie nötig.“ In diesen Anlagen stellt der Betreiber eine Miet- oder Eigentumswohnung zur Verfügung, deren Größe, Ausstattung und Zuschnitt sowie deren Lage und Anbindung im Quartier sehr unterschiedlich ausfallen können. An den Bedürfnissen älterer Menschen orientiert, sind sie meist ebenfalls barrierefrei und zum Teil auch rollstuhlgerecht ausgestattet. Als Betreiber treten Wohnungsbaugesellschaften, private Investoren oder auch Pflegedienstleister, wie beispielsweise Wohlfahrtsverbände, auf. Vor dem Einzug schließt der Bewohner mehrere Verträge ab: einen Mietvertrag für die Anmietung der Wohnung sowie einen Dienstvertrag für die vereinbarten Grundleistungen. Meist sind der Mietvertrag und der Dienstvertrag verknüpft. Es werden zwar zwei Verträge geschlossen, diese sind aber miteinander verbunden. Das bedeutet, dass sie nicht unab-

hängig voneinander geschlossen oder gekündigt werden können. Der Dienstvertrag regelt den sogenannten Grundservice, der über eine monatliche Grundpauschale abgegolten wird. Dieser Betrag muss in jedem Fall entrichtet werden, auch wenn die Leistungen nicht in vollem Umfang in Anspruch genommen werden. Die Serviceleistungen werden entweder vom Träger der Wohnungen selbst oder von einem Servicepartner angeboten. Der Umfang der Serviceleistungen ist sehr unterschiedlich und abhängig von der Konzeption der Anlage. Darüber hinaus können Wahlleistungen in Anspruch genommen werden, die zusätzlich zu vergüten sind. Zusatz- oder Wahlleistungen können je nach persönlichem Bedarf frei gewählt werden, eine Verpflichtung zur Abnahme dieser Leistungen besteht nicht. Zu den Zusatzleistungen zählen z.B. Haushaltshilfen zum Reinigen der Wohnung, Wäsche- und Bügelservice, ambulante Pflege sowie Fuß- und Haarpflege. Die Vermittlung dieser Leistungen erfolgt in den meisten Fällen durch das Betreuungspersonal. Die Betroffenen können sich aber auch selbst um entsprechende Angebote kümmern. Abgerechnet werden die Leistungen direkt mit dem Dienstleister. Dabei unterscheiden sich die Ausgestaltung und die Preise dieser Service-Leistungen je nach Einrichtung erheblich. Pflegebedürftige Bewohner können für die Pflegeleistungen einen ambulanten Pflegedienst beauftragen, der von der Betreuungskraft des Betreuten Wohnens im Rahmen der vereinbarten Unterstützungsleistungen vermittelt werden kann. Mit diesem Pflegedienst muss ein weiterer Vertrag über die zu erbringenden Pflegeleistungen geschlossen werden. Betreutes Wohnen bietet i.d.R. keine Rundumversorgung und eignet sich daher weniger für Menschen mit schwerer Pflegebedürftigkeit oder fortgeschrittener Demenz.

Hilfestellung zur Beurteilung des Betreuten Wohnens kann die DIN 77800 „Qualitätsanforderungen an Anbieter der Wohnform Betreutes Wohnen für ältere Menschen“ bieten, die einen einheitlichen Qualitätsmaßstab zur Bewertung dieser Wohnform zur Verfügung stellt. Allerdings besteht keine

Verpflichtung für eine entsprechende Zertifizierung. Auf europäischer Ebene gibt es zusätzlich die Norm CEN/TS 16118 mit sieben Anforderungskomplexen. Sie soll damit für alle im Betreuten Wohnen relevanten Bereiche dezidierte Qualitätsmaßstäbe aufstellen, mit dem Ziel, den Verbrauchern wie auch den Anbietern Sicherheit bei der Konzeptionierung wie auch der Realisierung von Betreuten Wohnen zu geben. Auch die Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) bietet ein Klassifizierungssystem zur Beurteilung von Angeboten des Servicewohnens für Senioren.

Wertermittler müssen im Einzelfall genau hinsehen, wie die konzeptionellen, strukturellen und vertraglichen Gegebenheiten aussehen, denn danach beurteilt sich, ob die Kriterien für ein Heim bzw. eine stationäre Einrichtung erfüllt sind oder nicht. Mit der 2006 durchgeführten Föderalismusreform und der damit verbundenen Schaffung der jeweiligen Landesheimgesetze definiert jedes Bundesland ordnungsrechtlich für sich Abgrenzungskriterien zwischen Heimen und sonstigen Wohnformen, die Selbstständigkeit in der Lebensführung mit Sicherheit bei Betreuungsbedarf koppeln. Je nach Ausgestaltung der Verträge können für Einrichtungen des Betreuten Wohnens das Wohn- und Betreuungsvertragsgesetz (früher Heimgesetz) und die entsprechenden Landesheimgesetze zur Anwendung kommen. In § 1 Abs. 1 WBVG heißt es: „Dieses Gesetz ist anzuwenden auf einen Vertrag zwischen einem Unternehmer und einem volljährigen Verbraucher, in dem sich der Unternehmer zur Überlassung von Wohnraum und zur Erbringung von Pflege oder Betreuungsleistungen verpflichtet, ... Unerheblich ist, ob die Pflege oder Betreuungsleistungen nach den vertraglichen Vereinbarungen vom Unternehmer zur Verfügung gestellt oder vorgehalten werden. Das Gesetz ist **nicht anzuwenden**, wenn der Vertrag neben der Überlassung von Wohnraum ausschließlich die Erbringung von allgemeinen Unterstützungsleistungen ... wie Leistungen der hauswirtschaftlichen Versorgung oder Notrufdienste zum Gegenstand hat.“ Nicht die Bezeichnung als „Be-

treutes Wohnen“ oder „Service-Wohnen“ ist also entscheidend, sondern das Leistungsgefüge und die Inhalte der Versorgungszusagen.

Residenz/Wohnstifte

Seniorenresidenzen, Residenz-Villen, Wohnstifte oder auch Seniorenstifte sind Betreute Wohnformen des Premiumsegments, vergleichbar einem 4–5-Sterne-Aparthotel. Die Bewohner leben selbstständig in einer altersgerechten Wohnung mit einer meist äußerst komfortablen Ausstattung. In den Wohnanlagen steht ein hoher Anteil diverser Service-, Funktions-, Verkehrs- und Gemeinschaftsflächen zur Verfügung, dazu können Bibliothek, Restaurant, Schwimmbad, Café, Sauna, Clubraum o.Ä. zählen. Die Einrichtungen liegen zentral und weisen sehr großzügige, parkähnlich angelegte Außenanlagen auf, die den Bewohnern zur Verfügung stehen. Bei diesen Wohnformen werden zusammen mit dem Wohntgelt ein umfangreiches Angebot an Leistungen mitbezahlt, die im Gegensatz zum „normalen“ Betreuten Wohnen nicht frei wählbar sind. Leistungen, die über das umfassende Grundversorgungsangebot hinausgehen, können hinzugebucht werden. Meist steht rund um die Uhr Pflegepersonal zur Verfügung, das über eine Notrufanlage im Notfall schnell gerufen werden kann. Kommt es zu einer vermehrten Pflegebedürftigkeit des Bewohners, kann er meist in der Wohnanlage verbleiben und entsprechend betreut und gepflegt werden. Oft muss beim Eintritt ein sogenanntes Wohndarlehen entrichtet werden. Diese Einrichtungen sind aufgrund der obligatorischen Service- und Verpflegungsanteile als Heim mit den entsprechenden regulatorischen Rahmenbedingungen einzustufen.

Altenheime

Das Altenheim bietet Unterkunft, Verpflegung und Betreuung für jene, die ohne pflegebedürftig zu sein, zur Führung eines eigenen Haushaltes nicht mehr in der Lage sind. In diesen Häusern leben die Bewohner in der Regel in Einzelzimmern ohne die Möglichkeit der Selbstbeköstigung. Den Bewohnern steht je nach Bedarf Pflegepersonal für die Grundpflege

zur Verfügung. Altenheime verfügen meist über Pflegeabteilungen, in denen die Bewohner bei dauernder Pflegebedürftigkeit rund um die Uhr betreut werden.

Integrierte Einrichtungen

Immer öfter setzt sich die Verbindung von Anlagen des Betreuten Wohnens und Pflegeeinrichtungen durch. Dann steht beispielsweise die Einsatzstation eines ambulanten Pflegedienstes direkt im Haus zur Verfügung oder die Wohnanlage befindet sich in direkter Nachbarschaft eines Pflegeheimes, einer Einrichtung für Tagespflege, einer Pflege-Wohngemeinschaft oder in einer Mehrgenerationen-Anlage. So gibt es Einrichtungen des Betreuten Wohnens, die einen Platz in einer benachbarten Pflegeeinrichtung garantieren, wenn der Gesundheitszustand ein weiteres Verbleiben in der eigenen Wohnung unmöglich macht. Häufig bietet ein Träger im Verbund mehrere Wohnformen an von der seniorengerechten Wohnung über das Betreute Wohnen bis hin zum Pflegeheim, um die Wertschöpfungskette zu erweitern. Noch weiter gehen Konzepte, die sich am Quartiersgedanken orientieren. So realisiert die Specht-Gruppe mit einem Investitionsvolumen von bis zu 40 Millionen € ein Pflege- und Wohnquartier auf dem ehemaligen Gelände der Bundesbahn in Troisdorf. Neben einer stationären Pflegeeinrichtung entsteht dort eine Tagespflege, 25 seniorengerechte Wohnungen, etwa 50 Micro-Appartements sowie rund 70 weitere Wohnungen unterschiedlicher Größe. Zudem wird ein angegliederter ambulanter Pflegedienst untergebracht. Integrierte Einrichtungen sind für Investoren attraktiv. Sind unterschiedliche rechtliche Regularien zu beachten oder besteht eine räumliche Trennung, kann sich in der Wertermittlung eine separate Bewertung der Immobilien anbieten.

Gemeinschaftliches Wohnen

Die Wohn- und Versorgungslandschaft für Pflegebedürftige hat sich in den vergangenen 30 Jahren sehr ausdifferenziert. Neben der Verbesserung der Wohn- und Versorgungsangebote zu Hause hat sich ein breites Spektrum an besonderen neuen Wohnformen entwickelt. Diese ver-

suchen, Versorgungssicherheit mit dem Erhalt einer individuellen Lebensgestaltung und sozialer Teilhabe auszubalancieren. Wohnformen des gemeinschaftlichen Wohnens kombinieren das gemeinschaftlich, selbstbestimmte Wohnen im eigenen Wohnraum und die gemeinschaftlich organisierte, pflegerische Unterstützung, Begleitung und Versorgung, die in den Alltag integriert ist. Der Standort einer Wohngemeinschaft und das direkte Wohnumfeld sind von großer Bedeutung, insbesondere wenn die Mobilität der Bewohner eingeschränkt ist. Ideal ist eine WG-Lage mitten in einer lebendigen, generationendurchmischten Quartiers-, Dorf- oder Stadtgemeinschaft.

Auch der Gesetzgeber fördert die Vielfalt von Wohn- und Versorgungsformen. In Baden-Württemberg ermöglicht das Gesetz für unterstützende Wohnformen, Teilhabe und Pflege (WTPG) neben stationären Einrichtungen ambulant betreute Wohngemeinschaften für Menschen mit Unterstützungsbedarf und selbstverantwortete Wohngemeinschaften. Die Schutzfunktion der Heimaufsicht ist flexibel und abgestuft geregelt. Ambulant betreute Wohngemeinschaften sind kleinteilige Wohnformen für volljährige Menschen, die im Alltag auf Assistenz- und Unterstützungsleistungen angewiesen sind. Die Bewohner haben jeweils ein eigenes Zimmer, das sie selbst einrichten und gestalten und meist auch ein eigenes Bad. Küche, Wohn- und Essbereich werden gemeinschaftlich genutzt. Notwendige Assistenz- und Unterstützungsleistungen werden nach Bedarf von sogenannten Präsenzkraften, Fachkräften, Angehörigen und bürgerschaftlich Engagierten erbracht. Dabei unterscheidet das Gesetz vollständig selbstverantwortete Wohngemeinschaften entsprechend § 2 Abs. 3 WTPG, bei denen die Bewohner ihr Wohn- und Lebensumfeld sowie die notwendige Unterstützung selbst organisieren und gestalten. Diese Wohnformen unterliegen nicht dem Heimrecht, müssen jedoch bei der zuständigen Heimaufsicht angezeigt werden. Bei anbieterverantworteten Pflege-Wohngemeinschaften nach § 4 Abs. 2 WTPG stellt ein Anbieter Betreuungsleistungen und häufig auch die Wohnung zur

Verfügung. Auch hier steht ein Teilbereich der Lebensgestaltung in der Eigenverantwortung der Bewohner. Im WTPG wird dieses Wohnangebot deswegen als teilweise selbstverantwortet bezeichnet. In ambulant betreuten Wohngemeinschaften für Menschen mit Unterstützungsbedarf (§ 5 WTPG) können die Bewohner ihr Leben und die täglichen Abläufe nur teilweise selbst bestimmen. Ein Anbieter verantwortet die WG und organisiert Wohn- und/oder Serviceleistungen. Die Bewohner können ihre Pflegeleistungen frei wählen, eine Präsenzkraft ist rund um die Uhr anwesend. Für diese Wohnform macht das WTPG u.a. bauliche Vorgaben. So sind mindestens 25 m² Nettogrundfläche je Bewohner (§ 13 Abs. 2 Nr. 3) vorgeschrieben, anteilmäßig gerechnet aus der Grundfläche der Wohnung einschließlich Küche, Sanitärbereich, Fluren, Vorräumen und Abstellflächen ohne Kellerräume. Die Erfahrungswerte aus angemessen proportionierten, realisierten Beispielen liegen bei durchschnittlich etwa 35 bis 55 m².

Betreiber meist gemeinnützig

Laut Daten der Pflegedatenbank² existieren in Deutschland mehr als 7.100 betreute Wohnanlagen, die mehr als 359.800 Wohnungen für Pflegebedürftige zur Verfügung stellen. Der Großteil der Angebote für Betreutes Wohnen (knapp 63 %) wird dabei von gemeinnützigen Einrichtungen betrieben. Ein erheblicher Anteil der Einrichtungen des Betreuten Wohnens entspricht einem ambulantisierbaren Modell. Der größte Anbieter für Betreutes Wohnen ist aktuell die Münchner Augustinum gemeinnützige Gesellschaft. An bundesweit 23 Standorten betreibt das Unternehmen mehr als 7.000 Wohneinheiten im Betreuten Wohnen. Es folgen die Victor's Group und die Korian-Gruppe – beide gehören auch zu den größten Betreibern klassischer stationärer Pflegeeinrichtungen – sowie der Frankfurter Verband für Alten- und Behindertenhilfe und die Rosenhof-Gruppe.

Seniorenimmobilien im Fokus der Investoren

Angesichts ihrer Konjunkturabhängigkeit, der nachhaltigen Bedarfssitua-

tion und der zunehmenden Bedeutung der ESG-Kriterien für Investoren und Immobilienfonds sind Gesundheitsimmobilien trotz der aktuellen Krise attraktiv. In den ersten drei Quartalen 2022 waren Pflegeheime laut Colliers mit einem Transaktionsvolumen von 864 Millionen € bzw. einem Volumenanteil von 48 % zwar der mit Abstand umsatzstärkste Objekttyp am Investmentmarkt für Gesundheitsimmobilien, allerdings entfielen im Mittel der vergangenen Jahre rund 60 % des Volumens auf diese Sub-Asset-Klasse. Auf dem zweiten Rang folgten Immobilien des Betreuten Wohnens mit 389 Millionen € bzw. 22 % Volumenanteil. Den dritten Rang nahmen Ärzthäuser bzw. Medizinische Versorgungszentren mit einem Volumen von 315 Millionen € und einem Anteil von rund 18 % ein. Die Researcher beobachten aufgrund der Herausforderungen auf der Nutzerseite von Pflegeheimen eine verstärkte Hinwendung der Investoren zu den anderen Gesundheitsimmobilien. So stehen die Pflegeheimbetreiber aktuell unter immer stärkerem wirtschaftlichem Druck. Zur hohen Inflation und insbesondere den steigenden Nebenkosten kommen wegen der jüngst beschlossenen Tarifbindung noch deutlich steigende Personalkosten hinzu. Zudem ist bei vielen Pachtverträgen eine Indexierungsklausel vereinbart. Demgegenüber können die Betreiber ihre Einnahmen nur sehr begrenzt steigern. Demgegenüber können Betreiber von Wohnanlagen des Betreuten Wohnens gestiegene Kosten einfacher an die Bewohner weiterreichen. „Die langfristigen Fundamentaldaten bei Betreutem Wohnen und Ärzthäusern sind außerordentlich positiv, da durch den demografischen Wandel mehr Betreuung und medizinische Versorgung benötigt wird. Diese Perspektive zieht weiterhin Investmentkapital an“, erläutert Matti Schenk, Associate Research Germany bei Savills. Die Herausforderungen im Pflegeheimsektor dürften dazu führen, dass neben Betreutem Wohnen und Ärzthäusern auch Objekttypen wie Rehakliniken stärker in den Fokus der Investoren rücken. Da der Megatrend des demografischen Wandels weiterhin sehr stark für Investitionen in Gesundheitsimmobilien spricht, rechnen die Researcher mit einem anhaltenden

Bedeutungsgewinn des Sektors am deutschen Immobilieninvestmentmarkt. Investoren, die in Gesundheitsimmobilien investieren, sind oftmals auch im Bereich Wohnen aktiv. Investoren schätzen einen bonitätsstarken, lokal gut vernetzten Betreiber, ein intelligent verknüpftes Wohn- und Betreuungskonzept und eine Mindestgröße von 50 Wohnungen. Gefragt sind integrierte bzw. Einrichtungen mit breit gefächertem Angebot vom Servicewohnen bis hin zum Pflegeheim. „Insgesamt ist die Projektkalkulation aufgrund gestiegener Baukosten, Zinsen und dem Wegfall der KfW-Förderung zu einer Herausforderung geworden. Eine Beispielrechnung mit überschlägigen Beträgen verdeutlicht dies. Bei einer Standard-Seniorenimmobilie mit 100 Wohneinheiten mit dem KfW-55-Energieeffizienzhausstandard lagen die Gesamtinvestitionskosten 2021 noch bei 3.500 € je m² Wohnfläche. Inzwischen sind die Gesamtinvestitionskosten aufgrund erhöhter Bau- und Finanzierungskosten um 800 € pro m² gestiegen. Hinzu kommt, dass im Verkauf aufgrund deutlich gestiegener Zinsen bei einer gleichbleibenden Miete von 13 € pro m² der Multiplikator von 27 auf 25 gesunken ist. Entsprechend hat sich der erzielbare Verkaufspreis von 4.200 € pro m² (2021) auf 3.900 € pro m² (aktuell) reduziert. Somit wird aus einem kalkulatorischen Projektgewinn vor Steuern von 900 € pro m² in 2021 ein Verlust von 400 € pro m² im aktuellen Marktumfeld, auch bedingt durch den Wegfall des KfW-Investitionszuschusses von 200 € pro m²“, führt Oliver Zirn, Geschäftsführer von VADcare, aus.³

Besonderheiten in der Wertermittlung

Seniorenrechtliche Wohnungen mit oder ohne Serviceleistungen werden wie normale Eigentums- oder Mietwohnungen behandelt. Bei ihnen bieten sich das Vergleichswert- oder das Ertragswertverfahren an. Angebote des Betreuten Wohnens bewegen sich im Spannungsfeld zwi-

² <https://www.pflegemarkt.com/2021/12/08/liste-der-5-groessten-betreiber-fuer-betreutes-wohnen-2022/>.

³ Online-Pressekonferenz „Wie entwickelt sich der Markt für Senior Living?“ vom 2.11.2022.

schen Wohnen und Pflege. Bei trägergeführten Einrichtungen kommt daher das Ertragswertverfahren zum Tragen, da die Erzielung einer angemessenen Rendite im Vordergrund steht.

Seniorenwohnungen erfordern aufgrund der schon oder potenziell eingeschränkten Mobilität der Bewohner eine integrierte Lage in der Nähe des Stadt- bzw. Stadtteilzentrums und eine gute ÖPNV-Anbindung. Im näheren Umfeld sollten Versorgungs- und Dienstleistungsangebote, wie Ärzte, Apotheken, Nahversorgung und Friseur, ebenso vorhanden sein wie Cafés, Gastronomie, Kirchen und Veranstaltungstätten. Eine gute Erreichbarkeit wirkt sich nicht nur für die Bewohner positiv aus, sondern auch für Angehörige und Mitarbeiter der Service-Dienstleister bzw. des Betreibers. In Bezug auf die baurechtliche Genehmigung bestehen keine Unterschiede zur klassischen Wohnimmobilie.

Der Bodenwert wird wie bei anderen Immobilienarten auch im Vergleichswertverfahren, meist auf Basis der Bodenrichtwerte, ermittelt. Handelt es sich um Gemeinbedarfsflächen gem. § 6 ImmoWertV unterliegen die Grundstücke einer Nutzungsbeschränkung. Zur Ermittlung des Bodenwerts dieser Flächen gelten die Regelungen von § 44 ImmoWertV. Für Grundstücke mit Betreutem Wohnen nennt die HypZert⁴ 10 bis 30 % des Ertragswertes, an Top-Standorten auch mehr. Vorsicht geboten ist zudem bei übergroßen, parkähnlich angelegten Grundstücken, insbesondere bei Senioren-Residenzen und

Wohnstiften. Da sich diese häufig in 1A-Lagen mit entsprechend hohen Bodenrichtwerten befinden, muss die Vorgehensweise auf den Einzelfall abgestimmt werden.

Die Wohnungen im Betreuten Wohnen sind meist barrierefrei, verfügen über ein bis drei Zimmer mit separatem Bad, Einbauküche und häufig auch Einbauschränken im Flurbereich. Die Gesamtnutzungsdauer bewegt sich gem. Anlage 1 ImmoWertV zwischen 80 Jahren für Mehrfamilienhäusern und 50 Jahren für Alten- und Pflegeheime.

Bei der Ermittlung des Rohertrags ist nur die Nettokaltmiete zu berücksichtigen. Bei altengerechten Wohnungen ist zu berücksichtigen, dass diese mit barrierefreien Neubauten konkurrieren. Bei einem Mietzuschlag zu vergleichbaren Wohnungen von mehr als 20 % ist die Nachhaltigkeit der Miete zu prüfen. Hinsichtlich der Bewirtschaftungskosten sind die vertraglichen Regelungen zu prüfen. Bei Wohnnutzung gelten die Regelungen von Anlage 3 ImmoWertV. Allerdings dürften zumindest beim Betreuten Wohnen die Kosten aufgrund der höheren Abnutzung etwas höher anzusetzen sein. Das Mietausfallwagnis dürfte dagegen angesichts langer Wartelisten eher gegen null gehen. Der Liegenschaftszinssatz orientiert sich an dem von Mehrfamilienhäusern unter Berücksichtigung der individuellen Objekt- und Lageeigenschaften und der angesetzten Miethöhe. Sonderfälle stellen integrierte Einrichtungen dar, da hier die Regelungen der Heimgesetzgebung zu beachten sind und die Gutachterausschüsse i.d.R. hierfür keine sonstigen für die Wert-

ermittlung erforderlichen Daten ermitteln. Ebenfalls deutliche Eigenschaften als Spezialimmobilien weisen Seniorenresidenzen und Wohnstifte auf, obwohl sie der Wohnnutzung dienen. Bei ihnen steht der Wertermittler vor der Schwierigkeit, zwischen dem Mietanteil und den Serviceentgelten zu differenzieren. Die detaillierte Aufgliederung vermag nur der Betreiber vorzunehmen, da die Bewohner beide Anteile als monatliche Pensionspreise zahlen. Zudem ist die Drittverwendungsfähigkeit aufgrund der hohen Anteile an Service- und Funktionsflächen eingeschränkt. Die hohen Pensionspreise setzen zudem eine entsprechend zahlungskräftige Klientel voraus. So ruft das Augustinum in Freiburg⁵ für eine 30 m² große Einzimmerwohnung einen Pensionspreis ab 2.238,20 € inklusive umfangreichem Leistungspaket auf. Hinzukommt ein Wohndarlehen von 6.000 €, das jährlich mit 1 % verzinst wird. Für eine Dreizimmerwohnung mit 79 m² werden ab 4.572,48 € für die erste und weitere 731 € für die zweite Person fällig. Das Wohndarlehen liegt bei 22.000 €. Der Abnutzungsgrad, die Betriebskosten und der Liegenschaftszinssatz dürften eher denen eines Pflegeheims gleichen. Bei Wohngemeinschaften ist die Drittverwendungsfähigkeit zu prüfen, da Wohnungen mit so vielen Zimmern, evtl. sogar mit mehreren Bädern, nur bedingt am Markt nachgefragt werden. Auch die Bewirtschaftungs- und Instandhaltungskosten dürften hier höher liegen, da sich neben den Bewohnern häufig noch Besucher und Service-Dienstleister in der Wohnung aufhalten.

4 HypZert: Bewertung von Objekten des Betreuten Wohnens sowie von Pflegeheimen; Stand: 2018.

5 <https://augustinum.de/freiburg/leistungen-und-kosten/>; aufgerufen am 25.10.2022.

ImmoWertV 2021 führt zur Anpassung der Bedarfsbewertung

Mit dem Jahressteuergesetz 2022 gehen wesentliche Änderungen der Bedarfsbewertung von Immobilien, vor allem im Ertrags- und Sachwertverfahren einher (Art. 12). Ziel der Anpassung ist eine verkehrswertnähere Bewertung unter Zugrundelegung der ImmoWertV 2021. Im Ertragswertverfahren stehen die Ermittlung der Bewirtschaftungskosten und die Höhe des Liegenschaftszinssatzes im Fokus der Änderungen. Im Sachwertverfahren werden Baupreisindizes und Alterswertminderung durch einen Regionalfaktor ergänzt und die bisher angesetzten gesetzlichen Sachwertfaktoren erhöht. Die Bewertung wird kleinteiliger und komplexer ausgestaltet. Die Änderungen dürften in Kombination mit den in vielen Regionen steigenden Bodenrichtwerten zu deutlich höheren Immobilienwerten führen.

Mit den Änderungen soll das BewG an die Regelungen der ImmoWertV 2021 angepasst und die Anwendung einheitlicher Grundsätze bei Ermittlung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur steuerlichen Bewertung sichergestellt werden. Angepasst werden insbesondere das Ertrags- und Sachwertverfahren zur Bewertung bebauter Grundstücke sowie die Verfahren zur Bewertung in Erbbaurechtsfällen und Fällen mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden. Der Gesetzgeber will zudem sicherstellen, dass die von den Gutachterausschüssen für Grundstückspreise auf der Grundlage der ImmoWertV 2021 ermittelten sonstigen Daten unter Berücksichtigung des Grundsatzes der Modellkonformität weiterhin bei der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer Anwendung finden können.

Die wesentlichen Änderungen im Detail

§ 177 Abs. 2 und 3 BewG bestimmt die Voraussetzungen für die Anwendung der von den Gutachterausschüssen i.S.d. §§ 192–199 BauGB ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten bei den Bewertungen nach den §§ 182–196 BewG. Im Sinne der Modellkonformität sind wie auch bei der ImmoWertV diese Daten anzuwenden, wenn sie geeignet sind. Hat der Gutachterausschuss diese Daten auf einen Stichtag bezogen,

ist der letzte Stichtag vor dem Bewertungsstichtag maßgeblich, sofern dieser nicht mehr als drei Jahre vor dem Bewertungsstichtag liegt. Liegt der Bezugsstichtag mehr als drei Jahre zurück oder ist kein Bezugsstichtag bestimmt, sind die Daten anzuwenden, die von den Gutachterausschüssen für den letzten Auswertungszeitraum abgeleitet werden, der vor dem Kalenderjahr endet, in dem der Bewertungsstichtag liegt. Diese Daten sind für längstens drei (zuvor zwei) Jahre ab dem Ende des Kalenderjahres maßgeblich, in dem der vom Gutachterausschuss zugrunde gelegte Auswertungszeitraum endet. Soweit sich die maßgeblichen Wertverhältnisse nicht wesentlich geändert haben, können die Daten auch über einen längeren Zeitraum als drei Jahre hinaus angewendet werden. An dieser Stelle nimmt der Gesetzgeber offensichtlich auf die Realität der Veröffentlichungszeiträume, insbesondere der Gutachterausschüsse kleinerer Kommunen, Rücksicht. Angesichts der aktuellen schnellen Veränderungen der Immobilienmärkte und Finanzmärkte im Rahmen der geopolitisch unsicheren Lage, der Klima- und Energiekrise und den stetig steigenden Anforderungen an die Energieeffizienz von Gebäuden werden die Vereinfachungen und Typisierungen bei steuerlichen Massenverfahren deutlich.

Neu eingefügt werden § 177 Abs. 3 und 4 BewG

§ 177 Abs. 3 BewG stellt explizit auf die in der ImmoWertV 2021 fest-

gelegte Modellkonformität ab. Bei Anwendung der von den Gutachterausschüssen ermittelten sonstigen für die Wertermittlung erforderlichen Daten sind dieselben Modelle und Modellansätze zu verwenden, die der Ermittlung dieser Daten zugrunde lagen. Die Finanzbehörden werden den Druck auf die Gutachterausschüsse erhöhen, die Modelle und Modellansätze transparent und nach einheitlichen Formaten digital zu übermitteln.

Gemäß Abs. 4 werden, soweit in den §§ 179 und 182–196 BewG nichts anderes bestimmt ist, boGs nicht berücksichtigt. Bei Vorliegen derartiger Besonderheiten besteht die Möglichkeit, den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts nach § 198 BewG zu erbringen. Im Rahmen dieser Öffnungsklausel wird die Arbeit von Sachverständigen sicher verstärkt nachgefragt werden.

§ 181 Abs. 9 BewG senkt bei der Grundstücksart Wohnung die notwendige Mindest-Wohnfläche in Anlehnung an den Wohnungsbegriff für Zwecke der Grundsteuer in § 249 Abs. 10 BewG von 23 m² auf 20 m² ab.

In **§ 183 Abs. 2 Satz 3 BewG** werden die Voraussetzungen für die Anwendung der von den Gutachterausschüssen ermittelten Vergleichsfaktoren präzisiert. Es gelten die Regelungen von § 177 Abs. 2 und 3 BewG.

In **§ 184 BewG** zur Bewertung im Ertragswertverfahren wird Abs. 3 Satz 3 aufgehoben. Der neu einge-

fügten Abs. 4 regelt, dass der Wert der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen mit dem ermittelten Ertragswert abgegolten ist.

Zur Ermittlung des Gebäudeertragswerts wird in § 185 Abs. 3 BewG neu als Satz 4 BewG klarstellend eine Vereinfachungsregelung zur Ermittlung des Gebäudealters aufgenommen, die der bisherigen Verwaltungsauffassung entspricht. „Das Alter des Gebäudes ist durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit des Gebäudes vom Jahr des Bewertungsstichtags zu bestimmen.“

Die bisherigen Sätze 4 und 5 stellen nur noch auf die Restnutzungsdauer (RND) ab. Diese kann insbesondere durch Modernisierungen, die wie bei Wohngebäuden nach der Anlage 2 der ImmoWertV zu einem überwiegenden oder umfassenden Modernisierungsgrad führen, wesentlich verlängert sein. In diesen Fällen ist von einer entsprechenden Verlängerung der RND auszugehen. Die RND eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt wie schon bisher mindestens 30 % der GND. Eine Verkürzung der RND des Gebäudes kommt bei den Bewertungen nach §§ 182–196 BewG nur bei bestehender Abbruchverpflichtung in Betracht. Der neu eingefügte Satz 7 regelt, dass bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung für das Gebäude die ermittelte RND auf den Unterschiedsbetrag zwischen der tatsächlichen GND und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag begrenzt ist.

Die Bewirtschaftungskosten orientieren sich gem. § 187 Abs. 2 BewG an der ImmoWertV. Bei der Ermittlung der Liegenschaftszinssätze sind gem. § 12 Abs. 5 Satz 2 ImmoWertV als Bewirtschaftungskosten die Modellansätze nach der Anlage 3 zur ImmoWertV zugrunde zu legen. Auch im BewG sind die Bewirtschaftungskosten infolgedessen nicht mehr nach von den Gutachterausschüssen ermittelten Erfahrungssätzen, sondern generell nach den Bewirtschaftungskosten der Anlage 23 anzusetzen, die unter der Prämisse des Grundsatzes der Modellkonformität in Anlehnung an die Anlage 3 zur ImmoWertV bestimmt wurden.

In § 187 BewG wird neu ein Abs. 3 eingefügt. Danach sind die Verwaltungskosten und Instandhaltungskosten für Wohnnutzung in Anlage 23 – angelehnt an Anlage 3 der ImmoWertV – jährlich an den vom Statistischen Bundesamt festgestellten Verbraucherpreisindex für Deutschland anzupassen. Die Anpassung erfolgt mit dem Prozentsatz, um den sich der Verbraucherpreisindex für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Bewertungsstichtag vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die indizierten Bewirtschaftungskosten sind für alle Bewertungsstichtage des Kalenderjahres anzuwenden. Der hierfür erforderliche maßgebende Verbraucherpreisindex des Statistischen Bundesamtes wird künftig im Bundessteuerblatt veröffentlicht. Das Verfahren entspricht demjenigen zu den Baupreisindizes nach § 190 Abs. 2 BewG.

In § 188 Abs. 1 BewG wird die Definition zu den Liegenschaftszinssätzen in § 21 Abs. 2 Satz 1 ImmoWertV übernommen. Mit dem Verweis in § 188 Abs. 2 Satz 1 BewG auf § 177 Abs. 2 und 3 BewG werden die Voraussetzungen für die Anwendung der von den Gutachterausschüssen ermittelten Liegenschaftszinssätze präzisiert. Liegen die vorgenannten Voraussetzungen nicht vor, sind ersatzweise die in § 188 Abs. 2 Satz 2 BewG bestimmten Zinssätze anzuwenden. Die Höhe der Zinssätze wurde durch Absenkung an das aktuelle Marktniveau angepasst. Sie liegen bei 3,5 % für Mietwohngrundstücke, 4,5 % für ge-

mischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche, 5,0 % für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 %, berechnet nach der Wohn- und Nutzfläche und 6,0 % für Geschäftsgrundstücke.

Im neuen Abs. 4 des § 189 BewG wird die Erfassung der Werteinflüsse der baulichen Außenanlagen und sonstigen Anlagen im Sachwertverfahren geregelt. Neben dem nach § 189 Abs. 1–3 BewG ermittelten Sachwert sind einzelfallbezogen nur besonders werthaltige Außenanlagen gesondert zu erfassen und zu bewerten.

§ 190 BewG Ermittlung des Gebäudesachwerts

Die Ermittlung des Gebäudesachwerts nach § 190 BewG wird strukturell in Anlehnung an die Ermittlung des Sachwerts der baulichen Anlagen nach § 36 ImmoWertV durch Einführung eines Regionalfaktors sowie Alterswertminderungsfaktors ausgestaltet. Die gewöhnlichen Herstellungskosten werden zu durchschnittliche Herstellungskosten. Der Gebäudesachwert nach § 190 BewG ermittelt sich danach in den in Abb. 1 dargestellten Schritten.

Die Regelherstellungskosten in der Anlage 24 BewG basieren auf den Normalherstellungskosten in der Anlage 4 der ImmoWertV. Entsprechend der Vorgabe in der ImmoWertV handelt es sich hierbei um die durchschnittlichen Herstellungskosten der



Abb. 1: Ermittlung des Gebäudesachwerts (§ 190 BewG).

baulichen Anlagen. Diese Präzisierung wird in **§ 190 Abs. 1 Satz 2 BewG** für die Regelherstellungskosten entsprechend übernommen, indem das Wort „gewöhnliche“ durch „durchschnittliche“ ersetzt wird. Nach **§ 190 Abs. 2 BewG** wird ein neuer Abs. 3 eingefügt, der festlegt, dass zur Ermittlung des Gebäudesachwerts die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes mit dem Regionalfaktor sowie dem Alterswertminderungsfaktor zu multiplizieren sind. Die durchschnittlichen Herstellungskosten des Gebäudes ergeben sich durch Multiplikation der Regelherstellungskosten mit der jeweiligen Brutto-Grundfläche des Gebäudes und dem Baupreisindex. Neu eingefügt werden nach **§ 190 Abs. 4 die Abs. 5 und 6**. **§ 190 Abs. 5** definiert die Regionalfaktoren. Durch sie wird der Unterschied zwischen dem durchschnittlichen und dem regionalen Baukostenniveau berücksichtigt. Dabei sind im Sinne der Modellkonformität diejenigen Regionalfaktoren anzuwenden, die von den Gutachterausschüssen bei der Ableitung der Sachwertfaktoren zugrunde gelegt wurden. Sind keine Regionalfaktoren ausgewiesen, gilt der Regionalfaktor 1,0. **§ 190 Abs. 6** definiert den Alterswertminderungsfaktor als Verhältnis der RND des Gebäudes am Bewertungsstichtag zur GND nach Anlage 22 BewG. Die RND ist grundsätzlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen der GND, die sich aus Anlage 22 BewG ergibt, und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag zu ermitteln. Das Alter des Gebäudes ist durch Abzug des Jahres der Bezugfertigkeit vom Jahr des Bewertungsstichtags zu bestimmen. Hat sich die RND durch eine umfassende Modernisierung verlängert, ist von dieser RND auszugehen. Die RND eines noch nutzbaren Gebäudes beträgt, mit Ausnahme des Falls einer bestehenden Abbruchverpflichtung, mindestens 30 % der GND. Bei einer bestehenden Abbruchverpflichtung für das Gebäude ist die RND auf den Unterschiedsbetrag zwischen der tatsächlichen GND und dem Alter des Gebäudes am Bewertungsstichtag begrenzt.

Zu § 193 Bewertung des Erbbaurechts

Die Bewertung in Erbbaurechtsfällen wird in Anlehnung an die Regelungen nach den §§ 48 ff. ImmoWertV

ausgestaltet. Die Verfahrensvariante zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaurechte wurde nicht übernommen.

In **§ 193 Abs. 1 BewG** wird in Anlehnung an § 49 ImmoWertV die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts durch Multiplikation des Werts des unbelasteten Grundstücks mit einem von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Erbbaurechtskoeffizienten nach § 23 ImmoWertV geregelt. Der Wert des unbelasteten Grundstücks ist der Wert des Grundstücks, der nach den §§ 179, 182–196 festzustellen wäre, wenn die Belastung mit dem Erbbaurecht nicht bestünde.

§ 193 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3–5 BewG regelt in Anlehnung an § 49 Abs. i.V.m. § 50 ImmoWertV die Ermittlung des Werts des Erbbaurechts durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaurechts mit einem von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Erbbaurechtsfaktor nach § 22 ImmoWertV. Soweit von den Gutachterausschüssen nach Maßgabe des § 177 Abs. 2 und 3 BewG keine geeigneten Erbbaurechtsfaktoren zur Verfügung stehen, gilt der Erbbaurechtsfaktor 1,0.

Der Wert des Erbbaurechts ermittelt sich hiernach schematisch nach den in Abb. 2 gezeigten Schritten.

In **§ 193 Abs. 3 i.V.m. Abs. 4 und 5 BewG** wird der Ausgangswert (finanzmathematischer Wert des Erbbaurechts i.S. des § 50 ImmoWertV) bestimmt, der zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts grundsätzlich mit einem von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Erbbaurechtsfaktor nach § 22 ImmoWertV zu multiplizieren ist.

Zur Ermittlung des Werts des Erbbaurechts wird die Summe aus zwei Faktoren gebildet: 1. dem Wert des unbelasteten Grundstücks abzgl. des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und 2. der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzins. Besteht ein bei Ablauf des Erbbaurechts nicht zu entschädigender Wertanteil der Gebäude ist dieser abzuziehen.

Mit der nach **§ 193 Abs. 4** über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierte Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzins wird der wirtschaftliche Vorteil oder Nachteil des Erbbauberechtigten erfasst, den er dadurch erlangt, dass er für die Nutzung des Grundstücks weniger oder

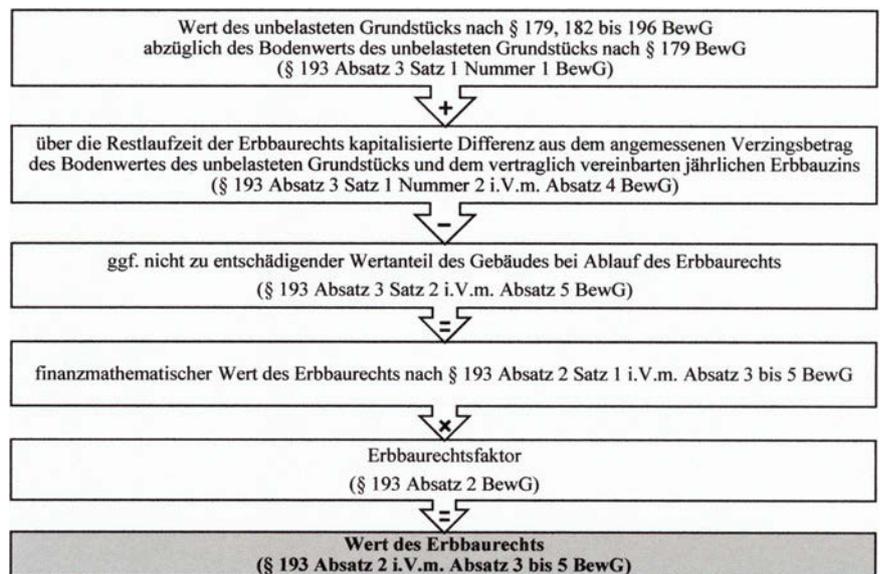


Abb. 2: Ermittlung des Erbbaurechts (§ 193 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3–5 BewG).

mehr als den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag (angemessene Bodenwertverzinsung) leisten muss. Zur Kapitalisierung sind die sich aus Anlage 21 BewG ergebenden Vielfältiger zu verwenden. Für die Kapitalisierung sind die Zinssätze zu verwenden, die der Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors zugrunde gelegt wurden. Stehen derartige Zinssätze nicht zur Verfügung, gilt 1. für Ein- und Zweifamilienhäuser und Wohnungseigentum, das wie diese gestaltet ist, 2,5 %; 2. für Mietwohngrundstücke und Wohneigentum, das nicht unter 1. fällt, 3,5 %; 3. für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von bis zu 50 % sowie sonstige bebaute Grundstücke 4,5 %; 4. für gemischt genutzte Grundstücke mit einem gewerblichen Anteil von mehr als 50 % 5,0 % und 5. für Geschäftsgrundstücke und Teileigentum 6,0 %.

Der angemessene Verzinsungsbetrag des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks ergibt sich durch Anwendung des Zinssatzes nach Satz 2 oder 3 auf den Bodenwert.

§ 193 Abs. 5 BewG regelt die Ermittlung des auf den Bewertungsstichtag bezogenen Werts des bei Ablauf des Erbbaurechts nicht zu entschädigenden Wertanteils des Gebäudes, der sich mindernd auf den Wert des Erbbaurechts auswirkt. Dabei ist auf den Ablauf des Erbbaurechts die Differenz aus dem Wert des Grundstücks nach den §§ 179, 182–196 und dem Bodenwert nach § 179 BewG zu ermitteln. Hierbei ist die RND des Gebäudes bei Ablauf des Erbbaurechts zugrunde zu legen. Der so ermittelte Unterschiedsbetrag ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts nach Maßgabe der Anlage 26 auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Für die Abzinsung sind die Zinssätze i.S.d. § 193 Abs. 4 anzuwenden. Liegt ein immerwährendes Erbbaurecht vor, ist der Abzinsungsfaktor 0. Der auf den Bewertungsstichtag abgezinste Unterschiedsbetrag ist mit dem nicht zu entschädigenden Wertanteil der jeweiligen Gebäude zu multiplizieren.

§ 194 Bewertung des Erbbaugrundstücks

Die Bewertung in Erbbaurechtsfällen wird in Anlehnung an die Regelungen nach §§ 48 ff. ImmoWertV ausgestaltet. Die Verfahrensvariante zur Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks aus Vergleichspreisen für veräußerte Erbbaugrundstücke i.S.d. § 51 Abs. 1 und Abs. 2 ImmoWertV wird allerdings nicht übernommen.

In **§ 194 Abs. 1 BewG** wird in Anlehnung an § 51 ImmoWertV die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks durch Multiplikation des Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks mit einem von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Erbbaugrundstückskoeffizienten nach § 23 ImmoWertV geregelt.

§ 194 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3–5 BewG regelt in Anlehnung an die ImmoWertV die Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks durch Multiplikation des finanzmathematischen Werts des Erbbaugrundstücks mit einem von den Gutachterausschüssen abgeleiteten Erbbaugrundstücksfaktor. Soweit von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Erbbaugrundstücksfaktoren zur Verfügung stehen, gilt der Erbbaugrundstücksfaktor 1,0. Der Wert des Erbbaugrundstücks ermittelt sich schematisch nach den in Abb. 3 gezeigten Schritten.

In **§ 194 Abs. 3 BewG** wird der Ausgangswert (finanzmathematischer Wert des Erbbaugrundstücks i.S.d. § 52 ImmoWertV) bestimmt. Dieser bildet sich aus der Summe des über die Restlaufzeit des Erbbaurechts abgezinster Bodenwerts des unbelasteten Grundstücks sowie dem über die Restlaufzeit des Erbbaurechts kapitalisierten vertraglich vereinbarten jährlichen Erbbauzinses. Ein bei Ablauf des Erbbaurechts nicht zu entschädigender Wertanteil der Gebäude ist hinzuzurechnen.

Nach **§ 194 Abs. 4 BewG** ist der Bodenwert des unbelasteten Grundstücks über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem sich aus Anlage 26 ergebenden Abzinsungsfaktor auf den Bewertungsstichtag abzuzinsen. Hiermit wird berücksichtigt, dass das Grundstück dem Erbbaurechtsberechtigten erst nach Ablauf des Erbbaurechts wieder zur Verfügung steht. Für die Kapitalisierung sind die Zinssätze zu verwenden, die die Gutachterausschüsse bei der Ermittlung des Erbbaurechtsfaktors zugrunde gelegt haben. Soweit für die Abzinsung von den Gutachterausschüssen keine geeigneten Zinssätze vorliegen, sind ersatzweise die in § 193 Abs. 4 Satz 3 BewG bestimmten Zinssätze anzuwenden. Liegt ein immerwährendes Erbbaurecht vor, ist der Abzinsungsfaktor 0.

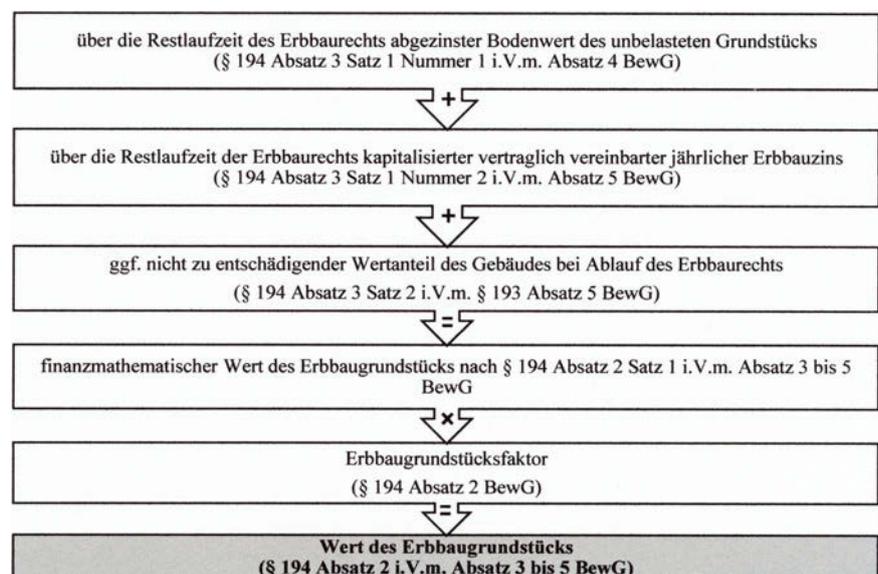


Abb. 3: Ermittlung des Werts des Erbbaugrundstücks.

§ 194 Abs. 5 BewG regelt die Ermittlung des auf den Bewertungsstichtag bezogenen Barwerts der über die Restlaufzeit des Erbbaurechts erhaltenen Erbbauzinsen. Der vertraglich vereinbarte jährliche Erbbauzins ist über die Restlaufzeit des Erbbaurechts mit dem sich aus Anlage 21 BewG ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Für die Kapitalisierung sind modellkonform die Zinssätze zu verwenden, die die Gutachterausschüsse bei der Ermittlung des Erbbaugrundstücksfaktor zugrunde gelegt haben. Soweit die Gutachterausschüsse für die Kapitalisierung keine geeigneten Zinssätze ausweisen, gelten ersatzweise die Zinssätze nach § 193 Abs. 4 BewG.

§ 195 Gebäude auf fremdem Grund und Boden

Die Bewertung in Fällen mit Gebäuden auf fremdem Grund und Boden wird analog zu den Erbbaurechtsfällen in Anlehnung an die Regelungen nach §§ 48 ff. ImmoWertV ausgestaltet.

Mit § 195 Abs. 1 BewG werden die Verweise auf die Regelungen zur Bewertung der wirtschaftlichen Einheit des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden und der wirtschaftlichen Einheit des belasteten Grundstücks an die neue Struktur der Vorschrift angepasst. Wie bei den Erbbaurechtsfällen in § 192 BewG bestimmt § 195 Abs. 1 BewG, dass die ermittelten Grundbesitzwerte nicht weniger als 0 € betragen dürfen.

In § 195 werden die Abs. 2 und 3 neu gefasst. § 195 Abs. 2 bestimmt die Vorgehensweise zur Ermittlung des Werts des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden. Schematisch erfolgt diese Wertermittlung in den in Abb. 4 dargestellten Schritten.

Mit der Differenz aus dem Wert des unbelasteten Grundstücks nach den §§ 179, 182–196 BewG und dem Bodenwert des unbelasteten Grundstücks wird gem. § 195 Abs. 2 BewG der Wertanteil des Gebäudes erfasst. Mit der über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts kapitalisierten Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelt

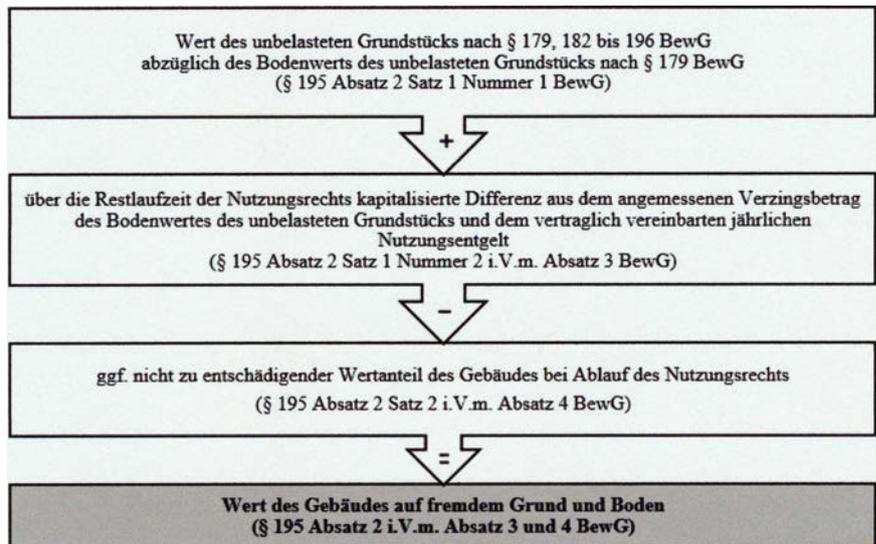


Abb. 4: Ermittlung des Werts des Gebäudes auf fremden Grund und Boden (§ 195 Abs. 2 i.V.m. Abs. 3 und 4 BewG).

gelt wird der wirtschaftliche Vorteil oder Nachteil des Eigentümers des Gebäudes auf fremden Grund und Bodens erfasst, den er dadurch erlangt, dass er für die Nutzung des Grundstücks weniger oder mehr als den vollen Bodenwertverzinsungsbetrag (angemessene Bodenwertverzinsung) leisten muss.

Abschließend wird der auf den Bewertungsstichtag bezogene Wert des bei Ablauf des Nutzungsrechts nicht zu entschädigende Wertanteil des Gebäudes, der sich gem. § 195 Abs. 2 BewG auf den Wert des Gebäudes auf fremden Grund und Boden mindernd auswirkt, erfasst. Ist der Nutzer verpflichtet, das Gebäude bei Ablauf des Nutzungsrechts zu beseitigen, ergibt sich bei Ablauf des Nutzungsrechts kein Gebäudewertanteil mehr.

Nach § 195 Abs. 3 BewG ist der auf den Bewertungsstichtag bezogene Barwert der Differenz aus dem angemessenen Verzinsungsbetrag des Bodenwertes des unbelasteten Grundstücks und dem vertraglich vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelt über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts mit dem sich aus der Anlage 21 BewG ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Für die Kapitalisierung sind die von den Gutachterausschüssen ermittelten Liegenschaftszinssätze zugrunde zu legen. Soweit die Gutachterausschüsse diese nicht zur Verfügung stellen, gelten die Zinssätze nach § 193 Abs. 4.

Neu hinzukommen die Abs. 4 bis 7

§ 195 Abs. 4 BewG regelt die Ermittlung des auf den Bewertungsstichtag bezogenen Werts des bei Ablauf des Nutzungsrechts nicht zu entschädigenden Wertanteils des Gebäudes, der sich gem. § 195 Abs. 2 Satz 2 BewG auf den Wert des Gebäudes auf fremdem Grund und Boden mindernd und gem. § 195 Abs. 5 Satz 2 BewG auf den Wert des belasteten Grundstücks erhöhend auswirkt. Dieser Wertanteil ermittelt sich aus der Differenz des Werts des unbelasteten Grundstücks und des Bodenwerts. Dabei ist die RND des Gebäudes bei Ablauf des Nutzungsrechts zugrunde zu legen. Die Differenz ist anschließend über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts mit den in Anlage 26 BewG vorgegebenen Faktoren abzu-zinsen. Bei einem immerwährenden Nutzungsrecht ist der Abzinsungsfaktor 0. Die auf den Bewertungsstichtag abgezinste Differenz ist dann mit dem nicht zu entschädigenden Wertanteil der Gebäude zu multiplizieren. Ist der Nutzer verpflichtet, das Gebäude bei Ablauf des Nutzungsrechts zu beseitigen, ergibt sich kein Wertanteil des Gebäudes.

§ 195 Abs. 5 i.V.m. Abs. 6 und 7 BewG bestimmt die Vorgehensweise zur Ermittlung des Werts des mit dem Nutzungsrecht belasteten Grundstücks. Schematisch erfolgt diese Wertermittlung nach den in Abb. 5, S. 19 dargestellten Schritten.

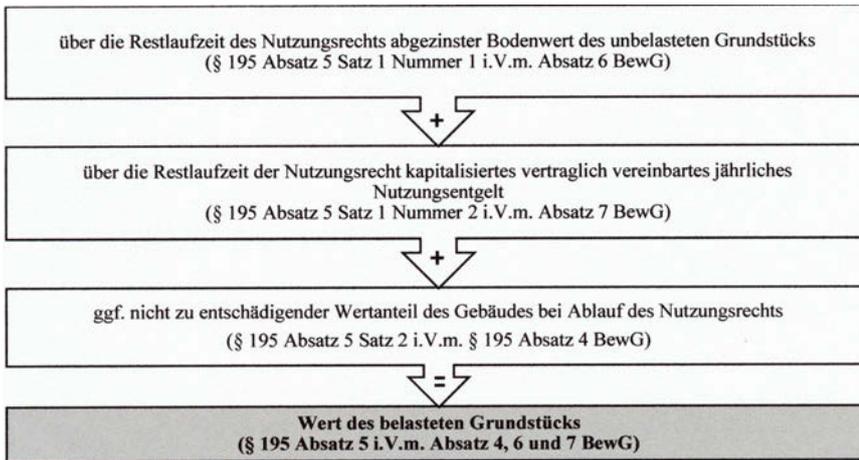


Abb. 5: Ermittlung des Werts des belasteten Grundstücks (§ 195 Abs. 5 i.V.m. Abs. 4, 6 und 7 BewG).

Nach § 195 Abs. 5 BewG wird der Wert des mit dem Nutzungsrecht belasteten Grundstücks durch die Summe aus 1. dem über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts abgezinsten Wert des unbelasteten Grundstücks sowie 2. dem über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts kapitalisierten vertraglich vereinbarten jährlichen Nutzungsentgelt ermittelt. Ein bei Ablauf des Nutzungsrechts nicht zu entschädigender Wertanteil der Gebäude ist hinzuzurechnen.

Der so ermittelte Wert des unbelasteten Grundstücks ist gem. § 195 Abs. 6 BewG über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts mit dem sich aus Anlage 26 BewG ergebenden Abzinsungsfaktor abzuzinsen. Für die Abzinsung sind die von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Zinssätze zugrunde zu legen. Für ein immerwährendes Nutzungsrecht ist der Abzinsungsfaktor 0.

§ 195 Abs. 7 BewG regelt die Ermittlung des auf den Bewertungsstichtag bezogenen Barwerts der über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts erhaltenen Nutzungsentgelte. Das vertraglich vereinbarte Nutzungsentgelt ist über die Restlaufzeit des Nutzungsrechts mit dem sich aus Anlage 21 BewG ergebenden Vervielfältiger zu kapitalisieren. Für die Kapitalisierung sind die von den Gutachterausschüssen veröffentlichten Zinssätze zugrunde zu legen. Weisen die Gutachterausschüsse keine Liegenschaftszinssätze aus, gelten ersatzweise die in § 193

Abs. 4 BewG aufgeführten Zinssätze. Bei einem immerwährenden Erbaurecht entspricht der Vervielfältiger dem Kehrwert des jeweiligen von den Gutachterausschüssen bestimmten Zinssatzes.

§ 235 BewG regelt den Zeitpunkt, zu dem die Verhältnisse eines Betriebs der Land- und Forstwirtschaft maßgebend sind. Im alten Recht wurde der Zeitpunkt als Bewertungsstichtag betitelt. Mit dem Gesetz zur Reform des Grundsteuer- und Bewertungsrechts wurde der Zeitpunkt als Feststellungszeitpunkt definiert.

Die an die ImmoWertV 2021 angepassten Vorschriften der Grundbesitzbewertung für Zwecke der Erbschaft- und Schenkungsteuer sowie Grunderwerbsteuer sollen gem. dem neu eingefügten § 265 Abs. 14 für Bewertungsstichtage nach dem 31. Dezember 2022 angewendet werden. Die für die Wertermittlung erforderlichen Daten werden von den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte regelmäßig auf den Beginn eines Kalenderjahres ermittelt.

Nach § 266 Abs. 4 BewG werden Einheitswertbescheide, Grundsteuermessbescheide und Grundsteuerbescheide nach altem Recht kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben. Nach dem Wortlaut der Vorschrift gilt dies nicht für Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags. Daher wird gesetzlich klargestellt, dass auch Bescheide über die Zerlegung des Grundsteuermessbetrags nach bisherigem, zum 31. Dezember

2024 auslaufendem Recht, kraft Gesetzes zum 31. Dezember 2024 mit Wirkung für die Zukunft aufgehoben werden.

Änderungen der Anlagen

Die Anlage 15 BewG (Forstwirtschaftliche Nutzung) regelt den Reingewinn, den Pachtpreis und den Wert für das Besatzkapital jeweils in €/ha für unterschiedliche Nutzungsarten (Baumartengruppen) und Ertragsklassen. Für die Nutzungsart „übrige Fläche der forstwirtschaftlichen Nutzung“ gibt es kein Besatzkapital, da es sich um Hof- und Wirtschaftsgebäudefläche sowie um Nichtholzbodenfläche handelt. Der Verweis „Anlage 15a“ auf ein Besatzkapital in Spalte 6 wird daher gestrichen.

Der Klammerzusatz in der Anlage 21 BewG (Vervielfältiger) wird redaktionell an die Änderungen der Vorschriften der Grundbesitzbewertung infolge der Anpassung an die ImmoWertV 2021 angepasst.

In Anlage 22 BewG (Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer) heißt künftig nur noch Gesamtnutzungsdauer und für die Gebäudearten „Ein- und Zweifamilienhäuser“, „Mietwohngrundstücke“, „Wohnungseigentum“ sowie „Gemischt genutzte Grundstücke (Wohnhäuser mit Mischnutzung)“ wird die GND entsprechend der Anlage 1 zur ImmoWertV von 70 Jahren auf 80 Jahren erhöht. Neu aufgenommen werden die Nutzungsarten „Kliniken“ und „Scheunen“.

Zur Anlage 23 BewG zu den Bewirtschaftungskosten i.S.d. § 187 Abs. 2 und 3 siehe Tab. 1 auf S. 20.

Die Anpassung der Basiswerte nach den Nr. I.1 und I.2 erfolgt jährlich. Maßstab ist der dem Prozentsatz, um den sich der vom Statistischen Bundesamt festgestellte Verbraucherpreisindex für Deutschland für den Monat Oktober 2001 gegenüber demjenigen für den Monat Oktober des Jahres, das dem Stichtag der Ermittlung des Liegenschaftszinssatzes vorausgeht, erhöht oder verringert hat. Die Werte für die Instandhaltungskosten pro m² sind auf eine Nachkommastelle und bei den Instandhaltungskosten pro Garage oder ähnlichen Einstellplatz sowie bei Verwaltungskosten auf volle Euro zu runden.

I. Bewirtschaftungskosten für Wohnnutzung	
1. Verwaltungskosten (Basiswerte)	230 €
jährlich je Wohnung	
jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	30 €
2. Instandhaltungskosten (Basiswerte)	
jährlich je Quadratmeter Wohnfläche	9 €
jährlich je Garage oder ähnlichen Einstellplatz	68 €
3. Mietausfallwagnis	
jährlicher Rohertrag	2 %
II. Bewirtschaftungskosten für gewerbliche Nutzung	
1. Verwaltungskosten	
jährlicher Rohertrag	3 %
2. Instandhaltungskosten	
jährlich je m ² Nutzfläche (alle Gebäudearten der Anlage 24, Teil II, mit Ausnahme der nachfolgend genannten Gebäudearten)	100 % der Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche gem. I.2
jährlich je m ² Nutzfläche (Gebäudeart 13 der Anlage 24, Teil II)	50 % der Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche gemäß I.2
jährlich je m ² Nutzfläche (Gebäudearten 15–16 und 18 der Anlage 24, Teil II)	30 % der Instandhaltungskosten je m ² Wohnfläche gemäß I.2
3. Mietausfallwagnis	
jährlicher Rohertrag	4 %

Tab. 1: Anlage 23 BewG zu den Bewirtschaftungskosten

Vorläufiger Sachwert § 189 Abs. 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in €/m ² nach § 179 Satz 4			
	30 €/m ²	60 €/m ²	120 €/m ²	180 €/m ²
50.000 €	1,4	1,5	1,6	1,7
100.000 €	1,2	1,3	1,4	1,4
150.000 €	1,0	1,1	1,3	1,3
200.000 €	1,0	1,1	1,3	1,3
300.000 €	0,9	1,0	1,2	1,2
400.000 €	0,8	0,9	1,0	1,1
500.000 €	0,8	0,9	1,0	1,0
	250 €/m ²	350 €/m ²	500 €/m ²	1.000 €/m ²
50.000 €	1,7	1,7	1,8	1,8
100.000 €	1,5	1,5	1,6	1,7
150.000 €	1,3	1,4	1,5	1,6
200.000 €	1,3	1,4	1,5	1,6
300.000 €	1,2	1,3	1,4	1,5
400.000 €	1,2	1,3	1,4	1,5
500.000 €	1,1	1,2	1,3	1,4

Tab. 2: Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser

Vorläufiger Sachwert § 189 Abs. 3	Bodenrichtwert oder abgeleiteter Bodenwert in €/m ² nach § 179 Satz 4		
	50 €/m ²	150 €/m ²	400 €/m ²
500.000 €	0,8	0,9	1,0
750.000 €	0,8	0,9	1,0
1.000.000 €	0,7	0,8	0,9
1.500.000 €	0,7	0,8	0,9
2.000.000 €	0,7	0,8	0,8
3.000.000 €	0,7	0,7	0,7

Tab. 3: Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke

In der **Anlage 24 BewG** ändert sich die Überschrift: Aus Ermittlung des Gebäuderegelherstellungswerts wird Regelherstellungskosten, um sie an die geänderte Systematik zur

Ermittlung des Gebäudesachwerts anzupassen.

Die Wertzahlen in der **Anlage 25 BewG** (Tab. 1–3) wurden an das aktuelle Marktniveau angepasst.

Wertzahlen für Ein- und Zweifamilienhäuser nach § 181 Abs. 1 Nr. 1 und Wohneigentum nach § 181 Abs. 1 Nr. 3 BewG, s. Tab. 2.

Für vorläufige Sachwerte und Bodenrichtwerte oder abgeleitete Bodenwerte zwischen den angegebenen Intervallen sind die Wertzahlen durch lineare Interpolation zu bestimmen. Über den tabellarisch aufgeführten Bereich hinaus ist keine Extrapolation durchzuführen. Für Werte außerhalb des angegebenen Bereichs gilt der nächstgelegene vorläufige Sachwert oder Bodenrichtwert oder abgeleitete Bodenwert.

Wertzahlen für Teileigentum, Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke und sonstige bebaute Grundstücke nach § 181 Abs. 1 Nr. 3–6 BewG, s. Tab. 3.

Für vorläufige Sachwerte und Bodenrichtwerte oder abgeleitete Bodenwerte zwischen den angegebenen Intervallen gelten die Regelungen oben.

Anlage 39 Ermittlung des Rohertrags (zu § 254 BewG) wird redaktionell geändert. Eine mit dem Grundsteuerreform-Umsetzungsgesetz erfolgte, nicht beabsichtigte Änderung der Überschrift der Spalten 2 und 3 wird rückgängig gemacht – Gebäudeart und Wohnfläche (je Wohnung) – und ein fehlender Bezug zur Fußnote wiederhergestellt.

In Ziffer II (Mietniveaustufen) der Anlage 39 wird für in der Mietniveau-Einstufungsverordnung nicht aufgeführte Gemeinden eine Aufangklausel normiert. Die nicht aufgeführten Gemeinden sind der Mietniveaustufe 3 zuzuordnen.

Anlage 43 (zu § 260 BewG) enthält bisher keine gesetzliche Regelung, welche Wertzahl bei einer Ermittlung des Grundsteuerwerts im Sachwertverfahren zugrunde zu legen ist, wenn der Bodenwert mangels vorliegendem Bodenrichtwert nach § 247 Abs. 3 BewG aus den Werten vergleichbarer Flächen abgeleitet wird. Es wird daher klarstellend ergänzt, dass die in der Tabelle angegebenen Wertzahlen zur Ermittlung des Grundsteuerwerts im Sachwertverfahren ebenfalls für einen Bodenwert nach § 247 Abs. 3 BewG (umgerechnet in €/m²) zugrunde zu legen sind.

Weitere Änderung des BewG

§ 256 Abs. 3 Satz 1 BewG verweist zur Verringerung des Liegenschaftszinssatzes bei der Bewertung von Wohnungseigentum unzutreffend auf

den in § 256 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BewG geregelten Liegenschaftszinssatz für Ein- und Zweifamilienhäuser. Mit der Änderung wird der Verweis in § 256 Abs. 3 Satz 1 BewG auf den

in § 256 Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BewG geregelten Liegenschaftszinssatz für Wohnungseigentum korrigiert.

Gabriele Bobka

Immobilienwirtschaft im Gespräch

Aktuelle Themen und lebhaftes Diskussionsbestimmten zwei Tage lang die 29. Freiburger Immobilienwoche der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und ihres Alumni Vereins Immo Freiburg (aif). Reaktionen der deutschen Immobilienmärkte auf steigende Inflation und Zinsen, Innenstädte als Herausforderung für die Stadtplanung und Cyber-Sicherheit in Zeiten verstärkter Homeoffices standen ebenso auf dem Programm wie Themen aus dem Bereich Wertermittlung. Zudem wurde zum 24. Mal der DIA-Forschungspreis verliehen, mit dem neben der Aus- und Weiterbildung auch die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit aktuellen Fragestellungen unterstützt wird.

Reaktionen der deutschen Immobilienmärkte auf steigende Inflation und Zinsen

„Nach einer Erholung zu Jahresbeginn lässt sich aktuell aufgrund multipler Unsicherheiten und geopolitischer Risiken eine deutliche Eintrübung der Geschäftsaussichten bei Unternehmen und Dienstleistern beobachten. Ein weiterer Rückgang der wirtschaftlichen Dynamik wird in eine Rezession führen“, erläuterte Professor **Felix Schindler**, Head of Research & Multi Manager Business der Hamburger HIH Invest Real Estate. Allerdings handle es sich nicht um eine nachfrageinduzierte Inflation. Die Ursachen fänden sich vielmehr in den angebotsseitigen Engpässen und der EZB-Politik der vergangenen Jahre. Neben einem Stimmungseinbruch bei den Konsumenten, insbesondere durch Ukraine-Krieg, komme es zudem zu realen Kaufkraftverlusten infolge anziehender Inflationsraten. Der häufig kritisierte hohe Handelsbilanzüberschuss der Exportnation Deutschland bestehe aufgrund stark gestiegener Importkosten ins rohstoffarme Inland nicht mehr. Europa weise eine hohe Heterogenität der Inflationsraten auf, auch aufgrund politischer Eingriffe bei den Energiepreisen. Die EZB stehe vor dem Dilemma, trotz restriktiverer Geldpolitik in den USA und hoher Staatsverschuldung in Europa für Geldstabilität zu sorgen. Der schwache Euro führe

zu einer zusätzlich importierten Inflation. In der Folge erhöhten sich die Risikoaufschläge und Sicherheitsprämien. Aufgrund stark steigender Personal- und Materialkosten melde die Baubranche die Stornierung zahlreicher Aufträge. Für Projektentwickler werde die Kalkulation von Projekten zunehmend schwieriger. Weitere Belastungen entstünden durch höhere Finanzierungskosten. „Wer heute noch investiert, setzt auf viel, oft sogar zu 100 % auf Eigenkapital“, so Prof. Schindler. Auf dem Investmentmarkt habe in Deutschland nach einem starken ersten Quartal im zweiten und dritten Quartal Zurückhaltung eingesetzt. Die typische Jahresend-Rallye werde in diesem Jahr wohl ausfallen, da die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern sich noch nicht im Gleichgewicht befänden. Die Renditekompression der vergangenen Jahre sei bei Büro- und Logistikrenditen beendet. Erstmals seit 2009 lasse sich wieder ein Anstieg der Renditen beobachten. Die Bürovermietungsmärkte zeigten gegenüber dem Vorjahr eine Erholung, insbesondere in den zentralen Lagen der Metropolen.

Allerdings finde eine zunehmende Differenzierung zwischen den Märkten und Teillagen statt. Die Ist-Mieten lägen bei Bestandsobjekten in Core-Lagen trotz Indexierungen vielfach noch unter dem Marktniveau. Im Hinblick auf die aktuellen Ent-

wicklungen stelle sich die Frage, wie sich die Cashflows nach dem Auslaufen der Mietverträge entwickelten. Für Wertermittler werde die Beurteilung der Nachhaltigkeit einer Miete schwieriger. Das geringe Angebot an jungen, ESG-konformen Gebäuden in den zentralen Lagen Sorge für Flächenknappheit und steigende Spitzenmieten. Im Hinblick auf die steigende Bedeutung der ESG-Kriterien gewinne das Thema „stranded assets“ künftig an Bedeutung, da sich die hohen Sanierungskosten, insbesondere an schwachen Standorten, nicht über die Miete refinanzieren ließen.

Innenstädte als Herausforderung für die Stadtplanung

„Die Freiburger Altstadt wurde im Zweiten Weltkrieg in weiten Teilen zerstört. Nach dem Krieg übernahm die Stadtplanung beim Wiederaufbau die Straßenverläufe und die kleinteiligen Strukturen, die die Innenstadt noch heute prägen“, berichtete Prof. **Martin Haag**, Bürgermeister der Stadt Freiburg. Auch in Freiburg spüre der innerstädtische Einzelhandel die wachsende Konkurrenz des Online-Handels. Der demografische Wandel führe zu einer Nachfrageumstrukturierung. Es lasse sich eine verstärkte Preis- und Zielgruppenpolarisierung des Angebots, ein Rückgang des

Einzelhandelsanteils an den Konsumausgaben sowie eine zunehmende Kopplung von Konsum und Freizeitaktivitäten beobachten. Im Gegensatz zu vielen anderen Städten sehe sich Freiburg keinen Problemen von Bevölkerungsrückgang, abnehmender Kaufkraft und externen Einkaufszentren gegenüber. In Freiburg bestehe seit 1992 ein Einzelhandelskonzept, das sich als ein erfolgreiches Instrument zur räumlichen Steuerung von Einzelhandelsprojekten erwiesen habe. Mit der Schließung des großen inhabergeführten Modehauses Kaiser im Sommer habe das Thema Leerstand an Sichtbarkeit gewonnen. Auch Oberzentren mit relativ guter Ausgangsposition, wie Freiburg, seien inzwischen mit Leerständen konfrontiert, die mit einem Sinken der Besucherfrequenz einhergehe und so die Gefahr weiterer Leerstände mit sich bringe. Durch neue temporäre Pop-up-Stores für junge Unternehmen und Künstlergruppen solle dem entgegengewirkt werden. Beim Thema Innenstadt nur an den Einzelhandel zu denken, greife jedoch zu kurz. In der Innenstadt müssten viele Akteure zusammenarbeiten. Mit einem umfassenden Konzept und neuen Ideen solle die Freiburger Innenstadt attraktiver gestaltet werden. Dieses gliedere sich in kurzfristige Sofortmaßnahmen, strategisch-konzeptionelle Maßnahmen und investive Maßnahmen, die mittel- bis langfristig die Entwicklung der Innenstadt positiv beeinflussen sollten.

Digitale Prozesse in der Immobilienbewertung

„Neue digitale Lösung können aufwendige analoge Abstimmungsprozesse und Datentransfers in Wertgutachten durch KI-gesteuerte digitale Prozesse ersetzen“, berichtete Dr. **Christina Mauer**, Founder & CEO des Münchner Start-ups einwert, deren Dissertation 2020 mit dem DIA-Forschungspreis ausgezeichnet worden war. Aufgrund der manuellen Bearbeitung dauerten Gutachten von der Unterlagenbeschaffung über die Objektbesichtigung bis hin zur Gutachtererstellung teilweise mehrere Wochen und verursachten viel Koordinationsaufwand. Der Ersatz der

manuellen Arbeit durch intelligente Parameterermittlung ermögliche es Wertermittlern, intelligenter zu bewerten und nachvollziehbare Bewertungen sowie nachhaltige Erkenntnisse mit kürzeren Durchlaufzeiten zu liefern. Der Hype-Begriff „Big Data“ sei auf dem intransparenten Immobilienmarkt oft fehl am Platz. Vorhandene Immobilienmarktdaten seien meist weder groß noch komplex noch änderten sie sich schnell und könnten daher problemlos mit herkömmlichen Techniken verarbeitet werden. Digitale Prozesse böten der Immobilienbewertung große Chancen, aber jeder müsse für sich identifizieren, an welchen Stellen er den meisten Mehrwert generieren könne. Nicht jeder digitalisierte Prozess sei per se besser. Zudem gelte es, die Digitalisierung der Bewertungsprozesse durch einen Sachkundigen anzuleiten oder zumindest sehr eng zu begleiten. Hilfreich sei zudem die Bildung von Partnerschaften, um die Potenziale voll auszuschöpfen.

Novellierung der BelWertV aus Sicht der Praxis

„Auf die Banken brechen aktuell zahlreiche regulatorischen Änderungen herein wie die MaRisk und Anpassungen von EU-Recht im Bereich der gedeckten Schuldverschreibungen“, führte **Andreas Ostermann**, Leiter der Immobilienbewertung in der NORD/LB, aus. In diesem Zusammenhang stehe auch die Novellierung der BelWertV, die seit 2006 die kreditwirtschaftliche Wertermittlung regule. Am 4.10.2022 sei die Pfandbriefrechtliche Änderungsverordnung (PÄV) in Kraft getreten, die mit § 5 auch Änderungen der BelWertV umfasse. Kritik übte Ostermann an der Ergänzung von § 3 Abs. 2 BelWertV. Bei der Feststellung nachhaltiger Merkmale des Objekts und deren Einflussgrößen auf die Bewertung sei der betrachtete Zeitraum zu benennen und seine Angemessenheit nachvollziehbar darzulegen. Dazu führe die Neuregelung verpflichtend Zeitreihen für wertbeeinflussende Parameter ein. Diese Pflicht werde der Datenverfügbarkeit beispielsweise seitens der Gutachterausschüsse für verschiedene Objektarten in unterschiedlichen Teilmärkten nicht gerecht. Der in § 4

Abs. 2 formulierte Vermietungsabschlag bei eigennutzungsfähigen Objekten sei nicht praxisgerecht. Zum einen müsse die Würdigung vor dem Hintergrund der jeweiligen Marktsituation und Datenlage erfolgen und zum anderen differenzierten die Gutachterausschüsse bei der Auswertung von Vergleichspreisen teilweise zwischen vermieteten und bezugsfreien ETW; ein möglicher Vermietungsabschlag wäre dann bereits in den zur Verfügung gestellten Daten eingepreist. Die Neufassung von § 5 Abs. 4 vervollständige die bisherige Regelung zum einen um das Vergleichsverfahren und zum anderen durch die Aufzählung regelmäßig erheblich wertrelevanter dinglich gesicherter Umstände, den sogenannten Mieterdienstbarkeiten und Sanierungsvermerken. Das in § 8 BelWertV vorgegebene Ertragswertverfahren stimme in seinen Grundzügen mit dem in § 28 ImmoWertV 2021 normierten allgemeinen Ertragswertverfahren überein. Für dieses zweigleisige Ertragswertverfahren sei der Ertragswert in einen Boden- und Gebäudewertanteil aufzuteilen. Der neu eingefügte Abs. 3 bei § 10 erweitere durch die Aufnahme von Objekten mit Gastronomie als Hauptnutzung die Kategorie von Betreiberimmobilien, bei der entsprechend der Bewertungspraxis die Umsätze pro Sitz betrachtet werden müssten, um zu gesicherten Erkenntnissen hinsichtlich des nachhaltigen Rohertrags gelangen zu können. Allerdings entstehe dadurch bei gemischt genutzten Objekten mit untergeordneten Gastronomieeinheiten für den Wertermittler ein unverhältnismäßig hoher Aufwand. 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 Ausklammerung insbesondere des Modernisierungsrisikos aus dem 15-prozentigen Mindestansatz bedeute eine deutliche Verschärfung und ein weiteres Aus-

einanderlaufen von Markt- und Beileihungswerten. Die bisher in § 12 Abs. 4 BelWertV vorgeschriebenen festen Mindestkapitalisierungszinssätze für Wohn- und Gewerbeimmobilien entfielen. Künftig werde der Zinssatz der 30-jährigen Bundesanleihe als Basiszinssatz verwendet. Dieser werde jährlich auf Basis des tagesaktuellen Referenz-Zinssatzes zum 30.11. überprüft und zum 1.1. des Folgejahres angepasst, sofern er sich seit der letzten Anpassung um mindestens 0,5 Prozentpunkte geändert habe. Auf den Basiszinssatz werde ein Risikoaufschlag von 3 % für Wohnimmobilien und 4 % für gewerbliche Immobilien vorgenommen. Die jeweils geltenden Sätze veröffentliche die BaFin auf ihrer Internetseite. Am 10.10. habe die BaFin als Mindestkapitalisierungszinssätze für Objekte mit wohnwirtschaftlicher Nutzung 5,1 % und für Objekte mit gewerblicher Nutzung 6,1 % veröffentlicht. Die Möglichkeit einer Absenkung des Mindestzinses für erstklassige Objekte der Nutzungsarten Handel, Büro und Geschäfte um 0,5 % sei auf Wohn-, Lager- und Logistikimmobilien ausgeweitet worden. Die Bemessung der Nutzungsdauer baulicher Anlagen werde von Bandbreiten auf Maximalsätze umgestellt. Zudem werde vor dem Hintergrund des verfestigten Rückgangs der Marktakzeptanz von Warenhäusern und der festzustellenden Konsolidierung in diesem Bereich die maximal anzusetzende Nutzungsdauer bei Warenhäusern und Einkaufszentren von 50 auf 40 Jahre abgesenkt.

Die in § 13 BelWertV geregelte Ermittlung des Ertragswerts in besonderen Fällen weise eine neue Lösung für das Problem eines negativen Gebäudereinertrags auf. Die Differenz aus Bodenwert und Freilegungskosten sei neu mit der Wartezeit bis zur Nutzung auf den Wertermittlungstichtag abzuzinsen. Damit solle berücksichtigt werden, dass das Grundstück erst nach Räumung zur ertragsbringenden Neubebauung zur Verfügung stehe. Durch die in den vergangenen Jahren kontinuierlich angestiegenen Bodenwerte und die regulatorisch vorgegebenen Mindestkapitalisierungszinssätze fielen allerdings immer mehr Objekte unter diese eigentlich als Ausnahme konzipierte Regelung. Ins-

besondere stelle sich die Frage der Ermittlung des relevanten Diskontierungszeitraums, da der (hypothetischen) Freilegung häufig langlaufende Mietverträge oder rechtliche Hürden entgegenstünden.

§ 19 BelWertV verankere erstmals regulatorisch die Nutzung statistischer Verfahren in der Beileihungswertermittlung. Die bereits bestehende Regelung zur Überprüfung der Ordnungsmäßigkeit vereinfachter Wertermittlungen gem. § 24 BelWertV werde entsprechend auch für die Wertermittlung mittels computerunterstützter Bewertungsmodelle übernommen. „Es ist nicht nachvollziehbar, warum statistische, datenbankgestützte Verfahren oberhalb der Kleindarlehengrenze nicht zulässig sind, schließlich führen auch die Gutachterausschüsse mit multistatistischen Verfahren (Regression/Hedonik) mittelbare statt unmittelbare Preisvergleiche durch“, so Ostermanns Kritik. Die Kleindarlehengrenze bei wohnwirtschaftlich genutzten Objekten werde von 400.000 € auf 600.000 € erhöht. Die Grenze klammere jedoch nach wie vor einen erheblichen Teil der Finanzierungen von Eigenheimen sowie ETW aus und werde somit der langjährigen Markt- und Preisentwicklung nicht gerecht. Das Gesetz sehe zudem zahlreiche kleinteilige Änderungen, wie zusätzliche Dokumentationsanforderungen oder zusätzliche Prozesse, vor, die zu Verschärfungen führten oder sich auf die Höhe des Beileihungswertes selbst auswirkten. So schreibe das Gesetz in § 26 BelWertV eine jährliche Überprüfung der Grundlagen der Beileihungswertermittlung vor und gehe damit weit über die bisherigen Monitoring-Anforderungen im Kontext der CRR und MaRisk hinaus.

Trends und Wertermittlung von Parkhäusern

„E-Commerce, Homeoffice, Carsharing sowie verbesserte Angebote im ÖPNV verändern das Mobilitätsverhalten der Menschen. Dennoch wird es eine Zukunft, in der das Parken nicht mehr nötig ist, sicherlich nicht geben“, sagte **Thomas Veith**, CEO von Parkraumwerte in Stuttgart. Der Markt für Parkhäuser sei zersplit-

tert, inhomogen und intransparent – sowohl aufseiten der Investoren als auch bei den Betreibern. Neben fehlenden einheitlichen Definitionen und Standards stellten die wenig soliden Daten nicht nur Wertermittler vor Herausforderungen. Gesichertes Wissen über bewertungsrelevante Faktoren sei schwer erhältlich. Die Corona-Pandemie habe auch den Umsatz der Betreiber von Parkplätzen und Parkhäusern in Deutschland beeinflusst und zu einem Rückgang um 28 % auf rund 1,06 Mrd. € geführt. Mit der Professionalisierung im Parkhausbetrieb habe sich die Asset-Klasse Parkhaus etabliert. Das Wachstum der Asset-Klasse sei allerdings aufgrund der mangelnden Verfügbarkeit von Anlageobjekten begrenzt. Investoren und Betreiber kämen aus allen Branchen und Kreisen der Gesellschaft – von privat über institutionell bis zu öffentlich-rechtlichen. Bei der Erschließung von Parkhäusern seien möglichst kurze Fahrwege und ein möglichst geringer Flächenverbrauch durch die Rampen zu berücksichtigen. Die Anordnung der Parkhausrampen wiederum hänge von der Art der Gebäudenutzung ab. Die Erschließung von Parkhäusern erfolge häufig vertikal im Rahmen eines Split-Level-Systems. Günstig gestalteten sich Anlagen, bei denen die Ein- und Ausfahrt der einzelnen Parkebenen über zwei räumlich voneinander getrennte Wendelrampen erfolge. Im Hinblick auf die Nutzungskonzepte könne Parken als Hauptnutzung beispielsweise bei einer Tiefgarage unter einem städtischen Marktplatz, aber auch als Servicefunktion für andere Nutzungsarten, wie Wohnen, Arbeiten oder Einkaufen dienen. Beim Parkhaus im Einkaufszentrum handle es sich um eine integrierte Parkierungsanlage, in der das Parken eine Nebennutzung darstelle. Als Anforderungen an den Standort nannte Veith eine objektspezifisch gute Lage, einen guten Anschluss an den ÖPNV, eine gute Sichtbarkeit, die Einbindung in ein kommunales Parkleitsystem und eine fußläufige Anbindung zu anderen Nutzungen. Beim Bau seien die Landesbauordnungen sowie die Garagenverordnungen der Länder zu beachten. Orientierung böten zudem die Empfehlungen für Anlagen des ruhenden Verkehrs

(EAR), die aktuell novelliert würden. Bei den Nutzergruppen ließen sich Kurz- und Dauerparker unterscheiden. Die Erlöse von Parkhäusern ließen keine generellen Aussagen zu, da jeder Standort individuell bewertet werden müsse. Wesentlich beeinflusst würden die Erlöse von der Auslastung der Stellplätze, den Öffnungszeiten, den Erlösen von Kurz- und Dauerparkern sowie Einnahmen aus Verkaufsautomaten, Werbung und Flächenvermietungen. Bei den Parkpreismodellen bestünden große quantitative und qualitative Unterschiede. Zu den Betriebskosten zählten die Kosten für Infrastruktur und Betrieb, die Betriebs- und Nebenkosten aus gemeinschaftlich mit anderen Flächen einer Gesamtimmobilie genutzten Anlagen, die Kosten für die Abwicklung und Abrechnung von Parkvorgängen sowie Transaktionskosten und Provisionen. Bei den Betriebsmodellen ließen sich der Eigenbetrieb durch den Investor, der Dienstleistungsvertrag mit einem Betreiber sowie der Pachtvertrag mit einem Betreiber unterscheiden. Die Ausgestaltung orientiere sich an den Zielen und Zeitplänen des Investors sowie seiner Kompetenz. Die Grundstückskosten variierten wie bei anderen Immobiliennutzungen auch je nach Makro- und Mikrolage, den Bebauungsmöglichkeiten und der Marktsituation. Die Herstellungskosten differierten abhängig von der baulichen Ausführung zwischen 5.000 und weit mehr als 40.000 Euro je Stellplatz. Die Herstellung von Stellplatzanlagen werde immer komplexer und teurer. Hinzu kämen aktuell noch deutlich steigende Baukosten und Kreditzinsen. Da die Kosten nur sehr bedingt über höhere Mieten und Parktarife an die Nutzer weitergereicht werden könnten, würden Projekte verschoben, verkleinert oder ganz aufgegeben. Parkhäuser in innerstädtischen Lagen seien nur noch selten genehmigungsfähig, daher fänden sich dort meist Tiefgaragen. Die Gesamtnutzungsdauern von Stellplatzanlagen lägen bei regelmäßiger Wartung bei 30 bis 50 Jahren, könnten aber auch kürzer ausfallen. In der Wertermittlung komme üblicherweise das Ertragswertverfahren zum Einsatz. Als Lösungen zur Beseitigung bestehender Leerstände nannte Veith

die Gewinnung neuer Kunden durch das Angebot besonders günstiger Produkte, besondere Zielgruppen-Angebote in gesicherten Bereichen sowie eine Steigerung der Qualität bei Sicherheit, Sauberkeit und Service. Da die Geschosshöhen zu niedrig für andere Immobiliennutzungen seien und Infrastrukturen, wie Wasser, Abwasser, Heizung und Dämmung, fehlten, ließen sich größere Leerstände noch am ehesten mit den Kunden, für die die Parkhäuser errichtet seien, beseitigen. Nachhaltigkeit gewinne auch bei Parkhäusern an Bedeutung. Immer häufiger würden Dächer mit Photovoltaikanlagen versehen, Fassaden begrünt und die Infrastrukturen zum elektrischen Laden von Fahrzeugen geschaffen. Beim Bau kämen nachhaltige Materialien zum Einsatz. Im Systembau diene Carbon-Beton zur Material- und Gewichtsreduzierung. „In den Jahren 2019 bis 2021 lag der Vielfältiger der Transaktionen je nach Größe und Attraktivität einer Stadt beim 15- bis 19-Fachen, in einigen Ausnahmefällen auch mehr als 20-fach, jeweils abhängig vom Gebäude“, so Veith. Solange es Autos gebe, bestehe Nachfrage nach Parkhäusern als notwendige Erweiterung und sinnvolle Ergänzung der Mobilitätsangebote. Auf der anderen Seite sei die Wirtschaftlichkeit auch in City-Objekten rückläufig, da der Kurzparker-Strom zugunsten der Dauerparker und anderer Funktionen abnehme. Die Digitalisierung gestalte den Betrieb von Parkhäusern künftig deutlich effizienter, lautete der Ausblick des Referenten.

Hochwassergefahren und deren Einfluss auf die Immobilienbewertung

„Die durch Naturgefahren ausgelösten Ereignisse häufen sich. In der deutschen Bewertungsliteratur spielen Themen wie Hochwasser allerdings eine noch eher untergeordnete Rolle“, führte Prof. **Martin Ingold**, Professur für Immobilienwirtschaft am Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES), aus. Fraglich sei zudem die Aussagekraft bei einer Übertragung statistischer Auswertungen auf einzelne Immobilien und Standorte. Die Literatur empfehle das Heranziehen

von Vergleichspreisen mit dem Lagemerkmal „Hochwasserrisiko“. Aufgrund einer relativ geringen Anzahl von Vergleichsgrundstücken sei eine Ableitung der Bodenrichtwerte in Überschwemmungsgebieten jedoch zu hinterfragen. Gutachterausschüsse berücksichtigten aufgrund fehlender Vergleichspreise das Hochwasserrisiko oft nicht ausreichend in den zonalen Bodenrichtwerten. „Sachverständige sollten daher einen lagebedingten Abschlag berücksichtigen. Dieser kann über herangezogene Investitionsmehrkosten, Mietausfälle und eventuell höhere Bewirtschaftungskosten quantifiziert werden“, empfahl Prof. Ingold. Extreme Wassermassen könnten die Bausubstanz angreifen und teilweise zerstören. Aus diesem Grund sei es ratsam, Nutzungsdauern auf den Prüfstand zu stellen. Die GND werde in § 4 Abs. 3 der ImmoWertV 2021 definiert. Darüber hinaus seien für die Bestimmung der Gesamt- und Restnutzungsdauer die Anlagen 1 und 2 der ImmoWertV 2021 und die Modellkonformität gem. § 10 ImmoWertV 2021 zu berücksichtigen. Daher könne aufgrund der Modellkonformität eine Anpassung der RND wertmäßig nur als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal (boG) berücksichtigt werden. Der Rotertragsverlust hänge von verschiedenen gebiets- und gebäudespezifischen Faktoren ab, welche die Schadensintensität sowie Schadenshäufigkeit und somit auch den Sanierungszeitraum beeinflussten. Wenn ausreichende Daten zur Abschätzung der Wiederkehrwahrscheinlichkeit eines Hochwasserereignisses und zur Abschätzung der Länge des Sanierungszeitraums vorlägen, könne ein temporärer Rotertragsverlust ermittelt werden, der dann als kapitalisierter Erwartungswert im Rahmen der boG in Abzug gebracht werden könne. Der Liegenschaftszinssatz habe die Funktion eines Marktanpassungsfaktors, der insbesondere die Zukunftserwartungen der Marktteilnehmer abbilde. Die Lage in einem Hochwassergebiet könne einen erhöhten Liegenschaftszinssatz rechtfertigen. Eine Anpassung des Liegenschaftszinssatzes sei aufgrund der zu beachtenden Modellkonformität nicht beim vorläufigen Ertragswert vorzunehmen. Die Wertminderung, die als boG zu berücksichtigen sei, ergebe

sich aus der Differenz des vorläufigen Ertragswerts mit modellkonform angesetztem Liegenschaftszinssatz und dem Ertragswert mit objekt- und lage-spezifisch angepasstem Liegenschaftszinssatz. Die Berücksichtigung eines merkantilen Minderwertes nach einem Schadensereignis setze voraus, dass der „Markt“ das Hochwasser-risiko auch monetär berücksichtige. Umfragen unter Sachverständigen hätten gezeigt, dass die Mehrheit eine Wertminderung als boG berücksichtigen würde. Die Abschläge lägen innerhalb einer Bandbreite von 5 bis 10 % des Marktwerts. In besonders gefährdeten Gebieten könne der Abschlag auch bei 10 bis 15 % liegen. Bei einem Hochwasser-Ereignis sei von erhöhten Bewirtschaftungskosten auszugehen, möglicherweise seien zudem höhere Instandhaltungskosten wegen des baulichen Hochwasserschutzes zu berücksichtigen. Mietausfallwagnis und Verwaltungskosten erhöhten sich aufgrund einer höheren Mieterfluktuation, die Verwaltungskosten aufgrund von anfallenden Hochwassersanierungen. Unter Beachtung der Modellkonformität seien die Bewirtschaftungsmehrkosten als kapitalisierter Erwartungswert als boG wertmindernd zu berücksichtigen. Informationen über gebietsspezifische Faktoren stünden immer detaillierter zur Verfügung. So könnten diese beispielsweise über GIS-Immo-Risk des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) abgerufen werden. Abschließend sei der jährlich zu erwartende Gesamtschaden wegen Naturgefahren über die RND des Gebäudes zu kapitalisieren. Dieser kapitalisierte Erwartungswert sei als boG wertmindernd zu berücksichtigen. „Unter Fachleuten besteht ein weitgehender Konsens derart, dass Naturgefahren Immobilienwerte beeinflussen. Die Erfassung und Aus-

wertung der modellspezifischen Daten sind komplex und noch mit hohen Unsicherheiten behaftet, weshalb die Modellergebnisse schwer nachvollziehbar und eher theoretisch als empirisch abgeleitet sind“, stellte Prof. Ingold fest. Der Klimawandel bringe zahlreiche technische, ökonomische, soziale und politische Herausforderungen mit sich. Die Akteure auf den Immobilienmärkten reagierten zeitlich asymmetrisch auf Naturereignisse und die darauf zurückzuführenden Schadenskosten. In der Immobilienbewertung sei die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Naturgefahren auf Immobilienwerte erkannt, eine standardisierte Bewertungsmethodik habe sich noch nicht herausgebildet.

Homeoffice als Herausforderung für die Cyber-Sicherheit von Unternehmen

„Mit der Corona-Pandemie hat die Arbeit im Homeoffice an Bedeutung gewonnen. Für die Cyber-Sicherheit von Unternehmen ist das herausfordernd, denn durch die zunehmende Zahl an mit dem Firmennetzwerk verbundenen Systemen vergrößert sich die Angriffsfläche“, erläuterte **Barbara Engels**, Senior Economist für Industrieökonomik und Wettbewerb am Kölner Institut der Deutschen Wirtschaft. Cyber-Angriffe fänden jederzeit statt und träfen jeden. Als aktuelle Beispiele nannte sie Hackerangriffe auf den Großhändler Metro, die Deutsche Presse Agentur, den Energieabrechnungsdienstleister Ista und den Deutschen Industrie- und Handelskammertag. Seit Jahren steige die Intensität, mit der deutsche Unternehmen angegriffen würden. Bei einer 2022 durchgeführten Umfrage des Branchenverbands Bitkom hätten 84 % der befragten Unternehmen an-

gegeben, in den vergangenen zwölf Monaten von Diebstahl, Industriespionage oder Sabotage betroffen gewesen zu sein. Die Angriffe verlagerten sich zunehmend in den digitalen Raum. Die Schäden, die durch Cyber-Kriminalität entstünden, erreichten jedes Jahr neue Rekordhöhen. Im Jahr 2021 seien von den 223,5 Mrd. € entstandener Schäden rund 52,5 Mrd. € auf die Arbeit im Homeoffice zurückzuführen gewesen. Die höhere Zahl verteilter Angriffspunkte mache die unternehmenseigene IT vulnerabler. Zusätzlich zu den IT-Lösungen im Unternehmen vor Ort müssten auch die zahlreichen Systeme im Homeoffice und die Verbindungen der Systeme geschützt werden. Für die Angreifenden ergäben sich daraus deutlich mehr Einfallstore als vor der Corona-Pandemie. Angriffsmethoden, Angriffswerkzeuge und Angriffspunkte seien vielfältig. Zu den häufigsten Angriffsmethoden zählen Phishing, die Infizierung mit Malware und Angriffe auf Passwörter. Ob das eigene Unternehmen betroffen sei, lasse sich über den Identity Leak Checker des Hasso-Plattner-Instituts <https://sec.hpi.de/ilc/> herausfinden. Der finanzielle Schaden pro Cyber-Angriff liege im Schnitt bei klein- und mittelständischen Unternehmen bei 95.000 €, bei Freiberuflern sogar bei 120.000 €. Als technische Sicherheitsmaßnahmen mit besonderer Relevanz für das Homeoffice nannte Engels die Einrichtung von VPN-Verbindungen, die Verschlüsselung von Datenträgern, die Mehr-Faktor-Authentisierung, die Segmentierung und Absicherung von Netzen sowie das Mobile Device Management. Sie empfahl Unternehmen, ein Notfallmanagement einzurichten, bei Erpressungen Anzeige zu erstatten, kein Lösegeld zu zahlen und Cyber-Sicherheit als kontinuierlichen Prozess zu verstehen.

BIIS Residential Summit 2022

In der Immobilienbewertung von Wohnimmobilien ist die fundierte Kenntnis der Märkte und ihrer Rahmenbedingungen unabdingbar. Beim Residential Summit 2022 des Bundesverbands der Immobilien-Investment-Sachverständigen beleuchteten Experten aus Wissenschaft und Praxis Lage und Entwicklungen der Wohnungsmärkte aus unterschiedlichen Perspektiven. Für Sachverständige wird es durch die unsicheren und turbulenten Entwicklungen schwieriger, die vergangenheitsbezogenen Werte an die Gegenwart anzupassen.

Wie geht es weiter auf dem Wohnungsmarkt?

„Die Party ist vorbei. Der Wohnungsmarkt steuert jedoch nicht auf einen Crash zu, sondern auf einen Zustand der Normalität. Gute Produkte lassen sich auch weiterhin vermarkten“, führte Prof. **Michael Voigtländer**, Leiter Kompetenzfeld Finanzmärkte und Immobilienmärkte im Institut der deutschen Wirtschaft, aus. In Deutschland herrsche große Unsicherheit. Der deutschen Wirtschaft stünden schwierige Zeiten bevor und es könne zu strukturellen Veränderungen kommen. Als Herausforderungen für die Wirtschaft nannte er die Energie-Transformation, die De-Globalisierung und den Fachkräftemangel. „Die Inflation ist ein Thema, das uns die vergangenen 30 Jahre kaum beschäftigt hat. Sie wird uns allerdings noch länger begleiten“, so die Prognose von Prof. Voigtländer. Der Zinsanstieg spiegle sich auch in deutlich steigenden Kreditzinsen der Wohnungsbaufinanzierungen. Diese seien seit Jahresbeginn von 0,7 % bis zu 3,5 % gestiegen. Um die Auswirkungen des Zinsanstiegs auf die Wohnungspreise zu analysieren, diene der Wohnnutzertkostenansatz, der den Vergleich der laufenden Kosten von Mietern und Eigentümern erlaube. Der Ansatz gehe davon aus, dass sich der Wohnungsmarkt im Gleichgewicht befinde, wenn die Aufwendungen von Mietern denen der Eigentümer entsprächen. Dabei umfassten die laufenden Kosten der Mieter den monatlichen Mietzins. Die Kosten der Eigentümer ließen sich in vier Teilaspekte gliedern, welche jeweils von den Kaufpreisen abhingen: Zinszahlungen, Sanierung und Instandhaltung, Wertentwicklung sowie Opportunitätskosten. Bereits im vergangenen Jahr hätten die Selbstnutzertkosten trotz deutlicher Kauf-

preisanstiege stagniert. Mit 4,21 € habe der Selbstnutzertkostenvorteil bei 59 % gelegen. Als Grund nannte Prof. Voigtländer den deutlichen Rückgang des Opportunitätszinses sowie Entlastungen durch die Teilung der Maklerprovision. Bei einem Zins von ca. 3 % befinde sich der Wohnungsmarkt im Gleichgewicht. Zwar könne es regional zu einer Anpassung der Preise kommen, angesichts des knappen Angebots gehe er jedoch nicht von größeren Verwerfungen aus. Die Deckung des Wohnungsbedarfs betrage in den Top-7-Städten 72 %, in den sonstigen kreisfreien Großstädten 74 %, in den Kreisen 92 % und in Gesamtdeutschland 85 %. Aktuell komme noch weiterer Bedarf durch Flüchtlinge hinzu. Eine neue Lage am Wohnungsmarkt entstehe durch die nachlassende Zahlungsfähigkeit. Auch wenn sich der Spread zwischen Staatspapieren und Immobilienrenditen aktuell verringere, lohnten Investments in Wohnimmobilien. Der Bedarf sichere stabile Erträge, Risiken würden gestreut und Mietsteigerungspotenziale seien im Gefolge steigender Löhne auch in inflationären Zeiten vorhanden. Als Trends am Wohnimmobilienmarkt nannte Prof. Voigtländer die zunehmende Bedeutung der Energieeffizienz und zentraler Lagen mit guter ÖPNV-Anbindung sowie eine stärkere Nachfrage nach kleineren Wohnungen als Anpassungsstrategie. Es sei daher wichtig, Sanierungen frühzeitig mitzudenken und die langfristige Vermietbarkeit durch eine Orientierung an demografischen Trends zu sichern.

Wohnimmobilienaktien mit historischen Abschlägen

„Immobilienaktien sind in diesem Jahr massiv eingebrochen. Bei den Hauptakteuren verloren die Aktien seit Jahresbeginn 40 bis 60 % an

Wert“, berichtete **Thomas Rothausler** von DB Research. Die unbesicherten Finanzierungskosten seien viermal so hoch wie zu Jahresbeginn. Das spiegle sich in der Börsenbewertung wider, die 50 bis 60 % unter dem Substanzwert liege. Die Bewertung eines börsennotierten Unternehmens orientiere sich allerdings nicht nur am Cashflow in Form von Mieteinnahmen. Aus Sicht der Anleger spielten zudem die Verschuldung, der Net Asset Value der Immobilien sowie die Einschätzung der Managementqualität und der Unternehmensstrategie eine Rolle. Aktuell sende der Wohnimmobilienmarkt recht schwache Signale. Die Angebotspreise für Eigentumswohnungen in den wichtigsten Städten seien von Januar bis Juli im Durchschnitt um 6 %, die Zahl der Wohnungsgesuche im 2. Quartal um 17 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum gesunken. Der Projektentwickler Instone, spezialisiert auf Wohnimmobilien, habe im Herbst bereits zwei Gewinnwarnungen veröffentlicht. Aufgrund der aktuell hohen Zinsvolatilität und der allgemeinen makroökonomischen Risiken einschließlich der hohen Inflation rechne das Unternehmen mit einer anhaltenden Verunsicherung der privaten und institutionellen Investoren und erwarte daher einen deutlichen Rückgang des Verkaufsvolumens. Das Deutsche Hypo Immobilienklima habe im September einen Tiefststand erreicht. Besonders drastisch sei der Rückgang des Investmentklimas ausgefallen.

Die hohe Transaktionsaktivität der vergangenen Jahre sei zu einem großen Teil durch den börsennotierten Sektor vorangetrieben worden, vor allem auf der Käuferseite. Inzwischen drehe sich der Markt vom Verkäufer zum Käufermarkt. Es stelle sich die

Frage, wer noch kaufe. Das Transaktionsvolumen für deutsche Wohn- und Gewerbeimmobilien habe im August 64 % unter dem 5-Jahres-Durchschnitt gelegen. Die wichtigsten Akteure hätten im ersten Halbjahr ihre Aktivitäten deutlich reduziert: Versicherer um 61 %, Fonds um 56 % und Private Equity Unternehmen um 38 %. So sei der geplante Kauf der Mehrheit an der Adler-Tochter Brack Capital Properties durch LEG Immobilien an der geringen Nachfrage potenzieller Joint-Venture-Partner gescheitert, die einen Preisnachlass von mindestens 10 % gefordert hätten. „Wir sehen dies als den deutlichsten Beweis für sinkende Preise auf den Investitionsmärkten“, so Rothausler.

Trendwechsel bei den Transaktionspreisen

„Die Wohnimmobilienpreise haben sich seit 2010 verdoppelt. Das aktuelle Bild ist jedoch besser als die gefühlte Situation“, berichtete Dr. **Franz Eilers** von vdpResearch. Zwischen 2021 und dem 1. Quartal 2022 seien die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum deutlich stärker gestiegen als die Verbraucherpreise. Zwischen 2017 und 2021 sei auch bei den realen Wohnimmobilienpreisen als Mittelwert der Relation von Wohnimmobilienpreisen zu Verbraucherpreisen ein deutlicher Anstieg zu verzeichnen. Im 1. Quartal 2022 lasse sich eine Trendwende beobachten. Im Hinblick auf den Zusammenhang zwischen Verbraucherpreisen, Wohnungsmieten und Wohnimmobilienpreisen gelte die Theorie, dass der Preis einer rational bewerteten Wohnimmobilie in einem vollkommenen Markt dem Barwert der künftigen Nettomieteinnahmen entspreche. Der Diskontierungsfaktor setze sich aus dem risikofreien Zinssatz und einer Risikoprämie zusammen. Die Risikoprämie kompensiere die Unsicherheit der Mieteinnahmen und das Liquiditätsrisiko. „Warum also sollte das Entgelt für das Konsumgut ‚Wohnfläche‘ dauerhaft stärker steigen als das Entgelt, das für andere Waren und Dienstleistungen zu zahlen ist? Folgt der Diskontierungsfaktor keinem Trend, müssen die Wohnimmobilienpreise langfristig eine ähnliche Entwicklung aufweisen wie die Preise im Allgemeinen“, erläuterte Eilers. Die Wohnimmobilienmärkte hätten sich in den vergangenen zehn

Jahren sehr unterschiedlich entwickelt. Neben Märkten mit einem Anstieg der Kaufpreise von 10–20 % stünden Märkte mit einer Kaufpreisverdoppelung. Als Faktoren des starken Preisanstiegs der vergangenen Jahre nannte Eilers den hohen Bedarf an Mietwohnflächen bei gleichzeitig zu geringem Angebot, zunehmender Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit, extrem niedrige risikolose Zinsen sowie niedrige Liquiditäts- und Mietzinsrisiken. Bremsend habe dagegen die Mietgesetzgebung gewirkt. Der Anstieg der Wohnimmobilienpreise seit 2010 erkläre sich näherungsweise je zur Hälfte aus dem Anstieg der Neuvertragsmieten und dem Rückgang der Liegenschaftszinsen. Der Anstieg der Mieten begründe sich fundamental in der Anspannung der Wohnungsmärkte. Angespannt waren und seien vor allem die wirtschaftlich prosperierenden Großstädte, ihr Umland sowie einzelne Universitätsstädte. Die weitere Entwicklung der Mieten sei eng verbunden mit der Mietgesetzgebung, der Anspannung der Wohnungsmärkte und den finanziellen Möglichkeiten der Mieter. Die Liegenschaftszinsen ergäben sich aus dem Angebot und der Nachfrage nach Immobilieneigentum. Bei einem beinahe konstanten Immobilienangebot habe die hohe Nachfrage zu stark steigenden Preisen bzw. zu sinkenden Liegenschaftszinsen geführt. Diese seien beispielsweise für Mehrfamilienhäuser von 4,3 % auf 3,0 % gesunken. „Die Anbieter von Wohnimmobilien hatten aufgrund der Nachfrageüberhänge, dem geringen Neubau und der verhaltenen Verkaufsbereitschaft einen erheblichen Spielraum in der Preissetzung“, so Eilers. Für die zweite Jahreshälfte prognostizierte Eilers ein Auslaufen des starken Anstiegs der Wohnimmobilienpreise. Ein deutlicher Anstieg der Mieten werde durch eine schwächere Einkommensentwicklung gebremst. „Höhere Kapitalmarktzinsen und höhere Risiken auf den Miet- und Eigentumsmärkten werden die Liegenschaftszinsen steigen lassen. Ein Preiseinbruch ist nicht zu erwarten. Hierzu würde es nur dann kommen, wenn sich das Bestreben von vielen Verkäufern, ihre Wohnimmobilien abzugeben, nicht mit dem Bestreben der Käufer deckt, diese Objekte zu erwerben. Es müsste zu einer ausgeprägten Verkaufswelle kommen“, so seine Einschätzung. Davon sei nicht auszugehen. Sollte die Phase extrem niedriger

Kapitalmarktzinsen zu Ende sein, werde es in den nächsten Jahren zu einer sehr zurückhaltenden Preisentwicklung auf den Wohnimmobilienmärkten kommen. Dies führe zu einer Annäherung der Kaufpreise an die Verbraucherpreise. Welches Ausmaß die Annäherung annehme, hänge vor allem von der Entwicklung der Kapitalmarktzinsen ab.

Strukturanalyse zum 3. Quartal 2022

„Die Immobilienpreise kannten in den vergangenen Jahren nur die Richtung nach oben. Dabei blieb der Anstieg der Mieten hinter den Kaufpreisen zurück“, führte **Kristian Kehlert** von Immobilienscout24 aus. Vor allem Ende 2020 habe sich im Zuge der Corona-Pandemie eine zunehmende Intensivierung der Preissteigerungen und eine Öffnung der Schere zwischen Kauf und Miete beobachten lassen. Nach dem Höhepunkt zu Beginn des Jahres 2021 habe sich der Markt ein Stückweit normalisiert, wenn auch weit über dem Ausgangsniveau. „Im Moment stürzt ein Konglomerat von Herausforderungen auf die Immobilienwirtschaft zu“, sagte Kehlert. Der Immobilienmarkt befinde sich seit Beginn des Ukraine-Krieges in einem Umschwung, dessen Ende noch nicht abzusehen sei. Neben steigenden Zinsen und Energiekosten nannte er den hohen Nachfrage- und Sanierungsdruck, den Fachkräftemangel sowie steigende Kosten für Rohstoffe und Bau. Die Finanzierung der eigenen vier Wände verteuere sich drastisch mit der Folge, dass sich der Markt für Kaufimmobilien drehe. Auf der anderen Seite boome der Mietmarkt, und zwar über alle Regionen hinweg. In den A-Städten kämen inzwischen 70 Interessenten pro Woche auf ein Angebot, gegenüber dem 1. Quartal 2020 ein Plus von 48 %.

Im Bereich der Kaufimmobilien gewinne die Vermarktung gegenüber der Akquise an Bedeutung. Die weitere Entwicklung bleibe unsicher, wobei moderat sinkende Preise die Nachfrage wieder ankurbeln und die hohe Mietnachfrage die Preisentwicklung gerade im Neubau befeuern könnte. Schon heute lasse sich eine Zunahme von befristeten und/oder möblierten Mietangeboten in Ballungszentren beobachten. Diese

unterfielen nicht den Regelungen der Mietpreisbremse und fänden sich zudem als eigene Kategorie in den wenigsten Mietspiegeln. Zusätzlich gewinne die Energieeffizienz einer Wohnung an Bedeutung.

Branchentalk zum Wohnungsmarkt

„Ich kann bestätigen, dass die Marktteilnehmer langsamer agieren, aber wir sind noch in Ankaufprozessen aktiv“, sagte **Mihaela Ruhl**, Fondsmanagerin bei abrIn Investments, in einer lebhaften Diskussion zur Lage am Wohnimmobilienmarkt. „Wir sind momentan zurückhaltender und setzen beim Kauf vor allem auf Neubau, gerne im Bereich öffentlich geförderter Wohnungsbau“, berichtete **Thomas Meyer**, Vorstandsvorsitzender der Wertgrund Immobilien. „Der Markt befindet sich aktuell in einer Art Schockstarre, da sich die Entwicklung sehr schnell vollzog. Anleger, auch im privaten Bereich werden vorsichtiger“, erläuterte Prof. Voigtländer. Allerdings bestehe angesichts der im Markt vorhandenen Liquidität ein gewisser Anlagedruck. „Angebote, die zum alten Pricing angeboten werden, kommen immer seltener zum Tragen. Schaut man europaweit und fasst den Bereich Wohnen weiter, ergeben sich jedoch auch Opportunitäten“, stellte DWS-Fondsmanager **Tas-kin Mutlu** fest. „Wir beobachten ein verstärktes Angebot von Grundstücken mit vorhandener Baugenehmigung, bei denen die Planungen obsolet wurden, sowie Stranded Assets, deren Preise allerdings noch zu hoch sind“, ergänzte Meyer. „Das Angebot ist vorhanden, dennoch lässt sich ein starker Rückgang des Transaktionsvolumens feststellen. Der vorhandene Bestand ist leider oft nicht geeignet“, führte Mutlu aus. Die Einhaltung der ESG-Kriterien werde die Baukosten, insbesondere im Bereich Energieeffizienz, weiter in die Höhe treiben. „Die Energiepreise werden sich stabilisieren, aber nicht mehr auf das Niveau vor dem Ukraine-Krieg sinken. In der Vergangenheit wurde trotz niedriger Zinsen zu wenig saniert“, stellte Prof. Voigtländer fest. Notwendig seien Anreize für Investoren zum Kauf und der Sanierung von Bestandsimmobilien. „Notwendiger als Förderung wäre eine deutliche Reduzierung der Regulierungen“, sagte Meyer. „Für professionelle Bestandshalter, die eine

größere Einkaufsmacht haben, sind die Sanierungskosten niedriger als für private Vermieter“, so Prof. Voigtländer. „Wir schließen aktuell keine Forward Findings mehr ab, um die Risiken einer Projektentwicklung zu vermeiden“, berichtete Ruhl. Hinsichtlich der Preisentwicklung sagte Mutlu, dass in A-Städten und Core-Lagen noch keine Preisrückgänge zu beobachten seien. Bei Selbstnutzern erwarte er aber massive Schwierigkeiten, die dann auch Bauträger und Projektentwickler zu spüren bekämen. „Deutschland ist für sicherheitsorientierte Anleger immer noch attraktiv, allerdings gibt es inzwischen Märkte mit höheren Renditen“, stellte Prof. Voigtländer fest.

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt im europäischen Vergleich

„Die Verbraucherpreise werden auf hohem Niveau verharren. Steigerungen wie im bisherigen Jahr werden wir allerdings nicht mehr sehen“, führte Dr. **Lars Vandrei**, Senior Research Manager bei Catella Residential, aus. Das im 1. Quartal noch starke Transaktionsvolumen auf dem europäischen Wohnimmobilien-Investmentmarkt sei im 2. Quartal eingebrochen. Bei Investoren sei eine abwartende Haltung zu beobachten, da die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern noch auseinanderlägen. Die EU verfolge das Ziel, bis 2030 mindestens 55 % der Treibhausgase im Vergleich zu 1990 einzusparen. Im Gebäudebereich träfen die Ziele auf einen wenig energieeffizienten Bestand. Notwendig sei eine Vereinheitlichung der Energiestandards. Der Einfluss der Dekarbonisierung werde auch in den Bewertungsgutachten zunehmen.

Projektentwickler im Kosten- und Finanzierungsdruck

„In den vergangenen Jahren wurden im Schnitt 255.000 Wohnungen gebaut“, berichtete **Felix Embacher** von bulwiengesa. Um an die Fertigstellung der von der Bundesregierung anvisierten jährlich 400.000 neuen Wohnungen zu glauben, bedürfe es großen Optimismus. Mit Blick auf die Fertigstellungszahlen habe der Geschosswohnungsbau an Bedeutung ge-

wonnen. 62 % aller fertiggestellten Wohneinheiten befänden sich in Mehrfamilienhäusern. Das Projektvolumen der 4.937 Wohnprojekte in den ABCD-Städten umfasse 31,65 Mio. m², 69 % davon entfielen auf die A-Städte. Noch gäbe es keine generellen Anzeichen, dass die Pipeline austrocknen würde, allerdings verliere das Trading Development an Bedeutung. Der Rückgang von 8,3 % auf nur noch 24,4 Mio. m² Trading-Development-Projektfläche in den sieben A-Städten sei der bisher stärkste Rückgang nach der Finanz- und Schuldenkrise. Das Investor-Development verzeichne dort einen Rückgang der Wohnprojektentwicklungen von 7,6 %. „Kalkulierte Exits werden bei Bestandsgebäuden in den meisten C/D-Städten mit einer Bewertung bis zum Faktor 22-fach und mit sehr guten Energiewerten ebenso noch funktionieren wie in Neubauvorhaben mit kalkulierten Exits bis zum 25-Fachen“, so das Fazit von Embacher.

Optimierung der Wärme- und Kältetechnik im Bestand

„68 % der Gebäude in Deutschland wurden vor 1977 und damit vor der 1. Wärmeschutz-Verordnung gebaut“, erläuterte **Jochen Hauser**, Leiter Business Development bei Getec Wärme & Effizienz. Der Zensus liefere zwar belastbare Zahlen zur Altersstruktur der Wohngebäude, die Art und der Umfang der durchgeführten Sanierungen ließen sich jedoch nur am Objekt ermitteln. Gebäudesanierungen führten durchschnittlich zu 25 % Energieeinsparung. Teilsanierungen brächten dagegen meist nur geringe energetische Verbesserungen. Für das Erreichen der Klimaschutzziele leisteten daher nur Vollsanierungen einen wesentlichen Beitrag. Es bestehe ein signifikanter Unterschied der Erzeugungstechnologien zwischen Bestand und Neubau, was wesentlich auf das Gebäudeenergiegesetz zurückzuführen sei. Förderprogramme übten einen direkten Einfluss auf die Auswahl der Modernisierungsmaßnahmen aus. Die deutsche, aber auch die europäische Energiepolitik bewege sich im Spannungsfeld zwischen Dekarbonisierung, Energiesicherheit und Bezahlbarkeit. Es lohne sich nicht, anstehende Sanierungen

hinauszuzögern, da sich die Anforderungen an eine Sanierung laufend erhöhten, während die Förderungen zurückgingen. Wer aktuell nur den Mindeststandard modernisiere, müsse bis 2045 – oft vor Ablauf der technischen Nutzungsdauer – mehrmals modernisieren. Wesentliche Technologiesprünge seien ohnehin nicht erkennbar. Bis 2045 müssten alle Heizungen auf Erneuerbare Energien oder Abwärme umgestellt sein. Die Dekarbonisierung des Ge-

bäudebestands stelle für die Immobilienwirtschaft eine Herausforderung dar. Neben höheren Anforderungen an die Nachhaltigkeitsberichterstattung und den steigenden Energiekosten infolge des Brennstoffhandelsemissionsgesetzes stehe die zunehmende Bedeutung der ESG-Kriterien. Die Überarbeitung des Gebäudeenergiegesetzes bringe ab 1.1.2024 weitere Vorgaben für die Wärmeversorgung – auch im Bestand. Die Dekarbonisierung der Im-

mobilien werde getrieben durch den Wechsel zu Wärmepumpen, Photovoltaik und Speichersystemen. Dadurch erhöhe sich die Komplexität der Systeme. Gebäude, ihre technische Ausstattung und die Energieversorgung müssten ganzheitlich betrachtet werden. Die hohen Wechselwirkungen von Komponenten erforderten integrierte Gebäudebetriebsfunktionen einschließlich eines Gebäudesystemmanagements.

Gabriele Bobka

21. Europäischer Gesundheitskongress München

Der 21. Europäische Gesundheitskongress München der WISO S.E. Consulting stand unter dem Motto „Mehr wagen, statt klagen.“ Vertreter von Ärzteschaft, Krankenhäusern, Reha-Kliniken, Pflegeheimen und ambulanten Pflegedienstleistern informierten sich und diskutierten in zahlreichen Foren über die aktuelle Lage des Gesundheitswesens. Bei aller Verschiedenheit herrschte Einigkeit darüber, dass ohne durchgreifende Strukturreformen die Systeme kollabieren werden. Der demografische Wandel, der schon heute gravierende Personal- und Fachkräftemangel sowie steigende Energie- und Versorgungskosten erfordern neue Ideen, Innovationen, eine integrierte Versorgung, eine Abkehr von der Vollkasko-Mentalität und häufiger den Blick über den Tellerrand in die Gesundheitssysteme anderer Länder.

„Wir stehen vor großen Herausforderungen und müssen entscheiden, wie unser Gesundheitssystem künftig aussehen soll. Das Motto des Kongresses ‚Mehr wagen, statt klagen‘ ist das richtige Leitbild. Es braucht einen gesamtgesellschaftlichen Aufbruch“, stellte **Klaus Holetschek**, Staatsminister im Bayerischen Staatsministerium für Gesundheit und Pflege, fest. Die Arbeitsbedingungen im Gesundheitswesen müssten verbessert werden. Er plädierte dafür, dass der Bund die Beiträge der Arbeitslosengeld-II-Empfänger der Gesetzlichen Krankenkassen (GKV) übernehmen solle. Dadurch sinke das Defizit der GKV um rd. 9 Mrd. €.

Dieses Stichwort untermauerte Prof. **Christian Hagist**, Lehrstuhl für Wirtschafts- und Sozialpolitik der WHU-Otto Beisheim School of Management, mit erheblichem Zündstoff. Schon jetzt sei die GKV mit Milliarden unterfinanziert. „Mit Blick auf die demografische Struktur sind wir 2060

vom Weihnachtsbaum zum Dönerstab gekommen. Das Problem ist der Übergang, in dem immer weniger Beitragszahler immer mehr Rentner versorgen müssen. Wenn wir jetzt nicht gegensteuern, werden Beitragszahler ab 2030 an die 50 % allein für die soziale Sicherung abführen müssen“, so seine Prognose. Er gehe davon aus, dass die heutigen Kinder den Generationenvertrag kündigen und insbesondere gut ausgebildete Menschen Deutschland verlassen. Er plädierte für weniger Staat und mehr Eigenverantwortung sowie marktwirtschaftliches Denken. „Wenn sich eine Klinik nicht mehr rechnet, dann muss sie schließen,“ so Prof. Hagist. Notwendig sei eine gesellschaftliche Diskussion darüber, welche großen Lebensrisiken einer Absicherung durch den Staat bedürften und in welchen Bereichen die Eigenvorsorge des Bürgers gefragt sei.

So radikal wollte das **Andreas Storm**, Vorstandsvorsitzender der DAK-Ge-

sundheit, nicht stehen lassen. „Die Krankenhäuser sind seit Jahrzehnten hinsichtlich der Investitionskosten unterfinanziert. Bund, Länder und die Akteure der Selbstverwaltung müssen bei der Krankenhausstruktur an einem Strang ziehen. Die Krankenhaus-Reform muss Chefsache des Bundeskanzlers werden. Wir brauchen keine 100 Mrd. € Sondervermögen wie für die Bundeswehr, es würden schon 40 bis 50 Mrd. € reichen“, sagte er. Notwendig sei eine Wende im Denken. Die Menschen müssten überzeugt werden, dass nicht die Anzahl der Kliniken relevant sei, sondern die Qualität der Behandlung und dass man dafür auch einige Kilometer mehr fahren müsse als bisher. „Wenn wir das politische Problem der Monistik nicht lösen, nützt auch ein Kanzlergipfel nichts“, hielt Prof. Hagist entgegen. „Wir haben zu viele Krankenhäuser im Vergleich zu anderen Ländern. Wir müssen überlegen, wie wir Krankenhäuser vom Netz neh-

men, die nicht effizient arbeiten und wie wir den Menschen eine gute Ersatzleistung bieten“, ergänzte Kongresspräsident Prof. **Karl Einhäupl**.

Krisenpatient Krankenhaus

Fachkräftemangel, Defizite in den Krankenhausstrukturen und eine wackelige GKV-Finanzierung sind die Symptome des kränkelnden deutschen Gesundheitssystems. Angesichts von Energiekrise, Inflation und erneuten Corona-Wellen schlagen die Krankenhäuser Alarm. „Wir brauchen jetzt wirklich mutige Entscheidungen“, forderte Prof. **Christian Karagiannidis**, med.-wiss. Leiter der Deutschen Interdisziplinären Vereinigung für Intensiv- und Notfallmedizin. Das Jeder-darf-alles-Prinzip im Gesundheitswesen sei qualitativ und ökonomisch nicht zielführend. Erforderlich seien mehr ambulante oder tagesstationäre Leistungen und ein Ad-hoc-Abbau der Übertherapie. Nicht jede Behandlung erfordere eine stationäre Versorgung. Der Fachkräftemangel belaste das System und sei nicht aufzuhalten. Die Einschränkung medizinischer Leistungen sei nicht mehr vermeidbar, müsse aber so ausgestaltet werden, dass die Sterblichkeit nicht steige. Es bedürfe einer Neuausrichtung der regionalen Grundversorgung. Die von der Regierungskommission für eine moderne und bedarfsgerechte Krankenhausversorgung vorgeschlagene Abbildung der „Tagesbehandlung im Krankenhaus“ in das DRG-System sei der richtige Weg. So könnten Krankenhäuser und Gesundheitswesen gleichermaßen entlastet werden. Die Kommission empfehle, ab spätestens 1.1.2023 den Krankenhäusern zu gestatten, im Einvernehmen mit dem Patienten geeignete, bislang rund um die Uhr durchgeführte Behandlungen als Tagesbehandlungen durchzuführen. Tagesbehandlung bedeute, dass die Behandlung mit allen Mitteln des Krankenhauses durchgeführt werde, die Patienten die Nacht aber nicht im Krankenhaus verbringen würden. Eine Tagesbehandlung könne über einen oder mehrere Tage erfolgen. Eine zwischenzeitliche Unterbringung von maximal zwei Tagen am Stück sei möglich.

Attraktive Ambulantisierung wagen

„Das DRG-System hat die Krankenhäuser zum Problemfall gemacht“, stellte **Alexandra Zottmann**, Geschäftsführerin, Klinikgesellschaften in München, Lindenberg, Wertheim und Würzburg, fest. An kleinen Krankenhäusern sei ein hoher Rückgang der Fallzahlen zu erwarten. Komplexere Fälle und Notfälle würden in zentralisierten Krankenhäusern mit moderner Ausstattung behandelt, leichtere Fälle ambulant versorgt, auch mithilfe von Telemedizin. Es stelle sich die Frage, wie man ein bedarfsgerechtes Angebot für die übrigen Fälle schaffen könne. Es brauche einen Perspektivwechsel, der den Patienten als Kunden unter dem Motto „One face to the customer“ in den Fokus nehme. Zur Umsetzung würden interprofessionelle Lotsensysteme, kurze Reaktionszeiten, klare Haftungsabgrenzung bei ambulanter Intervention, professionelle Nachsorgestrukturen und die Unabhängigkeit der Lotsen von Finanzierungssäulen benötigt, um eine „neutrale“ Systemverteilung zu gewährleisten. Ambulantisierung erfordere ein gesellschaftliches Umdenken, eine politische Neustrukturierung der Gesundheitsfinanzierung, die Befähigung lokaler Entscheidungsträger für neue Versorgungskonzepte, die persönliche Bereitschaft zur Gesundheitsvorsorge sowie interprofessionelle Modelle, um Versorgung neu zu denken. Evidenzbasierte Gesundheitsversorgung dürfe nicht durch rein ökonomische Aspekte und Kalkulationen beeinträchtigt werden.

Schwierige Situation bei den Reha-Kliniken

„Der Branche der Reha-Kliniken geht es schlecht, viele Einrichtungen sind in ihrer Existenz bedroht. Wir fürchten, dass dadurch jahrzehntelang aufgebaute Strukturen verloren gehen“, berichtete Dr. **York Dhein**, Vorstand und Chief Operation Officer der Klinikgruppe Mediclin. Die Rehabilitation besitze einen positiven ökonomischen Effekt. Die Arbeitsunfähigkeitstage sanken und im akut-stationären Bereich würden Kosten eingespart. Allerdings kom-

me die Reha oft zu spät. Der Zugang zu Reha-Leistungen sei nicht diskriminierungsfrei, das Antragsverfahren ein bürokratisches Monster und dauere viel zu lange. So liege das Honorar für den Befundbericht bei überschaubaren 28,91 €, inklusive Schreibgebühren, Portokosten und Kopierkosten. Notwendig sei eine engere Zusammenarbeit von Renten- und Krankenversicherungen beim Datenaustausch, um besonders gefährdete Berufsgruppen frühzeitig in die Prävention zu integrieren. Es bestehe Hoffnung, da erstmals das Thema Reha prominent in einem Koalitionsvertrag Aufnahme gefunden habe. „Allerdings wurde noch nichts umgesetzt. Wir haben kein Wissens-, sondern ein Umsetzungsproblem“, so Dhein.

„Die Anzahl der Pflegebedürftigen im Sinne des SGB XI steigt in Deutschland kontinuierlich an, während Reha-Leistungen zur Vermeidung oder zur Verminderung von Pflegebedarf stagnieren. Das Prinzip Reha vor Pflege wird nicht umgesetzt“, so die Kritik von **Thomas Bublitz**, Hauptgeschäftsführer Bundesverband Deutsche Privatkliniken. Die Empfehlungen des Sachverständigenrats von 2014 – die Schaffung einer harmonisierten Reha-Statistik, der finanzielle Ausgleich zwischen Kranken- und Pflegeversicherung sowie mehr Transparenz bei der Genehmigung und der Auswahl der Einrichtung – seien immer noch nicht umgesetzt. Zwischen den ersten Halbjahren 2019 und 2022 sei die Belegung je nach Abteilung zwischen 10 % bei psychosomatischen bzw. psychischen Erkrankungen und 19 % in der Kardiologie gesunken. Gleichzeitig ließen sich höhere Kosten beobachten, allein im ersten Halbjahr 2022 hätten sich gegenüber 2021 die Sachkosten um 16 %, die Lebensmittelkosten um 19 %, die Aufwendungen für Arznei- und Hilfsmittel um 30 %, die Kosten für Strom um 50 % und die Kosten für Gas um 60 % erhöht. Die Kliniken gingen im Hinblick auf die zukünftigen Stromkosten von einer Verteuerung um 316 % und bei den Gaskosten um 400 % aus. Zudem sähen sich viele Reha-Kliniken mit Rückforderungen der gewähr-

RECHT AKTUELL

■ Rechnerische Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch den Sachverständigen

Eine rechnerische Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch Fortschreibung einschlägiger Tabellenwerte früherer Mietspiegel in Relation zur historischen Wertentwicklung benachbarter Tabellenfelder ist zulässig, wenn Entgelte für vergleichbare Wohnungen empirisch nicht ausreichend zu ermitteln sind.

Der Kläger verfolgt eine Zustimmungsklage bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete nach §§ 558 ff. BGB. Die Parteien verbindet ein Mietverhältnis über Wohnraum. 2018 erfolgte die letzte Mieterhöhung. Am 1.8.2017 belief sich die Quadratmetermiete auf 7,23 €. Mit Schreiben vom 28.5.2020 verlangte der Kläger die Erhöhung der Miete entsprechend dem Klageantrag auf 8,31 €/m². Das Erhöhungsverlangen wurde mit vier Vergleichswohnungen begründet. Die Beklagte erteilte ihre Zustimmung nicht. Der Kläger behauptet, die ortsübliche Vergleichsmiete betrage mindestens die begehrte Miethöhe. Die Beklagte beantragt, die Klage abzuweisen. Sie beruft sich neben formellen Mängeln des Erhöhungsverlangens im Wesentlichen darauf, dass das auf Grundlage von Berechnungen erstellte Sachverständigengutachten nicht aussagekräftig sei. Das Gericht hat Beweis erhoben durch Einholung eines schriftlichen Sachverständigengutachtens und eines Ergänzungsgutachtens. Die zulässige Klage ist begründet.

Aus den Gründen

Ein Anspruch auf Zustimmung zur Mieterhöhung gemäß § 558 Abs. 1 BGB bestehe. Es liege ein formell wirksames Erhöhungsverlangen vor.

An die Vergleichbarkeit der zum Zwecke der Begründung angeführten Wohnungen seien im Hinblick auf Art. 14 GG keine überhöhten Anforderungen zu stellen. Es reiche aus, wenn die Vergleichswohnungen nebst Entgelten die Mieterpartei in die Lage versetzten, die Berechtigung des Erhöhungsverlangens ansatzweise zu überprüfen und sich über die Frage der Zustimmung schlüssig zu werden. Nur wesentliche Unterschiede, die auf den ersten Blick einer Vergleichbarkeit entgegenstünden, könnten einen formellen Begründungsmangel darstellen. Solche lägen im Hinblick auf die von der Beklagten angeführten Unterschiede in Ausstattung und Lage nicht vor. Die Einordnung in unterschiedliche Rasterfelder des Hamburger Mietspiegels indiziere keine kategorialen Unterschiede. Der Mitteilungsumfang im Erhöhungsverlangen sei ferner ausreichend.

Angaben aus dem Mietspiegel 2017 seien nicht zwingend gewesen. Denn dieser sei nach Ablösung durch den Mietspiegel 2019 nicht mehr in Kraft gewesen, was für eine Mitteilungspflicht nach § 558a Abs. 3 BGB indes vorauszusetzen sei. Die Ablösungswirkung des neuen Mietspiegels greife auch insoweit, wie dieser gerade keine Spannenwerte mehr ausweise. Die Jahressperrfrist sei ebenso wie die Kappungsgrenze eingehalten. Die Klage sei fristgemäß erhoben worden. Es stehe zur Überzeugung des Gerichts (§ 286 ZPO) fest, dass die ortsübliche Vergleichsmiete die vom Kläger begehrte Miethöhe nicht übersteige.

Das Gericht stütze seine Überzeugung auf das gerichtliche Sachverständigengutachten und das Ergänzungsgutachten. Das Gutachten sei methodisch nicht zu beanstanden und begründe nachvollziehbar, dass die ortsübliche Vergleichsmiete über dem begehrten Mietzins liege. Der Gutachter habe die Wohnung nach Inaugenscheinahme anhand der Wohnwertmerkmale Lage, Art, Beschaffenheit, Ausstattung

und Größe einer typisierend gewichteten Nutzwertanalyse unterzogen. Die Nutzwertanalyse sei in nachvollziehbarer und objektiver Weise erfolgt, indem der Gutachter die einzelnen Vergleichsmerkmale gewichtet, in Indikatoren untergliedert und die jeweiligen Indikatoren nach dem Indexwert 100 bepunktet habe. Auf dieser Basis sei der Gutachter zu einer arithmetisch gewichteten Punktsomme von 40,6 (Indexwert: 100) gekommen und habe daraus nachvollziehbar abgeleitet, dass die Wohnung deutlich unterhalb des Mittelwertes der Mieten von Vergleichsobjekten einzuordnen sei.

Bei der Ermittlung der Vergleichsmiete sei der Gutachter mehrschrittig vorgegangen. Er habe zunächst versucht, Vergleichsobjekte im Wege einer Feldstudie aufzufinden. Es sei ihm jedoch nicht gelungen, in hinreichender Anzahl Vergleichsobjekte ausfindig zu machen. Dies habe er offengelegt. Der Gutachter habe deshalb die Vergleichsmiete rechnerisch geschätzt, und zwar in mehreren Schritten, auf verschiedenen Wegen und anhand von Kontrollüberlegungen. Der Gutachter sei zunächst von den Daten der Hamburger Mietspiegel der vergangenen Jahre ausgegangen, da diese auf Grundlage umfassender empirischer Erhebungen erstellt worden seien. Der Gutachter habe sodann festgestellt, dass das hier einschlägige Feld B7 für minderausgestattete Wohnungen der Baualtersklasse vor 1919 im Mietspiegel keine Spannenwerte aufweise. Allerdings existierten welche in benachbarten Feldern, und zwar in C7, C8 und B8. Das Feld C7 unterscheide sich von B7 lediglich hinsichtlich der Ausstattung mit/ohne Sammelheizung, das Feld C8 zusätzlich hinsichtlich der Wohnflächenkategorie. Das Feld B8 unterscheide sich ebenfalls hinsichtlich der Wohnflächenkategorie. Der Sachverständige habe zur Schätzung der Spannenwerte für B7 eine Übertragung der Relation der Daten der Felder B8 zu C8 auf

die Daten des Feldes C7 befürwortet. Zum Beleg der dazu von ihm getroffenen Annahme, dass die Daten der Felder C7 und C8 aus derselben Grundgesamtheit stammen, habe der Sachverständige zunächst die prozentualen Abweichungen der Spannenwerte von C7 und C8 errechnet und festgestellt, dass diese nur eine geringe prozentuale Abweichung zeigen. Sodann habe der Gutachter nachvollziehbar und vertretbar angenommen, die Relationen zwischen C7 und C8 ließen sich auf B7 und B8 übertragen. Auf diese Weise habe der Gutachter die Spannenwerte seines Gutachtens ermittelt.

Zur Kontrolle habe der Gutachter eine Schätzung der Werte für B7 auf der Basis langjähriger Vergleiche der Abschläge der Mieten in C7 in den Mietenspiegeln seit 2007 vorgenommen. Er sei von der nachvollziehbaren und vertretbaren Annahme ausgegangen, dass der historische prozentuale Abschlag von C7 zu B7 sich auf die Gegenwart übertragen lasse. Der Gutachter habe durchschnittliche prozentuale Abweichungen ermittelt. Anhand dieser Prozentwerte habe er in Tabelle 7 durch Abschläge von den Werten in C7 die Werte für B7 geschätzt.

Der Gutachter habe festgestellt, dass die so zweifach geschätzten Spannenwerte im Mittelwert weniger als 5 % voneinander abweichen und habe daraus vertretbar abgeleitet, dass das erste Schätzergebnis bestätigt werde. Der Gutachter sei sodann von den zuerst ermittelten Schätzwerten ausgegangen, welche sämtlich geringer ausfielen als die historisch übertragenen. Der Sachverständige habe die Werte der Schätzung 1 anhand der Entwicklung des Verbraucherpreisindex fortgeschrieben.

Sodann habe der Sachverständige im Ausgangsgutachten anhand der Wohnwertpunktzahl eine Einordnung innerhalb der Spannenwerte vorgenommen. Die Berechnung basiere auf den vertretbaren Annahmen des Sachverständigen, dass der Unterwert bei der Wohnwertpunktzahl von 16,7 und der Oberwert bei einer Wohnwertpunktzahl von 83,3 anzunehmen wären. Vertretbar ausgehend von einer linearen Mietwertverteilung in-

nerhalb der Spanne habe der Sachverständige errechnet, dass auf die Differenz zwischen den Wohnwertpunktzahlen von 66,6 eine Differenz der Spannenwerte von € 3,63 entfalle und mithin je Wohnwertpunktzahl die Annahme einer darauf entfallenden Mehr-/Minder-Miete von 5,45 Cent gerechtfertigt sei. Der Gutachter sei sodann vom indexierten Mittelwert von 9,04 € ausgegangen und habe einen Abschlag von $5,45 \text{ Cent} \times (50 - 40,65 = 9,35) = \text{ca. } 51 \text{ Cent}$ vorgenommen, mit dem Ergebnis von 8,53 €.

Zusätzlich habe der Gutachter bereits im Ausgangsgutachten eine zweifache Plausibilitätsprüfung vorgenommen. Zum einen habe er den Abschlagsfaktor minderausgestatteter Wohnungen zu vollständig ausgestatteten Wohnungen übertragen und den von ihm geschätzten Mittelwert bestätigt. Des Weiteren habe er eine Plausibilitätsprüfung anhand einer Auswertung der Daten von Neuvermietungsmiten vorgenommen. Auf die Nachfrage des Gerichts, warum er nicht von einem arithmetischen Mittel der beiden Schätzungen ausgegangen sei, habe der Gutachter seine Berechnung in ergänzender Begutachtung nochmals auf mehreren Ebenen rechnerisch überprüft.

Aus der Rechtsprechung ergebe sich keineswegs, dass zur sachverständigen Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zwingend auf tatsächliche Vergleichsobjekte zurückgegriffen werden müsse. Im von Beklagtenseite zitierten Urteil des BGH vom 21.11.2012 – VIII ZR 46/12 heiße es zum Maßstab für die Überzeugungsbildung: „Ist ein formell wirksames Mieterhöhungsverlangen gegeben, so ist vom Trichter materiell-rechtlich zu überprüfen, ob die konkret vom Vermieter verlangte Mieterhöhung nach § 558 BGB tatsächlich berechtigt ist, insbesondere ob die neue Miete innerhalb der ortsüblichen Vergleichsmiete liegt (Senatsurteil vom 20.4.2005 – VIII ZR 110/04). Die ortsübliche Vergleichsmiete wird gebildet aus den üblichen Entgelten, die in der Gemeinde oder einer vergleichbaren Gemeinde für Wohnraum vergleichbarer Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage in den letzten vier Jahren ver-

einbart oder, von Erhöhungen nach § 560 BGB abgesehen, geändert worden sind (§ 558 Abs. 2 BGB). Nach diesen gesetzlichen Vorgaben ist ein objektiver Maßstab anzulegen, der einen repräsentativen Querschnitt der üblichen Entgelte darstellen soll (BVerfGE 53, 352, 358). Die ortsübliche Vergleichsmiete darf im Prozess daher nur auf der Grundlage von Erkenntnisquellen bestimmt werden, die die tatsächlich und üblicherweise gezahlten Mieten für vergleichbare Wohnungen in einer für die freie trichterliche Überzeugungsbildung (§ 286 ZPO) hinreichenden Weise ermittelt haben (Senatsurteil vom 16.6.2010 – VIII ZR 99/09; vgl. BVerfGE 37, 132, 143).“

Der BGH habe in diesem Zusammenhang nicht festgelegt, dass eine Ermittlung in „hinreichender Weise“ zwingend durch eine empirische Feldstudie, also anhand der Vergleichswertmethode, zu bewerkstelligen sei. Dies würde im Übrigen auch die sonst für die Überzeugungsbildung anzusetzenden Maßstäbe überschreiten. Eine methodisch ausgereifte Schätzung auf Grundlage wissenschaftlich fundierter empirischer Vergleichsdaten, wie sie in die Mietenspiegel einfließen, könne den vom BGH aufgezeigten Maßstäben ebenso genügen.

Zwar sei es in Ermangelung eines Mietenspiegels für das Gemeindegebiet grundsätzlich angezeigt, dass der Sachverständige die ortsübliche Vergleichsmiete anhand einer ausreichend repräsentativen Stichprobe ermittle (BGH, Urteil vom 29.2.2012 – VIII ZR 346/10). Gebe es in der Gemeinde jedoch keine vergleichbaren Wohnungen, so bedeute dies nicht, dass es keine ortsübliche Vergleichsmiete gebe, denn andernfalls wäre dem Vermieter eine Erhöhung der Miete dauerhaft verwehrt (BGH, Hinweisbeschluss vom 11.2.2014 – VIII ZR 220/13). In diesem Zusammenhang habe der BGH die Vorgehensweise des Sachverständigen gebilligt, zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete einen Mietspiegel heranzuziehen, obwohl dieser an sich keine anwendbaren Werte enthalten habe. In solchen Fällen müsse der Sachverständige ausgehend etwa von der am besten vergleichbaren Ausstattungsklasse mit Zu- oder Ab-

schlagen die Vergleichbarkeit herstellen. Sonst würden die prozessualen Anforderungen im Widerspruch zum materiellen Recht überspannt. Dass selbst der Mietenspiegel 2019 in dem betreffenden Feld keine Werte aufweise und dass im Mietenspiegel 2021 gar die gesamte Spalte entfallen sei, zeige, dass ein hinreichendes Datenmaterial nicht aufzufinden sei, zumal dann, wenn diese Methodik eingeschlagen würde, eine zahlenmäßig ausreichende Datengrundlage von mindestens elf Vergleichswohnungen nötig wäre (BGH, Urteil vom 18.11.2020 – VIII ZR 123/20), welche aufzufinden offenbar nicht einmal den Autoren des Hamburger Mietenspiegels 2019 möglich gewesen sei.

Die Anforderungen an den materiellrechtlichen Nachweis der ortsüblichen Vergleichsmiete dürften nicht so hoch angesetzt werden, dass dies faktisch zu einem Mietpreis-Stopp für den Vermieter führen würde. Eine Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete müsse als Ausgleich für den Mieterschutz praktikabel bleiben. Alles andere würde Art. 14 GG verletzen.

Die Methodik des Sachverständigen lasse sich nicht auf einen Rückgriff auf einen veralteten Mietenspiegel reduzieren. Vielmehr habe der Gutachter anhand von historischen Daten in methodisch vertretbarer Weise eine Schätzung der ortsüblichen Vergleichsmiete vorgenommen. § 558a Abs. 4 BGB betreffe ohnehin Anforderungen an die Begründung und somit ein formelles Wirksamkeitserfordernis. Zur zulässigen Methodik sachverständiger Schätzung lasse sich aus dieser Vorschrift nichts abschließend ableiten. Auf Nachfrage des Gerichts habe der Gutachter nachvollziehbar klargestellt, inwieweit sich die von der Beklagten gerügten Ausstattungsmerkmale auf die berechnete ortsübliche Vergleichsmiete auswirkten.

Das Gericht halte die Bedenken der Beklagten dahingehend, dass das Feld B8 auf lediglich elf Datensätzen beruhe, für nicht durchgreifend. Der Sachverständige habe jene Daten – die für sich genommen durchaus eine fundierte Datenbasis darstellten

– nicht etwa übernommen, sondern als Bestandteil einer methodisch vertretbaren Schätzung unter nachvollziehbaren Annahmen in Bezug genommen. Das Schätzergebnis basiere letztlich auf einem sehr breiten (historischen) Datenmaterial. Der Sachverständige habe seine Berechnungen ferner im Ergänzungsgutachten auf den relevanten Zeitpunkt des Zugangs des Erhöhungsverlangens umgestellt. Er habe Fehler in den Berechnungen korrigiert.

AG Hamburg, Urteil vom 29.7.2022 – 48 C 277/20

■ Ansprüche an die Mieterhöhungserklärung

Eine Mieterhöhungserklärung nach § 559b Abs. 1 BGB erfordert keine Aufteilung der Modernisierungskosten nach Gewerken.

In den drei verhandelten Verfahren sind die Kläger jeweils Mieter von Wohnungen der Beklagten in Bremen. Diese erhöhte infolge von Modernisierungen der betreffenden Wohnungen sowie der Gebäude, in denen sich die Wohnungen befinden, die monatlich zu zahlende Grundmiete. Den Mieterhöhungsschreiben war jeweils eine als „Kostenzusammenstellung und Berechnung der Mieterhöhung“ bezeichnete Anlage beigefügt. Diese enthielt u.a. Angaben zu den einzelnen Modernisierungsmaßnahmen, die hierfür jeweils angefallenen Gesamtkosten, den jeweils nach Abzug der Instandhaltungskosten verbleibenden umlagefähigen Modernisierungskostenanteil sowie die sich daraus ergebende Berechnung der jeweiligen Mieterhöhung. Die Kläger halten die Mieterhöhungserklärungen bereits aus formellen Gründen für unwirksam. Sie begehren mit ihren Klagen die Feststellung, dass der Beklagten ein Anspruch auf Zahlung der erhöhten Miete nicht zustehe, und zum Teil zusätzlich die Rückzahlung ihrer Ansicht nach überzahlter Mieten.

Das Berufungsgericht erachtete in allen drei Verfahren die Mieterhöhungserklärungen bereits aus formellen Gründen für unwirksam und gab

den Klagen jeweils statt. Mit den vom Berufungsgericht jeweils zugelassenen Revisionen verfolgt die Beklagte ihr Klageabweisungsbegehren weiter. Der BGH entschied, dass es zur Erfüllung der formellen Anforderungen des § 559b Abs. 1 Satz 2 BGB ausreichend ist, wenn ein Vermieter die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweist und einen seiner Meinung nach in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich macht. Eine Aufschlüsselung der für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme entstandenen Gesamtkosten nach den einzelnen angefallenen Gewerken oder anderen Bauleistungsbereichen ist hingegen grundsätzlich auch dann nicht erforderlich, wenn umfangreiche und entsprechend kostenträchtige bauliche Veränderungen oder Maßnahmen außerhalb der betroffenen Wohnung oder an mehreren Gebäuden ausgeführt wurden.

Aus den Gründen

Nach § 559 Abs. 1 BGB könne der Vermieter nach der Durchführung bestimmter Modernisierungsmaßnahmen die jährliche Miete um 11 % (seit 1.1.2019 um 8 %) der für die Wohnung aufgewendeten Kosten erhöhen. Dabei sei die Mieterhöhung gemäß § 559b Abs. 1 BGB dem Mieter in Textform zu erklären und darin die Erhöhung aufgrund der entstandenen Kosten zu berechnen und entsprechend den Voraussetzungen der §§ 559, 559a BGB zu erläutern. Damit solle insbesondere eine Abgrenzung berücksichtigungsfähiger Modernisierungsmaßnahmen (§ 555b BGB) von insoweit nicht berücksichtigungsfähigen Erhaltungsmaßnahmen (§ 555a BGB) gewährleistet werden.

Diese formellen Anforderungen an die Erhöhungserklärung in § 559b Abs. 1 BGB bildeten das notwendige Gegengewicht zu der dem Vermieter in Abweichung von allgemeinen Grundsätzen des Vertragsrechts eingeräumten Möglichkeit, die Pflicht des Mieters zur Mietzahlung durch einseitige Erklärung zu gestalten. Der Mieter solle in die Lage versetzt werden, den Grund und den Umfang der Mieterhöhung auf Plausibilität zu überprüfen.

fen und entscheiden zu können, ob Bedarf für eine eingehendere Kontrolle – etwa durch Zuziehung juristisch oder bautechnisch sachkundiger Personen, durch Einholung weiterer Auskünfte beim Vermieter und/oder durch Einsichtnahme in die Rechnungen und sonstigen Belege – bestehe.

Dennoch dürften die Hürden für die Mieterhöhungserklärung in formeller Hinsicht nicht zu hoch angesetzt werden. Denn eine Überspannung der Anforderungen könne dazu führen, dass der Vermieter eine inhaltlich berechnete Mieterhöhung nicht durchsetzen könne und ihm der Anreiz zur Durchführung von – vom Gesetzgeber ausdrücklich erwünschten – Modernisierungsmaßnahmen wüßte. Davon ausgehend sei es in formeller Hinsicht ausreichend, wenn der Vermieter in der Mieterhöhungserklärung die für eine bestimmte Modernisierungsmaßnahme angefallenen Kosten als Gesamtsumme ausweise und einen aus seiner Sicht in den Gesamtkosten enthaltenen Instandsetzungsanteil durch die Angabe einer Quote oder eines bezifferten Betrags kenntlich mache. Welchen weiteren – für die beschriebene Zielsetzung des § 559b Abs. 1 BGB maßgeblichen – Erkenntnisgewinn die vom Berufungsgericht geforderte weitergehende Aufschlüsselung der entstandenen Gesamtkosten nach Gewerken oder vergleichbaren Kriterien dem Mieter vermittele, sei nicht ersichtlich. Zudem habe das Berufungsgericht nicht hinreichend in den Blick genommen, dass dem Mieter zur Klärung verbleibender Unsicherheiten oder auch zur Kontrolle der Angaben des Vermieters über dessen Aufwendungen auf ihre sachliche Richtigkeit ein umfassendes Auskunfts- und (Belege-)Einsichtsrecht zur Verfügung stehe.

Ob die vom Vermieter angesetzten Erhöhungsbeträge tatsächlich zutreffend und angemessen seien, betreffe allein die materiell-rechtliche Nachprüfung der Erhöhungserklärung nach § 559 BGB. In deren Rahmen obliege dem Vermieter die Darlegungs- und Beweislast nicht nur dafür, dass es sich bei den durchgeführten Baumaßnahmen um Modernisierungs- und nicht um Erhaltungsmaßnahmen handle, sondern auch dafür, dass die der

Mieterhöhung zugrunde gelegten Kosten nicht (teilweise) auf der Erhaltung dienende Maßnahmen entfallen seien. Da das Berufungsgericht die hierfür erforderlichen Feststellungen bislang nicht getroffen habe, hob der Senat die Berufungsurteile in allen drei Verfahren auf und wies sie zur erneuten Verhandlung und Entscheidung an das LG Bremen zurück.

BGH, Urteile vom 20.7.2022 – VIII ZR 337/21, VIII ZR 339/21 und VIII ZR 361/21

■ Vermietung von Wohnraum „pro Matratze“

Die Vermietung von Wohnraum „pro Matratze“ ist sittenwidrig und damit nichtig. Eine beabsichtigte Klage eines Pächters nach fristloser Kündigung des Pachtvertrags auf Schadensersatz u.a. wegen dieser entgangenen Mieteinnahmen hat keine Erfolgsaussicht.

Der Antragsteller pachtete vom Antragsgegner im Frühjahr 2014 für zehn Jahre in Wiesbaden drei Gebäude. Er durfte die Gebäude zu Wohnzwecken nutzen und untervermieten. 2015 erfolgte eine polizeiliche Kontrolle der Gebäude, bei der man 61 Personen in den Gebäuden antraf. In lokaler Berichterstattung wurde die dortige Wohnsituation Ende 2016 als unverändert geschildert und darauf hingewiesen, dass Wohnraum „pro Matratze“ an Bulgaren und Rumänen vermietet werde und das Gebäude verwahrlose. Nach Angaben des Ordnungsamtes waren in dem Objekt 85 Personen gemeldet. 2018 wurde anlässlich von Ortsterminen des Sozialdezernats erneut von unveränderten Zuständen lokal berichtet. Es erfolgte u.a. ein Bescheid des Magistrats zur unverzüglichen Bekämpfung des infolge Vermüllung vorhandenen Rattenbefalls. Der Antragsgegner kündigte den Pachtvertrag im Mai 2019 fristlos wegen Zahlungsverzugs und erteilte dem Antragsteller ein Hausverbot. Der Antragsteller forderte dagegen Erstattung entstandener Renovierungskosten und verwies auf nicht eingehaltene Verkaufspläne. Mit dem streitgegenständlichen An-

trag begehrt er Prozesskostenhilfe, um den Antragsgegner auf Zahlung von gut 100.000 € Schadensersatz zu verklagen. Das LG hatte den Antrag zurückgewiesen. Die hiergegen eingelegte Beschwerde hatte auch vor dem OLG keinen Erfolg.

Aus den Gründen

Die beabsichtigte Klage sei nicht erfolgversprechend. Dem Antragsteller stünden keinerlei Zahlungsansprüche gegen den Antragsgegner zu. Pflichtverletzungen des Antragsgegners im Zusammenhang mit dem Verkauf lägen nicht vor. Das Pachtverhältnis sei zudem wegen Verwahrlosung der Pachtsache und Zahlungsverzugs wirksam fristlos gekündigt worden. Der Antragsteller habe die Pachtsache durch Vernachlässigung der ihm obliegenden Sorgfaltspflichten erheblich gefährdet und sie unbefugt Dritten überlassen. Der Zustand ergebe sich aus den Feststellungen im ordnungspolizeilichen Bescheid des Magistrats; zudem habe der Antragsteller die Angaben in den Presseberichten nicht konkret bestritten.

Durch das Hausverbot habe der Antragsgegner zwar verbotene Eigenmacht ausgeübt. Ein Anspruch auf deshalb entfallene Mieteinnahmen stehe dem Antragsteller dennoch nicht zu, da das Pachtverhältnis bereits wirksam gekündigt gewesen sei. Zudem wäre eine Untervermietung der gepachteten Räume angesichts des Zustands der Pachtsache schwer oder gar nicht möglich gewesen. Die Polizei habe im August 2019 festgestellt, dass der Aufenthalt von Menschen in den Räumen einen Verstoß gegen die öffentliche Sicherheit und Ordnung darstelle. Gesundheitsschutz und Gefahrenabwehr hätten gegen ein Aufenthaltsrecht gesprochen. Ob die zuvor praktizierte Untervermietung gegen die guten Sitten verstoßen habe, bedürfe hier keiner Entscheidung. Eine Vermietung von Wohnraum pro Matratze an Rumänen und Bulgaren sei sittenwidrig und führe zur Nichtigkeit der Untermietverhältnisse. Diese Untermietverhältnisse verstießen zudem gegen das Verbot der Überbelegung von Wohnraum (§ 7 HWOAufG).

OLG Frankfurt a.M., Beschluss vom 18.5.2022 – 2 W 45/22

■ Denkmalschutz begrenzt Bebaubarkeit von Tennisplätzen hinter der Berliner Schaubühne

Die ehemaligen Tennisplätze hinter der Berliner Schaubühne dürfen nach einem Urteil des VG Berlin nicht mit zwei sechsgeschossigen Wohngebäuden bebaut werden.

In Berlin-Charlottenburg wurde zwischen 1927 und 1931 nach Plänen des Architekten Erich Mendelsohn der sog. WOGA-Komplex erbaut. Neben einer Wohnanlage zählt hierzu als bekanntestes Gebäude auch die Berliner Schaubühne (früher: Kino Universum). Die Gebäude stehen seit 1982 unter Denkmalschutz. Die Klägerin plant die Errichtung von zwei freistehenden Wohngebäuden mit sechs Vollgeschossen und insgesamt 40 Wohnungen auf der Fläche einer 2007 stillgelegten und innerhalb des Komplexes gelegenen Tennisplatzanlage, die in südlicher Richtung angrenzt. Nachdem das Bezirksamt weder den bereits 2016 gestellten Antrag auf Erteilung einer bauplanungsrechtlichen Ausnahme für das Vorhaben noch den Antrag auf eine denkmalrechtliche Genehmigung beschieden hatte, klagte die Klägerin hierauf. Die Klage hatte nur zum Teil Erfolg. Das VG verneinte einen Anspruch der Klägerin auf die begehrte denkmalrechtliche Genehmigung.

Aus den Gründen

Das Vorhaben verstoße wegen seiner Größe und Massivität gegen den Denkmalschutz. Durch die Realisierung der geplanten Bebauung werde insbesondere die künstlerische Bedeutung der Bestandsgebäude als hochwertiges Beispiel der Kunstperiode der Neuen Sachlichkeit wesentlich beeinträchtigt. Den gesamten Komplex zeichne nicht nur seine außergewöhnliche Homogenität aus, sondern er stehe geradezu exemplarisch für das Werk Mendelsohns. Er sei sowohl

durch Zurückhaltung und Schlichtheit als auch durch Funktionalität statt Prunk geprägt. Demgegenüber werde das geplante Vorhaben die Bestandsgebäude verdecken und so ihre Wahrnehmbarkeit verstellen. Allerdings sei eine Bebauung dieses Blockinnenbereichs nicht grundsätzlich ausgeschlossen. Aufgrund der besonderen Lage des Baugrundstücks und der baulichen Situation in der näheren Umgebung stünden jedenfalls bauplanungsrechtliche Vorgaben einer Bebauung des Grundstücks nicht prinzipiell entgegen. Gegen das Urteil ist der Antrag auf Zulassung der Berufung an das OVG Berlin-Brandenburg möglich.

VG Berlin, Urteil vom 9.6.2022 – VG 19 K 664.17

■ Überschwenken eines Baukrans auf das Nachbargrundstück

Bei Bauarbeiten muss ein beeinträchtigter Nachbar einen über sein Grundstück schwenkenden Kranarm nicht dulden.

Die Eigentümer zweier benachbarter Grundstücke im Landkreis Ludwigsburg gerieten über den Abbruch und die Neubebauung der Beklagten in Streit. Nach Erhalt der Baugenehmigung für zwei Doppelhäuser und vier Garagen haben die Beklagten Ende 2021 einen 18 m hohen Turmdrehkran mit ca. 28 m langem Ausleger auf der Grundstücksgrenze aufgestellt. Der Ausleger überschwenkte ohne Vorankündigung mehrfach und für längere Zeit im Frühjahr 2022 – mit und ohne Last – den Luftraum über dem klägerischen Grundstück. In einem Fall blieb der Kran mit schweren Betonfertigteilen an der Oberleitung hängen, die auch das klägerische Grundstück mit Strom versorgte. Dadurch wurde u.a. das Dachgeschoss des Hauses des Klägers erschüttert. Der Kläger beantragte daher im erstinstanzlichen einstweiligen Verfügungsverfahren vor dem LG

Heilbronn das unverzügliche Unterlassen des Überschwenkens seines Grundstücks mit dem Kran. Das LG bejahte einen Unterlassungsanspruch, jedoch nur im Falle eines Überschwenkens mit Lasten. Dagegen richtet sich die Berufung des Klägers, der seinen Antrag auf Unterlassung auch eines lastenfreien Schwenkens des Kranarms beim OLG weiterverfolgte. Das OLG sah die Berufung als begründet an und untersagte den beiden Beklagten das Schwenken oder Schwenkenlassen des Baukrans über dem Grundstück des Klägers in jedem Fall bei Androhung eines Ordnungsgeldes für jeden Fall der Zuwiderhandlung.

Aus den Gründen

Die Beklagten hätten das in § 7d Abs. 2 Nachbarrechtsgesetz Baden-Württemberg (NRG BW) auch für das Einschwenken eines Baukrans in den nachbarlichen Luftraum vorgesehene Verfahren nicht eingehalten. Daher könnten sich die Bauherren nicht auf das sog. Hammerschlags- und Leiterrecht nach § 7d NRG BW und eine entsprechende Duldungspflicht des Klägers berufen. Nach den gesetzlichen Vorgaben hätten die Bauherren das Benutzen des Nachbargrundstücks durch Überschwenken des Kranes – mit oder ohne Lasten – zwei Wochen vor der Benutzung anzeigen müssen, was unstreitig nicht erfolgt war. Hätte der Kläger dem Überschwenken dann nicht zugestimmt, so hätten die Beklagten erst Duldungsklage erheben müssen und auch dann nicht ihr vermeintliches Recht im Wege der Selbsthilfe durchsetzen können. Diese Senatsentscheidung im einstweiligen Verfügungsverfahren ist rechtskräftig. Allerdings können die Beklagten noch in einem Hauptsacheverfahren gerichtlich klären lassen, ob ihnen nach § 7d NRG BW ein Duldungsanspruch auf Überschwenken des Kranes gegen den Kläger zusteht.

OLG Stuttgart, Urteil vom 31.8.2022 – 4 U 74/22