Der Immobilien bewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Rechte und Belastungen

- Wertermittlung von denkmalgeschützten Immobilien
- Instandhaltungsstau richtig berechnen
- Simulationsbasierter Ertragswert als Ergänzung zum Verkehrswert

ISSN 1862-0930 · Bundesanzeiger Verlagsges.mbH., Postfach 10 05 34, 50445 Köln – Postvertriebsstück – Entgelt bezahlt – G 70944

3
2018

Herausgebergemeinschaft

DIA Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

Bundesanzeiger Verlag

IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen

Für Jeden das Richtige – Seminare, Tagungen, Broschüren für Immobilienbewerter

Sie wollen

- sich fachlich weiterbilden
- sich auf eine öffentliche Bestellung oder eine Zertifizierung vorbereiten
- mit einem qualifizierten Lehrgangszertifikat am Markt auftreten

Das IfS steht in direktem Kontakt mit Bestellungskörperschaften, Verbänden und Sachverständigenorganisationen und hat umfassende Erfahrung bei der Fortbildung sowie Zertifizierung von Immobilienbewertern.

Auf einen Blick: Das IfS-Leistungsangebot für Immobilienbewerter

- Zertifikatslehrgang „Immobilienbewerter (IfS)" – Modular zum Ziel
- Spezialseminare zu Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft
- Symposium Immobilienbewertung
- IfS-Bodenseeforum – Die Tagung für Immobilienbewerter
- Fachbroschüren

Informationen, Buchung

Institut für Sachverständigenwesen
Hohenzollernring 85-87
50672 Köln

Tel.: +49 221 912771 0
Fax: +49 221 912 771 99
info@ifsforum.de
www.ifsforum.de

Falls Sie die öffentliche Bestellung oder Zertifizierung anstreben:

Repetitorium 2018

- ✓ Aktuelle und fundierte Vorbereitung auf die Sachkundeprüfung
- ✓ Mit Fällen, Fragen und Klausuren Defizite entdecken und schließen
- ✓ Effiziente Arbeit in kleinen Gruppen
- ✓ Individuelles Lernprogramm nach Selbsteinschätzung der Teilnehmer
- ✓ Simulation mündlicher Prüfungen
- ✓ Trainer mit jahrelanger Erfahrung

6-Tages-Repetitorium
05./06. Oktober 2018
19./20. Oktober 2018
02./03. November 2018
Veranstaltungsort: Bonn

Detaillierte Informationen
DR. SOMMER + PARTNER
53177 Bonn, Fichtestr. 45
Telefon: 0228 - 44 40 42
post@sommerundp.de

www.sommerundp.de

---

degib Deutsche Gesellschaft für Immobilienbewertung e.V.

Sachverständige/r für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kompakt-Ausbildung mit Abschlusszertifikat in fünf Monaten

Fachliche Leitung: **Dr. Goetz Sommer**

Schulungsort: **Gevelsberg**

Termine	Schwerpunkte
08 - 10. November 2018	Grundlagen und normierte Verfahren
06. - 08. Dezember 2018	Wertermittlungsrecht / Gutachtentraining I
10. - 12. Januar 2019	Gewerbeimmobilien/Rechte und Lasten
14. - 16. Februar 2019	Vertiefung und Gutachtentraining II
16. März 2019	Schriftliche und mündliche Abschlussprüfung

- **Kleine Gruppen mit maximal 12 Personen**
- **Effizientes Lernen**
- **Intensives Gutachtentraining**
- **Hoher Praxisbezug**
- **Zahlreiche Lernkontrollen**
- **Abschluss mit Zertifikat der degib**

Ihre Ansprechpartner:
Organisation und Anmeldung:
Tel: 02043-31880-37, s.bresch@degib.de

Zu Inhalten:
Tel: 02332-914047, w.ossenberg@degib.de
Tel: 0228-444042 g.sommer@degib.de

Weitere Details: www.degib.de sowie www.sommerundp.de

EDITORIAL

Liebe Leserinnen und Leser,

der mühsam ausgehandelte Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung will eine Wohnraumoffensive starten, mit deren Hilfe 1,5 Mio. neue Wohnungen und Eigenheime entstehen sollen. Der frei finanzierte Wohnungsneubau soll zur Umsetzung dieses Ziels mit steuerlichen Anreizen gelockt werden, sofern er im bezahlbaren Mietsegment, was immer darunter konkret zu verstehen ist, investiert. Dazu soll eine bis Ende des Jahres 2021 befristete Sonderabschreibung eingeführt werden, die in den ersten vier Jahren zusätzlich zur linearen Abschreibung 5 % p.a. ermöglicht.

Wie der Markt darauf reagieren wird und ob die neuen Wohnungen tatsächlich in den Städten mit angespannten Wohnungsmärkten entstehen, bleibt abzuwarten. In der Vergangenheit wurden Sonderabschreibungen vom Markt recht schnell eingepreist und führten zu Fehlallokationen. Die Senkung von Wohnungspreisen und Mieten benötigt ein ausgewogenes Verhältnis von Angebot und Nachfrage. Hierzu müsste mehr Bauland zur Verfügung stehen. Am Ziel, den Flächenverbrauch bis zum Jahr 2030 auf maximal 30 ha/Tag zu senken, will die Regierung jedoch weiterhin festhalten.

Ähnlich konträr verhält es sich beim Klimaschutz. Der Klimaschutzplan 2050 orientiert sich am Leitbild der weitgehenden Treibhausgasneutralität bis zur Mitte des Jahrhunderts. Für das Jahr 2030 sieht er als Zwischenziel eine Treibhausgasminderung von mindestens 55 % vor. Im Gebäudebereich schreibt der Plan bis 2030 die Minderung 66 bis 67 % vor, bis 2050 soll der Primärenergiebedarf von Gebäuden sogar um 80 % gegenüber 2008 sinken. Der Koalitionsvertrag sieht andererseits vor, die Vorschriften der EnEV, des EnEG und des EEWärmeG in einem Gebäudeenergiegesetz zusammenführen und den Status quo der energetischen Anforderungen für Bestand und Neubau beizubehalten. In Gebieten geltender Kappungsgrenze für Mieterhöhungen soll die Modernisierungsumlage zudem von 11 auf 8 % abgesenkt werden. Hinzu kommt eine weitere Kappungsgrenze: Die monatliche Miete darf künftig nach einer Modernisierung nicht um mehr als 3 €/m^2 Wohnfläche innerhalb von sechs Jahren erhöht werden.

Auch die Verbesserung der Datengrundlage für die Beurteilung der Ortsüblichkeit einer Vergleichsmiete liegt der Bundesregierung am Herzen. „Wir werden durch gesetzliche Mindestanforderungen eine standardisierte Gestaltung qualifizierter Mietspiegel sichern. Wir wollen erreichen, dass die tatsächlichen Marktverhältnisse auf zuverlässiger Datengrundlage differenziert dargestellt werden“, heißt es im Koalitionsvertrag. Um die Kosten für die Kommunen zu senken und den Mietanstieg zu „dämpfen“, soll der Bindungszeitraum für einen qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängert werden. Darüber hinaus werde die Verlängerung des Betrachtungszeitraums geprüft. Da viel kleinere Kommunen über keinen Mietspiegel verfügen – teilweise gilt auch hier dennoch die Mietpreisbremse – soll der einfache Mietspiegel als „Instrument der Orientierung und des Rechtsfriedens“ stärker zu Anwendung kommen. Zudem sollen neue mietrechtliche Regelungen innerhalb des Gesetzespakets zur Wohnraumoffensive auf den Weg gebracht werden. Für Sachverständige wird die Wertermittlung von Grundstücken und Mieten angesichts dieser Pläne sicher nicht einfacher.

Ihre Gabriele Bobka

INHALT

WERTERMITTLUNG

Gabriele Bobka
Aktuelles aus Bewertung und Immobilienwirtschaft 3

Gabriele Bobka
Digitalisierung in der Immobilienbewertung 9

Werner Gleißner, Tobias Just, Endre Kamarás
Simulationsbasierter Ertragswert als Ergänzung zum Verkehrswert – Teil 1 11

ANALYSEN UND STUDIEN

Altmeppen GmbH
Büromarktbericht Braunschweig 18

Pandion, bulwiengesa
Marktreport Wohnhochhaus 2018 20

Matthias Pink, Savills Germany
Rasantes Wachstum – Mehr als 500 flexible Workspaces in Deutschland 23

IMMOBILIENMÄRKTE AKTUELL 25

NACHRICHTEN 31

RECHT AKTUELL 33

REZENSION 39

VERANSTALTUNG 40

IMPRESSUM 8

Online-Archiv

Das Bundesfinanzministerium hat festgesetzt, bei allen Zeitschriften-abonnements die Nutzung der Print- und Online-Bestandteile steuerlich separat auszuweisen. Die Verlage sind daher verpflichtet, digitale Zusatzleistungen zu Zeitschriften, beispielsweise Archive, mit dem geltenden Umsatzsteuersatz von 19 % zu belegen.

Den Zugang zum Online-Archiv dieser Zeitschrift erhalten Sie für 1 € pro Monat (12 € jährlich, inkl. 19 % MwSt.) zusätzlich zu Ihrer gedruckten Ausgabe.

Zugang zum Online-Archiv: www.immwert.de/archiv.

Haben Sie dazu Fragen? Herr Ralf Heitmann steht Ihnen unter der **Tel.-Nr. 0221/9 76 68-306** gern zur Verfügung.

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Herausgeber

Bundesanzeiger Verlag 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
Basler Str. 45
79189 Bad Krozingen
Telefon 0 76 33-92 33 448;
E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

Beirat

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

Cover + Fotos: Gabriele Bobka

Bundesanzeiger Verlag

DIA

ivd IVD Bundesverband

Gabriele Bobka

Aktuelles aus Bewertung und Immobilienwirtschaft

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

Die Lage der deutschen Wirtschaft, die Situation auf dem deutschen Wohnimmobilienmarkt, Verhaltensökonomie und Wohnungspolitik standen ebenso auf dem Programm des 49. Freiburger Immobilien-Fachseminars der DIA wie das aktuelle Datenschutzrecht und spezifische Probleme der Immobilienbewertung. Gut 170 Teilnehmer diskutierten mit Experten Hintergründe und Lösungsmöglichkeiten für die Praxis.

Wertermittlung von denkmalgeschützten Immobilien

„Die Wertermittlung von denkmalgeschützten Immobilien wird oftmals nicht marktgerecht durchgeführt, sei es aus Vereinfachungsgründe oder aus Unkenntnis", so die Erfahrung von **Andreas Jardin**, Sachverständiger für Immobilienbewertung bei der Oberfinanzdirektion Rheinland. Baudenkmale seien Kulturdenkmale, also von Menschenhand hergestellt und bestünden aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen. Der Denkmalschutz unterliege der Kulturhoheit der Länder. Dementsprechend gebe es kein bundeseinheitliches Denkmalschutzgesetz. An der Erhaltung eines Denkmals bestehe ein öffentliches Interesse. „Wird bei einem Gebäude die Denkmaleigenschaft festgestellt, so wird die Unterschutzstellung durch die Denkmalbehörde eingeleitet. Die genauen Abläufe hierzu sind in den einzelnen Bundesländern unterschiedlich, ebenso wie die Rechtsakte, mit denen ein Gebäude zu einem Denkmal wird", führte Jardin aus. Der Denkmalschutz gehöre aufgrund der Erhaltungspflicht, des Abbruchverbots, des Instandhaltungsgebots sowie des Wiederherstellungsgebots zu den stärksten Bindungen des Privateigentums. Dabei müssten die Beschränkungen des Grundstücks vom Sachverhalt her geboten und in ihrer Ausgestaltung sachgerecht sein. Mit der Denkmaleigenschaft seien zahlreiche öffentlich-rechtliche Pflichten und Beschränkungen verbunden, die im Rahmen der Sozialpflichtigkeit des Eigentums nach Art. 14 GG regelmäßig hingenommen werden müssten. Die Auflagen, die mit einer Unterschutzstellung einhergehen könnten, seien jedoch kein Fall der Enteignung, sondern basierten auf der Sozialbindung des Eigentums und konkretisierten sich durch die individuelle Situationsgebundenheit. Die Stärke der jeweiligen Bindung könne allerdings in bestimmten Fällen in eine Enteignung umschlagen, wenn ein denkmalgeschütztes Gebäude nicht mehr sinnvoll genutzt werden könne und nur noch als Denkmal der Allgemeinheit diene. Die wirtschaftliche Zumutbarkeit werde überschritten, sofern das Grundstück nicht sinnvoll genutzt werden könne oder wenn die Kosten zur Erhaltung und der Bewirtschaftung nicht durch Erträge oder den Gebrauchswert des Kulturdenkmals im Wesentlichen aufgewogen werden könnten. Auch in Fällen, in denen das Baudenkmal in absehbarer Zeit ohnehin dem Verfall preisgegeben sei und sich daher die Ziele des Denkmalschutzes aus „tatsächlichen" Gründen nicht mehr verwirklichen ließen, könne die Zumutbarkeitsschwelle überschritten werden. Bei festgestellter Unzumutbarkeit sei ein Eingriff in das Denkmal erlaubt oder der Eigentümer müsse entschädigt werden. Die Entschädigung bemesse sich nach dem Verkehrswert des Grundstücks unter Berücksichtigung dessen, was der Eigentümer im Rahmen der Sozialpflichtigkeit bis zur sog. Zumutbarkeitsschwelle entschädigungslos hinzunehmen habe.

„Zur Vorgehensweise der Ermittlung des Verkehrswertes eines denkmalgeschützten Gebäudes gibt es keine normierten Verfahren", erläuterte Jardin. Der Denkmalschutz könne sich wertmindernd, werterhöhend oder gar nicht auf den Verkehrswert auswirken. Es gelte einerseits, die

Einschränkungen durch die Denkmaleigenschaft hinsichtlich der Nutzbarkeit und der Erhaltungspflicht sowie der Auflagen im Falle einer Sanierung zu berücksichtigen. Andererseits müssten insbesondere die steuerlichen Vorteile, die sonstigen Förderungen und der Ambiente-Gewinn eines Denkmals beachtet werden. „Teilweise wird behauptet, dass die Berücksichtigung der steuerlichen Vorteile bei der Verkehrswertermittlung nicht zulässig sei, da steuerliche Vorteile von der individuellen Einkommens- und Vermögenssituation des Eigentümers abhängig sind und persönliche Umstände nicht bei der Verkehrswertermittlung berücksichtigt werden dürfen“, so Jardin. Tatsächlich sei jedoch festzustellen, dass die steuerliche Förderung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bei der Preisfindung berücksichtigt werde. Bei der Verkehrswertermittlung nach § 194 BauGB dürfe jedoch nicht der persönliche Steuersatz Berücksichtigung finden, sondern der gewöhnliche Steuersatz des objektspezifischen Teilmarktes zur Anwendung kommen. Etwas anderes gelte zudem bei der Beleihungswertermittlung. Es bestünden mehrere Möglichkeiten im Einkommensteuerrecht, die Steuerschuld aufgrund von Aufwendungen für Baudenkmäler zu mindern, insbesondere durch die erhöhte Absetzung für Anschaffungs- und Herstellungskosten (§ 7i EStG), Sonderbehandlung von Erhaltungsaufwendungen (§ 11b EStG), Sonderausgabenabzug für zu eigenen Wohnzwecken genutzte Baudenkmäler (§ 10f EStG) und Sonderausgabenabzug für schutzwürdige Kulturgüter, die weder zur Einkunftserzielung noch zu eigenen Wohnzwecken genutzt würde (§ 10g EStG). Bei der Verkehrswertermittlung eines zur Vermietung genutzten Denkmalobjektes sei der zum Bewertungsstichtag kapitalisierte Steuervorteil des Baudenkmals gegenüber einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Objekt zu ermitteln. Dieser Vorteil unterscheide das Baudenkmal in steuerlicher Hinsicht von der Wertermittlung eines „Nicht-Baudenkmals“.

Neben steuerlichen Gesichtspunkten seien insbesondere die besonderen denkmalrechtlichen Anforderungen an ein Baudenkmal zu berücksichtigen. Hierbei seien bescheinigungsfähige und genehmigungsfähige Baumaßnahmen zu unterscheiden. Nur bescheinigungsfähige Baumaßnahmen würden besonders steuerlich gefördert. Zudem müssten die Aufwendungen nach Art und Umfang dazu erforderlich sein, das Gebäude oder den Gebäudeteil als Baudenkmal zu erhalten oder sinnvoll zu nutzen und nicht nur wirtschaftlich zu optimieren. Nicht bescheinigungsfähig seien weiterhin Aufwendungen für Baumaßnahmen, die vor der Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erfolgt seien.

Bei der Verkehrswertermittlung von Denkmalobjekten ließen sich im Wesentlichen drei Modelle unterscheiden: das Vergleichs-, Ertrags- oder Sachwertverfahren unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft innerhalb des Modells durch denkmalspezifische Parameter, das Ertragsmodell mit einer unendlichen Restnutzungsdauer und das Regelverfahren unter Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal. Die wenigsten Gutachterausschüsse wiesen spezielle Daten hinsichtlich des Einflusses der Denkmaleigenschaften aus. Es gestalte sich daher im Hinblick auf die Modellkonformität und die fehlenden Vergleichsdaten problematisch, die Denkmaleigenschaft durch denkmalspezifische Parameter zu berücksichtigen. Eine unendliche Restnutzungsdauer sei keinesfalls praxisgerecht, da ein Denkmal sich nicht „per Gesetz“ von alleine erhalte. Zahlreiche Denkmalobjekte belegten, dass nicht immer kontinuierlich eine Instandhaltung erfolge. Das Erhaltungs- und Instandhaltungsgebot alleine garantiere keine unendliche Restnutzungsdauer. Die Berücksichtigung der Denkmaleigenschaft als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal erfolge durch Zu- oder Abschlag nach der Marktanpassung, sofern ihm der Grundstücksmarkt einen eigenständigen Werteinfluss beimesse. Grundsätzlich könnten in diesem Modell sämtliche nach § 8 ImmoWertV zulässigen Verfahren zur Anwendung kommen. Die Berücksichtigung müsse marktgerecht erfolgen und nachvollziehbar begründet werden.

Anhand eines Praxisbeispiels erläuterte Jardin die Vorgehensweise. Die Aufgabenstellung bestehe darin, den Verkehrswert eines vollständig unter Denkmalschutz stehenden Gebäudes zu ermitteln. Das Bewertungsgrundstück sei mit einem viergeschossigen, Acht-Parteien-Mehrfamilienhaus im nachgefragten Innenstadtbereich bebaut. Das Objekt sei im Jahr 1926 errichtet und weitgehend kontinuierlich instandgehalten worden. Lediglich das Dach, die Fenster und die Fassade seien sanierungsbedürftig. Es seien daher in Kürze Baumaßnahmen bei diesen Gewerken in Höhe von 400.000 € notwendig. Die Baumaßnahmen seien mit der Denkmalbehörde abgestimmt und die für die Inanspruchnahme der erhöhten Abschreibung notwendige Bescheinigung durch die Denkmalbehörde zugesagt worden. Das Grundstück werde planungsrechtlich optimal genutzt und der Bodenwert sei vollständig den Erträgen zuzuordnen. Würden die Baumaßnahmen nicht unter Denkmalgesichtspunkten realisiert, so könnten diese günstiger veranschlagt werden. Die geschätzten Kosten fielen bei dem Bewertungsobjekt um rd. ein Drittel höher aus als bei einem „Nicht-Baudenkmal“. Der vorläufige Ertragswert betrage 1 Mio. €. Die RND sei unter Berücksichtigung der Baumaßnahmen mithilfe des Modells zur Ableitung der wirtschaftlichen RND der Sachwertrichtlinie (Anl. 4) ermittelt worden. Ferner seien bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes 15 % höhere Instandhaltungskosten gegenüber dem vom Gutachterausschuss zum Liegenschaftszinssatz veröffentlichten Instandhaltungskosten angesetzt worden. Da die Abweichung geringfügig sei, bestünden keine Bedenken, diese bereits bei der Ermittlung des vorläufigen Ertragswertes zu berücksichtigen, zumal die Differenzberechnung mithilfe des identischen Liegenschaftszinssatzes im Rahmen der besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale nicht zu anderen Ergebnissen käme. Die Kosten der bescheinigungsfähigen

Baumaßnahmen würden später als besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale in Abzug gebracht. Der Marktanpassungsfaktor betrage 1,0, der Liegenschaftszinssatz 5 %, der marktangepasste vorläufige Ertragswert 1 Mio. €.

Als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal seien die bescheinigungsfähigen Baumaßnahmen in Höhe von 400.000 € zu berücksichtigen. Beim Bewertungsobjekt sei ein Steuersatz von 40 % für einen typischen Marktteilnehmer wahrscheinlich, da dieser aufgrund der relativ hohen Anschaffungskosten und der Ertragserzielungsabsicht üblicherweise über ein hohes zu versteuerndes Einkommen verfügen werde. Die Steuerentlastungswirkung der Sonderabschreibung auf das Denkmalobjekt betrage vom ersten bis zum achten Jahr 14.400 €. Der Barwertfaktor liege bei acht Jahren Laufzeit und einem 5-Prozent-Kapitalisierungszinssatz bei 6,46. Der Barwert zum Bewertungsstichtag belaufe sich somit auf 93.024 €. Die Steuerentlastungswirkung der Sonderabschreibung vom neunten bis zum zwölften Jahr liege bei 11.200 €, der Barwertfaktor bei 2,4, der Barwert zum Bewertungsstichtag bei 26.880 €. Die gesamte Steuerentlastungswirkung der Sonderabschreibung auf das Denkmalobjekt betrage 119.904 €. Die Steuerentlastungswirkung der AfA unter der Annahme, dass das Objekt kein Baudenkmal wäre, läge bei 58.432 €. Der Steuervorteil des Denkmalobjekts gegenüber einem nicht unter Denkmalschutz stehenden Objekts liege bei 61.472 €. Da der typische Marktteilnehmer in diesem sachlichen und regionalen Teilmarkt im Allgemeinen die Baukosten und den Steuervorteil im Rahmen einer professionellen Beratung ermitteln ließe bzw. selbst über die notwendigen Kenntnisse verfüge, sei davon auszugehen, dass die Baukosten und der Steuervorteil vollständig berücksichtigt würden. Es sei des Weiteren in diesem Teilmarkt davon auszugehen, dass der Vorteil an einen Veräußerer in voller Höhe weitergegeben werde und sich somit vollständig auf den Verkehrswert auswirke. Der Faktor 1,0 sei daher plausibel. Der Verkehrswert betrage rd. 662.000 €.

Instandhaltungsstau richtig kalkulieren

„Besondere objektspezifische Grundstücksmerkmale, wie eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, Baumängel oder Bauschäden, sind gemäß § 8 ImmoWertV durch marktgerechte Zu- und Abschläge zu berücksichtigen“, erläuterte Prof. **Josef Kraus**, Lehrstuhl Facility Management an der Beuth Hochschule für Technik Berlin. Wertminderungen aufgrund von Baumängeln bzw. Bauschäden könnten durch Abschläge nach Erfahrungswerten, unter Zugrundelegung von Schadensbeseitigungskosten oder auf der Grundlage von Schadensbeseitigungskosten berücksichtigt werden. Ein Abzug der vollen Schadensbeseitigungskosten komme nur in Betracht, wenn der Schaden unverzüglich beseitigt werden müsse. Dabei sei ggf. ein Vorteilsausgleich („neu für alt“) vorzunehmen. Bei einer wirtschaftlichen Überalterung könne zusätzlich zum Ansatz der Alterswertminderung ein Abschlag wegen wirtschaftlicher Überalterung in Betracht kommen, wenn das Bewertungsobjekt nur noch eingeschränkt verwendungsfähig bzw. marktgängig sei. Anhaltspunkte könnten z.B. erhebliche Ausstattungsmängel oder unzweckmäßige Gebäudegrundrisse sein. Ausnahmsweise könne ein Zuschlag wegen überdurchschnittlichen Erhaltungszustands in Betracht kommen, wenn sich das Bewertungsobjekt in einem besonders gepflegten Zustand befinde. In Abgrenzung zur Modernisierung handele es sich hier um über das übliche Maß hinausgehende Instandhaltungsmaßnahmen, die in ihrer Gesamtheit zwar das Erscheinungsbild des Bewertungsobjekts überdurchschnittlich positiv beeinflussten, jedoch keine Erhöhung der Restnutzungsdauer bewirkten. DIN 31051 gliedere die Instandhaltung in vier Grundmaßnahmen: Wartung, Inspektion, Instandsetzung und Verbesserung. DIN EN 13306:2018-02, die die Begriffe der Instandhaltung definiere, unterteile Instandhaltung in die beiden Kategorien vorbeugende Instandhaltung und korrektive Instandhaltung.

Hauptzielsetzungen eines Instandhaltungsmanagements mit seinen Instandhaltungsstrategien nach DIN EN 13306:2018-02 seien die Sicherung der Verfügbarkeit des Objekts in der geforderten Funktion zu den günstigsten Kosten, Beachtung der mit dem Objekt einhergehenden Sicherheits-, personellen, Umwelt- und aller anderen obligatorischen Anforderungen, Beachtung aller Einflüsse auf die Umwelt und die Aufrechterhaltung der Haltbarkeit des Objekts und/oder der Qualität der gelieferten Produkte oder der erhaltenen Dienstleistung, unter Beachtung der Kosten. Instandhaltung orientiere sich an den allgemein anerkannten Regeln der Technik, die gemäß der europäischen Norm EN 45020 als die „technischen Festlegungen, die von der Mehrheit repräsentativer Fachleute als Wiedergabe des Standes der Technik angesehen werden“ definiert seien. Zur Kalkulation von Instandhaltungskosten gebe es mehrere Methoden: die Schätzung der anfallenden Kosten, eine Berechnung nach der Formel von Peters, die Berechnung nach der II. Berechnungsverordnung oder das Differenz-Verfahren. Stelle der Gutachter bei der Verkehrswertermittlung einen Instandhaltungsstau fest, müsse er diesen als besonderes objektspezifisches Grundstücksmerkmal berücksichtigen. Im Rahmen von Praxisbeispielen zeigte Prof. Kraus Besonderheiten von Gebäuden der 1960er und 1970er Jahre auf und legte dar, dass Sicherheitsmängel über einen Instandhaltungsstau hinausgingen. Die Gefahrenpotenziale, die bei einer Objektbegehung zu beachten seien, gliederten sich in die Bereiche Konstruktion und

Standsicherheit, Feuerschutz, Absturz und Sturzsicherung, Maschinen und Anlagentechnik, Elektroanlagen, Trinkwasser, Grundwasser, Druckbehälter, Heizungsanlagen, Tanks, Gasleitungen, Gasgeräte, Abgasführung Gas, Freianlagen, unbebaute Grundstücke, öffentliche Verkehrsflächen sowie Sicherheit und Unfallverhütung.

Bewertung bei weit zurückliegenden Stichtagen

„Die Bewertung bei geringer Datenlage ist die Königsdisziplin der Wertermittlung", stellte **Stephan Zehnter**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung in München, fest. Insbesondere in solchen Fällen seien der Sachverstand und die Erfahrung von Sachverständigen der Immobilienbewertung gefragt. Solche Bewertungssituationen träten häufig bei weit zurück liegenden Stichtagen oder auch in abgelegenen Regionen mit einer Bebauung im Außenbereich auf. Als Beispiel stellte Zehnter ein denkmalgeschütztes Einfamilienhaus mit einer Grundfläche von 260 m^2, Baujahr 1860, mit zahlreichen Mängeln vor. In dem Gebäude seien Kreuzgewölbe, gemauerte Segmentbögen, Rabitzdecken, Fachwerk, ein erst noch zu erstellendes WC, ein offener Aufgang zum Dach, ein alter Dachstuhl ohne Dämmung und nur mit einem einfachen Holzbretterboden belegt, Feuchtigkeitsschäden im Keller, eine Dacheindeckung mit handbehauenem Naturschiefer, aufsteigende Feuchtigkeit und eine Unterfangung gegen Absenkung festgestellt worden. Die Sanierungskosten seien im Jahr 2012 auf 300.000 bis 350.000 € geschätzt worden. Zudem habe für das Sanierungsobjekt, in dem der Mieter nach der Sanierung beabsichtigt habe, wieder einzuziehen, ein Mietvertrag mit einer monatlichen Miete von 327,64 € bestanden. Der Auftrag für den Sachverständigen habe darin bestanden, Marktmiete und Verkehrswert der unvermieteten Immobilie zum Stichtag 1.1.1990 und die ortsübliche Vergleichsmiete und Verkehrswert des vermieteten Objektes vor Sanierung zum Stichtag 1.1.2012 zu ermitteln. Verwertbare Vergleichswerte hätten nicht vorgelegen. Der BGH habe in seinem Urteil (XII ZR 49/99) ausgeführt, dass in solchen Fällen „andere Erfahrungswerte heranzuziehen" seien, insbesondere ein Gutachten eines erfahrenen, mit der konkreten Marktsituation vertrauten Sachverständigen. „Es mag sein, dass man bei einem auf diese Weise erstatteten Gutachten mit einer größeren Schätzungstoleranz rechnen muss als bei einem Gutachten, das auf konkreten Vergleichswerten aufbauen kann. Diese Folge muss hingenommen werden. Sie kann jedenfalls nicht dadurch beseitigt oder abgemildert werden, dass man für solche Einzelobjekte von statistischen Durchschnittswerten ausgeht", so das Urteil. Im Gutachten gelte es, die allgemeine Marktsituation zum Stichtag, die Objektart und persönliche Erfahrung mit dieser Objektart, den Teilmarkt und seine Wirkungsweisen bzw. Wechselwirkungen mit anderen Teilmärkten zu beschreiben und daraus nachvollziehbare Ausgangspunkte und Rückschlüsse darzulegen. Der Grundsatz laute, vom Bekannten auf das Unbekannte zu schließen.

Verhaltensökonomie in der Grundstücksbewertung

„Nicht nur Käufer und Verkäufer handeln irrational, auch Sachverständige sind Menschen, die ebenso Denk- und Wahrnehmungsfehlern unterliegen, Informationen unrichtig interpretieren und falsche Schlüsse ziehen", stellte **Hauke Kruse**, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung aus Hamburg, fest. Das Gehirn sei in der Praxis träge. Menschen griffen bei der Entscheidungsfindung daher häufig zu einfachen Problemlösungsmechanismen (Heuristiken). Hierdurch komme es zu Verhaltensweisen, die stark von der ökonomischen Rationalität abwichen. So käme es beispielsweise zu einer Vernachlässigung von tatsächlichen Wahrscheinlichkeiten und Stichprobenumfang, falschen Vorstellungen von Zufall, Durchschnitt und Abweichungen, falscher Risikobewertung oder auch Ankereffekten. Verhaltensökonomie beschäftige sich mit menschlichem Verhalten in wirtschaftlichen Situationen. Dabei würden die Konstellationen untersucht, in denen Menschen im Widerspruch zur Modellannahme des homo oeconomicus, also des rationalen Nutzenmaximierers, agierten. Für den Bereich der Grundstücksbewertung sei das Thema noch relativ neu, obwohl der Grundstückssachverständige überdurchschnittlich häufig von der Verhaltensökonomie betroffen sei. Ihre Erkenntnisse könnten beispielsweise helfen, objektspezifische Grundstücksmerkmale nachvollziehbar zu bewerten und darzustellen. Verhaltensökonomie werde im Bereich Grundstückswertermittlung immer dann bedeutsam, wenn Einflüsse von Entscheidungen unter Unsicherheit, bei denen der Käufer nicht über alle Informationen verfüge, einzuschätzen seien. Aus Sicht des Sachverständigen stelle sich dann nicht nur die Frage nach den objektiven Gegebenheiten, sondern, wie ein Käufer darüber denke. Ein Käufer handle meist nicht nach dem Grundsatz der Nutzenmaximierung. Seine Handlungen würden vielmehr stark von Emotionen, Ängsten, Ungeduld und anderen menschlichen Eigenschaften geprägt. Solche Fragestellungen ergäben sich insbesondere bei merkantilen Minderwerten, bei Lagebesonderheiten, Rechten und Belastungen oder auch Baumängeln.

Datenschutzrecht aktuell

„Jede Person hat das Recht, über die Preisgabe und die Verwendung seiner persönlichen Daten zu bestimmen", erläuterte der Freiburger

Rechtsanwalt Dr. **Dominik Nikol**. Die 2016 in Kraft getretene Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) gelte ab 25. Mai 2018 unmittelbar in jedem EU-Mitgliedsstaat. Sie habe Anwendungsvorrang gegenüber dem nationalen Recht. Die Verordnung vereinheitliche EU-weit das Datenschutzniveau für natürliche Personen und sichere die gleichen Wettbewerbsbedingungen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten. Sachlich anwendbar sei die DSGVO für jede „automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten sowie für die nicht automatisierte Verarbeitung personenbezogener Daten, die in einem Datensystem gespeichert sind oder gespeichert werden sollen" (Art. 2 Abs. 1). Räumlich anwendbar sei die Verordnung auch, soweit die Tätigkeiten in Niederlassungen eines Verantwortlichen oder Auftraggebers in der Union erfolge. Sie gelte i.d.R. ebenso, wenn Daten von Personen, die sich in der EU befänden, verarbeitet würden. Unter personenbezogenen Daten seien alle Informationen zu verstehen, die sich auf eine identifizierte oder identifizierbare natürliche Person bezögen. Hierunter falle auch die IP-Adresse. Ohne Rechtsgrundlage dürfe keine Datenverarbeitung vorgenommen werden. Die Verarbeitung der persönlichen Daten sei nur rechtmäßig, wenn die betroffene Person ihre Einwilligung erteilt habe, die Verarbeitung im Rahmen einer Vertragserfüllung erfolge, dessen Vertragspartei die betroffene Person sei, oder die Verarbeitung zur Erfüllung einer rechtlichen Verpflichtung sowie zur Wahrung der berechtigten Interessen des Verantwortlichen erforderlich sei. Im Rahmen der Datenerhebung bestünden gemäß Art. 13 strenge Informationspflichten, und zwar offline und online. Als Grundsätze für die Datenverarbeitung schreibe Art. 5 DSGVO Rechtmäßigkeit, Zweckbindung, Datenminimierung, Speicherbegrenzung, Integrität und Vertraulichkeit sowie Rechenschaftspflichten im Hinblick auf diese Grundsätze vor. Die Betroffenen besäßen umfangreiche Datenschutzrechte auf Information, Auskünfte, Berichtigung, Löschung, Sperrung, Widerspruch und Datenübertragbarkeit. In Betrieben mit zehn und mehr mit der Datenverarbeitung beschäftigten Personen sei zudem ein Datenschutzbeauftragter zu bestellen. Dieser sei bei der Erfüllung seiner Aufgaben weisungsfrei, berichte unmittelbar an die höchste Managementebene und müsse die erforderlichen Ressourcen und Unterstützung erhalten. Die Datensicherheit sei unter Berücksichtigung des Stands der Technik, der Implementierungskosten und der Art, des Umfangs, der Umstände und des Zwecks der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeiten und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten natürlicher Personen sicherzustellen. Hierfür müsse das Unternehmen geeignete technische und organisatorische Maßnahmen treffen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten. Bei Datenpannen bestehe gem. Art. 33 DSGVO eine Meldepflicht. Die Bußgelder seien von bislang maximal 300.000 auf 20 Mio. € oder bis zu 4 % des weltweit erzielten Jahresumsatzes erhöht worden.

Ideen für eine bessere Wohnungspolitik

„Die Mieten und Preise in den Großstädten steigen stetig und belasten zunehmend die privaten Haushalte. Ursächlich hierfür ist ein starker Zuzug in die Städte und eine zu geringe Bautätigkeit", führte Dr. **Ralph Henger**, Senior Economist für Wohnungspolitik und Immobilienökonomik beim Institut der Deutschen Wirtschaft in Köln, aus. Um den Markt wieder zu entspannen, bedürfe es einer deutlichen Ausweitung der Bautätigkeit, etwa über Nachverdichtungen und die Erschließung neuer Stadtviertel. Die bisherigen Strategien, die vor allem auf die Mietpreisbremse und die Ausweitung des sozialen Wohnungsbaus setzten, seien dabei wenig hilfreich. Schließlich zeigten internationale Erfahrungen, dass eine scharfe Mietpreisregulierung vor allem zu einem Ausstieg der privaten Vermieter beitrage.Zielführender sei eine Erhöhung des Wohngelds, das ebenso wie die Grundsicherungsleistungen automatisch an die veränderte Kaufkraft und die steigenden Mieten anzupassen sei. Zudem solle der Kauf von Belegungsrechten im Bestand deutlich erweitert werden. Ein großes Potenzial für zusätzlichen Wohnraum bestehe in der besseren Nutzung des Bestands, etwa durch Dachaufstockungen, Untervermietungen oder durch die Schaffung von Einliegerwohnungen. Als weiteres Instrument nannte Henger die Unterstützung von Haushalten beim Umzug in kleinere Wohnungen. Vielfach, gerade auch in Nordrhein-Westfalen (NRW), seien wachsende und schrumpfende Städte nah beieinander. Durch eine bessere Verkehrsverbindung (ÖPNV) und durch ein Attraktivieren des Wohnumfelds in schrumpfenden Städten ließen sich Ausweichquartiere für zahlreiche Menschen schaffen.

Die Lage der deutschen Wirtschaft – Wachstum ohne Ende?

„Das Bruttoinlandsprodukt wächst in Deutschland seit 1850 mehr oder weniger stark, allerdings hat sich

die Wachstumsrate deutlich verringert", berichtete Prof. **Timo Wollmershäuser**, stellvertretender Leiter des ifo Zentrums für Makroökonomik und Befragungen in München. In den 1970er Jahren hätte diese noch 3 bis 4 % betragen, aktuell nur noch 1 bis gut 2 %. Hauptursache sei die Abschwächung des Produktivitätswachstums trotz fortgesetzter technologischer Innovationen. Zudem habe sich die Kapitalakkumulation in Deutschland aufgrund der internationalen Arbeitsteilung, der Globalisierung und der digitalen Revolution verringert. Hinzu komme der demografische Wandel, der ab 2020 zu einem deutlichen Rückgang der Bevölkerung führe. Auf dem Arbeitsmarkt werde dieser Rückgang teilweise kompensiert durch eine steigende Partizipationsrate, insbesondere von Frauen, die von 60 % in den 1970er Jahren auf aktuell 75 % zugelegt habe. Im Hinblick auf die geleisteten Arbeitsstunden sei Deutschland im europäischen Vergleich das Schlusslicht. Für das laufende Jahr rechne das Institut mit einem Anstieg des realen Bruttoinlandsprodukts um 2,6 % und 2,1 % im kommenden Jahr. Ein wichtiger Treiber der deutschen Konjunktur sei die Weltwirtschaft. Massive Einkommensteuersenkungen in den USA und ein starker Aufschwung im Euro-Raum beflügelten die Nachfrage nach deutschen Waren und Dienstleistungen. Allerdings drückten die Debatte über die Einführung bzw. Anhebung von Zöllen im transatlantischen Handel und die Aufwertung des Euros auf die Stimmung der Unternehmer hierzulande. Vorübergehend stimulierend wirke jedoch die Wirtschaftspolitik der neuen Bundesregierung, da den Koalitionsvereinbarungen zufolge vor allem im kommenden Jahr staatliche Transferleistungen und Ausgabenprogramme ausgeweitet werden dürften. Gleichzeitig enttäusche der Koalitionsvertrag bei der Reform des Steuer- und Abgabensystems. Insbesondere bleibe er eine Antwort auf die deutliche Absenkung der Unternehmenssteuern in den USA, aber auch in Frankreich und in Großbritannien, schuldig.

Aktuelle Preis- und Mietenentwicklung von Wohnimmobilien

„In Deutschland steigen nicht nur die Neuvertragsmieten, sondern auch die Mietspiegelmieten weiter an", führte Dr. **Volker Reimann** von F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt, aus. Der deutsche Markt für Wohnimmobilien präsentiere sich nach wie vor äußerst heterogen. Durchschnittsdaten könnten daher immer nur Trends aufzeigen. So habe 2017 der durchschnittliche Kaufpreis für Eigentumswohnungen in München 5.800 €/m^2 betragen. Die Stadt stehe damit an der Spitze des F+B-Rankings. Die Spreizung der Preise im Stadtgebiet liege allerdings in einer Spanne von 2.700 bis 11.470 €/m^2. Obwohl Hamburg mit einem Durchschnittspreis von 3.940 €/m^2 nur Rang neun besetze, lägen die Spitzenpreise hier mit 10.410 €/m^2 gar nicht so viel niedriger. Auch bei den Neuvermietungsmieten stehe München mit Marktmieten von durchschnittlich 13,20 €/m^2 für zehn Jahre alte, 75 m^2 große Wohnungen unverändert an der Spitze. Die Mietspanne reiche jedoch von 8,20 bis 21,90 €/m^2. Auch hier erreicht die Spitzenmiete in Hamburg mit 20,40 €/m^2 einen fast ähnlich hohen Wert, obwohl die Durchschnittsmiete bei 10,30 €/m^2 liege.

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter
Zeitschrift für die Bewertungspraxis

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

Verantwortlich für den Inhalt
Gabriele Bobka

Manuskripte
Manuskripte sind unmittelbar an die Redaktion im Verlag zu senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Der Verlag behält sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor.

Erscheinungsweise
zweimonatlich, jeweils zum 15. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellungen/Kündigungen
Inland: Einzelheft 23,50 € inkl. MwSt. und Versandkosten; Jahresabonnement 146,20 € inkl. MwSt., Versandkosten, Online-Archiv und App. Auslandspreise und Abonnementpreise für Studenten, Mitglieder der DIA und des IVD auf Anfrage. Bestellungen über jede Buchhandlung oder beim Verlag. Der Bezugszeitraum beträgt jeweils 12 Monate. Kündigungen müssen schriftlich erfolgen und spätestens zum 15. des Vormonats, in dem das Abonnement endet, beim Verlag eingegangen sein.

Verlag: Bundesanzeiger Verlag GmbH
Postfach 10 05 34, 50445 Köln
Geschäftsführung: Dr. Matthias Schulenberg, Jörg Mertens

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

Urheber- und Verlagsrechte
Alle in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge sind urheberrechtlich geschützt. Jegliche Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig und strafbar. Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor dem Verlag das ausschließliche Vervielfältigungsrecht bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst auch die Befugnis zur Einspeicherung in eine Datenbank sowie das Recht zur weiteren Vervielfältigung zu gewerblichen Zwecken, insbesondere im Wege elektronischer Verfahren einschließlich CD-ROM und Online-Dienste.

Haftungsausschluss
Die in dieser Zeitschrift veröffentlichten Beiträge wurden nach bestem Wissen und Gewissen geprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann jedoch nicht übernommen werden. Eine Haftung für etwaige mittelbare oder unmittelbare Folgeschäden oder Ansprüche Dritter ist ebenfalls ausgeschlossen. Namentlich gekennzeichnete Beitrcge geben nicht notwendig die Meinung der Redaktion wieder.

Anzeigenleitung
Hans Stender
Bundesanzeiger Verlag GmbH
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Telefon: 0221/9 76 68-343
Telefax: 0221/9 76 68-288
E-Mail: hans.stender@bundesanzeiger.de

Anzeigenpreise
Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 13 vom 1.1.2018

Herstellung
Günter Fabritius, Telefon: 0221/9 76 68-182

Satz
Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Druck
Appel & Klinger Druck und Medien GmbH, Schneckenlohe

ISSN:1862-0930

Gabriele Bobka

Digitalisierung in der Immobilienbewertung

Die Akteure der Immobilienwirtschaft wissen um die Bedeutung der Digitalisierung. Sie sehen jedoch nicht nur deren Chancen, sondern auch den Aufwand im Hinblick auf die Implementierung geeigneter IT-Systeme, der Datenverarbeitung, der „Veredlung" von Daten zu Informationen, der Minimierung von Informationsverlusten an Schnittstellen und der Datensicherheit. In der Veranstaltung „Digitalisierung in der Immobilienbewertung – Datenmanagement mit Sachverstand" der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) gingen die Experten auf die Möglichkeiten eines standardisierten Datenaustauschs ein und zeigten anhand von Praxisbeispielen die Chancen und Grenzen künstlicher Intelligenz auf.

Proptech & Legaltech

„Mithilfe von Software kann bei der Due Diligence von Immobilientransaktionen standardisierte Arbeit schneller, effizienter und kostengünstiger abgewickelt werden als bisher", berichteten die Rechtsanwälte **Gerrit Beckhaus** und **Timo Elsner** von der Anwaltskanzlei Freshfield Bruckhaus Derringer. Das Büro nutze die Software des Legal-Tech-Unternehmens Leverton und des kanadischen Unternehmen Kira Systems, die diverse immobilienwirtschaftlich relevante Charakteristika von Mietverträgen auslösen. Die eingesparte Zeit ließe sich von den Anwälten für die Bearbeitung komplexer Fragestellungen und Bewertungen nutzen. Die Software könne mithilfe von künstlicher Intelligenz Bestimmungen und Informationen aus Verträgen und anderen Dokumenten identifizieren, analysieren und extrahieren. Mithilfe der integrierten Deep-Learning-Technik lerne die Software bei jeder Due Diligence dazu und könne bei der wiederholten Ausführung von Befehlen bestimmte Muster in Datenmengen erkennen und diese immer weiter verfeinern. Mithilfe der Do-it-yourself-Software Neota Logic könnten darüber hinaus Expertensysteme programmiert werden. Diese Systeme künstlicher Intelligenz bildeten das Wissen von Rechtsexperten in einem Computersystem nach und könnten die menschlichen Experten bei Routineaufgaben unterstützen und entlasten. „Den menschlichen Sachverstand ersetzen die Programme jedoch nicht", so das Fazit von Beckhaus und Elsner.

Digitale Infrastruktur für die Immobilienbewertung

„Innerhalb des Lebenszyklus einer Immobilie werden unzählige Informationen zwischen wechselnden Dienstleistern und Eigentümern ausgetauscht. Ein wesentlicher Erfolgsfaktor für deren Zusammenarbeit ist ein eindeutiger, vollständiger und qualitativ hochwertiger Informationsfluss", stellte **Stephan Seilheimer**, ECE Projektmanagement und Leiter der gif-Kompetenzgruppe Datenmanagement, fest. Was das im konkreten Fall bedeute, könne ausschließlich anhand der Ziele des jeweiligen Prozesses definiert werden. Eine Umfrage von gif und Hochschule Aschaffenburg in Zusammenarbeit mit den Verbänden FIDJI, INREV, IPF, OSCRE, REDEX und RICS habe gezeigt, dass die Immobilienbewertung den Prozess mit dem häufigsten Datenaustausch darstelle. Die Umfrageteilnehmer sähen durch die Standardisierung im Datenaustausch ein Einsparpotenzial von 10 bis 30 %. Im Gegensatz zu anderen Ländern habe bis 2014 in Deutschland kein Standard für den Austausch prozessbezogener Daten zwischen einzelnen Dienstleistern der Immobilienwirtschaft existiert. Vor diesem Hintergrund habe die gif im Oktober 2014 die Version 1.0 der Richtlinie zum Immobilien-Daten-Austausch (gif-IDA) entwickelt. Innerhalb der Immobilienwirtschaft sei nachfolgend das Interesse gewachsen, weitere Subsets in die Richtlinie aufzunehmen. Die aktuelle Version gif-IDA 2.0 umfasse elf Datenaustauschprozesse. Basierend auf dem Prozessmodell lege die gif alle erforderlichen Datenfelder für eine erfolgreiche Zusammenarbeit fest. Neben dem Prozessmodell nehme ein hierarchisches Entitäten-Beziehungs-Modell (ERM) eine klare Zuordnung von Mandant, Partner, Darlehen, Wirtschaftseinheit, Grundstück, Gebäude, Fläche/Mieteinheit, Mietvertrag, Kondition, Gutachten, Projekten, Währung und Wertpapieren zu einzelnen Informationsobjekten vor. Das Segment Bewertung standardisiere die Lieferung von Bewertungsgrunddaten an den Gutachter und die Rücklieferung von Wertgutachten durch den Gutachter an den Auftraggeber. Konkret umfasse dieses Subset eine Datenfelddefinition, zwei Muster-Datenkränze und einen Mustervertragstext zum Datenaustausch. Analog zur Lieferung der Bewertungsgrunddaten würden der Lieferzeitpunkt, der Lieferumfang und die Art der Lieferung zwischen Auftraggeber und Wertgutachter festgelegt. Da zum Bewertungsstichtag für eine Wirtschaftseinheit unterschiedliche Gutachten vorliegen könnten, umfasse das Subset eine eindeutige ID für den Gutachter.

Das Zgif-Format in der Praxis

„Die Grunddaten zur Immobilienbewertung, wie Mieterlisten und Daten zum Grundstück und den

Gebäuden, bekamen Bewerter, aber auch Fondsgesellschaften in ganz unterschiedlichen Formaten geliefert", führten **Anja Herrmann**, Director Fund Management bei RREEF Spezial Invest und **Carsten Scheer**, Partner bei Lehn & Partner Gesellschaft für Immobilienbewertung, aus. Mit dem Inkrafttreten des KAGB 2013 und der damit verbundenen Pflicht zur Quartalsbewertung für Publikumsfonds sei der Digitalisierungsdruck auf die Bewerter gestiegen. Daraufhin hätten der Verband der Fondsbewerter BIIS in Abstimmung mit Kapitalanlagegesellschaften das Datenaustauschformat VALXML zum Austausch von Mieterlisten und Gutachtenergebnissen entwickelt. Der Bewerter erzeuge die VALXML-Datei mit den Gutachtenergebnissen im Gutachten-Programm AMOS oder verwende die vom BIIS bereit gestellte Schnittstelle für Excel-Gutachten-Vorlagen. Der Auftraggeber spiele die Daten aus der VALXML-Datei in sein Fondsanalyse-System ein. Dieser Prozess sei bei vielen KVG bereits implementiert. Probleme tauchten vereinzelt auf, wenn Bewerter VALXML-Dateien mit ungültigen Inhalten lieferten. Das passiere, da manchmal die Schnittstellen nicht an die Gutachten-Vorlagen angebunden seien, sondern manuell befüllt würden und so Tippfehler passierten oder Zahlenformate verstellt würden. Auch das VALXML-Format sei inzwischen weiterentwickelt worden. So enthielte die Version 1.1 detaillierte Daten zu jeder Mieteinheit und eine eindeutige Bewerter-ID. „Die KVGen nutzen die ValXML-Datei, um die Bewertung zu überprüfen, zum Vergleich der Bewertung mit den Vorbewertungen, als Basis für die Prognose der Verkehrswertentwicklung und zum Beladen von Fondsanalyse-Tools mit den Bewertungsparametern", so Herrmann. Inzwischen sei das ValXLM-Format als Subset 5.7 in das Zgif-Format integriert worden. Beide Formate könnten nun direkt über den Konverter IC-RED, der von der gif bereitgestellt werde, ineinander umgewandelt werden. Als Wünsche für die Weiterentwicklung nannte Herrmann die Einbeziehung weiterer Bewertungsgrunddaten, wie nicht umlegbare Betriebskosten oder vom Eigentümer zu zahlenden Verwaltungskosten im Subset 5.6 sowie die Mitlieferung von Grundstücksdaten an die Gutachter. Wünschenswert seien zudem detailliertere Angaben zu Sonderwerten in der Gutachten-Ergebnislieferung.

Implikationen der Digitalisierung für die Immobilienwirtschaft und die Immobilienbewertung

„Europa hängt bei Wachstumstechnologien zurück", stellte Prof. **Tobias Just**, Wissenschaftlicher Leiter und Geschäftsführer der IREBS Immobilienakademie, fest. Nicht viel anders sei das Standing der Immobilienwirtschaft im Digitalisierungsprozess. „Gerade in der Immobilienwirtschaft fällt eine Vielzahl von Daten an." Richtig ausgewertet, könnten diese helfen, Märkte zu analysieren, Unsicherheit zu reduzieren und Entscheider zu unterstützen. Digitalisierung beschleunige Prozesse, reduziere die Fehleranfälligkeit und eliminiere Marktineffizienzen. Die Kombination von menschlichem Sachverstand und künstlicher Intelligenz biete auch für die Wertermittlung Chancen. Menschen verrechneten sich, ließen sich durch zahllose kognitive Verzerrungen täuschen und arbeiteten tagesformabhängig. Zudem könnten Algorithmen Standardprozeduren um ein Vielfaches schneller und damit kostengünstiger bewältigen als Menschen. Andererseits hänge die Qualität automatisierter Bewertung von den verwendeten Modellen und Daten ab, und die menschlichen Analysefähigkeiten reichten weiter als das Ausfüllen von Excel-Tabellen. Bereits heute scheiterten transparenzverbessernde Maßnahmen zudem häufig am Datenschutz. „Wie so oft dürfte die Wahrheit letztlich in der Mitte liegen", so Prof. Just. Algorithmen hälfen Immobilienbewertern, einen Startpunkt für die eigenen Überlegungen zu setzen und Kunden zusätzliche Informationen zur Verfügung zu stellen. In den USA gebe es bereits voll automatisierte Bewertungen für Immobilienfinanzierungen und die Abweichungen der Bewertungsergebnisse von den erzielten Marktpreisen seien stetig gesunken. Doch selbst für die transparenteren US-amerikanischen Märkte würden automatisierte Modelle bislang eher für eine Nische als für die Mehrheit der Objekte erprobt. Mittelfristig könne sich das Tätigkeitsprofil von Immobilienbewertungsunternehmen in Richtung Beratungsunternehmen verschieben. Neben die traditionelle Aufgabe des Schätzens eines Marktpreises träten dann möglicherweise neue Dienstleistungen, wie Risikoanalyse, Simulationen und Szenario-Analysen.

gif-Empfehlung zur Marktwertermittlung

„Digitalisierung ist ein Begriff, der sich wie selbstverständlich in unseren Wortschatz gedrängt hat", sagte **Brigitte Adam**, Leiterin der gif-Kompetenzgruppe Marktwertermittlung und Geschäftsführende Gesellschafterin von ENA Experts. Zwar beschäftigten sich laut der Digitalisierungsstudie von EY und ZIA mehr als 90 % der deutschen Immobilienunternehmen mit dem Thema Digitalisierung, doch erst 20 % verfügten über eine entsprechende Basisstruktur. Aufgabe der Digitalisierung sei die Beschleunigung von Prozessen, die Optimierung des Datenmanagements, die Vermeidung von Ineffizienzen und die Minimierung von Fehlerquellen. Noch wisse jedoch niemand genau, welche Fehlerquellen die Digitalisierung mit sich bringe. Die Welt der Digitalisierung drehe sich um Daten. Diese seien als Beschreibung eines Status quo zunächst wertfrei. Erst die Analyse und die Würdigung der Daten gäben ihnen einen Wert. Bewertung bedeute, den Wert oder die Qualität von Daten abzuschätzen, zu bestimmen und in einen Zusammenhang zu bringen. Die Analyse zeige die erste direkte Verknüpfung mit der Digitalisierung auf. Die generierten oder zur Verfügung gestellten Daten müssten auf ihre Wahrhaftigkeit geprüft werden. Die Würdigung der Daten in Verbindung mit der Beurteilung ihrer Tragfähigkeit und der Prognose führten zu der Einschätzung des zukünftigen Verhaltens der Marktteilnehmer und so-

mit zur Wertfindung. Es bestünden zahlreiche berufliche Standards für die Qualifikation und das Verhalten von Gutachtern sowie die inhaltlichen Anforderungen an ein Gutachten. So müsse ein Gutachter über Marktkompetenz, Methodenkompetenz, Fachkompetenz und Sozialkompetenz verfügen. Es fehle jedoch an einheitlichen Standards für diese Kompetenzbereiche sowie Best-Practice-Empfehlungen für die Datenerhebung, das Analysieren, das Würdigen und die nachvollziehbare Beurteilung der jeweils relevanten Aspekte im Gutachten. Diese Lücke solle mit einer neuen gif-Empfehlung geschlossen werden. Sie solle bestehende berufsrechtliche Regelungen ergänzen und die Kernkompetenzen der Gutachter aufzeigen.

Werner Gleißner, Tobias Just, Endre Kamarás

Simulationsbasierter Ertragswert als Ergänzung zum Verkehrswert

Teil 1

Die Begriffe „Immobilienpreis“ und „Immobilienwert“ werden häufig synonym verwendet. Das ist dann gerechtfertigt, wenn der Markt tatsächlich dafür sorgt, dass die realisierten Preise die nutzenstiftenden Werte der Zahler abbilden. Doch die heftigen Preisumschwünge auf Immobilien- und Immobilienkapitalmärkten sowie die Erkenntnisse der Verhaltensökonomie legen die Vermutung nahe, dass es Phasen gibt, in denen die Transaktionspreise eben nicht als nachhaltige Werte im Sinne eines als sicher empfundenen Äquivalents für diskontierte, unsichere Zahlungsüberschüsse in der Zukunft angesehen werden können. In diesem Beitrag zeigen wir, dass es häufig hilfreich ist, neben die gängigen Preisschätzverfahren, Bewertungen zu stellen, die auf der Grundlage von Simulationen die Unsicherheit zukünftiger Zahlungen über ein Risiko-Wert-Modell berücksichtigen.[1]

1. Preis und Wert von Immobilien

Im alltäglichen Sprachgebrauch werden die Begriffe „Preis“ und „Wert“ oft als Synonyme verwendet. Dies ist jedoch fahrlässig, weil es wichtige Unterschiede gibt: Der fundamentale Wert einer Immobilie entspricht dem Geldbetrag, der als sicheres Äquivalent zu den zukünftigen unsicheren Cashflows des Assets gelten kann.[2] Der Marktpreis hingegen ist das Resultat einer Verkaufstransaktion und bei Immobilien immer das Resultat eines Verhandlungsprozesses. Preise lassen sich beobachten, Werte nicht: Werte können nur mit Hilfe von Modellen approximiert werden, die den Informationsstand, Handlungsalternativen und Präferenzen des Bewerters (Käufer oder Verkäufer) erfassen. In der Praxis wird unter der Bezeichnung „Immobilienbewertung“ versucht, mögliche Kauf- bzw. Verkaufspreise zu schätzen. Auch die Bewertungsmethoden, wie sie im §194 BewG (Bewertungsgesetz) kodifiziert sind, lassen sich (näherungsweise) als „Preisschätzverfahren“ auffassen. Auch der sogenannte „Verkehrswert“, wie ihn das Baugesetzbuch (§194 BauGB) kennt, ist letztlich ein geschätzter Verkaufspreis. Nur in einem vollkommenen Markt stimmen Preise und Werte überein. Weil Immobilienmärkte jedoch zahlreiche Unvollkommenheiten aufweisen – die gehandelten Güter sind inhomogen, die Informationen sind asymmetrisch verteilt, und es gibt erhebliche Transaktionskosten – können Preise und Werte auf Immobilienmärkten auseinanderfallen (vgl. zu den Besonderheiten der Immobilienmärkte u. a. Just und Uttich 2015). Dies zeigt sich in unerwarteten, heftigen Preiskorrekturen wie jenen in den USA, in Spanien oder in Irland nach 2007. Die Anpassungsprozesse sorgten bei Immobilieninvestoren sowie Kreditinstituten für erhebliche Verluste, wenn sie ihre Beleihungsgrenzen eher an den realisierten Preisen und nicht an fundamentalen Werten ausrichteten. Von einer Blase wird dann gesprochen, wenn die Preise sehr weit von den fundamental gerechtfertigten „Werten“ entfernt sind. Wenn man die Werte aber nicht kennt, lässt sich eine Blase im Diktum von Milton Friedman (1953) schwer ex ante erkennen. Je besser es gelingt, die fundamentalen Werte abzubilden, umso eher lassen sich heftige Korrekturen von Fehlbewertungen reduzieren. In diesem Beitrag geht es um die Ermittlung eines solchen risikogerechten Wertes mittels Simulationsmodellen und wie diese Werte Immobilienmarktakteuren helfen können, eine Fehlbewertung zu erkennen und so Investitionsstrate-

1 Dieser Artikel wird unter der Creative Commons Namensnennung 4.0 International Lizenz (http://creativecommons.org/licenses/by/4.0/deed.de) veröffentlicht, Quelle: https://doi.org/10.1365/s41056-017-0018-5. Der Beitrag wurde redaktionell angepasst.

2 Siehe präzisierend Laux und Schabel (2009). Es ist hierbei weitgehend irrelevant, ob ein direktes oder indirektes Immobilieninvestment betrachtet wird.