

Bei der vereinbarten amtlichen Umliegung nach § 56 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 11 BauGB können über die Erschließungsbaukosten, die Kosten für den naturschutzrechtlichen Ausgleich und die Verfahrenskosten hinaus auch noch die Übernahme weiterer Kosten (Infrastrukturfolgekosten)

ten) sowie die Übernahme der Planungskosten vereinbart werden. Diese Kosten sind entsprechend beim deduktiven Ansatz der Wertermittlung des Zuteilungswerts zu berücksichtigen. Vom Bodenwert (ebfr.) wird dann ein Wertansatz für die Erschließungsbaukosten einschl. Infrastruktur-

folgekosten und dem naturschutzrechtlichen Ausgleich abgezogen. Dies ergibt den Zuteilungswert, erschließungsflächenbeitragsfrei und erschließungsbaukostenbeitragspflichtig in €/m². Werden davon die Umliegungsvorteile abgezogen, ergibt sich der Einwurfswert als Rohbauland in €/m².

Gabriele Bobka

31. Freiburger Immobilientage

Nie war die Flut der Informationen so hoch, die Änderungen der gesetzlichen, ökonomischen und technischen Rahmenbedingungen in der Immobilienwirtschaft so schnelllebig wie heute. Wer sich darauf nicht einstellt, verliert an Kompetenz, Wettbewerbsfähigkeit und letztlich an Kunden. Die mehr als 300 Teilnehmer der 31. Freiburger Immobilientage, organisiert von der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und ihrem Alumni-Verein Immo Freiburg (aif), steuerten hier mit neuem Know-how und Networking gegen. Die zahlreichen Referenten aus Wissenschaft und Praxis lieferten vertiefte Informationen zu aktuellen Themen rund um die Segmente Immobilienwirtschaft und Bewertungswesen und stimulierten die Teilnehmer zu lebhaften Diskussionen.

Energieeffizienz in Gutachten zum Verkehrswert

„Die energetischen Eigenschaften von Wohnimmobilien stehen im Kontext von Kostensteigerungen und ökologischen Aspekten zunehmend im Fokus der Immobilienbewertung. Um eine korrekte Einstufung der Energieeffizienz von Ein- und Zweifamilienhäusern vorzunehmen, benötigen Sachverständige entsprechende Arbeitswerkzeuge“, stellte **Helmut Scherr**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung und zertifizierter Energieberater, fest. Für den Immobilienbewerter gelte es, sich mit dem Einfluss der energetischen Eigenschaften in Bezug auf den jeweiligen Immobilienmarkt auseinanderzusetzen. In Ballungsräumen mit angespannten Märkten und hohem Preisniveau legten Käufer einen vergleichsweise geringeren Fokus auf energetische Belange. In Märkten mit ausgeglichener Nachfrage, vergleichsweise geringerem Mietniveau und möglicherweise einer Leerstandsthematik spielten energetische Belange eine deutlich größere Rolle. Zu differenzieren gelte es zudem zwischen dem Neubau mit sehr hohen Anforderungen an die Energieeffi-

zienz und Bestandsgebäuden mit geringen gesetzlichen Restriktionen, die sich auf Nachrüst- und Austauschpflichten beschränkten. Die in der Immobilienbewertung maßgeblichen traditionellen Einflussgrößen, wie die Wohnlage, die Entwicklung der Region oder Stadt, die Baukonzeption bzw. die Bauqualität und der bauliche Gesamtzustand, stünden im Segment Wohnungsmarkt im Kontext von soziodemografischen Faktoren wie der Singularisierung der Haushalte, der steigenden Pro-Kopf-Wohnfläche, dem demografischen Wandel sowie der mit der Digitalisierung einhergehenden Veränderung der Arbeitswelt.

Mit Blick auf das Baualter der Bestandsgebäude seien 67 % der Wohngebäude vor 1979 errichtet worden, 42 % der Wohnimmobilien entfielen mit einem Endenergieverbrauch von 130 kWh und mehr in eine Energieklasse schlechter als D. Damit bestehe für rd. 16 Mio. Wohneinheiten ein erheblicher Sanierungsbedarf. Die Sanierungen würden sich angesichts des notwendigen Umfangs und einer Eigentümerstruktur mit einem Anteil der privaten Kleinanbieter von 65 % über einen längeren Zeit-

raum erstrecken und angesichts steigender Baukosten und Vorbehalten gegenüber bestimmten Sanierungsmaßnahmen erhebliche Anstrengungen erfordern. Hinzu kämen die seit Jahren deutlich steigenden Betriebskosten, die sowohl Eigentümer als auch Mieter belasteten. Als Beispiel stellte Scherr eine Vier-Zimmer-Eigentumswohnung mit 106 m² Wfl. im Umland von Freiburg vor, Baujahr 2020, mit einer Endenergie von 84,80 kWh/(m²xa) nach Bedarfsausweis, bei der das Hausgeld 640 € ohne Haushaltsstrom im Monat betrage. „Was nützt Eigentümer oder Mietern da die hohe Energieeffizienz?“, sagte Scherr.

Die Mehrheit der Wohnungen in Deutschland werde mit Öl und Gas beheizt. Die Diskussion um den vorherrschenden Energiestandard bei Neubauten kaschiere, dass seit der Einführung des „Niedrigenergiestandards“ vor 20 Jahren nur ca. 10 % neue Wohngebäude nach den neueren Energiestandards errichtet worden seien und die Bestandswohngebäude mit höherem Energieverbrauch und konventionellen Beheizungssystemen nach wie vor den Kern des Wohnungsmarktes repräsentierten. Neben Wohngebäuden stünden rd.

21,12 Mio. Nichtwohngebäude, von denen es sich bei 1,98 Mio. Gebäuden um beheizte oder gekühlte Objekte handle, die in vollem Umfang GEG-relevant seien.

Für Sachverständige gebe es eine Reihe von Tools (z.B. „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank), mit deren Hilfe sich die energetischen Eigenschaften von Wohngebäuden sinnvoll in ein Gutachten integrieren ließen. Die Bearbeitungszeit betrage nur wenige Minuten. Gutachten, die energetische Belange ignorierten, seien unvollständig und entsprächen nicht den Anforderungen der ImmoWertV. Diese führe in § 2 Abs. 3 Nr. 10d ImmoWertV aus, dass zu den Grundstücksmerkmalen auch die Ausstattung und die Qualität der baulichen Anlagen einschließlich ihrer energetischen Eigenschaften gehören könnten. Der energetische Zustand werde beispielsweise im Energieausweis und dort insbesondere durch den Endenergiebedarf beschrieben.

Damit die Europäische Union bis 2050 Klimaneutralität erreiche, habe der EU-Gesetzgeber im Zuge der Reform der Gebäuderichtlinie (EPBD) strengere Vorgaben zur Energieeffizienz von Immobilien festgelegt. Die Reform der EPBD sehe u.a. vor, dass bei Wohngebäuden der Energieverbrauch im Schnitt bis zum Jahr 2030 um 16 % und bis 2035 um 20 bis 22 % sinken solle. Allerdings bestünden innerhalb der EU sehr unterschiedliche Grenzwerte für die Einordnung in die jeweiligen Energieklassen. So sei ein Gebäude in Deutschland mit einem Endenergieverbrauch von 250 kWh/m²/a in der Gebäudeklasse G, während es in den Niederlanden in Energieklasse C eingeordnet werde. Hier bedürfe es einer Vereinheitlichung der Energieausweise in Europa.

Im Gutachten könne der Sachverständige beispielsweise eine Skalierung in drei Effizienzklassen vornehmen mit Kategorie A für energieeffiziente Wohngebäude ab 90 kWh Endenergieverbrauch je m² und Jahr, Kategorie B für weniger energieeffiziente Wohngebäude mit 90 bis 180 kWh Endenergie je m² und Jahr und der Kategorie C für nicht energieeffiziente Wohngebäude ab einem Endenergieverbrauch von 180 kWh je m² und Jahr.

Ein Gebäude mit einem Endenergieverbrauch von 430 kWh/m² und Jahr könne im Gutachten damit kommentiert werden, dass der Endenergiebedarf im Bereich nicht energieeffizienter Wohngebäude liege. Der Sachverständige könne zudem im Rahmen der Gutachtenerstattung erläutern, ob er den Endenergiebedarf dem Energieausweis entnommen oder mit dem Tool „Sanierungsrechner“ der KfW-Bank, alternativ mit dem Energieverbrauchrechner der HypZert Fachgruppe Energie & Umwelt zum Zweck der Wertermittlung überschläglich berechnet bzw. auf Plausibilität geprüft habe. Lügen die energetischen Eigenschaften im oberen Bereich, könne er darlegen, dass dies in Bezug auf die Vermarktung, Vermietung und Drittverwendungsfähigkeit möglicherweise einen signifikant preisreduzierenden Einfluss ausübe. Die Zukunftsprognose – im Kontext der erhöhten Energiestandards für Neubauten – sei dann tendenziell als kritisch einzustufen. Zu thematisieren seien im Gutachten weiterhin die Instandhaltungskosten, Modernisierungsrisiken, die Nutzungsdauer und der Liegenschaftszinssatz. Für Fälle, in denen kein qualifizierter, aktueller Energieausweis zum Bewertungsobjekt vorliege, könne mithilfe der genannten Tools eine alternative Abschätzung der Energieklassifizierung von Wohnimmobilien vorgenommen werden.

Seit 1.1.2023 gelte es zudem, die neuen Regeln für die Umlagefähigkeit der CO₂-Abgabe auf fossile Brennstoffe zu beachten. Je höher der CO₂-Ausstoß des jeweiligen Gebäudes, desto größer falle der zu tragende Kostenanteil für den Vermieter aus. Die Berechnungsweise demonstrierte Scherr an einem Mehrfamilienhaus mit Gaszentralheizung und einem Endenergieverbrauch (Wärme, Warmwasser) von 430 kWh/m²a. Multipliziert mit 0,2016 kg CO₂/kWh entspreche dies 86,69 kg CO₂/m²a. Gemäß Stufenmodell für Wohngebäude betrage bei diesem Beispiel der durch den Vermieter zu tragende Anteil der CO₂-Kosten 95 %. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz stelle ein Online-Tool zur Berechnung und Aufteilung der Kohlendioxidkosten ([\[aufteilung.bmwk.de/schritt1\]\(https://co2kosten.aufteilung.bmwk.de/schritt1\)\) zur Verfügung. Ausgehend von CO₂-Emissionen von 86,69 kg CO₂/m²a, CO₂-Kosten von 60 €/t, einer Mehrwertsteuer von 19 % und einem Vermieteranteil von 95 % betrügen die nicht umlagefähigen Betriebskosten aufgrund der CO₂-Abgabe für das Beispielgebäude 5,88 €/m². Bei der Anwendung der vom Gutachterausschuss abgeleiteten Liegenschaftszinssätze sei zu prüfen, ob dieser bei der Ableitung die energetischen Eigenschaften berücksichtigt habe. Im Hinblick auf das Gebäudeenergiegesetz \(GEG\) enthielten ab 2024 Energieausweise zusätzlich ein Feld zur Dokumentation der 65%-Erneuerbare-Energien-Pflicht. Der Sachverständige könne im Gutachten darauf hinweisen, dass das GEG für die Berechnung des Endenergieverbrauchs unterschiedliche Verfahren zulasse, die im Einzelfall zu unterschiedlichen Ergebnissen führen könnten.](https://co2kosten</p></div><div data-bbox=)

Aktuelles aus der Welt der steuerlichen Immobilienbewertung

„Mit dem Urteil vom 10.4.2018 erklärte das Bundesverfassungsgericht die Grundsteuer aufgrund der Wertverzerrung durch den weit zurückliegenden Hauptfeststellungszeitpunkt für verfassungswidrig. Für den Gesetzgeber galt es, ein neues Gesetz zu verabschieden, dessen Umsetzung bis zum Ende des Jahres 2024 abgeschlossen sein muss“, führte **Andreas Jardin**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Grundstücksbewertung, Partner der Wert SüdWest Immobilienbewertung, aus. Das gewählte Bemessungssystem müsse so ausgestaltet sein, dass es eine lastengleiche Besteuerung gewährleiste und in der Gesamtsicht eine in der Relation realitäts- und damit gleichheitsgerechte Bemessung des steuerlichen Belastungsgrundes sicherstelle. Das vom Bundesfinanzministerium entwickelte Bundesmodell halte an einer verbundenen Grundsteuer fest, deren Bemessungsgrundlage sowohl Grund und Boden als auch Gebäude einschließe. Die erforderlichen Parameter umfassten die Grundstücksfläche, die Gebäudefläche, den Bodenrichtwert, die Immobilienart, das Alter des Gebäudes und das Mietstufenniveau

(Lage). Der Grundsteuerwert bebauter Grundstücke sei gem. § 250 BewG nach dem Ertragswertverfahren (Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser, Mietwohngrundstücke und Wohnungseigentum) oder dem Sachwertverfahren (Geschäftsgrundstücke, gemischt genutzte Grundstücke, Teileigentum und sonstige bebaute Grundstücke ab 20 % Nicht-Wohnnutzung) zu ermitteln. Beide Verfahren seien stark typisiert.

Im Ertragswertverfahren ermittle sich der Grundsteuerwert aus der Summe des kapitalisierten Reinertrags (Barwert des Reinertrags) und des abgezinsten Bodenwerts. Mit dem Grundsteuerwert seien die Werte für den Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens sei der Wert der Gebäude (Gebäudesachwert) gem. § 258 BewG getrennt vom Bodenwert zu ermitteln. Die Summe aus Bodenwert und Gebäudesachwert ergebe den vorläufigen Sachwert des Grundstücks. Zur Ermittlung des Grundsteuerwerts sei der vorläufige Sachwert des Grundstücks mit der sich aus Anlage 43 BewG ergebenden Wertzahl zu multiplizieren. Mit dem Grundsteuerwert seien die Werte für den Grund und Boden, die Gebäude, die baulichen Anlagen, insbesondere Außenanlagen, und die sonstigen Anlagen abgegolten. Der Grundsteuerwert unbebauter Grundstücke ermittle sich regelmäßig durch Multiplikation ihrer Fläche mit dem jeweiligen Bodenrichtwert. Soweit in den §§ 243 bis 262 BewG sowie in den Anlagen 36 bis 43 BewG nichts anderes bestimmt sei, seien Abweichungen zwischen den Grundstücksmerkmalen des Bodenrichtwertgrundstücks und des zu bewertenden Grundstücks mit Ausnahme unterschiedlicher Entwicklungszustände und Arten der Nutzung bei überlagernden Bodenrichtwertzonen nicht zu berücksichtigen. Einige Bundesländer wie Bayern und Baden-Württemberg hätten die Öffnungsklausel des Gesetzes genutzt und ein eigenes Grundsteuermodell eingeführt.

Mit den BFH-Beschlüssen vom 27.5.2024 (II B 78/23 und II B 79/23) habe der BFH in zwei Verfah-

ren des vorläufigen Rechtsschutzes (Aussetzung der Vollziehung) entschieden, dass bei verfassungskonformer Auslegung der Bewertungsvorschriften einem Steuerpflichtigen die Möglichkeit eingeräumt werden müsse, bei einem Verstoß gegen das Übermaßverbot einen niedrigeren gemeinen Wert nachzuweisen. Das Übermaßverbot könne insbesondere dann verletzt sein, wenn der typisierend ermittelte Wert den nachgewiesenen niedrigeren gemeinen Wert um mind. 40 % übersteige. Die obersten Finanzbehörden der Länder hätten am 24.6.2024 mit koordinierten Erlassen auf die Beschlüsse des BFH reagiert. Werde die Aussetzung bewilligt, müsse der Steuerpflichtige zum Zeitpunkt der Bewilligung zwar substantiierte Angaben zur Höhe des Verkehrswertes machen, aber noch kein Verkehrswertgutachten vorlegen. Als Ergebnis der summarischen Prüfung könnten 50 % des Grundsteuerwerts von der Vollziehung ausgesetzt werden. Die Aussetzung der Vollziehung solle angemessen befristet und der Steuerpflichtige zum Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts innerhalb dieser Frist aufgefordert werden. Als Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts könne regelmäßig ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder von Personen, die von einer staatlichen, staatlich anerkannten oder nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken bestellt oder zertifiziert worden seien, dienen. Das durch den Steuerpflichtigen vorgelegte Gutachten sei für die Feststellung des Grundbesitzwerts nicht bindend, sondern unterliege der Beweiswürdigung durch das Finanzamt. Enthalte das Gutachten Mängel, sei es zurückzuweisen. Das Finanzamt müsse kein Gegengutachten erstellen lassen.

Weiterhin könne als Nachweis ein im gewöhnlichen Geschäftsverkehr innerhalb eines Jahres vor oder nach dem Hauptfeststellungszeitpunkt zustande gekommener Kaufpreis dienen, wenn die maßgeblichen Verhältnisse der wirtschaftlichen Einheit gegenüber den Verhältnissen am Hauptfeststellungszeitpunkt unver-

ändert seien. „Da die Kosten des Gutachtens der Steuerpflichtige tragen muss, ist abzuwägen, ob die mögliche Steuerersparnis diesen finanziellen Aufwand lohnt“, gab Jardin zu bedenken.

Der Gesetzgeber in Nordrhein-Westfalen habe im Rahmen des am 5.7.2024 in Kraft getretenen Gesetzes zur Einführung einer fakultativen Festsetzung differenzierter Hebesätze bei der Grundsteuer in NRW (NWGrStHsG) den Nachweis des niedrigeren gemeinen Werts geregelt. Anders als in Baden-Württemberg beziehe sich dieser Nachweis jedoch nicht nur auf den „tatsächlichen Wert des Grund und Bodens“, sondern auf die gesamte wirtschaftliche Einheit, also auch auf das Gebäude. Allerdings ergäben sich diverse Fragestellungen, welche durch das Gesetz nicht beantwortet würden, beispielsweise ob der Wertermittlungsgegenstand auch subjektiv-persönliche Nutzungsrechte oder eine Reallast beinhalte. Die Reaktion des Bundesgesetzgebers stehe noch aus. Die BFH-Beschlüsse sähen vor, dass Nutzungsrechte und weitere grundstücksbezogene Rechte und Belastungen bei der Ermittlung des niedrigeren gemeinen Werts nur zu berücksichtigen seien, soweit sie nach Inhalt und Entstehung mit der Beschaffenheit der wirtschaftlichen Einheit zusammenhingen. „Es wird nicht klar, welche der grundstücksbezogenen Rechte und Belastungen hier gemeint sind“, so Jardin.

In einem weiteren Themenkomplex widmete sich Jardin dem Nachweis der tatsächlichen kürzeren Nutzungsdauer (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Bei den Einkünften aus Vermietung und Verpachtung sei das Gebäude einer Abnutzung ausgesetzt, Grund und Boden dagegen nicht. Dieser Aufwand werde, soweit er mit der Erzielung von Vermietungseinkünften zusammenhänge, steuerlich über die Absetzung für Abnutzung (AfA) berücksichtigt. Diese sei so zu bemessen, dass die Anschaffungs- und Herstellungskosten nach Ablauf der betriebsgewöhnlichen Nutzungsdauer des Wirtschaftsgutes voll abgesetzt seien. Allerdings gelte es, die unterschiedliche Höhe der AfA-Sätze im Zeitverlauf zu beachten – so liege

beispielsweise der Satz für Gebäude mit Baualter vor 1925 bei 2,5 %, danach bei 2 %. Im Jahr 2022 habe der Gesetzgeber einen Satz von 3 % eingeführt. Die Abschreibung erfolge steuerlich mit einem typisierten AfA-Satz über die entsprechende Nutzungsdauer. Sofern die tatsächliche Nutzungsdauer kürzer sei als die sich aus der Anwendung des AfA-Satzes ergebende Nutzungsdauer, könne in begründeten Ausnahmefällen eine der tatsächlichen Nutzungsdauer entsprechende Abschreibung vorgenommen werden (§ 7 Abs. 4 Satz 2 EStG). Zum Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer könne sich der Steuerpflichtige nach einem Urteil des BFH von 2021 jeder Darlegungsmethode bedienen, die im Einzelfall zur Führung des erforderlichen Nachweises geeignet erscheine. Es sei nicht erforderlich, ein Bausubstanzgutachten vorzulegen. Aus den Darlegungen des Steuerpflichtigen müsse sich allerdings ergeben, welche maßgeblichen Determinanten – z.B. technischer Verschleiß, wirtschaftliche Entwertung, rechtliche Nutzungsbeschränkungen – die Nutzungsdauer im Einzelfall beeinflussen und auf welcher Grundlage der Zeitraum, in dem das maßgebliche Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden könne, mit hinreichender Sicherheit zu schätzen sei. Auszugehen sei regelmäßig von der technischen Nutzungsdauer, also dem Zeitraum, in dem sich das Gebäude substanztechnisch abnutze. Eine mit wirtschaftlicher Entwertung begründete kürzere tatsächliche Nutzungsdauer könne der AfA nur zugrunde gelegt werden, wenn das Gebäude vor Ablauf der technischen Nutzungsdauer objektiv wirtschaftlich verbraucht sei und damit die Möglichkeit einer wirtschaftlich sinnvollen Nutzung oder Verwertung endgültig entfalle.

Der Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG sei durch Vorlage eines Gutachtens eines ö.b.u.v. Sachverständigen für Grundstücksbewertung oder von Personen, die von einer nach DIN EN ISO/IEC 17024 akkreditierten Stelle als Sachverständige oder Gutachter für die Wertermittlung von Grundstücken nach ent-

sprechender Norm zertifiziert worden seien, zu erbringen. Der Gutachtenzweck müsse sich ausdrücklich auf den Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer richten und zwingend die maßgeblichen Determinanten berücksichtigen. Die bloße Übernahme einer Restnutzungsdauer aus einem Verkehrswertgutachten sei nicht als Nachweis einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG geeignet. Auch der alleinige Verweis auf die Modellansätze für die Gesamtnutzungsdauer in Verbindung mit dem Modell zur Ermittlung der Restnutzungsdauer bei Modernisierungen nach der Anlage 1 und 2 der ImmoWertV sei nicht ausreichend. Diese entsprächen nicht der tatsächlichen Gesamt- bzw. Restnutzungsdauer eines einzelnen Gebäudes, sondern stellten Modellansätze dar, die nur im Gesamtkontext einer Verkehrswertermittlung zu sachgerechten Ergebnissen führten. Eine isolierte Verwendung der Modelle bzw. Modellansätze der ImmoWertV bzw. der Anlagen zur ImmoWertV für Zwecke des Nachweises einer kürzeren tatsächlichen Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG sei nicht sachgerecht. Nutzungsdauer im Sinne des § 7 Abs. 4 S. 2 EStG sei gemäß § 11c Abs. 1 S. 1 Einkommensteuer-Durchführungsverordnung (EStDV) der Zeitraum, in dem ein Gebäude voraussichtlich seiner Zweckbestimmung entsprechend genutzt werden könne. Derzeit sei geplant, diese Nachweismöglichkeit erheblich einzuschränken. Die Pläne sähen vor, dass die an der tatsächlichen Nutzungsdauer orientierte AfA künftig nur noch dann anstelle der regulären AfA vorgenommen werden könne, wenn eine tatsächliche Nutzungsdauer von weniger als 20 % der in § 7 Abs. 4 Satz 2 EStG genannten Abschreibungszeiträume (33 Jahre, 50 Jahre, 40 Jahre) nachgewiesen werde. „Damit wäre der Nachweis faktisch nicht mehr möglich, da derart kurze Nutzungsdauern in der Praxis selten sind“, stellte Jardin fest.

SAP Garden München – Projektentwicklung, Konzeptstudie, Immobilienbewertung

Nach dem Abriss des alten Olympiastadions begann die Planung für

die moderne Multifunktionshalle SAP Garden München, die im Herbst 2024 nach vierjähriger Bauzeit eröffnete. **Andreas Mayer** und **Peter Novak** stellten als Vertreter des Eigentümers, der Red Bull Stadion München Gesellschaft, die Projektentwicklung vor. Prof. Dr. **Marco Wölfle**, akademischer Leiter des Freiburger Center für Real Estate Studies (CRES), **Jan Mayer**, wissenschaftlicher Mitarbeiter am CRES, und **Stephan Zehnter**, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung, schilderten im Anschluss, wie sie bei der Bewertung dieser Super-Location vorgehen. Sobald die finale Ausfertigung der Studie vorliegt, wird diese ausführlich vorgestellt.

Immobilienmärkte im Krisenumfeld

„Bei meinem Vortrag im Jahr 2018 in diesem Haus hatten wir noch rosigere Zeiten mit Nullzinspolitik, aber Immobilienpreise, die durch die Decke gingen“, erinnerte Prof. Dr. **Harald Nitsch**, Studiengangsleiter Immobilienwirtschaft, Duale Hochschule Baden-Württemberg (DHBW) Mannheim, an seine damaligen Ausführungen. Seither kämpften Bevölkerung, Wirtschaft und Immobilienmärkte mit den externen Schocks von Corona-Pandemie und Ukraine-Krieg. Die daraus resultierenden Störungen der Lieferketten, die Energiekrise und die stark zulegenden Preise hätten zu einer massiv steigenden Inflation geführt, deren Niveau deutlich über der von der EZB angepeilten Zielinflationsrate von 2 % gelegen habe. Dieses Zielniveau basiere auf der Idee des Gleichgewichtswerts für Zinsen, die auf den schwedischen Ökonomen Knut Wicksell zurückgehe. Dieser habe Inflation und Deflation für gleichermaßen schädlich gehalten. In seinem Hauptwerk Geldzins und Güterpreise habe er 1898 erstmals zwischen Marktzins und natürlichem Zins unterschieden. Der natürliche Zins bringe in einer geldlosen Wirtschaft Ersparnis und Investition zusammen. Preisstabilität herrsche bei einer Übereinstimmung von Marktzins und natürlichem Zins. Dauerhaft könne der Marktzins nicht unter dem natürlichen Zins gehalten werden. Eine moderne Interpretation des natürlichen Zinses stelle

der vom US-Ökonomen John B. Taylor aus dem Zielwert der US-amerikanischen Zentralbank FED für den kurzfristigen Zinssatz auf dem Geldmarkt abgeleiteten Zinssatz dar. Taylor habe 2 % als Zielinflationsrate und den langfristigen realen Gleichgewichtszinssatz angenommen. Diese Zielinflationsrate strebe auch die EZB an. Ausgehend von einem langfristigen Wachstum des Bruttoinlandsprodukts (BIP) von 2 % sowie einer Inflation von 2 % stelle ein Zins von rd. 4 % ein Normalzinsniveau dar.

In Anlehnung an das DiPasquale-Wheaton-Modell ging der Referent auf die vier sich beeinflussenden Bereiche Mietmarkt, Bestandsentwicklung, Neubautätigkeit und Bestandsmarkt ein. Eine Immobilie sei ein Vermögensgut. An den Immobilienmärkten stehe der Neubaumarkt in Konkurrenz mit dem Bestandsmarkt. Die Kenngröße „Tobins q“ zeige, ob es sinnvoller sei, neu zu bauen oder Bestandsimmobilien zu kaufen. Der Wert 1 stelle dabei das theoretische Gleichgewicht dar. Falle der Zähler größer aus als der Nenner, lohne sich der Neubau. Die Kenngröße sei als obere Spanne eines Zyklus zu verstehen. Dabei gestalte es sich schwierig, vorübergehende Abweichungen von strukturellen Änderungen abzugrenzen. Eine Nullzinspolitik bedeute, dass im Hinblick auf die künftigen Mieterträge keine Abzinsung erfolge, die heutigen Mieten dadurch mehr wert seien, mit der Folge zunehmender Neubauzahlen und stark steigender Immobilienpreise. Die Corona-Pandemie habe durch Lockdowns, Unsicherheiten, eine Unterbrechung der Lieferketten und höhere Baukosten zu Störungen der Angebotsseite, aber auch der Nachfrageseite geführt, wenn auch mit großen sektoralen Unterschieden. In Zeiten der Nullzinspolitik seien die höheren Kosten durch das „billige Geld“ ausgeglichen worden. Mit dem Angriffskrieg Russlands auf die Ukraine sei auf der Angebotsseite ein Energiepreisschock ausgelöst worden und manche Produkte wie Weizen, Nickel, Palladium und Titan hätten nicht mehr zur Verfügung gestanden. Der Krieg habe das Angebot verknappt und verteuert, der Angebotschock zu einem Rückgang des Outputs in der Volkswirtschaft ge-

führt, mit der Folge eines sinkenden Wachstums und einer schwachen Konjunktur. „Der EZB blieb nur die Wahl zwischen Pest und Cholera. Gibt sie mehr Geld in die Volkswirtschaft, um die Output-Krise abzuwenden, bekommt sie auf der anderen Seite steigende Preise und ein Problem mit der Inflationsbekämpfung. Im umgekehrten Fall bekämpft sie die Inflation, verschärft aber die Krise der Volkswirtschaft weiter“, erläuterte Prof. Nitsch. Angesichts der hohen Inflation habe die EZB zur Sicherung der Geldstabilität mit Zinserhöhungen gegengesteuert und in einem relativ kurzen Zeitraum das Zinsniveau von 0 auf 4,5 % erhöht. „Das Problem war also nicht so sehr die Rückkehr zu einem normalen Zinsniveau, sondern die Geschwindigkeit der Erhöhung. Ähnlich wie ein Taucher, der aus großer Tiefe zu schnell auftaucht, leidet der Immobiliensektor an der Taucherkrankheit“, führte Prof. Nitsch aus. Die Akteure der Immobilienmärkte seien in der Folge in eine Art Schockstarre verfallen, die Transaktionen deutlich zurückgegangen. Die Zinserhöhungen der EZB habe angesichts sinkender Marktpreise bei weiterhin hohen Baukosten die Attraktivität der Neubautätigkeit sinken lassen.

Als Lösungsansatz für Bauträger und Projektentwickler formulierte Prof. Nitsch die Anpassung der Tätigkeitsschwerpunkte durch eine stärkere Fokussierung auf den Bestandsmarkt, die Erhöhung der Leistungsfähigkeit durch den Einsatz innovativer Technologien wie Building Information Modelling (BIM) sowie die Senkung der Produktionskosten durch serielles Bauen. Die Politik könne den schwächelnden Neubau zudem mit der Senkung von Baustandards unterstützen.

Gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung und sozialgerechte Bodennutzung

„Für die Stadtentwicklung stellen gegenwärtig die Wohnungsversorgung, der Klimaschutz und die Klimafolgenanpassung, der soziale Zusammenhalt in den Quartieren, die Umstellung auf erneuerbare Energien und die Verkehrswende erhebliche Herausforderungen dar. Für die

Transformation, den Umbau und die Erneuerung der Städte und auch der Dörfer wird das unumstrittene Leitbild der Nachhaltigkeit um die Anforderungen der Resilienz erweitert. Dabei rückt der im Städtebaurecht normierte sozialstaatliche Auftrag in den Fokus, wonach die Gemeinden mit der Bauleitplanung eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten sollen“, berichtete Prof. Dr. **Theo Kötter**, Professor für Städtebau und Bodennutzung der Rheinischen Friedrich-Wilhelms-Universität Bonn. Inzwischen seien eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung in Politik und Verwaltung, Rechtsprechung und großen Teilen der Gesellschaft weithin anerkannte Ziele, deren Erreichung indessen durch die dynamisch steigenden Bodenpreise zunehmend erschwert werde. Die Bodenwerte für baureifes Land bzw. Rohbauland seien in Deutschland seit 1962 im Schnitt stetig gestiegen. Im Jahr 2023 lasse sich erstmals ein Stopp dieses Trends beobachten. Es bestehe sowohl zeitlich als auch räumlich eine starke Dynamik, vor allem in den Hotspots der Großstädte, in denen die Bodenpreise erheblich über dem Durchschnitt des Umlandes lägen. Der Grundstückspreis sei ein Faktor, der die Wohnkosten am Ende stark beeinflusse. Die höchsten Bodenpreise ließen sich in München beobachten. Hier koste der Quadratmeter für den MFH-Bau durchschnittlich 4.600 €, in den Toplagen sogar noch deutlich mehr. Diese Entwicklung stelle im Hinblick auf das Thema bezahlbares Wohnen eine Herausforderung für die Stadtentwicklung dar, da die Bodenpreise 50 % und mehr der Herstellungskosten einer Wohnung ausmachten. Das spiegle sich in den Mieten wider. Über die Stellschraube der aktiven Bodenpolitik könnten die Kommunen hier gegensteuern.

Die Bevölkerungsdichte werde sich vor allem aufgrund der Wanderungsbewegungen künftig weiter differenzieren, wachsenden Kommunen stünden schrumpfende gegenüber. Für die Wohnungsnachfrage sei vor allem die Entwicklung der Haushaltszahlen entscheidend. Schon heute liege der Anteil der Einpersonenhaushalte in

den Großstädten bei mehr als 50 %. Besonderer Handlungsbedarf bestehe in den räumlichen Hotspots für Haushalte mit geringerem Einkommen. In diesem Segment lasse sich ein Marktversagen beobachten. Der Anteil der Wohnkosten am Einkommen privater Haushalte habe im Jahr 2023 bei 25,2 % gelegen, bei den armutsgefährdeten Haushalten – Haushalte mit weniger als 60 % des mittleren Einkommens aller Haushalte – allerdings bei 45,8 %. Für diese Gruppen bedürfe es eines öffentlich geförderten Wohnungsbaus. Das Bundesverfassungsgericht (BverfG) habe bereits 1967 in einem Beschluss auf die Unvermehrbarkeit von Grund und Boden und die Sozialpflichtigkeit bei dessen Nutzung abgestellt. Die Gewährleistung privaten Eigentums verbunden mit der Gemeinwohlverpflichtung des Eigentums an Grund und Boden hätten als Grundrechte einen herausgehobenen Stellenwert. Kommunen komme die Aufgabe zu, bei der Ausübung ihrer Planungshoheit die Interessen der Allgemeinheit angemessen zu berücksichtigen. Der städtebauliche Planungsansatz des § 1 Abs. 5 BauGB verpflichte Kommunen dazu, bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringe, sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu gewährleisten. Die Konkretisierung des Leitbegriffs der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung sowie des sozialstaatlichen Auftrags des Städtebaus erfolge durch das Abwägungsgebot zwischen den Interessen der unterschiedlichen Akteure der Baulandentwicklung, zu dem auch das Wohl der Allgemeinheit gehöre. Abwägungsmängel könnten zur Ungültigkeit eines Bebauungsplans führen. Gemeinwohlbelange erschöpften sich nicht im Thema bezahlbares Wohnen. Es gehe auch um die Reduzierung der Neuinanspruchnahme von Freiraum für Siedlungs- und Verkehrszwecke. Bis 2030 solle sich die Neuausweisung für diese Flächen in Deutschland auf 30 ha/Tag reduzieren. Die EU strebe an, bis 2050 ein Netto-Null-Ziel, d.h.

eine komplette Flächenkreislaufwirtschaft, zu erreichen. „Ich bin allerdings skeptisch, ob das funktionieren kann“, sagte Prof. Kötter.

Eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung und eine sozialgerechte Bodennutzung könnten auch aus wohlfahrtsökonomischer Sicht hergeleitet werden. Im wissenschaftlichen Diskurs sei dafür der Begriff der Stadttrendite eingeführt worden, die grundsätzlich die Summe von Vorteilsüberschüssen für die Stadt innerhalb eines bestimmten Zeitraumes umfasse. Dazu gehörten positive externe Effekte für die Stadt, insbesondere betriebs- und stadtwirtschaftliche sowie soziale und ökologische Wirkungen. Ein dritter Ansatz setze auf die Förderung der Wohnungsgemeinnützigkeit. Diese sei zwar im Jahr 1990 abgeschafft worden, aktuell werde jedoch, wenn auch kontrovers, über eine Wiedereinführung diskutiert.

Als Option zur Steuerung von Allgemeinwohlbelangen stünde Kommunen das Instrument der aktiven Bodenpolitik zur Verfügung. Eine aktive Bodenpolitik bedeute, dass eine Kommune den gesamten Prozess von der Baulandentwicklung bis zur Realisierung mit dem quantitativen und qualitativen Ziel der gemeinwohlorientierten Stadtentwicklung steuere. Von hoher Bedeutung sei dabei eine strategische Bodenvorratspolitik. Die Stadt Ulm betreibe diese Strategie seit langer Zeit systematisch. Baulandentwicklung finde mit der Stadt als Eigentümerin statt. Deshalb erfolge dort in der Regel ein Zwischenerwerb durch die Stadt. Auch andere Städte und Gemeinden hätten inzwischen kommunale Baulandstrategien, mit dem Ziel, die Anforderungen einer gemeinwohlorientierten und sozialgerechten Bodennutzung zu verwirklichen, entwickelt und erfolgreich angewendet. Als wesentliche Ziele der Modelle seien die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum und die Nutzung der planungs- und maßnahmenbedingten Bodenwertsteigerungen, die durch öffentliche Investitionen bewirkt würden, zur Finanzierung der städtebaulichen Entwicklungsaufwendungen und Folgekosten zu nennen. Mit einem Baulandmodell legten Gemeinden eine grundsätzliche Strategie

für die kommunale Baulandentwicklung und für das Flächenmanagement ein verbindliches Regelwerk für das gesamte Gemeindegebiet fest. Die Modelle sähen für die Verwirklichung einer sozialgerechten Bodennutzung durch neues Baurecht sowohl einen Zwischenerwerb von Flächen im Plangebiet als auch vielfältige Kooperationen mit den Planungsbegünstigten durch städtebauliche Verträge gemäß § 11 BauGB vor. Die Schaffung von Planungsrecht durch die Gemeinde erfolge erst dann, wenn die Planungsbegünstigten den Regelungen des Baulandmodells zustimmten und mitwirkungsbereit seien. Neben der Steuerung durch den Bebauungsplan würden weitere Ziele, deren planungsrechtliche Realisierung nicht möglich sei, durch städtebaulichen Vertrag oder beim Zwischenerwerb durch die Gemeinde durch Konzeptvergabe und Grundstückskaufvertrag umgesetzt.

Für städtebauliche Verträge gelte keine Vertragsfreiheit. Es gälten vielmehr klare, auch durch die Rechtsprechung definierte Leitplanken. Zu diesen zähle das Kopplungsverbot, das verhindere, dass Behörden von Bürgern unangemessene oder nicht sachlich begründete Gegenleistungen für ihre hoheitlichen Leistungen forderten. Zudem müsse ein kausaler, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zwischen den vereinbarten Leistungen der Planungsbegünstigten und der städtebaulichen Maßnahme bestehen. Im Rahmen des Gleichbehandlungsgebots seien Aufwendungen der Planungsbegünstigten entsprechend ihren individuellen Vorteilen aufgrund des geschaffenen Planungsrechts gerecht zuzuordnen. Die übertragenen Kosten müssten den gesamten Umständen nach angemessen sein. Eine Abschöpfung von Bodenwertsteigerungen ohne Bezug zu den der Gemeinde tatsächlich entstehenden ursächlichen Kosten für das Baugebiet sei nicht zulässig. In der kommunalen Praxis hätten sich zur Abschöpfung der planungsbedingten Bodenwertsteigerungen Kappungsgrenzen z.B. bei einem Drittel der Nettobodenwertsteigerung bewährt, um die Mitwirkungsbereitschaft der Eigentümer zu sichern und ihnen Investitionsanreize zu bieten. Die Kappungsgrenzen berücksichtigten zugleich Unsicherhei-

ten bei der Ermittlung der Anfangs- und Endwerte und stießen in der Praxis auf hohe Akzeptanz. Auch die zeitlichen Bindungen im geförderten sozialen Wohnungsbau seien unter dem Gesichtspunkt der Angemessenheit zu beurteilen.

Während zum Einfluss von Baulandmodellen auf den Wert des werdenen Baulandes inzwischen empirische Untersuchungen vorlägen, fehle es an einem validen methodischen Ansatz zur Quantifizierung der Einflüsse von Miet- und Belegungsbindungen. Nach § 46 Abs. 2 ImmoWertV könnten miet-, pacht- und wohnungsrechtliche Bindungen den Wert des begünstigten oder belasteten Grundstücks beeinflussen. Eine Methode zur Quantifizierung der Einflüsse setze auf den deduktiven Preisvergleich nach modifiziertem Residualverfahren, eine andere auf das vereinfachte Ertragswertverfahren nach § 29 ImmoWertV. Mietpreis- und Belegungsbindungen führten im Vergleich zum freifinanzierten Wohnungsbau zu reduzierten Mieteinnahmen und damit für die Dauer der Bindung zu geringeren Erträgen. Dieser Effekt schlage sich im Bodenwert des Grundstücks nieder und bewirke im Vergleich zu einem ansonsten hinsichtlich der wertrelevanten Merkmale und der Bebauung identischen Grundstück, das mit Gebäuden für den freifinanzierten Wohnungsbau bebaut und genutzt werden könne, einen geringeren Bodenwert. Dieser Bodenwertunterschied lasse sich anhand der Differenz der Ertragswerte des Grundstücks mit und ohne Bindung in Abhängigkeit der Bindungsdauer ermitteln. Der Unterschied der Ertragswerte korreliere mit dem Minderwert des Grundstücks, der beim deduktiven Preisvergleich für die Ermittlung des Bodenwertes für das werdende Bauland ebenso wie die sonstigen Entwicklungskosten von dem Wert des baureifen Landes abzuziehen sei. Im Falle einer öffentlichen Förderung seien die monetären Fördervorteile zu kapitalisieren und dem Bodenwert erhöhend hinzuzurechnen. Allerdings leiteten die Gutachterausschüsse bisher noch keine Marktanpassungsfaktoren für Wohnbauland mit Mietpreis- und

Belegungsbindungen ab. „Die Transparenz des Teilmarktes für Grundstücke mit Mietpreis- und Belegungsbindungen sollte künftig durch eine systematische Erfassung und Analyse der entsprechenden Grundstückskauffälle in den Kaufpreissammlungen durch die Gutachterausschüsse erhöht werden“, forderte Prof. Kötter. Dies sei vor allem angesichts des steigenden Anteils der benötigten Wohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen dringend erforderlich. Weiterhin sei nach dem Auslaufen der Bindung die Phase zur Anpassung der Miete auf die ortsübliche Miete im freifinanzierten Wohnungsbau sowie auch die typischen Bewirtschaftungskosten der Gebäude mit Bindungen zu berücksichtigen, die von den üblicherweise vorgenommenen Ansätzen abweichen könnten.

Baulandmodelle seien ein bedeutender Ansatz der aktiven Bodenpolitik für eine gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung. Nach den bisherigen Analysen führten Baulandmodelle dann nicht zur Erhöhung der Bodenwerte für baureifes Land, wenn die Akteure die zu erwartenden Kostenbeteiligungen als Aufwendungen der Baulandentwicklung beim Erwerb des werdenen Baulandes berücksichtigten. Bodenpreisdämpfende Effekte seien vor allem dann gegeben, wenn das Baulandmodell klare und einfache Regelungen bezüglich der kostenrelevanten Bindungen und Lasten aufweise und damit Kostentransparenz schaffe, konsequent bei allen Akteuren nach dem Gleichbehandlungsgrundsatz Anwendung finde, auf Dauer angelegt sei und damit eine verlässliche Planungs- und Entscheidungsgrundlage darstelle. Zudem gelte es, das Modell in einem partizipativen Verfahren mit allen Akteuren zu entwickeln und mit großem Konsens im Stadt- bzw. Gemeinderat zu beschließen. „Im Hinblick auf die aktuelle Zukunftsaufgabe Innenentwicklung bedarf es einer Weiterentwicklung nicht nur der kooperativen Ansätze, sondern vor allem einer Schärfung und Ergänzung des städtebaulichen Instrumentariums im BauGB“, forderte Prof. Kötter.

Nachnutzung von Kaufhäusern

„Die zahlreichen Schließungen von Warenhäusern haben nicht nur die Diskussion über die Auswirkungen auf die Innenstädte befeuert, sondern auch die Möglichkeiten der Nach- bzw. Umnutzungen in den Fokus des öffentlichen Interesses gerückt“, erläuterte **Thomas Abraham**, Researcher bei Empirica. Im Auftrag des Zentralen Immobilienausschusses (ZIA) habe das Institut bundesweit geschlossene Kaufhäuser erfasst und den Umnutzungsprozess – teilweise über einen Rückbau – in anderweitig genutzten Immobilien untersucht. Seit Ende der 1990er-Jahre seien in Deutschland 131 Warenhäuser der Ketten Karstadt, Hertie, Kaufhof, Horten, Galeria geschlossen worden. 87 % davon (114) stellten eigenständige Gebäude dar, 13 % bildeten einen Teil von Einkaufszentren. Ein räumlicher Schwerpunkt sei Nordrhein-Westfalen und dort das Ruhrgebiet und die Rheinschiene. Von den in Deutschland geschlossenen Kaufhäusern in eigenständigen Gebäuden sind 80 % (90) noch erhalten. 20 % (24) seien abgerissen worden oder ein Abriss sei geplant. Knapp zwei Drittel (63 %) der erhaltenen 90 ehemaligen Kaufhäuser in eigenständigen Gebäuden würden zum Zeitpunkt der Analyse (Juli 2023) genutzt oder befänden sich im Umbau. Ein Drittel der Immobilien stehe leer. Dabei stünden fast nur Häuser leer, die in den 2020er-Jahren geschlossen worden seien.

Die Notwendigkeit, ehemalige Kaufhäuser wieder möglichst schnell einer funktionierenden Nachnutzung zuzuführen, bestehe sowohl auf der Eigentümerseite als auch bei der jeweiligen Kommune. Die meisten nachgenutzten Kaufhäuser, mehr als zwei Drittel aller Häuser, lägen auf Grundstücken, die planungsrechtlich als Kerngebiet festgelegt seien. Die übrigen Häuser seien vor allem der Kategorie Sondergebiet zugeordnet. Nach den planungsrechtlichen Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sei Wohnen im Kerngebiet möglich, wenn es sich um Betriebswohnungen handle, es ausnahmsweise als zulässig angesehen werde oder besondere städtebauliche Gründe

dies rechtfertigten. So könne festgesetzt werden, dass oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig seien oder in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschossfläche oder eine bestimmte Größe der Geschossfläche für Wohnungen zu verwenden sei.

Wohnen spiele in den Kaufhäusern großer Warenhausketten, die in den vergangenen zwanzig Jahren in Deutschland nachgenutzt worden seien, keine große Rolle. Nur in acht von 56 nachgenutzten Kaufhäusern seien Wohnungen realisiert worden. Dabei handle es sich ausschließlich um Mixed-Use-Immobilien. Ehemalige Kaufhäuser hätten insgesamt betrachtet zwar einen Teil ihrer Handelsfunktion verloren, seien aber nach wie vor wichtige Standorte des innerstädtischen Einzelhandels. Lediglich ein ehemaliges Kaufhaus sei komplett einer Büronutzung zugeführt worden. Alle anderen Häuser stellten heute entweder vollständige Einzelhandelsimmobilien (mit einer Mischung verschiedener Handelsangebote) oder gemischt genutzte Objekte dar. Der Anteil an Mixed-Use-Immobilien liege bei 50 %. Bei den Mixed-Use-Immobilien kämen – neben dem Einzelhandel – Büro, Gastronomie und Dienstleistungen am häufigsten vor. Von den acht nachgenutzten Kaufhäusern, in denen auch Wohnungen realisiert worden seien, lägen fünf Immobilien im Kerngebiet. Mit der Ausnahme eines Projektes in Mannheim (New 7) sei der Anteil der Wohnfläche an der Gesamtfläche der nachgenutzten Immobilie mit 20 bis ca. 25 % untergeordnet.

Die neun zur Analyse herangezogenen Fallbeispiele betrachteten Objekte in Mannheim, München, Cottbus, Neubrandenburg, Bottrop, Herne, Trier, Leipzig und Flensburg. Die Analyse dieser Fallbeispiele zeige eine große Bandbreite bei der Dauer des Umnutzungsprozesses. Bei den Warenhäusern, deren Umnutzung abgeschlossen sei bzw. absehbar abgeschlossen sein werde (drei Projekte: Herne, Mannheim, Leipzig), reiche der Zeitraum von der Schließung des vormaligen Warenhauses bis zur Fertigstellung der umgenutzten Immobili-

lie von 4,5 Jahren (in Leipzig) bis elf Jahren (in Herne). Der gesamte Entwicklungszeitraum unterteile sich in die Phasen Schließung des Warenhauses bis zur Entwicklung eines Nachnutzungskonzeptes, den Zeitraum bis zur Baugenehmigung und den Zeitraum des Umbaus. In allen Phasen könne es aus unterschiedlichen Gründen zu Verzögerungen kommen. Als mögliche Ursachen nannte der Referent zu hohe Kaufpreisvorstellungen, fehlende Wirtschaftlichkeit einer Nachnutzung beispielsweise durch zu hohe Umbaukosten, geringe erzielbare Erträge und hohe Opportunitätskosten.

Auf den ersten Blick erscheine eine Umnutzung eines Kaufhauses in Wohnungen eine naheliegende Option. Allerdings stelle sich die Umnutzung eines Warenhauses in Wohnraum aus verschiedenen Gründen grundsätzlich schwieriger dar als etwa die Umnutzung eines Bürogebäudes in Wohnungen. Aus der Kombination des Gebäudetyps Kaufhaus als großformatiger rechteckiger oder quadratischer Gebäudetyp mit hohen Raumtiefen und einer für Wohnen unzureichenden natürlichen Belichtung der Innenbereiche sowie den bauordnungsrechtlichen und baunebenrechtlichen Anforderungen, die im Rahmen eines Umbaus berücksichtigt werden müssten, resultierten hohe Umbaukosten für die Herstellung von Wohnungen in ehemaligen Kaufhäusern, gerade weil der Bestandsschutz beim Umbau weg falle. Der wegfallende Bestandsschutz führe dazu, dass sich insbesondere durch die schärferen Vorschriften bei Brandschutz, Lärmschutz und Statik die Umbaukosten erhöhten. Das Wohnen in der Innenstadt sei zudem nicht überall attraktiv und nachgefragt. In vielen Städten erweise sich die Innenstadt als eher schlechtere Wohnlage. Daher seien dort auch die erzielbaren Erträge niedrig. Komme hinzu, dass auch die Stadt bzw. die Region geringe Mieten und Kaufpreise für Wohnen aufweise, sei eine Umnutzung in Wohnen in solchen Objekten keine wirtschaftlich tragfähige Option. Im Rahmen des Umnutzungsgeschehens in Deutschland spiele Wohnen in ehemaligen Kaufhäusern daher keine Rolle.

Smarter Umgang mit Behörden als Erfolgsfaktor von Bauprojekten

„Von der Projektidee bis zum Erstbezug gibt es viele Stationen, die mit Behördenkontakten verbunden sind. Dort will ich mit meinem Vortrag einhaken und meine Praxiserfahrungen aufseiten der Behörden sowie aufseiten der privaten Projektpartner einbringen“, führte Dr. **Klaus-Michael Dengler**, ehemaliger CEO des Münchner Wohnungsbaukonzerns Gewofag, davor stellvertretender Stadtbaurat der Stadt München, aus. Behörden erfänden keine Regelungen wie Verordnungen und Gesetze, sondern vollzögen diese, wobei es dabei durchaus Spielräume gebe, die auch genutzt werden sollten. Freundliche Hartnäckigkeit könne dabei helfen. Behördenmitarbeitende honorierten den Einsatz der Führungsebene. Dabei komme es nicht auf die Größe oder Bedeutung des Büros oder des Unternehmens an. Ein direkter Kontakt zu den Mitarbeitenden auf Sachbearbeitungsebene werde positiv wahrgenommen, sowohl von den Mitarbeitenden als auch von der Führungsebene der Behörde. Die Mitwirkung von Rechtsanwälten und Architekten sei uneingeschränkt hilfreich, wenn diese auf Augenhöhe mit den Behördenmitarbeitenden agierten. Schriftliche Zusicherungen im technischen Sinne von § 38 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) vermieden Mitarbeiter von Behörden aus Haftungsgründen. Sei beispielsweise vor dem Erlass des zugesicherten Verwaltungsaktes die Anhörung Beteiligter oder die Mitwirkung einer anderen Behörde oder eines Ausschusses aufgrund einer Rechtsvorschrift erforderlich, so dürfe die Zusicherung erst nach Anhörung der Beteiligten oder nach Mitwirkung dieser Behörde oder des Ausschusses gegeben werden. Diese „Ur-Angst“ sei besonders in Baugenehmigungsbehörden verbreitet. Behördengespräche sollten durch den Bauwilligen möglichst immer protokolliert werden, allerdings dürfe keine dadurch ausgelöste schriftliche Zusicherung durch Gegenzeichnung erwartet werden. Die mündliche Vertrauensbasis sei daher oft das Maximum an möglicher Verbindlichkeit.

Zur Abklärung der grundsätzlichen Bebaubarkeit und der Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks sei ein möglichst frühzeitiger Kontakt mit den sachbearbeitenden Behördenmitarbeitenden empfehlenswert. Ein unverbindliches Behördengespräch könne bereits einen Fingerzeig für die Realisierbarkeit eines Projekts geben. „Es sollten möglichst gemeinsame Termine mit Planungs- und Genehmigungsbehörde stattfinden, da diese häufig unterschiedliche Ansichten vertreten, auch wenn der Organisationsaufwand größer ist“, berichtete Dengler. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens prüfe die Behörde, ob öffentlich-rechtliche Vorschriften, zu denen auch die artenschutzrechtlichen Bestimmungen zählten, dem Vorhaben entgegenstünden. Daher gelte es, mögliche „Projekt-Stopper“ wie Fledermäuse, Zauneidechsen, Schwarzstörche, Uhus, Kammolche oder die blaüflügeligen Ödlandschrecken zu erkennen, zu identifizieren und das Vorgehen mit der zuständigen Behörde so früh wie möglich abzuklären. Hinsichtlich der Beantragung von Wohnungsbauförderung, Städtebauförderung oder denkmalrechtlicher Förderung sei es hilfreich, die zuständige Förderbehörde möglichst frühzeitig zu kontaktieren, um Förderhindernisse zu vermeiden. So könne ein Beginn der Maßnahmen vor Erlass eines Förderbescheids zum Verlust der Förderung führen. Zur Abklärung der konkreten Bebaubarkeit und der Bebauungsmöglichkeiten des Grundstücks, beispielsweise wenn kein Bebauungsplan vorhanden sei und Zweifel an der Bebaubarkeit gemäß § 34 BauGB bestünden, werde die Sachbearbeitungsebene meist verlassen. Dann sei es oft hilfreich, wenn die sachbearbeitenden Behördenmitarbeiter mit kurzen Argumentationspapieren versorgt würden, die diesen den Vortrag in Behördengremien erleichtere. Falls ein Bebauungsplanverfahren erforderlich werde, gelte es in aller Regel, eine Vielzahl von Fachgutachten auf den Weg zu bringen und möglicherweise weitere Behörden und Dritte zu beteiligen. Zudem trete das Projekt in das Licht der Öffentlichkeit und berge damit Unsicherheiten zu Fragen der Akzeptanz dieses Vorhabens. In diesen Fällen sei als Option ein vorhabenbezogener Bebauungsplan mit einem Vorhaben-

und Erschließungsplan in Erwägung ziehen, falls das Projekt auf jeden Fall realisiert werden solle und die Finanzierung gesichert sei. Da ein Bebauungsplanverfahren einige Jahre dauern könne – eine Analyse von bulwiengesa habe für Berlin im Zeitraum von 1998 bis 2023 eine durchschnittliche Laufzeit der Bebauungsplanverfahren von 9,1 Jahren ergeben – und die Investoren in aller Regel großes Interesse an einer schnell erteilten Baugenehmigung hätten, könne gemäß § 33 BauGB ein Vorhaben unter bestimmten Voraussetzungen bereits vor Rechtsverbindlichkeit eines Bebauungsplans genehmigt werden. Die Norm diene dem vorgezogenen Realisierungsinteresse des Bauherrn. Im Zeitraum der Bauphase stellten Nachbar-Beschwerden gegen ein Vorhaben den Hauptauslöser für die Forderung nach bauaufsichtlichen Maßnahmen dar. Ein Bauordnungsverfahren diene dazu, bereits begangene oder noch andauernde Verstöße gegen die öffentlich-rechtlichen Bauvorschriften abzuwehren. Die Bauaufsichtsbehörden könnten insbesondere Baueinstellungsverfügungen, Baubeseitigungsanordnungen und Nutzungsuntersagungen verfügen. Daher sei es ratsam, die Kommunikation mit tatsächlichen und gefühlten Nachbarn zu führen. Je größer, komplexer und umstrittener das Vorhaben, desto mehr Kommunikationsaufwand sei erforderlich. Zudem sei die Einbeziehung der Bauaufsichtsbehörde durch rechtzeitige Information hilfreich.

Erbengemeinschaften – wer blockiert am häufigsten?

„Hinterlässt ein Erblasser mehrere Erben, gleich ob aufgrund einer testamentarischen Verfügung oder aufgrund gesetzlicher Erbfolge, so wird gemäß § 2032 BGB aus dem Nachlass gemeinschaftliches Vermögen der Erben. Es entsteht die Erbengemeinschaft“, erläuterte Nico Bergerhoff, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Immobilienkanzlei in Freiburg Rechtsanwälte. Keiner der Erben könne allein über den Nachlass verfügen. § 2033 BGB ermögliche es den Erben lediglich, über ihren Anteil am Nachlass insgesamt zu verfügen, diesen also beispielsweise zu veräußern. Dies beziehe sich gemäß § 2033 Abs. 2 BGB

jedoch ausdrücklich nicht auf einzelne Nachlassgegenstände, sondern eben nur auf den ideellen Anteil am gesamten Nachlass. Die Verwaltung der Erbengemeinschaft regle § 2038 Abs. 1 BGB. Demnach stehe die Verwaltung des Nachlasses grundsätzlich allen Erben gemeinschaftlich zu. Darüber hinaus bestehe eine Mitwirkungspflicht des einzelnen Miterben an Maßnahmen der ordnungsgemäßen Verwaltung. Nur für notwendige Maßnahmen der Erhaltung könne der einzelne Miterbe ohne die Mitwirkung der anderen Entscheidungen treffen.

Im Hinblick auf die Verfügung über den Nachlass sehe § 2040 Abs. 1 BGB vor, dass über einen Nachlassgegenstand nur gemeinschaftlich verfügt werden könne. Gemeinschaftlich im Sinne dieser Vorschrift bedeute, dass nicht eine Mehrheit der Erben über einen Nachlassgegenstand verfüge, sondern alle Erben gemeinschaftlich. Die Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft könne gemäß § 2042 BGB von jedem einzelnen Miterben verlangt werden, sofern der Erblasser testamentarisch nicht die Auseinandersetzung am gesamten Nachlass oder einzelnen Nachlassgegenständen ausgeschlossen habe. Eine derartige Regelung binde die Erben gemäß § 2044 Abs. 2 BGB jedoch maximal 30 Jahre.

„Die wohl häufigsten Gründe für Uneinigkeit innerhalb von Erbengemeinschaften basieren auf den unterschiedlichen Interessen der Miterben. Während eine Fraktion die Erhaltung des Gebäudes als Familieneigentum erkämpfen will, sind die Interessen der anderen auf dessen Verwertung und die sich daraus ergebende wirtschaftliche Flexibilität gerichtet“, so Bergerhoff. Darüber hinaus seien häufig unterschiedliche wirtschaftliche Erwartungen, emotionale Faktoren und familiäre Dynamiken Grund für Uneinigkeit untereinander. Ausgehend von diesen Überlegungen ließen sich typische „Blockierer“ innerhalb einer Erbengemeinschaft differenzieren. Der wirtschaftlich motivierte Erbe beabsichtige, einen möglichst hohen wirtschaftlichen Ertrag aus dem Nachlass zu ziehen. Dies könne sich einerseits im Wunsch auf eine möglichst schnelle Veräußerung, andererseits in dem Wunsch, das Eigentum zu halten, äu-

ßern, da auf eine Wertsteigerung spekuliert werde. Der unentschlossene Erbe zögere Entscheidungen generell hinaus. Der emotionale Erbe weise in der Regel eine starke sentimentale Bindung an die Erbstücke auf und sei nicht bereit, sich von diesen zu trennen, weil damit das Gefühl verbunden sei, sich von Erinnerungen zu trennen. Der kontrollierende Erbe wolle am liebsten alle Entscheidungen selbst treffen und die Kontrolle über alle Entscheidungen in der Hand halten. Dies stoße die übrigen Erben häufig vor den Kopf, sodass es zu Widerstand und Misstrauen unter den Erben komme. Der abwesende Erbe reagiere nicht auf Kommunikationsversuche, im schlimmsten Fall sei er gar nicht erreichbar. Dadurch träten erhebliche Verzögerungen, wenn nicht gar eine Verhinderung der notwendigen Prozesse zur Nachlassauseinandersetzung ein.

Die Verzögerung der Nachlassabwicklung führe möglicherweise zu steigenden Kosten, gegebenenfalls auch zu Wertverlusten der vorhandenen Objekte und stelle eine emotionale Belastung für alle Beteiligten dar. „Der wohl einfachste Lösungsansatz wäre Kommunikation und Mediation. Der Versuch, die Erben ‚an einen Tisch‘ zu bringen, zumindest virtuell, und dann ein Gesamtergebnis festzuhalten, ist in vielen Fällen durchaus lösungsorientiert“, berichtete Bergerhoff aus der Praxis. Dabei helfe eine Objektivierung der Sachverhalte, welche der Auseinandersetzung zugrunde lägen. Im Hinblick auf den Wert könne bei wechselseitigem Misstrauen versucht werden, einen gemeinsamen Sachverständigen zu finden und zu beauftragen, oder durch die Beauftragung eines Gutachterausschusses mit quasi „hoheitlichem“ Charakter eine objektive Bewertungsgrundlage zu schaffen. Solle lediglich über Teile des Nachlasses verfügt werden, sei es gem. § 2040 Abs. 1 BGB durchaus möglich, einzelne Vermögensgegenstände aus dem Nachlass heraus zu übertragen. Allerdings gebe es auch bei den Miterben sicherlich beratungsresistente und nicht lösungsorientierte Miterben, bei denen jeder Versuch in diese Richtung scheitere. Im äußersten Fall verblieben nur die rechtlichen Möglichkeiten. Gehe es im Rahmen der Auseinandersetzung ausschließlich

um ein oder mehrere Grundstücke, so stehe die Möglichkeit einer Teilungsversteigerung im Raum. Diese sei in der Regel der einfachere Weg. Die Teilungsversteigerung richte sich nach den Regeln des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) und funktioniere daher im großen Ganzen wie eine Zwangsversteigerung. Die Teilungsversteigerung finde auf Antrag eines einzelnen Miteigentümers oder im Falle der Erbengemeinschaft auf Antrag eines einzelnen Erben statt. Die übrigen Miterben würden im Verfahren angehört – Möglichkeiten, den Verfahrenfortgang zu verzögern oder gar zu verhindern, stünden ihnen allerdings nur sehr eingeschränkt zur Verfügung. Im Falle der Versteigerung sei der Versteigerungserlös auf die Erben gemäß der Erbquote zu verteilen.

Vermeiden könne solche Situationen nur der Erblasser selbst durch ein Testament mit klaren Handlungsanweisungen sowohl im Hinblick auf die Erbeseinsetzung als auch auf die Verteilung und das Verfahren der Verteilung. „Allerdings wird noch häufig von der Errichtung von Testamenten abgesehen bzw. werden diese nur sehr knapp und mit dem Nötigsten formuliert, sodass sie letztendlich die hier dargestellten Probleme gerade nicht lösen“, so Bergerhoffs Erfahrung.

Verleihung des DIA-Forschungspreises 2024

Mit der Verleihung ihres Forschungspreises unterstützt die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit aktuellen Fragestellungen. In diesem Jahr zeichnete Professor **Marco Wölfle**, akademischer Leiter des Centers für Real Estate Studies (CRES) und Studienleiter der DIA, eine Dissertation und eine Masterarbeit aus. Die Preisträger sind Dr. **Christopher Görsch** für seine Dissertation „Learning To See Flow: A Workercentric Exploration towards Task Planning and Control in Construction“ sowie **Hauke Meyer** für seine Masterarbeit „Dekarbonisierungsszenarien und betriebswirtschaftliche Auswirkungen anhand unterschiedlicher Bestandsportfolios sozial orientierter Wohnungsunternehmen“.

IMPRESSUM

Der Immobilienbewerter

Zeitschrift für die Bewertungspraxis
ISSN 1862-0930

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

Verlag

Reguvis Fachmedien GmbH,
Amsterdamer Str. 192, 50735 Köln
Geschäftsführung:
Dr. Sascha Theißen, Antonius Solbach

Reguvis

www.reguvis.de

Chefredakteurin

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

Redaktion im Verlag

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

Manuskripte

Manuskripte bitte elektronisch unmittelbar an die Schriftleitung oder an die Redaktion im Verlag senden. Für unverlangt eingesandte Manuskripte kann keine Haftung übernommen werden. Verlag und Schriftleitung behalten sich das Recht zur redaktionellen Bearbeitung der angenommenen Manuskripte vor. Der Autor/Die Autorin versichert, alleinige/r Inhaber/in der urheberrechtlichen Nutzungsrechte an dem Beitrag inklusive aller Abbildungen zu sein und keine Rechte Dritter zu verletzen. Mit der Annahme des Manuskriptes zur Veröffentlichung überträgt der Autor/die Autorin dem Verlag das ausschließliche Verlagsrecht für die Zeit bis zum Ablauf des Urheberrechts. Das Nutzungsrecht umfasst alle Verwertungs-, Verbreitungs- und Vervielfältigungsformen Print und Online insgesamt oder in Teilen sowie das Recht zu Übersetzungen, zur Einspeicherung, Verarbeitung und Verbreitung in eigenen und fremden Datenbanken, zur Speicherung und Vervielfältigung im Wege elektronischer Verfahren sowie zur Lizenzvergabe.

Urheber- und Verlagsrechte

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

Erscheinungsweise

zweimonatlich, jeweils zum 20. der geraden Monate

Bezugspreise/Bestellung/Kündigung

Jahresabonnement Inland: 203,60 Euro inkl. MwSt. und Versandkosten sowie Online-Archiv. <https://shop.reguvis.de/printausgabe-archiv/der-immobilienbewerter/Auslandspreise-oder-Vorzugspreise-für-Studenten-und-Mitglieder-der-DIA-oder-des-IVD-auf-Anfrage-über-die-Website>. Bestellungen auch über jede Buchhandlung möglich. Kündigungsfristen: (1) Bei Verträgen mit Kunden, die keine Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sind, ist das Vertragsverhältnis für beide Vertragspartner mit einer Frist von sechs Wochen zum Ablauf der Vertragslaufzeit kündbar. Soweit keine Kündigung erfolgt, verlängert sich der Vertrag um weitere zwölf Monate. (2) Bei Verträgen mit Kunden, die Verbraucher im Sinne des § 13 BGB sind, ist das Vertragsverhältnis für beide Vertragspartner mit einer Frist von einem Monat zum Ablauf der Vertragslaufzeit kündbar. Soweit keine Kündigung erfolgt, verlängert sich der Vertrag auf unbestimmte Zeit und kann von beiden Vertragsparteien jederzeit mit einer Frist von einem Monat gekündigt werden.

Abo-Service

Bitte reichen Sie Anfragen rund um Ihr laufendes Abonnement auf folgender Website ein: <https://shop.reguvis.de/service/>

Anzeigenleitung

André Fischer, Anschrift wie Verlag
Telefon: 0221-9 76 68-343
Telefax: 0221-9 76 68-288
E-Mail: andre.fischer@reguvis.de
Mediadaten: www.reguvis.de/de/mediadaten/

Anzeigenpreise

Es gilt die Anzeigenpreisliste Nr. 19 vom 1.1.2024

Satz

Reemers Publishing Services GmbH, Krefeld

Druck

Appel & Klinger Druck und Medien GmbH,
Schneckenlohe