

Presseinformation

11. April 2017

Immobilienwirtschaft im Gespräch

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

Die langfristigen monetären Folgen der Flüchtlingszuwanderung, die Situation auf dem deutschen Immobilienmarkt, Renditeanalysen zum selbstgenutzten Eigenheim und die Neueinführung des Urbanen Gebiets standen ebenso auf dem Programm des 48. Freiburger Immobilien-Fachseminars der DIA wie spezifische Probleme der Immobilienbewertung. Gut 100 Teilnehmer diskutierten mit Experten Ursachen und Lösungsmöglichkeiten für die Praxis.

Zur fiskalischen Dividende der Zuwanderung: Eine Lebenszyklusperspektive

„Bedingt durch die hohe Fluchtmigration der Jahre 2015 und 2016 wird Deutschland in den kommenden Jahren mit erheblichen ökonomischen und gesellschaftlichen Herausforderungen konfrontiert sein“, stellte DIA-Studienleiter Professor Bernd Raffelhüschen fest. Die fiskalische Bilanz der Flüchtlingsmigration und der Migration im Allgemeinen hänge wesentlich von der Bevölkerungsstruktur und der Ausgestaltung des Sozialstaats ab. Ein Land mit einem gut ausgebauten Sozialstaat wie Deutschland profitiere zwar sehr von der Zuwanderung Hochqualifizierter, werde aber durch geringqualifizierte Zuwanderer tendenziell belastet. Im Rahmen der Generationenbilanzierung könne neben der öffentlich ausgewiesenen Staatsschuld auch die implizite Verschuldung offengelegt werden. Die Gegenüberstellung der tatsächlichen Staatsschuld mit und ohne Flüchtlingszuwanderung zeige, dass die Kosten des Flüchtlingszustroms von zwei Millionen Menschen Kosten in Höhe von 900 Milliarden Euro, rund ein Drittel des Bruttoinlandsprodukts, verursachten. „Die langfristigen Auswirkungen der Fluchtmigration werden wesentlich von den Integrationsbemühungen und ihrem Erfolg abhängen“, so Professor Raffelhüschen.

Die Immobilienwirtschaft vor der Wende

„Die Immobilienwirtschaft Deutschlands befindet sich in glänzender Verfassung“, erläuterte Professor Heinz Rehkugler, Wissenschaftlicher Leiter des Freiburger Center for Real Estate Studies (Cres). Es herrsche eine fast euphorische Marktstimmung, der Markt zeige anhaltend hohe Total Returns für Wohn- und Gewerbeimmobilien und die Jahresüberschüsse der Immobilienunternehmen stiegen. Die anhaltende Marktattraktivität

beflüge das Engagement ausländischer Investoren. Als treibende Faktoren für die positive Marktentwicklung nannte Professor Rehkugler die weitgehend stabile Weltkonjunktur, gefördert durch die niedrigen Zinsen und die Eingriffe der Zentralbanken. Als deutsche Zusatzeffekte führte er die starke Bevölkerungszunahme, insbesondere durch Außenmigration, und die relativ starke Wettbewerbsposition der Wirtschaft an. „So positiv wird die Entwicklung allerdings nicht weitergehen“, sagte Professor Rehkugler. Störfeuer erwarte er infolge der politischen Risiken in den USA und Europa. Je nach künftiger Entwicklung der Migration könne sich die Nachfrage am Wohnimmobilienmarkt und indirekt auch am Gewerbeimmobilienmarkt auf längere Sicht deutlich verändern. Bis zum Jahr 2020 – eventuell auch früher - sei zudem mit einem moderaten Anstieg der Zinsen um 1,5 bis zwei Prozent zu rechnen. Komme es darauf hin zu Markt- und Portfolioumschichtungen könnten die Hauspreise pro einem Prozent Zinserhöhung um sechs bis acht Prozent nachgeben. „Ohne großflächige Preisrückgänge wird die Normalisierung der Kapitalmarktbedingungen nicht zu haben sein. Schon eine ‚freundliche‘ Entwicklung mit ‚Softlanding‘ wird über mehrere Jahre deutliche Auswirkungen auf Markt und Preise haben“, so das Fazit von Professor Rehkugler. Bei negativen Zusatzauslösern und einem abrupten Kippen der Marktstimmung seien sogar erheblich größere Schäden zu befürchten.

Das selbstgenutzte Eigentum lohnt sich (nicht)?

„Eine Gesellschaft ohne Schulden ist auch eine Gesellschaft ohne Eigentum“, lautete die These von Professor Marco Wölfle, Wissenschaftlicher Leiter des CRES. Im europäischen Vergleich der Wohneigentumsquoten rangiere Deutschland mit knapp 52 Prozent deutlich hinter Rumänien mit 96,4 Prozent und Polen mit 83,7 Prozent. Über noch weniger Wohneigentum verfüge die Schweiz mit 44,5 Prozent. Die Wohneigentumsquote stelle keinen Indikator für Wohlstand dar, da weder die Schweiz noch Deutschland zu den wirtschaftlich armen Ländern gehörten. Hohe Wohneigentumsquoten beruhten häufig auf Fehlentwicklungen am Mietwohnungsmarkt. Als Hemmnisse der Eigentumbildung erwiesen sich hohe Transaktionskosten, aber die von Unternehmen gewünschte berufliche Flexibilität und Mobilität. Anhand vergleichender Analysen zeigte Professor Wölfle, dass es sich lohnt, in jungen Jahren Eigentum zu erwerben, der Kauf bei niedrigen Zinsen insbesondere für geringe Einkommen rentabel ist und selbstgenutztes Eigentum Schutz vor Mieterhöhungen bietet.

Franchising - Expansion mit Sicherheitsgurt?

„Franchising ist ein auf Partnerschaft basierendes Vertriebssystem mit dem Ziel der Verkaufsförderung. Dabei stelle der Franchisegeber das Geschäftsmodell zur Verfügung und unterstützt kontinuierlich in betriebswirtschaftlichen Fragen, Marketing und PR. Der

Franchisenehmer zahlt als Gegenleistung Eintritts- und Franchise-Gebühren“, beschrieb Torben Brodersen, Geschäftsführer des deutschen Interessenverbands der Franchiseunternehmen, das Geschäftsmodell. Im Jahr 2016 habe Deutschland 950 Franchise-Systeme und rund 119.000 Franchise-Partner verzeichnet. Das Risiko des Scheiterns sei für Franchisenehmer deutlich geringer als für Existenzgründer im Allgemeinen. Allerdings sei Franchising kein Selbstläufer. Vielmehr sei auch hier unternehmerisches Denken Grundvoraussetzung für nachhaltigen Erfolg. „Franchise muss heute anders gedacht und gelebt werden als noch vor wenigen Jahren. Die Technisierung und Digitalisierung von Prozessen bietet immense Chancen für Franchise-Systeme, Wettbewerbsvorteile und Wachstum auszubauen.“, so Brodersen.

Das Urbane Gebiet als neuer Gebietstyp in der BauNV

„Zur Stärkung der nutzungsgemischten Stadt soll das „Urbane Gebiet“ als neuer Typ normiert und das Immissionsschutzrecht angepasst werden“, erläuterte Dr. Thomas Burmeister, Fachanwalt für Verwaltungsrecht, in der Freiburger Kanzlei Bender Harrer Krevet Rechtsanwälte Wirtschaftsprüfer Steuerberater. Der neue Gebietstyp solle „kleinteilig funktionsgemischte Stadtquartiere“ mit höheren Dichten in lärmvorbelasteten Lagen ermöglichen. In einem „Urbanen Gebiet“ dürfe deshalb höher und dichter gebaut werden. Die Mischung unterschiedlicher Nutzungen sei hier der Regelfall, ohne dass es dabei allerdings wie im Mischgebiet auf die Wahrung bestimmter Verhältnisse ankomme. Das Urbane Gebiet fördere durch die Möglichkeit zur besseren Ausnutzung von Grundstücken die Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Dichtere Bebauung und die Mischung unterschiedlicher Nutzungen führe allerdings auch zu höheren Lärmpegeln. Die Lärmimmissionen regelnde die „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ (TA-Lärm) solle daher ebenfalls angepasst werden. Vorgesehen seien in dem neuen Gebietstyp künftig Grenzwerte von 63 Dezibel am Tag und 48 Dezibel in der Nacht, drei Dezibel mehr als in Kern-, Dorf- und Mischgebieten. Um Lärmkonflikte in den durch eine Gemengelage geprägten „Urbanen Gebieten“ bewältigen zu können, sollten die Gemeinden im Rahmen der Bauleitplanung geeignete Festsetzungen zum passiven Schallschutz treffen, so ein Praxistipp des Rechtsanwalts.

Der Einfluss von Nachbarschaften auf den Immobilienwert

„Der Bau eines Flüchtlingsheims, die kinderreiche Familie oder die Errichtung eines Mobilfunkturms stoßen in der Nachbarschaft nicht immer auf Akzeptanz. Häufig nennen Grundstückseigentümer die Furcht vor Wertminderungen ihrer Immobilien als Grund ihrer ablehnenden Haltung“, berichtete Bernhard Bischoff, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung. Die mit den Streitfällen befassten Gerichte beauftragten dann Bewertungssachverständige mit der Feststellung, ob und in welcher Höhe

eine Wertminderung vorliege. Der Begriff Wertminderung sei nicht eindeutig definiert. Zudem trete nicht jede Wertminderung real ein. Unabhängig von der Rechtsprechung stelle die Beurteilung einer Wertminderung des in Paragraph 194 Baugesetzbuch definierte Marktwertes nur darauf ab, wie der gewöhnliche Geschäftsverkehr diese Situationen beurteile. Eine Fixerstube als Nachbar könne daher im Rahmen der rechtlichen Beurteilung eine ganz andere Bewertung erfahren als im Rahmen der Marktwertermittlung.

Wertermittlung von Immobilien ohne Nachfrage

„Welchen Marktwert haben Immobilien, die niemand kaufen will?“, so die Ausgangsfrage von Bernd Täffner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Grundstücksbewertung. Grundstücke, welche nicht dem in Paragraph 194 Baugesetzbuch definierten Marktwertes entsprächen, besäßen zumindest einen Wert als Wirtschaftsgut. „Wir wissen nur etwas von verkauften Problemimmobilien; nicht verkaufte begegnen uns nur zufällig und fließen damit in keine Statistik ein“, so Täffner. Die Bewertung von Problemimmobilien benötige mehr Mut und weniger Rückzug auf Bekanntes. Als Beispiel für den Wert als Wirtschaftsgut berichtete er von einer abbruchreifen Immobilie, die von Geschäftsleuten aus der Nachbarschaft zwecks Einrichtung von Kfz-Stellplätzen gekauft worden sei. Der Kaufpreis habe sich in diesem Fall nach der Ablöse für Kfz-Stellplätze gerichtet.

Aktuelles zum Thema Kaufpreisaufteilung

„Nicht nur im Zusammenhang mit der Erbschafts- und Schenkungssteuer, sondern auch für andere steuerliche Zwecke werden Sachverständige häufig beauftragt, den Anteil des Gebäudewerts zu bestimmen“, stellte Daniela Schaper, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung, fest. Dieser spiele insbesondere für die Festlegung der Abschreibung wegen Alters (AfA) nach dem Einkommensteuerrecht eine Rolle. Für die steuerliche Wertermittlung seien der Bodenwert und der Gebäudewert gesondert zu ermitteln. „Die obersten Finanzbehörden von Bund und Ländern haben auf der Homepage des Bundesfinanzministeriums eine Arbeitshilfe zur Aufteilung des Gesamtkaufpreises in einen Gebäude- und einen Bodenwertanteil zur Verfügung gestellt“, berichtete Schaper. Damit könne der Steuerpflichtige selbst eine Kaufpreisaufteilung vornehmen oder eine vorliegende Kaufpreisaufteilung auf Plausibilität hin überprüfen. Die Schätzung des Finanzamts könne der Steuerpflichtige zudem mithilfe eines Sachverständigengutachtens anfechten. Die von der Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs präferierte Wertermittlung des Gebäudewertanteils mithilfe des Sachwertverfahrens spiegle in vielen Fällen nicht die Denkweise von Käufern und Verkäufern wider. Für die Wertermittlung von Eigentumswohnungen eigne sich beispielsweise das

Vergleichswertverfahren besser. Nachfolgend stellte Schaper ein von ihr und Helmut Thiele vom Gutachterausschuss München hierfür entwickeltes Modell vor. Gefragt seien in diesem Zusammenhang auch die Gutachterausschüsse. Angaben über durchschnittliche Bodenwertanteile für Neubau- und Bestandswohnungen könnten Sachverständigen und Finanzämtern bei der Wertermittlung wertvolle Hilfe leisten.

Ansprechpartner für die Presse:

Peter Graf
Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)
an der Universität Freiburg
Eisenbahnstraße 56
79098 Freiburg
Tel.: 0761 – 20755-12
graf@dia.de

Über die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Seit 1995 engagiert sich die DIA, eines der größten überregionalen Weiterbildungsinstitute für die Immobilien- und Finanzwirtschaft, mit steigendem Erfolg in der beruflichen Weiterbildung. Mehr als 1500 Teilnehmer pro Jahr absolvieren die unterschiedlichen Studiengänge. Seit 1997 besteht ein Kooperationsvertrag mit der Universität Freiburg. Träger der gemeinnützigen Gesellschaft sind die Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA) für den Regierungsbezirk Freiburg und der Immobilienverband Deutschland (IVD). Die DIA bietet ein vielfältiges Weiterbildungsangebot in den Bereichen Immobilienwirtschaft und Sachverständigenwesen - speziell für Berufstätige. Seit 2009 bietet die DIA in Kooperation mit der Steinbeis Hochschule Berlin auch Bachelor- und Masterstudiengänge im Bereich Real Estate an.