

TEILNAHMEBESCHEINIGUNG

Gerhard Hofer

hat vom 21. bis 22. Januar 2021 an der digitalen Veranstaltung
29. Jahreskongress Immobilienbewertung
teilgenommen.

Veranstaltungsdauer: Donnerstag, 21.01.2021 – 09:00 Uhr bis Freitag, 22.01.2021 – 18:00 Uhr

Diese Veranstaltung umfasst insgesamt 15 Zeitstunden zur Weiterbildung. Das entspricht 20 Fortbildungseinheiten zu je 45 Minuten.

Der 29. Jahreskongress Immobilienbewertung ist bei der Sprengnetter Akademie GmbH und der Sprengnetter Zertifizierung GmbH als Weiterbildung im Umfang von zwei Tagen anerkannt. Eine Anerkennung bei vielen weiteren Zertifizierungsstellen, Architekten- und Ingenieurkammern sowie sonstigen Institutionen ist ebenfalls möglich. Die Sprengnetter Akademie erfüllt die festgelegten Anforderungen an die Qualität der Weiterbildungsmaßnahme laut §15b Absatz 4 MaBV.

Die detaillierte Auflistung der Themen und Inhalte sind in der Anlage zur Teilnahmebescheinigung aufgeführt.



Andreas Kadler
Geschäftsführer



Marco Kaudel
Akademieleitung



Vorträge

Immobilien Gutachter im digitalen Zeitalter: Es ist nicht entscheidend, wen du kennst – sondern wer dich kennt

Die Digitalisierung macht auch vor der Immobilienbewertung nicht halt. Eine echte Herausforderung für viele Gutachter, denn die Zahl der Online-Tools und spezieller Proptechs nimmt gefühlt täglich zu. Immobilienbewertung auf Knopfdruck, ohne dass überhaupt ein Gutachter einen Fuß in das Haus gesetzt hat. Sieht so die Zukunft aus? Erst mal die gute Nachricht: Ich bin überzeugt davon, dass nicht so heiß gegessen wie gekocht wird. Natürlich wird sich das Berufsbild durch die zunehmende Digitalisierung verändern. Doch das bedeutet nicht, dass Gutachter überflüssig werden. Vorausgesetzt, sie setzen sich mit der Entwicklung auseinander und arbeiten an ihrer Expertise und ihrer Positionierung, um sich zukunftsfähig aufzustellen.

Übernimmt KI bald Ihren Job?

Natürlich lässt sich nicht von der Hand weisen, dass die Digitalisierung der Immobilienbewertung einige enorme Fortschritte ermöglicht: Es können wesentlich größere Datenmengen bei hoher Geschwindigkeit verarbeitet werden, auch die Erstellung von Prognosen über mehrere Jahre und Marktwertfortschreibungen sind in kürzester Zeit erstellt. Was wir dabei jedoch nicht übersehen dürfen: Zahlen und Daten allein reichen nicht. Es wird zukünftig Ihre Aufgabe als Gutachter sein, diese Daten zu sammeln, zu analysieren und auszuwerten, um im Anschluss den Marktwert einer Immobilie festzulegen. Außerdem ist es mit der Datennutzung allein nicht getan. Eine Maschine kann zwar schneller rechnen – doch ist KI noch lange nicht so weit, auch die Herkunft und die Qualität der Daten einzuschätzen. Was sagt zum Beispiel der geringe Energieverbrauch eines Hauses aus? Vielleicht ist das Gebäude gut gedämmt. Möglicherweise war der Bewohner jedoch einfach sehr sparsam. Das kann Ihnen aktuell noch kein Computer und keine Datenbank sagen. Dafür jedoch der Gutachter, weil er mit den ehemaligen Eigentümern gesprochen hat. Kurz gesagt: Als Gutachter sind Sie nach wie vor gefragt. Doch auf Grund der zunehmenden

	<p>Konkurrenz durch die Online-Tools ist es entscheidend, wie Sie sich positionieren – damit auch zukünftig Auftraggeber auf Sie aufmerksam werden. Ihre beste Chance: Sie müssen zu einer unverwechselbaren Marke werden.</p>
<p>Gestern, heute, morgen - Neues aus der Immobilienbewertung</p>	<p>Was hat sich im vergangenen Jahr in der Immobilienbranche getan? Auf welche Neuerungen müssen Sie sich im nächsten Jahr einstellen? Welche neuen rechtlichen Rahmenbedingungen sind für Sie wichtig und welche Trends führen die Branche im neuen Jahr an?</p> <p>Unser hauseigener Experte für Immobilienwertung Dipl.-Ing. Sebastian Drießen zeigt in seinem Vortrag auf, welche Besonderheiten in der Wertermittlung im letzten Jahr zu beachten waren, welchen zum gegenwärtigen Moment im Fokus liegen und welche in der Zukunft warten.</p>
<p>Immobilienmarktberichte – Herausforderungen und Anforderungen!</p>	<p>Bei seit 2009 stetig steigendem Geldumsatz sind die Transaktionszahlen seit 2015 konstant bzw. leicht rückläufig. Der größte Teil des Geldumsatzes wird in Wohnimmobilien investiert (rund 67%). Die Preise für Wohnimmobilien steigen weiter an, wobei ohnehin teure Lagen die stärksten Preiszuwächse aufweisen. Die starken Preissteigerungen sind sowohl der guten wirtschaftlichen Gesamtsituation als auch dem lang anhaltenden niedrigen Zinsniveau geschuldet. In den größten deutschen Städten legten die Preise besonders stark zu. Der Druck auf den Wohnungsmarkt bleibt hoch und das fehlende Angebot wirkt weiter preistreibend. Auch in der Corona-Situation hat sich die Lage nicht sonderlich merkbar verändert. Es ist derzeit nicht erkennbar, dass sich diese Entwicklung abschwächt.</p>
<p>Aktuelle Herausforderungen der Assetklassen</p>	<p>Der Finanzmarkt ist für Laien oft unübersichtlich und intransparent. Als Anlageuniversum werden alle Finanzprodukte bezeichnet, in die ein Investor sein Kapital anlegen kann. Assetklassen (dt. Anlageklassen) gliedern das Anlageuniversum hinsichtlich Investitionszeitraum und -höhe sowie Risiko-Rendite-Verhältnis.</p> <p>In den vergangenen fünfzehn Jahren haben sich die Rahmenbedingungen für private und institutionelle Investoren sowie für Assetmanager massiv verändert. Inzwischen besteht eine deutliche Diskrepanz zwischen den möglichen Renditen verschiedenster Anlagekategorien und den Investmentzielen nahezu aller Anleger.</p> <p>Gleichzeitig führten die Finanzmarktkrise und das daraus folgende Ausmaß an regulatorischen Maßnahmen sowie starke Verzerrungen auf der Kapitalmarktseite zu einem massiven Druck auf die Margen der Investmentgesellschaften. Erst haben Niedrigzinsen eine rentable Vermögensanlage erschwert, nun kommt die Corona-Krise hinzu. Wer Risiko und Rendite optimieren möchte, sollte seinen Blick auf Regionen und Asset-Klassen erweitern. In der Folge müssen Preismodelle, Produktangebote und Investmentstrategien auf den Prüfstand gestellt werden.</p> <p>Aus diesem Grund gibt Ihnen unsere Referentin Sun Jensch einen aktuellen Überblick über die gängigsten Assetklassen und erklärt, wo diese gegenwärtig stehen und welche Entwicklungen perspektivisch zu erwarten sind.</p>
<p>Novellierung der ImmoWertV - Was ist Neu?</p>	<p>Das deutsche Wertermittlungsrecht wird novelliert und soll in der 1. Jahreshälfte 2021 in Kraft treten. Konkret werden die bisherige ImmoWertV 2010 sowie die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie (BRW-RL), Sachwertrichtlinie (SW-RL), Vergleichswertrichtlinie (VW-RL), Ertragswertrichtlinie (EW-RL) und die</p>

Wertermittlungsrichtlinien 2006 (WertR 2006)) durch eine vollständig überarbeitete ImmoWertV 2021 mit ergänzenden Anwendungshinweisen (ImmoWertA) abgelöst.

Bereits seit Juni 2017 beschäftigt sich eine Arbeitsgruppe aus Vertretern des Bundes (BIMA, BMF), der Länder und der kommunalen Spitzenverbände mit der Überarbeitung der Wertermittlungsrichtlinien. Was zunächst als Zusammenführung der Einzelrichtlinien geplant war, hat sich mittlerweile zu einer Novellierung des gesamten Wertermittlungsrechts entwickelt, an dessen Ende eine deutlich umfangreichere ImmoWertV sowie Anwendungshinweise stehen werden. Nachdem bereits in 2017 bzgl. der ImmoWertR eine Anhörung der Verbände stattgefunden hat und im weiteren Verlauf einige Treffen der Arbeitsgruppe erfolgten, kann davon ausgegangen werden, dass es keine wesentlichen Änderungen mehr im Vergleich zum aktuellen Entwurf der ImmoWertV 2021 geben wird.

Eine eigens für die ImmoWertR/ImmoWertV eingerichtete Arbeitsgruppe bei Sprengnetter unter Leitung von Sebastian Drießen verfolgt, bewertet und bringt sich in die Novellierung des Wertermittlungsrechts ein. Nutzen Sie die Gelegenheit, das Wissen aus dem Hause Sprengnetter für Ihre tägliche Arbeit mitzunehmen, unter Fachkollegen zu diskutieren und seien Sie nach dem Vortrag bestmöglich gerüstet, wenn es voraussichtlich schon ab der 1. Jahreshälfte 2021 heißen wird: Die neue ImmoWertV ist in Kraft getreten!

Hotelbewertungen in Zeiten von Corona

Die Hotelimmobilienbewertung ist durch die Krise komplizierter geworden. Derzeit müssen vor allem das Geschäftsmodell und die Lage des Objekts für die Berechnung des Verkehrswerts erhalten. Pachtstundungen und weitere staatliche Hilfen haben bislang das Allerschlimmste auf dem Hotelmarkt verhindert. Dennoch ist der Investmentmarkt aktuell um gut ein Viertel eingebrochen. Für die Bewertung von Hotelimmobilien wird in erster Linie das Ertrags- und das Pachtwertverfahren angewandt. Dabei ist es wichtig, einen Zusammenhang zwischen dem Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität (RevPar) und dem Wert der Hotel-immobilie herzustellen. Dieser Wert ist in den vergangenen Monaten beispielsweise in Berlin mit minus 82% in signifikantem Maße zurückgegangen. In München war es ein Rückgang von 81%. Der Belegungswert (OCR) sank in München um 76% und in Berlin um 75% und der Preis pro Übernachtung gab in Berlin um 26% und in München um 20% nach. All dies fließt in eine Bewertung ein.

Was die Einordnungen aber so schwer macht, ist der Umstand, dass dieser exogene Schock nicht nur kurzfristig mit Wucht eingeschlagen ist, sondern längerfristige Nachwirkungen habe. Die Kompensationszeit für den Ergebnisausfall könne bis zu drei Jahre betragen. Bei Drei- bis Viersternehotels sei eine Belegung von 50% für das Erreichen der Gewinnschwelle notwendig. „Budget-Hotels könnten sich schneller erholen, da der Break-even schon bei einer Belegung von etwa 35% möglich ist“. Luxushotels sind ein sehr spezielles Segment, das zwar eine hohe Fixkostenbelastung hat, sich aber durch sehr spezifische Gästestrukturen schneller erholen kann. Sehr schwer bleibt die Lage für Tagungshotels oder Hotels an Messen und Flughäfen. Hinzu kommen auch weiche und schwer messbare Faktoren wie Vertrauen, Reisebereitschaft und persönliches Risikogefühl. Diese Faktoren ließen sich besonders schwer vorhersagen.

**Bewertung von
Pflegeimmobilien**

Pflegeimmobilien haben sich in den vergangenen Jahren endgültig von einem Nischenprodukt zu einer eigenständigen Asset-Klasse mit anhaltender Wachstumsperspektive entwickelt. Das Segment profitiert vom demografischen Trend der Gesellschaft und einer damit einhergehenden steigenden Nachfrage. Im Zuge dieser Entwicklung haben sich bereits seit geraumer Zeit nationale, aber auch internationale Investoren auf das Segment der Pflegeimmobilien spezialisiert. Aufgrund der Besonderheit als „Betreiberimmobilie“ führt die Bewertung von Pflegeimmobilien als „klassische“ Wohnimmobilien regelmäßig nicht zu sachgerechten Marktwerten. Die Ausführungen unseres Referenten Prof. Dr. Florian Hackelberg, MRICS geben neben einer Abgrenzung der Asset-Klasse Pflegeimmobilie und der Entwicklung des Marktsegments methodische Handlungsempfehlungen sowie Marktvergleichswerte für anzusetzende Bewertungsparameter.

**Novellierung des WEG-
Rechts**

Das Wohnungseigentumsgesetz (WEG) stammt aus dem Jahre 1951 und blieb jahrzehntelang fast unverändert. Die letzte große Reform stammt aus dem Jahr 2007. Nunmehr soll eine weitere große Reform umgesetzt werden. Der vorgelegte Gesetzesentwurf enthält im Wesentlichen folgende Änderungen am WEG-Recht: VEREINFACHTE SANIERUNG, MODERNISIERUNG UND BAULICHE VERÄNDERUNGEN

Das Regime der Regelungen zum Themenkomplex Sanierung, Modernisierung und Vornahme baulicher Veränderungen von Wohnungseigentumsanlagen soll wesentlich vereinfacht werden. So soll etwa jeder Eigentümer – wie auch in der Kette die/der Mieter – einen Anspruch darauf erhalten, auf eigene Kosten den Einbau einer Lademöglichkeit für ein Elektrofahrzeug, Aus- und Umbaumaßnahmen zur Herstellung von Barrierefreiheit sowie den Einbau von Einbruchschutz durchführen zu können. Die dazu im einzelnen notwendige Beschlussfassung wegen Veränderung von Gemeinschaftseigentum soll ebenfalls wesentlich vereinfacht werden. Beschlüsse zur baulichen Veränderung sollen künftig mit einfacher Mehrheit möglich sein, ohne dass es auf die Zustimmung aller von der Maßnahme beeinträchtigter Eigentümer ankommt. Der die bauliche Veränderung beantragende Eigentümer soll die Kosten für die Maßnahme alleine tragen müssen (sog. egoistische bauliche Veränderung). Dies ist eine wesentliche Vereinfachung, weil heute gerade an diesem Erfordernis viele Bauvorhaben scheitern.

**Geh-, Fahr- und
Leitungsrechte:
Gegenseitige Rechte zur
Grundstücksnutzung
sachgerecht bewerten
und aushandeln**

Für die private Vereinbarung von Geh-, Fahr- und Leitungsrechten besteht Vertragsfreiheit. Diese Vertragsfreiheit kann nützlich für beide Partner eingesetzt werden, wenn die Grundregeln und Wertverhältnisse bekannt sind. An einfachen Beispielen werden Sie im Vortrag mit diesen Grundregeln vertraut gemacht. Für Versorgungsbetriebe besteht ggf. die Möglichkeit enteignender Eingriffe, um Leitungen wirtschaftlich verlegen zu können. Die Entschädigung für den betroffenen Grundstückseigentümer wird oft vereinfacht pauschal angeboten.

Unsere Referentin Dipl.-Ing. Irene Lindner wird erläutern, dass die Wertminderung des belasteten Grundstücks in Einzelfällen von diesen pauschalen Angeboten weit abweichen kann. Ferner wird sie Fälle aus der Rechtsprechung und ihrer Bewertungspraxis vorstellen.

**Datengetriebene digitale
Daseinsvorsorge: Neue
Chancen durch erhöhte
Markttransparenz auch**

Die intelligente Vernetzung von Daten ist die Grundlage unserer heutigen Wissensgesellschaft, gigabitfähige Infrastrukturen ermöglichen bereits die Erfassung immer größer werdender Datenmengen. Den Datenwertschöpfungsprozess zu befördern ist zudem ein Kernziel der geplanten Datenstrategie für Deutschland.

Anlage zur Teilnahmebescheinigung von **Gerhard Hofer**

für die Tätigkeit des
Sachverständigen?

Angesichts dieser Entwicklungen plädieren viele Institutionen seit längerem für eine bessere Markttransparenz auf dem deutschen Immobilienmarkt. Die mit Immobilien beschäftigten Institutionen und öffentlichen Stellen verfügen bereits seit Jahren über digitale Datenbestände in unterschiedlicher Erfassungstiefe und Aussagekraft, die vernetzt werden sollten. Den Gutachterausschüssen für Grundstückswerte kommt entscheidende Bedeutung zu, da nur diese den deutschen Immobilienmarkt in seiner gesamten Breite und auf Basis vieler tatsächlicher Kaufpreise abbilden. Auch andere Stellen, wie z.B. Kreditinstitute, verfügen über eine große Menge an Transaktionsdaten, die ebenfalls genutzt werden könnten. Erforderlich ist allerdings ein intensiver interdisziplinärer Austausch über Ziele und deren konkrete Umsetzung. Aktuelle Initiativen der RICS (Positionspapier 2019 „Markttransparenz in Zeiten dynamischer Wohnungs- und Immobilienmärkte“) und des ZIA – Zentraler Immobilien Ausschuss (Strategiepapier „Transparenzoffensive“, in Vorbereitung) zeigen in diesem Zusammenhang bereits Lösungsvorschläge und Empfehlungen auf.

Bewertungen von
denkmalgeschützten
Immobilien

Die Wertermittlung von denkmalgeschützten Immobilien wird oftmals nicht marktgerecht durchgeführt, sei es aus Vereinfachungsgründe oder aus Unkenntnis. Baudenkmale sind Kulturdenkmale, also von Menschenhand hergestellt und bestehen aus baulichen Anlagen oder Teilen baulicher Anlagen. Der Denkmalschutz unterliegt der Kulturhoheit der Länder. Dementsprechend gibt es kein bundeseinheitliches Denkmalschutzgesetz. Zudem besteht an der Erhaltung eines Denkmals ein öffentliches Interesse. Der Denkmalschutz gehört 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 sind zahlreiche öffentlich-rechtliche Pflichten und Beschränkungen verbunden. Daraus ergeben sich besondere Aspekte im Rahmen der Wertermittlung

Zur Vorgehensweise der Ermittlung des Verkehrswertes eines denkmalgeschützten Gebäudes gibt es zudem keine normierten Verfahren. Der Denkmalschutz kann 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 müssen insbesondere die steuerlichen Vorteile, die sonstigen Förderungen und der Ambiente-Gewinn eines Denkmals beachtet werden. Welche Schwerpunkte und Stolperstellen es bei der Bewertung geben kann zeigt Ihnen unser Referent Carsten Nessler, ImmoWert Hessen – Sachverständigenbüro für Immobilienbewertung praxisnah auf.

Das Solidaritätsprinzip in
der Umlegung

Die Umlegung ist in Schriftum und Rechtsprechung durch verschiedene Prinzipien bzw. Gebote geprägt, die im Falle eines konkreten Umlegungsverfahrens umzusetzen sind. Eines dieser Prinzipien ist das Solidaritätsprinzip. Dieses beschreibt die anteilige Aufbringung der örtlichen Erschließungsflächen durch alle beteiligten Grundstückseigentümer. Im Rahmen dieser Abhandlung wird geprüft und dargelegt, wie das Solidaritätsprinzip den grundsätzlichen Solidaraspekt der Baulandumlegung zusätzlich beschreiben kann. Hier wird insbesondere der Umgang mit Vor- und Nachteilen aus einer Planung im Rahmen der Umlegung in den Fokus gerückt.

Unser Referent Dr. Torben Stefani vermittelt eine erweiterte Betrachtung in das Themenfeld der Umlegung und zeigt auf, dass das Solidaritätsprinzip nicht nur auf die Aufbringung der Erschließungsflächen durch die an der Umlegung Beteiligten beschränkt ist.

Bewertung von Villen,
Herrenhäusern und
Schlössern

Die Ungleichheit von Einkommen und Vermögen weitet sich aus und lässt sich auch in den Immobilienmärkten beobachten. Der Transaktionsmarkt für ausgesprochene Luxusimmobilien wächst. Bei der Wertermittlung gestaltet sich der hohe Unikatcharakter der Immobilien als Problem. Neben den fehlenden Daten weisen solche Objekte häufig exorbitant hohe Bewirtschaftungskosten auf. Bedingt durch die (relativ) hohen Investitionsvolumina sind die Teilmärkte für Luxusimmobilien durch eine moderate Anzahl an potenziellen Käufern gekennzeichnet. Hieraus resultierten komplexe und oft langwierige Vermarktungsprozesse sowie sehr spezialisierte und intransparente Märkte. Die Umnutzungskosten sind häufig sehr hoch und die hohen Anforderungen der Käufergruppen führen zu sehr kurzen Revitalisierungszyklen.

Die Novelle der
ImmoWertV im Kontext
der kreditwirtschaftlichen
Wertermittlung

Die bisherige Immobilienwertermittlungsverordnung von 2010 und die verschiedenen Richtlinien (Bodenrichtwertrichtlinie, Sachwertrichtlinie, Vergleichswertrichtlinie, Ertragswertrichtlinie, Wertermittlungsrichtlinien 2006) werden durch eine vollständig überarbeitete Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV 2021) und ergänzende Anwendungshinweise (ImmoWertA) abgelöst. Daher ist der korrekte Umgang des novellierten Wertermittlungsrechts die unabdingbare Basis für die tägliche Praxis der kreditwirtschaftlichen Immobilienbewertung.

Unser Referent Dipl.-Ing. Andreas Ostermann vermittelt Ihnen schwerpunktmäßig die Auswirkungen der ImmoWertV-Novelle auf die kreditwirtschaftliche Wertermittlung und gibt zudem einen praxisnahen Einblick in die Arbeit der Gutachterausschüsse für Grundstückswerte.

Der Berliner Mietendeckel
und seine Folgen für die
Immobilienbewertung

Berlin verzeichnet seit einigen Jahren eine dynamische Entwicklung, in dessen Folge die Wirtschaftsleistung, die Einwohnerzahl und die Wohnraumnachfrage kontinuierlich gestiegen sind. Die die Wohnraumnachfrage nicht durch eine entsprechende Angebotserweiterung gedeckt werden konnte, trat eine zunehmende Anspannung mit stetig steigenden Mieten auf dem Wohnungsmarkt ein. Um dieser Entwicklung entgegenzuwirken beschloss das Land die Einführung eines Gesetzes zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen („Berliner Mietendeckel“). Das Gesetz betrifft ca. 1,5 Mio nicht preisgebundene Wohnungen der insgesamt 1,6 Mio Wohnungen in der Stadt.

Unser Referent Dr. Jens Jähne berichtet in seinem Vortrag über die Regelungen des Mietendeckels und den sich daraus ergebenden Auswirkungen und Problemfeldern für die Wertermittlung.

Umgang mit
Sachverständigen und
Gutachte(r)n

Insbesondere aufgrund der rasant fortschreitenden technischen Entwicklung und Spezialisierung werden Bausachverhalte immer komplexer und komplizierter. In beinahe jedem Bauprozess benötigt der Richter zur Klärung bzw. Prüfung der technischen Gegebenheiten fallbezogenen technischen Sachverstand mindestens eines Fachmanns (= Sachverständigen). Eine im Jahre 1982 veröffentlichte – auch empirische – Untersuchung hat für die Zeit der damaligen Erhebung offenbart, dass Richter in beinahe 95% der Fälle den von ihnen ausgesuchten gerichtlichen Sachverständigen folgen. Jüngere Arbeiten zu diesem Thema fehlen zwar; es kann aber davon ausgegangen werden, dass sich die gegenwärtigen Verhältnisse nicht anders darstellen. Weiterhin gilt der von Quack bereits im Jahre 1993 formulierte Satz: „Verlorene Gutachten sind ... verlorene Prozesse.“ Einige Insider schreiben dem gerichtlichen Sachverständigen die Rolle des Urteilsdiktierers, Richters ohne Robe, des nicht-richterlichen Oberlehrers zu. Früher und heute wird von anderen – bisweilen auch denselben – gefordert, den Sachverständigen entsprechend seiner faktischen

	<p>Funktion – im wahren Sinne: optisch – neben den Juristen auf der Richterbank zu platziert und damit aus der Rolle des Beweismittels zu lösen. Beachtlich ist ferner, dass sich in jüngerer Zeit die Bedeutung von Privatgutachten in Rechtsstreitigkeiten erheblich gewandelt hat.</p>
<p>Radon im Bauwesen und die Auswirkung auf die Immobilienwertermittlung</p>	<p>Zum 31.12.2018 trat in Deutschland das neue Strahlenschutzgesetz in Kraft, welches weitreichende Auswirkungen auf die Bauwirtschaft, sowohl im Neubau, im Bestand als auch bei der Bewertung von Immobilien, hat. In der Bauwelt ist die Thematik bislang weitgehend unbekannt bzw. unbeachtet. Den am Bau Beteiligten fehlen Grundlagen zum Thema Radon, um Bauweisen und Konstruktionen hinsichtlich möglicher Radonbelastung einschätzen zu können.</p> <p>Auf die Bedeutung sog. Radonkarten soll eingegangen werden. Auch soll dargelegt werden, wie mögliche Radon-Messergebnisse interpretiert werden können und wie leicht diese manipulierbar sind. Dem Thema soll mit Fachkenntnis und nicht mit unnötiger Hysterie begegnet werden. Der Vortrag soll Interesse für die Thematik wecken und nötige Grundlagen zur Verfügung stellen. Während des Vortrages wird eine Live-Messung durchgeführt, das Messgerät wird vorab aufgestellt.</p>
<p>Umsatzsteuer in der Immobilienwirtschaft und deren Auswirkung auf die Bewertung</p>	<p>Im Rahmen der Bewertung von Immobilien stellt sich häufig die Frage der Behandlung der Umsatzsteuer, sofern die Immobilie einer sogenannten „gewerblichen Vermietung“ unterliegt bzw. unterlag. So ist auch fraglich, wie bei einer Veräußerung die bisherige umsatzsteuerrechtliche Behandlung zu berücksichtigen ist oder aber ggfs. Vorsteuerberechtigungen beim Veräußerer oder Erwerber durchzuführen sind. Es kann auch fraglich sein, in wieweit umsatzsteuerrechtliche Berichtigungen auf den Erwerber übergehen. Aus diesen Umständen heraus kann daher die Umsatzsteuer eine Auswirkung auf die Wertermittlung einer Immobilie haben. Wie das genau aussieht und wie die Optionsmöglichkeit zur steuerpflichtigen Vermietung aussieht zeigt uns Steuerexperte Dirk J. Lamprecht im Vortrag auf.</p>
<p>Neue Erneuerbare-Energien-Richtlinie und deren nationale Umsetzung</p>	<p>Klimaschutz im Gebäudesektor – mit erneuerbaren Energien in die Zukunft</p> <p>Die novellierte europäische Erneuerbare Energien Richtlinie (RED II) legt einen neuen, gemeinsamen europäischen Förderrahmen für erneuerbare Energien fest, der bis Mitte 2021 auch in Deutschland umgesetzt werden muss.</p> <p>Das wird auch Auswirkungen auf den Gebäudesektor haben. Die Richtlinie umfasst unmittelbare Vorgaben für Wärme- und Kälteerzeugung, sowie Vorgaben über die Nachhaltigkeit von Bioenergie, dem relevantesten erneuerbaren Energieträger im Wärmesektor in Deutschland und Europa.</p> <p>Die Vorgaben der Richtlinie sind verpflichtend für die Nationalstaaten. Für Deutschland bedeutet dies Neuerungen im Erneuerbare-Energien-Gesetz, im Brennstoffemissionshandelsgesetz und in den entsprechenden Verordnungen. Mit dem nationalen Klimaschutzgesetz sind die Weichen im Gebäudesektor bereits im vergangenen Jahr gestellt worden: Ein Emissionsreduktionsziel um 40 Millionen Tonnen von 2020 bis 2030. Das wird unmittelbaren Einfluss auf die Wertigkeit von Immobilien haben. Die Perspektive ist jetzt schon abzusehen.</p> <p>Unser Referent Florens H. Dittrich vermittelt einen aktuellen Überblick über die Neuerungen der Erneuerbare-Energien-Richtlinie und deren Auswirkungen auf die Wertermittlung.</p>

Anlage zur Teilnahmebescheinigung von **Gerhard Hofer**

Hausboote &
schwimmende Häuser
unter besonderer
Berücksichtigung einer
Bewertung und Beleihung
– Grundlagen und
Prognose

Die Nachfrage nach schwimmenden Wohnbauten wird angesichts der Wohnungsknappheit in der Zukunft steigen. Daher ist eine allumfassende bundeseinheitliche Definition sowohl des Hausbootes als auch des schwimmenden Hauses substantiell erforderlich; und zwar sowohl, um als rechtliche Grundlage für den Bau, als auch für eine Beleihung und Bewertung solcher schwimmenden Wohnbauten herangezogen zu werden. Klare gesetzliche Bestimmungen und klare Begriffsinhalte existieren bis dato zu der Thematik „Hausboote und schwimmende Gebäude“ nicht. Damit gibt es keine einheitlichen Standards und Definitionen zur Markt- und Beleihungswertermittlung, wodurch auch keine rechtssicheren Bewertungen möglich sind.

Unser Referent Dieter Dresbach vermittelt in seinem Vortrag einen ersten Überblick über den aktuellen Stand der Dinge. Ferner formuliert er Vorschläge für die Entwicklung geeigneter Bewertungsmodelle.

Rissbildung im Stahlbeton
- Wann ist ein Riss ein
Schaden?

Risse im Stahlbeton charakterisieren die Bauart, sie sind zumeist trotz großer Sorgfalt bei Planung und Ausführung nicht nur unvermeidbar, sondern werden bei der Bemessung von Bauwerken geradezu vorausgesetzt. Eine rissfreie Stahlbetonkonstruktion gibt es also nicht. Es stellt hinsichtlich der Bewertung einer Immobilie jedoch die Frage: Wann ist ein Riss ein Schaden?

Werden technisch unbedenkliche Risse als kritisch eingestuft, fallen unnötige und zumeist sehr hohe Instandsetzungskosten an; werden technisch bedenkliche Risse jedoch als unkritisch eingestuft, kann dies zu erheblichen Schäden am Tragwerk und hohen Folgekosten führen. Risse können je nach Art und Ursache eine Wertminderung der Immobilie bedeuten. Die richtige technische Beurteilung festgestellter Risse hat daher großen Einfluss auf die wirtschaftliche Bewertung von Immobilien.

Bewertung von
Ärztelhäusern und
medizinischen
Versorgungszentren

Im Jahr 2017 betragen die Ausgaben für Gesundheitsleistungen in Deutschland insgesamt rund 376 Mrd. €. Den größten Posten innerhalb der ambulanten Versorgung bildeten mit rund 55 Mrd. € die Arztpraxen. Weitere 27 Mrd. € wurden für Zahnarztpraxen ausgegeben. Ärztelhäuser und Medizinische Versorgungszentren (MVZ) als eine besondere Rechtsform des Ärztehauses zählen zu den Spezialimmobilien mit einer hohen Abhängigkeit von der staatlichen Regulierung des Gesundheitswesens. Ebenso komplex wie die Entwicklung eines Ärztehauses ist auch deren immobilienrechtliche Bewertung. Alle Aspekte, die bereits bei der erfolgreichen Entwicklung dieses Immobilientypus eine Rolle spielen, sind auch bei der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Welche Besonderheiten bei der Bewertung dieser Spezialimmobilien zu beachten sind erläutert unsere Referentin Dr. Dagmar Joeris in Ihrem Vortrag und zeigt auf, wie Gesamtnutzungsdauer, Mietansätze und Bewirtschaftungskosten zu entwickeln bzw. zu bewerten sind.