



NACHLESE 2. FORUM - REAL ESTATE

12. Mai 2022, Oldenburg

INHALT

VORWORT	4
MEGATRENDS AUF DEM IMMOBILIENMARKT	6
Jens Lütjen, Robert C. Spies Immobilien	
IMMOBILIENVERMÖGEN: STEUERLICHE ASPEKTE UND OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN	8
Heino Tunnat, BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft	
PROJEKTFINANZIERUNG	11
Michael Stührmann, GEWOBA AG Wohnen und Bauen	
AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN BEI DER PROJEKTFINANZIERUNG VON IMMOBILIEN	12
Sönke Frerichs, Landessparkasse zu Oldenburg	
ZUSTANDSERFASSUNG VON GEBÄUDEN UND PROGNOSE DER INSTANDHALTUNGSKOSTEN ÜBER DIE BETRIEBSZEIT	14
Dr. Kai Steffens, BDO Technik und Umweltconsulting GmbH	

VORWORT

Sehr geehrte Leserinnen und Leser,

das Real Estate-Forum fand in diesem Jahr zum zweiten Mal statt. Im CORE in Oldenburg tauschte sich das Fachpublikum mit den eingeladenen Experten zu aktuellen Chancen und Herausforderungen des Immobilienmarkts aus.

Dabei steht das CORE selbst als Beispiel für eine erfolgreiche Revitalisierung vom Shopping-Center zur Plattform für Innovationskultur und verdeutlicht somit die aktuelle Komplexität auf dem Immobilienmarkt.

Insbesondere vor dem Hintergrund von COVID-19 und der Ukraine-Krise bereiten Investoren Kostensteigerungen bei Energie und Bauprojekten sowie die dynamische Zinsentwicklung Sorge. Rohstoffknappheit sowie Fach- und Arbeitskräftemangel sind weitere nicht planbare Unsicherheitsfaktoren für den Immobilienmarkt. Umso mehr gewinnen Themen zu nachhaltigem Gestalten, professionellem Bewerten und strukturiertem Finanzieren an Bedeutung.

Bei unserem Forum standen die Entwicklungen der Branche im Mittelpunkt. Die Vorträge der eingeladenen Experten deckten hierzu ein breites Themenspektrum ab. Werden wir künftig in der Stadt oder in ländlichen Regionen leben? Wie kann die Steuerbelastung für Immobilieneigentümer optimiert werden? Welche Finanzierungsmöglichkeiten sind aktuell für Neubau und Immobilienerwerb angezeigt? Wie ist mit Instandhaltungsmaßnahmen bei Bestandsimmobilien umzugehen? Diesen und weiteren Fragen gingen unsere Referenten nach, gaben spannende Einblicke in ihr jeweiliges Fachgebiet und eröffneten neue Ansichten.

Wir wünschen Ihnen eine informative Lektüre.

Frank Reiners

BDO Oldenburg GmbH & Co. KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Von links nach rechts: Frank Reiners, Dr. Kai Steffens, Jens Lütjen, Sönke Frerichs, Heino Tunnat

REFERENTEN

Frank Reiners, BDO Oldenburg GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Jens Lütjen, Robert C. Spies Gewerbe & Investment GmbH & Co. KG

Heino Tunnat, BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Michael Stührmann, GEWOBA AG Wohnen und Bauen

Sönke Frerichs, Landessparkasse zu Oldenburg

Dr. Kai Steffens, BDO Technik und Umweltconsulting GmbH

MEGATRENDS AUF DEM IMMOBILIENMARKT

Jens Lütjen, Robert C. Spies Immobilien

Im Eröffnungsvortrag gab Jens Lütjen, geschäftsführender Gesellschafter der Robert C. Spies Immobilien, einen Rundumblick über die Megatrends auf dem Immobilienmarkt. Angesichts COVID 19 und der Ukraine-Krise konstatierte Herr Lütjen eine Zeitenwende für den Immobilienmarkt, die sich unter anderem in einer Neuausrichtung der Bereiche Wohnen, Arbeiten und Mobilität zeige.

MEGATRENDS

Für Herrn Lütjen bestimmen folgende Themen die künftigen Megatrends des Immobilienmarkts:

- ▶ Globalisierung
- ▶ Demographie
- ▶ Urbanisierung
- ▶ Klimawandel & Nachhaltigkeit
- ▶ Digitalisierung
- ▶ Regulierung

Das Zusammenspiel dieser Megatrends wirke sich langfristig auf den Immobilienmarkt sowie die unterschiedlichen Assetklassen aus und mache eine differenzierte Analyse unentbehrlich. So sei zu erwarten, dass die Urbanisierung aufgrund attraktiverer Infrastrukturen und einer damit verbundenen höheren Lebensqualität weiter voranschreiten werde; davon könnten für diesen Fall auch kleinere Städte und Gemeinden profitieren. Allerdings werde die durch COVID-19 ausgelöste „Stadtflucht“ keine dauerhafte Trendumkehr bewirken. Der Digitalisierungsprozess ermögliche zwar auch ein komfortables Wohnen und dezentrales Arbeiten in ländlicheren Regionen, müsse aber noch weiter vorangetrieben werden. Herr Lütjen hob dabei die innovative Entwicklung smarter Gebäudetechnologie z.B. für Beleuchtungs- und Brandschutzsysteme hervor.

“ Wer in kreative und nachhaltige Immobilienkonzepte investiert, wird auch in Zukunft am Markt bestehen können. ”
 Jens Lütjen

Ebenso bedeuteten die steigenden Energie- und Baukosten, der Fach- und Arbeitskräftemangel sowie die dynamische Zinsentwicklung eine grundlegende Veränderung des Immobilienmarkts.



ASSETKLASSEN

Zukunftspotentiale machte Herr Lütjen in den Assetklassen

- ▶ Wohnen
- ▶ Büro
- ▶ Logistik & Light Industrial
- ▶ Handel
- ▶ Wissenschaft, Forschung & Bildung
- ▶ Health Care
- ▶ Tourismus & Freizeit

fest.

Herr Lütjen führte aus, dass der Bereich Wohnen zunehmend von Quartiersentwicklungen und einer hohen Nachfrage nach zentral gelegenen Objekten sowie nach altersgerechtem und barrierefreiem Wohnraum geprägt sei. Aufgrund strengerer staatlicher Vorgaben – auch durch COVID-19 und die Ukraine-Krise bedingt - stiegen zudem die energetischen und mobilitätsbezogenen Anforderungen von Immobilien. Bei Büroimmobilien könne bundesweit aufgrund von Digitalisierung und Homeoffice-Strukturen mittelfristig von einem Umsatzeinbruch von ca. 10 % bis 20 % ausgegangen werden. Damit einhergehend steige der Bedarf an modernen und hybrid nutzbaren Büroflächen.

Die Bereiche Logistik, Light Industrial und Handel wurden nach Herrn Lütjen durch COVID-19 neu geordnet. So habe die Bedeutung von Logistik und funktionierender Warenverkehrswege für die Versorgung der Menschen erheblich zugenommen. Es wachse folglich ein Bedarf an neuen Standortclustern und interkommunalen Projekten, um über Stadt- und Gemeindegrenzen hinaus nachhaltige Strukturen zur Neuorganisation von Lieferketten aufbauen zu können. Dies gelte gleichermaßen für die Nahversorgung in den Stadtteilen. Insbesondere präsentiere sich der Markt für Lebensmittelmärkte und lebensmittelgeankerte Immobilien als eine der stärksten Assetklassen und gehe gestärkt aus der Pandemie hervor.

“ Stadtentwickler müssen innovative Nutzungsmöglichkeiten von Waren- und Kaufhausflächen anstreben, um die innerstädtische Attraktivität nach COVID-19 wieder herzustellen. ”
 Jens Lütjen

Die Bereiche Wissenschaft, Forschung und Bildung seien weitere Elemente, die zunehmend den Immobilienmarkt bzw. die Investoren bewegen. Daher werde ein ansprechendes Umfeld mit hoher Aufenthaltsqualität für Unternehmens- und Institutsstandorte wichtiger, um qualifizierte Mitarbeiter gewinnen und halten zu können. Eine ausgleichende Work-Life-Balance lasse zudem den Bedarf an hochwertigen Freizeit- und Erholungsangeboten wachsen und führe auch in diesem Bereich zu einer Veränderung des Immobilienmarkts.



IMMOBILIENVERMÖGEN: STEUERLICHE ASPEKTE UND OPTIMIERUNGSMÖGLICHKEITEN

Heino Tunnat, BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Heino Tunnat, Partner der BDO Wirtschaftsprüfungsgesellschaft AG am Standort Bremen, erläuterte in seinem Vortrag steuerliche Aspekte und Optimierungsmöglichkeiten zum Immobilienvermögen.

OPTIMIERUNG DER ABSCHREIBUNG

Im Rahmen eines steuerlichen Belastungsvergleichs zwischen Privat- und Gesellschaftsvermögen entwickelte Herr Tunnat Gestaltungsüberlegungen für im Privatvermögen bereits abgeschriebene Immobilien. Ausgehend von einer unterschiedlichen Besteuerungssystematik – Privatpersonen unterliegen einem Spitzensteuersatz von bis zu 45 %, reine Immobilien-Kapitalgesellschaften unterliegen der 15 %-igen Körperschaftsteuer und profitieren im Bereich der Gewerbesteuer von einer Befreiungsnorm – argumentierte Herr Tunnat für eine Übertragung entsprechender Immobilien auf eine GmbH, da so zusätzliches Abschreibungsvolumen geschaffen werden könne und der verbleibende Gewinn mit einem niedrigen Steuersatz besteuert würde.

Hinsichtlich der anfallenden Grunderwerbsteuer könne ausgenutzt werden, dass sich diese nach dem Wert der Gegenleistung, also dem Kaufpreis, richte und das Wertverhältnis zwischen Verkehrswert und Kaufpreis nach BFH-Rechtsprechung grds. unerheblich sei. Etwas anderes gelte nur dann, wenn der Kaufpreis nicht ernsthaft vereinbart werde und symbolischer Natur sei. Um dies auszuschließen, kalkulierte Herr Tunnat mit einem Veräußerungspreis von mindestens 10 % des tatsächlichen Verkehrswerts.

Im Ausschüttungsfall werde der GmbH-Anteilseigner, sofern dieser eine natürliche Person ist, allerdings noch mit 25%-iger Abgeltungsteuer belastet. Darüber hinaus seien zukünftig entstehende stille Reserven steuerverhaftet. Schließlich sei bei diesem Gestaltungsansatz zu beachten, dass eine spätere steuerfreie Veräußerung bei einer Haltedauer der Immobilien von mindestens zehn Jahren nach Übertragung auf eine GmbH nicht mehr möglich sei, da eine solche Begünstigung nur für im Privatvermögen gehaltene Immobilien gelte.

“*Es kommen zwar immer wieder Forderungen auf, die Steuerfreiheit privater Immobilienveräußerungsgeschäfte nach zehn Jahren ganz abzuschaffen. Ein konkreter Gesetzentwurf liegt derzeit aber noch nicht vor.*”

Heino Tunnat

Soll ein sog. Wohnungsunternehmen errichtet werden, um erbschaftsteuerlich begünstigtes Vermögen zu generieren, komme eine Übertragung auf eine GmbH & Co. KG in Betracht.



NEUERUNGEN BEI ERWEITERTER GWERBESTEUERLICHER KÜRZUNG

Die sog. erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung (§ 9 Nr. 1 S. 2 ff. GewStG) begünstige mithin Unternehmen, die ausschließlich eigenen Grundbesitz verwalten und nutzen. Andere bestimmte vom Gesetz abschließend erlaubte Tätigkeiten wie bspw. die Verwaltung oder Nutzung von eigenem Kapitalvermögen seien zwar unschädlich, profitierten jedoch nicht von der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung und seien mithin gewerbsteuerpflichtig. Tätigkeiten, die über die gesetzlich definierten, unschädlichen Nebentätigkeiten hinausgehen, seien aber für die Inanspruchnahme der erweiterten gewerbsteuerlichen Kürzung schädlich, selbst wenn sie nur von untergeordneter Bedeutung seien.

“*Generell sollten Objekte für die, die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung in Anspruch genommen werden soll auf separate Gesellschaften ausgelagert werden, um im Falle von im Nachhinein erkannten schädlichen Tätigkeiten nicht fürs gesamte Portfolio die erweiterte gewerbsteuerliche Kürzung zu riskieren.*”

Heino Tunnat

Durch das Fondsstandortgesetz vom 03.06.2021 wurden mit Wirkung ab dem Erhebungszeitraum 2021 folgende unschädliche, aber nicht begünstigte Nebentätigkeiten aufgenommen:

- ▶ Lieferung von Strom aus erneuerbaren Energien (Wasserkraft, Windenergie, solare Strahlungsenergie, Geothermie und Energie aus Biomasse; nicht allerdings Blockheizkraftwerke) sowie aus dem Betrieb von Ladestationen für Elektrofahrzeuge oder Elektrofahräder, jeweils mit weiteren Voraussetzungen (insb. 10 %-Bagatellgrenze).
- ▶ Einnahmen aus unmittelbaren Vertragsbeziehungen mit den Mietern des Grundbesitzes, wenn diese im Wirtschaftsjahr die Bagatellgrenze in Höhe von 5 % der Einnahmen aus der Überlassung des Grundbesitzes nicht übersteigen.

INBOUND-IMMOBILIENINVESTITIONEN

Herr Tunnat führte aus, dass im Bereich von sog. Inbound-Immobilieninvestitionen im Inland belegene Immobilien zur Erzielung von Vermietung- und Verpachtungseinkünften oftmals über ausländische Kapitalgesellschaften gehalten würden, um die Gewerbesteuer mangels Begründung einer Betriebsstätte in Deutschland vermeiden zu können.

Dem seien allerdings immer engere Grenzen gesetzt. Nach einem noch nicht rechtskräftigen Urteil des FG Berlin-Brandenburg genüge für die Bejahung einer inländischen Betriebsstätte bereits die bloße vertraglich abgesicherte Wahrnehmung dispositiver Aufgaben durch eine im Belegenheitsstaat ansässige Dienstleistungs- bzw. Managementgesellschaft. Darunter falle auch eine mit den üblichen Aufgaben (Neuabschluss oder Kündigung von Mietverträgen, Erteilung von Aufträgen an Handwerker oder Baufirmen, Verhandlung mit Kreditinstituten oder Behörden) betraute Verwaltungsgesellschaft. Eine personelle und wirtschaftliche Verflechtung zwischen Investor und Managementgesellschaft sieht Herr Tunnat als weiteres Indiz für das Vorliegen einer Gewerbesteuer auslösenden Betriebsstätte.



AKTUELLES ZUR GRUNDSTEUER

Mit der bevorstehenden Grundsteuerreform kündigt sich ein Mammutprojekt an, das für alle Immobilieneigentümer von Bedeutung sei. Die Grundsteuerreform mache es erforderlich, ca. 36 Mio. Grundstücke zum Stichtag 01.01.2022 für Zwecke der Grundsteuer neu zu bewerten. Alle Grundstückseigentümer haben im vorgesehenen Zeitraum vom 01.07. bis zum 31.10.2022 eine entsprechende Feststellungserklärung beim zuständigen Finanzamt in digitaler Form abzugeben. Die Erhebung der neuen Grundsteuer werde dann ab 01.01.2025 durch die Gemeinden erfolgen.



Zur konkreten Höhe der ab 2025 zu zahlenden Grundsteuer liegen derzeit noch keine Anhaltspunkte vor. Die Gemeinden werden erst im Jahr 2024 die neuen Hebesätze festsetzen. Die Reform soll grundsätzlich aufkommensneutral sein. Es wird aber sowohl Gewinner als auch Verlierer bei der Grundsteuerreform geben.

Heino Tunnat

Die Vorgehensweise zur Bewertung des Grundbesitzes und die dafür nötigen Angaben hingen von der Lage des jeweiligen Grundstücks ab. Denn die Bundesländer Baden-Württemberg, Bayern, Hamburg, Hessen und Niedersachsen wendeten insoweit jeweils ein eigenes Ländermodell an und erheben dazu bestimmte Werte, wie z.B. Bodenrichtwerte, Grundstücksgröße, Wohn- bzw. Nutzfläche sowie die Wohnlage. In den Bundesländern ohne eigenes Ländermodell sowie bei land- und forstwirtschaftlichem Vermögen gelte das sog. Bundesmodell. Hier seien zusätzliche Angaben wie bspw. die Gebäudeart und das Baujahr des Gebäudes notwendig.

Die BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat mit dem BDO GRIZZLY eine digitale Lösung entwickelt, die eine automatisierte Erstellung von Feststellungserklärungen im Zusammenhang mit den Neuerungen der Grundsteuerreform ermöglicht. Eine Lösung, die den Aufwand für den Grundstückseigentümer minimiert, ungeachtet, in welchem Bundesland sich die jeweiligen Grundstücke befinden. Von einer „Full-Service“- bis zu einer „On Demand“-Variante in Eigenregie werden sämtliche Lösungen angeboten.



PROJEKTFINANZIERUNG

Michael Stührmann, GEWOBA AG Wohnen und Bauen

Michael Stührmann von der GEWOBA AG Wohnen und Bauen erläuterte in seinem Vortrag die Investitionsstrukturen sowie Refinanzierungsinstrumente des Wohnungsunternehmens und stellte die derzeitigen Problemfelder bei Projektfinanzierungen vor.



INVESTITIONSSTRUKTUREN

GEWOBA investiere derzeit jährlich sowohl ca. 50 Millionen Euro in Modernisierungs- als auch ca. 50 Millionen Euro in Instandhaltungsmaßnahmen, um einen gepflegten und zukunftsfähigen Wohnungsbestand erhalten zu können. Dabei konzentrierten sich die Maßnahmen im Wesentlichen auf allgemeine Instandhaltungen, Badmodernisierungen in möglichst barrierearmer Ausführung und auf die energetische Gebäudemodernisierung. Zudem sei bis zum Jahr 2026 ein jährliches Investitionsvolumen von ca. 70 bis 140 Millionen Euro für Neubauprojekte geplant.

REFINANZIERUNGSTRUMENTE

GEWOBA refinanziere sich insbesondere über klassische Förderkredite der KfW oder der EIB; ein solides externes Rating reduziere dabei die Risikomargen insbesondere bei der EIB deutlich.

Als weiteres Refinanzierungsinstrument hob Herr Stührmann kapitalmarktnahe Transaktionen in Form sog. Schuldscheindarlehen hervor. Hierbei würden mittel- bis großvolumige Finanzmittel zumeist mehrerer Darlehensgeber gegen einzelne nicht börslich gehandelte Schuldscheine bereitgestellt. Dadurch schone das Wohnungsunternehmen einerseits seine Beleihungsreserven; andererseits könnten neue Refinanzierungsquellen außerhalb der aufsichtsrechtlichen Regulatorik erschlossen und somit breitere Investorenkreise ohne Zuhilfenahme externer Ratings akquiriert werden. Nachteilig könne aber der Verlust von Sonderkündigungsrechten und die Aufnahme bestimmter vertraglicher Klauseln, wie bspw. eine Negativklärung sein.

AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN BEI PROJEKTFINANZIERUNGEN

Michael Stührmann ordnete die steigenden Energie- und Baukosten, die dynamische Zinsentwicklung und die unsichere Ausrichtung der Förderprogramme als vordergründige Problemstellungen bei Projektfinanzierungen ein.

So habe der vorläufige Stopp der KfW-Förderung für energieeffiziente Gebäude am 24.01.2022 eine unzuverlässige Fördersystematik offenbart und zu Verzögerungen bei Bau und Modernisierung geführt. Die am 20.04.2022 wieder aufgenommene KfW-Förderung für den Neubau von effizienten Gebäuden könne dies nur bedingt ausgleichen; zudem sei das zunächst bereitgestellte Budget von 1 Milliarde Euro bereits wenige Stunden nach dem Antragsstart ausgeschöpft gewesen.



Derzeit ist noch nicht geklärt, wie die Förderprogramme über den 31.12.2022 hinaus fortgesetzt werden. Möglich ist bspw. eine deutlichere Fokussierung der Förderung auf Bestandsimmobilien.

Michael Stührmann

Herr Stührmann beschrieb zudem die Auswirkungen des sog. ESG-Ansatzes als Bestandteil der Kreditvergabepolitik. Die Abkürzung ESG stehe dabei für „Environment Social Governance“. Anhand bestimmter Kriterien beurteilten die Kreditgeber, ob potenzielle Kreditnehmer ökologische und sozial-gesellschaftliche Aspekte sowie eine nachhaltige Unternehmensführung berücksichtigten.



Bei Finanzierung und Refinanzierung spielt der ESG-Ansatz auch vor dem Hintergrund der Energiewende eine entscheidende Rolle, letztlich stellen Klimarisiken finanzielle Risiken dar.

Michael Stührmann

AKTUELLE HERAUSFORDERUNGEN BEI DER PROJEKTFINANZIERUNG VON IMMOBILIEN

Sönke Frerichs, Landessparkasse zu Oldenburg



Sönke Frerichs, Gruppenleiter aus dem Team Projektfinanzierungen & Kommunale Kunden bei der Landessparkasse zu Oldenburg, analysierte die Herausforderungen der Projektfinanzierung von Immobilien im Oldenburger Raum.

HERAUSFORDERUNG ZINSENTWICKLUNG

Einleitend zeigte Herr Frerichs den Verlauf der Zinsentwicklung der vergangenen zehn Jahre für Kapitalmarkteinstände bei zehnjährigen Zinsbindungen (10-Jahres-EUR-Swapsatz) sowie beim 3-Monats-EURIBOR (u.a. Referenzzinssatz / Einstandszinssatz für variabel verzinsliche Darlehen).

Der 10-Jahres-Swapsatz kann als Indikator für die Endkundenzinssätze im Bereich der langfristigen Immobilienfinanzierung angesehen, da er in den Banken oftmals als Referenzzinssatz für die Einstände verwendet wird. Lag der 10-Jahres-Swapsatz im Jahr 2012 noch zwischen 2 % und 3 %, sank er kontinuierlich und pendelte sich im Jahr 2020 auf unter 0 % ein. Ab Mitte 2021 zog der 10-Jahres-Swapsatz zunächst allmählich und ab Anfang des Jahres 2022 deutlich an und

liege derzeit wieder deutlich oberhalb von 1,70 %. Für die gewerbliche Immobilienfinanzierung bedeutet dies, dass die Zinssätze für ein Darlehen mit 10-jähriger Zinsbindung die 3 %-Marke erreichen, während Anfang des Jahres 2022 der Satz sich noch um die 1,30 % p.a. herum bewegte. Die Zinstendenz sei weiter steigend. Parallel seien in den vergangenen zehn Jahren auch die Immobilienpreise und die Kosten für Bauprojekte gestiegen, sodass Investoren mit einer deutlich höheren Eigenkapitalquote rechnen müssten, damit sich die Immobilienprojekte aus deren Einnahmen heraus selber tragen können. Das Zusammenspiel von Zinsentwicklung und Kosten- bzw. Preissteigerungen wirke sich zudem massiv auf den Immobilienmarkt aus, da bspw. Neubauprojekte entweder zurückgestellt oder aufgegeben werden könnten.

“

Es ist außerordentlich wichtig, sich als Investor eine eigene Zinsmeinung zu bilden und sich frühzeitig über darstellbare Finanzierungsstrukturen Gedanken zu machen.

”

Sönke Frerichs

HERAUSFORDERUNGEN KOSTEN- UND PREISENTWICKLUNG

Bauprojekten sollte ein plausibles Kostensicherungskonzept zugrunde liegen. Ein klassischer Generalunternehmervertrag, mit dem die Verantwortung für die Baufertigstellung an den Generalunternehmer übertragen wird, sei leider nicht mehr allein zielführend. Es bedarf da weitergehender Konzepte und anwendbarer Alternativszenarien. Herr Frerichs vermutete zudem, dass Kostensteigerungen beim Bauprojekt nicht mehr durch die KfW-Förderprogramme abgedeckt werden könnten; man müsse also höhere Sicherheitspuffer einplanen.

“

Auf den wirklichen Bedarf wird in der Projektplanung ein noch stärkeres Augenmerk liegen. Man wird sich also fragen müssen, welche Immobilie wird in welcher Art und Weise auf dem Markt gebraucht.

”

Sönke Frerichs

Gleichermaßen sei die Immobilienpreisentwicklung zu beachten. Die Preise für Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen lägen derzeit auf Rekordniveau.



VERSCHÄRFTE EIGENKAPITALANFORDERUNGEN BEI BANKEN

Herr Frerichs wies darauf hin, dass die BaFin eine Allgemeinverfügung zur Anordnung eines Kapitalpuffers für systematische Risiken nach § 10e KWG in Höhe von zwei Prozent für Wohnimmobilienfinanzierungen mit Wirkung zum 01.04.2023 erlassen habe.

Danach sollten die spezifischen Risiken aus Wohnimmobilienfinanzierungen adressiert werden, da sich nach Auffassung der BaFin aufgrund des lang andauernden Aufschwungs am Wohnimmobilienmarkt neben zyklischen auch strukturelle Risiken gebildet hätten. In Folge dessen erhöht sich für deutsche Banken die Eigenkapitalunterlegungspflicht für Wohnimmobilienfinanzierungen deutlich. Die institutsspezifischen Kosten für die Bereithaltung dieses erhöhten Eigenkapitals werden nach Meinung von Herrn Frerichs tendenziell den Druck erhöhen, dass die Kreditmargen für ungesicherte bzw. nachrangige Immobiliendarlehen erhöht werden müssen, d.h. die Zinsen für diese Darlehen könnten sich aufgrund dessen weiter verteuern.

FAZIT

In seinen Schlussfolgerungen hielt Herr Frerichs fest, dass Immobilien bei steigender Inflation äußerst attraktiv blieben. Allerdings werde die Finanzierung von größeren Immobilienprojekten komplexer. Zukünftig müsse ggf. ein Finanzierungsmix aus Eigen- und Fremdkapital sowie weiteren Bausteinen wie Mezzanine-Kapital stärker in Betracht gezogen werden. Ein enger und vertrauensvoller Austausch zwischen Immobilieninvestor und Finanzierungspartner wird dabei eine große Bedeutung zukommen.

ZUSTANDSERFASSUNG VON GEBÄUDEN UND PROGNOSE DER INSTANDHALTUNGSKOSTEN ÜBER DIE BETRIEBSZEIT

Dr. Kai Steffens, BDO Technik und Umweltconsulting GmbH

Dr. Kai Steffens, Geschäftsführer der BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH, nahm den Umgang mit Bestandsgebäuden unter die Lupe und präsentierte einen Ansatz zur Planung von Instandhaltungsmaßnahmen über die Nutzungsdauer entsprechender Gebäude.

UMGANG MIT BESTANDSIMMOBILIEN

Akteure der Immobilienwirtschaft müssten sich zunehmend sowohl mit der Zweckmäßigkeit als auch mit der nachhaltigen Entwicklung von Bestandsimmobilien und entsprechenden Fragestellungen wie bspw. zur Instandhaltung oder Finanzierung beschäftigen, um Marktfähigkeit und Wert der Liegenschaften erhalten zu können.

So müsse beispielsweise anhand einer Wegeanalyse die Zweckmäßigkeit der räumlichen Anlage eines Krankenhauses überprüft werden. Dazu verglich Herr Dr. Steffens zwei Planungsentwürfe, bei denen die zu bewältigenden Fußwege der Mitarbeiter am Arbeitsplatz im Jahr deutliche Unterschiede in Zeit und Strecke aufwiesen. Letztlich führte der nachteiligere Entwurf sogar zu 5,5 Planstellen mehr und verursachte damit jährliche Mehrkosten in Höhe von EUR 440.000.

Herr Dr. Steffens gab Investoren zudem ein grobes mögliches Modell für ein Clustering an die Hand, wonach entschieden werden könne, ob Immobilien gehalten, entwickelt, angekauft oder veräußert werden.

VERANLASSUNG ZUR SYSTEMATISIERUNG IM BAU- UND IMMOBILIENMANAGEMENT

Eine Begutachtung im Rahmen einer Baubegehung könne aus unterschiedlichen Gründen nötig werden. Mögliche Auslöser seien zwar oftmals ein insgesamt mangelnder Überblick über den Objektzustand oder die Sicherstellung einer ggf. genehmigungskonformen Gebäudenutzung. Jedoch könne eine solche Begutachtung auch dazu genutzt werden, Baumängel aufzudecken oder Einsparpotentiale von laufenden Betriebskosten zu analysieren.

“

Die Systematisierung im Bau- und Immobilienmanagement ist eine wesentliche Entscheidungsgrundlage für die weitere Entwicklung von Gebäuden.

”

Dr. Kai Steffens

Anhand anschaulicher Beispiele zeigte Herr Dr. Steffens den Teilnehmern den Ist-Zustand von Gebäuden und technischen Anlagen, wie er sie im Rahmen seiner langjährigen Tätigkeit schon vorgefunden habe. So wurde bspw. ein Knopf zum Abschalten eines Alarms mit Kabelbinder dauerhaft fixiert oder es befand sich in einem Schaltschrank ein munteres Durcheinander von Versorgungsleitungen, wodurch Gebäudetechnik und -sicherheit deutlich beeinträchtigt wurden.

Im Bereich des Immobilienmanagements rief Herr Dr. Steffens zur Transparenz und Verfügbarkeit durch Standardisierung auf. So sei es bspw. in der Plan- und Datenverwaltung verschiedener Abteilungen eines Gebäudekomplexes wenig sinnvoll, ein und denselben Raum mit unterschiedlichen Bezeichnungen zu versehen.



SYSTEMATISCHE BESTANDSERFASSUNG MIT AUSWERTUNG

Für eine solide Instandhaltungsplanung von Immobilien müssten zunächst Gebäudedaten und Objektzustand, insbesondere also sämtliche Bauteile, die technische Ausstattung, aber auch Wartungsverträge, erfasst werden. Dazu seien im Rahmen einer Ersterfassung Originalpläne, Baugenehmigungen und weitere Unterlagen zu sichten und auszuwerten sowie die einzelnen Räumlichkeiten zu begehen und per Fotodokumentation festzuhalten.

Anschließend sei das Objekt samt seiner Gebäudetechnik zu bewerten. Darauf basierend könne dann eine Strategie- und Budgetplanung bspw. für die Ermittlung der zukünftigen Ausgaben vorgenommen werden.

“

Eine solche Bestandserfassung von Immobilien sollte jährlich durchgeführt, dokumentiert und fortgeschrieben werden.

”

Dr. Kai Steffens

**BDO Oldenburg GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft**

Moslestraße 3
26122 Oldenburg

Tel.: +49 441 98050-0
info@bdo-oldenburg.de

www.bdo-oldenburg.de

Weitere Informationen zum BDO Netzwerk
finden Sie unter www.bdo.de

Die Informationen in dieser Publikation haben wir mit der gebotenen Sorgfalt zusammengestellt. Sie sind allerdings allgemeiner Natur und können im Laufe der Zeit naturgemäß ihre Aktualität verlieren. Demgemäß ersetzen die Informationen in unseren Publikationen keine individuelle fachliche Beratung unter Berücksichtigung der konkreten Umstände des Einzelfalls. BDO übernimmt demgemäß auch keine Verantwortung für Entscheidungen, die auf Basis der Informationen in unseren Publikationen getroffen werden, für die Aktualität der Informationen im Zeitpunkt der Kenntnisnahme oder für Fehler und/oder Auslassungen.

BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen. BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen.

BDO Oldenburg GmbH & Co KG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Kommanditgesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen. BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen.

BDO Technik- und Umweltconsulting GmbH, eine Gesellschaft mit beschränkter Haftung deutschen Rechts, ist eine rechtlich selbständige Konzerngesellschaft der BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft. BDO AG Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, eine Aktiengesellschaft deutschen Rechts, ist Mitglied von BDO International Limited, einer britischen Gesellschaft mit beschränkter Nachschusspflicht, und gehört zum internationalen BDO Netzwerk voneinander unabhängiger Mitgliedsfirmen.

BDO ist der Markenname für das BDO Netzwerk und für jede der BDO Mitgliedsfirmen.

© BDO

BDO