

## Rückblick : 17. Jahreskongress 2009

Vom 15. bis 17. Januar 2009 trafen sich über 430 Experten in Fulda, um die drängendsten Fragen zur Immobilienbewertung zu diskutieren.

Eine fehlende Normierung des DCF-Verfahrens im neuen ImmoWertV-Entwurf hat Jochem Kierig von der Geschäftsführung der Sprengnetter Immobilienbewertung kritisiert. In einer Sensitivitätsanalyse zeigte Kierig auf, dass unterschiedliche Annahmen bei Ableitung und Anwendung des internen Zinsfußes schnell Abweichungen von 30 Prozent und mehr in den Bewertungsergebnissen zur Folge haben können. Der Bewertungsspezialist präsentierte den ImmoWertV-Entwurf der Fachwelt im Rahmen des 17. Sprengnetter Jahreskongresses in Fulda und erläuterte den Teilnehmern, auf welche Punkte Anwender besonders zu achten hätten. In weiteren Vorträgen wurden aktuelle Themen vom Sachwertverfahren über das neue Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) bis zum Markt für Portfoliotransaktionen behandelt.

### **EEWärmeG beeinflusst die Wertermittlung**

Auf das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz ging Kerstin Nell (von der Sprengnetter Immobilienbewertung) ein. Das Gesetz verpflichtet Eigentümer von neu zu bauenden Gebäuden seit dem 1. Januar 2009, erneuerbare Energien zur Wärmeversorgung einzusetzen. Laut Nell hat das EEWärmeG Einfluss auf die Wertermittlung. Eine mangelnde Eignung für bestimmte Energiearten könne sich negativ auf den Wert eines unbebauten Grundstücks auswirken, so Kerstin Nell. Nach Ansicht von Hans-Peter Strotkamp, Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland Pfalz, ist das Sachwertverfahren kein Auslaufmodell. In bestimmten Fällen sei es bei korrekter Anwendung den anderen normierten Verfahren sogar überlegen. Strotkamp zeigte anhand von Praxisbeispielen die Bewertung von Substitutionsgebäuden auf. Die Sachverständigen stehen dem Entwurf der Normalherstellungskosten (NHK 2005) skeptisch gegenüber. Zu diesem Ergebnis kommt eine von der Sprengnetter Immobilienbewertung durchgeführte Expertenbefragung, die die Mängel des Entwurfs offen legte. Christian Sauerborn stellte die Studie der Fachwelt vor.

### **Reaktionen des Immobilienmarktes auf die Wirtschaftskrise**

Außerdem standen die Auswirkungen der Finanzmarkt- und Wirtschaftskrise auf der Agenda der Jahrestagung. Die Reaktionen des deutschen Immobilienmarktes auf die Krise betrachtete Matthias Waltersbacher vom Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR). Der Experte informierte über erste Resultate einer im Auftrag des BBR von der Sprengnetter Immobilienbewertung durchgeführten Immobilienpreisanalyse und über aktuellen Entwicklungen am Immobilienmarkt. Nils Warneke von der Gesellschaft für Bremer Immobilien ging auf die Wirkungen der Finanzmarktkrise auf den Markt der Portfoliotransaktionen ein. Dieser Markt sei infolge der Krise fast zum Erliegen gekommen, so Warneke, der dies anhand von Kennzahlen ausgewählter Transaktionen deutlich machte. Eine Checkliste, mit der Sachverständige Gewerbemietverträge auf Herz und Nieren prüfen können, präsentierte der Rechtsanwalt Jürgen Ehrlichmann, Partner von Osborne Clark. Ist die Schriftformerfordernis nicht erfüllt, so sei der Mietvertrag nichtig. Ein Umstand, der nach Auffassung von Ehrlichmann den Wert einer Immobilie erheblich beeinflussen kann.