

Real Estate News



Inhalt

- 3 CFO-Services**
Deloitte CFO Survey – Immobilienwirtschaft hält noch Kurs
- 6 Mietpreisbremse**
Rechtliche Anmerkungen zur „Mietpreisbremse“

Bye-bye Blase? Wie die Mietpreisbremse die Immobilienwerte beeinflusst
- 10 Grundsteuer**
Grundsteuerreform: Es währt schon lange, wann wird es gut?
- 12 Finanzierung & Investitionen**
Capital Market Update – Deutscher Transaktionsmarkt für Immobilienkreditportfolien
- 15 Corporate Real Estate Management**
CREM: Datentransparenz ohne IT?
- 17 Rechnungslegung**
Der neue IDW ERS IFA 2 – Bewertung von Immobilien als Anlagevermögen
- 20 Immobilienbewertung**
Verkehrswertnachweis für Steuerzwecke durch Sachverständigengutachten
- 21 Publikationen**
- 22 Veranstaltungen**
- 23 Unsere Immobilienkompetenz**

Vorwort

Die MIPIM 2015 ist nun Vergangenheit und nach dem allgemeinen Stimmungsbild zu urteilen ist der Immobilienmarkt Deutschland weiterhin der interessanteste und sicherste Hafen in Europa für internationale Investoren, in letzter Zeit insbesondere aus dem asiatischen Raum.

Das anhaltend niedrige Zinsniveau und der Anlagedruck, getrieben vor allem von dem Wunsch nach einer sicheren und stabilen Geldanlage, halten die Nachfrage nach Immobilien in Deutschland auf einem anhaltend hohen Niveau.

Allerdings sind die Investitionsmöglichkeiten in Core-Immobilien auch in Deutschland begrenzt und die starke Nachfrage danach drückt deutlich auf die Renditeerwartungen der Investoren. Daher konnte man auf der MIPIM ein vermehrtes Interesse nach Investitionen in Non-Core-Immobilien und in B- oder C-Standorten vernehmen.

In Deutschland werden vor allem die politischen Rahmenvorgaben für die Immobilienwirtschaft ausgiebig und kontrovers diskutiert. Mietpreislösung, die (fast) flächendeckende Erhöhung der Grunderwerbssteuer, die andauernde Niedrigzinsphase und deren Auswirkungen bestimmen die immobilienwirtschaftliche Diskussion.

Wir informieren Sie in den Deloitte Real Estate News über weitere aktuelle Entwicklungen und Trends in der Immobilienbranche.

Wir stellen Ihnen die Ergebnisse unseres aktuellen Deloitte CFO Survey vor und informieren über die neuesten Entwicklungen in der Grundsteuer.

Welche rechtlichen und wirtschaftlichen Auswirkungen hat die Mietpreislösung? Wir geben ein Update zum Transaktionsmarkt für Immobilienkreditportfolien und stellen den neuen IDW ERS IFA 2 vor.

Welche Entwicklungen und Trends darüber hinaus für Sie von Bedeutung sind, lesen Sie in dieser Ausgabe der Real Estate News.

Wir freuen uns über Ihr Interesse an unseren Real Estate News und stehen Ihnen für Anregungen, Fragen und Diskussionen jederzeit gerne zur Verfügung.

Schreiben Sie uns bitte eine Mail an real-estate-news@deloitte.de, wir freuen uns wie immer über Ihr Feedback.

Für das Deloitte Real Estate Team Deutschland



Michael Müller
Real Estate Leader Deloitte Deutschland

Deloitte CFO Survey – Immobilienwirtschaft hält noch Kurs

Seit dem Frühjahr befindet sich die deutsche Wirtschaft in einem schwierigen Umfeld. Neue oder eskalierende Konflikte wie beispielsweise in der Ukraine oder dem Nahen Osten beherrschen die internationale Politik und belasten das Wirtschaftsklima in Europa. Negative Impulse gehen zusätzlich von der Euro-Zone aus, deren Wirtschaftswachstum deutlich hinter den Erwartungen zurückbleibt.

Diese Entwicklungen trüben auch die Geschäftsaussichten deutscher Unternehmen deutlich ein, wie der aktuelle Deloitte CFO Survey Herbst 2014, an dem 148 CFOs deutscher Großunternehmen teilgenommen haben, zeigt. Interessanterweise schlägt sich die pessimistische Stimmung der CFOs aber nicht auf deren strategische Planung für ihr Unternehmen nieder. Kurs halten in unsicheren Zeiten ist die aktuelle Devise – auch in der Immobilienwirtschaft.

Rückkehr der Unsicherheit trübt Geschäftsaussichten ein

Die aktuelle politische Lage belastet das Unsicherheitsempfinden der Immobilien-CFOs deutlich. War deren Einschätzung in den letzten Jahren sukzessive auf ein normales Level gesunken, so ist sie aktuell wieder auf das Niveau zu Hochzeiten der Eurokrise angestiegen. Dabei wirkt sich die erhöhte Unsicherheit negativ auf die aktuellen Geschäftsaussichten der Immobilien-CFOs aus: diese sinken auf ihren tiefsten Stand seit Anfang 2012.

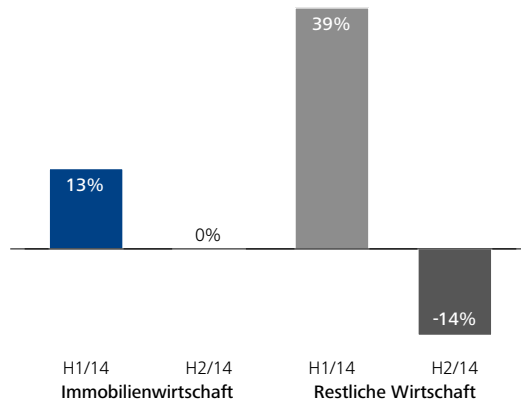
In der restlichen Wirtschaft ist die Reaktion der CFOs auf die aktuelle Situation allerdings noch stärker: die Geschäftsaussichten stürzen regelrecht ab (Abb.1).

Gleichzeitig bleiben die Umsatzerwartungen der CFOs relativ stabil und geben nur leicht auf hohem Niveau nach – in der Immobilienwirtschaft und auch in der restlichen Industrie. Das deutet darauf hin, dass die Unternehmen versuchen auf Kosten der Margen ihre Umsätze stabil zu halten.

Die aktuelle politische Lage belastet das Unsicherheitsempfinden der Immobilien-CFOs deutlich.

Abb. 1 – Aktuelle Geschäftsaussichten (Indexwert)

Frage: Wie beurteilen Sie die momentanen Geschäftsaussichten Ihres Unternehmens im Vergleich zu den Aussichten vor drei Monaten?



Hinweis: Der Indexwert ist der Saldo der positiven (Anstieg) und negativen (Rückgang) Einschätzungen der Befragten.

Risiken liegen auf politischer Ebene

Aktuell sind die Risiken, denen Unternehmen sich gegenübersehen, eher durch politische als durch wirtschaftliche Entwicklungen geprägt. Dies gilt insbesondere für die Immobilienwirtschaft. Die zunehmende Regulierung in Deutschland stellt für knapp 70 Prozent der Immobilien-CFOs ein hohes Risiko dar. Dabei ist vor allem die parallele Implementierung der verschiedenen neuen Regelungen für die Immobilienwirtschaft eine große Herausforderung.

Eine schwächere Inlandsnachfrage befürchtet dagegen nur jeder dritte Immobilien-CFO und nur jeder vierte sieht sein Unternehmen durch geopolitische Risiken bedroht.

In der restlichen Wirtschaft ist das Bild etwas anders. Hier stellen geopolitische Risiken und Rezessionsängste für über die Hälfte der CFOs ein hohes Risiko dar. In der zunehmenden Regulierung in Deutschland sehen auch sie ein hohes Risiko, jedoch in deutlich geringerem Ausmaß als die Immobilien-CFOs.

Offensive Strategien in volatilen Zeiten

Trotz der aktuell vorherrschenden pessimistischen Stimmung sind die strategischen Prioritäten der Immobilien-CFOs sehr wachstumsorientiert und deutlich offensiver ausgerichtet als noch zu Jahresbeginn. Insbesondere die Absichten für M&A-Aktivitäten haben stark an Bedeutung gewonnen: Fast jeder zweite CFO misst ihnen in seiner Geschäftsstrategie eine hohe Priorität bei. Noch im Frühjahr tat das nur jeder Vierte.



Dr. Alexander Börsch
Tel: +49 (0)89 29036 8689
aboersch@deloitte.de



Julia Pabst
Tel: +49 (0)89 29036 8036
jpabst@deloitte.de

Ähnliches gilt für die Erhöhung der Investitionen und die Expansion in neue Märkte – auch diese beiden Strategien sind stärker in den Fokus der Immobilien-CFOs gerückt. Gleichzeitig haben Kostensenkungen und die Erhöhung des operativen Cashflows an Bedeutung verloren. Die Erhöhung des Letzteren steht zwar nach wie vor an erster Stelle ihrer Prioritätenliste, jedoch mit abnehmender Tendenz (Abb. 2).

Unter den CFOs der restlichen Wirtschaft dagegen haben die Erhöhung des operativen Cashflows und Kostensenkungen nochmals an Bedeutung gewonnen und dominieren weiterhin deren Prioritätenliste. Nichtsdestotrotz planen auch sie offensiver hinsichtlich Investitionen, M&A und Expansion in neue Märkte, wenn auch in deutlich geringerem Ausmaß als die Immobilien-CFOs.

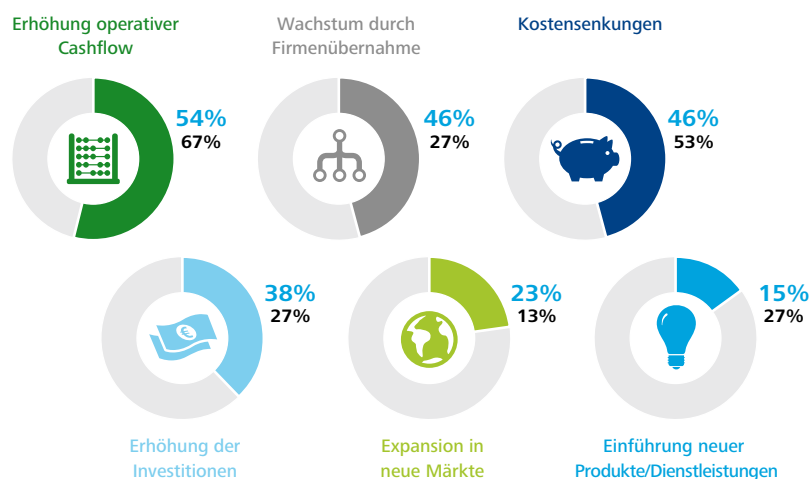
Immobilienwirtschaft mit Investitionsfokus auf Deutschland

Investitionen der Immobilienwirtschaft sollen in den nächsten zwölf Monaten primär in den deutschen Markt fließen. Über die Hälfte der Immobilien-CFOs planen, ihre Investitionen im Heimatmarkt stark zu erhöhen. Weit abgeschlagen folgen Westeuropa und die USA als Investitionsziele. Außerhalb dieser drei Länder/Regionen planen Immobilien-CFOs keine wesentlichen Investitionen (Abb. 3).

In der restlichen Wirtschaft steht Deutschland ebenfalls an erster Stelle, jedoch mit einem geringeren Abstand. Die USA folgen auf dem zweiten Platz. Westeuropa spielt in ihren Investitionsplänen nur eine untergeordnete Rolle. Ihr Fokus richtet sich vielmehr in den fernen Osten: China (18 Prozent) sowie der übrige asiatische Raum (11 Prozent) sind wichtige Investitionsziele.

Abb. 2 – Strategische Prioritäten für die nächsten zwölf Monate

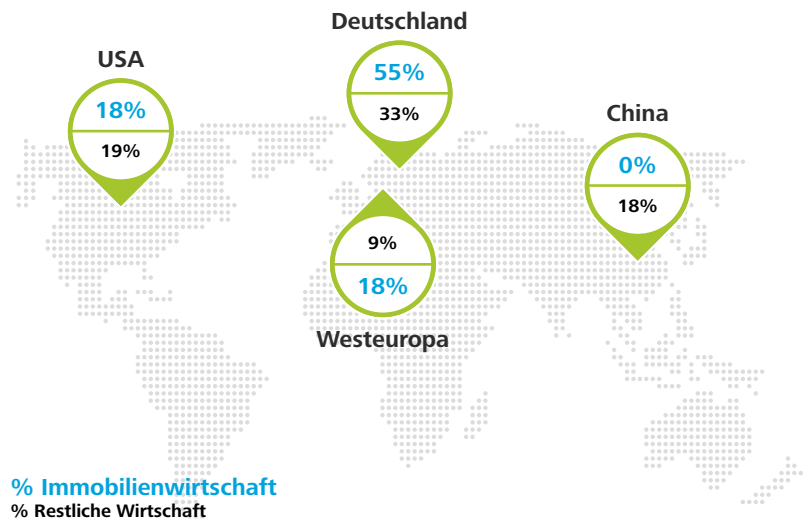
Frage: Welche der folgenden Geschäftsstrategien werden für Ihr Unternehmen in den nächsten zwölf Monaten hohe Priorität haben?



% H2/2014
% H1/2014

Abb. 3 – Globale Entwicklung der Investitionen

Frage: Für welche der folgenden Märkte erwartet Ihr Unternehmen ein starkes Wachstum der Investitionen in den nächsten zwölf Monaten?



% Immobilienwirtschaft
% Restliche Wirtschaft

Finanzierungsbedingungen werden immer besser

CFOs der Immobilienwirtschaft schätzen die ohnehin schon sehr positiven Finanzierungsbedingungen noch einmal besser ein als zu Jahresbeginn. Über drei Viertel der Immobilien-CFOs befinden Unternehmenskredite momentan als günstig und leicht verfügbar. Und das soll auch auf weitere Sicht so bleiben – keiner der CFOs erwartet eine Verschlechterung der Finanzierungsbedingungen auf Sicht von zwölf Monaten.

CFOs der Immobilienwirtschaft schätzen die ohnehin schon sehr positiven Finanzierungsbedingungen noch einmal besser ein als zu Jahresbeginn.

CFOs der restlichen Industrie empfinden die Bedingungen ähnlich positiv: Knapp 80 Prozent bewerten die Kosten für Kredite als günstig und für gut die Hälfte sind Kredite leicht verfügbar. Auch sie gehen davon aus, dass die Finanzierungsbedingungen weiterhin positiv bleiben – lediglich 11 Prozent der CFOs erwarten eine Verschlechterung der Bedingungen im nächsten Jahr.

Fazit

Momentan herrschen sehr volatile Zeiten die von vielen verschiedenen Risiken geprägt sind und zukünftige Entwicklungen nur schwer abschätzen lassen. Das führt auch in der Immobilienwirtschaft zu einem erhöhten Unsicherheitsempfinden und pessimistischeren Geschäftsaussichten. Trotzdem sind ihre strategischen Prioritäten deutlich wachstumsorientierter ausgerichtet als noch zu Jahresbeginn. Möglicherweise ist es die Tatsache, dass Immobilien-CFOs ihr Unternehmen nicht unmittelbar von den herrschenden geopolitischen Risiken bedroht sehen, die sie zu der offensiveren Ausrichtung bewegt.

Es bleibt die Frage, ob die konjunkturelle Delle an der Immobilienwirtschaft weitgehend vorbeizieht, oder ob sie sich vertieft und sich dann doch über Zweitrundeneffekte negativ auf die Branche auswirkt.

Rechtliche Anmerkungen zur „Mietpreisbremse“



Dr. Benedikt Hartl
Tel: +49 (0)30 25468 228
bhartl@deloitte.de



Marco Engelmann
Tel: +49 (0)30 25468 219
mengelmann@deloitte.de



Susan Lange
Tel: +49 (0)30 25468 223
sulange@deloitte.de

Der Deutsche Bundestag hat am 5. März 2015 das Mietrechtsnovellierungsgesetz (MietNovG) verabschiedet. Der zu Grunde liegende Gesetzesentwurf hierzu vom 10. November 2014 sieht in dessen Artikel 1 und 2 eine so genannte „Mietpreisbremse“ vor, wonach in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten die Miete zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete höchstens um 10% übersteigen darf, es sei denn, die vom Vermieter zuletzt geschuldete Miete war höher. Der Gesetzgeber bezweckt mit der Mietpreisbremse die Bekämpfung von Wohnungsnot, die Marktöffnung für einkommensschwächere Bevölkerungsschichten, die Verhinderung der Verdrängung der ursprünglichen Bevölkerung eines Stadtteils (Gentrifizierung) und die Dämpfung des Mietanstiegs. Das MietNovG wird nun dem Bundesrat zugeleitet, der voraussichtlich in Kürze seine Zustimmung geben wird, so dass die Mietpreisbremse frühestens im Mai 2015 in Kraft treten wird.

Die einzelnen Regelungen und Rechtsfolgen zur Mietpreisbremse werfen dabei vielgestaltige rechtliche Fragen auf. Nicht nur die verfassungsrechtliche Zulässigkeit des Instituts der Mietpreisbremse ist umstritten, auch die gesetzliche Ausgestaltung wird als unvollkommen kritisiert.

Angesichts der erheblichen Bedeutung der Mietpreisbremse für das gesamte (Wohnraum-)Mietrecht sollen nachfolgend deren (umstrittene) Verfassungsmäßigkeit sowie deren wesentliche Regelungen und Rechtsfolgen laut dem aktuellen Gesetzesentwurf und die aktuell geführte Diskussion hierzu kurz dargestellt werden:

1. Verfassungsmäßigkeit des Gesetzesentwurfs zur Mietpreisbremse

Eine Überarbeitung des (Entwurfes des) MietNovG wurde und wird von verschiedenen Seiten insbesondere mit der Begründung gefordert, die Mietpreisbremse nach derzeitigem Stand verstoße gegen geltendes Verfassungsrecht. Die Beschränkung der Miethöhe auf 10% über der ortsüblichen Vergleichsmiete wird als Eingriff in die Eigentums-Garantie des Vermieters aus Art. 14 GG angesehen, weil dem Vermieter die Möglichkeit genommen werde, sein Eigentum wirtschaftlich so zu nutzen, wie es die jeweiligen Marktbedingungen erlauben würden. Die verfassungsrechtliche Rechtfertigung dieses Eingriffs sei insbesondere im Hinblick auf die Geeignetheit des Gesetzes zweifelhaft. In Bezug auf das gesetzgeberische Ziel, die Wohnungsnot zu bekämpfen, wird die Mietpreisbremse sogar für kontraproduktiv gehalten, weil sie kein zusätzliches Angebot an Wohnraum schaffe, sondern die Nachfrage nach den

bestehenden Wohnungen aufgrund der Begrenzung der Miethöhe sogar noch steigern. Auch sei nicht ersichtlich, inwiefern die Mietpreisbremse die Auswahlentscheidung des Vermieters, der bei der Vermietung seiner Wohnung üblicherweise an der Bonität des potentiellen Mieters interessiert ist, beeinflussen soll. Schließlich wird darauf hingewiesen, dass die Mietpreisbremse gemäß dem aktuellen Gesetzesentwurf auch die Gentrifizierung nicht verhindern könne, da die Regelungen ausschließlich künftige Mietverträge betreffen. Aus den vorgenannten Gründen wird der aktuelle Gesetzesentwurf verschiedentlich schon mangels Geeignetheit als verfassungswidrig angesehen.

2. Zu den wesentlichen Regelungen und Rechtsfolgen der „Mietpreisbremse“

Die wesentlichen Regelungen der nach dem aktuellen Gesetzesentwurf in Aussicht genommenen Mietpreisbremse betreffen die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn, die Festlegung der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten per Rechtsverordnungen, die Berücksichtigung der Vormiete und von Modernisierungen sowie die Auswirkungen auf Staffel-/Indexmieten. Hinzu kommen die im Gesetzesentwurf festgelegten Rechtsfolgen und Ausnahmen der Mietpreisbremse. Im Einzelnen stellt sich dies wie folgt dar:

- a) Bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen darf die zulässige Miete bei Beginn des Mietverhältnisses höchstens in Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 Prozent vereinbart werden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, bis zum 31. Dezember 2020 durch Rechtsverordnung für höchstens fünf Jahre die Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen, in denen diese Mietpreisbegrenzung gilt. Die Landesregierungen müssen die Rechtsverordnungen begründen im Hinblick auf für die Gebietsausweisung maßgebliche Tatsachen und vorgesehene weitere Maßnahmen zur Beseitigung der Anspannung. In das Gesetz werden zudem Indikatoren aufgenommen, die dafür sprechen, dass ein angespannter Wohnungsmarkt vorliegt (§ 556 d BGB-E).
- b) Ist die geschuldete Vormiete aus dem Vormietverhältnis höher als 110 Prozent der ortsüblichen Miete darf sie auch bei Wiedervermietung vereinbart werden. Der Vermieter soll also nicht gezwungen sein, eine frei gewordene Wohnung unterhalb der bisherigen Miete anzubieten (§ 556 e Abs. 1 BGB-E). Voraussetzung ist allerdings, dass die Miete ohne Verstoß gegen die Mietpreisbremse vereinbart worden ist.

- c) Modernisierungen in den letzten drei Jahren vor Wiedervermietung erlauben eine erhöhte Wiedervermietungsmiete nach den Regeln einer Modernisierung im bestehenden Mietverhältnis. Die Vertragsparteien sollen also so gestellt werden, als wäre die Modernisierungsmaßnahme im bestehenden – neuen – Mietverhältnis durchgeführt und die Miete auf dieser Grundlage angepasst worden (§ 556 e Abs. 2 BGB-E).
- d) Bei Staffelmietverträgen gelten die vorbezeichneten Regelungen für jede Mietstaffel, bei Indexmieten für die vereinbarte Ausgangsmiete (§ 556 g Abs. 4 und 5 BGB-E).
- e) Beanstandungen der vereinbarten Miete muss der Mieter qualifiziert rügen, um Rückforderungsansprüche für künftig fällige Mieten zu erhalten (§ 556 g Abs. 2 BGB-E).
- f) Der Mieter wird gegenüber dem Vermieter einen gesetzlichen Auskunftsanspruch zu den preisbildenden Tatsachen erhalten, soweit er diese nicht selbst ermitteln kann, z. B. mit Hilfe des örtlichen Mietspiegels (§ 556 g Abs. 3 BGB-E).
- g) Ausgenommen von der Mietpreisbremse sind Mietverhältnisse über Wohnraum zum vorübergehenden Gebrauch und möblierter Wohnraum in der Wohnung des Vermieters (§ 549 Abs. 2 GB), Mietverhältnisse in Studenten- oder Jugendwohnheimen (§ 549 Abs. 3 BGB) sowie Gewerberaummietverträge (§ 578 Abs. 2 BGB).
- h) Nicht anwendbar wird die Mietpreisbremse laut dem Gesetzesentwurf sein a) auf Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet werden, b) auf die erste Vermietung einer Wohnung nach deren umfassender Modernisierung sowie c) auf Mietverträge, die abgeschlossen werden, bevor die jeweilige Mietwohnung in den Anwendungsbereich einer Rechtsverordnung fällt, in der Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten festgelegt werden (§ 556 f BGB-E und Artikel 229 EGBGB neuer dortiger Paragraph).

3. Zu der aktuellen Diskussion um die in Aussicht genommenen Regelungen der „Mietpreisbremse“

Die Regelungen und Rechtsfolgen des aktuellen Gesetzesentwurfes zur Mietpreisbremse waren und sind zum Teil stark umstritten. Bemängelt werden insbesondere die fehlende Einheitlichkeit der ortsüblichen Vergleichsmiete, die fehlende Überprüfbarkeit der Rechtsverordnungen und die zahlreichen unbestimmten Rechtsbegriffe.

Diskutiert wurden und werden bislang unter anderem folgende für notwendig erachtete Änderungen des Gesetzes(-entwurfs):

- Einfügung von Kriterien zur Bestimmung des angespannten Wohnungsmarkts und zur Aufstellung einheitlicher Mietspiegel in das Gesetz
- Regelung der genauen Grundlagen zur Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete
- Aufstellen von Kriterien zur Konkretisierung des unbestimmten Rechtsbegriffs der „umfassenden Modernisierungen“ in § 556 f BGB-E
- Regelung der Zweitvermietung vor Amortisation der Modernisierungskosten.

Mit der Verabschiedung des MietNovG durch den Deutschen Bundestag scheint aber das Ringen um deren einzelne Regelungen nun zumindest auf Ebene der Legislative ein Ende gefunden zu haben. Es bleibt jedoch in jedem Fall abzuwarten, wie die Gerichte die Regelungen der Mietpreisbremse auslegen und anwenden werden.

Bye-bye Blase? Wie die Mietpreisbremse die Immobilienwerte beeinflusst



Hendrik Aholt MRICS
Tel: +49 (0)211 8772 4117
haholt@deloitte.de

Welche Auswirkungen wird die Mietpreisbremse auf die Entwicklung der Immobilienwerte haben? Intuitiv wird von vielen erwartet, dass die Preise, die in den vergangenen Jahren insbesondere in den großen Ballungsräumen noch stärker anstiegen als die Mieten, durch die Mietpreisbremse wieder sinken bzw. sich zumindest auf dem hohen Niveau stabilisieren müssten.

Es kann jedoch davon ausgegangen werden, dass es neben den Verlierern auch Gewinner geben wird. Theoretisch könnte die Mietpreisbremse durch die Politik sogar tatsächlich für die wohnungswirtschaftliche Steuerung genutzt werden.

Politisches Steuerungsinstrument

Wenn die „Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten“ sinnvoll definiert werden, könnte in Maßen eine Umverteilung von Investitionen weg von den „heißblauen“ Stadtteilen mit starkem Nachfrageüberschuss zugunsten von Stadtteilen mit moderateren Mieten und besserer Flächenverfügbarkeit erreicht werden. Dies hätte einen Stopp der Mietinflation in dem einen Gebiet, jedoch einen Anstieg der Preise und Mieten in der Nachbarschaft zur Folge.

Die aktuellen Preisübertreibungen werden durch die Mietpreisbremse auf einen Teilbestand des Marktes verschoben und in diesem noch verstärkt.

Dieser volkswirtschaftlich ggf. sinnvolle Effekt erfordert allerdings nicht nur eine sehr differenzierte Analyse auf Ebene einzelner Stadtteile, er ist auch politisch voraussichtlich nicht attraktiv. Schließlich wären dann neue Wähler von steigenden Mieten betroffen.

Vielmehr ist zu befürchten, dass in Zukunft sämtliche wachsenden Großstädte der Republik als Ganzes als angespannte Wohnungsmärkte definiert werden. Die Auswirkung dieser Pauschalierung wäre eine Zweiklassengesellschaft der Immobilien nach Neubau und Bestand.

Schließlich konnte das Bundesjustizministerium im aktuellen Entwurf davon überzeugt werden, die Mietpreisbremse nicht vollends zur Neubaubremse werden zu

lassen, indem es Neubauten ab dem Oktober 2014 von der Regelung ausnahm. Diese Neubauten werden von Investoren somit verstärkt nachgefragt werden und im Preis noch weiter steigen. Die aktuellen Preisübertreibungen (plakativstes Beispiel ist hierbei immer München, wo in guten Lagen vereinzelt das 35 bis 40-Fache der Miete als Kaufpreis gezahlt wird) werden somit nicht beendet, sondern lediglich auf einen Teilbestand des Marktes verschoben und in diesem wohl noch verstärkt.

Der Bestand, der älter als Oktober 2014 ist, wird wiederum in den Gebieten der Mietpreisbremse an Käufernachfrage verlieren. Dies wird dadurch verstärkt, dass das Kriterium der „umfassenden Modernisierung“ nicht definiert ist, hier also keine Planungssicherheit für Immobilieneigentümer besteht.

Für die Mieter dieser Bestände hat die Mietpreisbremse übrigens heute schon einen Effekt: In Antizipation der neuen Gesetzgebung erhöhten viele Vermieter die Mieten stärker als in den Vorjahren. Sie nahmen also die Effekte der Bremse im Rahmen der bisher geltenden gesetzlichen Möglichkeiten bereits vorweg.

Herausforderungen für Bewerter

Neben der volkswirtschaftlichen Betrachtung ist ein weiteres Phänomen zu erwarten: Die „doppelte Marktmiete“. Ein Immobilienbewerter setzt zurzeit im Rahmen seiner Bewertung eine nachhaltig erzielbare Marktmiete an, die mit der Immobilie erreicht werden kann. Diese Marktmiete wird regelmäßig mindestens auf Ebene des Postleitzahlgebietes ermittelt und weiterhin nach Baujahr, Größe, Mikrolage und Ausstattung der Wohnung ausdifferenziert. Zudem sollte die Marktmiete stichtagsbezogen sein – bezieht sich also in der Regel auf aktuelle Mietabschlüsse der letzten sechs Monate.

Die Mietpreisbremse soll sich jedoch voraussichtlich an den Mietpreisspiegeln der Kommunen orientieren. Diese betrachten die Mieten der letzten fünf Jahre (in Diskussion sind sogar zehn Jahre). Auch sind Mietspiegel nie so kleinteilig und präzise wie die Mietrealität. Mietspannen werden hier – wenn überhaupt – auf Stadtteilebene benannt und deshalb in grobe Spannen gefasst, die den von der Mietpreisbremse am stärksten betroffenen Top-Lagen oft nicht gerecht werden. Weiterhin sind an der Erstellung der Mietspiegel regelmäßig neben der Politik die Mieterverbände sowie die kommunalen Wohnungsunternehmen beteiligt. Die Mehrzahl der Teilnehmer bei der Erstellung der Mietspiegel ist also eher an moderaten Miethöhen interessiert.

Ein Bewerter müsste also einerseits eine „echte“, aktuelle Marktmiete bestimmen, diese aber jeweils auf Konformität mit der Mietpreisbremse (sprich mit dem Mietspiegel) prüfen und die Miete ggf. deckeln. Dies würde neben den oben beschriebenen Realeffekten auch in Bewertungsgutachten zu Wertverlusten bei betroffenen Objekten führen.

Berücksichtigungszwang

Eine einfache Nicht-Beachtung der Mietpreisbremse in Wertermittlungen mit dem Hinweis darauf, dass die Definition eines angespannten Wohnungsmarktes auf fünf Jahre begrenzt ist, ist jedoch unserer Ansicht nach nicht zulässig. Da die Effekte in den ersten fünf Jahren auftreten, können sie, barwertig betrachtet, einen relevanten Werteffekt haben, der nicht unberücksichtigt bleiben darf.

Auch ist hier keine Einschätzungstoleranz gegeben, da anders als z.B. beim idealtypischen Ansatz von Instandhaltungskosten, wo Schwankungen von +/- 10 Prozent nach gutachterlichem Ermessen gang und gäbe sind, ein Gesetz die Begrenzung der Miete klar vorschreibt.

Einschätzungstoleranz besteht jedoch bei der Frage, ob die Mietpreisbremse über die fünf Jahre hinaus Bestand haben wird oder dann endet. Dies fachmännisch anzunehmen, stellt eine weitere Herausforderung an die Bewerterzunft dar.

Verunsicherung auf allen Seiten

Es bleibt festzuhalten, dass die Mietpreisbremse seit über einem Jahr zu Unsicherheiten am Markt führt. Fragen nach (halb) legalen Umgehungsmöglichkeiten seitens der Vermieter oder den Auswirkungen auf die Qualität des Bestandes aufgrund möglicher verringerter Aufwendungen für Instandhaltung werden heiß diskutiert. Mieten wurden vorsorglich erhöht und Neubauten verzögert, um die Fertigstellung auf den Oktober 2014 zu schieben oder generell aufgrund der Angst, die Neubaupause könnte auf der Zielgeraden noch gänzlich gestrichen werden.

Doch auch nach dem absehbaren Inkrafttreten im Laufe des Jahres 2015 sind Streitigkeiten, z.B. über die Zulässigkeit von Mietspiegelmieten als ortsübliche Vergleichsmiete oder die Definition der „umfassenden Modernisierung“, vorprogrammiert.

Die Mietpreisbremse wird ein kontroverses Thema bleiben. Der Immobilienmarkt wird nicht untergehen, aber der Nutzen dieses Eingriffs in die unternehmerische Freiheit weiterdiskutiert werden. Insbesondere, wenn das primäre Ziel der Mietpreisbremse – bezahlbarer Wohnraum für Einkommensschwächere – nicht erreicht wird.

Die Mietpreisbremse wird ein kontroverses Thema bleiben. Der Immobilienmarkt wird nicht untergehen, aber der Nutzen dieses Eingriffs in die unternehmerische Freiheit weiterdiskutiert werden.

Grundsteuerreform: Es währt schon lange, wann wird es gut?



Dr. Michael Fuchs

Tel: +49 (0)211 8772 2509
mifuchs@deloitte.de



Jonas Schneider

Tel: +49 (0)211 8772 3177
jonschneider@deloitte.de

Der Bundesfinanzhof hält in einem aktuellen Vorlagebeschluss zum BVerfG die aktuelle Einheitsbewertung für Grundsteuerzwecke seit dem 01.01.2009 für verfassungswidrig. Die Finanzminister diskutieren seit einigen Jahren über eine sachgerechte und zugleich möglichst einfache Neubewertung und geraten hierbei nun unter einen nochmals verstärkten Zeitdruck.

Die Grundsteuer bemisst sich nach den Einheitswerten, die in den alten Bundesländern nach den Wertverhältnissen per 01.01.1964, in den neuen Bundesländern per 01.01.1935, ermittelt und festgestellt werden.

Vor 20 Jahren entschied das Bundesverfassungsgericht, dass die Einheitsbewertung von Grundbesitz für Zwecke der Erbschaftsteuer und der Vermögensteuer schon damals verfassungswidrig war, soweit sie Grundbesitz in unverhältnismäßiger Weise begünstigte. Die Vermögensteuer wurde daraufhin nicht mehr erhoben. Für die Erbschaftsteuer sowie später auch für die Grunderwerbsteuer wurden eigenständige, zumindest am Verkehrswert orientierte Bewertungsverfahren eingeführt. Die Einheitsbewertung gilt heute nur noch für die Grundsteuer und für die sogenannte „Normalkürzung“ bei der Gewerbesteuer.

Während der Bundesfinanzhof in 2010 die Verfassungsmäßigkeit der Einheitswerte für die Grundsteuer bis zum Jahr 2007 trotz erheblicher Bedenken noch anerkannte, ist nun offenbar das Maß voll: Im Beschluss vom 22.10.2014 geht der BFH von der Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung für Zwecke der Grundsteuer seit dem 01.01.2009 aus und legt diese Frage dem Bundesverfassungsgericht zur Entscheidung vor. Gemessen am gemeinen Wert, auf den hin eine steuerliche Bewertung ausgerichtet sein sollte, brandmarkt der BFH die fehlende Aktualität der Bewertung im Hinblick auf die technische und wirtschaftliche Entwicklung der Werte von Grund und Boden sowie Gebäuden. Innerhalb einer Kommune können die Einheitswerte die relative Bewer-

tungsgerechtigkeit nicht mehr gewährleisten; es kommt zu verfassungswidrigen Verzerrungen zwischen Einheitswerten und der tatsächlichen Bewertungswirklichkeit.

Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass das Bundesverfassungsgericht die Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung zumindest ab 2009, möglicherweise sogar – auf der Grundlage von Verfassungsbeschwerden gegen die BFH-Entscheidung aus 2010 – auch für frühere Jahre feststellt. Eigentlich fordert das Bundesverfassungsgericht nämlich für steuerliche Zwecke eine an den Gegenwartswerten ausgerichtete Bewertung und hält selbst ein 10-jähriges gesetzliches Moratorium für die Geltungsdauer einer steuerlichen Bewertung für in verfassungswidriger Weise zu lang.

Auch die Finanzverwaltung dürfte an der Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung nicht wirklich zweifeln; jedenfalls werden seit einigen Jahren Feststellungen und Fortschreibungen von Einheitswerten sowie Festsetzungen von Grundsteuermessbeträgen im Hinblick auf die Vorlagebeschlüsse nur vorläufig durchgeführt.

Gleichzeitig dürfte es aber ausgeschlossen sein, auf die Erhebung der Grundsteuer künftig gänzlich zu verzichten; denn mit gut 20 Prozent leistet die Grundsteuer einen erheblichen Beitrag zum kommunalen Steueraufkommen.

Da der Bund offenbar seine Gesetzgebungshoheit in Fragen der Grundsteuer anerkennt, das Aufkommen hieraus jedoch den Kommunen zusteht, wurden die Länder aufgefordert, sich zunächst auf ein neues Bewertungsverfahren zu einigen. Zielsetzungen der hierzu seit Jahren geführten Diskussion sind neben der Aktualität der Bewertung ein möglichst geringer Umstellungsaufwand durch Nutzung pauschalierend-vereinfachender Bewertungsmethoden, eine gleichwohl möglichst große Bewertungsgerechtigkeit durch hinreichende Differenzierungen und auch die Aufkommensneutralität der Grundsteuerreform, wobei die Kommunen aufgrund ihrer aktuellen Finanznöte sicherlich gegen ein reformbedingt höheres Grundsteueraufkommen nichts einzuwenden hätten. Sicher ist jedenfalls, dass es im Zuge der Reform Verlierer und Gewinner geben wird.

Es ist mit hoher Wahrscheinlichkeit zu erwarten, dass das Bundesverfassungsgericht die Verfassungswidrigkeit der Einheitsbewertung zumindest ab 2009 feststellt.

Nachdem drei über einen längeren Zeitraum hinweg diskutierte Bewertungsmodelle wieder verworfen wurden, verfolgt die Finanzministerkonferenz nach unserem aktuellen Erkenntnisstand nunmehr ein sogenanntes „Kompromissmodell“ mit wohl im Wesentlichen folgenden Merkmalen:

Grundkonzept	Wertorientierte Erfassung sowohl des Grund und Bodens als auch der Gebäude in pauschaler Form
Wertermittlungsmethode	<p>Grundsatz: Sachwertverfahren</p> <p>Bodenwert: Grundstücksfläche x differenzierte Bodenrichtwerte</p> <p>Gebäudewert: Bruttogrundfläche x differenzierte Regelherstellungskosten (wohl analog Anlage 24 zu § 190 Abs. 1 BewG)</p>
Noch ungewiss: Konzeptuelle Bedeutung des Verkehrswerts	<ul style="list-style-type: none"> • Angleichung des Sachwerts an den Verkehrswert durch Sachwertfaktoren (vgl. § 191 Abs. 1 BewG)? • Eröffnung der Möglichkeit zum Nachweis niedrigerer Verkehrswerte (analog den §§ 138 Abs. 4 (GrESt.) und 198 (ErbSt.) BewG)?

Nach unserem Kenntnisstand wird derzeit angestrebt, das Bewertungsmodell noch in 2015 zu verabschieden. Möglicherweise entscheidet auch das Bundesverfassungsgericht noch in 2015 oder in 2016, sodass dann mit einem Gesetzentwurf zur Reform der Bewertung und ggf. auch des Grundsteuergesetzes zu rechnen ist. Dem Vernehmen nach rechnet die Finanzverwaltung mit einem etwa 4-jährigen Anpassungsprozess, denn immerhin sind 35 Mio. Grundstücke neu zu bewerten.

Schon jetzt zeichnet sich ab, dass Gesetzgeber und Verwaltung im Zuge der Grundsteuerreform in vermutlich nicht unerheblichem Maße auf die Mitwirkung der Eigentümer der Grundstücke angewiesen sind. Denn eine möglichst aktuelle und zugleich hinreichend auf die Bewertungswirklichkeit ausgerichtete Bewertung bedarf der Erfassung dieser aktuellen Wirklichkeit bzgl. der technischen und wirtschaftlichen Bewertungsdeterminanten für Grundstücke und Gebäude. Zu vermuten ist, dass es hierfür Datenerfassungsbögen geben wird, die von den Steuerpflichtigen für jedes Bewertungsobjekt auszufüllen sind und die mit Sicherheit elektronisch zu versenden sein werden. Gleichzeitig ist zu bedenken, dass der Gesetzgeber mutmaßlich ein Verfahren einführen wird, das in regelmäßigen Abständen aktualisierte Werte produzieren soll, sodass Unternehmen und Privatleute sicherlich gut beraten sind, im Zuge der Reform Systeme zu installieren, die die Bewertung für Grundsteuerzwecke bestmöglich automatisieren und die vorhandenen Systeme zur Ermittlung und Fortschreibung von Grundbesitzwerten für andere Zwecke ergänzen.

Hinreichende Sicherheit wird über den konkreten Handlungsbedarf allerdings erst dann bestehen, wenn das von der Finanzverwaltung intendierte Bewertungsverfahren feststeht und der Gesetzgebungsprozess in Gang kommt – was nach aktueller Einschätzung während der nächsten zwei Jahre der Fall sein sollte.

Wir werden diesen Prozess höchst aufmerksam verfolgen, um unseren Mandanten in sämtlichen denkbaren Dimensionen einer sich abzeichnenden Grundsteuerreform –

- neues steuergesetzliches Bewertungsverfahren in materieller und verfahrensmäßiger Hinsicht (weiterhin gesonderte Feststellungen?),
- Reform des Grundsteuerrechts (?),
- Methoden und Systeme zur Erfassung und Auswertung der geforderten Bewertungsdaten, ggf. unter Nutzung unserer immobilienwirtschaftlichen Datenbank-Lösung „innosys“,
- Einrichtung automatisierter Bewertungsverfahren und -systeme und deren Integration in das betriebliche Rechnungswesen einschließlich der automatisierten Generierung von Steuererklärungen,
- Klärung rechtlicher Zweifelsfragen bei der Verwaltung und Umlage der neuen Grundsteuer etc. –

eine gebündelte und schlagkräftige Hilfestellung anbieten zu können.

Capital Market Update – Deutscher Transaktionsmarkt für Immobilienkreditportfolien



Björn Kunde
Tel: +49 (0)69 75695 6688
bkunde@deloitte.de

Der Markt für Immobilienkreditportfolien in Deutschland ist gekennzeichnet von einer kleinen Anzahl an ausgewählten Transaktionen.

Wir erwarten, dass die Auswirkungen des AQR und des Stresstests der EZB durch die Reklassifizierung von Krediten zu einer Belebung führen, was sich indirekt auch positiv auf den Immobilienmarkt auswirken kann.

Transaktionsmarkt Kreditportfolien

Deutschland ist im Umfeld der finanziellen Krisen in Europa die stärkste Volkswirtschaft in Europa mit niedrigen Arbeitslosenzahlen, kontinuierlichem Wachstum und weiter positiven Immobilienmärkten.



Alexander Cielek
Tel: +49 (0)69 75695 6456
acielek@deloitte.de

In diesem Umfeld blieb der deutsche Markt für Immobilienkreditportfolien in 2014, entgegen vielfach geäußerter Erwartungen, vergleichsweise verhalten. Europaweit wurde in 2014 ein Transaktionsvolumen an notleidenden (NPL) und nicht-notleidenden (PL/SPL) Kreditportfolien > 89 Mrd. Euro umgesetzt, wobei diesen überwiegend gewerbliche Immobilien als Sicherheiten dienen (s. Abb. 1).

Die größten Transaktionen waren in Irland, Großbritannien und Spanien zu verzeichnen, erste größere Transaktionen wurden zudem aus Italien gemeldet. Auf der Käuferseite waren dabei insbesondere die bekannten großen Private-Equity-Häuser aus den USA, Investoren wie Lone Star, Cerberus oder Apollo, aktiv.

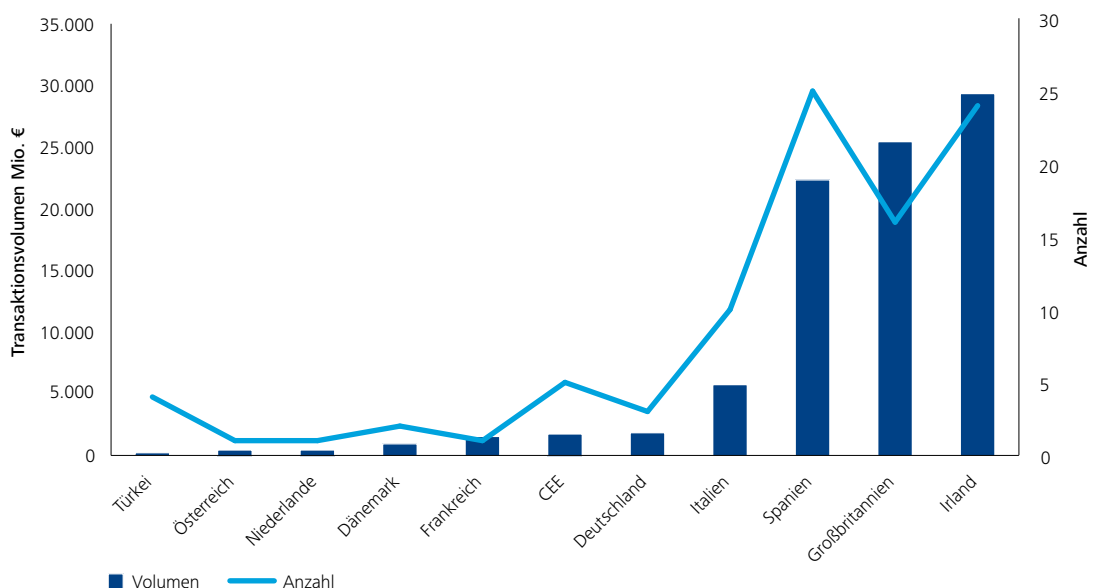
Das geringe Transaktionsvolumen im deutschen Kreditmarkt resultiert im Wesentlichen aus dem geringen Angebot an verfügbaren handelbaren Portfolien aufgrund der Zurückhaltung der potenziell veräußernden Banken. Das positive wirtschaftliche Umfeld und die niedrigen Zinssätze in der Refinanzierung führen in Banken bevorzugt zu Prolongationsstrategien, um von einer Verbesserung der Kreditwürdigkeit risikobehafteter Kreditnehmer zu profitieren.

Die in Europa durchgeführten Transaktionen waren wesentlich bestimmt durch einerseits ausländische Institute, die nicht strategische und zum Teil notleidende Portfolien in Deutschland veräußert haben, und andererseits deutsche Finanzinstitute, die ihrerseits Portfolien im Ausland verkauft haben (s. Tab. 1).

Ein Beispiel für den Verkauf durch ausländische Finanzinstitute war die UK-Bausparkasse Nationwide mit dem Projekt Adelaide, mit einem Volumen von ca. 850 Mio. Euro besichert durch einen Mix von Büro-, Einzelhandels- und Industrieimmobilien, welches durch den Private-Equity-Investor Oaktree Capital Management erworben wurde.

Auf der Verkäuferseite der nationalen Banken sind die Commerzbank bzw. die Eurohypo-Nachfolgerin Hypothekenbank Frankfurt mit ihren allerdings nur teilweise notleidenden ausländischen Krediten in Spanien/Portugal (Portfolio Octopus) und Japan zu nennen (s. Tab. 2).

Abb. 1 – Transaktionsmarkt Kreditportfolien Europa 2014



Quelle: EBA

Abwicklungsbanken

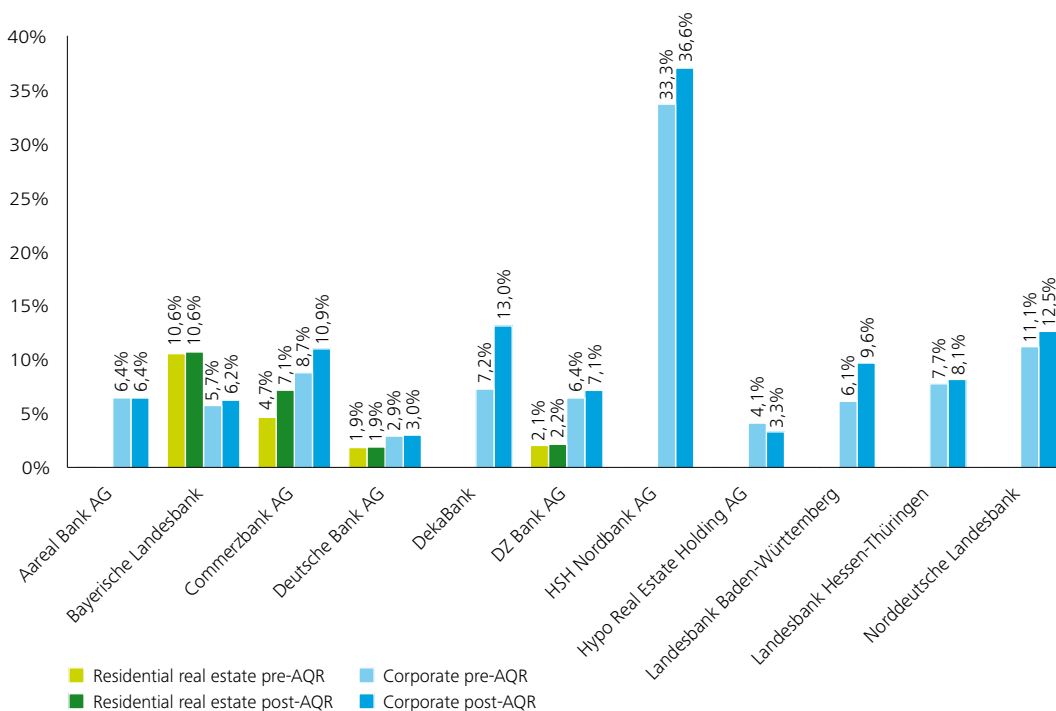
Auch die FMS Wertmanagement (FMS-WM) und die Erste Abwicklungsanstalt (EAA) als reine Abwicklungsinstitute der ehemaligen HRE bzw. WestLB waren mit einzelnen Verkäufen – insbesondere im Ausland – aktiv. Aktuell befinden sich weitere Transaktionen in der Pipeline, wie das Portfolio Gaudi über 750 Mio. Euro der FMS-WM mit gewerblichen Immobilienkrediten in Spanien und Portugal.

Auswirkungen des Asset Quality Review (AQR)

Die deutschen Banken haben überwiegend positiv in dem EZB-Stresstest abgeschnitten. Jedoch wurden in dem Zusammenhang mit der Durchführung des AQR ca. 8,4 Mrd. Euro an Krediten von deutschen Banken von nicht-notleidend (PL) auf notleidend (NPL) herunterklassifiziert, davon wiederum ca. 1,7 Mrd. Euro gewerbliche Immobilienkredite.

Abbildung 2 zeigt den Prozentanteil von notleidenden Forderungen (gemäß Definition der EZB) im Verhältnis zu den Gesamtforderungen der jeweiligen Asset-Klasse (Corporate enthält gewerbliche Immobilienfinanzierungen) ausgewählter deutscher Banken. Es zeigt sich, dass bei fast allen Banken das NPL-Volumen angestiegen ist, zum Teil erheblich.

Abb. 2 – Anteil NPL in Prozent der Asset-Klasse pro Bank gemäß EZB-AQR



Quelle: EBA

Tab. 1 – Ausgewählte Transaktionen 2014 – Assets in Deutschland

Name	Datum	Asset-Klasse	Käufer	Verkäufer	Volumen Mio. €
Adelaide	Apr. 14	CRE	Oaktree	Nationwide	850
Mars	Mai 14	CRE	Kildare Partners	Deutsche Bank	1.000
Aberdonia	Mai 14	CRE	Cerberus	LBG	600
n/a	Mai 14	Resi	Macquarie	Lone Star	300

Tab. 2 – Ausgewählte Transaktionen 2014 – Deutsche Banken im Ausland

Name	Datum	Asset-Klasse	Käufer	Verkäufer	Volumen Mio. €
n/a	Feb. 14	CRE	nicht öffentlich	Commerzbank	700
Octopus	Mai 14	CRE	JPMorgan/Lone Star	Commerzbank	4.400
n/a	Jun. 14	CRE	Deutsche Bank	FMS-WM	960
Bashinghall	Dez. 14	Resi	Bluestone	Erste Abw. (EAA)	900

Die sich daraus ergebenden notwendigen Wertberichtigungen werden die internen Buchwerte weiter reduzieren, sodass die bislang vorhandene Differenz in der Bewertung zwischen Investor und Verkäufer reduziert wird. Wir gehen daher davon aus, dass dadurch die Bereitschaft der deutschen Banken, weitere Portfolien am Markt anzubieten, steigt.

Die betroffenen Banken vermeiden über Portfolioverkäufe zudem zukünftig höhere regulatorische Kapitalanforderungen aufgrund der Bilanzverkürzung.

Ausblick 2015

Durch den Abschluss der Prüfverfahren sollte sich die abwartende Haltung auf Verkäuferseite reduzieren, wobei das Volumen an nicht-strategischen Immobilienkreditportfolien nach unserer Recherche in deutschen Finanzinstituten noch ca. 50 Mrd. Euro beträgt.

Auf der anderen Seite besteht weiterhin großes Interesse bei nationalen und internationalen Investoren an neuen Investitionen in deutsche Immobilienkreditportfolien.

Die außerordentlich hohe Liquidität an den Finanzmärkten und der daraus resultierende Anlagedruck internationaler Investoren führen unseres Erachtens zu einem insgesamt positiven Umfeld in diesem Segment.

Wir gehen vor diesem Hintergrund davon aus, dass der deutsche Transaktionsmarkt für Immobilienkreditportfolien mindestens konstante, wenn nicht sogar wieder ansteigende Transaktionen und Volumina verzeichnen wird.

Aktuell plant die Commerzbank (bzw. die Hypothekbank Frankfurt) bereits weitere Verkäufe, unter anderem aktuell ein deutsches gewerbliches NPL-Portfolio mit einem Volumen von ca. 800 Mio. Euro, besichert zumeist durch Büro-, Einzelhandels- und Wohnimmobilien, das unter dem Projektnamen „Gobi“ im Markt angeboten wird (Quelle: Debtwire).

Insgesamt wird sich die Entwicklung unterstützend auf den deutschen Immobilientransaktionsmarkt auswirken, da die Investoren der Kreditportfolien in der Regel eine zeitnahe Verwertung der Immobilien anstreben. Dieses Angebot wird sich im Transaktionsmarkt wiederfinden und möglicherweise Chancen für Bestandsinvestoren sowie Projektentwickler bieten, da über diesen Weg u.U. Objekte dem Markt zugeführt werden, die längere Zeit in Kreditstrukturen „gefangen“ waren.

Wir gehen vor diesem Hintergrund davon aus, dass der deutsche Transaktionsmarkt für Immobilienkreditportfolien mindestens konstante, wenn nicht sogar wieder ansteigende Transaktionen und Volumina verzeichnen wird.

CREM: Datentransparenz ohne IT?

In vielen Non-Property-Unternehmen rücken Immobilien wieder verstärkt in den Fokus. So stellen die Regelungen des Lease Accounting Anforderungen an die Transparenz im Datenbestand der Unternehmen, um den Bilanzierungsregelungen von Miet- oder Leasingverträgen nachzukommen.

Der Wert der Wohn- und Nichtwohnbauten betrug in Deutschland zu Beginn des Jahres 2011 7,4 Bill. Euro. Davon entfielen 57 Prozent auf Wohnbauten und 43 Prozent auf Gewerbe- und Infrastrukturbauten. Zusammen mit den Grundstücken (2,7 Bill. Euro) summiert sich das gesamte Immobilienvermögen auf knapp 10,1 Bill. Euro. Zum Vergleich: Das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands belief sich im Jahr 2011 auf knapp 2,6 Bill. Euro.¹

Gemessen an Benchmarks liegt ein großes Potenzial des in Büroimmobilien gebundenen Kapitals vor, das deutlich die Milliarden-Grenze überschreitet!²

Zudem: Der Sanierungs- und Ersatzbedarf von Nichtwohngebäuden und Infrastruktur in der Hand der öffentlichen Verwaltung und von Unternehmen in Deutschland beträgt nach Schätzung des IVG Lab³ ca. 244 Mrd. Euro, z.B. für energetische Maßnahmen. Diese Herausforderung ließe sich weitaus leichter meistern, wenn insbesondere die Menge der genutzten Mietfläche optimiert und somit ein wesentlicher Beitrag zur Finanzierung der Maßnahmen aus dieser Optimierung geleistet würde.

Klingt unglaublich? Aber bewegen wir uns nicht auf diesem hohen Zahlenlevel, fangen wir konkret beim Gebäude an: Wissen Sie, wie viele Mitarbeiter Ihr Gebäude nutzen? Wie viele davon sind aktuell im Gebäude und wie steht es um die Kosten je Arbeitsplatz? Und gibt es dort evtl. Potenzial? Wie kann es entdeckt werden?

Hinzu kommt: Wenn zukünftig normale Mietverträge bilanziert werden müssen, führt das zu einer stärkeren Beeinflussung der finanziellen Performance Ihres Unternehmens. 92 Prozent der Firmen sehen sich selbst nicht in der Lage, diese Auswirkungen auf ihr Unternehmen heute zu erfassen, organisieren und zu dokumentieren. 62 Prozent erkennen an, dass zur Einhaltung der Regelungen größere Software-Upgrades oder ganz

neue IT-Systeme erforderlich sind.⁴ Damit einhergehend sehen wir weitere Effekte durch die Schaffung von Transparenz im Bestand, um strategische Maßnahmen und die Kenntnis um die damit erzielbaren Auswirkungen darlegen zu können – eine wesentliche Grundlage für die Schaffung von finanziellen Reserven im Unternehmen!

Es klingt so einfach, denn es ist durchaus Fachwissen in den Unternehmen vorhanden, wie man Potenzial entdeckt oder den erhöhten Transparenzanforderungen entspricht, aber es mangelt häufig an den wesentlichsten Voraussetzungen: den Informationen zu den Eckdaten (Flächen, Kosten) und der Verknüpfung dieser Daten miteinander sowie dem Abgleichen mit anderen, die es vielleicht besser machen.

Aus unserer Beratungspraxis haben wir z.B. einem internationalen Versicherungsunternehmen neben der Analyse seines CREM zu einer Optimierung der weltweiten Organisation verholfen – bei einem CREM-Ausgabenvolumen von mehr als 1 Mrd. US-Dollar konnten erhebliche Einsparpotenziale identifiziert und realisiert werden. Dies gelang u.a. durch die Auswahl und Implementierung einer Software für das CREM in Verbindung mit einem Organisations- und Governancemodell, um den deutlich gestiegenen Transparenzanforderungen zu entsprechen. Durch die Identifikation und Aufgabe von nicht mehr benötigten Flächen, die Reduzierung des Energieverbrauches und Einsparungen bei den Facilities Services wurden bislang mehr als 150 Mio. US-Dollar eingespart – in jedem Geschäftsjahr!

Worüber reden wir: Es wird sehr viel Geld in Unternehmen für Immobilien und Leistungen rund um die Immobilie ausgegeben, das an anderer Stelle eine größere Wertschöpfung erzielen kann. Um das zu entdecken, ist jedoch ein gewisser Initialaufwand notwendig. Wir behaupten, dass der zu investierende Aufwand binnen kurzer Zeit wieder zurückfließt (meistens binnen eines Jahres) – der Nachweis lässt sich bereits mit geringem Aufwand durch eine Analyse des Bestandes erbringen, inklusive eines Fahrplanes zur Umsetzung des Potenzials.

Neben den organisatorischen Grundlagen (wer tut was mit der richtigen Kompetenz) geht es ebenfalls auch um die richtigen Daten: Flächen, Nutzung der Flächen, Mitarbeiter vor Ort, notwendiger Raum für Besprechungen, die Bewirtschaftung und die damit zusammenhängenden Kosten – die Liste ließe sich fortsetzen, ist aber nicht unendlich. Manchmal liegt die Lösung in der richtigen



Christian Humbert

Tel: +49 (0)211 8772 4152

chumbert@deloitte.de

¹ ZIA: Daten der Immobilienwirtschaft.

² Mietflächenbestand Büroimmobilien gem. ZIA (Stand 2012): 407 Mio. m² BGF, eigene Berechnung Deloitte Real Estate.

³ IVG Research LAB 3/2011.

⁴ CFO Research Services: „Beyond the Balance Sheet: Assessing the Impact of the New Lease Accounting Standard.“ IBM Januar 2012.

Interpretation der Daten – was wäre dann nicht besser geeignet als eine Fachkompetenz, die diese Daten richtig zu bewerten weiß, damit diese in einer Form aufbereitet werden, dass sie zu den richtigen Schlüssen führen?

Wird bei Ihnen an vielen Stellen mit den gleichen Grundlagendaten gearbeitet? Haben alle notwendig Beteiligten den gleichen Stand an Informationen? Die Lösung liegt auch hier sehr nahe: arbeiten auf einer gemeinsamen Datengrundlage mittels Unterstützung durch geeignete Systeme, die Licht ins Dunkel der Daten bringen.

Der Sanierungs- und Ersatzbedarf von Nichtwohngebäuden und Infrastruktur in der Hand der öffentlichen Verwaltung und von Unternehmen in Deutschland beträgt nach Schätzung des IVG Lab ca. 244 Mrd. Euro, z.B. für energetische Maßnahmen.

Deloitte in Deutschland verfügt nicht nur entlang der Wertschöpfungskette „Immobilie“ über die notwendigen Kompetenzen in allen Bereichen, sondern ergänzt die oben aufgeworfenen Fragestellungen mit der Lösungskompetenz zur Konzeptionierung und Einführung einer weltweit nutzbaren IT-Lösung für den Immobilienbereich – neben unserem eigenentwickelten Portfoliomanagementsystem innosys by Deloitte auch die in Deutschland bekannten CAFM-Lösungen oder im internationalen Kontext „IWMS – Integrated Workplace Management Systems“.

Der neue IDW ERS IFA 2 – Bewertung von Immobilien als Anlagevermögen

Gegenstand des Standards

Am 15.07.2014 wurde vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) der Entwurf eines Standards zu Bewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz (IDW ERS IFA 2) verabschiedet. Gegenstand ist die Zugangs- und Folgebewertung von Immobilien des Anlagevermögens in der Handelsbilanz. Der Standard konkretisiert dabei insbesondere, auf welche Weise die in IDW S 10 (Grundsätze der Bewertung von Immobilien) dargelegten betriebswirtschaftlichen Grundsätze, nach denen Wirtschaftsprüfer Immobilien bewerten, bei der Bewertung für die Zwecke eines handelsrechtlichen Jahresabschlusses zu berücksichtigen sind.

Immobilien i.S.d. IDW ERS IFA 2 sind der Grund und Boden bzw. das grundstücksgleiche Recht sowie das darauf errichtete Gebäude. Es handelt sich um mindestens zwei selbstständige Vermögensgegenstände, soweit die Immobilie dem Anlagevermögen zugeordnet ist. Der Standard gilt für alle Asset-Klassen von Immobilienvermögen.

Bei der Bewertung von Grund und Boden sowie Gebäuden ist der Einzelbewertungsgrundsatz (§ 252 Abs. 1 Nr. 3 HGB) zu beachten. Bei der Bestimmung der Wertparameter ist jedoch eine Typisierung derselben u.a. nach Nutzung, Lage oder Altersklasse möglich.

Immobilienwertbegriffe

Der Rechnungslegungsstandard verwendet die Begriffe des intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwerts sowie des subjektiven Immobilienwerts. Unter Ersterem wird ein typisierter Wert aus der Perspektive eines beliebigen Eigentümers oder potenziellen Erwerbers zu einem bestimmten Stichtag verstanden, d.h. ein Verkehrswert oder Marktwert. Der subjektive Immobilienwert berücksichtigt die individuellen Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie des konkreten Erwerbers und die damit verbundenen echten und unechten Synergieeffekte.

Die beiden Begriffe sind deshalb von zentraler Bedeutung, da im IDW ERS IFA 2 für Zwecke der Bewertung der subjektive Immobilienwert bei einer dauerhaften Nutzungsabsicht und der intersubjektiv nachprüfbare Immobilienwert bei Verkaufs- oder Abrissabsicht herangezogen werden.

Zugangsbewertung

Die Zugangsbewertung erfolgt nach den Anschaffungskosten einschließlich Anschaffungsnebenkosten und nachträglicher Anschaffungskosten oder im Herstellungsfall nach den hierfür angefallenen Herstellungskosten.

Wird ein bebautes Grundstück erworben, so ist der Gesamtkaufpreis auf den erworbenen Grund und Boden sowie das Gebäude sachgerecht aufzuteilen. In der Praxis wird häufig im Kaufvertrag nicht zwischen dem Kaufpreis für Grund und Boden sowie Gebäude unterschieden. Für diesen Fall sieht der Standard die Möglichkeit der Aufteilung des Kaufpreises anhand intersubjektiv nachprüfbarer Werte (Verkehrswerte) vor. Dabei gilt es als sachgerecht, den Gesamtkaufpreis nach dem Verhältnis des Sachwerts des Gebäudes zum Verkehrswert des unbebauten Grund und Bodens oder im Verhältnis der Ertragswerte der Gebäude und des Grund und Bodens aufzuteilen.

Sollte der Gesamtkaufpreis über dem intersubjektiv nachprüfbaren Immobilienwert liegen, ist der überschüssige Teil des Kaufpreises grundsätzlich auch im Verhältnis der Verkehrswerte aufzuteilen.

Enthält der Kaufvertrag eine Aufteilung des Kaufpreises auf die einzelnen Vermögensgegenstände, so ist dieser Aufteilung zu folgen, sofern diese nicht willkürlich erscheint.

Folgebewertung

Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten

Nachträgliche Anschaffungskosten sind solche Aufwendungen, die zu einer Erweiterung oder zu einer wesentlichen Verbesserung über den ursprünglichen Zustand hinaus führen und mit dem ursprünglichen Anschaffungsvorgang im Zusammenhang stehen.

Auch Abbruchkosten bei Rückbaumaßnahmen können zu nachträglichen Herstellungskosten führen, soweit diese in engem räumlichem, zeitlichem und sachlichem Zusammenhang mit Maßnahmen zur wesentlichen Verbesserung der verbleibenden Gebäudesubstanz stehen.

Planmäßige/außerplanmäßige Abschreibungen

In der Folgebewertung wird der Grund und Boden zu (fortgeführten) Anschaffungskosten bilanziert. Aufgrund der grundsätzlich zeitlich unbegrenzten Nutzung erfolgt



Michael Müller

Tel: +49 (0)89 29036 8428
realestate@deloitte.de



Daniel Argyrakis

Tel: +49 (0)89 29036 8681
dargyrakis@deloitte.de

keine planmäßige Abschreibung und nur bei einer voraussichtlich dauerhaften Wertminderung wird auf den niedrigeren beizulegenden Wert außerplanmäßig abgeschrieben.

Die Gebäude werden planmäßig über die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben. Die planmäßige Abschreibung beginnt, wenn das Gebäude bestimmungsgemäß genutzt werden kann – auf den Zeitpunkt der tatsächlichen Ingebrauchnahme kommt es nicht an.

Die Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten hat bei abnutzbaren Vermögensgegenständen über die voraussichtliche Nutzungsdauer zu erfolgen, hierbei kommen insbesondere die lineare sowie die degressive Abschreibungsmethode in Betracht. Typisierte steuerliche Abschreibungsregeln gelten als zulässig, soweit sie zu Buchwerten führen, die innerhalb der handelsrechtlich vertretbaren Bandbreite liegen.

Für Wohngebäude nimmt der IDW ERS IFA 2 eine Nutzungsdauer in einer Spanne von 50 Jahren bis 80 Jahren an, für gewerbliche genutzte Immobilien regelmäßig eine kürzere Nutzungsdauer. Umfassende bauliche Maßnahmen können diese verlängern, sofern dadurch die Haltbarkeit der Bausubstanz in ihrer Gesamtheit verbessert wird.

Im Falle einer dauerhaften Wertminderung ist außerplanmäßig auf den niedrigeren beizulegenden Wert abzuschreiben. Dieser ist gesetzlich nicht definiert. Bei der Ermittlung des beizulegenden Wertes ist das Gebot der vorsichtigen Bewertung und der Einzelbewertung zu beachten. Grundlage für jede Bewertung von Immobilien bildet eine entsprechende Planungsrechnung, die u.a. die voraussichtliche Vermietung, geplante Abriss- oder Rückbaumaßnahmen, geplante Verkäufe oder Investitionen im Bestand zum Gegenstand hat.

Auf Grundlage dieser Planung muss der Bilanzierende eine Einstufung der Gebäude in Dauernutzungsabsicht, Verkaufsabsicht oder Abrissabsicht vornehmen, damit die Bewertung der Gebäude vorgenommen werden kann.

Bei einer dauerhaften Nutzungsabsicht ist für die Ermittlung des beizulegenden Wertes auf den aus Sicht des Bilanzierenden ermittelten subjektiven Immobilienwert abzustellen. Hierbei ist bei Immobilien, die zur Erzielung von Miet- und Pachterträgen vorgesehen sind, i.d.R. ein ertragsorientiertes Verfahren, wie es der IDW S 10 vorsieht, anzuwenden. Im Falle eines bebauten Grund-

stücks im Anlagevermögen ist zu beachten, dass Grund und Boden sowie ein darauf stehendes Gebäude handelsbilanziell zwei voneinander unabhängige Vermögensgegenstände darstellen. Insofern können z.B. Werterhöhungen des Grund und Bodens nicht mit Wertminderungen im Gebäude verrechnet werden.

Für die Frage, wann bei Grund und Boden oder Gebäuden eine dauerhafte Wertminderung vorliegt, ist zu prüfen, ob der beizulegende Zeitwert am Stichtag

- erheblich unten dem Buchwert liegt (i.d.R. mindestens 5–10 Prozent unter dem Buchwert) und
- die Wertminderung nicht nur voraussichtlich vorübergehend ist (länger als 3–5 Jahre).

Ist dies der Fall, ist eine außerplanmäßige Abschreibung vorzunehmen. Eine vorübergehende Wertminderung kann demnach nur angenommen werden, wenn aufgrund nachweisbarer Umstände erwartet werden kann, dass innerhalb des Zeitraums von drei bis fünf Jahren die Gründe für eine außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr bestehen werden. Für Gebäude, die eine besonders lange Nutzungsdauer haben, kann es sachgerecht sein, den Beurteilungszeitraum auf zehn Jahre zu verlängern.

Bei Anwendung des Komponentensatzes zur komponentenweisen Ermittlung der planmäßigen Abschreibung ist für die Frage des Erfordernisses außerplanmäßiger Abschreibungen auf das Gebäude als Ganzes abzustellen. Die außerplanmäßigen Abschreibungen sind in einem angemessenen Verhältnis auf die Komponenten nach dem Verhältnis ihrer Verkehrswerte aufzuteilen.

Liegt eine Verkaufs- oder Aufgabeabsicht vor, ist auf den Wert abzustellen, den ein potenzieller Erwerber zu zahlen bereit ist (intersubjektiver Immobilienwert).

Bei bestehender Verkaufsabsicht ist die Immobilie (des Anlagevermögens) für die Ermittlung des beizulegenden Werts wie ein einheitlicher Vermögensgegenstand zu behandeln. Der beizulegende Wert für Grund und Boden sowie Gebäude ist aus dem Preis des Absatzmarktes zum Abschlussstichtag abzuleiten.

Bei der Bewertung von Gebäuden, für die nach der Planung eine Abrissabsicht vorgesehen ist, die aber noch nicht verschlissen sind, sind bei der Ermittlung des beizulegenden Werts die Leerstandsentwicklung bis zum Abschlussstichtag und die verkürzte Restnutzungsdauer zu berücksichtigen. Ist eine Nutzung nicht

mehr möglich, ist der beizulegende Wert null und das Gebäude ist außerplanmäßig abzuschreiben. Die Abrisskosten stellen grundsätzlich Aufwand der Periode dar, bei einer Abrissverpflichtung ist zuvor bereits eine Rückstellung zu bilanzieren.

Wertaufholungen

Gemäß § 253 Abs. 5 Satz 1 HGB besteht ein zwingendes Wertaufholungsgebot, wenn die Gründe für die außerplanmäßige Abschreibung nicht mehr vorliegen. Die Wertaufholung ist in dem Geschäftsjahr vorzunehmen, in dem die Gründe für die frühere außerplanmäßige Abschreibung entfallen sind. Die Obergrenze der Zuschreibung sind die um die planmäßigen Abschreibungen verminderten fortgeführten Anschaffungs-/ Herstellungskosten. Bei der Anwendung des Komponentensatzes vermindert sich der Zuschreibungsbetrag insoweit, als der Betrag der ursprünglich außerplanmäßigen Abschreibung auf zwischenzeitlich ersetzte Komponenten entfällt.

Fazit und Ausblick

Der neue IDW ERS IFA 2 regelt die Zugangs- und Folgebewertung von Immobilien im Anlagevermögen in der Handelsbilanz. Zudem konkretisiert er die im IDW S 10 (Grundsätze zur Bewertung von Immobilien) formulierten betriebswirtschaftlichen Grundsätze der Bewertung von Immobilien im handelsrechtlichen Jahresabschluss durch den Wirtschaftsprüfer.

Verkehrswertnachweis für Steuerzwecke durch Sachverständigengutachten



Nina Schrader

Tel: +49 (0)69 97137 345
nschrader@deloitte.de

Werden Immobilien vererbt oder verschenkt, erwirbt jemand mindestens 95 Prozent der Anteile an einer Gesellschaft mit Grundbesitz oder wechseln innerhalb von fünf Jahren (mittelbar oder unmittelbar) mehr als 95 Prozent der Anteile an einer grundbesitzenden Personengesellschaft ihre(n) Eigentümer, so sind für Zwecke der Erbschaftsteuer bzw. der Grunderwerbsteuer die Immobilien auf der Grundlage steuergesetzlicher Regelungen zu bewerten. Diese ergeben sich für die Erbschaftsteuer aus den §§ 176 ff. und für die Grunderwerbsteuer aus den §§ 138 ff. des Bewertungsgesetzes.



Thomas Berger

Tel: +49 (0)69 97137 416
thberger@deloitte.de

Da es sich hierbei um pauschale Bewertungsverfahren „vom Schreibtisch aus“ handelt, hat der Gesetzgeber die Möglichkeit eröffnet, dem Finanzamt im Vergleich mit den standardisiert ermittelten Werten niedrigere Verkehrswerte „nachzuweisen“ (für die Grunderwerbsteuer: § 138 Abs. 4 BewG; für die Erbschaftsteuer: § 198 BewG). Geeignete und in der Praxis wohl häufigste Form eines solchen Nachweises ist ein Verkehrswertgutachten durch einen Sachverständigen.

Dabei vertritt die Finanzverwaltung teilweise die Auffassung, es müsse sich hierbei um ein Gutachten des örtlich zuständigen Gutachterausschusses oder eines öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken handeln. Dem hat sich auch der Bundesfinanzhof in einer Entscheidung aus dem Jahre 2013 angeschlossen (II R 61/11).



Dr. Michael Fuchs

Tel: +49 (0)211 8772 2509
mifuchs@deloitte.de

Bemerkenswerterweise vertritt die Finanzverwaltung jedoch in einer Verlautbarung aus 2014 (Erlass vom 19.02.2014) die Auffassung, dass der Steuerpflichtige den Nachweis eines niedrigeren gemeinen Werts „regelmäßig durch ein Gutachten des zuständigen Gutachterausschusses oder eines Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken erbringen kann Dies gilt, nicht zuletzt schon aus verfassungs- und europarechtlichen Gründen, insbesondere für inhaltlich mängelfreie Gutachten eines nach der DIN EN ISO/IEC 17024 zertifizierten Sachverständigen für die Bewertung von Grundstücken.“ Demnach wird z.B. auch das Sachverständigengutachten eines „Zertifizierten Immobiliensachverständigen für Beleihungswertermittlungen – zertifiziert durch HypZert“ anerkannt (vgl. auch die Verfügung des LfSt Bayern vom 13.06.2014).

Dies sollte u.E. auch dann gelten, wenn das Auftragsverhältnis so gestaltet ist, dass der Auftragnehmer eine Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist, das Gutachten höchstpersönlich durch einen zertifizierten Sachverständigen erstellt und in Vertretung für die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft unterschrieben wird.

Abweichend von der neueren Rechtsprechung des Bundesfinanzhofs akzeptiert die Finanzverwaltung zum Nachweis niedrigerer Verkehrswerte von Immobilien für Steuerzwecke (Erbschaftsteuer, Grunderwerbsteuer) auch Gutachten durch zertifizierte Sachverständige.

Wir empfehlen, in geeigneten Fällen die steuerliche Zweckhaftigkeit des Nachweises niedrigerer Verkehrswerte für Immobilien sorgfältig zu prüfen und die Frage der Anforderungen an die Person des Gutachters vorab mit dem zuständigen Finanzamt unter Hinweis auf die o.g. gleichlautenden Ländererlasse vom 19.02.2014 abzustimmen.

Publikationen



Paris Office Crane Survey

Demande placée et mises en chantier en berne, maintien à court terme de la production neuve en cours dû au faible niveau du volume de livraison : cette 23e édition du Paris Crane Survey, réalisée en collaboration avec la société Explore et l'appui de Business Immo, contraste sensiblement avec la précédente.

Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de



Freie Fahrt für Glasfaser & CO.?

Die Studie „Freie Fahrt für Glasfaser & Co.? – Highspeed-Broadband im Reality Check“ zeigt, dass sich die digitale Kluft zwischen ländlichem und urbanen Gebieten weiter vertiefen wird. Während neue Technologien für ein noch schnelleres Internet in Städten sorgen, bleiben weniger dicht besiedelte Gebiete beim Netzausbau außen vor. In den nächsten beiden Jahren könnte jedoch durch potenziell steigende Einnahmen die Wirtschaftlichkeitslücke bei Neuanschlüssen auf dem Land zum Teil deutlich reduziert werden.

Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de



Benchmarkanalyse 2014

Die Deloitte Benchmarkanalyse gibt mit der Kombination von prozessbezogenen und finanzwirtschaftlichen Benchmarks den teilnehmenden Unternehmen eine umfassende und detaillierte Möglichkeit das Zusammenspiel zwischen Prozessoptimierung und deren finanzwirtschaftlichen Implikationen zu analysieren.

Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de



Global Human Capital Trends 2015

Mehr als die Hälfte der Beschäftigten sind zukünftig Vertreter der Generation Y, welche ihren Arbeitgeber besonders kritisch auswählt.

Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de



European Construction Monitor

This European Construction Monitor analyses the market trends in the European construction industry by looking back but also looking forward. Deloitte has combined these analyses with the in-depth, local knowledge of its European member firms on M&A, real estate, construction and infrastructure to produce this outlook.

Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de



2015 Commercial real estate outlook

In many ways, the commercial real estate (CRE) industry is on more solid footing than it has been for quite some time. The US economy continues to progress and investors are generally seeing robust performance across most property types and markets. Could 2015 be the year for growth for the industry?

Kontakt: Verena Lüsing, vluesing@deloitte.de

Veranstaltungen

Forum ´15: Wohnungswirtschaft – Zukunft aktiv gestalten

Veranstaltungsort: Deloitte, Schwannstraße 6, 40476 Düsseldorf

Termin: Donnerstag, 23. April 2015, 09.00–17.30 Uhr

Vorabendevent:

Mittwoch, 22. April 2015, 19.00 Uhr, Open End

Canoo-Club, Loungebar Restaurant Canoo

Robert-Lehr-Ufer 19, 40474 Düsseldorf

Kontakt: Daniela Straub

Tel: +49 (0)30 25468 151

dstraub@deloitte.de

Aktuelles Steuerrecht für die Immobilienwirtschaft

Veranstaltungsorte: Frankfurt, 12. März 2015; Hamburg, 19. März 2015; Stuttgart 24. März 2015;

Berlin 25. März 2015; Düsseldorf, 26. März 2015; München 14. April 2015

Jeweils in den Deloitte-Standorten

Kontakt: Ella Schmidt

Tel: +49 (0)211 8772 2100

elschmidt@deloitte.de

5. Bayerischer Immobilienkongress

Veranstaltungsort: München, Alte Kongresshalle, Theresienhöhe 15

Termin: 16. Juli 2015

Kontakt: Yvonne Brabant

Tel: +49 (0)89 29036 8557

yvbrabant@deloitte.de

Unsere Immobilienkompetenz

Deloitte als weltweit führende Beratungs- und Wirtschaftsprüfungsgesellschaft ist mit über 5.000 Mitarbeitern an 16 Standorten in Deutschland vertreten. Die Industry Real Estate bei Deloitte verfügt funktionsübergreifend über eine hohe Branchenkompetenz und -erfahrung in der gesamten immobilienwirtschaftlichen Wertschöpfungskette.

Leistungsportfolio

Die Industry Real Estate bietet unseren Mandanten in den Funktionsbereichen Wirtschaftsprüfung, Steuer- und Rechtsberatung, Consulting und Corporate Finance unter anderem folgende ausgewählte Leistungen an:

Wirtschaftsprüfung

- Abschlussprüfungen
- Sonderprüfungen
- Internationale Rechnungslegung
- Advisory Services

Steuer- und Rechtsberatung

- Laufende steuerliche Begleitung (Compliance)
- Steuerliche Strukturierung und Planung
- Steuerliche Begleitung und Gestaltung von Transaktionen
- Laufende rechtliche Begleitung
- Gesellschafts- und Konzernrecht
- Arbeitsrecht
- Mergers & Acquisitions
- Notariat

Consulting

- Real Estate Management
- Investment
- IT

Corporate Finance

- Transaction Services
- Mergers & Acquisitions
- Debt Advisory
- Restructuring Services
- Forensic Services

Kunden

- Immobilienunternehmen aller Größen und Rechtsformen, im Besonderen:
 - Bauunternehmen
 - Corporates mit Immobilienbeständen
 - Family Offices
 - Finanzinstitute
 - Offene und geschlossene Immobilienfonds
 - Private-Equity- und Institutionelle Investoren
 - Projektentwickler und Bauträger
 - Versicherungsunternehmen mit Immobilienbeständen
 - Wohnungsunternehmen

Personal

In der Industry Real Estate sind derzeit über 300 Fachmitarbeiter tätig. Die hohe Branchenkompetenz wird durch eine kontinuierliche und branchenbezogene Aus- und Weiterbildung gewährleistet. Neben den Berufsträgern (Wirtschaftsprüfer/Steuerberater/Rechtsanwälte) beschäftigen wir Mitarbeiter mit immobilienwirtschaftlichen Qualifikationen wie beispielsweise Chartered Surveyors (MRICS), Immobilienökonominnen (ebs bzw. IREBS) sowie Architekten und Bauingenieure.



Michael Müller

Industry Leader Real Estate
Deloitte

Tel: +49 (0)89 29036 8428
realestate@deloitte.de

Verantwortlicher Redakteur

Michael Müller, Industry Leader Real Estate, mmueller@deloitte.de

Kontakt

Bitte schicken Sie eine E-Mail an real-estate-news@deloitte.de, wenn Sie Fragen zum Inhalt haben, wenn dieser Newsletter an andere oder weitere Adressen geschickt werden soll oder Sie ihn nicht mehr erhalten wollen.

Für weitere Informationen besuchen Sie unsere Webseite auf www.deloitte.com/de

Die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft („Deloitte“) als verantwortliche Stelle i.S.d. BDSG und, soweit gesetzlich zulässig, die mit ihr verbundenen Unternehmen und ihre Rechtsberatungspraxis (Deloitte Legal Rechtsanwaltsgesellschaft mbH) nutzen Ihre Daten im Rahmen individueller Vertragsbeziehungen sowie für eigene Marketingzwecke. Sie können der Verwendung Ihrer Daten für Marketingzwecke jederzeit durch entsprechende Mitteilung an Deloitte, Business Development, Kurfürstendamm 23, 10719 Berlin, oder kontakt@deloitte.de widersprechen, ohne dass hierfür andere als die Übermittlungskosten nach den Basistarifen entstehen.

Deloitte bezieht sich auf Deloitte Touche Tohmatsu Limited („DTTL“), eine „private company limited by guarantee“ (Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach britischem Recht), ihr Netzwerk von Mitgliedsunternehmen und ihre verbundenen Unternehmen. DTTL und jedes ihrer Mitgliedsunternehmen sind rechtlich selbstständig und unabhängig. DTTL (auch „Deloitte Global“ genannt) erbringt selbst keine Leistungen gegenüber Mandanten. Eine detailliertere Beschreibung von DTTL und ihren Mitgliedsunternehmen finden Sie auf www.deloitte.com/de/UeberUns.

Deloitte erbringt Dienstleistungen aus den Bereichen Wirtschaftsprüfung, Steuerberatung, Consulting und Corporate Finance für Unternehmen und Institutionen aus allen Wirtschaftszweigen; Rechtsberatung wird in Deutschland von Deloitte Legal erbracht. Mit einem weltweiten Netzwerk von Mitgliedsgesellschaften in mehr als 150 Ländern und Gebieten verbindet Deloitte herausragende Kompetenz mit erstklassigen Leistungen und steht Kunden so bei der Bewältigung ihrer komplexen unternehmerischen Herausforderungen zur Seite. „To be the Standard of Excellence“ – für mehr als 200.000 Mitarbeiter von Deloitte ist dies gemeinsame Vision und individueller Anspruch zugleich.

Diese Veröffentlichung enthält ausschließlich allgemeine Informationen, die nicht geeignet sind, den besonderen Umständen des Einzelfalls gerecht zu werden und ist nicht dazu bestimmt, Grundlage für wirtschaftliche oder sonstige Entscheidungen zu sein. Weder die Deloitte & Touche GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft noch Deloitte Touche Tohmatsu Limited, noch ihre Mitgliedsunternehmen oder deren verbundene Unternehmen (insgesamt das „Deloitte Netzwerk“) erbringen mittels dieser Veröffentlichung professionelle Beratungs- oder Dienstleistungen. Keines der Mitgliedsunternehmen des Deloitte Netzwerks ist verantwortlich für Verluste jedweder Art, die irgendjemand im Vertrauen auf diese Veröffentlichung erlitten hat.