



**45 Jahre Marktforschung  
IVD Süd / IVD Institut**

**Immobilienverband Deutschland IVD  
Verband der Immobilienberater, Makler,  
Verwalter und Sachverständigen  
Region Süd e.V.  
Geschäftsstelle München und Presseabteilung:  
Gabelsbergerstr. 36, 80333 München  
Geschäftsstelle Stuttgart:  
Calwer Straße 11, 70173 Stuttgart  
[www.ivd-sued.net](http://www.ivd-sued.net)**

**Pressemeldung**

**PN 20/16.03.2018**

## **IVD-Sachverständigen-Kongress stieß auf großes Interesse und bot fundierten Einblick in die Immobilienbewertung und Märkte**

**Prof. Kippes zur IVD-Frequenzzählung: „Mit nur 27 % der Frequenz des Stachus ist die Sendlinger Straße keine 1a-Geschäftskernlage, sie ist bestenfalls am Anfang eines langen Weges dorthin.“**

Michael Post vom Münchener Sachverständigenbüro referierte über die Möglichkeit der Verrentung von Kaufpreisen. Dabei wurden neben der finanzwirtschaftlichen Theorie auch die Möglichkeit erörtert, sich über dieses Instrument in Zeiten einer alternden Gesellschaft, sinkenden Renten und geringen Angeboten an Objekten, im Rahmen der Auftragsakquise neue Teilmärkte zu erschließen. Neben einigen Praxisbeispielen wurden überdies Möglichkeiten aufgezeigt, wie das Risiko auf Käufer- und Verkäuferseite begrenzt werden kann.

Anschließend referierte Isolde Gebele, ebenfalls vom Münchener Sachverständigenbüro für Miet- und Immobilienbewertung, über die Optimierung von Mietverträgen und die Rolle des Sachverständigen im Mieterhöhungsverfahren. Stephan Zehnter gab Tipps für Sachverständige, die Immobilien mit geringer Datenlage bewerten.

Christian Gorber, Bürogemeinschaft Gorber Immobilien und Sachverständigenbüro in Überlingen und Vorstandsmitglied IVD Süd e.V. erörterte die Bewertung einer ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle mit massiven Mängeln.

Florian Schreck, S. Schreck - Immobilien u. Wohnbau GmbH in Augsburg und Vorstandsmitglied IVD Süd e.V., ging auf die Bewertung von Erbbaurechten in Zeiten der Niedrigzinsphase ein. Bei der Bewertung von Erbbaurechten steht der Sachverständige oftmals vor der Frage nach einem angemessenen Erbbauzins. "Dieser hat", so Florian Schreck „u.a. neben dem vertraglichen Erbbauzins sowie weiterer Vereinbarungen im Erbbaurechtsvertrag, teils deutlichen Einfluss auf den Verkehrswert. Die derzeit vorherrschende Niedrigzinsphase ist bei der Bewertung von Erbbaurechten zu berücksichtigen, ohne geeignete Vergleichsdaten oder Bezug zum Markt ist die marktgerechte Bewertung von Erbbaurechten jedoch nicht möglich.“

Im Rahmen des Kongresses stellte Prof. Stephan Kippes, Professor für Immobilienmarketing und Maklerwesen an der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen sowie Leiter des IVD-Instituts, die Highlights aus der aktuellen IVD-Frequenz- und Fluktuationsanalyse in der Münchner 1a-Geschäftskernlage dar. Die zentrale Aussage der Passantenfrequenzzählung liegt, „nicht in der Frequenzzahl, sondern in der Relation der Frequenz an den Messpunkten. Die meisten Passanten sind am Karlstor (Stachus) anzutreffen (7.297 Personen/Stunde). Dieser gilt insofern als Maximalwert für den IVD-Frequenz-Quotient. Auf Platz 2 rangiert der Messpunkt an der Kaufingerstraße 1 (Höhe Benetton). Hier wurde ein IVD-Frequenz-Quotient von 0,96 des am Stachus gemessenen Maximalwertes (7.297 Passanten/Stunde) festgestellt.“ Die vom Marienplatz ausgehenden Rosen- und Weinstraße sowie das Tal (auf Höhe Tal 10) bewegen sich auf nahezu gleichem Niveau.

Häufig wird die Frage gestellt, ob die Sendlinger Straße auf dem Weg ist, eine 1a Geschäftskernlage zu werden. Hierzu Prof. Stephan Kippes: „Die Messpunkte in der Sendlinger Straße kamen nur auf einen Frequenzindex von 0,27 bzw. 0,28. Mit nur 27 % der Frequenz des Stachus spielt man derzeit in der Sendlinger Straße definitiv nicht in der gleichen Liga. Darüber, ob die Sendlinger Straße irgendwann zu einer 1a-Geschäftskernlage wird, darf man diskutieren. Sie ist aber bestenfalls am Anfang eines langen Weges dorthin.“

Mit dem Thema Sozial- und Pflegeimmobilien beschäftigte sich Thorsten Kratzsch, von Astl und Kratzsch Sachverständige, und demonstrierte deren Wandel als Anlageform und den Aufstieg zu einer wichtigen Assetklasse. Er sprach u.a. von den Verschiebungen in der Betreiberstruktur der Pflegeheime, indem immer mehr Einrichtungen von privaten Trägern geführt werden. Außerdem führte er auf, wie viele Pflegeplätze schätzungsweise künftig benötigt werden.

Ralf Heidemann, Gesellschafter und Prokurist Riedel Immobilien GmbH, rundete die Fachvorträge mit aktuellen Trends im Bereich hochpreisiges Wohnen an Beispielen aus München ab und gab einen Ausblick, wohin der Markt in diesem Segment in München geht. Tenor seines Vortrages „Der Wohnimmobilienmarkt München ist auch im Jahr 2018 bisher von Angebotsknappheit, niedrigen Zinsen, starker Zuwanderung und anhaltend hoher Nachfrage bei zu geringer Bautätigkeit im Stadtgebiet geprägt. Dadurch lässt sich trotz bereits eingeleiteter Zinswende eine weiterhin positive – wenn auch vermutlich etwas gebremste – Wertentwicklung auf dem Münchner Wohnungsmarkt ableiten. Die Vermarktungszahlen von Riedel Immobilien in den ersten beiden Monaten des Jahres 2018 bestätigen diese Erwartung.“

<b>Ansprechpartner:</b> Prof. Dr. Stephan Kippes	
IVD-Institut - Gesellschaft für Immobilienmarktforschung und Berufsbildung mbH	
Tel. 089 / 29 08 20 - 13	Fax 089 / 22 66 23
Internet: <a href="http://www.ivd-sued.net">www.ivd-sued.net</a>	E-Mail: <a href="mailto:info@ivd-sued.net">info@ivd-sued.net</a>