

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Das Jahr 2002

Mit der Ausgabe der Euro-Banknoten und Euro-Münzen konnte nun auch mit Euro-Bargeld bezahlt werden. Nach dem Bundestag stimmte auch der Bundesrat dem Ausstieg aus der Atomenergie zu. Der sogenannte Atomkonsens sah vor, bis etwa 2021 alle 19 deutschen Kernkraftwerke vom Netz zu nehmen.

Im Sommer schockierte die Jahrhundertflut der Elbe und ihrer Nebenflüsse mit verheerenden Überschwemmungen die Nation. In Dresden standen viele Gebäude, darunter die Semperoper, die Gemäldegalerie im Zwinger und der Landtag, unter Wasser.

### 9. Freiburger Immobilientage 2002

Die Hauptthemen drehten sich um den demografischen Wandel und den beginnenden Run auf Immobilien als Anlageobjekte. „Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung werden wesentliche Rahmenbedingungen der zukünftigen Wohnungsmärkte in Deutschland sein“, erläuterte Frank Löwentraut, geschäftsführender Gesellschafter der Axion Consult. Nach jahrelangen Boom und plötzlichem Einbruch durch Insolvenzen namhafter Betreiber, erlebe der Markt für Seniorenimmobilien zur Zeit eine Konsolidierung. Seniorenimmobilien seien zwar eine interessante Anlageform mit viel Potenzial, stellten aber auch hohe Ansprüche an den Investor. Zudem gelte es umfangreiche gesetzliche Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.



„Der Katerstimmung an den Börsen folgte die Rückbesinnung auf vermeintlich sichere Immobilienanlagen“, zeichnete Professor Hans-Hermann Francke, Studienleiter der DIA, die jüngsten Entwicklungen des Anlegerverhaltens nach. Der Wertberichtigungsbedarf von Banken und Unternehmen hinsichtlich ihres Immobilienvermögens in der jüngsten Vergangenheit stelle das Bild der risikoarmen Anlageform in Frage. Angesichts der Diskrepanz zwischen realem Risiko und vermeintlicher Sicherheit ergebe sich die Frage

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

nach den Besonderheiten des Risikopotenzials von Immobilienanlagen. Die grundlegende Schwierigkeit bestehe darin, dass sich die sonst bei Vermögensgütern üblichen Beurteilungsmethoden bei Immobilien nur bedingt anwenden ließen. Immobilien wiesen zwei wesentliche Eigenschaften auf, die zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Ermittlung ihrer Renditen und Werte führten. Zum einen sei dies ihre relativ lange Lebensdauer und zum anderen ihre geringe Transaktionshäufigkeit.

Die Renditeprognose stehe damit vor der Schwierigkeit, trotz unzureichender Informationen die Restnutzungsdauer und die Verzinsung des eingesetzten Kapitals, den so genannten Liegenschaftszins, richtig zu wählen. Die geringe Transaktionshäufigkeit von Immobilien verhindere dabei, im Gegensatz zu Aktien, eine echte Bewertung durch den Markt. Sie führe zudem zu besonderen Problemen bei der Liquidierbarkeit. In einer Hinsicht wiesen Immobilieninvestition jedoch Merkmale auf, die aus portfoliotheoretischem Kalkül risikobegrenzend wirkten. Wegen der relativ großen Investitionssumme seien Immobilien zu einem erheblichen Teil fremdfinanziert. Dadurch komme es zu einer „automatischen“ Portfoliodiversifikation. Der darauf beruhende Risikobegrenzungseffekt werde von Banken, Versicherungen und Bausparkassen durch eine hervorgehobene Besicherungsqualität für Finanzierungskredite unterstützt. Vermutlich sei die Meinung, dass Immobilieninvestitionen vergleichsweise risikoarm seien, auf diese Praxis zurück zu führen. Diese beruhe jedoch im Kern auf rechtlichen Regelungen der Bankengesetzgebung und werde gegenwärtig sowohl durch Novellierung des Rechtsrahmens, als auch durch veränderte kritische Sichtweisen der Praxis verändert. Die Vorzugsstellung des besicherten Immobilienkredits werde künftig an Glanz verlieren.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Das Jahr 2003

Am 20. März 2003 mündete der Konflikt zwischen den USA und dem Irak in einen Krieg, an dem sich neben den USA auch Großbritannien und eine „Koalition der Willigen“ beteiligten. Die Ablehnung einer deutschen Beteiligung durch Bundeskanzler Gerhard Schröder führte zu Verstimmungen in den transatlantischen Beziehungen. Der Krieg führte zur Eroberung Bagdads und zum Sturz des damaligen irakischen Diktators Saddam Hussein. Der Chef der UN-Rüstungskontrollkommission Hans Blix stellte später in seinem Abschlussbericht allerdings fest, dass seine Mitarbeiter keine Beweise für Massenvernichtungswaffen im Irak gefunden hätten.



Unter dem Titel „Agenda 2010“ stellte Bundeskanzler Gerhard Schröder Mitte März die Reform des Arbeitsmarktes und den Umbau der Sozialsysteme vor. Die Sozialreformen sollten den Wirtschaftsstandort Deutschland sichern und helfen, den demografischen Wandel zu bewältigen, stießen aber bei der Bevölkerung auf große Ablehnung. Im Rahmen dieser Ziele stand auch die Neuordnung des dreigliedrigen Systems der sozialen Sicherung bei Arbeitslosigkeit von Arbeitslosengeld, Arbeitslosenhilfe und Sozialhilfe. Aufbauend auf dem vierstufigen Plan der von der Regierung eingesetzten Hartz-Kommission traten die Reformen mit den Kurzbezeichnungen Hartz I, Hartz II, Hartz III und Hartz IV schrittweise zwischen 2003 und 2005 in Kraft.

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### 10. Freiburger Immobilientag 2003

„Alterung und Schrumpfung der Bevölkerung werden wesentliche Rahmenbedingungen der zukünftigen Wohnungsmärkte in Deutschland sein“, erläuterte Professor Michael Krautzberger vom Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen. Massive Wohnungsleerstände gehörten in Ostdeutschland schon seit Jahren zum Alltag. Doch auch in den alten Bundesländern drohten strukturelle Leerstände. Unter dem Leitthema „Stadtumbau“ entwickelten Politik und Wirtschaft Strategien im Umgang mit den Schrumpfungstendenzen.



Helmuth Caesar von der Nassauischen Heimstätte Wohnungs- und Entwicklungsgesellschaft in Hessen zeigte Wege zur Gestaltung des Strukturwandels auf. Künftig gelte es, über die Nutzung des Bodens, Strategien der Nachhaltigkeit und der Erhaltung des Bestandes neu nachzudenken. Die Zukunft der Städte liege im Bestand - aus wirtschaftlichen und ökologischen Gründen. Künftig müssten Städte Wege finden, die in der Schrumpfung verborgenen Potenziale zu erkennen und diese als Grundlage für die Entwicklung hochwertiger städtischer Lebensqualitäten zu nutzen.

Dr. Michael Denkel vom Architekturbüro Albert Speer und Partner formulierte darüber hinaus die Notwendigkeit einer Überarbeitung und Neuformulierung stadtplanerischer und städtebaulicher Leitbilder.

Für Sachverständige ergebe sich bei der Bewertung von Immobilien in Kommunen mit schrumpfender Bevölkerung die Schwierigkeit, die vergangenheitsorientierten Verkehrswerte an eine künftige Entwicklung anpassen zu müssen, für die noch keine Erfahrungswerte vorhanden seien, erläuterte Professor Wolfgang Kleiber. Öffentliche Liegenschaften träten in sehr unterschiedlicher Art und Weise in Erscheinung und stellten Sachverständige dadurch vor nicht unerhebliche Schwierigkeiten.

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Immobilienreise 2003: Berlin gestern und heute

Im Jahr 2003 wählten die ffi-Mitglieder Berlin als Ziel ihrer Reise. 20 „Ehemalige“ lernten die wiedervereinte Hauptstadt aus recht ungewöhnlichen Perspektiven kennen und lieben. Neben immobilienwirtschaftlichen Informationen, eindrucksvollen Impressionen der vielseitigen Historie und humorvollen Episoden in Varieté und Kabarett boten die fünf gemeinsamen Tage Gelegenheit, neue Kontakte zu knüpfen, Freundschaften zu schließen und berufliche Erfahrungen auszutauschen.



Zu nächtlicher Stunde stöberte die Gruppe durch das so genannte Scheunenviertel, in dem schmale Gassen, verwinkelte Hinterhöfe und armselige Mietskasernen die Erinnerung an das einst zum Hinterhof Berlins verkommenen Viertel wachriefen, in dem bis zum Armageddon der Nazizeit arme Juden aus Polen und Russland wohnten. Ein besonderes Highlight bildeten die sanierten Hackeschen Höfe mit ihren Kachel verzierten Fassaden, in denen Wohnen, Arbeiten und Kulturangebote eine lebendige Symbiose bilden.

Im Ministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen vermittelte Dr. Janós Brenner Einblicke in die Problematik des Stadtumbaus Ost und Professor Wolfgang Kleiber brachte die Teilnehmer hinsichtlich der Bewertung von öffentlichen Liegenschaften auf den neuesten Stand.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Im Kaufhaus des Westens (KaDeWe), mit über 60.000 Quadratmetern Verkaufsfläche das größte Kaufhaus Europas, lockte vor allem die sechste Etage mit Ständen kulinarischer Köstlichkeiten aus aller Herren Länder. Die Geschäftsführung gewährte Einblicke in den Ablauf des Centermanagements und die Führerinnen würzten den Rundgang durch das Haus mit amüsanten Anekdoten zur Historie und den Einkaufsgewohnheiten der unterschiedlichen Kulturen.

Stimmungsvolle Beleuchtung, flackernde Kerzen und eine Mischung aus Varieté, Akrobatik und Slapstick schufen im antiken Spiegelpalast „Salon Zazou“ ein Zauberland der Phantasie. Ein machthungriger Hausherr, eifersüchtige Köche, ein übereifriger Finanzbeamter und Sängerinnen unterschiedlicher Couleur präsentierten dem Publikum ein Kaleidoskop zwischenmenschlicher Beziehungen. Unter dem Motto „halb zog sie ihn, halb sank er hin“ ließ sich Peter Graf von drei Grazien auf die Bühne entführen. Seine humorvolle „Mitarbeit“ honorierte das begeisterte Publikum mit einem kräftigem Applaus.



Die Architekten Gerda Lange und Michael Jessing vom Planungsbüro Kappes und Scholz schilderten im Rahmen einer Führung durch das neu entstehende CityQuartier „DomAquaree“ der DIFA die spezifischen Herausforderungen und Probleme bei der Entwicklung des 476 Millionen Euro teuren Projekts. Besonders beeindruckte das 25 Meter hohe Aquarium mit einem Fassungsvermögen von mehr als einer Million Liter Salzwasser. Die Pläne sahen mitten durch das Aquarium mit einem Durchmesser von 11,80 Metern einen Fahrstuhl vor, der die Besucher in die oberste Etage führen sollte, deren Glaselemente einen weiten Blick über die Skyline von Berlin erlauben.

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Berlin von unten – im ehemaligen Reichsverkehrsministerium führte der Weg über ein verfallenes Treppenhaus, in dem der Putz von den Wänden bröckelte und die Fensterscheiben nur noch aus einzelnen Zacken bestanden, hinab in ein Gespinst dunkler Flure und Gewölbe. Modriger Geruch, rostige Bettgestelle und blutrote Schriftzüge mit Warnhinweisen beschworen authentische Bilder von Kriegsgefangenschaft und Bombennächten herauf.



Im Kabarett-Theater Distel genügten drei Darsteller, um mit der politischen Satire „Robinsöhne, reif für die Insel“ die Auseinandersetzung um Macht und Gerechtigkeit humorvoll, pointiert und mitunter recht bissig in Szene zu setzen. Das Distel entstand 1953 im Osten Berlins als Gegengewicht zu den Stachelschweinen im West und bietet noch heute Kabarett mit ausgeprägt politischen Akzenten.

Eine Reise durch die verschiedenen Epochen der Baukultur vermittelte Einblicke in die diffizilen Beziehungen von Politik, Alltagsleben und technischem Fortschritt. Mietskasernen mit dunklen Hinterhöfen schienen gerade erst den typischen Kohlgeruch armseliger Arbeiterbehausungen verloren zu haben und Plattensiedlungen mit den unterschiedlichsten Fassadenvariationen gaben Auskunft über politischen Größenwahn und verfehlte Wohnungspolitik. Die Wiederbebauung des ehemaligen Grenzstreifens am Potsdamer und Leipziger Platz auf der Grundlage moderner städtebaulicher Konzepte, der Ausbau alter Stadtquartiere zu attraktiven innerstädtischen Wohnungen und die Sanierung von Plattenbauten rund um den Alexanderplatz gewährten Ausblicke auf die Zukunft der wiedervereinten Stadt.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Der Reichstag erlaubte einen hautnahen Blick auf die Wirkungsstätte der Abgeordneten. Seit 1999 wieder Sitz des Deutschen Bundestages spiegelt seine bewegte Geschichte die Turbulenzen der Deutschen Historie seit dem 19. Jahrhundert wieder. Das Nikolaiviertel mit seinen verwinkelten mittelalterlichen Gassen, der Nikolaikirche aus dem 13. Jahrhundert, den zahlreichen Restaurants und Läden vermittelte die Illusion eines Stück Alt-Berlins. Das Viertel war 1944 durch Bombenangriffe weitgehend zerstört, nach dem Krieg aber originalgetreu wieder aufgebaut worden. In „literarischem“ Ambiente mit Hunderten von Büchern, einladend in glänzend polierten Regalen dekoriert, nahmen die Teilnehmer bei einem gemütlichen Abendessen Abschied von Berlin.

### Das Jahr 2004

Nach zwei Norderweiterungen traten 2004 zehn mittel- und osteuropäische Staaten der EU bei. In den nächsten drei Jahren folgten Rumänien, Bulgarien und Kroatien.

In New York wurde am „Ground Zero“, auf dem bis zum 11. September 2001 die Zwillingstürme des World Trade Centers standen, der Grundstein für den nach Entwürfen des Architekten Daniel Libeskind gestalteten „Freiheitsturm“ gelegt.



In Deutschland erhielt der Großflughafen Berlin-Brandenburg International auf dem Gelände des einstigen DDR-Zentralflughafens Schönefeld die Baugenehmigung. Der Flugbetrieb, der ursprünglich im November 2011 starten sollte, erfolgte aufgrund fehlerhafter Bauplanung, mangelnder Bauaufsicht und umfangreicher technischer Mängel erst nach einer 14-jährigen Bauzeit im Oktober 2020.

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Im Dachgeschoss des Stammgebäudes der zum UNESCO-Weltkulturerbe gehörenden Herzogin Anna-Amalia-Bibliothek in Weimar brach im September ein Großbrand aus.

Von den 196.000 Büchern im Historischen Bibliotheksgebäude verbrannten 50.000 Bücher, 118.000 Bücher konnten nur noch beschädigt geborgen werden. Zudem wurden Teile des historischen Gebäudes beschädigt. Durch Unterstützung von Spenden aus aller Welt konnte die Bibliothek restauriert und 2007 wiedereröffnet werden.

Sowohl der Handelskonzerns Karstadt-Quelle als auch der Automobil-Herstellers Opel gerieten in Schieflage und konnten nur durch umfassende Sanierungsmaßnahmen, die auch den Abbau von Arbeitsplätzen umfassten, weiterbestehen.

Das Bundesverfassungsgerichts in Karlsruhe entschied in zwei Verfahren (2 BvR 955/00/2 BvR 1038/01), dass es für Immobilien, die auf dem Gebiet der Sowjetischen Besatzungszone zwischen 1945 und 1949 enteignet wurden, keine Pflicht zur Rückgabe gibt.

Kurz nach Weihnachten kam es nach einem Seebeben im Indischen Ozean zu verheerenden Tsunami-Flutwellen an den Küsten Thailands, Indiens und Indonesiens, bei der mehr als 230.000 Menschen, darunter auch viele deutsche Touristen, starben.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### 11. Freiburger Immobilientage 2004

Die Osterweiterung der EU und Klimaschutz im Gebäudesektor bildeten die Kernthemen.



„Das große ökonomische Gefälle zwischen den Beitrittsländern und den bisherigen EU 15 Ländern beeinflusst als Katalysator für Wanderungsbewegungen der jungen Bevölkerung einerseits und einer zunehmenden Deindustrialisierung in den bisherigen EU-Ländern andererseits auch die deutschen Immobilienmärkte“, erläuterte

DIA-Studienleiter Professor Hans-Hermann Francke. Bei den neuen Mitgliedern handle es sich überwiegend um Länder des ehemaligen Ostblocks, die, obwohl im Transformationsprozess vorangeschritten, sich hinsichtlich Einkommen und Reifegrad der Volkswirtschaft deutlich unterhalb der bisherigen EU 15- Länder bewegten. Sehe man sich das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf an, betrage dies in den alten EU-Ländern rund das Fünffache der Beitrittsländer. Durch den dynamischen Anpassungsdruck erwache

hieraus ein enormer sozialer Sprengstoff und eine alte ökonomische Weisheit gewinne neue Tragweite: Kapital ist mobil, Arbeiter sind es nicht. Durch den Beitritt werde der Kapitalexport in die Beitrittsländer mit ihren billigeren Arbeitskräften zunehmen.

Deutschland steuere auf eine Periode der Deindustrialisierung zu. In den Beitrittsländern dagegen leide vor allem die leistungs- und lernbereite Jugend unter den wirtschaftlichen Verhältnissen. Sie wandere daher bereitwillig in Länder mit umfangreichen Bildungsangeboten und hohem Freizeitwert aus. Standortvorteile genossen künftig vor allem Immobilienmärkte, von denen sich die Jugend angezogen fühle. „Statt unseren



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Kindern ein festes Fundament für eine glückliche Zukunft zu bauen, wie es Ludwig Erhard einst forderte, versuchen wir durch Ausbeutung der vorhandenen Ressourcen, durch Verschwendung der Vorräte, durch Anhäufung immer neuer Schuldenberge, durch ein Leben auf Pump unseren hohen materiellen Wohlstand zu halten“, umriss der Solararchitekt Rolf Disch die Situation der gegenwärtigen Baukultur. Das Haus der Zukunft verstehe sich als Bestandteil der Siedlung, der Stadt, der Region, in der es stehe. Es leiste durch Gestaltung, Einbindung in Landschaft und Umgebung, Rücksichtnahme auf Natur und Nachbarschaft seinen Beitrag zur Baukultur. Den gemütlichen Teil der Immobilientage im Dattler Schlossbergrestaurant nutzten die aif-Mitglieder zum intensiven Netzwerken.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Immobilienreise 2004: Hamburg – das Tor zur Welt



Im Mai 2004 ging es für reisewillige ffi-Mitglieder nach Hamburg. Nach einem geführten Gang zum Hamburger Hafen genossen die Teilnehmer im liebevoll renovierten Feuerschiff beim Blick auf die abendliche Hafen-Skyline ein lukullisches Menü. Nach dem Essen wandelten sie in Begleitung eines Nachtwächters durch die historische Speicherstadt. Das Gewürzmuseum öffnete exklusiv seine Tore und gestattete Einblick in die Welt der Gewürze. Im Airbus-Werk in Hamburg-Finkenwerder stellte Paul Tamminger von der

Realisierungsgesellschaft Finkenwerder das Projekt „Landebahnhalbinsel Rüsche“ zur A380 Werkserweiterung vor und führte durch die Werkshallen. Renko Schmidt, Geschäftsführer des internationalen Logistikunternehmens „Buss Ports und Logistics“ schilderte seine Erfahrungen mit der Projektentwicklung von Logistikimmobilien. Anschließend gewannen die Teilnehmer mit der Besichtigung eines Chemie-Logistik-Zentrums einen praktischen Einblick in die Hafenlogistik. Am Abend begeisterte der Besuch des Musicals „König der Löwen“. Anschließend klang der Abend mit lebhaften Gesprächen, leckeren Cocktails und einem herrlichen Panoramablick in der Piano Bar im Hotel Hamburg Hafen aus.

Am nächsten Tag stand eine Fahrt durch die Alsterkanäle auf dem Programm, bei dem sich Hamburg als Venedig des Nordens erleben ließ. Die alsternahen Wohngebiete präsentieren sich mit historischen Bürgerhäusern, Villen mit Parkanlagen,



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

modernen Wohngebäuden und viel Grün. Ein Besuch der Krameramtsstuben am Michel gab Einblicke in das Leben des 17. Jahrhunderts. Die ehemals als Wohnungen für Witwen vom Krameramt genutzten Fachwerkhäuser bilden heute die letzte geschlossene Hofbebauung des 17. Jahrhunderts in Hamburg. St. Pauli ist mehr als Reeperbahn, Davidwache, Musikszene und Theaterspaß. Auf engem Raum verbindet sich Rotlichtmilieu mit bürgerlichem Wohnen und alternativen Lebensformen. Auf einem Rundgang rückte das weniger bekannte St. Pauli in den Fokus. Am Abend präsentierte das Musical „Heiße Ecke 24“ in Schmidts Tivoli eine wunderbare Liebeserklärung an die sündige Meile Hamburgs.



Lebendiges „Ohnesorg-Theater“ ließ sich auf dem Fischmarkt mit den Marktschreiern Aal-Dieter und Bananen-Rudi erleben. Direkt an der Elbe mit ihren Schiffen und Schleppern, mit Schuten und Container-Riesen vereinigt sich der Charme traditioneller und gegenwärtiger Hafen- und Fischwirtschaft. Eine immobilienwirtschaftliche Rundfahrt zeigte die vielen Gesichter dieser kontrastreichen Stadt. Zunächst ging die Fahrt um die Außenalster herum durch die Stadtteile Harvestehude mit den prächtigen alten Villen der Hamburger Kaufleute und dem herrlichen Alsterpark, Eppendorf mit dem größten zusammenhängenden Jugendstil-Baugebiet Europas, Winterhude und Uhlenhorst und weiter vorbei an den traditionellen Segel- und Ruderclubs der Hansestadt. Es folgte die Hamburger City mit den Einkaufsstraßen und dem Hamburger Rathaus, St. Pauli und der Hafen.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Danach stand die Besichtigung der St. Michaeliskirche, dem Wahrzeichen Hamburgs, inklusive Orgelkonzert auf dem Programm. Die anschließende Hafenrundfahrt an Bord einer Charterbarkasse führte durch die historische Speicherstadt mit den wunderschönen alten Speichern, die noch heute in Betrieb sind.



Dann zog das Schiff seine Kreise vorbei an Schwimmdock, Werften und Seeschiffen durch die zahlreichen Hafenbecken und die HafenCity. Den Abschluss bildete die Besichtigung des Miniatur Wunderlandes mit 5.000 Metern Gleisen, über 500 Zügen und 7.000 Waggons Europas größte Modelleisenbahn.

