

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Das Jahr 2005

Ein riesiger Trümmerberg war alles, was am Ende des Zweiten Weltkrieges von der Dresdner Frauenkirche übrig war. Unter Verwendung historischer Bausubstanz und dem Einbezug historischer Originalpläne kombiniert mit moderner Technik und aktuellem baustatischen Wissen wurde sie nach 60 Jahre als Zeichen des Miteinanders von Ost- und Westdeutschland, der Versöhnung der Völker und der europäischen Einigung wiedereröffnet.



Im Mai wurde in Berlin das Holocaust-Mahnmal zur Erinnerung an die rund sechs Millionen Juden, die unter der Herrschaft Adolf Hitlers und der Nationalsozialisten ermordet wurden, eingeweiht. Das von Peter Eisenman entworfene Mahnmal besteht aus 2.711 quaderförmigen Beton-Stelen auf einer Fläche von rund 19.000 Quadratmeter südlich des Brandenburger Tors.

Im September führten vorgezogene Wahlen zum Sturz der bisherigen Regierung unter Führung von Gerhard Schröder. Es bildete sich eine große Koalition von CDU/CSU und SPD. Im November wurde Angela Merkel zur ersten deutschen Bundeskanzlerin in der Geschichte Deutschlands gewählt.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### 12. Freiburger Immobilientage 2005

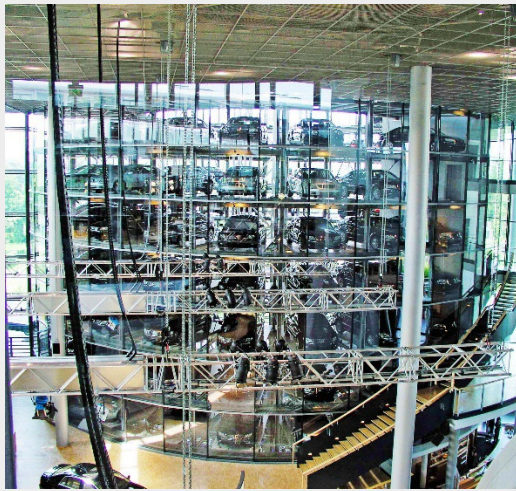
Immobilien stellen mit 7,2 Billionen Euro rund 85 Prozent des gesamten produzierten deutschen Anlagevermögens dar. Durch die Internationalisierung, den dynamischen Wandel im Umfeld von Unternehmen und Kommunen sowie die Verschärfung des Wettbewerbs gestalten sich Bewertung, Investitionen, Management und Finanzierung von Immobilien zunehmend schwieriger. Die Veränderungsprozesse fordern von den Akteuren der Immobilienwirtschaft neue Sichtweisen und Reaktionen. Die Referenten beschäftigten sich mit den Themen Basel II im Licht von Immobilienunternehmen, internationale Standards in der Immobilienbewertung, die Berücksichtigung von Immobilienrisiken bei der Bewertung von Einzelobjekten und Immobilienportfolios sowie Aufgaben und Potenziale im Assetmanagement und im Management kommunaler Immobilienbestände.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Immobilienreise 2005: Dresden – das Florenz des Nordens

Im Juni 2005 zog es die ffi-Mitglieder nach Dresden. Bei einer Stadtführung mit August dem Starken, dem Kurfürsten von Sachsen, erläuterte seine Hoheit als historisch versierter Kenner



der Dresdner Historie beim Rundgang die Architektur und Geschichte von Albertinum, Frauenkirche, Neumarkt mit Johanneum und Zwinger. Im historischen Sophienkeller bat die Reichsgräfin von Cosel zu Tisch. Gemeinsam mit den musizierenden „Wilden Weybern“ und dem Hofnarren Fröhlich sorgten die Hoheiten dafür, dass dieser Abend ein heiteres Erlebnis wurde. Nach einer Besichtigung der Räumlichkeiten im historischen Taschenbergpalais bat der Kurfürst und

seine höfische Begleitung zur weiteren geistigen Erbauung auf den beleuchteten Theaterplatz. In der „Gläsernen Manufaktur“ von Volkswagen brachte Stefan Schulte, Geschäftsführer Vertrieb und Marketing der Gläsernen Manufaktur, den Teilnehmern im Rahmen einer Werksbesichtigung die Endmontage des Phaetons nah. Die Manufaktur stellte keine Fabrik im traditionellen Sinn dar, vielmehr wurden hier Autos nahezu ausschließlich von Hand gefertigt. Die Wände bestanden aus Glas, die Böden aus Parkett. Lautlos bewegten sich die Karossen auf schuppenartigen Bändern durch die einzelnen Fertigungsabschnitte. Mit dem Bus besichtigten die Teilnehmer die Gegend um das Dresdner Rathaus und das moderne Dresden um die Prager Straße herum. Die Tour führte zur neuen Synagoge, dem Kino-Kristallpalast im extravaganten Baustil, zum Max-Bergmann-Institut, dem neuen Hörsaalzentrum der TU Dresden, dem außergewöhnlichen St. Benno Gymnasium, dem Sächsischen Landtag und dem



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

neuen Kongresszentrum. Zu erleben war der Große Garten, das Elbufer mit den drei Elbschlössern, das Blaue Wunder, die historischen Bergbahnen und vieles mehr.



Im Anschluss ging es zu Fuß in das historische Herz Dresdens. Zwinger, Fürstenzug, Stallhof, Katholische Hofkirche, Semperoper und Brühlsche Terrasse standen ebenso auf dem Plan wie die berühmte Frauenkirche. Hier informierte „Architekt“ Georg Bähr bei einem Glas Sekt über den Wiederaufbau und erzählte spannende Details aus der Geschichte des Barockbaus. Am Abend gab die Kabarettvorstellung „Ein Sommernachtstraum“ auf dem Theaterkahn viel Anlass zum Lachen. Holger Böhme hatte Shakespeares Sommernachtstraum vom Durcheinander der Beziehungen und Gefühle als sächsische Romanze



umgedichtet und inszeniert. Die Musiker spannten mit der populären Musik von Felix Mendelssohn-Bartholdy den klanglichen Faden zwischen dem Irdischen und dem Märchenhaften dieser heiteren Geschichte.

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Eine immobilienwirtschaftliche Ausfahrt führte am nächsten Tag nach Meißen und Schloss Moritzburg. Meißen wurde im Laufe seiner über 1000-jährigen vor allem durch sein Porzellan, das hier seit 1710 hergestellt wird, berühmt. Auf dem Programm stand zunächst eine Führung durch die Porzellan-Manufaktur, wo Meisterwerke des „Weißen Goldes“ aus Vergangenheit und Gegenwart in faszinierender Weise präsentiert wurden und die Teilnehmer deren Herstellung hautnah erleben konnten. Der Geschäftsführer Dr. Hannes Walter erläuterte den Erweiterungsbau des Porzellanmuseums und die besonderen Anforderungen an die Projektentwicklung von Museumsbauten.



In Meißen führte der Rundgang durch die kleinen Gassen der historischen Altstadt, zur Albrechtsburg und zum Dom. Das Romantikrestaurant „Vincenz Richter“ bot Stärkung für die Besichtigung eines der schönsten Wasserschlösser Europas, dem Jagd- und Wasserschloss Moritzburg. Nach einer Führung durch die ausgedehnte Parkanlage mit Fasanenschlösschen, künstlicher Mole und Leuchtturm, geleitete die Führerin durch die 1720 komplett umgebauten Räumlichkeiten August des Starken, der durch zahllosen Liebesabenteuer und herkulischen Körperkräften in die Annalen der Geschichte einging. Ein Vortrag zur „Denkmalpflege von Schlösser und Burgen“ brachte die Zuhörer auf den aktuellen Stand dieses



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Spezialgebietes der Immobilienwirtschaft. Bei „Fidelio“ von Ludwig van Beethoven klang der Abend in der weltberühmten Semperoper aus.

Das neue Dresden der 1950er und 1970er Jahre lockte am nächsten Tag. Nach 1945 trat die Welt in die Zeit des kalten Krieges ein. Ideologien, Macht und konkurrierende Gesellschaftsmodelle standen auf der Tagesordnung. Das zerstörte Dresden bot den Entscheidungsträgern ein offenes Spielfeld, auf dem Kunst, Architektur und Städtebau ihre wandelnden Visionen, aber auch ihre materiellen Bedingungen verkörperten. In diesem Spannungsfeld verlief der Rundgang durch das moderne Zentrum von Dresden.



Das 1729 durch August den Starken gegründete Grüne Gewölbe im Residenzschloss gilt als Europas größte und älteste Schatzkammer. Nach fast 60 Jahren kehrte sie Ende 2004 an ihren ursprünglichen Platz zurück. Die fast 200 Vitrinen bergen Meisterleistungen des Kunsthandwerks, darunter den in sieben Jahren entstandenen Tischaufsatz „Hofstaat von Delhi am Geburtstag des Großmoguls Aureng-Zeb“, der als Hauptwerk der europäischen Juwelierkunst des Barock gilt. Der Hofgoldschmied Johann Melchior Dinglinger verarbeitete darin mehr als 3.000 Diamanten, Smaragde, Rubine und Perlen und ließ 137 Figuren aus Gold gießen und farbig emaillieren.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Das Jahr 2006

Im Januar beschloss der Bundestag, den mit Asbest verseuchten „Palast der Republik“ auf der Spreeinsel im Berliner Stadtbezirk Mitte abzureißen. Das zwischen 1973 und 1976 errichtete Gebäude war zu DDR-Zeiten Sitz der Volkskammer gewesen. An seiner Stelle begann ab März 2013 der Wiederaufbau des Berliner Schlosses in Form des Humboldt Forums.



Der Einsturz der zwischen 1971 und 1973 von der Stadt errichteten Eislauf- und Schwimmhalle in Bad Reichenhall, bei dem 15 Menschen - darunter mehrere Kinder - starben, erschütterte die Republik. Vorausgegangen waren starke Schneefälle. Die Richter am Landgericht Traunstein stellten anschließend zahlreiche Baumängel fest und attestierten „Schlamperei, Ignoranz und Skrupellosigkeit“. Der Vorfall setzte bundesweit eine Diskussion zur Gewährleistung der Sicherheit von öffentlichen Hochbauten und die Arbeit von Bauaufsichtsbehörden in Gang.

### 13. Freiburger Immobilientag 2006

„Der Wert einer Immobilie drückt den Nutzen aus, den sie spendet. Vom Begriff Wert zu unterscheiden ist der Begriff Preis. Preise stellen in Geld bezifferte Tauschwerte dar und bilden sich in Verhandlungen oder auf Märkten“, führte Eduard Paul, Geschäftsführer der Paul Immobilien Bewertungs- und Beratungsgesellschaft, aus. Die Auffassungen über



das Wesen des Wertes einer Immobilie und die daraus resultierenden Wertlehren hätten sich im Zeitablauf verändert. Zu unterscheiden seien die objektive, die subjektive und die funktionale Wertlehre.

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte



„Hotelimmobilien in Deutschland stehen im Brennpunkt des Interesses von nationalen und internationalen Immobilieninvestoren“, erläuterte Ursula Kriegl, Senior Vice President of Jones Lang LaSalle Hotels. Bei der Bewertung einer Hotelimmobilie handle es sich nicht um die Bewertung einer Immobilie, sondern um die Bewertung eines immobilien Hotelbetriebes. Eine weitere Besonderheit bei der Verkehrswertermittlung liege in der Wert bestimmenden Dominanz der mit dem Hotelbetrieb verbundenen Hotelverträge mit Pächtern und/oder Hotelbetreibergesellschaften.

„Aufgrund der unterschiedlichen Entstehung von Geldvermögen und Realvermögen sind bei Immobilienanlagen andere Risikoquellen seitens der Investoren zu berücksichtigen“, erläuterte Professor Heinz Rehkugler, Direktor des betriebswirtschaftlichen Seminars der Universität Freiburg. Markt(änderungs-) und Objektrisiken würden bei der Ermittlung von Verkehrswerten nur indirekt beispielsweise über den Ansatz des Liegenschaftszinses erfasst. Das Risiko der abweichenden Wertentwicklung lasse sich nicht vermeiden, wohl aber klar aufzeigen und in der Preisgestaltung berücksichtigen. Möglichkeiten der Darstellung böten Sensitivitäts- und Risikoanalysen, Sicherheitsäquivalente, ein Risikozuschlag im Diskontierungs- oder Liegenschaftszins oder die Plausibilisierung auf der Basis des Ellwood-Verfahrens.

„Seit den 1990er Jahren besteht in Ostdeutschland kein Aufholprozess mehr. Die ostdeutschen Bundesländer verbrauchten vor Ort mehr als sie produzierten. Dies führte zu einem hohen Leistungsbilanzdefizit“, erläuterte Professor Hans-Helmut Kotz, Mitglied des Vorstandes der Deutschen Bundesbank. In den vergangenen zehn Jahren habe Deutschland erhebliche Anpassungsschwierigkeiten gezeigt, die zum großen Teil mit der Wiedervereinigung zusammenhingen. Da Deutschland über keine Rohstoffe verfüge, sei die Investition in Bildung von hoher Bedeutung.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Immobilienreise 2006:

### Das Ruhrgebiet – Deutschlands schwarze Perle



Das Ruhrgebiet war lange Zeit Zentrum der Montanindustrie, geprägt durch Bergbau, Eisenhütten und rauchende Schlote. Bei ihrer Reise in die schwarze Perle Deutschlands lernten die ffi-Mitglieder im Oktober 2006 den durch den Strukturwandel entstandenen grünen Ruhrpott kennen. Vorbei am Stadtgarten, dem Aalto-Theater und der Philharmonie ging es nach Rüttenscheid. Früher lag hier vor den Toren der Stadt eine Leprastation. Aus dieser Zeit ist noch die kleine Siechenhaus-Kapelle erhalten. Die

Familie Krupp ließ hier „Wohlfahrtseinrichtungen“ errichten, von denen die Kolonien Altenhof I und 11 noch erhalten sind. Die Verbindung der Essener City über die Huysenallee mit dem Stadtteil bildet die eindrucksvolle Kulisse als Entree zur „Ausgehmeile“ der Stadt Essen, die den Genuss der Teilnehmer bestand. Im Duisburger Innenhafen führte ein Rundgang durch den einst als ‘Brotkorb des Ruhrgebiets’ bezeichneten Getreideumschlagshafen. Nach Plänen des britischen Stararchitekten Sir Norman Foster erfolgte hier unter Einbeziehung der ehemaligen Mühlen- und Speichergebäude die Umwandlung zu einem Wohn- und Dienstleistungspark. Der „Garten der Erinnerungen“ des israelischen Bildhauers Dani Karavan ist eine Hommage an die besondere Bedeutung des Innenhafens und seiner Industriegeschichte. Im



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Landschaftspark Duisburg-Nord wurde ein Hochofenwerk zur Entdeckungslandschaft. Das Meidericher Hüttenwerk, Anfang der 1920er Jahre gebaut und 1985 geschlossen, ist heute das Herzstück des neuen Landschaftsparks. Ein Teil der Erzbunkeranlage dient mittlerweile als Klettergarten, ein Gasometer als Tauchbecken und in Kraftzentrale und Gebläsehalle finden Konzerte statt. Auf dem Rundgang lernten die Teilnehmer den komplizierten Prozess der Verhüttung von Erz zu Roheisen kennen und bestiegen den Hochofen 5. Weiter ging es zur Arbeitersiedlung Eisenheim, die älteste im Ruhrgebiet noch erhaltene Firmensiedlung. Bei einem Spaziergang wurden viele der charakteristischen Elemente dieser Siedlungsform sichtbar. Sowohl die typischen architektonischen Stilelemente als auch viele sozialgeschichtliche Zusammenhänge des Lebens und Wohnens der Industriearbeiter ließen sich an authentischem Ort greifbar schildern.



Die weithin sichtbare stählerne Tonne des Gasometers Oberhausen wurde 1929 als Zwischenspeicher für Kokereigas erbaut, 1988 stillgelegt und zu der wohl ungewöhnlichsten Ausstellungshalle Europas umgewandelt. Von den Plattformen auf dem Dach dieser Industriekathedrale bot sich aus 117 Metern Höhe ein atemberaubender Ausblick auf das westliche Ruhrgebiet.

Die Gartenstadt Margarethenhöhe, benannt nach der Stifterin Margarethe Krupp, galt schon während ihrer Entstehungszeit zwischen 1909 und 1920 als Paradebeispiel einer zweckmäßigen und zugleich menschenfreundlichen Siedlungsbauweise. Noch heute üben die Häuser, von denen kaum eines dem anderen gleicht, nicht nur auf architektonisch Interessierte eine starke Anziehungskraft aus. Geschwungene Giebel

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

und Laubengänge, Erker, Holzfensterläden und Natursteinsockel prägen den liebenswerten Gesamteindruck. Für einen Blick hinter die Fassaden wurde in der Stensstraße eine Museumswohnung eingerichtet, die die Teilnehmer besichtigten.



Die Henrichshütte, in der noch bis 1987 Eisen und Stahl erzeugt wurde, ist heute Teil des Westfälischen Industriemuseums. Zwischen Hochofen und Gebläsehalle ließ sich der „Weg des Eisens“ eindrucksvoll verfolgen. Nur ein paar Schritte von der Fußgängerzone entfernt, verbirgt sich ein mittelalterliches Kleinod: die historische Hattinger Altstadt. In den Gässchen mit den 143 meist restaurierten Fachwerkhäusern, versteckten Wickeln und dunklen Durchgängen schien die Zeit stehen geblieben zu sein.



Die Fußball Weltmeisterschaft 2006 verhalf Deutschland zu einem wirtschaftlichen Förderprogramm, von dem auch die Bau- und Immobilienwirtschaft profitiert. Das sportliche Großereignis bescherte Stadionprojekten einen neuen Schub. Die Spezialimmobilie Fußballarena stellt jedoch hohe Anforderungen an Investoren und Betreiber. Moderne Stadien bauen zunehmend auf Multifunktionsarenen mit VIP-Logen, Business-Seats und moderne Catering-Einrichtungen. Das Westfalenstadion wurde 1974 errichtet



und bietet nach baulichen Erweiterungen heute Platz für 69.000 Fans. Christian Hockenjos stellte seinen „Arbeitsplatz“ näher vor und brachte bei einem Rundgang auch

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

in die VIP-Lounge nicht nur Männeraugen zum Strahlen. Am Abend entführte im Colosseum-Theater das „Phantom der Oper“ in die Katakomben der Pariser Oper im Jahr 1881.



Der Vortrag „Der Krupp-Gürtel - Wieviel Bewegung steckt in der Entwicklung von Flächen?“ von Stefan Christochowitz, Projektleiter bei ThyssenKrupp Real Estate, und die anschließende Begehung des Geländes gaben Einblicke in die Transformation der ehemaligen Kruppschen Fabriken. Direkt am westlichen Rand der Innenstadt entwickeln die Stadt Essen, der ThyssenKrupp Konzern und die EWG Essener Wirtschaftsförderungsgesellschaft den Krupp-Gürtel. Auf dem rund 2,3 Quadratkilometer großen Areal entsteht ein neuer Stadtteil mit einer gemischten Nutzung aus Arbeiten, Wohnen und Freizeit. Die Rundreise führte die ffi-ler weiter zur Kokerei Zeche Zollverein, seit 2002 offizielles UNESCO-Weltkulturerbe. Die Architekten Fritz Schupp und Martin Kremmer schufen Ende der 1920er Jahre mit Zollverein Schacht XII ein Musterstück der Industriebaukunst - ihre ästhetisch-schlichte Formensprache wurde

so zum unerreichten Vorbild vieler weiterer Anlagen. Roland Weiss, Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Zollverein, stellte das restaurierte Erbe und die Zeche Zollverein als neuen Wirtschaftsstandort vor und führte durch die Ausstellung Entry und die Zeche Zollverein. Bereits während des vergangenen Jahrzehnts ist auf Zollverein ein bedeutender Anziehungspunkt für Kreativagenturen und Design-Vordenker gewachsen.

Die Villa Hügel in Essen-Bredeney ist das ehemalige Wohnhaus der Industriellen-Familie Krupp. 1873 fertiggestellt, diente das Gebäude gut sieben Jahrzehnte lang gleichzeitig als Wohnhaus und Repräsentationsgebäude für drei Generationen. Seit 1953 finden hier regelmäßig große Kunstausstellungen von internationalem Rang statt. Neben den historischen Wohnräumen und dem weitläufigen Park informierten sich die Teilnehmer in der Tibet-Ausstellung der Kulturstiftung Ruhr über die bis zu 1.500 Jahre alten religiösen Kunstwerke aus den Schatzkammern tibetischer Klöster, Palästen und Museen.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Das Jahr 2007

Am 25. März feierte die Europäische Union den 50. Geburtstag ihrer Gründungsdokumente, der Römischen Verträge. Die von sechs auf 27 Mitgliedstaaten angewachsene Staatengemeinschaft erwirtschaftete zusammen ein Viertel des weltweiten Bruttosozialprodukts. Mit der Erweiterung der EU nahmen jedoch auch die Disparitäten zu, indem sich die Strukturunterschiede zwischen den verschiedenen Regionen innerhalb der Gemeinschaft vergrößerten. Nach den mit der Einführung des Euro und mit der Osterweiterung der EU verbundenen tief greifenden Veränderungen zeigte die Gemeinschaft angesichts des ausgesetzten Ratifizierungsprozesses der Verfassung gewisse Lähmungserscheinungen. Noch herrschten die nationalen Kulturen und die im nationalstaatlichen Rahmen gemachten historisch-politischen Erfahrungen vor, fehlte der EU-Bevölkerung ein einigendes, interkulturelles Zusammengehörigkeitsgefühl. „Brüssel“ lag für viele fernab und trat meist nur als überbürokratisierter Störfaktor in Erscheinung. Das Volk durfte zwar ein Parlament wählen, doch wann und worüber es entscheidet, erfuhr es meist erst, wenn es um die Umsetzung von Gesetzen und Richtlinien in die nationale Politik ging.

Was als amerikanisches Problem schlecht besicherter Immobilienkredite begann, weitete sich ab Mitte 2007 zu einer globalen Banken- und Finanzkrise aus, die zu schweren Belastungen der Weltwirtschaft führte.



### 14. Freiburger Immobilientage 2007

Die Referenten griffen mit dem Einfluss der Inflation auf die Immobilienbewertung und



dem Erwerb von Wohneigentum in einem inflationären Umfeld aktuelle Themen des Jahres auf. Beleuchtet wurden zudem Konzepte einer nachhaltigen Stadtentwicklung, die Sicht von Investoren auf

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Denkmalschutz und Altbauten sowie die Besonderheiten bei der Bewertung von großen Immobilienportfolios.



„Der Vorwurf angloamerikanischer Investoren und großer Beratungsgesellschaften, dass die Wertermittlung gemäß Wertermittlungsverordnung altmodisch, ungenau, statisch und wenig zuverlässig ist, entspricht nicht den Tatsachen“, lautete das Fazit des Sachverständigen für Immobilienbewertung Hauke Petersen. Jedes Verfahren berge Risiken, führe jedoch bei richtiger und sachverständiger Anwendung zum Verkehrswert. Er forderte die Gutachterausschüsse zur sachgerechten Erfüllung ihrer Aufgaben und die Sachverständigen zur qualifizierten Aus- und Weiterbildung auf. „Im Kern geht es in der Bewertung darum, einen Strom zukünftiger Geldeinheiten mit einem Betrag gegenwärtiger Geldeinheiten zu vergleichen“, erläuterte PD Dr. Harald Nitsch von der Universität Freiburg. Der Zukunftsbezug führe allerdings dazu, dass die Geldeinheiten nicht als gleich anzusehen und daher abzuzinsen seien. Es bestünden grundsätzlich zwei Möglichkeiten, dem Problem der Inflation in der Bewertung Rechnung zu tragen: Entweder die Berechnung berücksichtige die Zahlungen gemessen an den zum Zahlungszeitpunkt jeweils anfallenden Geldeinheiten; dann sei der Diskontierungsfaktor um einen Zuschlag für die Geldentwertung zu versehen. Oder die zukünftigen Zahlungsströme würden im jeweiligen Zeitpunkt anhand ihrer Kaufkraft, also als reale Beträge berücksichtigt. In diesem Fall führe ein Faktor zur Berücksichtigung der Geldentwertung zu unzutreffenden Bewertungsansätzen. Beide alternativen Bewertungsansätze fänden sich in der gutachterlichen Praxis: als realer Ansatz in Gestalt des normierten Ertragswertverfahrens der WertV und als nominale Variante in Form des Discounted-Cash-Flow-Verfahrens.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

„Aufgrund des großen Interesses insbesondere ausländischer Investoren an deutschen Immobilien verzeichnet der Immobilien-Investmentmarkt seit zwei bis drei Jahren Rekordumsätze“, so die Feststellung von Stefan Widmann, Geschäftsführer von Atis Real. Der Run auf deutsche Immobilien sei das Ergebnis einer Kombination der Faktoren hohe Liquidität, Zins und unterdurchschnittlicher Wertentwicklung in den vergangenen Jahren. Für die Bewertung großer Immobilienportfolios gebe es ein sehr enges Zeitfenster, daher seien zur Bearbeitung ein größeres Team und einheitliche Standards notwendig. Die Bewertung des Portfolios erfolge auf der Basis von Einzelbewertungen statistisch relevanter Stichproben. Zu berücksichtigen seien alle wertbeeinflussenden Faktoren wie Belastungen, zukünftige Incentives, Leerstände, Kosten der Anschlussvermietung, Instandhaltungsrückstau und Over- oder Underrent der Mietzahlungen.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Immobilienreise 2007:

### Nürnberg – Kaiserstadt im Herzen Frankens



Im Jahr 2007 wählten die ffi-Mitglieder Nürnberg zum Ziel ihrer gemeinsamen Reise. Eine Nürnberger Nachtwächterin erzählte bei ihrer Führung durch die historische Altstadt Geschichten von reichen Pfeffersäcken, armen Kaisern, innovativen Handwerkern und berühmten Söhnen und Töchtern der Stadt. Der Weg führte zur Frauenkirche, der St. Lorenzkirche, dem Nassauer Haus und dem Albrecht-Dürer-Haus, vorbei an berühmten Brunnen, dem Heilig-Geist-Spital und dem

Henkersteg zum Weinstadel, einem der schönsten Gebäude Nürnbergs. Die immobilienwirtschaftliche Rundfahrt führte von Nürnberg aus nach Bayreuth. Dort entdeckten die Teilnehmer den historischen Stadtkern, das Historische Museum, das Neue Schloss mit dem Markgrafenbrunnen und Haus Wahnfried mit der Grabstätte von Cosima und Richard Wagner. Weiter ging es zum Markgräflichen Opernhaus, das als das schönste erhaltene Barocktheater Europas gilt. Es wurde im Auftrag der Markgräfin Wilhelmine von einer der berühmtesten Theaterbaufamilien, den Bolognesern Giuseppe und Carlo Galli Bibiena ausgestaltet. Das moderne Bayreuth begegnete den Teilnehmern im Neuen Rathaus und dem markanten Einkaufszentrum.

Mit dem Bus ging es weiter nach Bamberg, der Stadt auf den sieben Hügeln, deren Altstadt seit 1994 als Weltkulturerbe anerkannt ist. Neben dem im Wasser stehenden Alten Rathaus erkundeten die ffi-ler den Heinrichsdom, die Alte Hofhaltung, die Neue Residenz, aber





## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

auch das romantische „Klein-Venedig“ mit seinen auf Pfählen gebauten Fischer- und Handwerkerhäusern. Dort erfuhren die Teilnehmer, wie im Mittelalter und der Neuzeit Häuser gebaut wurden und wie sich häusliches Wohnen und berufliches Leben unter einem Dach abspielten.



Berühmt ist Bamberg daneben für sein Brauwesen. Seit der Abschaffung der Brausteuer im 18. Jahrhundert entwickelte sich eine komplette Produktionskette aus Hopfenhandlungen, Mälzereien, Büttnereien, Brauereien und einer Brauereimaschinenfabrik. Während einer Brauereibesichtigung wurde sichtbar, welche Hintergründe zur Vielfalt des Bamberger Bieres geführt haben. Mit „praktischen Übungen“ ließ sich bei einem fränkischen Abendessen erkunden, wie sich die Bierkultur in Bamberg mit seinen zahlreichen Bierkellern entwickelt hat.

Vertreter des Unternehmens Sireo zeigten Projekte des modernen Nürnbergs aus dem Großportfolio und erläuterten deren Bewertung und Vermarktungsmöglichkeiten. Im Anschluss erkundeten die Teilnehmer die dunkle Geschichte der Stadt während der NS-Zeit. Von 1933 bis 1938 fanden auf dem elf Quadratkilometer großen Gelände im Süden

Nürnbergs alljährlich die Reichsparteitage der NSDAP statt. Als Kulissen für diese gigantischen Inszenierungen von „Führerkult“ und „Volksgemeinschaft“ entstand eine Reihe von überdimensionalen Bauwerken, die jedoch zum großen Teil unvollendet blieben. Der Stadtführer deckte auf, warum gerade Nürnberg für diese riesige Propagandaschau ausgewählt wurde, welche architektonischen Stilmittel die NS-Architekten beim Bau der kolossalen Kulissen aus Stein nutzten und wie die Stadt nach 1945 mit diesen Hinterlassenschaften des NS-Staates umging.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Stauend wanderten die Teilnehmer durch die Nürnberger Felsenkeller. Seit Jahrhunderten wurden im Untergrund des Burgbergs eine Vielzahl von Gewölben und Gängen aus dem Fels geschlagen. Dank der großen Standfestigkeit des Burgsandsteins war es möglich, ausgedehnte, oft über vier Stockwerke reichende Felsenkelleranlagen zu schaffen - unterirdische Gewölbe, die nachweisbar schon seit 1380 zur Herstellung und Lagerung von Bier genutzt wurden. Die geheimnisumwitterten unterirdischen Gänge dagegen dienten ausschließlich der Gewinnung und Weiterleitung von Wasser. Ein System von Schächten sorgte für die Belüftung. Während des Krieges fanden in den Gewölben viele Bürger Schutz vor Luftangriffen.



Hoch über der Stadt thront die Kaiserburg als Wahrzeichen Nürnbergs. Die Burg, in der von 1050 bis 1571 alle Kaiser des Heiligen Römischen Reiches zeitweise residierten, gehört zu den bedeutendsten Kaiserpfalzen des Mittelalters. Die Besichtigung führte durch den Palas, das Hauptgebäude, mit den reich ausgestatteten Kaiserzimmern, die romanische Doppelkapelle, den Tiefen Brunnen und den Sinwellturm.

