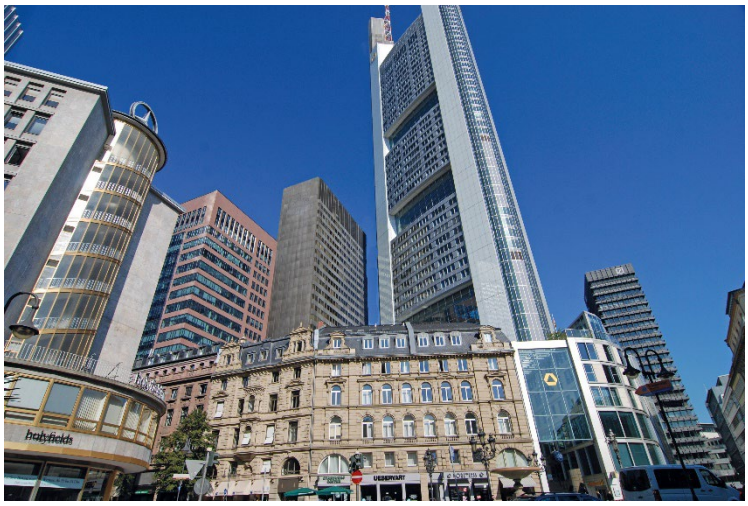
Das Jahr 2008

Die Finanzkrise zog im Jahr 2008 immer weitere Kreise. Im Januar gingen die Aktienkurse an der Frankfurter Börse auf Sinkflug. Im September musste die New Yorker Investmentbank Lehman Brothers Insolvenz anmelden. In der Folge liehen sich die Banken untereinander kaum noch Geld, weltweit strauchelten immer mehr Finanzhäuser. Im Herbst beschlossen nahezu sämtliche Industrieländer Milliardenhilfen zur Rettung des Bankensystems. In Deutschland geriet der Immobilienfinanzierer Hypo Real Estate in eine gefährliche Schieflage und erhielt staatliche Garantien von fast 90 Milliarden Euro.



Die deutsche Regierung schnürte für ihre Banken ein Rettungspaket in Höhe von fast 500 Milliarden Euro und beschloss die Gründung des Finanzmarktstabilisierungsfonds. Dabei handelte es sich um einen deutschen Extrahaushalt zur Stützung illiquider Banken in Folge der Finanzmarktkrise. Er wurde von der Bundesanstalt für Finanzmarktstabilisierung (FMSA) geschaffen und von ihr bis Ende 2017 verwaltet. Der Fonds war für ein Volumen von bis zu 480 Milliarden Euro ausgelegt. Die Finanzierungsprobleme der Banken schwappten zunehmend auf die reale Wirtschaft über. Zum Jahreswechsel 2008/2009 legte die Bundesregierung zur Stützung der Wirtschaft zwei Konjunkturpakete in Höhe von insgesamt 100 Milliarden Euro auf. Über den Internationalen Währungsfonds und die Weltbank wurden insgesamt 1,1 Billionen Euro bereitgestellt, um in Not geratenen Staaten mit Krediten zu helfen und Exportgeschäfte abzusichern. Die Zahl der Firmeninsolvenzen stieg in ganz Europa sprunghaft an. Auch in Deutschland traf es eine Reihe von Traditionsunternehmen, darunter Karstadt, Quelle und Woolworth. Die Krise spürten auch die Offenen Immobilienfonds. Bis Oktober war deren Welt noch in Ordnung. Die Probleme von 2005 waren vergessen, der Schock der

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Finanzkrise hatte kräftig neue Mittel in die Kassen gespült und die eigenkapitalstarke Branche galt als Hoffnungsträger an den eingebrochenen Investmentmärkten. Doch dann der Paukenschlag: Am 27. Oktober setzte der „KanAm US-grundinvest“ die Rücknahme der Anteile aus. Zahlreiche Anleger hätten wegen des starken US-Dollars ihre Anteile zurückgegeben und dadurch Gewinne in Höhe von bis zu 20 Prozent auf Jahresbasis mitgenommen, begründete die Fondsgesellschaft den Schritt. Die Liquiditätsquote des Fonds sei infolgedessen auf ein Niveau abgeschmolzen, das die Teilschließung notwendig mache. Bis zum 11. November zogen weitere elf Fonds nach – zunächst für drei bis sechs Monate. Die Branche erklärte die Abflüsse vor allem mit dem Rückzug von Großanlegern, die ihre Immobilienquote reduzieren mussten. Mit der Schließung der Degi-Fonds „Degi Europa“ und „Degi International“ erreichte die Krise eine neue Dimension. Bei diesen Fonds hatten nicht nur Institutionelle, sondern vor allem Privatanleger in großer Zahl Geld abgezogen. Anteile der eingefrorenen Fonds konnten anschließend nur noch an der Börse verkauft werden – allerdings mit entsprechenden Abschlägen. Anfang Dezember erteilte die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) die Anweisung, dass die eingefrorenen Fonds auch ihre Auszahlungspläne an Rentner einstellen müssten.

5. Freiburger Immobilientage 2008

Ursachen und Auswirkungen der Finanzmarktkrise, Bahnflächen als wirtschaftliche Chance für die Innenentwicklung, urbane Strukturen als interkommunaler Wettbewerbsfaktor und Leuchtturmarchitektur standen ebenso auf dem Programm wie spezifische Probleme der Immobilienbewertung. „Die aktuelle Immobilien- und Finanzkrise wird die Entwicklung der Weltwirtschaft nachhaltig schädigen. Angesichts der sich verschärfenden Auswirkungen sind wir dabei, die Vergangenheit falsch zu interpretieren“, stellte DIA-Studienleiter Professor Hans-Hermann Francke fest. Im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussion stehe die Frage, ob die Krise die Folge von Markt- oder Politikversagen sei. Die aktuelle Krise resultiere aus Marktversagen und Politikversagen. Die heftigen öffentlichen Vorwürfe gegenüber der Finanzindustrie belegten, dass in weiten Teilen der Gesellschaft die Aufgaben der Finanzindustrie nicht verstanden würden.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

alumni immo freiburg

Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Der unmittelbare Zweck der Realwirtschaft sei die Herstellung von Gütern und Leistungen. Zweck der Finanzwirtschaft sei dagegen die Produktion von Geldvermögen. Die Finanzierungssysteme ermöglichten in der arbeitsteiligen Welt durch die Produktion von Geld das Tauschen von Leistungen und Gütern. Die Finanzwirtschaft trage damit die Risiken der Investitionen der Realwirtschaft. In den 1990er Jahren seien sowohl das Geld- als auch das Realvermögen gestiegen. Dies weise auf verstärkte Anstrengungen der Finanzwirtschaft zur Finanzierung der Realwirtschaft hin. Die Finanzkrise verdeutliche allerdings, dass die Finanzwirtschaft die Risiken der Realvermögensbildung unterschätzt habe. Die weltweiten Fehlallokationen bei der Bildung von Realvermögen hätten letztlich auch zu einem Versagen der Finanzwirtschaft geführt.

„Immobilienaktien oder Immobilienaktienfonds gehörten mit einem Minus von über 30 Prozent im vergangenen Jahr zu den großen Verlierern“, stellte Professor Heinz Rehkugler, Direktor des betriebswirtschaftlichen Seminars der Universität Freiburg, fest. Ihre Börsenwerte lägen derzeit deutlich unter den von den Unternehmen veröffentlichten Net Asset Value (NAV). Die Bedeutung von Bewertungseffekten sei in Folge der Finanzkrise besonders deutlich zu Tage getreten und habe Misstrauen gegenüber der Aussagekraft des NAV, der sich in der internationalen Praxis für die Bewertung von Immobiliengesellschaften durchgesetzt habe, erzeugt. Der NAV setze unmittelbar an den Werten der Immobilienbestände an. Er berechne sich als Differenz der Marktwerte des Vermögens und der Schulden der Immobiliengesellschaft. Bei der Ermittlung des NAV würden allerdings nur die jeweils immobilienspezifischen Risiken berücksichtigt, nicht jedoch die mögliche Reduktion der einzelnen Risiken durch den Aufbau eines Portfolios. Ebenso wenig fänden Finanzierungs- oder Leveragerisiken und Leitungs- und

30 JAHRE Netzwerk Immobilienwirtschaft

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Koordinationskosten Berücksichtigung. NAV und „echter“ Unternehmenswert seien daher selten identisch. Der Kurs von Immobiliengesellschaften orientiere sich zwar am NAV, bilde sich aber an der Börse eigenständig. Die jetzigen hohen Abschläge ließen sich nicht durch fundamentale Änderungen unternehmensindividueller Faktoren erklären.

„Notwendige Voraussetzung für einen transparenten Markt ist die Änderung der Mentalität: Den Marktteilnehmern muss bewusst sein, dass von der Bereitstellung und vom Austausch von Informationen alle Marktteilnehmer profitierten“, führte Dr. Thomas Beyerle, Chef-Researcher der Degi aus. Mangelnde Markttransparenz führe zu Informationsasymmetrien zwischen den Marktteilnehmern. Dies habe insbesondere über den Handel mit strukturierten Finanzinstrumenten und der mangelnden Kommunikation der Banken hinsichtlich ihrer Kreditrisiken in nicht unerheblichem Maße zur Krise beigetragen. Aus Investorensicht bedeute eine geringe Markttransparenz ein erhöhtes Risiko, das eingepreist werde und im Endergebnis zu Preisabschlägen führe.

Am Abend wohnten die illustren Herrschaften dem Ritterschlag des Edlen Stephan Schlocker von und zu Bad Homburg bei.

30 JAHRE Netzwerk Immobilienwirtschaft

Ein Bericht von Gabriele Bobka

alumni immo freiburg

Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Immobilienreise 2008: Weltkulturerbe Weimar – Auf den Spuren von Goethe und Schiller

Das Jahr 2008 führte die ffi-Mitglieder nach Weimar und Erfurt. 37 „Ehemalige“ lernten die „Wiege“ des demokratischen Deutschlands, die Stadt der Dichter und Denker aus recht ungewöhnlichen Perspektiven kennen und lieben. Neben immobilienwirtschaftlichen Informationen, eindrucksvollen Impressionen der vielseitigen Historie und humorvollen Episoden in Goethes und Schillers Lieblingslokal „Weißer Schwan“ boten die drei gemeinsamen Tage Gelegenheit, neue Kontakte zu knüpfen, Freundschaften zu schließen und berufliche Erfahrungen auszutauschen.

Seit 1998 steht Weimar als herausragendes Zeugnis der Geschichte der Menschheit und der Natur auf der UNESCO-Welterbeliste. Um 1800 lebten hier, eingeladen von den regierenden Herzögen, Goethe, Schiller, Herder und Wieland. Man sprach vom „Musenhof“ um die Herzogin Anna Amalia, die Stadt galt als „Ilm-Athen“ und als ein geistiges Zentrum des Landes. Goethes Zeit wurde zum „Goldenen Zeitalter“, auf das sich in Weimar bis heute alles bezieht. Viele Gebäude und Parkanlagen sind noch heute im Original erhalten und so fiel es leicht, in die Geschichte einzutauchen.

30 JAHRE Netzwerk Immobilienwirtschaft

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Im Goethehaus am Frauenplan erlebten die Teilnehmer den Politiker, Dichter, Kunst- und Mineraliensammler, aber auch den Privatmann Johann Wolfgang von Goethe, der hier fast 50 Jahre lang wohnte. In der barocken Jacobskirche ließen sich am 19. Oktober 1806 Goethe und Christiane Vulpius trauen. Sein Gartenhaus diente ihm bis zu seinem Umzug an den Frauenplan als Zufluchtsort. Im Haus der Frau von Stein lebte die Freundin und enge Vertraute Goethes fünfzig Jahre bis zu ihrem Tod 1827. Auf dem Historischen Friedhof besichtigten die Teilnehmer Goethes und Schillers Särge in der Fürstengruft, auch wenn die Untersuchung von Schillers Schädel kurz zuvor ergeben hatte, dass Schiller hier nicht seine letzte Ruhe gefunden hat.

Die Fahrt führte auch in die „Brückenstadt“ Erfurt, zum Schloss Ettersburg und zum Konzentrationslager Buchenwald. Die Erfurter Altstadt wurde von Kriegen kaum zerstört. Die engen und verwinkelten Gassen, zahlreichen Brücken, die 20 meist spätgotische Kirchen und Klöster, unzähligen Renaissance-Bürgerhäuser und die alte Synagoge zeugten von der Blütezeit der Stadt. Hoch über der Stadt erheben sich als Wahrzeichen der Stadt der Dom, an dem 311 Jahre lang gebaut worden war, und die Severikirche. Die zahlreichen Wasserläufe und 142 Brücken erinnern an die italienische Lagunenstadt und brachten einem Teil der Innenstadt den Namen „Kleinvenedig“ ein. Die berühmteste Erfurter Brücke ist die Krämerbrücke. Im Jahre 1117 erstmals als Holzbrücke erwähnt, wurde sie 1325 aus Stein errichtet. Sie ist die einzige vollständig mit Häusern bebaute und bewohnte Brücke nördlich der Alpen.

Das Ettersburger Schloss diente zunächst Anna Amalia als Sommersitz. Friedrich Schiller beendete hier sein Werk ‚Maria Stuart’. Später ließ Herzog Carl August das Schloss zum

Jagdschloss umbauen, heute beherbergt es nach einer umfangreichen Renovierung die Bauhausakademie.

Das dunkelste Kapitel Weimarer Geschichte ist eng mit dem Konzentrationslager Buchenwald verbunden, in dem über 250.000 Menschen aus fast 50 Nationen inhaftiert waren; mehr als 50.000 Menschen überlebten das Lager nicht. Der Gang durch die Lagergebäude, der Blick auf die Fotos der hier Getöteten und die kurzen Hinweise auf deren Todesart ließen das Grauen erahnen.

Zwischen 1919 und 1933 revolutionierte die Bauhaus-Schule, in Weimar gegründet und später nach Dessau umgezogen, architektonische und künstlerische Konzepte und ihre Umsetzungen. Die Bauten der Bauhaus-Professoren von Walter Gropius bis Hannes Meyer, László Moholy-Nagy bis Wassily Kandinsky begründeten den Bauhaus-Stil, der das Design und die Architektur des 20. Jahrhunderts entscheidend geprägt hat. Das Hauptgebäude der Bauhaus-Universität, der Henry-van-de-Velde-Bau ist eines der bedeutendsten Kunstschulbauten der Jahrhundertwende und war 1919 Gründungsort des Bauhauses. Weimar und Bauhaus waren Wegmarken in der Geschichte der modernen Architektur.

Das Jahr 2009

Die Wirtschaft in Deutschland schrumpfte deutlich. Beim Bruttoinlandsprodukt (BIP) verzeichnete das Statistische Bundesamt ein Minus von fünf Prozent, der stärkste Rückgang der Nachkriegszeit. Den Hauptgrund sahen die Statistiker in der weltweiten Wirtschaftskrise. Parallel zu den Hilfsprogrammen wurden mit der Föderalismusreform II und einer Änderung des Grundgesetzes die sogenannte Schuldenbremse für die Haushalte des Bundes und der Länder eingeführt. Diese sollte die strukturelle Neuverschuldung des Bundes ab 2016 auf höchstens 0,35 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) begrenzen. Der Finanzmarktstabilisierungsfonds übernahm eine Beteiligung an der Commerzbank und die Hypo Real Estate wurde verstaatlicht.

alumni immo
freiburg

Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Ende 2009 begann die griechische Staatsschuldenkrise, die sich im Frühjahr 2010 zur Eurokrise ausweitete. Unter dem damals neu gewählten Ministerpräsidenten Giorgos A. Papandreou wurden die zuvor offenbar geschönten statistischen Daten zur Staatsverschuldung nach oben korrigiert und weitere schlechte Wirtschaftsdaten bekannt. In Rahmen der langwierig verlaufenden Verhandlungen mit der EU-Troika aus IWF, EU und EZB kletterten die Risikoaufschläge für langfristige griechische Staatsanleihen auf neue Rekordwerte.

30 JAHRE Netzwerk Immobilienwirtschaft

Bei den Offenen Immobilienfonds wurde in der zweiten Januarhälfte die zunächst nur für drei Monate geplante Aussetzung der Anteilsrücknahme bei mehreren Fonds auf bis zu zwölf Monate verlängert. Das Kernproblem der Fonds bestand darin, dass Anleger börsentäglich ihr Kapital abziehen konnten, Immobilien aber nicht von einem Tag auf den anderen veräußerbar sind. Die massiven Mittelabflüsse zeigten, dass ein Missbrauch durch Institutionelle als kurzfristiger Parkplatz für Liquidität auf Kosten der langfristig orientierten Anleger im Fonds weiterhin möglich war. Zwar hatte sich die Branche nach der vergangenen Krise im Januar 2006 verpflichtet, Großanlegern mit mehr als einer Million Euro Einlage mehrmonatige Kündigungsfristen aufzuerlegen und eine Nettoliquidität von zehn Prozent einzuhalten. Die Kunden hatten den Plan jedoch unterlaufen, indem sie in mehreren Tranchen zeichneten. Anfang Juli kündigte Morgan Stanley eine Neubewertung der Immobilien des Fonds P2 Value an. Am 23. Juli gab das Unternehmen dann bekannt, dass die Immobilien des P2 Value um 10,4 Prozent abgewertet wurden. Die Wertkorrektur war in dieser Höhe in der Geschichte der deutschen offenen Fonds beispiellos.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

16. Freiburger Immobilientag 2009

Die Themen drehten sich um die Bewertung von Immobilienbeständen nach dem Fair-Value-Prinzip, den Liegenschaftszinssatz im Spannungsfeld zwischen Theorie und Praxis und den Nutzen von Bodenrichtwerten, aber auch um die Aldisierung im Hotelmarkt, die deutschen Büroimmobilienmärkte, Immobilienbranding und die rechtlichen Aspekte der Telefonakquise.

„Deutschland geht mit der Ermittlung von Liegenschaftszinsen einen Sonderweg“, erläuterte Dr. Marianne Moll-Amrein, von der Freiburger DIA Consulting. Nach Paragraf 193 Baugesetzbuch komme den Gutachterausschüssen die Aufgabe zu, eine Kaufpreissammlung zu führen, diese auszuwerten und Bodenrichtwerte sowie sonstige zur Wertermittlung erforderliche Daten zu ermitteln. Dazu zählten insbesondere die Liegenschaftszinssätze. Sie stellten die Basis jeder Marktwertermittlung dar. Doch leider komme nur knapp jeder zweite Gutachterausschuss dieser Bestimmung nach, wie Moll-Amrein, anhand einer bundesweiten Befragung von Gutachterausschüssen herausfand.

„Wir erleben gegenwärtig einen Boom im Economy- und Budgetsegment, der durchaus mit der dynamischen Entwicklung der Lebensmitteldiscounter, insbesondere Aldi, in den vergangenen Jahren verglichen werden kann“, stellte Matthias Niemeyer, Managing

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Partner des Beratungsunternehmens Stiwa Hotel Valuation & Consulting, fest. Zunächst hätten die Discounter Standorte auf der grünen Wiese entwickelt, seien dann in die zentralen Lagen gegangen und besetzten jetzt auch die C-Standorte in der Fläche. Heute generierten sie 43 Prozent des Umsatzes im Lebensmittelhandel. Diese „Aldisierung“ lasse sich auch im Hotelsegment beobachten. Hotels mit reduzierter Ausstattung und geringerem Service ließen sich eindeutig als Gewinner identifizieren. Zu den Verlierern gehörten die Mittelklassehotels ohne Profil. Auch der Luxushotelmarkt sei aufgrund mangelnder Standorte ausgereizt.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Das Jahr 2010

Im Jahr 2010 spitzte sich die griechische Staatsschuldenkrise zu. Die griechische Regierung beantragte schließlich im April offiziell Finanzhilfe. Das Land erhielt daraufhin einen IWF-Kredit von 30 Milliarden Euro und eine Bürgschaft durch die EU-Länder in Höhe von rund 77 Milliarden Euro - allerdings mit der Auflage, dass Griechenland mit einem rigorosen Sparprogramm seinen Haushalt saniert. Die für Griechenland beschlossenen Hilfen reichten jedoch nicht aus, um die Märkte dauerhaft zu beruhigen. Daher beschlossen die europäischen Staats- und Regierungschefs die Einrichtung der Europäischen Finanzstabilisierungsfazilität (EFSF), die im Bedarfsfall die drohende Zahlungsunfähigkeit eines Mitgliedstaates der Eurozone verhindern sollte. Um den starken Anstieg der Zinsen zu korrigieren und einen angemessenen geldpolitischen Transmissionsmechanismus wiederherzustellen, legte die EZB im Mai das sogenannte Programm für die Wertpapiermärkte (SMP) auf.

Der Ausbruch des Vulkansystems Eyjafjallajökull auf Island legte aufgrund der riesige Aschewolke nach und nach den gesamten Flugverkehr in Europa lahm. Zehntausende Flüge mussten kurzfristig gestrichen werden.

Begleitet von zahlreichen Protesten und heftigen Diskussionen begannen die Bauarbeiten des Verkehrs- und Städtebauprojekt „Stuttgart 21“ zur Neuordnung des Eisenbahnknotens Stuttgart. Ziel war die Umwandlung des Stuttgarter Hauptbahnhofs von einem oberirdischen Kopfbahnhof in einen unterirdischen Durchgangsbahnhof. Auf den freiwerdenden Flächen sahen die Planungen einen 85 Hektar großen neuen Stadtteil vor.

17. Freiburger Immobilientage 2010

Die Zukunft des deutschen Einzelhandels und der Offenen Immobilienfonds standen ebenso im Fokus der Referenten wie die Krisenbewältigung bei gewerblichen Mietverhältnissen, die immobilienwirtschaftliche Mediation und spezifische Probleme der Immobilienbewertung. „Steigende Energiepreise und der politische Wille den Energieverbrauch und den Ausstoß von CO2 deutlich zu senken, stellen private Immobilieneigentümer vor die Frage, wie viel Umweltschutz ökonomisch noch umsetzbar ist“, stellte DIA-Studienleiter Professor Heinz Rehkugler fest. Theoretisch optimal sei nicht die maximal mögliche Energieeinsparung, sondern die maximale Differenz zwischen Zusatzerlösen und Sanierungskosten. Viele Berechnungen zum Kosten-Nutzen-Verhältnis energetischer Sanierungen vernachlässigten eine Verzinsung der eingesetzten Investitionssumme und unterstellen meist zu hohe jährliche Energiepreissteigerungen. Lösungen bestünden in einer weiteren Verteuerung der Energiepreise, technischen Innovationen, einer Rücknahme der hochgesteckten Klimaziele seitens der Politik oder ein mentaler Wechsel, der ökologischen Aspekten eine stärkere emotionale Präferenz zuordne.

„Die Bau- und Immobilienbranche gilt aufgrund ihrer komplexen Prozesse als konfliktträchtig. Gerichtliche Entscheidungen sind jedoch nur in den seltensten Fällen geeignet, ein weiteres, konstruktives Zusammenwirken der Parteien zu ermöglichen“, erläuterte Doris Morawe, Rechtsanwältin und Mediatorin in Freiburg. In vielen dieser Fälle erweise sich die „Mediation“ als erfolgreicher Weg, um mit Hilfe eines objektiven

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Streitschlichters das Problem einer anstehenden Auseinandersetzung zu erarbeiten, den Anlass des Streites zu erkennen, zu analysieren und bestmöglich zu lösen. Die Mediation sei eine Form der Konfliktlösung, die es den Parteien ermögliche, selbstverantwortlich und gemeinsam eine für alle Seiten vorteilhafte Regelung und Lösung eines Konflikts zu erarbeiten. „Hierbei werden die Parteien durch eine neutrale Vermittlungsperson – den Mediator – unterstützt, der für seine Aufgabe speziell ausgebildet ist und die Parteien durch das Verfahren führt, ohne selbst irgendwelche Entscheidungen zu treffen“, so Morawe. Am Abend informierten sich die Teilnehmer über die Gebäudeanforderungen einer Weinkellerei und überprüften die flüssigen Ergebnisse des Herstellungsprozesses.

Das Jahr 2011

Die Eurokrise blieb auch 2011 das zentrale Thema in Europa. Nach Griechenland gerieten nun auch Portugal und später Spanien sowie Italien in Schwierigkeiten. Angesichts steigender Risikoaufschläge für die Staatsanleihen dieser Länder kaufte die EZB italienische und spanische Staatsanleihen auf, um deren Kurs zu stützen. Im September beschlossen die Euro-Länder auf einem EU-Gipfel einen 50-prozentigen Schuldenschnitt für Griechenland.

Im März kam es nach einem schweren Erdbeben mit anschließendem Tsunami im japanischen Atomkraftwerk Fukushima zum schwersten Atomunfall seit Tschernobyl 1986. Vier von sechs Atomreaktoren wurden zerstört. Es kam zu einer erheblichen Freisetzung radioaktiver Stoffe in die Umwelt. Das Unglück, mit der Stufe 7 in der internationalen Meldeskala INES als „Katastrophaler Unfall“ klassifiziert, führte weltweit zu einem Umdenken in Sachen Atomkraft. Obwohl die schwarz-gelbe Bundesregierung erst im Oktober 2010 eine Laufzeitverlängerung für die deutschen Atomkraftwerke beschlossen hatte, wurden nach dem Reaktorunfall die sieben ältesten Atomreaktoren sofort vom Netz genommen und im Juni 2011 vom Bundestag die Laufzeitverlängerung außer Kraft gesetzt.

18. Freiburger Immobilientage 2011

Die Energiewende und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, Wertminderungen von Immobilien in der Nähe von Kernkraftwerken und die Zwischennutzung als ökonomisch sinnvolle Variante der Leerstandsbekämpfung standen ebenso auf dem Programm der wie das Konzept des Longstay-Hotel-Konzeptes und spezifische Probleme der Immobilienbewertung.

„Der Wert eines Einfamilienhauses wird durch die Nähe zu einem Kernkraftwerk (KKW) in ganz erheblichem Maße beeinflusst“, erläuterte Professor Donato Scognamiglio von der Universität Bern. Eine wissenschaftliche Untersuchung des Instituts in der Schweiz habe je nach Entfernung Einbußen von bis zu zehn Prozent festgestellt. Die Resultate zeigten, dass eine Liegenschaft mit einer Entfernung von zehn Kilometern zum KKW einen Wertverlust von 1,1 Prozent gegenüber einem in jeder Beziehung identischen Objekt in 15 Kilometer Entfernung aufweise. Ein fünf Kilometer entferntes Haus erleide bereits einen Wertverlust von 3,1 Prozent. Der stärkste Wertverlust zeige sich für Immobilien, die im Umfeld eines leistungsstarken KKW (1165 Megawatt) wie Leibstadt lägen. Eine Immobilie in fünf Kilometer Entfernung zum KKW verliere im Vergleich zu jener in 20 Kilometer Entfernung sechs Prozent an Wert. Der Markt preise das höhere Risiko einer leistungsstarken Anlage mit größeren Uran-Beständen mit einem entsprechenden Abschlag ein.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

alumni immo
freiburg

Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

„Gerät eine Immobilie in die Zwangsversteigerung, gilt es bei der Verkehrswertermittlung besondere formale und inhaltliche Aspekte zu beachten“, sagte Axel Mohr, Geschäftsführender Gesellschafter des Argetra Verlags. Besonderheiten ergäben sich etwa aufgrund rechtlicher Anforderungen aus dem Zwangsversteigerungsgesetz, aus besonderen rechtlichen Gegebenheiten oder aufgrund der praktischen Durchführbarkeit des Ortstermins. Als Grundsatz der Wertermittlung gelte, dass der objektive Wert eines Grundstücks, unabhängig von der Art des Erwerbs aus dem Verkehrswertgutachten ersichtlich sein müsse. Aus Gründen der Transparenz und Nachvollziehbarkeit gelte es zum Verkehrswert im unbelasteten Zustand auch die Auswirkungen von Rechten und Lasten einzeln darzustellen.

30 JAHRE Netzwerk Immobilienwirtschaft

„Das Internet hat die Mediennutzung und damit Kommunikationskanäle massiv verändert“, stellte Klaus Saloch, Mitglied der Geschäftsleitung der Internetplattform immonet.de, fest. Der Kunde von heute interagiere mobil, suche lokal und kommuniziere sozial. „Kommunikationskanäle verschmelzen und fließen in Echtzeit“, so Solochs Erfahrung. Social-Media-Kanäle stellten eine Möglichkeit der Selbstvermarktung dar, die dem schnelllebigen Zeitgeist der heutigen Gesellschaft Rechnung trage. „Nicht der Große frisst den Kleinen, sondern der Schnelle den Langsamen“, laute das Motto der mobilen Vermarktung. Am Abend genossen die Teilnehmer den Blick über Freiburg und die Kulinarik des Schlosshotels Dattler.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Immobilienreise 2011: Rund um den Bodensee

Die ff-Reise 2011 führte die ffi-Mitglieder zunächst nach Konstanz. Die zum Wahrzeichen der Stadt gewordene „Hübschlerin“ Imperia nahm die Teilnehmer mit auf einen Rundgang durch das mittelalterliche Konstanz. Aus berufenem Munde ließ sich erfahren, welche skurrilen Zustände in den Klöstern herrschten und wie man mit Hexerei und Zauberei umging. Die Besichtigung führte zum Haus zum Süßen Winkel, zu dem es manchen „lüstigen“ Herren zog, und zum Haus zur Katz, in dem König Friedrich III zum Tanz erschien. Die Niederburg, der älteste Stadtteil Konstanz stand ebenso auf dem Programm wie das Münster, die Patrizierhäuser aus dem 14. und 15. Jahrhundert, die eindrucksvolle Architektur des Rathauses sowie das historische Konzil, in dem 1417 die einzige Papstwahl nördlich der Alpen stattfand.

Bei der immobilienwirtschaftlichen Rundreise ging es zunächst um das Management eines Infrastrukturbetriebes, dem Wasserwerk Sipplingen. Die Bodensee-Wasserversorgung versorgt insgesamt rund vier Millionen Einwohner Baden-Württembergs mit Trinkwasser aus dem Bodensee. Das Wasser wird dem See in etwa 60 Metern Tiefe entnommen. Sechs große Pumpen fördern es in die rund 310 Meter höher gelegenen Aufbereitungsanlagen auf dem Sipplinger Berg. Die Führung durch das Wasserwerk offenbarte die Förderung und Aufbereitung des Rohwassers zu Trinkwasser.

Weiter ging es zu Schloss Salem. 1134 als Zisterzienserkloster gegründet, vermittelt die weitläufige Anlage ein anschauliches Bild vom Reichtum der früheren Abtei. „Ora et labora“ lautete die Zisterzienserregel. Ganz in diesem Sinne ist der Bau außen streng und schlicht. Die dreischiffige Säulenbasilika zählt zu den bedeutendsten und richtungweisenden Bauten der süddeutschen Hochgotik. Im Jahre 1802 wurde das Kloster im Rahmen der Säkularisation offiziell von der Markgrafschaft Baden in Besitz

Ein Bericht von Gabriele Bobka

genommen und der Konvent löste sich auf. Den erzieherischen Ambitionen des ehemaligen Klosters verpflichtet, wurde 1920 von Prinz Max von Baden und dem Reformpädagogen Kurt Hahn die Internatsschule Salem gegründet, die heute Teile der ehemaligen Konvents- und klösterlichen Wirtschaftsgebäude nutzt.

Meersburg, ein Juwel des europäischen Städtebaus, verzauberte mit historischen Gebäuden und verwinkelten Gassen. Hier sind die alten Siedlungskerne noch deutlich erkennbar: Die Unterstadt erwuchs aus der mittelalterlichen Fischer- und Fährsiedlung, darüber liegt die neben der Meersburg entstandene Oberstadt, die 1235 das Marktrecht erhielt. Über die Zugbrücke des Alten Schlosses ging es hinein in die Zeit des Mittelalters. Der Rundgang erschloss verschiedenen Lebensbereiche der ehemaligen Burgbewohner – von der Badestube über die Waffenhalle und das Verlies bis hin zum stattlichen Fürstensaal. Die Wohnräume und das Sterbezimmer der Dichterin Annette von Droste-Hülshoff vermittelten Einblicke in ihr Leben und die Lyrik, die sie dort verfasste. Das nahegelegene Neue Schloss entstand durch die Fürstbischöfe von Konstanz. An der Gestaltung wirkte der berühmte Barockarchitekt Balthasar Neumann mit. Besonders beeindruckt zeigten sich die Teilnehmer von dem majestätischen Treppenaufgang und dem stuckverzierten Festsaal. Rund um den Marktplatz und der Steiggasse gab es zudem malerische Fachwerkhäuser wie das Rathaus oder das Hotel Löwen zu bewundern.

In der Zeppelinwerft zählt der Hangar des Zeppelin NT mit einer Länge von 110 Metern, einer Breite von 69 Metern und einer Höhe von 34 Metern zu den größten Hallen Süddeutschlands. Bei einem Rundgang lernten die Teilnehmer die faszinierende Welt und den Werdegang der Zeppeline neuer Generation kennen. In der Bodenseeregion fliegt dieser Zeppelin in 300 Meter Höhe bei einer Reisegeschwindigkeit

von rund 70 Stundenkilometer. Einst kamen die Mönche der Reichenau und nahmen die Insel Mainau in Beschlag. Ab 1271 war die 44 Hektar große Blumeninsel dann im Besitz des Deutschen Ordens. Großherzog Friedrich I. von Baden kaufte die Insel 1853 und machte sie zu seiner Sommerresidenz. Sein Urenkel Graf Lennart Bernadotte, der die Geschicke der Insel seit 1932 lenkte, restaurierte das baufällige Barockschloss und machte aus dem verwilderten Park das heutige Blumenwunder. Seit seinem Tod 2005 leiten die Kinder Gräfin Bettina und Graf Björn die Mainau. Die Führung erschloss als architektonische Highlights die Schlosskirche St. Marien, das Deutschordensschloss, den Gärtnerturm, den Schwedenturm und den Comturey-Turm. Daneben besichtigten die Teilnehmer den italienischen Rosengarten, das Palmenhaus, die Brunnenarena mit den Mediterran-Terrassen, die im Stil italienischer Renaissancegärten angelegte Blumenwassertreppe und die weitläufigen Gartenanlagen.

Zurück in Konstanz führte ein Rundgang zum Herzstück des Einzelhandels, die Marktstätte und die Niederburg mit vielen kleinen Läden. Auf dem nahegelegenen Areal „Klein-Venedig“ lockte das Lago Shopping Center, das größte Center am Bodensee, und das Großaquarium Sea Life.

Eine weitere immobilienwirtschaftliche Rundfahrt präsentierte die Schweizer Architektur vom Mittelalter bis zur Moderne. In St. Gallen erzählten die Bauten und die Kunstwerke im öffentlichen Raum von den gesellschaftlichen Veränderungen und dem jeweiligen Zeitgeist. Auf einem Rundgang lernten die Teilnehmer architektonische Bauplastiken aus der Karolingerzeit, mittelalterliche Fachwerkhäuser sowie schwungvolle Bauten von Santiago Calatrava kennen. Der bedeutendste Komplex, die Benediktinerabtei aus dem 7. Jahrhundert, bestand bis zur Säkularisierung 1805. Der ganze Stiftsbezirk einschließlich Bibliothek steht heute auf der Liste des UNESCO-Weltkulturerbes. Der Barocksaal der Stiftsbibliothek überraschte durch seine

reiche Rokoko-Ausstattung. Der Bücherbestand umfasst rund 160.000 Bücher. Die beeindruckende Sammlung frühmittelalterlicher Original Handschriften macht diese Institution weltberühmt. Unter dem Hofflügel und der Neuen Pfalz befindet sich der ehemalige Weinkeller des Klosters St. Gallen. Die mächtigen Keller wurden 1998/99 durch den spanischen Architekten Santiago Calatrava zu großzügigen Tagungs- und Versammlungsräumen ausgebaut und auf die Ostseite mit einem spektakulären, versenkbaren Eingangstor versehen.

Leuchtturmarchitektur erwartete die ffi-Mitglieder in Altenrhein. Friedrich Hundertwassers Markthalle präsentierte vergoldete Zwiebeltürme, leuchtende Farben, geschwungene Linien, ungleiche Fenster, unebene Böden, bunte Keramiksäulen, schattige Wandelgänge und begrünte Dachflächen. Hundertwasser wollte in seiner Bauweise alle Gleichmacherei, Sterilität und Anonymität ausschalten. Sein Traum und sein Ziel waren es, dem Einzelnen eine menschengerechte Umgebung zu ermöglichen und gleichzeitig der Natur wieder zu ihrem Recht zu verhelfen. Alles Käse hieß es bald darauf in Stein. In der Appenzeller Käserei ließ sich die Entstehung des Appenzeller Käses live miterleben. Beeindruckend war der Blick direkt in den 6.000-Liter-„Käsekessi“, in dem die Milch aufbereitet und die Käseharfe durch die eingedickte Masse gezogen wird.

In der Lindauer Altstadt faszinierte der mittelalterliche Charakter und die Fülle

historischer Sehenswürdigkeiten wie das Alte Rathaus, 1496 Schauplatz eines Reichstages. Hinter der historischen Fassade verbarg sich im ersten Stock einer der am besten erhaltenen gotischen Säle im gesamten Bodenseegebiet. Die Maximilian Straße, Haupteinkaufsstraße und Fußgängerzone mit vielen gut erhaltenen Patrizierhäusern, entpuppte sich als wahres Shoppingparadies.

Ein Bericht von Gabriele Bobka