Das Jahr 2012

Auch im Jahr drei der Schuldenkrise deutete sich keine Besserung an. Anfang 2012 betrug die Arbeitslosenquote in Griechenland mehr als 22 Prozent. Zehntausende gingen auf die Straßen, um gegen die Kürzungen von Sozialleistungen, Löhnen und Renten sowie Steuererhöhungen zu protestieren. Auch die privaten Kreditgeber Griechenlands wie Banken, Versicherungen und Fonds stimmten nun zu, auf Forderungen in Höhe von 107 Milliarden Euro zu verzichten. Die Gläubiger tauschten ihre gehaltenen Schuldenpapiere in neue Anleihen mit einem Nominalabschlag von 53,5 Prozent, geringeren Zinsen und einer Laufzeit von bis zu 30 Jahren ein. Im April stufte Standard & Poor's das Rating von Spanien von „A“ auf „BBB+“ herab. Als Folge stiegen die Zinsen für spanische Staatsanleihen und die Aktienkurse gingen auf Talfahrt. Als Reaktion darauf übernahm die spanische Regierung die Kontrolle über die angeschlagene Großbank Bankia, de facto eine Verstaatlichung des Geldinstituts. Im Mai forderte auch Italien direkte Bankenhilfe aus den Euro-Rettungsfonds. Es folgten Spanien und Zypern. In Deutschland billigten Bundesrat und Bundestag den Fiskalpakt und den Euro-Rettungsschirm ESM. Mit seinem Versprechen, die EZB werde „alles tun, was zum Schutz des Euros notwendig ist“, „whatever it takes“ gewann EZB-Chef Mario Draghi das Vertrauen der Finanzmärkte zurück.

30 JAHRE Netzwerk Immobilienwirtschaft

19. Freiburger Immobilientage 2012

Die Referenten beleuchteten die Energiewende und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, das Management von Konversionsgrundstücken und Scharia-konforme Immobilientransaktionen. Diskutiert wurden zudem die Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt, der strukturierte Vermögensaufbau und spezifische Probleme der Immobilienbewertung.

„Die Erfolge der weltweiten Entspannungs- und Abrüstungspolitik, die deutsche Wiedervereinigung wie auch die Bundeswehrstrukturreform führten zu einer Freisetzung riesiger Flächenpotenziale“, führte Michael Scharf, Abteilungsleiter bei der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA), aus. Die Umnutzung ehemals militärisch genutzter Flächen biete günstige Voraussetzungen für die Schaffung städtebaulich integrierter Standorte. Als Herausforderungen bei mittelbar militärisch genutzten Arealen nannte Scharf die Forderungen der Kommunen nach Neuentwicklung und Abbruch von Gebäuden trotz guter Bausubstanz und vorhandener Infrastruktur, die fehlende Marktgängigkeit der Immobilien und die Regelung der Folgekosten für die zivile Nutzung. Bei der Verwertung greife die BImA auf drei Modelle zurück. Die BImA verkaufe an private Investoren, die ihrerseits über den Abschluss eines Städtebaulichen Vertrages mit den Kommunen die Entwicklungsverpflichtungen übernähmen. Im zweiten Fall bleibe die BImA Eigentümer und schließe mit der Kommunen einen Städtebaulichen Vertrag ab, wonach sich die BImA an den Erschließungs- und Entwicklungskosten auf der Grundlage eines abgestimmten Planungs- und Baurechts sowie entsprechender Kosten- und Erlösprognosen beteilige. Im dritten Fall mache die Kommune von ihrer „Erstzugriffsoption“ Gebrauch.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Diese stehe der Kommune allerdings nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BImA erkläre, dass der Erwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe diene.

„In Deutschland kommt Islamic Banking und Finance noch keine hohe praktische Relevanz zu“, sagte Dr. Stefan Haedicke, Manager Sale & Acquisitionsbei der Inovalis Asset Management. Das Geldinstitut Kuveyt Türk mit Hauptsitz in Istanbul bereite derzeit einen Antrag auf Zulassung eines islamkonformen Geldhauses bei der Finanzaufsicht BaFin vor. „Es wäre die erste offiziell in Deutschland zugelassene Schariabank“, so Haedicke. Im islamischen Banking dürften Geldhäuser oder Fonds nur in Firmen investieren, die sich an die Regeln des Islams hielten. Die Scharia sei eine Strategie, um Ökonomie und Religion in Einklang zu bringen. Sie schreibe vor, keine Zinsen zu verrechnen, das Geld nicht in Industriezweigen anzulegen, die Waffen produzieren, Alkohol herstellen, Tabakvertreiben, Schweinefleisch verkaufen oder hoch verschuldet sind. Zu meiden seien ebenfalls Firmen, die sich dem Glückspiel verschrieben hätten oder Pornographie publizierten. „Bei islamischen Finanzierungsformen werden alle Transaktionen von Scharia-Gelehrten bewertet. Schariakonform seien dagegen Erträge aus einem Handel (Ribh) oder einer Investition in ein bestimmtes Produkt. Zugelassen seien daher Handelsfinanzierungen, Vermietungen und Leasing (Ijara) und der Rohstoffhandel. Immobilienkäufe könnten mit Hilfe einer Murabaha-Konstruktion erfolgen, die einem doppelstöckigen Kaufvertrag entspreche. Möglich sei auch ein indirekter Kauf, bei dem Kunde und Bank eine Murabaha-Gesellschaft gründeten.

30 JAHRE
Netzwerk Immobilienwirtschaft

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Das Jahr 2013

Die Krise in der Euro-Zone dauerte weiter an. Um mit billigem Geld die Kreditvergabe und die Wirtschaft in den südeuropäischen Krisenstaaten anzukurbeln, senkte die EZB in zwei Stufen die Zinsen auf zuletzt 0,25 Prozent.

Dennoch ging das Kreditvolumen für Unternehmen und private Haushalte zurück und Sparer konnten aufgrund der niedrigen Leitzinsen noch nicht einmal die Inflation ausgleichen. Bis auf Irland schrieben die Krisenstaaten weiterhin rote Zahlen. Zudem reduzierten die niedrigen Zinsen in diesen Ländern den Reformdruck. Angesichts fehlender Renditechancen und den Unsicherheiten an den Aktienmärkten lenkten Investoren ihren Anlagefokus zunehmend auf Immobilien. In den meisten größeren Städten begannen Kaufpreise und Mieten, insbesondere von Wohnungen, zu steigen.

30 JAHRE Netzwerk Immobilienwirtschaft

Ein Bericht von Gabriele Bobka

20. Freiburger Immobilientag 2013

Bei den **20. Freiburger Immobilientage 2013** standen die Themen Auswirkungen der Zinswende auf die Weltkonjunktur, die Situation der Wohnungsmärkte und des Einzelhandels ebenso auf dem Programm wie Vorträge zu Wertermittlung, Recht und Marketing.

„Die Ankündigung der US-Notenbank (FED) ab Ende 2013 schrittweise von ihrer extrem expansive Geldpolitik abrücken zu wollen, erschütterte die globalen Finanzmärkte wie ein mittleres Erdbeben: Weltweit stiegen die Zinsen, werteten die Währungen der Schwellenländer ab“, stellte DIA-Studienleiter Professor Hans-Hermann Francke fest. Trotz kurzer Zeit später erfolgtem Dementi werde sich die Weltkonjunktur künftig auf neue geldpolitische Rahmenbedingungen einstellen müssen. Die Offenmarktpolitik der EZB, der Rettungsfonds, aber auch die expansive Politik der FED und der Bank of Japan (BoJ) hätten den labilen Bankensystemen lediglich „Zeit kaufen“ können, um durch Strukturreformen wieder an Stabilität zu gewinnen. Dies sei jedoch nur teilweise gelungen. Der von den Notenbanken erwirkte Zeitpuffer habe zu dramatischen Umverteilungen zwischen den Akteuren geführt. Die Gläubiger monetärer Forderungen seien enteignet und deren Schuldner entlastet worden. Der Ausstieg aus der langen Phase der Niedrigzinspolitik werde sehr schwierig und möglicherweise zu erheblichen konjunkturellen Rückschlägen führen. Im Euroland sei die Konjunkturwende lediglich in Deutschland vollzogen. „Müsste das Eurosystem weiter Zinserhöhungen hinnehmen, könnte dies sehr bedrohlich werden“, so Professor Francke. Die EZB werde daher eine Abwertung des Euro vorziehen, auch wenn sich dadurch die Importe verteuerten.

„In ihrem jüngsten Monatsbericht kommt die Bundesbank zu der Einschätzung, dass es in Ballungsräumen zu Preissteigerungen gekommen ist, die sich fundamental nur noch schwer rechtfertigen ließen“, sagte DIA-Forschungsleiter Professor Heinz Rehkugler. Es stelle sich die Frage, wie sich ein

Ein Bericht von Gabriele Bobka

fundamental gerechtfertigter Preispfad definiere und wie sich eine Immobilienpreisblase erkennen lasse. Wissenschaftliche Erklärungsmodelle griffen auf ökonometrische Verfahren oder Zeitreihenverfahren zurück. Sichere Prognosen ermöglichten jedoch auch diese Modelle nicht. Eine differenzierte Analyse der deutschen Wohnungsmärkte zeige, dass diese sich regional sehr unterschiedlich entwickelt hätten. In Ballungsgebieten basierten die Preisanstiege vor allem auf einer starken Zunahme der Bevölkerung durch Zuwanderung, veränderten Haushaltsstrukturen, höheren verfügbaren Einkommen und dem damit verbundenen Nachfrageüberhang am Nutzermarkt. Verschärft werde die Situation durch die unzureichende Bautätigkeit und das dadurch entstehende mangelnde Angebot. Der Nachfrageüberhang am Investorenmarkt basiere auf den stark gesunkenen Finanzierungskosten, der Erwartung weiter steigender Mieten, Inflationsangst, den unattraktiven Anlagealternativen und der deutlich über der Inflationsrate liegenden Steigerung der Baukosten. Der aufgebaute Nachfrageüberhang in den Zuzugsregionen werde andauern, da die Bautätigkeit hinter dem Bedarf zurückbleibe. Pro Jahr müssten 300.000 bis 400.000 neue Wohnungen entstehen, um den Bedarf zu decken. Daher sei auch längere Zeit kein Rückgang der Mieten und Preise zu erwarten, zumal die Finanzierungskosten, von den Zentralbanken gewollt, noch für längere Zeit auf niedrigem Niveau verharren würden. „Mietanstiege sind ein sehr selektives Problem einzelner Städte und Bevölkerungsgruppen. Die Begrenzung des Mieterhöhungsspielraums halte ich für kontraproduktiv“, lautete Professor Rehkuglers Fazit. Als angemessene Reaktion für Kommunen und Bund nannte er den Ausgleich des Marktes durch eine Angebotsausweitung bei Sicherstellung eines Anteils an Wohnraum für Bezieher niedriger Einkommen.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Das Jahr 2014

Eingedenk der hohen Kosten für die Rettung systemrelevanter Banken verabschiedete die EU den Einheitlichen Abwicklungsmechanismus Single Resolution Mechanism (SRM) als zweite Säule der Europäischen Bankenunion. Finanzstabilität schützen und es ermöglichen, ausfallende Banken geordnet und zu möglichst geringen Kosten für die Steuerzahler und die Realwirtschaft abzuwickeln. Die EZB übernahm die Aufsicht über die rund 120 größten Banken.

Was als regionaler bewaffneter Konflikt auf der ukrainischen Halbinsel Krim begann, weitete sich nach der völkerrechtswidrigen Annexion der Krim durch Russland zum Krieg aus. Nach der Durchführung eines Scheinreferendums gliederte Russland die Krim mit der Hafenstadt Sewastopol in die Russische Föderation ein. Die mit internationaler Hilfe zustande gekommenen Minsker Abkommen von 2014/2015 sahen einen sofortigen Waffenstillstand, ein Ende des Krieges und eine politische Beilegung des Konflikts vor.

21. Freiburger Immobilientage 2014

„Die wachsende Skepsis der europäischen Wähler gegenüber der EU und dem Eurosystem hat die Ziel- und Strategiekonflikte der EZB verstärkt“, führte DIA-Studienleiter Professor Hans-Hermann Francke aus. Die wesentlichen Ursachen der europäischen Identitätskrise seien Differenzen über Entwicklungsziele der EU in den Mitgliedsstaaten sowie die fehlende demokratische Legitimation der politischen und ökonomischen Entscheidungsprozesse. Das geldpolitische Dilemma der EZB habe sich von einer bestehenden Strategieunsicherheit zu einem Strategiewechsel und der Einführung innovativer, aber auch risikoreicher Instrumente entwickelt. „Die Folgen der globalen Zinswende werden durch weltweite Strukturverschiebungen, vor allem auch der Energiemärkte, verstärkt“, stellte Professor Francke fest. Diese Entwicklungen verstärkten die vorhandenen Ungleichgewichte auf den europäischen Immobilienmärkten. Das Süd-Nord-Gefälle der realen Hypothekenzinsen vergrößere sich weiter. Gleiches gelte für das Nord-Süd-Gefälle der Kreditvergabebedingungen. In Deutschland setze ein langsamer konjunktureller Abschwung auf den Immobilienmärkten ein. Diese seien mittelfristig Risiken ausgesetzt, welche aus dem hohen Preisniveau in Ballungsräumen und der starken Zinsabhängigkeit resultierten.

„Die Wohnungsnot in Europa wie auch in Deutschland nimmt insbesondere für bestimmte Bevölkerungsschichten seit Jahren dramatisch zu“, stellte Professor Wulf Daseking, Honorar-Professor an der Universität Freiburg, fest. Durch die starken Wanderungsbewegungen in die Oberzentren und Ballungsgebiete finde eine regelrechte Verdrängung der dort ansässigen Bewohnerschaft statt. Durch auslaufende

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Förderprogramme, Eigenbedarfskündigungen und Luxussanierungen werde dieser Missstand noch verschärft. Die Wahrung der sozialen Stabilität sei eine der wesentlichsten Zukunftsaufgaben. Nicht separieren, sondern mit Augenmaß und Fingerspitzengefühl und unter Beachtung der sozialräumlichen Zusammenhänge integrieren, sei das Gebot der Stunde. „Aufgabe der Stadtplanung ist es, der Zufallsentwicklung eine Strategie entgegenzusetzen“, sagte Professor Daseking. Zur Entschärfung dieses Missstandes auf dem Wohnungsmarkt gebe es keinen Königsweg, vielmehr sei ein differenziertes Bündel von Maßnahmen notwendig. Hierzu zählten eine aktive Liegenschaftspolitik der Kommunen, eine stärkere Förderung des sozialen Wohnungsbaus, die umfassendere Bereitstellung von Bauland und die Einführung einer 30 Prozent-Klausel für die Bereitstellung kostengünstigen Wohnungsbaus durch Investoren bei neuen Planungsgebieten in Ballungszentren.

„Sachverständige für Immobilienbewertung sind vielfältigen Haftungsrisiken ausgesetzt“, sagte Rechtsanwalt Sven Lehmann, Partner bei der Sozietät Bach Langheid Dallmayr Rechtsanwälte. Beim privat beauftragten Sachverständigen bestimme sich die Haftung nach dem Umfang der Begutachtung, den die Parteien vertraglich festgelegt hätten. Es bestehe für den Sachverständigen jedoch die Möglichkeit, seine Haftung auf Vorsatz und grobe Fahrlässigkeit zu begrenzen. Der gerichtlich bestellte Sachverständige hafte generell lediglich bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Diese sei gegeben, wenn der Sachverständige unbeachtet lasse, was jedem Sachkundigen einleuchten müsse und seine Pflichtverletzung schlechthin unentschuldbar sei.

.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Das Jahr 2015

Die kriegerischen Auseinandersetzungen in Syrien, Ägypten, im Gaza, dem Irak und der Ukraine, die Gewalt der Terror-Milizen des sogenannten Islamischen Staates, aber auch Hunger und die wirtschaftliche Hoffnungslosigkeit in vielen Ländern Afrikas, in Rumänien und Bulgarien, bewegten immer mehr Menschen dazu, in Deutschland um Asyl zu bitten. Beim Bundesamt für Migration und Flüchtlinge erfolgte die Erstregistrierung von rund 890.000 Schutzsuchenden. Der bei einer Bundespressekonferenz von Bundeskanzlerin Angela Merkel geäußerte Satz „Wir schaffen das“ löste in Anbetracht der Herausforderungen des hohen Zustroms eine gesellschaftliche Debatte über die Ausrichtung der Asyl- und Flüchtlingspolitik der Europäischen Union und der Einwanderungs- und Flüchtlingspolitik in Deutschland aus. Die von der EU-Kommission vorgelegte Quotenregelung zur gerechten Verteilung der Geflüchteten auf die EU-Staaten fand seitens der EU-Innenminister keine Übereinstimmung. Für die Kommunen stellte die Bereitstellung der notwendigen Unterkünfte, insbesondere in Ballungsräumen, und die Versorgung der Flüchtlinge ein großes Problem dar.

In Paris beschlossen 150 Staats- und Regierungschefs bei der UN-Klimakonferenz die Erderwärmung auf deutlich unter 2 °C, möglichst 1,5 °C im Vergleich zu vorindustriellem Niveau zu begrenzen. Auch in Sachen Datenschutz einigten sich die EU-Mitgliedsländer. Die Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) regelte die Verarbeitung personenbezogener Daten und galt ab dem 25. Mai 2018 unmittelbar in allen EU-Mitgliedstaaten. Sie vereinheitlichte EU-weit das Datenschutzniveau für natürliche Personen und sicherte die gleichen Wettbewerbsbedingungen bei der Verarbeitung personenbezogener Daten. Ohne Rechtsgrundlage darf seither keine Datenverarbeitung vorgenommen werden. Für Verstöße wurden Bußgelder von bis zu 20 Millionen Euro oder bis zu vier Prozent des weltweiten Jahresumsatzes festgelegt.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Um den Preisanstieg am Wohnungsmarkt zu dämpfen, wurden unter anderem das Bestellerprinzip für Immobilienmakler und die sogenannte Mietpreisbremse eingeführt. Das Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung schrieb vor, dass die Kosten der Maklerleistung derjenige entrichtet, der die Leistung beauftragt hat. Intension des Gesetzes war die Stärkung der Mieterposition. Der Immobilienmakler durfte die Vermittlungsprovision von diesem nur dann fordern, wenn er ausschließlich aufgrund des vom Wohnungssuchenden erteilten Suchauftrags eine zu vermietende Wohnung anbot. Die Betonung der einseitigen Interessenvertretung des Maklers beseitigte allerdings dessen ursprüngliche Funktion als sachkundiger Vermittler zwischen Vermieter und Mieter. Das Mietrechtsnovellierungsgesetz, das am 1. Juni 2015 in Kraft trat, ermöglichte es den Bundesländern per Rechtsverordnung in Gebieten mit „angespannter Wohnungslage“ die Mietpreisbremse einzuführen. Mieten durften dann bei der Wiedervermietung von Bestandswohnungen nur noch maximal zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen. Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurden und umfassend sanierte Wohnungen waren bei der Erstvermietung ausgenommen. Zudem bestand Bestandsschutz für Mieten, die schon bisher höher als das Niveau der Mietpreisbremse lagen. Diese mussten Vermieter nicht reduzieren, konnten sie aber auch so lange nicht erhöhen, bis die ortsübliche Miete entsprechend gestiegen war.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

22. Freiburger Immobilientage 2015

Die Referenten informierten über die Mietpreisbremse, das Bestellerprinzip, die Bewertung von Flüchtlingsheimen sowie Themen aus den Bereichen Wertermittlung, Personalführung und Marketing.

„Trotz stetig steigender Flüchtlingszahlen müssen Kommunen ausreichend Raum für die Erstaufnahme und nachfolgend für die dauerhafte Unterbringung der Flüchtlinge zur Verfügung stellen“, führte Martin Töllner, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von Grundstücken in Hannover, aus. Gerade in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten stehe hierfür kein ausreichendes Angebot zur Verfügung. Die Bandbreite der genutzten Immobilien reiche daher von Alten- und Pflegeheimen bis zu Hotels, leerstehenden Mehrfamilienhäusern oder Bürogebäuden und stelle die Immobilienbewertung vor Herausforderungen. „Bei der Bewertung von Flüchtlingsheimen sollten sich die Mieten an den Marktmieten für vergleichbaren Wohnraum orientieren“, so Töllner. Probleme ergäben sich im Hinblick auf die spätere Weiterverwendung und den hohen Verschleiß, dem die Gebäude durch den häufigen Wechsel der Bewohner unterlägen.

„Wir denken schlau und handeln doof“, stellte Roland M. Löscher, Geschäftsführer der Löscher Coaching/Consulting in Markdorf, fest. Menschen erfassten Situationen nicht wie sie seien, sondern gefiltert durch eigene Erfahrungen und Wertvorstellungen.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Um die Performance eines Mitarbeiters steigern zu können, gelte es zunächst den Menschen zu verstehen, den „Denken-Fühlen-Handeln-Code“ zu entschlüsseln. Um Mitarbeiter dazu zu bewegen, ihr Verhalten zu ändern, müssten ihre Einstellungen und ihr Denken neu ausgerichtet werden. Es gelte ihnen die Möglichkeit zu verschaffen, Probleme zu lösen, Herausforderungen zu meistern und Grenzen zu überwinden, um ihre Ziele erreichen zu können. Führungskräfte seien in diesem Sinne Möglichmacher.

„Immobilienauktionen stellen eine besondere Form der Vermarktung dar“, erläuterte Hugo Sprenker, öffentlich bestellter und vereidigter Auktionator in Freiburg. Die Vorteile dieses Verfahrens lägen für den Verkäufer in der kürzeren Verfahrensdauer und der Erzielung des optimalen Kaufpreises. Käufer profitierten vor allem von den qualifizierten fachlichen Informationen und der transparenten Kaufpreisfindung. „Die Auktion unterstützt durch ihre einheitliche, qualifizierte Informationsbasis und die transparente Preisfindung die Bildung eines effektiven Marktes“, so Sprenkers Fazit.

„Der Klimawandel wird zu einer Zunahme von Extremwetterereignissen und einem Anstieg der Meerwasserspiegel führen“, sagte Sebastian Kropp, wissenschaftlicher Mitarbeiter an der Professur Städtebau und Bodenordnung der Universität Bonn. Dabei stehe bei Immobilien in Wasserlage einem positiven Lageeinfluss das Hochwasserrisiko gegenüber. „Bei einer Lage in einem formal festgesetzten Überschwemmungsgebiet sahen 95 Prozent der befragten Marktexperten eine negative Preisbeeinflussung durch ein konkretes Hochwasserereignis. Rund 61 Prozent hielten in diesem Fall einen Abschlag von mehr als 20 Prozent für gerechtfertigt“, so Kropp.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Das Jahr 2016

Im Juni stimmten in Großbritannien knapp 52 Prozent der Wahlberechtigten für den EU-Austritt. Der Austritt des Vereinigten Königreichs erfolgte am 31. Januar 2020, ab 1. Januar 2021 gehörte es nicht mehr dem EU-Binnenmarkt und der Zollunion an.

Angesichts der Belastungen durch die hohe Zahl Schutzsuchender verschärfte die Bundesregierung das Asylrecht. So bestand für Geflüchtete mit subsidiärem Schutz für zwei Jahre ein Verbot für den Familiennachzug.

In Kooperation von Politik und Partnern aus der Immobilienwirtschaft entstand im Rahmen der Wohnbau-Offensive ein 10-Punkte-Programm, das die Bereitstellung von Bauland, steuerliche Anreize, eine Vereinfachung von Bauvorschriften sowie Mittel für den sozialen Wohnungsbau vorsah. Neben der Baulückenschließung, der Aktivierung von Brachflächen, der Nachverdichtung sowie die Umwidmung von nicht mehr benötigten Gewerbeimmobilien sollte die Innenentwicklung im Rahmen einer Bauplanungsrechtsnovelle erleichtert werden. Die neue Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ in der BauNVO ermöglichte insbesondere in innerstädtischen Lagen eine stärkere Verdichtung und Nutzungsmischung. Der Bund empfahl den Ländern zudem, die Landesbauordnungen konsequenter als zuvor an der Musterbauordnung zu orientieren.

23. Freiburger Immobilientage 2016

Der Brexit, die Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft und Unternehmensimmobilien als Asset-Klasse standen ebenso im Fokus wie Themen aus den Bereichen Wertermittlung und Stadtentwicklung.

„Das mehrheitliche Votum der Briten für den Austritt aus der EU basierte vor allem auf dem Wunsch nach größerer politischer Unabhängigkeit und der Begrenzung des Zustroms von Migranten“, stellte DIA-Studienleiter Professor Hans-Hermann Francke fest. Aus britischer Sicht biete der Brexit zudem ökonomische Vorteile: Die Entlastung von Netto-Beitragszahlungen an die EU sowie die Befreiung von überhöhten Preisen für Nahrungsmittel aufgrund der EU-Einfuhrzölle. Probleme könne allerdings die für Großbritannien sehr wichtige heimische Finanzwirtschaft bereiten, wenn größere Teile aus London in die EU abwandern sollten. Für die EU bedeute der Brexit eine nachhaltige Schwächung ihres weltpolitischen Einflusses, denn sie verliere 18 Prozent ihres Bruttoinlandprodukts und 13 Prozent ihrer Bevölkerung. Ebenso werde ihre militärische Sicherheit durch den Austritt der Atommacht Großbritannien beeinträchtigt. Der Brexit verdüstere die Zukunft der EU und stütze EU-kritische Parteien.

„Groß- und Universitätsstädten stehen unter einem starken Druck, neuen kostengünstigen Wohnraum zu schaffen. Aufstockungen sind hierfür ein geeignetes Instrument“, stellte Katrin Groß von der Technischen Universität Darmstadt fest. Sie seien hinsichtlich Energiebilanz, Flächeninanspruchnahme und Ressourcenschonung eindeutig vorteilhaft.

Ein Bericht von Gabriele Bobka

Im Rahmen einer Studie hätten die TU Darmstadt und das Pestel Institut für Deutschland ein Potenzial von etwa 1,5 Millionen zusätzlichen Wohnungen durch Aufstockungen ermittelt. „Allerdings eignen sich nicht alle Gebäude für eine Aufstockung“, räumte Groß ein. Neben statischen Zusatzbelastungen seien bauordnungs- und bauplanungsrechtliche Regelungen im Zusammenhang mit dem Bestand zu beachten.

„Die Laufzeit von Erbbaurechten beträgt in der Praxis meist 50 bis 99 Jahre“, erläuterte Professor Martin Ingold vom Lehrstuhl für Immobilienbewertung am Center for Real Estate Studies (CRES). Nach einer gewissen Zeit entspreche der tatsächliche Erbbauzins jedoch nicht mehr dem Erbbauzins, der bei einer Neuvereinbarung erzielbar wäre. Mit steigendem Auseinandertriften von angemessenem und tatsächlichem Erbbauzins sinke die Rendite des Erbbaurechtsgrundstücks; der Wert bleibe zunehmend hinter dem Wert eines vergleichbaren unbelasteten Grundstücks zurück. Professor Ingold wies durch die Analyse der unterschiedlichen Modelle zur Bewertung von Erbbaurechten die modelltheoretische Möglichkeit nach, die Niedrigzinsphase in die Modelle zur Bewertung von Erbbaurechten und Erbbaurechtsgrundstücke einzubinden. Probleme entstünden, wenn die Vergleichswerte fehlten und die Gutachterausschüsse keine entsprechenden Marktanpassungsfaktoren zur Verfügung stellen könnten.

Ein Bericht von Gabriele Bobka