

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Das Jahr 2021

Auch im Jahr zwei der Pandemie hielt das Virus die Welt in Atem. Zwar erhöhte sich durch eine breit angelegte Impfkampagne die Herdenimmunität, doch die unerwartet hohe Zahl an Impfgegnern und neue aggressivere Virusvarianten führten zu erneuten Infektionswellen. Als Folge der Pandemie stiegen weltweit die Arbeitslosenzahlen. Das exportorientierte Deutschland erwies sich zwar im globalen Vergleich als robust, dennoch belastete die Schwäche anderer Länder auch die Wirtschaft hierzulande. Unternehmen und Verbraucher litten aufgrund der wieder anziehenden Wirtschaftsentwicklung unter Lieferengpässen. Zudem entwickelte sich der See-Transport von Containern, beispielsweise über den Hamburger Hafen, zu einem Flaschenhals bei Produktions- und Handelsunternehmen. Während auf dem Immobilienmarkt die Asset-Klassen Wohnen, Logistik, Healthcare und Alternatives von steigenden Produktallokationen profitierten, zählten der Hotelmarkt, die Gastronomie sowie der stationäre Non-Food-Einzelhandel zu den am härtesten von Corona betroffenen Bereichen.



Quelle: HHLA / Thies Rätzke

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Nach 16 Jahren endete die Kanzlerschaft von Angela Merkel, die nicht mehr zur Bundestagswahl nicht mehr angetreten war, und mit ihr die Regierungszeit von CDU und CSU. Die erste „Ampelkoalition“ der Bundesrepublik übernahm unter Führung von Bundeskanzler Olaf Scholz die Regierung. Einen Neubeginn erlebten mit dem Wechsel von Donald Trump zu Joe Biden als Präsidenten auch die USA. Trumps Anhänger sorgten zuvor aber mit dem Sturm auf das Kapitol in Washington noch für einen historischen Eklat.



Quelle: Flickr / Tyler Merble

Die Folgen des Klimawandels sorgten für weitere Herausforderung. Im Sommer vernichteten Feuer weltweit enorme Waldflächen und in Deutschland kam es in Teilen Deutschlands zu extremen Unwettern und zu einer Jahrhundertflut. Besonders betroffen waren Nordrhein-Westfalen und Rheinland-Pfalz. Es starben mehr als 180 Menschen. Das Hochwasser zerstörte die komplette Infrastruktur ganzer Ortschaften, die Lebensgrundlage vieler Anwohner und zahlreiche Bahnstrecken, Straßen, Brücken, Mobilfunkmasten, sowie vielerorts auch die Gas-, Strom- und Wasserversorgung.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### 28. Freiburger Immobilientage 2021

Die Teilnehmer konnten sich über Renditepotenziale im deutschen Immobilienmarkt, Varianten der Immobilienverrentung, das reformierte Wohnungseigentumsrecht und die Details der neuen ImmoWertV 2021 informieren.



„Der deutsche Immobilienmarkt ist und bleibt the place to be für Investoren“, stellte Sven Carstensen, Vorstand des Analyseunternehmens bulwiengesa, fest. Die Betrachtung der Immobilien-Neuanlagen in Gewerbeimmobilien im Zeitraum 1982 und 2021 zeige, dass die Corona-Pandemie anders als die weltweite Finanzkrise keinen

wesentlichen Einbruch zur Folge gehabt habe. „Investoren akzeptierten vor der Pandemie häufig im Hinblick auf die Rendite ein höheres Risiko, inzwischen stehen wieder Core-Objekte, also langfristig vermietete Immobilien in nachgefragten Lagen, im Fokus der Suche“, so Carstensen. Ganz oben auf der Wunschliste als Mieter stehe die öffentliche Hand. Veränderte Bewertungen der einzelnen Assetklassen führten zu Umstrukturierungen der Immobilienportfolios.



„Das am 1.12.2020 in Kraft getretene reformierte Wohnungseigentumsrecht führte zu systematischen und inhaltlichen Änderungen“, erläuterte Dr. Markus Klimsch, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, Partner in der Freiburger Kanzlei SEK. Ziel der Reform sei eine effizientere Verwaltung der Wohnungseigentümergeinschaften, rechtliche

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Erleichterung baulicher Veränderungen und die Förderung der Elektromobilität gewesen. In der Gründungsphase gelte das Wohnungseigentumsrecht nun mit der Anlage der Wohnungsgrundbücher, auch wenn es nur den Bauträger als Eigentümer gebe. Dieser könne die spätere WEG bereits gegenüber Versorgungsunternehmen oder dem Verwalter wirksam verpflichten. „Bedurften bauliche Veränderungen zuvor der Zustimmung aller Eigentümer, hat nun jeder Eigentümer einen Anspruch auf Durchführung bestimmter privilegierter baulicher Maßnahmen, sofern er die Kosten hierfür trägt“, berichtete Klimsch. Hierzu zählten die Schaffung von Lademöglichkeiten für E-Fahrzeuge, die Barriere-Reduzierung, der Einbruchschutz sowie der Glasfaseranschluss. Die Art und den Umfang der Durchführung entscheide aber die WEG.



„Die Änderungen der neuen Immobilienwertverordnung (ImmoWertV 2021) gegenüber den bisherigen Vorgaben halten sich in Grenzen. Hier hatte die Praxis höhere Erwartungen“, stellte Professor Martin Ingold vom Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES) fest. Die ImmoWertV 2021, die am 1.1.2022 in Kraft trete, führe die bisherige ImmoWertV und die fünf Richtlinien zur Grundstücksbewertung zusammen. Ziel sei die Sicherstellung einer Verkehrswert- und Bodenwertermittlung nach einheitlichen und marktgerechten Grundsätzen. Zu den wesentlichen Änderungen zählten die Aufnahme von Regelungen zu Rechten und Belastungen, zu nicht marktgängigen oder marktfähigen Wertermittlungsobjekten sowie zu Gemeinbedarfs- und Wasserflächen in die Verordnung selbst. Das führe zu einer stärkeren Verbindlichkeit. Erstmals werde der Grundsatz der Modellkonformität ausdrücklich geregelt. Zur Sicherstellung einer bundesweit einheitlichen Wertermittlung dienten feste Modellansätze zu Gesamtnutzungsdauern, Bewirtschaftungskosten, durchschnittlichen Herstellungskosten und zur Ermittlung der Restnutzungsdauer im Fall der Modernisierung.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Das Jahr 2022

Der völkerrechtswidrige russische Angriff auf die Ukraine am 24. Februar führte zu einer „Zeitenwende“ wie es Bundeskanzler Olaf Scholz formulierte. Die von Präsident Putin erwartete schnelle Übernahme der Ukraine erfüllte sich jedoch nicht. Die EU-Mitgliedsländer und die USA stellten sich an die Seite der Ukraine und unterstützten diese politisch, wirtschaftlich und durch Waffenlieferungen. Die EU erließ zahlreiche Sanktionen für russische Personen, Organisationen und Banken sowie gegen die Mitglieder der Duma und schnürte milliardenstarke Hilfspakete. Der russische Dauerbeschuss mit Raketen und Drohnen führte zu massiven Zerstörungen ziviler Infrastruktur und forderte Tausende von Menschenleben.

Der Ort Butscha erlangte nach dem Zurückweichen der russischen Truppen weltweite Bekanntheit durch deren dort begangenen Gräueltaten. Gegen die europäischen Verbündeten setzte Russland zunehmend den Energiemarkt im Kampf gegen die westlichen Verbündeten der Ukraine ein.

Im Laufe des Jahres stellte Russland seine Gaslieferungen über die Pipelines gen Westen schrittweise ein, für Deutschland war de facto am 31. August Schluss. Infolgedessen kam es zu einem beispiellosen Anstieg der Gaspreise. Auch die Preise von Rohöl erhöhten sich stark, was sich für viele Autofahrer auch an den Tankstellen bemerkbar machte. Durch Reaktivierung und Laufzeitverlängerung von Kohle- und Atomkraftwerken sowie der Gasbeschaffung aus alternativen Bezugsquellen, konnte eine Gasmangellage verhindert werden. Der Bund beschloss neben Hilfspaketen ein milliardenschweres Gesetzespaket zur Strom- und Gaspreisbremse.

Neben den Energiepreisen stiegen auch die Erzeuger- und Verbraucherpreise kräftig an. Im Oktober lag die Inflation bei 10,4 Prozent. Zur Bekämpfung der hohen Inflationsraten erhöhte die EZB erstmals seit der Finanzkrise wieder die Zinsen.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Der Krieg in der Ukraine führte zu großen Fluchtbewegungen. Auf europäischer Ebene wurde im März die „Massenzustrom-Richtlinie“ aktiviert, so dass die Geflüchteten kein normales Asylverfahren durchlaufen mussten. Die Richtlinie gewährte ihnen Anspruch auf Sozialleistungen und angemessene Unterbringung sowie Zugang zum Arbeitsmarkt. Allein in Deutschland suchten mehr als eine Million Ukrainerinnen und Ukrainer Schutz. Sie wurden, sofern sie nicht privat unterkamen, nach dem Königsteiner Schlüssel auf die Bundesländer verteilt.

Ukrainekrieg, geopolitische Spannungen, Energiekrise und steigende Zinsen führten auf den Immobilienmärkten zu großen Unsicherheiten der Akteure, die sich in einer Transaktionsstarre spiegelte. Steigende Finanzierungskosten, hohe Immobilienpreise und reale Einkommenseinbußen bei potenziellen Käufern stellten alle, die auf Fremdfinanzierung angewiesen waren, vor Herausforderungen. Die Dynamik der Kaufpreissteigerungen auf dem Wohnimmobilienmarkt ließ angesichts der veränderten Rahmenbedingungen bereits im dritten Quartal deutlich nach. Anders sah die Situation am Mietwohnungsmarkt aus. Neben der flüchtlingsbedingten Nachfrage erhöhten Kaufwillige, die ihren Traum vom Eigenheim aufgrund von Inflation und steigenden Zins ad acta legen mussten, die Nachfrage. Die Folge waren deutlich steigende Mieten.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### 29. Freiburger Immobilientag 2022

Aktuelle Themen bestimmten zwei Tage lang die Diskussionen. Die Reaktionen der deutschen Immobilienmärkte auf steigende Inflation und Zinsen, Innenstädte als Herausforderung für die Stadtplanung und Cybersicherheit in Zeiten verstärkten Homeoffice standen ebenso auf dem Programm wie Themen aus dem Bereich Wertermittlung.



„Nach einer Erholung zu Jahresbeginn lässt sich aktuell aufgrund multipler Unsicherheiten und geopolitischer Risiken eine deutliche Eintrübung der Geschäftsaussichten bei Unternehmen und Dienstleistern beobachten. Ein weiterer Rückgang der wirtschaftlichen Dynamik wird in eine Rezession führen“, erläuterte Professor Felix Schindler, Head of Research & Multi Manager Business der Hamburger HIH Invest Real Estate. Neben einem Stimmungseinbruch bei den Konsumenten komme es zudem zu realen Kaufkraftverlusten in Folge anziehender Inflationsraten. Die Europäische Zentralbank stehe vor dem Dilemma, trotz restriktiverer Geldpolitik in den USA und hoher Staatsverschuldung in Europa für Geldstabilität zu sorgen. Für Projektentwickler werde die Kalkulation von Projekten zunehmend schwieriger. Weitere Belastungen entstünden durch höhere Finanzierungskosten. „Wer heute noch investiert, setzt auf viel, oft sogar zu 100 Prozent auf Eigenkapital“, so Professor Schindler.

„Mit der Corona-Pandemie hat die Arbeit im Homeoffice an Bedeutung gewonnen. Für die Cybersicherheit von Unternehmen ist das herausfordernd, denn durch die zunehmende Zahl der mit dem Firmennetzwerk verbundenen Systeme vergrößert sich die Angriffsfläche“, erläuterte Barbara Engels, Senior Economist für Industrieökonomik und Wettbewerb am Kölner Institut der Deutschen Wirtschaft. Cyberangriffe fänden jederzeit statt und träfen jeden. Seit Jahren steige die Intensität, mit der deutsche

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Unternehmen angegriffen würden. Die Angriffe verlagerten sich zunehmend in den digitalen Raum. Die Schäden, die durch Cyberkriminalität entstünden, erreichten jedes Jahr neue Rekordhöhen. Die höhere Zahl verteilter Angriffspunkte mache die unternehmenseigene IT vulnerabler. Zusätzlich zu den IT-Lösungen im Unternehmen vor Ort müssten auch die zahlreichen Systeme im Homeoffice und die Verbindungen der Systeme geschützt werden. Für die Angreifenden ergäben sich daraus deutlich mehr Einfallstore als vor der Corona-Pandemie. Engels empfahl Unternehmen, ein Notfallmanagement einzurichten, bei Erpressungen Anzeige zu erstatten, kein Lösegeld zu zahlen und Cybersicherheit als kontinuierlichen Prozess zu verstehen.



„Die durch Naturgefahren ausgelösten Ereignisse häufen sich. In der deutschen Bewertungsliteratur spielen Themen wie Hochwasser allerdings eine noch eher untergeordnete Rolle“, führte Professor Martin Ingold, Professur für Immobilienwirtschaft am Freiburger Center for Real Estate Studies (CRES), aus. Gutachterausschüsse berücksichtigten aufgrund fehlender Vergleichspreise das Hochwasserrisiko oft nicht ausreichend in den zonalen Bodenrichtwerten. „Sachverständige sollten daher einen lagebedingten Abschlag berücksichtigen“, empfahl Professor Ingold. Zudem sollten Nutzungsdauern, mögliche Rohertragsverluste sowie erhöhte Liegenschaftszinssätze und Bewirtschaftungskosten geprüft werden. Der Klimawandel bringe zahlreiche technische, ökonomische, soziale und politische Herausforderungen mit sich. Die Akteure auf den Immobilienmärkten reagierten zeitlich asymmetrisch auf Naturereignisse und die darauf zurückzuführenden Schadenkosten. In der Immobilienbewertung sei die Notwendigkeit der Berücksichtigung von Naturgefahren auf Immobilienwerte erkannt, eine standardisierte Bewertungsmethodik habe sich noch nicht herausgebildet.





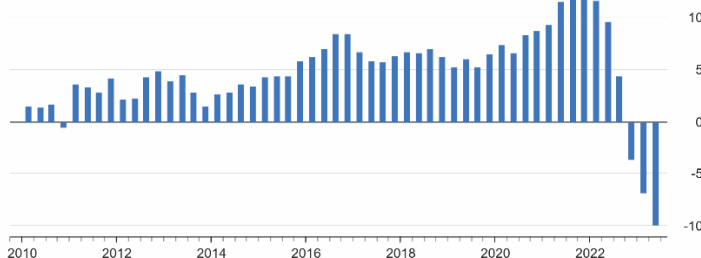
## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### Das Jahr 2023

Der Angriff Russlands auf die Ukraine vor einem Jahr mit der Folge stark steigender Energiepreise und hoher Inflationsraten beendete die Politik des lockeren Geldes der Notenbanken. Die hohen Energiepreise kommen zunehmend bei den Verbrauchern an. Die damit verbundenen Kaufkraftverluste belasten die Aussichten für den privaten Konsum. Die Inflation, die im Dezember 2022 leicht zurückging, stieg zum Jahresanfang wieder an. Außerdem sorgt die hohe Unsicherheit über die wirtschaftlichen Perspektiven und die Entwicklung der Zinsen für eine Investitionszurückhaltung, insbesondere im Baugewerbe. Hinzu kommen Belastungen durch die abgekühlte Weltwirtschaft und die momentan unübersichtliche Pandemielage in China.



Häuserpreisindex (2015 = 100)  
Veränderungsrate zum entsprechenden Vorjahresquartal, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2023

Die Marktakteure regieren weiter abwartend und die Preisvorstellungen von Verkäufern und Käufern haben angesichts der veränderten Lage noch keine neue Balance gefunden. Bei selbst genutztem Wohneigentum

führen die gestiegenen Zinsen dazu, dass der Erwerb insbesondere für Schwellenhaushalte bei dem bestehenden Preisniveau zunehmend schwieriger wird. Das Statistische Bundesamt meldet für das zweite Quartal 2023 einen Rückgang der Wohnimmobilienpreise von durchschnittlich 9,9 % gegenüber dem Vorjahresquartal, der stärkste Rückgang seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2000. Die von der Bundesregierung als Zielmarke formulierten 400.000 neue Wohnungen pro Jahr, 100.000 davon Sozialwohnungen, gerät immer mehr zum politischen Wunschdenken. Das Verbändebündnis „Soziales Wohnen“ fordert mit Blick auf die aktuelle Kostenentwicklung, dass der Staat mit einer Sozialwohnungsbauoffensive reagiert und dafür ein Sondervermögen von 50 Milliarden Euro bereitstellt.

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland lässt weiterhin keine Erholung erkennen. Das BIP legt im zweiten Quartal nach zwei Negativentwicklungen zwar eine Nullrunde ein, im Vergleich zum Vorjahreszeitraum fiel es allerdings um 0,6 % niedriger aus. Die Zahl der beantragten Regelinsolvenzen steigt nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Juli 2023 um 23,8 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Die Inflation liegt mit 6,2 % im Juli immer noch auf einem hohen Niveau. Von diesen Entwicklungen bleibt auch die Immobilienwirtschaft nicht verschont. Im ersten Halbjahr beträgt das Transaktionsvolumen für Gewerbeimmobilien inklusive Living laut JLL 14,9 Milliarden Euro, 59 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. In den Monaten April bis Juni bewegt sich das Transaktionsvolumen mit 7,1 Milliarden Euro sogar noch unter dem Wert der ersten drei Monate dieses Jahres mit 7,8 Milliarden Euro. Die Researcher gehen davon aus, dass sich eine deutliche Belebung wohl erst im nächsten Jahr zeigen wird.

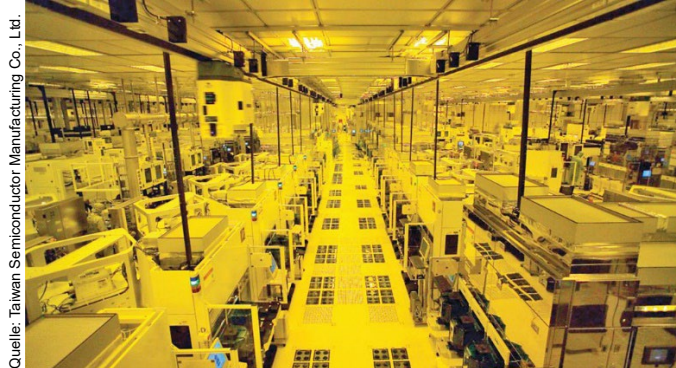


Auch in den Betriebsergebnissen zahlreicher Immobilienunternehmen lässt sich die Krise ablesen. Mehrere Unternehmen melden Insolvenz an: Im August zeigen zwei Tochtergesellschaften des Wohnungsentwicklers Project Real Estate Insolvenz an.

Auch der Immobilienentwickler Euroboden gibt aufgrund einer weiteren Verschlechterung der kurz- bis mittelfristigen Finanz- und Liquiditätsplanung auf. Der Düsseldorfer Projektentwickler Development Partner und der WEG-, Miethaus- und Fondsverwalter DIM stellen ebenfalls einen Insolvenzantrag, wollen sich aber in Eigenverwaltung sanieren. Bei anderen Unternehmen wie LEG Immobilien, Hamborner Reit und Vonovia trüben Abwertungen ihres Immobilienportfolios den Gewinn. Die unter dem Einbruch des Immobilienmarktes leidende Deutsche Pfandbriefbank will bis zu 130 ihrer 800 Vollzeitstellen streichen, wie sie bei der Vorlage ihrer Halbjahreszahlen ankündigt.

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Im April werden die letzten drei Atomkraftwerke in Deutschland, im Emsland, in Bayern und in Baden-Württemberg, abgeschaltet. Wirtschaftsminister Robert Habeck legt den Entwurf eines Gebäudeenergiegesetzes vor, der nicht nur in der Öffentlichkeit, sondern auch beim Koalitionspartner FDP auf heftige Kritik stößt. Geplant ist, dass ab 2024 im Regelfall nur noch neue Heizungen eingebaut werden sollen, die zu mindestens 65 Prozent mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Habeck bessert nach, aber die geplante Verabschiedung des Gesetzes vor der parlamentarischen Sommerpause gelingt nicht, da das Bundesverfassungsgericht ausreichende Beteiligungsrechte der Abgeordneten sicherstellt. Allerdings bedingt insbesondere die EU-Richtlinie zur Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden künftig auch in Deutschland schärfere Klimaschutzvorschriften im Gebäudebereich.



Quelle: Taiwan Semiconductor Manufacturing Co., Ltd.

Ostdeutschland etabliert sich als Innovationsmotor zukunftsfähiger Technologien. So plant der taiwanesischer Halbleiterhersteller TSMC mit einer Milliardeninvestition den Aufbau einer Halbleiterproduktion in Dresden. An dem Projekt sind Bosch, Infineon

und NXP beteiligt. Das niederländische Unternehmen Sioux Technologies will für 20 bis 30 Millionen Euro einen neuen Standort in Barleben bei Magdeburg aufbauen. Damit folgt Sioux dem US-Chiphersteller Intel, der in Magdeburg eine neue Giga-Fabrik realisieren will. Die Investitionssumme liegt nach Angaben von Intel bei 30 Milliarden Euro. Allerdings setzen alle drei Unternehmen auf hohe Subventionen seitens Deutschlands. Der US-Hersteller Tesla eröffnete bereits 2022 im brandenburgischen Grünheide seine Giga-Fabrik für Elektroautos und plant für 2024 eine weitere Halle zur Ausweitung der Produktion.

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

### 30. Freiburger Immobilientage 2023

Zwei Tage lang präsentierten die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und ihr Alumni Verein Immo Freiburg (aif) auf den 30. Freiburger



Immobilientagen aktuelle Themen rund um die Segmente Immobilienwirtschaft und Bewertungswesen. Die bewährte Mischung von Referenten aus Wissenschaft und Praxis lieferten für die Teilnehmer fundierte Einblicke in die schwierige Situation auf dem Investmentmarkt, die Wende des

Immobilienzyklus, die drohende „Graue Wohnungsnot“ und die Auswirkungen des novellierten Gebäudeenergiegesetzes für Makler und Verwalter. Daneben kamen aber auch eher rechtlich geprägte Themen wie die Montage von Balkon-Solaranlagen in Wohngebäuden und dem Einsatz von ChatGPT in Unternehmen zur Sprache. Sachverständige erfuhren Aktuelles zum Einfluss der EU-Taxonomie auf die Immobilienbewertung, die Besonderheiten der Wertermittlung im Rahmen von steuerlichen Anlässen und Details zu den neu erschienen Anwendungshinweisen (ImmoWertA). Die lebhaften Diskussionen mit den Teilnehmern zeigten, dass Referenten und Veranstalter den Nerv der Praxis getroffen hatten.

#### Einfluss des Klimawandels auf unser Recht

„Die Politik hängt aktuellen Entwicklungen leider häufig hinterher. Im Januar 2019 stand das Thema Balkonsolaranlagen plötzlich im Mittelpunkt der öffentlichen Diskussionen“, berichtete Rechtsanwalt Prof. Dr. **Markus Klimsch**, Professur für Wirtschaftsrecht am Center for Real Estate Studies (CRES), im Rahmen seiner Antrittsvorlesung an der Steinbeis Hochschule. Als Vorteile einer Balkonsolaranlage nannte Prof. Klimsch die geringen Anschaffungskosten, die Zuschussmöglichkeiten und die kurze Amortisationszeit. Aus rechtlicher Sicht gelte es insbesondere bei Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) Besonderheiten zu beachten.



## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Um den Einsatz erneuerbarer Energien zu fördern, habe der Bundestag am 13.9.2023 den Katalog der privilegierten Maßnahmen in § 20 Abs. 2 WEG um eine Nr. 5 erweitert, so dass nun jeder Eigentümer auch einen Anspruch auf die Genehmigung eines „Steckersolargerätes“ habe. Das Gesetz solle im 1. Quartal 2024 in Kraft treten.

Über die Art der Montage entscheide jedoch nach wie vor die WEG. „Der Klimawandel stellt hohe Anforderungen an Gesellschaft und Politik. Letztere muss die Rahmenbedingungen dafür schaffen, dass rechtlich zulässig und durchsetzbar ist, was technisch möglich und sinnvoll ist. Denn: Was nützen gute Ideen und gute Technik, wenn ihre Umsetzung an rechtlichen Hürden scheitert“, so das Fazit von Prof. Klimsch.



### Der Immobilienzyklus am Wendepunkt – aktuelle Herausforderungen und Strategieansätze für Immobilienunternehmen

„Es war vorhersehbar, dass der Immobilienzyklus zu Ende geht. Fraglich war nur, woher nach 13 Jahren der 'Schwarze Schwan' kommen würde. Die Geschwindigkeit der Änderungen der ehemals positiven Rahmenbedingungen ist für viele Unternehmen nur schwer händelbar“, führte Prof. Dr. **Claus Lehner**, Professur für Asset Management und digitale Immobilienökonomie am Center for Real Estate Studies (CRES) und Steinbeis Hochschule, innerhalb seines Antrittsvortrags aus. Die Insolvenzen nähmen zu. Fehler, die bestandshaltende Immobilienunternehmen in den vergangenen Boomjahren gemacht hätten, ließen sich nur bedingt heilen. „Wer teuer Immobilien eingekauft und den Fokus nur auf die Werte anstatt die Cash-Fähigkeit legte, kommt aus dieser Nummer nur noch schwer heraus“, so Prof. Lehner. Daher sei der Eingriff durch das Management alternativlos. Es sei Aufgabe des Asset Managements Werte-Vernichter im Portfolio zu identifizieren, die Cash-Fähigkeit zu stärken, die Finanzierungsstruktur zu optimieren, einen strategischen Instandhaltungs- und sanierungsfahrplan zu erstellen und Projektentwicklungen mit Augenmaß durchzuführen. Die Unternehmen befänden sich mitten in einer Transformation, die es mit einem kreativen Changemanagement zu bewältigen gälte.

## Rückblick auf 30 Jahre bewegte Geschichte

Im Anschluss an die beiden Antrittsvorträge überreichte Prof. **Jürgen Abendschein**, Präsident der Steinbeis Hochschule, Prof. Klimsch und Prof. Lehner in einem feierlichen Akt ihre Berufungsurkunden.



### Förderung von Nachwuchswissenschaftlern

Der DIA-Forschungspreis, den die Deutsche Immobilien-Akademie seit 1999 für wissenschaftliche Arbeiten auslobt, wurde in diesem Jahr für zwei Masterarbeiten verliehen. Prof. Heinz Rehkugler zeichnete **Christine Schlenker** für ihre Masterarbeit mit dem Titel „Qualifizierte Mietspiegel in Deutschland – Eine quantitative Evaluation anhand eines Scoring-Modells“ und **Johann Weiß** für seine Masterarbeit zum Thema „Die empirische Ermittlung und Projektion des Kirchenbedarfs in Deutschland und Entwicklung eines Tools zur standortbasierten Identifikation von Umnutzungs- und Beratungspotenzialen“ aus.

### Happy Birthday und Adieu



Bei der Abendveranstaltung in der VIP-Lounge des Europa-Park Stadions ehrten die Veranstalter Prof. **Wolfgang Kleiber**, der seit 1994 als Dozent für die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) tätig war, anlässlich seines 80. Geburtstags und überreichten ihm eine eigens von Weggefährten angefertigte Festschrift. Nach mehr als 200 Vorlesungs- und Prüfungsterminen bei der DIA verabschiedete sich Prof. Kleiber, der mit seinem Buch „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ ein Standardwerk der Bewertungsliteratur schuf, in den wohlverdienten Ruhestand.