

input



Energetische Sanierung von Wohngebäuden zwischen Wirtschaftlichkeit und staatlichen Klimazielen

Glücksatlas 2012:
Wohlstand neu denken

Wenn führen schwer wird –
Mitarbeiter in der Krise

Gesundheit als Erfolgsfaktor

Perfekte Organisation
im Sekretariat



Deutsche
Immobilien-Akademie
an der
Universität Freiburg
GmbH

alumni immo
freiburg

Inhalt



Energetische Sanierung von Wohngebäuden zwischen Wirtschaftlichkeit und staatlichen Klimazielen	4
Glücksatlas 2012: Wohlstand neu denken	8
Die Umkehrhypothek als eine Möglichkeit der finanziellen Absicherung im Alter	10
Seminarübersicht 1. Halbjahr 2013	13
Gesundheit als Erfolgsfaktor	14
Perfekte Organisation im Sekretariat	16
Duales Studium zum B.A. in Real Estate	20
Alumni-Immo Freiburg Informationsseiten	22
Das Gesetz zur Förderung der Mediation und anderer Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung	26
Stärkung der städtischen Innenentwicklung Was ist bei der Verkehrswertermittlung zu beachten?	28
Absolventenportrait: Michael Kaiser, Direktor Wirtschaftsförderung Karlsruhe	30

Vorwort



Impressum

Herausgeber:
Peter Graf
VWA Freiburg
Eisenbahnstraße 56
79098 Freiburg
Telefon: 0761 / 3 86 73 - 0
Telefax: 0761 / 3 86 73 - 33
www.vwa-freiburg.de

Redaktion:
VWA Freiburg
Verantwortlich:
Christian Heinrich

Seiler + Kunz
Weißerlenstraße 3
79108 Freiburg
Telefon: 0761 / 1 52 30 - 0
Telefax: 0761 / 1 52 30 - 44

Produktion:
Verlag Areal
Weißerlenstraße 3
79108 Freiburg
Telefon: 0761 / 1 52 30 - 0
Telefax: 0761 / 1 52 30 - 44

Bilder:
Verlag Areal
Autoren

ISSN 1433-2019

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

Wir leben in einer spannenden Zeit, mit vielen Veränderungen. Viele äußern das Gefühl, hinter den raschen Entwicklungen herzulaufen und fühlen sich stark gefordert, vielleicht sogar überfordert. Mit der aktuellen Ausgabe unseres input sprechen wir eine Reihe von interessanten Themen an. Ob Sie diese lesen um zu entspannen, ob Sie sich inspirieren lassen oder ob Sie fachlichen Input erfahren? Für jede Gelegenheit ist etwas dabei.

Die Deutsche Immobilie-Akademie hat die Kooperation mit der Universität Freiburg und hier speziell mit Prof. Dr. Bernd Raffelhüschen, mit der Forschungsstelle für Demografie, Wohnungspolitik und Generationenverträge, vertieft. Im vorliegenden Heft wird der Glücksatlas 2012 vorgestellt. Mit der Headline „Wohlstand neu denken“ geht es besonders um die Frage: wie, ob und wo sich Lebensqualität messen lassen.

In aller Munde ist seit einiger Zeit das Thema der energetischen Sanierung von Wohngebäuden. Prof. Rehkugler und sein Team haben im Rahmen einer wissenschaftlichen Studie die Frage untersucht, inwieweit die wirtschaftlichen Anreize des Staates dazu geeignet sind, die Klimaziele zu erreichen bzw. welche Parameter dies eher verhindern.

Themen, wie die Altersvorsorge, füllen ebenfalls die Gazetten. Wie soll die derzeitige Generation richtig, sinnvoll und vor allem auskömmlich, Altersvorsorge betreiben. Welche Instrumente bieten Sicherheit. Mit dem Beitrag über die Umkehrhypothek wählt Prof. Lister einen interessanten Ansatz. Im Arbeitsleben, gerade auch in der Verbindung mit den bereits angesprochenen Stressfaktoren, empfehlen Fachleute, das Berufs- und Privatleben durch gesundheitsfördernde Maßnahmen zu bereichern. Mit dem Beitrag: Gesundheit als Erfolgsfaktor, werden gemeinsame Möglichkeiten für Betrieb und Mitarbeiter vorgestellt, die für alle nur Vorteile bringen. Lesen Sie selbst.

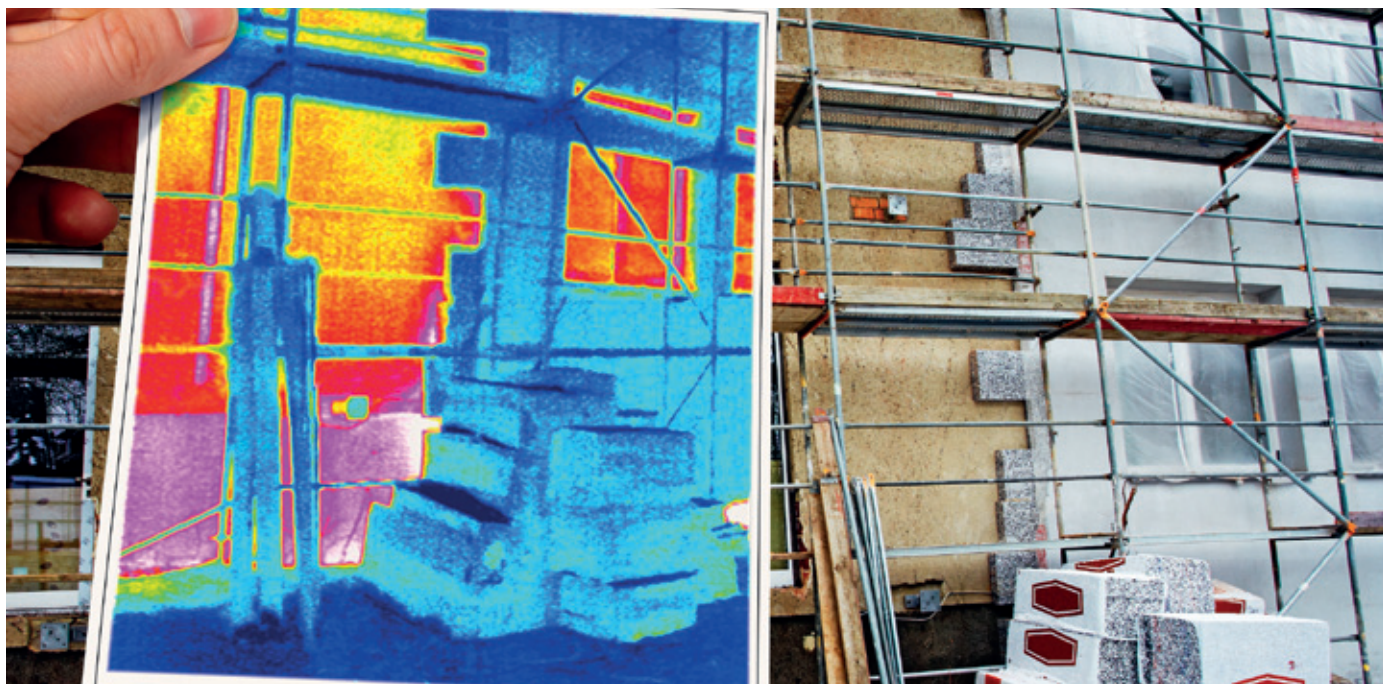
„Organisation ist das halbe Leben“ sagen viele Menschen. Sie sprechen davon, dass ein gut strukturierter Tag oder ein organisierter Arbeitsplatz vielerlei Erleichterungen bringen. Hier gibt es Tipps, wie es besser gehen kann.

VWA und DIA komplettieren laufend ihr Bildungsprogramm. Erstmals ab Wintersemester 2012/2013 bietet die DIA mit ihrem Center for Real Studies in Freiburg ein duales Hochschulstudium zum Bachelor in der Immobilienwirtschaft an. „Eine super Geschichte“, „eine großartige Chance“, das sind die ersten Reaktionen. Informieren Sie sich selbst, wie gut sich Studieren, Lernen und praktisches Arbeiten verknüpfen lassen.

Seit zwei Jahren bieten wir eine neue Vertiefungsrichtung im Thema Mediation. Seit Herbst dieses Jahres gibt es dazu nun ein Gesetz, das beschreibt, wann und wo diese Form der außergerichtlichen Konfliktlösung gefordert wird, bevor ein Rechtsstreit überhaupt gerichtsanhängig gemacht werden kann. VWA und DIA bieten sowohl eine Zusatzqualifizierung als auch die Möglichkeit einer neuen Berufsausrichtung. Wir bilden Sie aus. Das Programm ist gut, anerkannt und berufsbegleitend.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre und freue mich Sie Im Bildungshaus der Akademien zu treffen.

Ihr Peter Graf
Geschäftsführer VWA und DIA



Energetische Sanierung von Wohngebäuden zwischen Wirtschaftlichkeit und staatlichen Klimazielen

Nicht nachwachsende Energien werden zunehmend knapp. Auch wenn immer wieder neue Lager fossiler Energien entdeckt werden, ist der Zeitpunkt ihrer endgültigen Erschöpfung nicht mehr weit. Versorgungsengpässe und starke Preissprünge drohen. Eher noch drängender sind die drohenden Klimafolgen infolge globaler Erwärmung aufgrund des hohen Ausstoßes von Treibhausgasen, insbesondere von CO₂. Die Verbrennung fossiler Brennstoffe wird hierbei als hauptsächlichlicher Verursacher festgemacht.

Während die Weltgemeinschaft noch zögert und uneinig ist, hat die EU auf diese Entwicklungen reagiert und sich ehrgeizige Ziele der Energieeinsparung und der Reduzierung des CO₂-Ausstoßes gesetzt. Die Bundesregierung ist mit ihrem Energiekonzept 2010 sogar noch über die europäischen Ziele hinausgegangen. Da neben dem Verkehr die

Gebäude zu den großen Energieverbrauchern (ca. 40 % des Gesamtenergieverbrauchs der EU und auch in Deutschland) und CO₂-Emittenten (ca. ein Drittel) zählen, liegt auf der Hand, dass der Verbesserung der energetischen Effizienz von Gebäuden und hier wiederum von Wohngebäuden eine bedeutende Rolle zukommt. Daher soll der Bereich der Gebäude mit einer Einsparung von wenigstens 88-91 % an Treibhausgasemissionen einen größeren Beitrag leisten. So sollen bei Neubauten in der EU ab 1.1.2021, bei öffentlichen Gebäuden schon ab 1.1.2019, nur noch sog. Niedrigstenergiegebäude zugelassen sein. Die damit korrespondierenden deutschen energiepolitischen Zielvorgaben sehen eine Reduktion des Wärmebedarfs um 20 % bis zum Jahr 2020 und des Primärenergieverbrauchs um 80 % bis 2050 vor. Bis zum Jahr 2050 soll auch ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand erreicht werden. Da nur verhältnismäßig wenige Neubauten entstehen, muss das dominante Einsparvolumen durch eine Sanierung von Bestandsbauten erbracht werden. Zur Erreichung der Einsparziele wird eine jährliche Sanierungsrate von 2 % für notwendig gehalten.

Der Befund: Zu niedrige Sanierungsraten
Der Umfang energetischer Sanierungen von Wohngebäuden stagniert allerdings seit Jahren und bleibt mit ca. 1 % p.a. weit hinter dem Niveau zurück, das für das Erreichen der Energieeinspar- und Klimaschutzziele notwendig wäre. In den letzten Jahren sind von verschiedenen Institutionen Hochrechnungen und Simulationen zur Erreichbarkeit der Einsparziele für den Energieverbrauch bzw. den CO₂-Ausstoß angestellt worden. Sie kommen alle zu dem Ergebnis, dass auf der Basis des jetzigen Sanierungsumfangs und -tempos die angestrebten Zielwerte weder für das Zieljahr 2020 noch für 2050 erreicht werden können. Die Studien bestätigen die rein rechnerisch plausible Notwendigkeit, die Sanierungsquote auf wenigstens 2 % anzuheben, wenn bis zum Jahr 2050 80 % des Primärenergieverbrauchs eingespart und ein fast klimaneu-



traler Gebäudebestand erreicht werden soll. Offen bleibt aber, ob dies realistisch ist bzw. durch welche Maßnahmen dies erreichbar wäre.

Die fehlende Wirtschaftlichkeit als Bremsfaktor

Das energiepolitische Konzept der Regierung setzt dominant auf die Prinzipien der marktwirtschaftlichen Lösung und der Freiwilligkeit. Ob die Einsparziele erreicht werden können, hängt damit wesentlich davon ab, ob es für die einzelnen Eigentümer und Investoren wirtschaftlich ist, Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz von Gebäuden in dem erforderlichen Umfang durchzuführen. Das scheint derzeit in vielen Fällen nicht der Fall zu sein. In einem eben abgeschlossenen Forschungsprojekt über die „Energetische Sanierung von Wohngebäuden – Wirtschaftlichkeit vs. Klimaschutz“ haben die Deutsche Immobilien Akademie Freiburg (DIA) und das Center for Real Estate Studies (CRES) der Steinbeis Hochschule Berlin u.a. Gründe dafür eruiert und empirische Daten zusammengetragen. Die Studie macht deutlich, dass beson-

ders beim Haustyp des Nachkriegsbaus mit schlechter Bausubstanz, geringem Sanierungsniveau und damit sehr hohem aktuellem Energieverbrauch je m² Wohnfläche die Wirtschaftlichkeitsrechnung häufig zu einem positiven Ergebnis führt. Aber für den größeren Teil der Gebäude, die später oder in besserer Qualität gebaut oder im Laufe der Zeit schon auf unterschiedlichen Niveaus saniert worden sind, fallen die erzielbaren Einsparungen zu gering aus, um die zumeist recht hohen Sanierungskosten zu kompensieren (Den Umfang und die Verteilung der Einsparpotenziale zeigt Abbildung 1). Dies gilt oft auch dann, wenn die Vorteile durch die Inanspruchnahme der Fördermaßnahmen der KfW mit eingerechnet werden.

Das Vermieter-Mieter-Dilemma

Eine besondere Herausforderung der Abschätzung der Wirtschaftlichkeit von Energieeinsparmaßnahmen stellen die vermieteten Wohnungen dar. Denn für einen Vermieter muss der Betrachtung des Selbstnutzers noch eine zusätzliche Ebene hinzugefügt werden. Der durch die energetische Sanierung erreichte Vorteil

der Energieeinsparung kommt nämlich nun nicht ihm zugute, sondern verringert die Nebenkosten des Mieters.

Für den Mieter wiederum bilden die eingesparten Energiekosten den Sanierungsertrag, während die zusätzlich zu zahlende Miete seinen Sanierungskosten entspricht. Mieterhöhungen bis zur Kompensation seiner künftigen Einsparungen bei den Nebenkosten dürften bei rationaler Überlegung durchsetzbar sein. Übersteigt die Mieterhöhung seine Kosteneinsparungen, dann wird er, nicht monetäre Effekte wie das bessere Wohnklima oder das schickere Haus nicht mitberücksichtigt, tendenziell in eine Wohnung wechseln, die seinem Kalkül entspricht.

Die entscheidende Frage ist damit, inwieweit der Vermieter seine Sanierungskosten auf den Mieter überwälzen kann. Sein Grenzertrag ist nicht die erzielte Energiekosteneinsparung, sondern entspricht der nach Durchführung der Energiesparmaßnahmen zusätzlich zu erzielenden Miete. Der Umfang der Überwälzung der Sanierungskosten auf den Mieter ist zum einen durch das Mietrecht, zum anderen durch den Mietmarkt begrenzt.

Das Mietrecht bietet über § 559 BGB eine für den Vermieter vordergründig auskömmliche Möglichkeit, 11 % der energetischen Mehrkosten einer Sanierung auf die Miete aufzuschlagen. Dann sind allerdings weitere Erhöhungen nach § 558 BGB ausgeschlossen, bis die ortsübliche Vergleichsmiete erreicht ist. Damit wird die Umlage nach § 559 BGB mit der Zeit durch die regulären Mieterhöhungen aufgezehrt.

Allerdings wird es von der spezifischen Marktsituation abhängig sein, ob diese eine Mieterhöhung in Höhe von 11 % der Sanierungskosten überhaupt zulässt. Eine Befragung von Wohngebäudesanierern lässt erkennen, dass die energetischen Sanierungskosten nur zu eher kleinen Teilen überwältigt wurden. Eine eigene bundesweite Umfrage bei Immobilienfachleuten bestätigt dies und findet typische Größenordnungen von -60 € bis 1.20 € an Mietdifferenzen zwischen energetisch sanierten und nicht sanierten Wohnungen. Dies deckt in aller Regel bei weitem nicht die Sanierungskosten. Entgegen den Erwartungen zeigten sich zwischen dem städtischen und dem ländlichen Raum keine deutlichen Unterschiede in den Mietdifferenzen zwischen



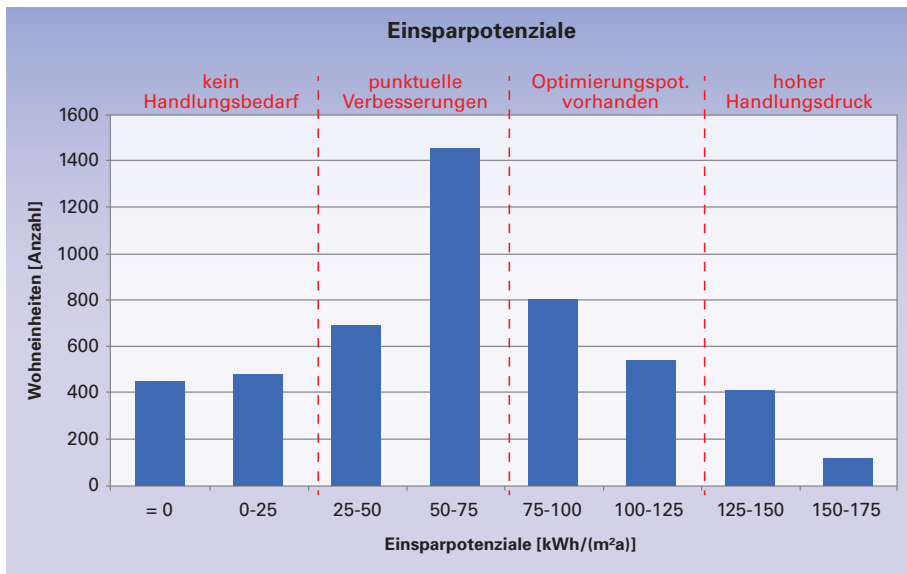


Abb. 1: Verteilung der Einsparpotenziale: In vielen Gebäuden zu gering

Quelle: Raschper, N.: Energetische Sanierung der Bestände: Welche Maßnahmen sind wirtschaftlich machbar? in: Wohnungswirtschaft 7/2009

saniertem und unsaniertem Wohnraum. Ebenso zeigte, auch dies entgegen den Erwartungen, die Lage der Wohnung (einfach – mittel – gut) keinen merklichen Einfluss auf die Mietdifferenzen.

(Wie) lässt sich das Sanierungstempo steigern?

Natürlich kommt bei dieser verbleibenden großen Lücke zwischen der Wirtschaftlichkeit energetischer Sanierungsmaßnahmen und den staatlichen Einsparzielen schnell der Ruf nach Eingriffen des Staates. Als erstes ist hier dringend zu fordern, dass der immer noch ausstehende Sanierungsfahrplan der Bundesregierung volle Klarheit und langfristige Verlässlichkeit bringen muss, in welchen Schritten die Grenzwerte für den Energieverbrauch und die Schadstoffemissionen sich künftig bis zum Jahr 2050 entwickeln werden und mit welchen Fördermaßnahmen die Eigentümer und Investoren rechnen können. Denn ansonsten ist mit einem weiteren Attentismus, einem Hinausschieben von an sich anstehenden Sanierungen zu rechnen.

Eine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) für Bestandsbauten bei gleichzeitigem Festhalten an den Prinzipien der Freiwilligkeit und der Wirtschaftlichkeit könnte kontraproduktiv wirken. Denn bei einer Sanierung auf höhere Einsparniveaus würden die Mehrkosten der energetischen Sanierung deutlich stärker steigen als die Einsparung an Energie. Damit erreichen deutlich weniger Objekte die Wirtschaftlichkeitsschwelle.

Die bestehenden Anreize, vor allem über die Programme der KfW, werden gut angenommen. Der Fördereffekt wird allerdings in einigen Studien deutlich überschätzt, da Mitnahmeeffekte nicht berücksichtigt werden. Weitergehende Vorschläge für Förderprogramme präferieren Energieeffizienzfonds bzw. Prämienmodelle. Sie würden die Großhändler von Erdgas und Heizöl verpflichten, an die Hauseigentümer, die ihre Häuser energetisch sanieren oder in erneuerbare Energien zur Wärmebereitstellung investieren, eine Prämie zu bezahlen, die die Zusatzkosten der Investition gegenüber dem Fall der Nichtsanierung abdecken soll. Die Finanzierung der ausgezahlten Prämien würde über eine Umlage erfolgen, die über einen Aufschlag auf die Energiepreise erhoben wird. Die hauptsächlichsten Vorzüge solcher Vorschläge wären, dass die notwendigen Fördermittel über die Umlage auf die Preise der Heizstoffe quasi automatisch zusammen kämen, damit verstetigt und nicht mehr vom Staatshaushalt abhängig wären. Die angeblich geplante „Abwrackprämie“ für die Erneuerung von Heizanlagen würde diesem Modelltyp entsprechen. Auch das in Großbritannien im Herbst dieses Jahres anlaufende „nationale Contracting-Modell“ könnte ein attraktives Vorbild sein.

Viel Erwartung wird in den steuerlichen Anreiz eines auf zehn Jahre verteilten Abzugs der Sanierungskosten als Werbungskosten bzw. als Sonderausgaben gesetzt, der wegen der unklaren Verteilung der Lasten auf Bund und Länder immer noch nicht verab-

schiedet ist. Er ist aber überwiegend nur für Selbstnutzer wirksam, da Vermieter in aller Regel die Sanierungsaufwendungen ohnehin im Jahr der Sanierung voll steuerlich geltend machen können.

Der rechnerische Vorteil einer Sonderabschreibung ist durchaus beträchtlich. Er reduziert sich aber deutlich, wenn ohne Förderung die Sanierung nur auf einen weniger anspruchsvollen Standard erfolgt wäre. Denn die zusätzlichen Sanierungskosten zur Erreichung des Standards eines KfW Hauses 85 liegen in aller Regel über den dadurch erzielten Einsparungen. Im Vergleich zu einer Inanspruchnahme des KfW-Programms „Energieeffizient Sanieren“ bringt die Sonderabschreibung einen umso größeren Vorteil, je höher der Grenzsteuersatz des Investors liegt. Bei niedrigen Steuersätzen kann sich der Vorteil allerdings sogar ins Gegenteil verkehren. Gerade für Haushalte mit geringem Einkommen, die zur Realisierung energetischer Sanierungen am stärksten auf staatliche Hilfe angewiesen sind, wirkt also die Sonderabschreibung nur mäßig.

Dem Vorteil der administrativ einfachen Handhabung einer Sonderabschreibung beim Investor steht eine ganze Reihe von Nachteilen gegenüber, so vor allem der mangelnden Verteilungsneutralität aufgrund der Abhängigkeit von der Höhe des Steuersatzes. Ausgerechnet Bezieher höherer steuerbarer Einkommen, die evtl. die Sanierungsarbeiten ohnehin durchgeführt hätten und dabei auch keine finanziellen



Probleme haben, erzielen größere Vorteile als einkommensschwache Haushalte, die zumeist weit größere Finanzierungsprobleme haben als die Ersteren. Dies ließe sich durch eine Regelung analog der Abzugsfähigkeit von Handwerkerleistungen bereinigen, die ungeachtet des Steuersatzes die sanierenden Haushalte gleich behandelt und die Fördersumme nur von der Höhe der Sanierungsaufwendungen abhängig macht.

Als stützendes Element neben den Anreizprogrammen lässt sich, wie in anderen Ländern auch, z.B. in Großbritannien mit dem „Energy Act 2011“, eine zusätzliche gesetzliche Regelung mit allgemein verpflichtendem Charakter m.E. durchaus vertreten, soweit sie die Anforderungen nicht über die Zumutbarkeitsgrenze zieht, sondern eher den Charakter und die Funktion hat, „Nachzügler“ und „Verweigerer“ einzufangen und auch diese auf die Einhaltung bestimmter Mindeststandards zu verpflichten. Sollen die ehrgeizigen Einsparziele bis 2050 erreicht werden, dürfte es letztlich ohne eine flankierende gesetzliche Verpflichtung nicht gehen, die durch zweckmäßige Förderprogramme und vernünftige Härteregulungen zu ergänzen wäre. Eine solche bindende Verpflichtung zur energetischen Sanierung bzw. zum Nachweis der Einhaltung eines bestimmten Standards könnte an den Bestandsübergang durch Kauf oder eine Erbschaft geknüpft werden.

Einen wesentlichen individuellen Beitrag, auch zur Senkung ihrer Energiekosten, können die privaten Haushalte selbst – Selbstnutzer wie Mieter – über ihr eigenes Verbrauchsverhalten leisten. Dies kann insbesondere dann nachhaltig verändert werden, wenn der Verbraucher möglichst zeitnah ein Feedback über die mit seinem Heizverhalten ausgelösten Verbrauchs- und Kosteneffekte erhält. In zunehmendem Maße werden hierzu unter dem Schlagwort des Smart Metering technische und organisatorische Lösungen entwickelt, den Verbrauch von Heizwärme, Gas und Strom laufend zu messen und diese Informationen zeitnah an die Energieverbraucher zurückzumelden.

Zur Beschleunigung der Sanierungsbemühungen könnte auch beitragen, wenn die privaten Eigentümer und Investoren ihren Entscheidungen zur Durchführung von energetischen Sanierungen verstärkt Erwägungen des Umweltschutzes zugrunde legen.

Ein allerdings eher unerwünschter Antrieb zu vermehrten Sanierungen ist von den Energiemärkten zu befürchten. Wenn die Energiepreise weiter so schnell steigen, dann lohnen sich Einsparmaßnahmen deutlich früher und sicherer. Der ökonomische Druck, zu sanieren, wird dadurch erhöht. Legt man den Berechnungen der Wirtschaftlichkeit die Preissteigerungsraten von Heizöl der letzten Jahre zugrunde, dann kommen sich betriebswirtschaftliche Optima und staatliche Einsparziele deutlich näher.



Ausblick

Lässt sich der Staat tatsächlich weiterhin auf die Entscheidungsbasis der betriebswirtschaftlichen Optima ein, bleibt also beim Prinzip der Wirtschaftlichkeit, dann muss er mit großer Wahrscheinlichkeit für längere Zeit mit einem Verfehlen seiner Einsparziele rechnen. Die Regierung wird also abzuwägen haben, wie viel an zusätzlicher Belastung der privaten Haushalte über höhere Steuern (um die öffentlichen Hilfen zu finanzieren), über höhere Energiepreise (durch Umlagen der Förderprogrammkosten) oder über generelle Sanierungsverpflichtungen ihr das Erreichen der von ihr gesteckten Ziele wert ist. Eine geringfügige Rücknahme der hoch gesteckten Einsparziele sollte dabei als letzte Alternative kein Tabu sein.

Autor:

Prof. Dr. Heinz Rehkugler

Prof. Dr. Heinz Rehkugler war von 1977 bis 2005 Universitätsprofessor, seit 1994 Inhaber des Lehrstuhls für Finanzwirtschaft und Banken an der Universität Freiburg. Er ist seit 2010 Professor für Immobilieninvestments an der Steinbeis Hochschule Berlin. Zu seinen Arbeitsschwerpunkten zählen die Immobilienökonomie sowie die Analyse von Unternehmen und Finanzprodukten. Er ist Studienleiter der DIA und Akademischer Leiter des CRES. Zahlreiche Publikationen zu den Themengebieten Finanzwirtschaft und Immobilien.



Glücksatlas 2012: Wohlstand neu denken

Die Dimensionen von Wohlstand haben sich in den vergangenen Jahrzehnten deutlich verschoben. Für die Zukunft könnte die Zufriedenheitsforschung Orientierung bieten.

Ausreichend zu Essen, ein Dach über dem Kopf und vielleicht sogar ein eigenes Auto – so oder so ähnlich dürfte die Definition von Wohlstand in den ersten Jahren der Bundesrepublik ausgefallen sein. Das Wirtschaftswachstum der folgenden Jahrzehnte war daher eng verbunden mit einem Anstieg der Lebensqualität. Die ökonomische Grundgleichung hatte bestand: Mehr Einkommen, mehr Konsum, mehr Glück. Heute, über 50 Jahre nach Beginn des westdeutschen Wirtschaftswunders, leidet gut ein Fünftel der Bevölkerung an Übergewicht, in vielen Teilen der Republik stehen Wohneinheiten leer und ein Baden-Württembergischer Ministerpräsident spricht sich für weniger statt für mehr Autos aus. Würde sich eine Partei aus heutiger Sicht zu dem langfristigen Ziel bekennen, die Wohnfläche pro Bürger noch einmal zu verdoppeln und jedem Einwohner Zugang zu einem hochwertigen PKW zu verschaffen, wäre dies wohl nicht allein aus ökologischen Gründen fragwürdig. Tatsächlich ist die Vorstellung, in Zukunft einen ähnlichen Anstieg der Wirtschaftsleistung wie in den vergangenen 60 Jahren zu wiederholen, nicht nur unrealistisch, sondern auch wenig wünschenswert. Zwar spielen Geld, Wohnraum und Mobilität auch heute noch eine wesentliche Rolle im Leben der Menschen. Darüber lässt auch die Glücksforschung keinen Zweifel. Aber mehrheitlich besitzen die Menschen

bereits jene Güter, die für ein „gutes“ Leben benötigt werden. Die Zeichen der Zeit stehen entsprechend auf Konsolidierung: Aus „Meine Kinder sollen es einmal besser haben“ wurde mehrheitlich ein „Meine Kinder sollen es einmal genauso gut haben“.

Wirtschaftsleistung als zentrales Ziel?

Zu dem Wandel im Denken vieler Menschen passt, dass in den Regierungen zahlreicher westlicher Länder seit einigen Jahren wieder verstärkt über die Grundlagen für Wohlstand und Lebensqualität nachgedacht wird. So auch in Deutschland, wo für kommendes Jahr der Endbericht der Enquete-Kommission „Wachstum, Wohlstand, Lebensqualität“ erwartet wird. Welche Folgen hat das Wirtschaftswachstum für globale Umweltfragen? Was hilft Wirtschaftswachstum, wenn die Einkommenszuwächse ungleich verteilt sind? Ordnen wir unser Familienglück zu sehr der Einkommenserzielung unter? Was genau macht Wohlstand heute aus? Das Bruttoinlandsprodukt misst den Wert von Waren und Dienstleistungen, die innerhalb eines Jahres produziert werden, und liefert somit wertvolle Informationen. Als Maßstab für Wohlstand bzw. Lebensqualität taugt es inzwischen aber kaum noch. Die Suche nach neuen und relevanteren Wohlfahrtsindikatoren erscheint daher folgerichtig.

Lebensqualität ist messbar

Eine Option bietet dabei die so genannte Glücksforschung. Ihr Geheimnis liegt schlicht in einer systematischen Befragung der Bürgerinnen und Bürger. Eine häufig gewählte Frage lautet z.B. so: Wie zufrieden sind Sie derzeit, alles in allem, mit Ihrem Leben, wenn 0 für ganz und gar unzufrieden und 10 für ganz und gar zufrieden

steht? Werden tausende Menschen regelmäßig auf diese Weise befragt, lassen sich nicht nur entsprechende Entwicklungen ausmachen, sondern auch entscheidende Zusammenhänge erkennen. So zeigt sich etwa, dass unsere Gesundheit oder soziale Beziehungen weitaus wichtiger sind für die Lebenszufriedenheit des Einzelnen als etwa das Einkommen. Auf der anderen Seite waren Kinder in Deutschland zuletzt keine Glücksbringer, ein Resultat, das die Rahmenbedingungen für junge Familien hierzulande in keinem guten Licht erscheinen lässt. Um solche Ergebnisse der Glücksforschung einer breiten Masse von Menschen zugänglich zu machen, erschien 2012 im Auftrag der Deutschen Post bereits zum zweiten Mal ein Glücksatlas. Aktuell fällt die Lebenszufriedenheit der Deutschen dabei mit einem Durchschnittswert von 7,0 ganz ordentlich aus. Vor allem der Osten konnte in den vergangenen Jahren etwas zulegen, so dass es Deutschland insgesamt heute etwas besser geht als in den Jahren 2004 bis 2006. Vergleicht man die heutigen Befragungsdaten jedoch mit denjenigen von vor zwanzig Jahren, zeigt sich kaum ein Unterschied. Im Jahr 1992 beantworteten die Menschen in Deutschland die Frage im Schnitt ebenfalls mit 7,0 und waren somit offenbar ähnlich zufrieden mit ihrem Leben wie heute, und dies, obwohl sich die Wirtschaftsleistung seither um rund ein Viertel ausgedehnt hat (vgl. Abbildung 1).

Natürlich lässt sich die Vergleichbarkeit solcher Umfragen bezweifeln, immerhin handelt es sich um rein subjektive Angaben. Letztlich weisen sie jedoch ein hohes Maß an Plausibilität auf. Die immer noch wachsende Anzahl an Publikationen

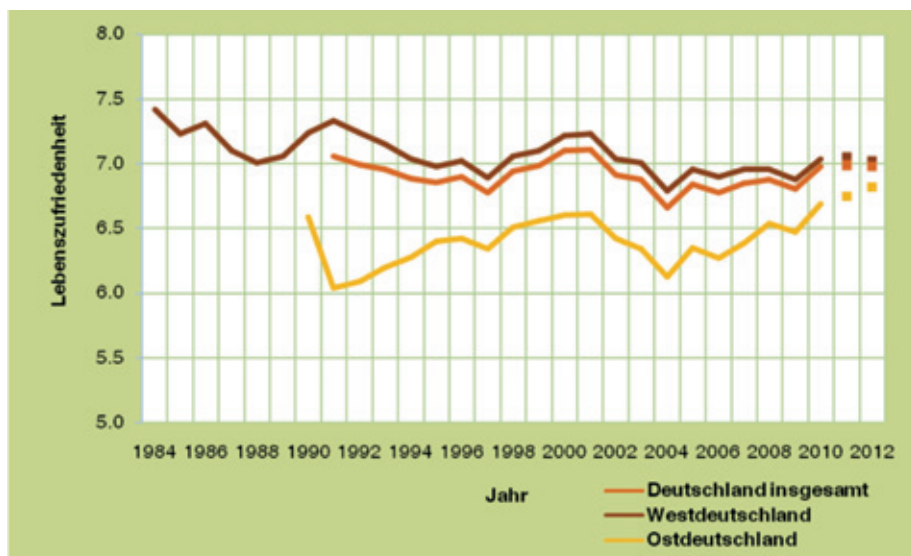


Abb. 1: Subjektive Lebenszufriedenheit in Deutschland

Quelle: Eigene Berechnungen des Glücksatlas 2012 auf Basis des SOEP (1984 bis 2010) sowie Allensbach-Institut für Demoskopie (IfD-Umfrage 10072 und 10091) für 2011 und 2012.

macht deutlich: Werden die Daten sorgsam erhoben, liefern sie wertvolle und glaubwürdige Informationen.

Wie viel Wachstum brauchen wir?

Die relativ stabile Entwicklung der Lebenszufriedenheit bedeutet jedoch keineswegs, dass diese vollkommen losgelöst wäre von der Höhe des Wirtschaftswachstums. Um zu erkennen, dass Wirtschaftswachstum sehr wohl von Bedeutung ist, bedarf es lediglich eines anderen Blickwinkels: Während sich in den 1960er Jahren die Situation vieler Haushalte im Zuge des „Wirtschaftswunders“ noch essentiell verbesserte, bedarf es des Wirtschaftswachstums heute vielmehr zur Stabilisierung unserer Lebensqualität. Denn wäre die deutsche Wirtschaft in den vergangenen 20 Jahren nicht gewachsen, läge die Lebenszufriedenheit heute wohl deutlich unter der Marke von 7,0. Diese Annahme ist alleine deshalb berechtigt, da die Arbeitslosenquote in diesem Fall mit hoher Wahrscheinlichkeit auf ein Niveau von über 20 Prozent angestiegen wäre. Das heutige Wirtschaftswachstum ist somit vor allem Mittel zum Zweck: „Wachstum schafft Arbeitsplätze!“ In dieser Beziehung ist jedoch einiges in Bewegung. Gerade die Krise der letzten Jahre hat gezeigt, dass wir heute weniger Wachstum benötigen, um den Beschäftigungsstand zu erhalten, mit der Folge, dass wir auch weniger Wachstum benötigen, um als Gesellschaft bei Laune zu bleiben. Betrachtet man den Verlauf der Lebenszufriedenheit in Abhängigkeit der Konjunktur wird sichtbar, dass Deutschland in den vergangenen Jahren ein Wirtschaftswachstum von etwa einem Prozent benötigte, damit die subjektive Lebenszufriedenheit der Menschen nicht ab-

sinkt. Lag die Wachstumsrate über einem Prozent, ging dies regelmäßig mit einem Anstieg der Lebenszufriedenheit einher. Sank das Wirtschaftswachstum unter ein Prozent, kam es mehrheitlich zu einer sinkenden Lebenszufriedenheit.

Wer bekommt wie viel ab?

Dass das Wirtschaftswachstum seit 1990 in erster Linie eine Beschäftigungsfunktion, aber kaum einen direkten Effekt auf die Zufriedenheit der Menschen hatte, hat maßgeblich mit der Verteilung der Wachstumsgewinne innerhalb dieser Periode zu tun. Während die Kaufkraft für große Teile der Einkommensbezieher praktisch unverändert blieb, waren es vor allem die Kapitaleinkommensbezieher sowie höhere Lohn- und Gehaltsgruppen, die einen deutlichen Anstieg verzeichnen konnten. Entsprechend hat die Ungleichheit stark zugenommen. Und auch wenn die Früchte der Lohnzurückhaltung und der Flexibilisierung des Arbeitsmarktes heute klar erkennbar sind, die Spreizung von Vermögen und Einkommen hat den Wert des Wirtschaftswachstums der letzten Jahre stark gemindert. Eine gleichmäßige Partizipation aller Einkommensklassen am Wirtschaftswachstum hätte, so zeigt die neuere Glücksforschung, auch einen direkten Effekt auf die Lebensqualität der Gesellschaft zur Folge gehabt.

Wesentliche Glücksfaktoren in den Blick nehmen

Die zunehmende Ungleichheit schmälert jedoch nicht allein den Effekt des Wirtschaftswachstums, sie beeinträchtigt auch andere Faktoren der gesamtgesellschaftlichen Lebensqualität. So gefährdet die zunehmende Diskrepanz zwischen den

Lebensbedingungen in Deutschland ebenfalls das Vertrauen in Mitmenschen und Institutionen. „Lieber Geld verlieren als Vertrauen!“ – dieser Ausspruch von Robert Bosch besitzt heute mehr Gültigkeit denn je, denn Vertrauen ist gemäß der Glücksforschung einer der zentralsten Säulen für das Glück einer Gesellschaft. Gerade der regionale Vergleich kann in diesem Punkt aufschlussreich sein. Ein zentrales Ergebnis des Glücksatlas ist beispielsweise, dass der Nordwesten Deutschlands verhältnismäßig zufrieden ist, ein Phänomen was sich weniger auf den materiellen Wohlstand, sondern eher auf die „weiche“ Faktoren zurückführen lässt. Nicht zuletzt die Politik ist daher gut beraten, ihren Blick auf die Lebensbedingungen in Deutschland zu erweitern und gesellschaftlichen Wohlstand neu zu denken.

Autor:

Johannes Vatter

Johannes Vatter studierte Volkswirtschaftslehre an der Universität Freiburg und der School of Economics in Warschau. Seit Herbst 2008 ist er wissenschaftlicher Mitarbeiter am Forschungszentrum Generationenverträge der Universität Freiburg. Die Schwerpunkte seiner Tätigkeit liegen neben der Zufriedenheitsforschung im Bereich der Steuer- und Sozialpolitik.

► Buch-Tipp:

Der "Deutsche Post Glücksatlas 2012" mit einem großen Beitrag von Prof. Bernd Raffelhüschen und Johannes Vatter ist im Knaus Verlag erschienen und kostet 19,99 Euro.





Die Umkehrhypothek als eine Möglichkeit der finanziellen Absicherung im Alter

Die prognostizierten Auswirkungen des demografischen Wandels beschäftigen die Gesellschaft. Im letzten Heft war die Bevölkerungsentwicklung Titelthema. Ergänzend zu dem Beitrag von Professor Raffelhüschen werden in diesem Heft Lösungsansätze vorgestellt, die sich aus der Umkehrhypothek ergeben können. Der nachfolgende Aufsatz ist die Zusammenfassung einer Bachelor-Thesis, die am Center for Real Estate Studies eingereicht und den Studierenden auf dessen Homepage als Referenzarbeit zur Verfügung gestellt wurde.

Die Lebenssituation der Menschen im Alter

Deutschland schrumpft und altert. Einer zunehmenden Zahl von Rentnern stehen immer weniger Erwerbstätige gegenüber, die für finanzielle Lasten des Alters aufkommen. Medizinischer Fortschritt erhöht die fernere Lebenserwartung, gleichzeitig wird Pflegebedürftigkeit hinausgezögert. 70 % der hochbetagten Menschen in Deutschland benötigen keine Pflegehilfe. Der Anteil älterer Menschen steigt, für die eine längere Verweildauer in der eigenen Wohnung zu erwarten ist.

Mit dem Alter wächst das Vermögen, das bei 50- bis 59-jährigen Wohnungseigentümern sechsmal so hoch ist wie bei gleich-

altrigen Mietern. Eigennutzerhaushalte verfügen bei Renteneintritt neben Immobilienvermögen (mehr als 200.000 €) über Geldvermögen in doppelter Höhe von Mieterhaushalten. Sparen als Lebensaufgabe und die abnehmende Belastung für den Kapitaldienst sind die vermutete Ursache.

Immobilienvermögen: Bonus oder Belastung?

Zwei Drittel der Ehepaare und 50 % der Alleinstehenden ab 65 Jahren wohnen mietfrei. Dies wirkt sich im Alter liquiditätswirksam aus. Der Anteil von durch Baukredite belasteten Haushalten mit hohen Finanzierungslasten ist bei den 35- bis 45-Jährigen besonders hoch, bei den 60- bis 70-Jährigen nicht einmal halb so groß, darüber noch geringer.

Eigentümer wohnen mietfrei, Mieter benötigen bei gleichem Rentenniveau für Wohnen mehr als ein Drittel des Konsumbudgets. Mit einer Gesamt-Ersatzquote einschließlich Einnahmen aus Vermögen von 60 – 67 % des letzten Bruttoeinkommens ist der im Wohneigentum lebende „Eckrentner“ deutlich besser gestellt als vergleichbare Mieter.

Selbstgenutztes Wohneigentum ist deshalb für die Versorgungslage in Deutschland bedeutend. Abnehmendes Rentenniveau und steigende Gesund-

heitsausgaben werden künftig Reserven aufzehren. Die Frage ist, wie die Alterssicherung im Bedarfsfall neben der gesetzlichen Rente von den Eigentümern bewerkstelligt wird, wenn sie den Lebensabend im Eigenheim verbringen wollen. Ein Instrument hierfür wäre die Mobilisierung von Immobilienvermögen.

Vorbilder in den USA und Großbritannien

Die USA und Großbritannien sind die größten Märkte für die Mobilisierung von Immobilienvermögen. Unter „Reverse Mortgages“ (RM) in den USA und „Lifetime Mortgages“ (LM) in Großbritannien wird eine freiwillige finanzielle Vereinbarung verstanden, bei der ein älterer Hauseigentümer das im Grundbesitz gebundene Eigenkapital in einen lebenslänglichen Zahlungsstrom und ein unbefristetes Wohnrecht umwandelt.

RMs und LMs sind mit monatlicher Auszahlung, Sofortauszahlung oder als Kreditlinie erhältlich. Das in den USA von Banken, in Großbritannien von Versicherungen bereitgestellte Darlehen wird meistens fällig mit dem Tod des Darlehensnehmers. Es handelt sich dabei um „non-recourse-loans“, Darlehen mit Überschuldungsverzicht, bei denen zur Tilgung nur das belastete Grundvermögen herangezogen werden kann.

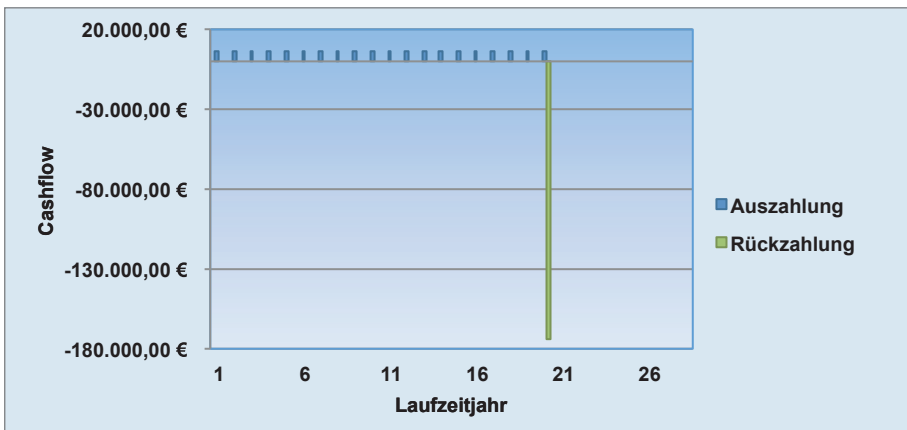


Abbildung 1: Zahlungsströme bei der Umkehrhypothek

Quelle: eigene Darstellung

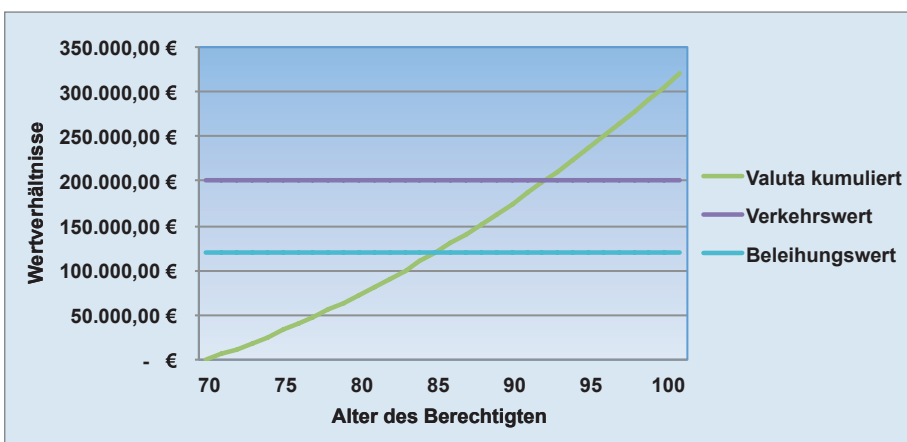


Abbildung 2: Darlehensverlauf der Umkehrhypothek

Quelle: eigene Berechnung, eigene Darstellung

Die Marktentwicklung ist gekennzeichnet durch eine sehr lange Anlaufphase. Erst nach vier Jahrzehnten wurden in größerem Umfang Verträge abgeschlossen. Signifikant ist der Einbruch in den USA, wo sich das Wachstum ab 2008 verlangsamte und in 2010 ein Rückgang um rund ein Drittel zu verzeichnen war.

Lösungsansätze in Deutschland

Umkehrhypotheken sind grundschuldgesicherte Darlehen institutioneller Geldgeber. Das Eigentum bleibt beim Darlehensnehmer. Im Gegensatz zum herkömmlichen Immobiliendarlehen werden einmalig eine bestimmte Summe bzw. über die Laufzeit regelmäßige oder frei bestimmbare Auszahlungen fällig. Laufende Zins- und Tilgungszahlungen fallen nicht an. Der kumulierte Kreditbetrag wird zum festen Termin oder zum Lebensende des (letztersterbenden) Darlehensnehmers fällig. Abbildung 1 zeigt den typischen Verlauf der Zahlungsströme (Cashflows) einer Umkehrhypothek mit regelmäßigen Auszahlungen, wobei die Auszahlungen der Übersichtlichkeit halber zu Jahresbeträgen kumuliert sind.

Aus der Abbildung ist ersichtlich, dass über einen Zeitraum von hier 20 Jahren gleich bleibende Zahlungsströme an den Darlehensnehmer fließen. Nur einmalig, am Ende der Laufzeit, wird ein Cashflow in die entgegengesetzte Richtung an den Darlehensgeber für Zinszahlung und Tilgung generiert.

Die Umkehrhypothek beinhaltet ein Wohnrecht. Wird die Immobilie nach Erreichen der Beleihungsgrenze zur Darlehenstilgung verkauft, verliert der Darlehensnehmer Eigentum und Besitz. Ist die Tilgung erst nach dem Tod des (letztersterbenden) Darlehensnehmers vorgesehen, kann dieser die Immobilie zeitlebens nutzen.

Die meisten der bisher als „Umkehrhypothek“ angebotenen Produkte waren modifizierte Darlehen oder Verkaufstransaktionen. Hier wird in der Literatur nicht differenziert, sondern verallgemeinernd fälschlich von „Umkehrhypothek“ gesprochen. Der Kreis der Anbieter echter Umkehrhypotheken ist überschaubar.

Teilweise wird ein lebenslanges Wohnrecht, nur in einem Fall ein Überschuldungsverzicht angeboten.

Ein Beispiel

Würde ein Darlehensnehmer im Alter von 70 Jahren eine Umkehrhypothek aufnehmen, ergäbe sich unter Maßgabe der im vorigen Abschnitt genannten Daten der dargestellte Darlehensverlauf.

Aus Abbildung 2 ist ersichtlich, dass mit 85 Jahren und bei einer Darlehenslaufzeit von 15 Jahren (erst) der vorsichtig gewählte Beleihungswert von 120.000 € erreicht wird. Der deutlich darüber liegende Verkehrswert von 200.000 € wird schon nach weiteren sieben Jahren im 22. Laufzeitjahr überschritten. Bis zu diesem Zeitpunkt trägt die Bank kein Risiko, wenn man eine problemlose Verwertung der Immobilie zum Verkehrswert unterstellt.

Sofern die Umkehrhypothek mit einem Überschuldungsverzicht der Bank ausgestattet ist, trägt sie ab dem 93. Lebensjahr das Langlebkeitsrisiko des Darlehensnehmers. Sie übernimmt damit einen eventuellen Verlust aus der Differenz zwischen der kumulierten Darlehensvaluta und dem erwarteten Verkaufserlös.

Üblicherweise werden Umkehrhypotheken in Deutschland nicht mit einer Überschuldungsverzichtsgarantie versehen. Dies hat befristete Darlehenslaufzeiten zur Folge. Damit einher geht die Notwendigkeit, in einem sehr hohen Alter den gewohnten Lebensraum doch noch verlassen und umziehen zu müssen. In dem dargestellten Beispiel wäre das, je nach Beleihungsgrenze, zwischen dem 85. und dem 92. Lebensjahr.

Erfolgsfaktoren und Hemmnisse für den deutschen Markt

Die Umkehrhypothek hat bisher keinen Markterfolg erzielt. Sinkende Rentenniveaus könnten das ändern. Eigentümerhaushalte haben gelernt, mit geringeren Ausgaben zurechtzukommen. Deshalb könnte auch bei niedrigem Beleihungsrahmen die Umkehrhypothek für Eigenutzer interessant werden. Neben der monatlichen Rente ist die international bevorzugte Kreditlinie als Auszahlungsvariante ins Kalkül zu ziehen.

Fundierte Analysen zum Marktpotenzial sind nicht vorhanden. Der Bundesverband Öffentlicher Banken Deutschlands (VÖB) hat es auf 90 Milliarden €



geschätzt. Würde es nur zu einem Drittel realisiert, wäre der deutsche Markt weltweit der größte. Dies scheint jedoch auf lange Zeit utopisch zu sein.

Der Markt ist wegen niedrigen Forschungsstands und geringer Informationsdichte scheinbar noch nicht reif für die Umkehrhypothek. Es existiert kein Zugang zu spezialisierten Informationsplattformen. Eine wichtige Voraussetzung zur Schaffung eines wahrnehmbaren Marktes ist aber eine umfassende Aufklärung insbesondere der Nachfrageseite. Die Gründung einer übergeordneten neutralen Einrichtung könnte sinnvoll sein.

Hilfreich, nicht notwendig, scheint die Einführung eines staatlichen Produktes wie in den USA zu sein. Diese Annahme wird bestätigt durch die Marktentwicklung in den übrigen aktiven Ländern, wo die Angebote ausschließlich privatwirtschaftlicher Natur sind.

Kritischer Faktor ist der „Überschuldungsverzicht“. Ansätze zur Implementierung sind zu erkennen. Aufgrund des Langlebigkeitsrisikos ist der deutsche Markt durch Produkte mit begrenzter Laufzeit gekennzeichnet. Ein Weg zur Entwicklung des Marktes dürfte deshalb darin bestehen, lebenslange Umkehrhypotheken mit Überschuldungsverzichtsgarantie anzubieten.

International wird das Angebot durch Banken dominiert. Nicht deren Zahl, sondern Spezialisierung scheint für den Markterfolg verantwortlich zu sein. Spezialanbieter aus der Kreditwirtschaft sind in Deutschland nicht vorhanden. Nur Kreditinstitute

dürften die notwendige Refinanzierungskraft zur Ausgabe von Umkehrhypotheken haben, solange dafür kein Sekundärmarkt existiert.

Angebotsseitig werden Verwertung durch die Bank, Langlebigkeitsrisiko und Weiterverkauf von Forderungen/Risiken als Akzeptanzhindernis gesehen. Maßgebliches Hemmnis auf der Nachfrageseite ist das Motiv, unbelastete Immobilien vererben zu wollen. Kinderlose Haushalte werden das Vererbungsmotiv zurückdrängen. Besonders wichtig scheint zu sein, dass dem bisherigen Eigentümer das Vollrecht (Eigentum) erhalten bleibt.

Das Verhältnis der Auszahlung zum Verkehrswert wird kritisch gesehen. Für einen Beleihungswert von 200.000 € und eine Beleihungsgrenze von 60 % (120.000 €) wurden bei einem dem langfristigen Durchschnitt angenäherten Zinssatz von 5 % p.a. 180 Monatsraten von 485,57 € ermittelt, in Summe 87.402,60 €. Dieser Betrag wäre bei einer Darlehensaufnahme mit 55 Jahren schon mit 70 Lebensjahren erreicht. Wegen der deutlich höheren fernerer Lebenserwartung dürfte die frühe Inanspruchnahme ausscheiden. Interessant wird die Umkehrhypothek also tendenziell erst für Kunden ab 70 Jahren.

Eine kurzfristige Prognose

Finanzielle Aspekte und emotionale Barrieren stehen einer schnellen Markteinführung der Umkehrhypothek gegenüber. Deshalb ist kurzfristig keine hohe Abschlussbereitschaft zu erwarten. Zunächst sind entsprechende Informations- und Diskussionsplattformen notwendig.

Einer Umkehrhypothek ohne Überschuldungsverzichtsgarantie wird kein Marktpotenzial zugesprochen. Über Risikotransfer könnte sich der Darlehensgeber des Verlustrisikos entledigen. Dies wäre über eine Risikoaggregation auf der Sekundärmarktebene möglich. Ein aufnahmebereiter Sekundärmarkt wird sich jedoch erst mit einem entsprechenden Volumen am Primärmarkt ausbilden.

Ein maßgeblicher Impuls zur Entwicklung des Marktes muss von der Kreditwirtschaft ausgehen. Ob dies vor dem Hintergrund der Finanzkrise kurzfristig aus eigener Kraft geleistet werden könnte, ist aktuell fraglich.

Momentan besteht aufgrund der Finanzlage im Alter kein akuter Handlungsbedarf. Wenn die staatliche Altersversorgung auch bei vermögenden, aber einkommensschwachen Bevölkerungsschichten zu Liquiditätsbedarf führt, ist es zu spät: Jetzt ist Gelegenheit, Voraussetzungen für einen funktionierenden Markt zu schaffen. Dazu ist erst noch zu klären, ob für die Umkehrhypothek ein Markt besteht oder ob das Marktwachstum in den USA und Großbritannien durch Verwerfungen an den Finanzmärkten in den Jahren 2000 bis 2003 ausgelöst wurde. Die Ursache des drastischen Einbruchs im Jahr 2010 ist noch nicht hinreichend untersucht. Es besteht genügend Anlass zur Forschung.

Autoren:

Professor Dr. Michael Lister

Hat in Münster und Basel studiert, promoviert und habilitiert. Seit 2008 hat er die Lehrstühle für Real Estate und für Finanzen, Banken und Controlling an der Steinbeis Hochschule Berlin inne. Er ist akademischer Leiter des CRES.

Wolfgang Seitz

Hat am CRES sein Studium zum Bachelor of Arts in Real Estate abgeschlossen. Aktuell absolviert er dort ein Masterstudium. Er ist Diplom-Sachverständiger (DIA) für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, für Mieten und Pachten. Als Geschäftsführer der Seitz ImmoWert Bewertungen und Konzepte für Liegenschaften GmbH in Bötzingen ist er als Sachverständiger, Makler und Berater schwerpunktmäßig im Raum Freiburg im Breisgau tätig.



Seminare 1. Halbjahr 2013 VWA / DIA

Führungsfortbildung

40115F	Erfolgreich Führen I - Führungs-1x1 für Nachwuchskräfte	11./12.03.2013
40380F	Zielvereinbarungs- und Beurteilungsgespräche erfolgreich führen	29./30.04.2013
40249F	Die Führungskraft als Coach – Grundlagen des Coaching	06./07.05.2013
40116F	Erfolgreich Führen I - Führungs-1x1 für Nachwuchskräfte	04./05.06.2013
40223F	Mitarbeiter/-innen fördern und binden	19./20.06.2013

Sozial- und Methodenkompetenz

41320F	Umgang mit Menschen in emotional schwierigen Situationen	16./17.04.2013
41153F	Kommunikation und Gesprächsführung - Umgang mit schwierigen Gesprächssituationen	23./24.04.2013
41124F	Rhetorik I – souverän und überzeugend auftreten	06./07.05.2013
41082F	Gesund und produktiv bleiben	14./15.05.2013
41355F	Erfolgsfaktor Menschenkenntnis - Mitarbeiter, Kollegen und Chefs besser verstehen	05./06.06.2013
41325F	Kommunale/r Mediator/in (VWA)	10./11.06.2013
41013F	Prozessorientiertes Activity Management - wieder Herr der eigenen Zeit werden	12.06.2013
41315F	Konflikte als Chance verstehen - Konstruktiver Umgang mit Konflikten	17./18.06.2013
41107F	Besprechungen effektiv und zielorientiert leiten	25./26.06.2013
41127F	Rhetorik II - Argumentations- und Diskussionstraining	26./27.06.2013
41323F	Bürgerbeteiligung durch Mediation - für Bürgermeister/-innen	27.06.2013

Sekretariat und Assistenz

44055F	Professionelles Telefonverhalten - Ich bin die Visitenkarte – ich (re)präsentiere zuerst	18.03.2013
44050F	Perfekte Organisation im Sekretariat - Die rechte Hand des Chefs / der Chefin, aber WIE?	19./20.03.2013
44054F	Die neue Rechtschreibung – leichter als gedacht!	15.04.2013
44052F	Schriftliche Kommunikation - Briefe mit Stil - Grundlagen, empfängerorientiert, präzise und zeitgemäß	25.04.2013
44056F	Professionell vorbereiten und organisieren - Besprechungen, Konferenzen, Veranstaltungen, Präsentationen..	11./12.06.2013
44058F	Mit Stil und Kompetenz erfolgreich - Umgangsformen, Image, Atmosphäre – Das Geheimnis von Autorität	13.06.2013

Personalwesen

52580F	Die Beendigung von Arbeitsverhältnissen - Kündigung, Aufhebungs- bzw. Abwicklungsvertrag	19.03.2013
52009F	Betriebliches Gesundheitsmanagement	10.04.2013
52010F	AGG – eine Bestandsaufnahme	10.04.2013
52035F	Zeugnisrecht kompakt	08.05.2013

52016F	Update – Rechte des Arbeitgebers - Neue Rechtsprechung und aktuelle Entwicklungen	14.05.2013
52011F	Erfolgreiche Personalgewinnung und Auswahl	14./15.05.2013
52676F	Lohnpfändung und Gehaltsabtretung	03.06.2013
52015F	Rechtliche Fragestellungen bei kritischen Personalgespräche	10.06.2013
52444F	Umgang mit schwierigen Auszubildenden	21.06.2013

Finanz- und Kommunalwirtschaft

57875F	Die Insolvenzordnung - Aktuelle Fragen, die neueste Rechtsprechung	24.04.2013
57299F	Nachhaltige Haushaltskonsolidierung	07.05.2013
57899F	Die internationale Zwangsvollstreckung	12.06.2013

Liegenschaften, öffentliche Einrichtungen

59266F	Der Baubetriebshof - Von der Kostenrechnung zur Leistungsrechnung - Für fortgeschrittene Baubetriebshöfe mit eigener Kosten-Leistungs-Rechnung	05.03.2013
59257F	Haustechnik für Hausmeister/-innen in Verwaltungen, Schulen, Kindergärten und Hallen	13.03.2013
59274F	Der Baubetriebshof - Aufgaben und Pflichten des Friedhofmitarbeiters	13.03.2013
59272F	Der sichere Spielplatz - Inspektion und Wartung öffentlicher Spielplätze, Spielgeräte, Schwimmbäder und Sportanlagen	04./05.06.2013
59223F	Mietverträge rechtssicher gestalten	06.06.2013
59005F	Der Grundstückskaufvertrag - Sichere Vertragsgestaltung - aktuelle Rechtsprechung	25.06.2013

Bauen und Planen

63220F	Aktuelle Änderungen der fachlichen Hinweise und der SGB II – Richtlinien	28.01.2013
60006F	Die Novelle des BauGB	25.02.2013
60007F	Die Novelle des BauGB	28.02.2013
60403F	Bautechnik 2013	06.03.2013
60196F	Praktikerworkshop Flexible Erstellung von Immobilienwertgutachten im MS Excel	09.04.2013
60180F	Verkehrswertermittlung - Einführungsseminar	17.04.2013
60154F	Gesetzliche Baulandumlegung und Wertermittlung in Umlegungsgebieten	19.06.2013
60071F	Die Baulast – Umfang und Grenzen	24.06.2013
60195F	Bewertung öffentlicher Gebäude und Liegenschaften	24.06.2013

Soziale Leistungen der Kommunen

63220F	Aktuelle Änderungen der fachlichen Hinweise und der SGB II – Richtlinien	28.01.2013
--------	---	------------

Krankenhaus

64990F	Kundenorientierung im Krankenhaus	22./23.04.2013
--------	-----------------------------------	----------------

Sämtliche Seminare können auch als Inhouse-Seminare gebucht werden!



Gesundheit als Erfolgsfaktor

Der demografische Wandel hat die Arbeitswelt erreicht: Arbeiten bis zur Rente mit 67? Das ist bald normal. Viele Führungskräfte fragen sich, wie das gehen soll: Wie kann ich meine Mitarbeiter so lange gesund halten? Wie wird mein Unternehmen wirklich demografie-fit?

Eigentlich ist es einfach: Gesunde Mitarbeiter bedeuten gesunde, erfolgreiche Unternehmen. Aber Gesundheit ist in Unternehmen oder Behörden oft erst dann ein Thema, wenn es zu spät ist.

Schon wieder hat sich die Kollegin krank gemeldet wegen Rückenschmerzen. Der Kollege mit den vielen Überstunden, auf den man immer zählen konnte, fällt plötzlich aus - und zwar ganz, wegen Burnout. Und was mache ich mit der Kollegin, die seufzend ihre Stunden absitzt und mehr auf facebook unterwegs ist als in der Bilanz?

Jeder fünfte Fehltag geht bereits heute auf eine Muskel-Skelett-Erkrankung

zurück, jeder zehnte auf Burnout, die Quote für „keine Lust mehr“ ist unbekannt.

Jeder, der ein Unternehmen führt – egal, ob Kanzlei, Handwerksbetrieb oder eine Behörde - weiß, dass er ihn braucht: den gesunden, fähigen und motivierten Mitarbeiter. Bei allem technischen Fortschritt bleibt die Ressource Mensch das Fundament des Erfolgs.

Und wird in Zukunft immer wichtiger werden: Der demografische Wandel hat den Arbeitsmarkt längst erfasst. Wir werden alle immer älter, müssen unser Wissen immer öfter auffrischen und immer länger arbeiten. Bei immer weniger Kindern, die für uns nachrücken. Aus der Konkurrenz um gute Jobs wird die Konkurrenz um gute Arbeitskräfte. Arbeiten bis 67? Das ist bald normal.

Wie aber schaffe ich es als Chef, meine Leute so lange fit und bei der Stange zu halten?

„Qualifizierte Mitarbeitergespräche sind gut, aber nur der Anfang“, sagt Regine Kröner, Psychologin und Personalent-

wicklerin. Einmal auf Unternehmenskosten in die Rückengymnastik geschickt? „Gut, aber nur der Anfang“, sagt Edo Hemar, Sportphysiotherapeut/Sportwissenschaftler und Osteopath mit viel Erfahrung in der Betreuung und Motivation von Hochleistungssportlern wie etwa Martin Schmitt, Timo Boll und den Klitschkos.

Hemar und Kröner haben sich zusammen getan und mit „demografie fit“ ein Programm entwickelt, das den ganzen Menschen anschaut – Körper, Geist und Seele – und präventiv ansetzt, nicht erst, wenn die Krankmeldungen auf dem Tisch liegen.

Führungskräfte und Mitarbeiter bewegen sich heute meist im Hochleistungssegment. „Das Beste aus jedem Mitarbeiter zu holen – das ist gut und das darf so sein“, erklärt Regine Kröner. „Wer aber sein Bestes gibt, muss auch bestens betreut werden, und das heißt professionell“. Investitionen in die Gesundheit von Mitarbeitern kommen dem Unternehmen dreifach zugute: Leistungsfähigkeit und Motivation der Mitarbeiter werden



gestärkt, der Krankenstand sinkt, gleichzeitig steigt die Attraktivität des Unternehmens als Arbeitgeber. Gesundheitsbewusstsein als „Bonus“.

Was verlangt Arbeiten heute unserem Körper ab?

Stress, Termindruck, wenig Kräftigung und Bewegung hinterlassen Spuren: Bandscheibenvorfälle, Kopf- und Spannungsschmerzen, körperliche Erschöpfungssyndrome sind mittlerweile die Klassiker unter den Krankmeldungen. Je älter die Mitarbeiterschaft, desto mehr körperliche Beschwerden und berufliche Ausfälle.

„Umso wichtiger ist es, frühzeitig Lösungen zu finden, die zum Unternehmen passen“, sagt Hemar. Entscheidende Fragen für jeden Einzelnen sind: Wie sieht der typische Arbeitsalltag aus? Ist es gesund, so vor dem Computer zu hängen? Bekommen mir die dauernden Häppchen auf Empfängen? Warum fühle ich mich kraftlos? Wie schaffe ich es, Bewegung und Kräftigung einfach in meinen Alltag zu integrieren?

„Das Argument ‚keine Zeit‘ kommt immer - aber es zählt nicht“, meint Hemar, der sich in der Privatpraxis sport.reha in der Freiburger Altstadt Zeit für seine Patienten nimmt. „Der Körper ist ja kei-

ne Handtasche, die man zwischendurch ablegt. Den Körper hat man immer dabei. Man hat immer eine Haltung.“

Was aber braucht der Körper? Wie kann ich ihm Gutes tun, auch während der Arbeit? Wie sitze, stehe, laufe ich? Hemar setzt auf funktionelles Krafttraining: In den normalen Arbeitsalltag werden kleine Übungen eingebaut. „In den USA ist diese Art von Training inzwischen fast selbstverständlich“, weiß Hemar. „Wir haben jetzt die ersten Manager in Freiburg, die sich Kettlebells an den Arbeitsplatz bestellt haben – kleine Kugelhanteln, Training statt Snack zwischendurch“.

Was verlangt Arbeiten der Psyche, der Seele ab?

„So wie wir immer in einer körperlichen Haltung sind, sind wir auch immer in einer seelischen Haltung“, erklärt Kröner - auch am Arbeitsplatz. Kröner ist sich sicher: Unternehmen müssen sich die Frage stellen, wie kann Arbeiten bis 67 dauerhaft glücklich machen und wie schaffe ich die Voraussetzungen für eine ausgewogene Work-Life-Balance?

„Mit einfachen, aber effektiven Methoden lässt sich innerhalb kürzester Zeit Handlungsbedarf sichtbar machen“, weiß Regine Kröner, die als Psychologin und Coach seit Jahren mit kleinen und

großen Unternehmen zusammenarbeitet. Will ich nur noch meine Zeit absitzen bis zur Rente oder den Tiger in mir wecken?

Wie lässt sich das gewaltige Potential vieler Jahre Berufs- und Lebenserfahrung nutzbar machen? Was und wohin will ich – noch oder eigentlich? Wie und wo will ich meine Kraft und Energie einsetzen – und wo nicht?

„Es ist wichtig, sich zu vergegenwärtigen: Arbeit soll nicht krank machen, sondern glücklich und gesund“, so Kröner. „Wir sprechen vom Kohärenzgefühl, das sich idealerweise auch am Arbeitsplatz einstellt: Ich verstehe, was ich tue. Ich kann es bewältigen. Und es ist wichtig, was ich tue. Es stimmt für mich.“

Autoren:

Edo Hemar,

Dipl. Sportwissenschaftler, Sportphysiotherapeut und Osteopath Wissenschaftlicher Leiter der Praxis Sport.Reha und Dozent seit 1996
Schwerpunkte unter www.sport-reha.com

Regine Kröner,

Diplom-Psychologin Psychotherapeutin mit Kassenzulassung, als Coacherin und Personaltrainerin in Freiburg seit 1986 freiberuflich tätig.
Themenschwerpunkte und Kunden:
siehe unter www.reginekroener.de Seit 1989 für die VWA und DIA als Seminarleiterin und Coacherin tätig.

► **Seminar-Tipp:**
Betriebliches Gesundheitsmanagement
10.04.2013

Wie halte ich meine Mitarbeiter bis ins hohe Alter gesund und leistungsstark?

Der Workshop „demografie-fit“ für Führungskräfte zeigt einen ganzheitlichen, körperlich-seelischen Weg auf. Motto: Wer im Hochleistungssegment leistet, muss auch professionell betreut werden. So rüsten sich Unternehmen für den demografischen Wandel.

Termine für den Initial-Workshop „demografie fit“ für Führungskräfte in Kleingruppen (max. 12 Personen): 15./ 16.03.2013, 14./ 15.06.2013. In einer zweiten Phase kann der Workshop für Mitarbeiter, Abteilungen oder Referate gebucht werden. Zur Integration der Workshop-Ergebnisse in den Arbeitsalltag bieten

wir Trainings- und Coachingmodule an (aktive Mittagspause, Rückentraining in Gruppen, Entspannungskurse) – auch in Ihrem Unternehmen (Inhouse).

Anmeldung bei der VWA in Freiburg. Mehr Infos unter...
Der Workshop findet in den Räumen der Praxis sport.reha, Wilhelmstraße 20a, 79098 Freiburg statt.

Steuertipp: Nach § 3 Nr.34 EStG bleiben Ausgaben bis 500 Euro im Jahr pro Arbeitnehmer steuerfrei, wenn diese Leistung der Gesundheitsförderung des Arbeitnehmers zugute kommt.

Perfekte Organisation im Sekretariat

Kommen auch Sie eher frustriert nach Hause, obwohl Sie nonstop beschäftigt gewesen sind, und dennoch wenig – so scheint es – erledigt haben? Das Sekretariat wurde immer mehr zur Schalt- und Organisationsstelle im Unternehmen. „Office-Managerin“, „Management-Assistentin“, etc., all diese Schlagworte machen uns deutlich, wie hoch die Qualifikationen heute angesetzt sind. Das Bild der „eifrig tippenden, Kaffeekochenden, grauen Eminenz“ im Vorzimmer ist schon längst Vergangenheit. Lernen Sie die Managementtechniken, damit Sie den zunehmenden täglichen Anforderungen positiver gerecht werden.

Leider zu wenig angewandt im Berufsalltag ist eine wohl überlegte Struktur für den Tag und eine konsequente Arbeitsweise. Die meiste Energie und Zeit verpufft, weil klare Ziele, Planung, Prioritäten und Übersichten fehlen. Wenn Sie „greifbare“ Ergebnisse und das gute Gefühl, so richtig was geschafft zu haben, wollen, dann kommen Sie um die tägliche, konsequente Planung nicht herum.

Eine wichtige Zielsetzung ist, wie Sie bei fast allen Tätigkeiten Zeit sparen, andere davon abhalten, Ihnen oder Ihrem Vorgesetzten die Zeit zu stehlen. Zeitverzögerungen müssen Sie kontrollieren können.

Wir haben immer mehr Arbeit als Zeit, immer mehr Arbeit als Kräfte und immer mehr Wünsche als Freizeit!

Das wahre Kernproblem der meisten Menschen besteht darin, dass sie in der Dringlichkeit des Arbeitsalltags vornehmlich in operative Hektik zu verfallen drohen. Deshalb verlieren sie ihre Lebensprioritäten leicht aus dem Auge. Jeder um uns herum will alles sofort, am liebsten noch schneller. Um die wirklich wichtigen Dinge wollen wir uns dann kümmern, wenn wir endlich einmal „Zeit haben“. Doch diese persönliche Auszeit haben wir im Grunde genommen NIE!

Erfolgreiche Organisation und Zeitmanagement zeigt Ihnen, wie Sie es schaffen,

- mehr Übersicht über anstehende Aktivitäten und Prioritäten zu gewinnen,
- mehr Freiraum für Kreativität zu erhalten (agieren statt reagieren),
- Stress bewusst abzubauen
- mehr Freizeit, d. h. mehr Zeit für Familie, Freunde, Fitness und sich selbst zu gewinnen,
- Ihre Ziele besser zu erreichen,
- Ihrem Leben „Sinn und Richtung“ geben, endlich Feierabend zu haben.

Effektiv und effizient handeln sind die Schlüssel des täglichen Erfolgs! Hier ein paar Tipps:

1. **Arbeitsplatz;** Räumen Sie Ihren Schreibtisch auf bzw. ab! Ich habe auf meinem Schreibtisch:
 - eine große freibleibende Arbeitsfläche,
 - keinen großen Papierblock als Schreibunterlage und (fast) keine Zettelwirtschaft,
 - immer (meistens) nur einen Vorgang liegen, der gerade bearbeitet wird,
 - die wichtigsten Schreibwerkzeuge, meine To-Do-Liste (Collegeblock)
 - das Telefon und den PC (notfalls noch Drucker, Scanner)

Je mehr Platz Sie auf Ihrem Schreibtisch haben, umso konzentrierter können Sie arbeiten. Alle noch zu erledigenden Arbeiten sollten Sie idealerweise hinter sich in den Schrank legen.

2. **Tätigkeitsanalyse;** Um richtig planen und gezielt arbeiten zu können, müssen Sie auch den zeitlichen Aufwand der Routinearbeiten kennen. Eine so genannte Zeitanalyse verfolgen Sie ca. 5 bis 10 Tage konsequent und erhalten daraus eine sehr gute Zeitübersicht, die Sie von vornherein künftig gleich einplanen können. Fragen Sie sich: Welche Tätigkeiten (Routine) führe ich jeden Tag aus?, Wie lange dauern diese Tätigkeiten im Einzelnen? Berechnen Sie anschließend die Durchschnittszeit und planen sie diese täglich mit ein.

3. **Unterbrechungsanalyse;** Können Sie nicht einmal – ohne dauernde – Unterbrechung Ihre Arbeit erledigen, so tritt der bekannte „Sägeblatt-Effekt“ in Erscheinung. Sie werden für einen Moment – zwar nur kurz – von der Arbeit abgelenkt, haben aber zur erneuten Weiterarbeit an der gleichen Stelle wieder eine Anlauf- und Einarbeitungszeit. Erstellen Sie deshalb eine Unterbrechungsanalyse; Fragen





Sie sich bzw. führen Sie 5 bis 10 Arbeitstage eine Unterbrechungsanalyse durch, d. h. zu welcher Stunde werde ich am meisten unterbrochen.

Eine komplizierte oder unangenehme Aufgabe, die hohe Konzentration erfordert, erledigt sich wesentlich leichter und vor allem zeitsparender in einer störungsfreien Zeit. Planen Sie regelmäßig Ihren Tag, setzen Sie eindeutige Prioritäten und gehen konsequenter mit Störfaktoren und Zeitdieben um.

- 4. Leistungskurve;** Jeder Mensch ist in seiner Leistungsfähigkeit während des ganzen Tages bestimmten Schwankungen unterworfen, die sich in einem natürlichen Rhythmus vollziehen und im Voraus absehen lassen. Der statistische, durchschnittliche tägliche Leistungshöhepunkt liegt ganz klar am Vormittag. Dieses Niveau wird während des gesamten Tages nicht mehr erreicht. Am Nachmittag schließt sich dann das allgemein bekannte Mittagsloch an.

Finden Sie Ihre Hochphase heraus und erledigen Sie in dieser Zeit viele kleine Aufgaben. Legen Sie in Ihr Leistungstief eher hohe und zeitlich aufwendigere Aufgaben. Sie holen sich schneller aus dem Tief heraus und Sie werden meistens in dieser Zeit auch weniger unterbrochen.

- 5. Denken Sie schriftlich!** Planung bedeutet Vorbereitung zur Verwirklichung von Zielen und richtige Prioritäten zu setzen. Der größte Vorteil der schriftlichen Planung ist

Zeit-Gewinn! Niemand kann alle Wege und Maßnahmen im Kopf behalten. Verwenden Sie Tagespläne (To-Do-Liste=Collegeblock). Die Vorteile liegen auf der Hand, wenn Sie gut organisiert und über Ihre Arbeiten und über Ihr Umfeld genauestens informiert sind. Hier ein paar Beispiele:

- „Aus den Augen – aus dem Sinn“.
Aufgaben nur im Kopf Sie verlieren den Überblick.
- Übersichtlichkeit über alle Projekte, d. h. ich kann rechtzeitig Konsequenzen ziehen.
- Kontrolle des Tagesergebnisses geht nicht verloren.
- Unerledigtes wird übertragen auf den nächsten Tag.
- Einsparung von Zeit und Kosten.
- Bessere Konzentration auf die Aufgabe, Sie lassen sich weniger ablenken.
- Schriftlich fixiert hat psychologischen Effekt einer Selbstmotivation, zielorientierte und straffe Befolgung des Tagespensums.
- Aufgaben streichen – ein Erfolgserlebnis und Steigerung der persönlichen Arbeitsleistung, Stressabbau!

- 6. Nutzen Sie Hilfsmittel!** Farben (Leuchtstifte, To-Do-Listen, Mappen, Formulare, Organizer, Zeitplanbücher sowie elektronische Einzelplatzlösungen bis hin zum Group Networking können Ihnen helfen, Ihren beschleunigten Arbeitsalltag besser in den Griff zu bekommen. Nur noch mit Planner, dann Sie sind stets gerüstet, die Gedanken können sofort festgehalten werden, Ideen und Kreativität erhöht sich, da ja „Kopf frei“!

- 7. Maßnahmen bzw. Aufgaben planen!** Erfolgreiche Menschen zeichnen sich u. a. dadurch aus, dass sie sowohl vieles als auch ganz Verschiedenes erledigen, indem sie sich während einer bestimmten Zeit jeweils nur einer einzigen Aufgabe widmen. Sie erledigen also immer nur eine Sache auf einmal, diese jedoch konsequent und konzentriert, also zielbewusst und kein verzetteln. Ihre Zeitplanung könnten Sie in drei Blöcke einteilen: z. B. ca. 40 % für geplante Aktivitäten = A-Prioritäten, ca. 40 % für unerwartete Aktivitäten (Unterbrechungen, Telefon, Besucher usw.), 20 % für spontane und soziale Aktivitäten (kreative Zeiten).

Ein Tagesplan/Aufgabenplan bewahrt Sie davor, dass Sie zu viel hineinpacken und womöglich wieder absagen/verschieben müssen, oder sich ständig mit Schuldgefühlen und schlechtem Gewissen quälen. Planen Sie auch für sich selbst!, z. B. Stille Stunde für hohe Konzentrationsaufgaben.

- 8. Setzen Sie Prioritäten!** Prioritäten setzen heißt, darüber zu entscheiden, welche Aufgaben erstrangig und welche anschließend behandelt werden. Arbeiten Sie deshalb nach dem ABC-Prinzip!

A = sehr wichtig! Diese Aufgaben sind heute die Wichtigsten.. Fragen Sie sich: Was könnte passieren, wenn ich es nicht erledige? Welche Kosten entstehen? Sind alle Teilaufgaben wichtig, oder geht es auch später!



B = wichtig! Diese Aufgaben sind heute nicht wichtig und können auf morgen bzw. übermorgen verschoben werden. Aber nicht auf die lange Bank schieben, sondern konkret terminieren!

C = hat noch Zeit! Diese Aufgaben sind erst in ein paar Tagen aktuell, d. h. sie werden später zur B- bzw. A-Priorität. Unbedingt Termin setzen!

9. Planung realisieren! Arbeiten Sie konsequent Ihre To-Do-Liste ab und üben Sie Selbstdisziplin, die Chance ist groß, Ihre Ziele zu erreichen. Sie fühlen sich mehr ICH-bestimmt – statt Fremdbestimmt. Am Ende des Arbeitstages zumindest die wichtigsten Dinge erledigt zu haben, erzeugt ein gutes Gefühl. Nehmen Sie z. B. Ihren Kalender als Erinnerung für Ihre Verpflichtungen und gleichzeitig als Tagebuch Ihrer Aktivitäten. Unterscheiden Sie aber zwischen Zeitmanagement und bloßem Terminmanagement! Arbeiten Sie nach Plan, so erkennen Sie, wie Sie Ihre Ziele erreichen und Sie sehen schon ihr nächstes Ziel klar vor Augen.

10. Nachbearbeitung/Kontrolle; Erfolg beflügelt! Sammeln Sie deshalb Erfolgserlebnisse, auch noch so kleine, d. h. regelmäßig vor Feierabend Revue passieren lassen: Was habe ich alles geschafft bzw. erledigt, was kommt morgen auf mich zu (neue Prioritäten setzen) und für den nächsten Tag Ihren Arbeitsplatz vorbereiten.

Eine geistige Vorbereitung auf den neuen Tag heißt, Sie programmieren Ihr Unterbewusstsein auf höchst positive Art und Weise. Sie werden feststellen, dass 90 % aller Tage zu Ihrer Zufriedenheit sind. Erreichte Ziele zu feiern, erzeugt Freude, neue Kraft und

Motivation. Auf keinen Fall sollten Sie darüber nachdenken, was Sie heute nicht geschafft haben. Denken Sie daran: Grübeln ist die schlimmste Zeitverschwendung!

Zielorientiertes Zeit- und Selbstmanagement heißt: „Ausweg aus diesem Teufelskreis“. Nur wer seine Ziele und sein Vorgehen dorthin konsequent und systematisch plant, hat alles im Griff. Und damit die Voraussetzung geschaffen für Erfolg und Zufriedenheit – privat wie auch beruflich.

Erfolg ist nichts anderes als das Erreichen der eigenen Zielsetzung. Und das wird spätestens nach ca. 2 Wochen zur Gewohnheit.

Viele Erfolge!

Autorin:

Ulrike Pelikan

coaching & communication

Seit 1990 selbstständige Trainerin für Persönlichkeitsentwicklung, Kommunikation, Idstein im Taunus. Großes Erfahrungsspektrum in den Bereichen Sekretariat/Assistenz, Informationstechnik, Selbst- und Zeitmanagement, Kommunikation.

► Seminar-Tipps:

Perfekte Organisation im Sekretariat
- Die rechte Hand des Chefs / der Chefin,
aber WIE? Am 19./20.03.2013

Professionell vorbereiten und organisieren
- Besprechungen, Konferenzen, Veranstaltungen, Präsentationen... am 11./12.06.2013

ALPEN-Methode

A Aufgaben auflisten

L Länge festlegen

P Prioritäten, Pufferzeiten

E Entscheidungen, Erledigen

N Nachkontrolle

**Don't Work Hard, Work Smart -
Arbeite nicht härter, sondern intelligenter!**

Zeit- und Selbstmanagement

FÜNF STERNE FÜR VOLVO V40 IM EURO NCAP CRASHTEST:

BESTES GESAMTERGEBNIS ALLER JEMALS GETESTETEN FAHRZEUGE



Abb. zeigt Sonderausstattung.

WANN STEIGEN SIE EIN?

Einzigartig innovativ und gewohnt sicher vereint der neue Volvo V40 Sicherheit mit ausdrucksstarkem skandinavischem Design und sportlichem Fahrverhalten. Ausgestattet mit dem ersten Fußgänger-Airbag der Welt erzielte der neue Volvo V40 beim Euro NCAP Crashtest 2012 das beste Gesamtergebnis aller jemals getesteten Fahrzeuge. Sein dynamisches Erscheinungsbild und die leistungsstarken, aber zugleich energieeffizienten Motoren vermitteln Fahrspaß – und das bei überraschend niedrigen CO₂-Emissionen. Sichern Sie sich jetzt das besonders attraktive Einführungsangebot für das fünftürige Premium-Kompaktmodell. Mit dem zusätzlichen Versicherungs- und Servicepaket kommen Sie für nur 44,- Euro monatlich immer sicher an. Ihr neuer Volvo V40.

IHR NEUER VOLVO V40 JETZT BEI ENGELHARD AB 22.888 EURO

Barzahlungspreis für den Volvo V40 D2, 84 kW (115 PS)

SONDERFINANZIERUNG AB 0,4% für Ausstattungslinie Momentum und Summum

(Ein Angebot der Volvo Car Financial Services, ein Service der Santander Consumer Bank, Santander-Platz 1, 41061 Mönchengladbach, gültig für sofort verfügbare VolvoV40, gültig bis 30.06.2013)

VOLVO PRO FULL SERVICE PAKET FÜR NUR 44,- EURO/MTL.

Das Paket beinhaltet, Wartung, Verschleiß und Versicherung (Haftpflicht, Vollkasko mit 1.000 € SB, Teilkasko mit 150,00 € SB, Laufleistung 20tkm p.a.). Weitere Infos beim Autohaus Engelhard.

Kraftstoffverbrauch (in l/100km): 4,0 (innerorts), 3,4 (außerorts), 3,6 (kombiniert). CO₂-Emissionen (kombiniert): 94 g/km (gemäß VO/715/2007/EWG). CO₂-Effizienzklasse: A+

Autohaus Engelhard GmbH VOLVO 3x in Südbaden

Ein Unternehmen der Kollinger-Gruppe
Hotline: 0761 - 50 40 60 · volvo@auto.ag
www.revolution.de

Autohaus Engelhard Industriegebiet Nord

Zinkmattenstraße 10
79108 Freiburg
Tel 0761 - 50 40 60

Autohaus Engelhard Gewerbegebiet Haid

Bötzinger Straße 25
79111 Freiburg
Tel 0761 - 45 23 50

Autohaus Engelhard Markgräfler Automobilzentrum

Schliengener Str. 23
79379 Müllheim
Tel 07631 - 805 60



Duales Studium zum B.A. in Real Estate

CRES und DIA erweitern ihr Bildungsprogramm. Künftig ergänzt ein duales Studium die bestehenden Programme der Weiterbildung und des Hochschulstudiums. Das neue Programm startet erstmalig im September 2013 und führt Studierende vom Schulabschluss in 6 Semestern (36 Monaten) zum Bachelor of Arts (B.A.) in Business Administration mit dem Schwerpunkt Real Estate. Duales Studium „von der Stange“ ist dabei aber nicht zu erwarten. Das Projekt-Kompetenz-Konzept der Steinbeis-Hochschule Berlin eröffnet eine konsequente Praxisausrichtung auf wissenschaftlichem Fundament mit universitärem Niveau.

Das duale Studium ist ein baden-württembergisches Erfolgsmodell, welches 1974 unter Beteiligung der Württembergischen Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie (VWA) und Unternehmen wie der Robert

Bosch GmbH oder der Daimler-Benz AG ins Leben gerufen wurde. Die Idee, den Wechsel zwischen Theorie und Praxis ähnlich wie in dualen Ausbildungsgängen auch mit akademischen Inhalten anzubieten, führte zur Gründung der damaligen Berufsakademien bzw. der heutigen Dualen Hochschule Baden-Württemberg (DHBW). An der DHBW sind mittlerweile fast 30.000 Studierende eingeschrieben, die sich auf 9.000 Unternehmen verteilen und im Dreimonatswechsel zwischen Theorie und Praxis pendeln. Auch in anderen Bundesländern gibt es zahlreiche staatliche und private Nachahmer des Konzepts.

Worin unterscheidet sich das duale Studium am CRES?

Das CRES entfernt sich bewusst vom dualen Studium im Dreimonatswechsel und nutzt so die Stärken, die im Projekt-Kompetenz-Konzept der Steinbeis-Hochschule Berlin liegen. Nach dem Motto

„Wissen.Transfer. Anwendung“ wird jede Möglichkeit im Studium ausgeschöpft, um das aufgebaute wissenschaftliche Fundament konsequent auf die Praxis auszurichten. Dazu kommt eine spezifische Mischung von Lernmethoden, die sich immer am inhaltlichen Ziel orientieren, statt pauschal auf Frontalunterricht, Fernstudium oder Kleingruppen zu setzen.

Über ein kontinuierliches, studienbegleitendes Projekt werden Wissen und Anwendung nicht in Dreimonatsphasen getrennt, sondern finden eng miteinander verzahnt statt. Zu Studienbeginn wird zwischen CRES, Studierenden und Partnerunternehmen das Projekt vereinbart. Die Studierenden erhalten dann das betriebswirtschaftliche Instrumentarium der Grundlagenfächer in wohl dosierten Teileinheiten und müssen mit Abschluss jeder Teileinheit konkrete Anknüpfungspunkte im Partnerunternehmen und für das vereinbarte Projekt identifizieren.

Über studienbegleitende schriftliche Arbeiten werden sie zielgerichtet zur Bachelorarbeit sowie dem damit verbundenen Projektabschluss geführt und dabei von 4 wissenschaftlichen Mitarbeitern am CRES fachlich betreut. Diese feingliedrige Unterteilung zu erbringender Leistungen gewährleistet einerseits eine gute tutorielle Betreuung durch das CRES und ermöglicht andererseits das Ausschöpfen akademischer Freiheitsgrade im strukturierten Studium.

Die praktische Tätigkeit der Studierenden wird nicht durch einen Ausbildungsplan eingeeengt, der auch die verschiedensten Unternehmen nach „Schema F“ in ein Muster zwingt. Zur Vereinbarung und bei der Durchführung des Projekts findet eine intensive Beratung durch die Mitarbeiter des CRES statt, so dass Inhalt, Ablauf und Ergebnis genau auf das betriebliche Lernumfeld des Studierenden zugeschnitten werden können. Studierende profitieren, denn sie lernen intensiver und mehr. Unternehmen profitieren, denn sie gewinnen effiziente Mitarbeiter.

Wie kann ein so spezifisches Studium die verschiedenen Schwerpunkte der Immobilienwirtschaft angemessen bedienen?

Die bewährte, anerkannte Qualität der DIA-Studieninhalte ist integrativer Bestandteil im dualen Studium. Die Studierenden erreichen studienbegleitend nach dem vierten Semester den Abschluss zum Immobilienwirt (DIA) und nach dem sechsten Semester den Diplom-Immobilienwirt (DIA). Dadurch wird eine breite immobilienwirtschaftliche Wissensbasis aufgebaut und noch vor der ersten Absolventenklasse ein vor allem in der Unternehmenspraxis reputationsstarker Abschluss gewährleistet.

Wie unterstützt das CRES den Einstieg der Studierenden ins Berufsleben?

Sowohl Studierende als auch deren Ansprechpartner im Unternehmen erleben nicht selten den so genannten

„Praxisschock“. Die Antwort im dualen Studium am CRES ist eine intensive Vorbereitungsphase auf die ersten Tage im Partnerunternehmen, die den Studierenden den Übergang vom Klassenzimmer in die Arbeitswelt erleichtern soll. Im so genannten vierwöchigen BPRAX-Block zählen nicht nur fachliche Inhalte über buchhalterische, kaufmännische oder immobilienwirtschaftliche Themen. Die Studierenden erhalten auch ihr „Handwerkszeug“, um Standardsoftware effizient einzusetzen. Einen Schwerpunkt bilden aber vor allem Sozialkompetenzen und persönliche Methodenkompetenzen. Intensive Schulungen zur Selbstorganisation und der Projektmitarbeit werden ergänzt durch Trainings zum sicheren, serviceorientierten Umgang mit Kunden aber auch dem angemessenen Umgang mit Mitarbeitern oder Vorgesetzten.

Wie findet ein Studierender das richtige Unternehmen und wie findet ein Unternehmen den richtigen Studierenden?

Bereits vor Studienbeginn unterstützt das CRES seine Partnerunternehmen und Studierenden. Das CRES fertigt gemeinsam mit dem Partnerunternehmen eine Bedarfsanalyse an, auf deren Basis Kandidaten aus dem Bewerberpool an das Unternehmen vermittelt werden. Statt etlichen unkonkreten Bewerbungen wird daher nur eine kleine Anzahl von Bewerbungen vorgeschlagen, die bereits in hohem Maße dem erhobenen Personalbedarf entsprechen. Bereits der Auswahlprozess gestaltet sich für die Partnerunternehmen mit minimalem Aufwand und hoher Effizienz.

Auch die Bewerber profitieren. Denn ihre Bewerbung ist für das Unternehmen nicht eine von hunderten sondern eine von wenigen, die nicht wegen der geringen Anzahl sondern wegen der guten Übereinstimmung zwischen Anforderungen vom Unternehmen mit dem Profil des Bewerbers gute Vermittlungschancen erwarten lässt.

Was spricht noch für ein duales Studium am CRES?

Der integrative didaktische Ansatz hat sich bereits bewährt. Seit 2009 besteht bereits ein berufsbegleitendes Studienmodell, dem 2012 der Master folgte. Derzeit sind rund 140 Studierende in den beiden Programmen eingeschrieben.

Durch das staatlich anerkannte und von der FIBAA akkreditierte Konzept des Projekt-Kompetenz-Studiums sind alle Studiengänge darauf ausgerichtet, das erworbene Wissen direkt in die berufliche Tätigkeit zu transferieren und im Unternehmen anzuwenden. Sowohl im berufsbegleitenden als auch im dualen Bachelorprogramm werden studienbegleitend zwei DIA-Abschlüsse erreicht.

Wir setzen auf Qualität und kontinuierlichen, serviceorientierten Dialog. Die Lehrinhalte werden von anerkannten Wissenschaftlern und erfahrenen Praktikern vermittelt. Für organisatorische Fragen stehen die Verwaltungsmitarbeiter des CRES gerne zur Verfügung. Daneben findet eine umfangreiche, inhaltliche und organisatorische Begleitung der Studierenden durch das Informationsmanagementsystem des CRES statt.

Autor:

Dr. Marco Wölfle

Seit Oktober 2012 wissenschaftlicher Leiter des Center for Real Estate Studies an der Steinbeis-Hochschule Berlin. Er studierte und promovierte an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg, die ihm für seine Leistungen im Rahmen der Promotion für die Arbeit „The Role of Information in Financial Markets“ den „Constantin-von-Dietze-Forschungspreis“ verlieh. Seine derzeitigen Forschungsschwerpunkte liegen im Bereich der Finanzmarktstatistik und der Immobilienwirtschaft.



Tipp:

Infos zum Dualen Studium zum B.A. in Real Estate unter www.dia.de

19. Freiburger Immobilientage: Weiterbildung konkret

Die Energiewende und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft, das Management von Konversionsgrundstücken und Sharia-konforme Immobilientransaktionen standen ebenso auf dem Programm der 19. Freiburger Immobilientage wie Trends auf dem Wohnimmobilienmarkt, strukturierter Vermögensaufbau und spezifische Probleme der Immobilienbewertung.

Wertermittlung von Grundstücken mit Biogasanlagen

„Die Energiewende hin zu Erneuerbaren Energien sorgte für einen Anstieg der Biogasanlagen von 2.680 Anlagen im Jahr 2005 auf aktuell rund 7.500 Anlagen“, stellte Herbert Troff, Leitender Vermessungsdirektor der Vermessungs- und Katasterbehörde Ostfriesland, fest. Bis 2050 solle der Anteil der Energieerzeugung aus Erneuerbaren Energien von aktuell 20 auf 80 Prozent steigen, bis spätestens 2022 das letzte deutsche Kernkraftwerk abgeschaltet werden. Biogas entstehe bei der Vergärung organischer Substanzen. Durch die Verbrennung in einem Blockheizkraftwerk (BHKW) werde das Biogas zu elektrischer und thermischer Energie umgewandelt, die anschließend in das öffentliche Stromnetz eingeleitet werde. Die Gasausbeute hänge

wesentlich von der Zusammensetzung und den Inhaltsstoffen des eingesetzten Substrates ab. Neben Gülle als Grundsubstanz ließe sich der Ertrag durch Mais oder Getreide erhöhen. Die Substratkosten seien vom allgemeinen Preisniveau für landwirtschaftliche Produkte abhängig. Biogasanlagen generierten einen hohen Flächenbedarf zum Anbau dieser Energiepflanzen. Die Preise landwirtschaftlicher Flächen seien entsprechend allein im Jahr 2010 um 26 Prozent auf 11.824 Euro pro Hektar gestiegen. „Als Betreiberimmobilie werden Biogasanlagen im Allgemeinen nach dem Ertragswertverfahren bewertet“, so Troff. Zur Kalkulation investitionsbedingter Kosten sei zudem der Sachwert zu ermitteln. Als notwendige Ausgangsdaten nannte Troff die Betriebsfläche, die Größe der Anlage, das Jahr der Inbetriebnahme, die Erträge aus Stromeinspeisung, Wärmenutzung und sonstiger Einnahmen sowie die Kosten für Substrat, Arbeitsaufwand, Betriebsmittel, Instandhaltung, Wartung und Versicherung.

Daten- und Wertermittlung von Dienstbarkeiten

„Rechte und Belastungen können den Wert von Grundstücken entscheidend beeinflussen“, stellte Ina Viebrock-Hörmann, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für Immobilienbewertung aus

Bremerhaven, fest. Die Ermittlung der für die Wertermittlung notwendigen Daten stelle Sachverständige jedoch häufig vor Herausforderungen. „In manchen Fällen ist eine gehörige Portion Detektivarbeit gefordert“, sagte Viebrock-Hörmann schmunzelnd. Als Beispiel wählte sie den Fall einer mit einem dinglich gesicherten Wohnrecht belasteten Eigentumswohnung in einem Komplex mit 100 Einheiten am Ufer eines schiffbaren Flusses. Das unentgeltliche Wohnrecht aus dem Jahr 1978 habe sowohl die freie Lieferung von Strom, Wasser und Heizung als auch einer Leibrente umfasst, deren Anpassung sich auf „das Grundgehalt eines Justizinspektors im zehnten Dienstjahr“ bezogen habe. Zudem war ein Leitungsrecht eingetragen, das die Eigentümer den Deich-, Strom- und Hafenvorschriften unterworfen habe, ohne die sich daraus ergebenden Belastungen genau auszuführen.

Klimaziele und Sanierungsfahrpläne

„Steigende Energiepreise und die von der Bundesregierung angestrebte Energiewende, stellen private Immobilieneigentümer vor die Frage, wie viel Umweltschutz ökonomisch noch umsetzbar ist“, stellte DIA-Studienleiter Professor Heinz Rehkugler fest. Um die angestrebten Einsparziele zu erreichen, müsse die derzeitige Sanierungsrate von ein auf zwei Prozent verdoppelt werden. Die Wirtschaftlichkeit von energetischen Sanierungen hänge von den unterstellten Sanierungskosten, dem Einsparvolumen, der Entwicklung der Energiepreise und der möglichen Kopplung mit anderen Sanierungsmaßnahmen ab. Die Höhe der energetischen Mehrkosten korrelierten mit dem Zustand des Gebäudes und dem angestrebten Energiestandart. Theoretisch optimal sei nicht die maximal mögliche Energieeinsparung, sondern die maximale Differenz zwischen Zusatzerlösen und Sanierungskosten. „Bei Neubauten lohnen sich energetische Maßnahmen überwiegend, aber auch nicht durchgehend“, so Professor Rehkugler. Viele Berechnungen zum Kosten-Nutzen-Verhältnis energetischer Sanierungen vernachlässigten eine Verzinsung der





eingesetzten Investitionssumme und unterstellen meist zu hohe jährliche Energiepreissteigerungen. Bei Bestandsbauten lohnten sich viele technisch machbare Maßnahmen (noch) nicht. Insbesondere sei häufig die technisch machbare Sanierung nicht kostenoptimal. Bei Vermietung lohnte sich die Sanierung deutlich weniger, da die Vorteile der Erhöhung der Energieeffizienz beim Mieter ankämen, die Kosten aber nicht voll auf ihn überwältigt werden könnten. „Viele technisch mögliche Sanierungsmaßnahmen rechnen sich nicht, da die betriebswirtschaftlichen Optima darunter liegen“, lautete das Fazit von Professor Rehkugler. Lösungen bestünden in einer weiteren Verteuerung der Energiepreise, technischen Innovationen, einer Rücknahme der hochgesteckten Klimaziele seitens der Politik, der Einführung einer gesetzlichen Verpflichtung oder einem mentalen Wechsel, der ökologischen Aspekten eine stärkere emotionale Präferenz zuordne.

Bewertung landwirtschaftlich genutzter Flächen

„Jahrzehnte orientierten sich die Preise für rein landwirtschaftliche Flächen an deren Nutzen, gepaart mit einem zu erwartenden Ertragspotenzial“. stellte Linda Breining, öffentlich bestellte und vereidigte Sachverständige für landwirtschaftliche Grundstücke vom Sachverständigenbüro Allgäuer Tor, fest. Dies habe sich in den vergangenen Jahren geändert. Der Nutzen landwirtschaftlich genutzter Flächen hänge von vielen Faktoren ab. Neben politischen Entscheidungen beeinflussten die Produktion, deren Verfahren, das

steigende Maschinenpotenzial und das Verbraucherverhalten den Wert solcher Flächen. Als Beispiel nannte Breining Biogasanlagen, die ihre Rentabilität aus einer marktverzerrenden Förderpolitik zögen, sowie eine verstärkte Flucht in Sachwerte. Weiterhin sorgten der stark steigende Bedarf an Ausgleichsflächen und die Freisetzung von Kapital durch Verkäufe höher qualifizierter Flächen (Reinvestition) für steigende Kaufpreise. Auch die Pachtpreise hätten sich verdreifacht, sofern überhaupt Pachtfläche an den Markt komme. Die landwirtschaftliche Nutzung verlege ihren Schwerpunkt zunehmend auf die Monokultur Mais, mit verheerenden Auswirkungen auf viele natürliche Kreisläufe und die Artenvielfalt. Für den Grundstückssachverständigen könne dies bedeuten, dass er bei der Bewertung landwirtschaftlicher Nutzfläche kaum auf repräsentative, zeitnahe Kauffälle zugreifen könne. Die Ermittlung der Daten sei aufwändig und erfordere umfangreiche Recherchen im lokalen Markt.

Das Management von Konversionsgrundstücken

„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. Dabei könnten die Kommunen

ihre ökologischen, sozialen und wohnungsbaupolitischen Ziele in innovative Gewerbe-, Siedlungs- und Wohnmodelle umsetzen. Brachflächenrecycling schaffe neue Möglichkeiten für eine verträgliche Mischung von Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Freizeit auf innerstädtischen Standorten. 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



Linda Breining, ö.b.u.v. Sachverständige für bebaute und unbebaute landwirtschaftliche Grundstücke



Urkundenübergabe (von Links nach rechts) Hugo Sprenker, Peter Graf, Manfred Ruf.

übernehmen. Im zweiten Fall bleibe die BlmA Eigentümer und schließe mit der Kommunen einen Städtebaulichen Vertrag ab, wonach sich die BlmA 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. Diese stehe der Kommune allerdings nur zu, wenn sie verbindlich gegenüber der BlmA erkläre, dass der Erwerb unmittelbar der Erfüllung einer öffentlichen Aufgabe diene. Dann könne die BlmA die im Gemeindegebiet liegenden Konversionsgrundstücke zum gutachterlich ermittelten Verkehrswert ohne Bieterverfahren verkaufen. Konversionsprozesse umfassten von der Erstbewertung der Baustruktur bis zum notariellen Kaufvertrag häufig einen Zeitraum bis zu vier Jahren.

Plutonomics – Vermögensaufbau und -sicherung

„Bei Plutonomics geht es im Kern um die wissenschaftliche Auseinandersetzung mit ökonomischen Fragen des Vermögensaufbaus und der Vermögenssicherung“, erläuterte der Betriebswirtschaftswissenschaftler Professor Henner Schierenbeck. Der Begriff setze sich aus den Elementen Reichtum und Ökonomie zusammen. Das Synonym für „Reiche“ sei oftmals der „Millionär“. Als solche gälten Personen oder Haushalte, die über mehr als eine Million US-Dollar Finanzvermögen verfügten. Beim Vermögensaufbau gelte es nicht nur Renditen, sondern auch Inflationseffekte, Steuern, Gebühren und Devisenkursveränderungen im Zeitablauf zu berücksichtigen. Die Möglichkeit der Bil-

dung von Vermögen hänge neben persönlichen Präferenzen des Anlegers vom verfügbaren Einkommen im Lebenszyklus, der Ersparnisbildung aus diesem Einkommen, den Anlagerenditen aus den Ersparnissen und dem Zinseszins-Effekt als Verstärker ab. Im Zeitverlauf betrachtet, hätten Aktien langfristig gesehen im Vergleich zu Anlagen in Anleihen und Geldmarktpapieren überdurchschnittliche Renditen, wiesen aber auch deutlich höhere Risiken auf. Daraus leite sich unmittelbar die Frage nach Möglichkeiten und Grenzen eines Einbaus von Aktien in eine nachhaltige Vermögensstrategie ab. Die Antwort hierauf hänge in erster Linie von drei Faktoren ab: Der Risikotragfähigkeit und Risikobereitschaft des Investors sowie der ausreichenden Entschädigung des Investors für die einzugehenden Risiken durch entsprechend höhere Renditen. Für eine Risiko-optimierende Strukturierung der Kapitalinvestitionen seien drei Grundprinzipien zu beachten, die auf der Portfolio-Selections-Theorie von Markowitz basierten. Investitionen sollten danach vornehmlich in ein sogenanntes Marktportfolio, das bei gegebenem Risiko ein Maximum an Rendite generiere, vorgenommen werden. Das unsystematische Aktienrisiko solle durch Diversifikation möglichst weitgehend reduziert werden. Bei der Zusammenstellung von Portfolios aus unterschiedlichen Asset-Klassen gelte es, weniger auf deren Kapitalanteile, sondern mehr auf deren Risikobeiträge zu achten. Ein zentrales Prinzip bei der Finanzierung von Aktien-Investments bestehe darin, hierfür nur äußerst behutsam Fremdkapital einzusetzen. Denn der Einsatz von Fremdkapital erhöhe nicht nur die ohnehin höhere Volatilität von Aktienrenditen, sondern ein zu hoher Leverage gefährde auch die Fähigkeit des

langfristigen Investors in Perioden starker Kursrückgänge die Souveränität über sein auf langfristige Sicht ausgerichtetes Portfolio zu erhalten. „Nachhaltiger Vermögensaufbau ist also nie ein Selbstläufer und bedarf kluger und vorausschauender Investitions- und Vermögenserhaltungsstrategien“, so Professor Schierenbecks Fazit.

Schari'a-konforme Immobilientransaktionen

„In Deutschland kommt Islamic Banking und Finance noch keine hohe praktische Relevanz zu, dennoch stellen die 4,3 Millionen Muslime hierzulande eine nicht unbedeutende Kundengruppe dar“, sagte Dr. Stefan Haedicke, Manager Sale & Acquisitions bei der Inovalis Asset Management. In Großbritannien sei diese Form der Geldanlage dagegen schon länger etabliert. In Deutschland bereite das Geldinstitut Kuveyt Türk mit Hauptsitz in Istanbul 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 Sharia 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, Tabak vertreiben, Schweinefleisch verkaufen oder hoch verschuldet sind. Zu meiden seien ebenfalls Firmen, die sich dem Glückspiel verschrieben haben oder Pornographie publizieren. „Bei islamischen Finanzierungsformen werden alle Transaktionen von Scharia-Gelehrten bewertet. Deren Fatwa genanntes Rechtsgutachten muss allerdings für jedes Produkt und jede neue Transaktion eingeholt werden“, stellte Haedicke fest. 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. Zwischen dem Verkäufer und dem Käufer sei eine Bank in das Vertragswerk eingebunden. Die Weiterveräußerung durch die Bank an den eigentlichen Käufer erfolge mit einem Kaufpreisaufschlag, der dem Bankhonorar entspreche. Der Kaufpreis werde dabei in Raten bezahlt. Dabei falle allerdings zwei-

mal die Grunderwerbssteuer an. Möglich sei auch ein indirekter Kauf, bei dem Kunde und Bank eine Murabaha-Gesellschaft gründeten. Dabei erwerbe der Investor zunächst die Immobilie und zahle 20 Prozent des Kaufpreises. Die Bank leiste 60 Prozent als Einlage in die Stille Gesellschaft und 20 Prozent für ein 25jähriges Nutzungsrecht. Anschließend zahle der Investor den Kaufpreisanteil in Raten zurück und leiste ein Nutzungsentgelt, woraufhin die Bank die Beteiligung gegen dingliche Sicherung rückübertrage.

Wohnimmobilien – Cold Places und Hot Spots

„Die Welt tickt heute in Lebensstilen“, erläuterte Peter Hettenbach, Geschäftsführer des Instituts für Innovatives Bauen (IIB). Ob Traditionalist, Hedonist oder moderner Performer – all diese Gruppierungen hätten eigene Vorstellungen davon, wie man leben, wohnen und einkaufen möchte. Zudem gelte es zu bedenken, dass sich Zielgruppen und Lebensphasen veränderten. Maßanzüge für die Nachfrager statt Massenfertigung laute daher das Erfolgsrezept. Bei aktuell 40 Millionen Wohneinheiten und einer Neubauquote

von unter 200.000 Baugenehmigungen entstehe eine jährliche Erneuerungsquote von rund 0,25 Prozent. Das bedeute, dass sich die heutige Wohnwelt nach 20 Jahren gerade einmal um fünf Prozent verändert habe oder im Umkehrschluss dass die Wohnwelt zu 95 Prozent der heutigen gleiche, wenn auch mit lokalen Differenzierungen. Während in den Hotspots preiswerter Wohnraum fehle, seien die „Cold Places“ von Abriss und Ruinen geprägt. Im Neubau zeige sich bei den Grundrissen ein Trend hin zum „grünen Wohnzimmer“, das Terrasse, Garten und Wintergarten in das Gesamtkonzept integriere und die Tendenz zu weniger oder flexiblen Wänden, sodass individuelle Nutzungskonzepte jederzeit neu konfiguriert werden könnten.



Aus ffi wird alumni immo freiburg

Im Rahmen der 19. Freiburger Immobilientage wurde der ffi in alumni immo freiburg umbenannt.

Autorin:

Gabriele Bobka

Gabriele Bobka arbeitet als Freie Wirtschaftsjournalistin und Immobilien-Mediatorin. Sie ist Chefredakteurin der Fachzeitschrift "Der Immobilienbewerter", Herausgeberin und Autorin wissenschaftlicher Bücher und Zeitschriften und Lehrkraft der Steinbeis Hochschule Berlin.



Tipp:
Die 20. Freiburger Immobilientage finden am 14./15.11.2013 statt.



CRES



Deutsche
Immobilien-Akademie
an der
Universität Freiburg
GmbH

Informieren Sie
sich jetzt!
www.steinbeis-cres.de
www.dia.de

Für Durchstarter!

Studienwissen direkt in die Praxis transferieren
und im Unternehmen anwenden!

Duales Studium für Abiturienten:
Bachelor of Arts in Real Estate (B.A.)

Berufsbegleitendes Studium:
Bachelor of Arts in Real Estate (B.A.)
Master of Science in Real Estate (M.Sc.)

- Fachwissen direkt in der Unternehmenspraxis anwenden
- Dialog im Dreieck Studierender-Hochschule-Unternehmen zur Förderung des Studienerfolgs und des Anwendungsbezugs
- Berufsbegleitende Programme der DIA intelligent kombiniert mit dem flexiblen Bachelorstudium der Steinbeis-Hochschule Berlin
- Wir betreuen Sie mit engagierten Tutoren, hochkarätigen Dozenten und einem serviceorientierten Organisationsteam



Das Gesetz zur Förderung der Mediation und anderer Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung

Am 26.7.2012 ist das Gesetz zur Förderung der Mediation und anderer Verfahren der außergerichtlichen Konfliktbeilegung in Kraft getreten, dessen Art. 1 das neue Mediationsgesetz beinhaltet. In der Süddeutschen Zeitung vom 2. Juli 2012 hat Heribert Prantl dieses Gesetz in den höchsten Tönen als ein Jahrhundertgesetz gelobt, das die Rechtskultur verändere und in der Bedeutung verglichen mit dem Grundgesetz und mit dem neuen Scheidungsrecht, das 1977 das Schuldprinzip ablöste.

Das Mediationsgesetz kam nicht aus eigenem nationalen Antrieb, sondern durch eine Anregung aus Brüssel zustande. Im Mai 2008 war die EU-Richtlinie 2008/52/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 21.5.2008 über bestimmte Aspekte der Mediation in Zivil- und Handels-sachen in Kraft getreten. Damit wurden die einzelnen Länder der Europäischen Union verpflichtet, diese Richtlinie bis zum 20. Mai 2011 umzusetzen und sich mit dem Thema Mediation auseinander zu setzen.

Das Mediationsgesetz

1. Begriff von Mediation und Mediator

In § 1 dieses Gesetzes sind das Verfahren der Mediation und der Begriff des Mediators definiert. Danach ist Mediation „... ein vertrauliches und strukturiertes Verfahren, bei dem die Parteien mit Hilfe eines oder mehrerer Mediatoren freiwillig und eigenverantwortlich eine einvernehmliche Beilegung ihres Konfliktes anstreben“ Der Absatz 2 dieses Gesetzes weist darauf hin, dass der Mediator unabhängig und neutral ist und keine Entscheidungsbefugnis hat.

Damit ist folgendes klargestellt: Im Gegensatz zum Richter entscheidet der Mediator nicht. Er darf dies auch dann nicht, wenn die Parteien dies wünschen. Er ist auch nicht für die Lösung verantwortlich. Es sind ausschließlich die Konfliktparteien, die die Lösung gestalten. Der Mediator ist ausschließlich dafür verantwortlich, dass das Verfahren nach den Richtlinien der Kunst durchgeführt wird. Struktur bedeutet hierbei, dass die Mediation in bestimmten Phasen und zwar in der Regel in einem fünfphasigen Modell abläuft, in dem die Phasen zeitlich und logisch aufeinander abgestimmt sind.

§ 2 Mediationsgesetz normiert die Aufgaben des Mediators. Nach § 2 Abs. 2 des Gesetzes vergewissert sich der Mediator, dass die Parteien die Grundsätze und den Ablauf des Mediationsverfahrens verstanden haben. Ein bloßes Vergewissern genügt m.E. nicht den Anforderungen an ein Mediationsverfahren. Mediation beruht auf bestimmten Regeln und Prinzipien wie Freiwilligkeit, Offenlegung und Informiertheit und Verschwiegenheit. Die Konfliktparteien halten sich an diese Regeln nur dann, wenn sie mit ihnen einverstanden sind. Für den Erfolg der Mediation ist es deshalb überaus wichtig, dass die Parteien diese Prinzipien vereinbaren. Hier an dieser Stelle ganz am Anfang der Mediation wird die erste Vereinbarung geschlossen. Verstehen allein genügt hier nicht. Es wäre hilfreich gewesen, in das Gesetz aufzunehmen, dass der Mediator die Prinzipien der Mediation vereinbart.

2. Die Verpflichtung zur Verschwiegenheit § 4 des Gesetzes ist eine der wichtigsten Bestimmungen und regelt die gesetzliche

Verschwiegenheitspflicht. Dadurch sind Mediatoren in Zivilverfahren und in allen auf diese Regelung Bezug nehmenden Verfahren gemäß § 383 Abs. 1 Nr. 6 ZPO zeugnisverweigerungsberechtigt und zwar unabhängig von ihrem Grundberuf. Ein Mediationsverfahren hat dann Aussicht auf einen erfolgreichen Abschluss, wenn die Konfliktparteien bereit sind, alle Tatsachen offen zu legen, die erheblich für die Entscheidungsfindung sind. Eine derartige Bereitschaft verlangt einen sicheren Rahmen, der nur dann gewährleistet ist, wenn Mediatoren zur Vertraulichkeit verpflichtet sind und ihnen bei einem Scheitern der Mediation ein Zeugnisverweigerungsrecht zur Seite steht. In der Vergangenheit fehlte ein derartiger sicherer Rahmen. Ein Zeugnisverweigerungsrecht stand bislang nur Mediatoren zur Seite, die gleichzeitig auch als Anwälte zugelassen waren, da nach deren Berufsordnung Mediation anwaltliche Tätigkeit ist. Die Vertraulichkeit des Mediationsverfahrens ist wichtig. Es ist der Verdienst dieses Gesetzes, die Wahrung der Vertraulichkeit der Mediation bei einem Scheitern der Mediation in nachfolgenden zivil- und handelsrechtlichen Gerichtsverfahren zu sichern. Jetzt werden endlich alle Mediatoren unabhängig von den unterschiedlichen Grundberufen gleich behandelt. Wir haben jetzt endlich alle eine einheitliche Arbeitsgrundlage.

3. Die Rolle des Rechts

Nach § 2 Abs. 6 Mediationsgesetz soll der Mediator im Falle einer Einigung (bei rechtlich relevanten Sachverhalten) darauf hinwirken, dass die Parteien die Vereinbarung in Kenntnis der Sachlage treffen. Haben sie ohne fachliche Berater, d.h. ohne Rechtsanwälte, an der Mediation



on teilgenommen, soll der Mediator darauf hinwirken, dass sie sich vor Abschluss einer Vereinbarung durch Anwälte beraten lassen. Mir ist dies zu wenig. Der Gesetzgeber ist der Meinung, dass Menschen – von wenigen Ausnahmen abgesehen – die Freiheit haben, sich ihr eigenes Recht zu schaffen. Nur denjenigen, die hiervon keinen Gebrauch machen wollen, stellt er Lösungsmöglichkeiten zur Verfügung. Wir Mediatoren möchten sie unterstützen, dass sie sich im Wege der Mediation etwas schaffen, dass ihren Interessen besser dient als die gesetzliche Lösung, die ihnen der Gesetzgeber zur Verfügung stellt. Damit sie aber dies feststellen können, benötigen sie den Vergleich mit dem Gesetz bez. der Rechtsprechung. Nur wer das Gesetz kennt, kann eine verantwortliche Entscheidung treffen. Deshalb bin ich der Meinung, dass ich nur dann als verantwortliche Mediatorin tätig sein kann, wenn die Konfliktparteien bereit sind, spätestens vor Unterschrift unter eine Vereinbarung rechtlich anwaltlich beraten zu lassen. Ich hätte mir gewünscht, dass in das Gesetz die Verpflichtung des Mediators aufgenommen worden wäre, bei rechtlich relevanten Sachverhalten die Mediation abzubrechen, wenn die Parteien eine rechtliche Überprüfung ihrer beabsichtigten Lösung verweigern.

4. Offenbarungspflichten und Tätigkeitsbeschränkungen

§ 3 Abs.1 Mediationsgesetz dient der Unabhängigkeit des Mediators. Umstände, die diese Unabhängigkeit des Mediators beeinträchtigen können, sind offenzulegen. Hierzu gehören insbesondere persönliche oder finanzielle Verbindungen zu einer Partei. Mediatoren dürfen in derarti-

gen Fällen nur dann tätig werden, wenn die Konfliktparteien ausdrücklich zustimmen.

Nach § 3 Abs. 2 Mediationsgesetz schließen sich Mediation und Parteivertretung aus. Diese Tätigkeit ist auch mit Zustimmung der Parteien nicht zulässig. Erfasst ist hier die Tätigkeit von Anwälten, die gleichzeitig auch Mediatoren sind.

5. Gesetzliche Änderungen

Das Gesetz zur Förderung der Mediation ändert zahlreiche bereits vorhandene Gesetze.

a. Die Änderung der ZPO

Die Änderung von § 253 ZPO durch Art. 2 des Gesetzes zur Förderung der Mediation ist sehr hilfreich für die gesellschaftliche Verankerung der Mediation. Nach der geplanten Neufassung des § 253 ZPO in Artikel 3 Nr. 3 soll in der Klageschrift angegeben werden, ob der Klageerhebung der Versuch einer (außergerichtlichen) Mediation vorausgegangen ist oder ob dem Versuch einer Mediation Gründe entgegenstehen. Zwar wird eine derartige Vorschrift keinen direkten Einfluss auf ein Mediationsverfahren haben. Sie zwingt aber die Konfliktparteien vor Erhebung einer Klage, sich mit der Frage auseinanderzusetzen, ob sie den der Klage zugrundeliegenden Konflikt durch Mediation und ohne Klageverfahren beilegen können. Vor allen Dingen zwingt diese Vorschrift die Anwaltschaft, ihre Mandanten über Mediation aufzuklären. Rechtsanwälte werden sich nämlich sonst vor Gericht die Frage vom Gericht und/oder ihren Mandanten gefallen lassen müssen, warum sie nicht vor Einleitung eines gerichtlichen Verfahrens auf Mediation hingewiesen haben.

b. Die Änderung des Gesetzes über das Verfahren in Familiensachen und anderen Verfahren der freiwilligen Gerichtsbarkeit

Die oben unter 6.a beschriebene Änderung gilt auch nach dem neu gemäß Art. 3 des Gesetzes zur Förderung der Mediation eingeführten § 23 Abs. 1 S. 3 FamFG bei Anträgen in Familiensachen. Nach dem neu eingeführten § 36 a FamFG kann das Gericht einzelnen oder allen Beteiligten Mediation vorschlagen.

Fazit

Mit dem Gesetz zur Förderung der Mediation hat eine neue Ära für Mediation begonnen. Ziel des Gesetzes zur Förderung der Mediation ist es, die außergerichtliche Konfliktbeilegung und insbesondere die Mediation im Bewusstsein der Bevölkerung und der in der Rechtspflege tätigen Personen zu verankern.

Autorin:

Jutta Hohmann,

Rechtsanwältin und Notarin, Fachanwältin für Familienrecht, Coach, Mediatorin (BAFM, BM), Ausbilderin (BM), 1. Vorstand des Bundesverbandes Mediation e.V., Mitglied der vom Justizministerium eingerichteten Expertengruppe zur Umsetzung der EU-Richtlinie Mediation.



Seminar-Tipps:

Kommunale/r Mediator/in (VWA) am 10./11.06.2013
15.-17.07.2013

Ausbildung Immo-Mediator (DIA) 20.09.2013 - 12.10.2014

Ausbildung Mediator (VWA) 20.09.2013 - 12.10.2014

Stärkung der städtischen Innenentwicklung

Was ist bei der Verkehrswertermittlung zu beachten?

Mit zwei Änderungen des BauGB hat die Regierungskoalition den Koalitionsvertrag umgesetzt, der den Klimaschutz und die Innenentwicklung stärken will. In der ersten Änderung vom 30. Juli 2011 wurde in Folge des Beschlusses zur Änderung der Energiepolitik bereits ein wichtiger Teil mit Änderungen des BauGB realisiert, dem nun der zweite Teil mit Änderungen des BauGB und der BauNVO folgt. Dieser zweite Teil soll noch 2012 im Bundestag abschließend beraten werden, nachdem der Bundesrat in seiner Stellungnahme nur einige Korrekturen wünscht (Stand 20. November 2012). Für die Fragen der Immobilienbewertung ist der Gesamtzusammenhang mit weiteren Gesetzen zu beachten, der sich mit dem Gesetz zur Verbesserung der Öffentlichkeitsbeteiligung und Vereinheitlichung von Planfeststellungsverfahren (Planungsvereinheitlichungsgesetz – PIVereinHG) (Bundratsdrucksache 171/12 vom 30. März 2012) und dem Gesetz über „Maßnahmen zur Beschleunigung des Netzausbaus Elektrizitätsnetze“ vervollständigt.

Durch die ImmoWertV ist die Beachtung des Planungsrechts noch einmal deutlich hervorgehoben worden, denn bei der Definition des Entwicklungszustands ist der Stand der Bauleitplanung zu beachten, sind die Art und das Maß der baulichen Nutzung nach §§ 30, 33 und 34 zu ermitteln und sind besonders auch Auswirkungen der Bauleit-

planung und städtischen Entwicklung wie die Festsetzung von Sanierungsgebieten oder Entwicklungsbereichen, die Ausweisung für die Nutzung von Erneuerbaren Energien oder bei Eingriffen in Natur und Landschaft zu beachten.

Durch die noch nicht abschließend beschlossenen neuen gesetzlichen Regelungen ist für die Fragen der Immobilienbewertung insbesondere vorgesehen:

- Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig in der Innenentwicklung erfolgen.
- Im Flächennutzungsplan können auch zentrale Versorgungsbereiche zur Ansiedlung oder zum Anhalt von Läden und Anbietern von Dienstleistungen ausgewiesen werden.
- Vergnügungsstätten, auch nur einzelne Betriebsformen, können in einem Bebauungsplan ausgeschlossen werden.
- Im Innenbereich nach § 34 BauGB kann auch die Errichtung eines Handwerksbetriebs entgegen den Vorgaben zur Umgebungseinfügung möglich sein.
- Im Außenbereich nach § 35 BauGB können auch Handwerksbetriebe unter bestimmten Vorgaben zulässig sein.
- Die Gemeinden werden zur Erschließungspflicht verpflichtet, wenn sie ein Angebot zu einem städtebaulichen Vertrag über die Erschließung ablehnen.
- Die Beschreibung der städtebaulichen Missstände für ein Sanierungsgebiet wird um die energetische Beschaffenheit und die Gesamtenergieeffizienz erweitert.
- In reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO werden Anlagen zur Kinderbetreuung für zulässig erklärt.
- Die Obergrenzen zum Maß der baulichen Nutzung (§ 17 BauNVO) können überschritten werden.

Bereits diese Änderungen lassen erkennen, dass einige den Verkehrswert beeinflussende Änderungen erfolgen werden. So löst die Darstellung eines zentralen Versorgungsbereichs im Flächennutzungsplan keine sofort einsetzende Wirkung auf den Verkehrswert aus, doch macht eine Gemeinde deutlich, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsobjekten nur in diesem zentralen Bereich gewollt ist. Die Ausgestaltung in Bebauungsplänen, die aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln sind, kann die konkrete Steuerung der Stadtplanung realisieren. Nicht ausgeschlossen ist damit die Ansiedlung von Einzelhandel auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, aber es wird erschwert und es kann auf die zentralen Versorgungsbereiche verwiesen werden.

Konkret auf die Verkehrswertermittlung wird sich die erweiterte Möglichkeit zur Überschreitung der Obergrenzen der Angaben für das Maß der baulichen Nutzung nach § 17 BauNVO, beschrieben durch GFZ, GRZ oder BMZ, auswirken. In der Regel wirkt sich die Größe des Maß der baulichen Nutzung direkt auf den Verkehrswert aus, insbesondere auf den Bodenwert, was in der Wertermittlung immer zu berücksichtigen ist. Besonders in den innerstädtischen Lagen kann so eine Verdichtung herbeigeführt werden, um Zentralisierungen zu fördern und den Flächenverbrauch zu verringern.

Die Änderungen zu bestimmten Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Handwerksbetriebe sind werterelevant, denn insbesondere Vergnügungsstätten zahlen oft eine deutlich erhöhte Miete oder Pacht, die sich im Ertragswert wiederfinden kann. Die Anhäufung von bestimmten Vergnügungsstätten wie Spielhallen oder mit eindeutig sexuell orientiertem Charakter hat Auswirkungen auf die unmittelbare Nachbarschaft und beeinflusst dort die Mieten und Pachten, was in der Immobilienbewertung zu beachten ist.





In jedem Einzelfall der Wertermittlung ist zu klären, ob die Gemeinde entsprechende Regelungen getroffen hat. Dazu sind der Flächennutzungsplan und ein eventuell vorhandener Bebauungsplan einschließlich der textlichen Festsetzungen auszuwerten und in die Wertermittlung einzubinden. Die Überschreitung der Höchstgrenzen der BauNVO kann auch ohne Bebauungsplan angewendet werden, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Die Recherche bei der Verkehrswertermittlung muss diesen Gesichtspunkt berücksichtigen. Diesbezüglich sollte man sich sehr umfassend bei der Gemeinde informieren.

Zusätzlich sind auch nutzungsbezogene Änderungen vorgesehen, die nicht nur der Innentwicklung dienen, aber politisch gewünscht werden oder rechtlich erforderlich sind:

- Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie werden als Nebenanlagen nach § 14 BauNVO definiert.
- Eine Umwandlung von land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen zu Bauland muss besonders verstärkt begründet werden.
- Im Außenbereich nach § 35 BauGB sollen Großanlagen zur Haltung und Züchtung von Tieren zukünftig nicht mehr als privilegierte Vorhaben gelten.
- Die neuen Regelungen zur Kinderbetreuung und zur Nutzung von Energie gelten auch rückwirkend für bereits bestehende Bebauungs- und Flächennutzungspläne.
- In reinen Wohngebieten nach § 3 BauNVO werden Anlagen zur Kinderbetreuung für die Bewohner des Gebiets für zulässig erklärt.

Der Umfang von Solaranlagen hat in den letzten Jahren erheblich zugenommen. Durch die Möglichkeit für erzeugten Strom

auch Erträge erzielen zu können, sind diese Anlagen in jeder Wertermittlung mit zu berücksichtigen. So ist es nicht mehr notwendig, dass der erzeugte Strom zum größten Teil auf dem Grundstück verbraucht wird, sondern auch bei überwiegender Einspeisung in die öffentlichen Versorgungsnetze bleiben diese Anlagen in Zukunft zulässig. Durch diesen Verzicht auf die sonst erforderliche Unterordnung der baulichen Anlage ist eine Genehmigung dieser Anlagen deutlich erleichtert worden, so dass auch die Möglichkeit zur Nutzung dieser Anlagen vielleicht in die Wertermittlung aufzunehmen ist, wenn der Immobilienmarkt entsprechend reagiert und die Preisbildung vornimmt. Es liegt damit ein weiteres Element der besonderen objektspezifischen Eigenschaften nach § 8 ImmoWertV vor.

Diese Regelungen zum Bau- und Planungsrecht werden ergänzt um neue Bestimmungen für die Gutachterausschüsse und zur Führung der Kaufpreissammlung.

- Die Finanzbehörden werden verpflichtet, den Gutachterausschüssen erforderliche Informationen zu übermitteln, wenn ihnen die Verhältnisse der Grundstücke bekannt sind und es für die Ermittlung von Ausgleichsbeträgen und Enteignungsschädigungen, der Verkehrswertermittlung und der Ermittlung der erforderlichen Daten sowie der Bodenrichtwerte erforderlich ist (§197 Abs. 2 BauGB) Bei unverhältnismäßigem Aufwand der Finanzbehörden gilt die Auskunftspflicht nicht.
- Die Finanzbehörden erhalten die Notwendigkeit zur Teilnahme im Gutachterausschuss auch bei der Ermittlung der erforderlichen Daten (§ 192 Abs. 3 BauGB).
- Die Übersendung von Verträgen zur Führung der Kaufpreissammlung wird bei Erbbaurechten auf die erstmalige oder erneute Bestellung des Rechts erweitert (§ 195 Abs. 3).

- Die Landesregierungen erhalten die Ermächtigung zur Bestimmung der Häufigkeit von Ermittlungen der Bodenrichtwerte (§ 199 Abs. 2 BauGB).

Diese Korrekturen sollen es ermöglichen, dass die Finanzbehörden enger mit den Gutachterausschüssen verzahnt werden, ohne aber bestimmend zu wirken oder zu sein. Bei der Besetzung der Gutachterausschüsse wird darauf zu achten sein, dass die von den Finanzbehörden benannten Mitglieder wie auch alle anderen Mitglieder die weiteren Voraussetzungen zur Mitgliedschaft im Gutachterausschuss erfüllen, insbesondere müssen sie mit der Ermittlung von Grundstückswerten und sonstigen Wertermittlungen sachkundig und erfahren sein.

Hilfreich wird sein, dass die Erbbaurechtsverträge auch bei Änderungen oder Verlängerungen dem Gutachterausschuss zu übersenden sind. Die Umsetzung dieser Bestimmung wird aber einige Zeit in Anspruch nehmen, denn neben der Information der Notare ist es oft auch erforderlich, in der Kaufpreissammlung überhaupt die Möglichkeit zur Abbildung der Informationen aus den Verträgen für die Bestimmungen des Erbbaurechts in all seinen Varianten und Facetten zu schaffen.

Autor:

Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff REV,

öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Vizepräsident des BVS

► Seminar-Tipps:

Die Novelle des BauGB am 25.02.2013

Die Novelle des BauGB am 28.02.2013

Verkehrswertermittlung - Einführungsseminar am 17.04.2013

Absolventenportrait

Michael Kaiser: Direktor Wirtschaftsförderung Karlsruhe



INPUT:

Herr Kaiser, Sie sind Direktor der Wirtschaftsförderung Karlsruhe, an welchen Projekten arbeiten Sie zur Zeit?

Michael Kaiser:

Wir bearbeiten derzeit viele spannende Themen in der Wirtschaftsförderung. Ich möchte aber gerne drei Beispiele herausgreifen.

Ein wesentlicher Fokus liegt auf dem Thema Gewerbeflächenentwicklung. Wir begleiten derzeit die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans (FNP) im Bereich Gewerbe. Eher eine klassische Aufgabe im Portfolio einer Wirtschaftsförderung, aber dafür eine ganz essenzielle, werden hier doch die Weichen für die zukünftigen räumlichen Entwicklungspotenziale der Wirtschaft gestellt.

Daneben beschäftigen wir uns mit der innovativen Weiterentwicklung der Stadt im Rahmen der Initiative SmarterCity Karlsruhe, sprich der intelligenten Vernetzung der Stadt. Wir konnten dazu die wesentlichen Akteure aus den Hochschulen, der Netzwerke und Cluster, der Wirtschaft, der Verwaltung und der Wirtschaft an einen Tisch holen, um hier das Karlsruhe der Zukunft zu denken. Dabei steht die innovative Produktentwicklung mit IT zum Nutzen der Bürgerinnen und Bürger im Fokus, z.B. im Bereich der Elektromobilität. Gerade das daraus entstandene eMobilitätszentrum Karlsruhe ist ein Leuchtturmprojekt, mit dem wir schon viel Aufmerksamkeit erzielen konnten und was der IT-Hochburg Karlsruhe gut zu Gesicht steht.

Ein drittes Beispiel, bei dem wir Fahrt aufgenommen haben, ist das Thema Kreativwirtschaft. Wir transformieren derzeit den ehemaligen Schlachthof zum Kreativstandort mit dem neuem Existenzgründerzentrum „Perfekt Futur“ und vielfältigen Vernetzungsangeboten. Ein Potenzial, das Karlsruhe zukünftig sicherlich voranbringen wird, insbesondere im Games-Bereich, welcher auch international auf großes Interesse stößt.

INPUT:

Herr Kaiser, was würden Sie als Hauptbetätigungsfeld einer modernen Wirt-

schaftsförderung sehen und welche Art der Ausbildung/Qualifizierung sehen Sie dafür als notwendig an?

Michael Kaiser:

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die Frage nach dem Betätigungsfeld einer Wirtschaftsförderung nicht allgemeingültig beantwortet werden kann. Jeder Wirtschaftsstandort hat seine eigenen Herausforderungen. Der Standort selbst beantwortet deshalb meist diese Frage.

In Karlsruhe beschäftigen wir uns mit drei Schwerpunktfeldern, die neue wie auch traditionelle Themen zum Inhalt haben: der Bestandspflege (d.h. Unternehmensservice und -betreuung, Gründungsberatung, Innovationstransfer, räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten, Clustern und Netzwerken, internationalen Aktivitäten sowie Innenstadt- und Einzelhandelsentwicklung), der Ansiedlung neuer Unternehmen und Investitionen sowie der Vermarktung des Wirtschaftsstandorts. Wichtig ist aus meiner Sicht, dass man die zukünftigen Entwicklungen und Innovationen dabei im Blick hat, um die Kompetenzen des eigenen Standorts erhöhen und den Wirtschaftsakteuren einen Mehrwert bieten zu können.

Eine generelle Aussage zur Ausbildung bzw. Qualifizierung kann ich auch hier nicht geben. Ich selbst habe eine Ausbildung zum Industriekaufmann und ein Studium als Diplom Geograf abgeschlossen, ergänzt durch die Qualifizierung zum Wirtschaftsförderer (VWA Freiburg). Das hat mir eine gute Basis verschafft. Ich kenne jedoch auch Wirtschaftsförderer mit Hintergrund Betriebswirtschaft, Volkswirtschaft oder Verwaltungsausbildung. Um den Aufgaben gerecht zu werden sollte man grundsätzlich ein Verständnis für Wirtschaft, aber auch für öffentliche Verwaltung haben.

INPUT:

Als Direktor der Wirtschaftsförderung werden Sie in Karlsruhe auch außerhalb üblicher Geschäftszeiten sicherlich von vielen Menschen rein beruflich angesprochen. Bleibt da noch Zeit für Familie, Sport oder Hobbies?

Michael Kaiser:

In der Tat ist der Beruf sehr herausfordernd und zeitlich anspruchsvoll, auch zu unüblichen Geschäftszeiten. Ich achte deshalb auch darauf, dass Freizeit auch wirkliche Freizeit ist. Meine Familie steht da natürlich an erster Stelle. Beruflich abschalten kann ich aber auch sehr gut, wenn ich meine Laufschuhe anziehe oder wandern gehe. Und mein drittes Hobby, die Musik, kann ich auch überall mit hinnehmen.

INPUT:

Welche Ausbildung/Fortbildung haben Sie bei der VWA / DIA absolviert und welchen Platz hat der Abschluß in ihrer Vita einnehmen können?

Michael Kaiser:

Ich habe im Jahr 2005/2006 die Fortbildung zum Wirtschaftsförderer abgeschlossen. Der Abschluss war und ist für mich ein markanter Wegweiser. Den Studiengang zum Wirtschaftsförderer gab es ja bis vor kurzem noch nicht. Viele sind also Quereinsteiger. Der VWA-Lehrgang hat mir hier eine wertvolle inhaltliche aber auch nach außen sichtbare Basis gegeben. Für meine berufliche Weiterentwicklung nach Karlsruhe war dies sicherlich sehr hilfreich.

INPUT:

Würden Sie für uns in einem kurzen Satz die von der VWA/DIA angebotene Qualifizierung bzw. die von Ihnen absolvierte Ausbildung/Fortbildung beurteilen?

Michael Kaiser:

Für mich war die Qualifizierung eine runde und gelungene Sache. Wie bei jeder Fortbildung haben mich einige Themen mehr und einige weniger gepackt. Ich konnte für meine praktische Arbeit aber wertvolle Handlungsvorschläge, Tipps und Hinweise mitnehmen. Ich schaue sogar heute noch teilweise in meine alten Unterlagen.

INPUT:

Herr Kaiser, wir bedanken uns für dieses Interview.



INFOPOST
Ein Service der Deutschen Post

Studium während
der Ausbildung



Neue Studiengänge beginnen im September!

Betriebswirt/in (VWA) Bachelor of Arts in Business Administration (B.A.BA)

- **Top-Qualifizierung bereits während der Ausbildung**
- **Einstieg nach dem 1. Lehrjahr**
- **Nur 2 Abende pro Woche in Freiburg, Konstanz, Lörrach, Offenburg, oder Villingen-Schwenningen**

www.vwa-freiburg.de



**Verwaltungs- und
Wirtschafts-Akademie
Freiburg**

Haus der Akademien
Eisenbahnstraße 56
79098 Freiburg

Fon: 0761-38673-0

Fax: 0761-38673-33

info@vwa-freiburg.de