

# input

Zeigen die Finanzmarktstabilisierungs-  
und Konjunkturpakete Wirkung?

Gesundheitsförderung am  
Arbeitsplatz

Die neue Rechtschreibung –  
der aktuelle Stand

Arbeitsrecht – Beendigung von  
Arbeitsverhältnissen

Bauschäden – Technische und  
merkantile Auswirkungen

[www.inputmagazin.de](http://www.inputmagazin.de)



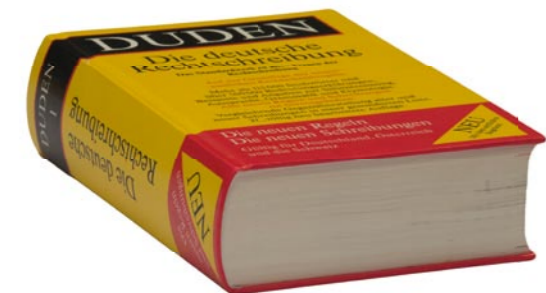
Deutsche  
Immobilien-Akademie  
an der  
Universität Freiburg  
GmbH



# Inhalt



<b>Finanzkrise</b> Zeigen die Finanzmarktstabilisierungs- und Konjunkturpakete Wirkung?	<b>4</b>
<b>Gesundheitsförderung am Arbeitsplatz</b>	<b>8</b>
<b>Die neue Rechtschreibung</b> Der aktuelle Stand	<b>10</b>
<b>Arbeitsrecht</b> Beendigung von Arbeitsverhältnissen	<b>12</b>
<b>Absolventenporträt</b>	<b>16</b>
<b>40. Immobilienfachseminar</b>	<b>18</b>
<b>Bauschäden</b> Technische und merkantile Auswirkungen	<b>22</b>
<b>Modellierung von Bodenwerten am Beispiel Freiburg</b>	<b>26</b>
<b>Normalherstellungskosten im Überblick</b>	<b>28</b>
<b>Seminarprogramm VWA / DIA 2. Halbjahr 2009</b>	<b>31</b>



# Vorwort



## Liebe Leserin, liebe Leser,

das vor Ihnen liegende INPUT-Magazin beherbergt wieder eine bunte Themenvielfalt, aus der ich Ihnen einige wenige herauspicken möchte:

Da VWA und DIA mit der Wissenschaft in enger Verbindung stehen, dürfen Sie zurecht Statements und/oder Analysen zur derzeitigen Finanzkrise in unserem Land erwarten. „Zeigen die Finanzmarktstabilisierungs- und Konjunkturpakete Wirkung?“ heißt daher das INPUT-Titelthema. Professor Heinz Rehkugler zeigt detailliert die Programme der Regierungen und die möglichen Wirkungen, die zu erwarten sind.

Wie Sie wertvolle Mitarbeiter/innen am Arbeitsplatz über eine aktive Gesundheitsförderung stärker an das Unternehmen binden können erläutert Frau Engemann in ihrem Beitrag in dieser Ausgabe.

Wo stehen wir eigentlich mit unserer Rechtschreibung? Nachdem die Neuregelung bereits erneut neu geregelt wurde, informiert uns Frau Nothen über den aktuellen Stand.

Dr. Markus Klimsch, Fachanwalt für Arbeitsrecht, zeigt die verschiedenen Möglichkeiten zur Beendigung eines Arbeitsverhältnisses mit den jeweiligen Vor- und Nachteilen auf.

Selbstverständlich sind im vorliegenden Heft wieder immobilienwirtschaftliche Themen aufgegriffen. Beispielsweise das Thema Gebäudeschäden, das sowohl Mieter, Vermieter wie auch Sachverständige interessieren dürfte. Informieren Sie sich auch bei der DIA über die entsprechenden Fachausbildungsmöglichkeiten.

Beachten Sie auch unser Seminarangebot sowie unsere Veranstaltungen, auf die wir in dieser Ausgabe hinweisen. Sehr guten Zuspruch finden unsere Bachelor- und Masterstudiengänge für Betriebswirte und Immobilienfachleute. Auf Seite 15 ersehen Sie die verschiedenen „Wege zum Ziel“. Für die VWA-Absolventen gibt es hier eine Möglichkeit, die bereits bezahlten Studiengebühren als Stipendien anrechnen zu lassen. Auch wenn der Abschluss „Betriebswirt VWA“ schon einige Jahre zurückliegt. Erkundigen Sie sich einfach direkt bei uns zu diesem Thema.

Auf jeden Fall erwartet Sie ein intensives Leseerlebnis mit dem neuen INPUT. Viel Spaß dabei.

Ihr Peter Graf  
Geschäftsführer VWA und DIA

## 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  
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



Sich zu der aktuellen umfassenden Weltwirtschafts- und Finanzkrise, ihrer weiteren Entwicklung und der Wirkung der zu ihrer Bewältigung oder Kompensation ergriffenen Maßnahmen zu äußern, ist riskant: schon kurze Zeit später kann jede Prognose überholt sein und sich alles ganz anders entwickelt haben. So werden seit Ausbruch der Krise fast im Wochenabstand die Prognosewerte der Auswirkungen auf die Wachstumsraten und die Beschäftigung nach unten korrigiert sowie die Erwartungen der Überwindung der Krise weiter in die Zukunft verschoben. Die Erklärung dafür ist einfach: es fehlt in dieser außergewöhnlichen Situation jede Art von Erfahrung und von gestützter Theorie zu den vermuteten und erwarteten Verhaltensweisen der Marktteilnehmer und den daraus resultierenden Wirkungszusammenhängen. Der Verweis auf die aus der Weltwirtschaftskrise von 1929 gezogenen oder zu ziehenden Lehren geht insofern fehl, als die Verantwortlichen vor allem in der Fiskal- und Geldpolitik alle damaligen Fehler vermeiden wollten und daher eine weitgehend entgegengesetzte Strategie der Sicherung der Marktliquidität und zur Stabilisierung der Nachfrage gewählt haben. Dies bedeutet, dass auch über die Wirkungen der Rettungspakete zur Stabilisierung des Finanzmarkts und der Nachfrage auf den Realgütermärkten überwiegend nur spekuliert werden kann. Was ohne diese Programme oder bei anderer Gestaltung und anderem Volumen der Programme geschehen

## Die Finanzkrise: Zeigen die Finanzmarktstabilisierungs- und Konjunkturpakete Wirkung?

wäre, lässt sich nicht feststellen. Diese Vorbemerkungen scheinen notwendig, um den doch sehr vorläufigen und ungesicherten Charakter der folgenden Ausführungen zu betonen, soweit es sich nicht um reine Beschreibungen von Programmen und schon beobachtbaren Wirkungen geht.

### Die Programme zur Bewältigung der Weltwirtschafts- und Finanzkrise

Die gegenwärtige Weltwirtschaftskrise hatte ihren Ausgangspunkt in dem Platzen der Blase am US-amerikanischen Wohnimmobilienmarkt. Die Hypothekenkredite, die überwiegend verbrieft und in den Portfolios von Banken und Finanzdienstleistern der ganzen Welt gehalten wurden, verloren dadurch drastisch an Wert, was eine Welle an Abschreibungen in den Bankbilanzen und Notverkäufen zur Folge hatte, die diese Papiere letztlich fast völlig unverkäuflich machte. Dies führte die Finanzsysteme schnell an den Rand des Zusammenbruchs. Spätestens mit der Lehman-Pleite mutierte diese Finanzkrise dann zu einer allgemeinen Vertrauenskrise innerhalb des Finanzsystems, weil aufgrund seiner engen weltweiten Verflechtungen nunmehr zunehmend auch Banken in Mitleidenschaft gezogen wurden, die originär gar nicht in die Problemkredite involviert waren, sich daher niemand mehr darauf verlassen konnte, dass der Vertragspartner, dem heute Geld geliehen wurde, morgen noch zur Rückzahlung fähig sein würde.

Dass diese weltweite Krise des Finanzsystems auch die Realwirtschaft infizieren würde, war zu erwarten. Die Banken verknappen aufgrund ihrer eigenen Refinanzierungsprobleme und der veränderten Einschätzung von Risiken und der not-

wendigen Risikokompensation ihre Kreditvergabe und erhöhen die Zinsen. Des Weiteren reduzieren gesunkene Werte der privaten Vermögensanlagen die Alterssicherung sowie die Kredit- und Konsummöglichkeiten. Dies führt wiederum zu Einkommenseinbußen bei Konsumgüter- und indirekt dann auch bei Investitionsgüterherstellern und löst Arbeitslosigkeit aus.

Angesichts dieser bedrohlichen Situation haben sich die wichtigen Staaten der Welt, aufgrund der zunehmenden wirtschaftlichen Integration alle mehr oder weniger stark von der Krise betroffen, schnell zu massiven Gegenmaßnahmen entschlossen. Sie orientieren sich in drei Stufen an der Problemsituation:

**1 Zur Beseitigung der originären Ursachen** der Krise sollen die Beschlüsse der G 20 (19 Industrie- und Schwellenländer und die EU) beitragen. Sie konzentrieren sich zum einen auf Maßnahmen der Kapitalmarktregulierung. Während die Abschlusserklärung des Treffens vom 15. November 2008 noch weitreichende Reformgrundsätze zur Stärkung der Finanzmarktaufsicht und Regulierung sowie zur Verbesserung der Transparenz formuliert hatte, bleiben die am 2. April 2009 in London gefassten Beschlüsse deutlich hinter diesem Anspruch zurück. Zwar sollen, um weitere Krisen zu vermeiden, Märkte, Akteure und Produkte des Finanzmarktes besser kontrolliert werden. So müssen sich künftig Hedgefonds, die bislang kaum kontrolliert wurden, registrieren und den zuständigen Aufsichtsbehörden Informationen über ihre Geschäfte zukommen lassen. Auch Rating-Agenturen sollen besser beaufsichtigt werden, ohne dass dies schon konkretisiert worden wäre. Mit der Deckelung von Bonuszahlungen

an Manager soll die Kurzfristorientierung und Fehlsteuerung von deren Verhalten korrigiert werden. Zur Sicherung der Besteuerungsbasis sollen Steueroasen ausgetrocknet werden, eine Maßnahme, die mit dem Entstehen der Krise eigentlich nichts zu tun hat.

Der zweite Schwerpunkt der Londoner Beschlüsse sieht finanzielle Hilfen, insbesondere für arme, besonders unter der Finanz- und Wirtschaftskrise leidende Länder, im Umfang von einer Billion \$ vor, die vor allem über den Internationalen Währungsfonds und die Weltbank vergeben werden sollen.

**2 Das tragende Element der nationalen Maßnahmen ist die Wiederherstellung der Funktionsfähigkeit der Finanzmärkte** durch die Stützung angeschlagener Finanzinstitutionen und die Überwindung der Vertrauenskrise. So hatten z.B. die USA zuerst wichtige Hypothekenfinanzierer verstaatlicht und mit dem Troubled Asset Relief Program (TARP) 700 Mrd. \$ vor allem für den Rückkauf von notleidenden, in Zusammenhang mit der Immobilienkrise stehenden Assets bereitgestellt. Dieses Programm ist inzwischen als Finanzmarktstabilisierungsplan (FSP) im Volumen und der Art der Hilfen noch erheblich ausgeweitet worden. Insbesondere soll, auch mit Einbindung privater Mittel, eine Bad Bank etabliert werden, die „giftige“ Aktiva der Banken aufkaufen soll.

Deutschland hat mit ähnlicher Zielrichtung am 17. Oktober 2008 das Finanzmarktstabilisierungsgesetz verabschiedet. Sein Kernstück ist die Etablierung eines Finanzmarktstabilisierungsfonds, gemeinhin Sonderfonds Finanzmarktstabilisierung – SoFFin – genannt, der gemäß § 2 des Finanzmarktstabilisierungsfondsgesetzes der Stabilisierung des Finanz-

marktes durch Überwindung von Liquiditätsengpässen und durch Schaffung von Rahmenbedingungen für eine Stärkung der Eigenkapitalbasis von Banken und anderen Finanzdienstleistern dienen soll. Damit soll die Zahlungsfähigkeit der Institute gesichert und einer Kreditklemme vorgebeugt werden. Der Fonds verfügt über einen Rahmen von insgesamt 100 Mrd. € und kann zusätzlich bis zu einer Gesamthöhe von 400 Mrd. € Garantien für die von den begünstigten Unternehmen ausgegebenen Schuldtitel und die Verbindlichkeiten aussprechen. Mit dem Finanzmarktstabilisierungsergänzungsgesetz vom 7. April 2009 ist - mit spezifischem Blick auf die schwer angeschlagene HRE - der Rechtsrahmen geschaffen worden, zur Rettung von Banken deren Übernahme durch den Staat, notfalls auch durch Enteignung, zu realisieren.

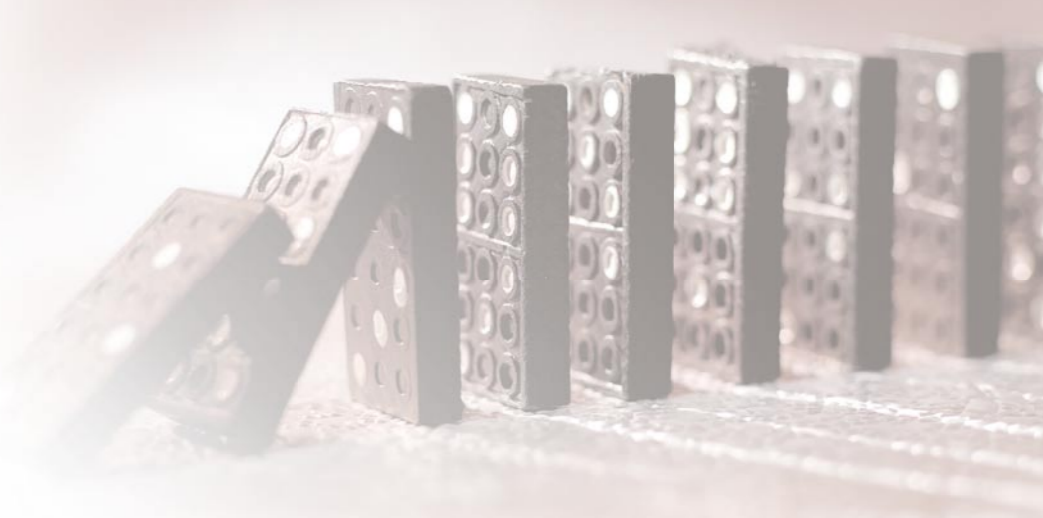
**3 Zur Abschwächung und partiellen Kompensation der realwirtschaftlichen Effekte** haben die Staaten in unterschiedlichem Ausmaß Konjunkturprogramme beschlossen und partiell schon umgesetzt, die mit einem Strauß von Einzelmaßnahmen die Nachfrage und die Beschäftigung stützen sollen. Die deutschen Konjunkturprogramme I und II im Förderumfang von insgesamt fast 85 Mrd. € enthalten neben einer Vielzahl von kleinen Einzelmaßnahmen wie z.B. der erhöhten Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen, der verstärkten Innovationsförderung bei mittelständischen Unternehmen, der Wiederzulassung der degressiven Abschreibung für bewegliche Anlagegüter oder dem Breitbandausbau als „große“ Hilfen vor allem Steuererleichterungen, Reduzierungen der Krankenkassen- und Arbeitslosenversicherungsbeiträge, die Erhöhung der Investitionen von Bund, Ländern und

Kommunen für Verkehrswege, Infrastruktur und energetische Sanierung von Bildungseinrichtungen, Kreditprogramme der KfW und die umgangssprachlich als Abwrackprämie bezeichnete Prämie von 2500 € für den Ersatz eines zu verschrotenden, mindestens neun Jahre alten PKWs durch einen Neu- oder Jahreswagen. Wegen der unerwartet großen Inanspruchnahme ist letztere eben auf ein Gesamtvolumen von 5 Mrd. € aufgestockt worden. **Abbildung 1** ist die Verteilung der Mittel auf die einzelnen Maßnahmen zu entnehmen.

### Welche Wirkungen lassen sich identifizieren oder erwarten?

Die unmittelbarsten und am besten messbaren Wirkungen zeigen verständlicherweise die Konjunkturprogramme. Sie sollen Nachfrageausfälle kompensieren und sich daher in zusätzlicher Inlandsnachfrage niederschlagen. Am augenfälligsten ist dies mit der Abwrackprämie gelungen, die über alle Erwartungen in Anspruch genommen wurde und wird und voraussichtlich zu zwei Millionen neu erworbenen PKWs führen wird. Bei einem sehr niedrig angesetzten Durchschnittspreis von 10 000 € je Neuwagen (es werden überwiegend Kleinwagen gekauft) wird damit eine Zusatznachfrage des Vierfachen der staatlichen Hilfe generiert, also insgesamt 20 Mrd. €. Für einen großen Teil der Programme lässt sich derzeit noch keine unmittelbare Wirkung feststellen, weil diese noch gar nicht umgesetzt sind, die Mittel also noch gar nicht oder nur zu geringen Anteilen nachfragewirksam werden konnten.

Die am meisten von den Konjunkturprogrammen profitierende Branche ist sicher die Bauwirtschaft. So sollen über 20 Mrd. € als zusätzliche öffentliche Investitionen



**Abbildung 1**  
Baurelevante Maßnahmen der beiden Konjunkturprogramme

Maßnahmen des Bundes	2009		Summe
	in Mrd. €		
<b>Konjunkturpaket I</b>			
Aufstockung von Förderprogrammen			6,00
Infrastrukturprogramme für Kommunen			3,00
CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm und weitere Programme zur Steigerung der Energieeffizienz <sup>3)</sup>			3,00
Beschleunigung von Verkehrsprojekten	1,00	1,00	2,00
Bundesfernstraßen	0,55	0,40	0,95
Bundeswasserstraßen	0,28	0,15	0,43
Schienerverkehr	0,17	0,45	0,62
Erhöhte Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen	1,50	1,50	3,00
<b>Konjunkturpaket II</b>			
Kommunales Investitionsprogramm/Deutschlandfonds <sup>3)</sup>	6,67	6,67	13,33
Schwerpunkt Bildung (energetische Sanierung)	4,33	4,33	8,67
Schwerpunkt Infrastruktur (Modernisierung)	2,33	2,33	4,67
Bundesinvestitionen in Bundesverkehrswege	1,00	1,00	2,00
Bundesfernstraßen	0,43	0,43	0,85
Bundeswasserstraßen	0,35	0,35	0,70
Schienerverkehr	0,18	0,18	0,35
Kombinierter Verkehr	0,05	0,05	0,10
<b>Insgesamt</b>			<b>26,33</b>

<sup>3)</sup> Die Aufstockung erfolgt für den Zeitraum 2009 bis 2011. – <sup>3)</sup> Inklusive Investitionen der Länder in Höhe von jeweils 25%. Abweichungen bei der Summenbildung aufgrund von Rundungen.

Quelle: Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie; Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung.

**Geldsegen**

Wie der Bau von den deutschen Konjunkturpaketen profitiert, Angaben in Mrd. €

Maßnahmen des Bundes	2009		2010	Summe
	in Mrd. €			
<b>Konjunkturpaket I</b>				
Aufstockung von Förderprogrammen				6,0
Infrastrukturprogramme für Kommunen				3,0
CO <sub>2</sub> -Gebäudesanierungsprogramm und weitere Programme zur Steigerung der Energieeffizienz <sup>3)</sup>				3,0
Beschleunigung von Verkehrsprojekten	1,0	1,0	1,0	2,0
Bundesfernstraßen	0,55	0,4	0,4	0,95
Bundeswasserstraßen	0,28	0,15	0,15	0,43
Schienerverkehr	0,17	0,45	0,45	0,62
Erhöhte Absetzbarkeit von Handwerkerleistungen	1,5	1,5	1,5	3,0
<b>Konjunkturpaket II</b>				
Kommunales Investitionsprogramm Deutschlandfonds <sup>3)</sup>	6,67	6,67	6,67	13,33
Schwerpunkt Bildung (energetische Sanierung)	4,33	4,33	4,33	8,67
Schwerpunkt Infrastruktur (Modernisierung)	2,33	2,33	2,33	4,67
Bundesinvestitionen in Bundesverkehrswege	1,0	1,0	1,0	2,0
Bundesfernstraßen	0,43	0,43	0,43	0,85
Bundeswasserstraßen	0,35	0,35	0,35	0,7
Schienerverkehr	0,18	0,18	0,18	0,35
Kombinierter Verkehr	0,05	0,05	0,05	0,1
<b>Gesamt</b>				<b>26,33</b>

Handelsblatt: <sup>3)</sup> Aufstockung erfolgt von 2009 bis 2011. <sup>3)</sup> Inklusive Investitionen der Länder in Höhe von jeweils 25 Prozent; Abweichungen bei Summen aufgrund von Rundungen; Quelle: Bundesregierung/ifo

des Bundes, der Länder und der Kommunen in Hoch- und Tiefbaumaßnahmen, vor allem zur Verbesserung von Verkehrswegen und zur energetischen Sanierung von Gebäuden fließen. Dies könnte die erwarteten Rückgänge im Bereich des Wohn- und des Industriebaus, die nach den jüngsten Schätzungen der Gemeinschaftsdiagnose der Forschungsinstitute allein für 2009 ca. 12 Mrd. € ausmachen, für die nächsten beiden Jahre fast kompensieren. Vom Internationalen Währungsfonds werden aus den Programmen fiskalische Impulse im Umfang von 40 Mrd. € für 2009 (= 1,6 % des BIP) und von 24 Mrd. € für 2010 (= 0,9 % des BIP) erwartet. Ob diese eintreten werden, ist schwer zu schätzen und auch im nachhinein kaum zu messen. Zum ersten zeichnen sich Verzögerungen vor allem in der Umsetzung der Investitionsprogramme ab. Zum zweiten ist fraglich, ob es tatsächlich im Umfang der Programme zu zusätzlichen Investitionen bzw. Konsumausgaben kommt oder ob teilweise nur andere, vielleicht sogar nützlichere Mittelverwendungen verdrängt werden. So werden z.B. Kommunen partiell ihre originären Investitionsprogramme zurückfahren, private Haushalte Teile des Einkommens zu wachsen sparen oder vielleicht im Ausland ausgeben. Bei der Wirkung der Abwrackprämie ist zudem zu beachten, dass ein Großteil der Autokäufe schlicht gegenüber

dem wirklichen Ersatzbedarf zeitlich vorgezogen wird. Diese Käufer werden dann nach Auslauf der Vergünstigung ausfallen. Ebenso sind hier gesamtwirtschaftliche Bremseffekte einzukalkulieren, die daraus resultieren, dass zu großen Anteilen ausländische Autos gekauft werden, die nur wenig zur Belebung der inländischen Nachfrage beitragen, und dass Reparaturwerkstätten durch die Neuwagen Auftragsvolumen verlieren. Letztlich lässt sich damit die tatsächliche Wirkung der Konjunkturprogramme auf die Stabilisierung der Wirtschaft und Beschäftigungslage nicht genau erfassen und abschätzen, zumal deren mögliche indirekte Einwirkung auf das Konsum- und Investitionsklima kaum zu greifen ist. Das allmähliche, erfreuliche Drehen einiger Frühindikatoren ist nicht notwendig Folge der Wirksamkeit der Programme. Eindeutigsichtbarsind dagegen Verzerrungswirkungen, da die Programme bestimmte Branchen und innerhalb der Branchen bestimmte Unternehmenstypen deutlich begünstigen und z.B. den exportorientierten Unternehmen und Branchen über nationale Stützungsprogramme zur Stärkung der Inlandsnachfrage kaum geholfen ist. Erste Wirkungen der Maßnahmen zur Finanzmarktstabilisierung können darin gesehen werden, dass bisher bei uns keine weiteren Bankzusammenbrüche zu beklagen

waren. Auch die allgemeine Funktionsfähigkeit der Finanzmärkte scheint sich durch die Stützungsmaßnahmen wieder zu stabilisieren. Zwar sieht der Internationale Währungsfonds inzwischen mit ca. 4 Billionen \$ noch erheblich größere Verlustrisiken bei den Banken der Welt als im letzten Herbst. Und auch nach dem Stresstest in den USA scheinen einige Banken zusätzliches Eigenkapital in der Höhe von insgesamt fast 75 Mrd. \$ zu benötigen, die aber überwiegend nicht über den staatlichen Stützungsfonds, sondern über private Mittel bereitgestellt werden sollen. Vor allem scheint die Kreditversorgung noch nicht wieder reibungslos zu laufen. Insbesondere bei größeren Unternehmen und Projektsummen werden Klagen laut, dass die Kreditvergabeprüfungen und -konditionen eher härter geworden sind. Die Angst vor einem generellen Credit Crunch ist noch nicht gebrochen. Dennoch kehrt das Vertrauen im und in das Finanzsystem offensichtlich, wenn auch sehr langsam und zögerlich, zurück. Einen Durchbruch, der eine Bereinigung und Beruhigung bewirken könnte, erhoffen sich viele durch die Etablierung von Bad Banks mit der Entsorgung „toxischer“ Papiere in Spezialgesellschaften. Gewisse Indizien für eine schon eingetretene Entspannung sind die wieder deutlich gesunkenen Interbankzinsen und Einla-

**Abbildung 2**

gen der Banken bei der EZB, die in **Abbildung 2** wiedergegeben sind. Inwiefern dies allerdings vorrangig durch die unter dem „Schirm“ der staatlichen Garantien agierenden Banken beeinflusst ist, also noch nicht „freien“ Marktkonditionen entspricht, ist schwer zu beurteilen. Immerhin kommt verschiedentlich die Klage über eine Wettbewerbsverzerrung, weil die mit staatlichen Garantien agierenden Banken bessere Konditionen bieten bzw. bei Kreditaufnahmen bekommen würden als die den Marktkonditionen ausgesetzten Konkurrenten. Die Umsetzung der G 20-Beschlüsse zur Regulierung der Finanzmärkte steht weitgehend noch aus. Daher wären, wenn überhaupt, nur erste Ankündigungseffekte zu beobachten. Die (Zusage der) Versorgung von durch die Krise besonders betroffenen Staaten durch Mittel des Währungsfonds hat bisher zumindest Zusammenbrüche und Staatsbankrotte verhindern können.

**Über welche Wirkungen lässt sich nur spekulieren?**

Noch schwieriger zu fassen als die kurzfristigen, unmittelbaren Wirkungen der Programme zur Stabilisierung der Finanzmärkte und der Nachfrage sind längerfristige und indirekte Wirkungen. Dies betrifft vor allem – die Nachhaltigkeit der Wirkungen auf die Finanz- und Realwirtschaft – die Folgewirkungen der immensen Aufblähung der Geldmenge und der Staatsschulden – die Folgewirkungen auf die Entwicklung des Welthandels und die Verschiebung der Wettbewerbsfähigkeit von Unternehmen und Staaten Zum jetzigen Zeitpunkt lässt sich nicht abschätzen, ob die Konjunkturprogramme genügend Anschubwirkung entfalten kön-

nen, um die Abwärtsspirale der Nachfrage und Beschäftigung zum Stoppen zu bringen und die Volkswirtschaften wieder nachhaltig auf Wachstumspfade zurückzuführen. Insbesondere die dafür notwendige Zeit ist auch unter Experten umstritten. Gleiches gilt für die Finanzmarktstabilisierungsprogramme. Letztlich steht und fällt die weitere wirtschaftliche Entwicklung mit dem Erfolg bei der Bereinigung der Funktions- und Vertrauenskrise an den Finanzmärkten. Da es für die hierfür ergriffenen und ins Auge gefassten Maßnahmen kein historisches Vorbild gibt, kann über deren Wirkung allenfalls über Plausibilitäten argumentiert bzw. spekuliert werden. Damit zusammen hängen die Fragen, wie die Staaten mit der enormen Erhöhung ihrer Verschuldung umgehen werden und wie die Gefahr einer inflationären Entwicklung aufgrund der immensen Aufblähung des umlaufenden Geldes einzuschätzen und gegebenenfalls zu bannen ist. Weitere Budgetdefizite, z.B. aufgrund zusätzlicher Konjunkturprogramme, führen zu hohen Zinsbelastungen künftiger Perioden. Wird dagegen versucht, die Schulden schnell und kräftig zurückzuführen – zumindest bald ausgeglichene Budgets zu erreichen, dann

besteht die Gefahr, dass höhere Steuern und Abgaben und/oder reduzierte Staatsausgaben wieder Kontraktionstendenzen auslösen und evtl. den Aufschwung zu früh wieder abwürgen. Noch größer erscheint vielfach die Gefahr eines starken Anstiegs der Inflation nach dem Wiederanspringen der Konjunktur. Die Meinungen der Fachleute differieren hierzu aber stark. Viele bezweifeln zum einen, dass deutlich höhere Inflationsraten im Interesse der Staaten seien, und erwarten zum andern, dass die Zentralbanken durch Einsatz ihres Instrumentariums dies auch verhindern können und werden. Die Krise wird voraussichtlich das Volumen des Welthandels und die Geschwindigkeit seiner Entwicklung beeinträchtigen, zumal wieder stärker protektionistische Tendenzen zum Schutz der nationalen Wirtschaft Platz greifen werden. Sie wird auch die Wettbewerbskräfte verschieben. Auch wenn sich große Teile der deutschen Exportwirtschaft gut gerüstet sehen, lässt sich wohl noch nicht absehen, welches die technologisch, organisatorisch und in der Finanzkraft überlegenen Unternehmen und Staaten sein werden, die mit gestärkter Wettbewerbsfähigkeit aus der Krise hervorgehen.

**Autor: Prof. Dr. Heinz Rehkugler**

Prof. Dr. Heinz Rehkugler ist seit 1977 Universitätsprofessor und ist seit 1994 Inhaber des Lehrstuhls für Finanzwirtschaft und Banken an der Universität Freiburg. Zu seinen Arbeitsschwerpunkten zählen die Immobilienökonomie sowie die Analyse von Unternehmen und Finanzprodukten. Studienleiter der DIA und Akademischer Leiter des CRES. Zahlreiche Publikationen zu den Themengebieten Finanzwirtschaft und Immobilien. Für die Analystenvereinigung DVFA agiert Prof. Rehkugler zudem als Leiter der Expertengruppe "Immobilien".

**+++ Insolvenzen gestiegen +++ Dominoeffekte befürchtet +++**

**Intensivseminar Aus aktuellem Anlass!**

**Geschäftspartner-Insolvenz:**

Frühwarnsystem und Umgang mit insolvenzbedrohten Unternehmen

**Seminarinhalte**

- # **Insolvenzfrüherkennung: Fakten, Herausforderungen und Ansatzpunkte**  
Referent: Dipl.-Volksw. Klaus J. v. d. Horst, Dozent mit Spezialthema: Unternehmenskrisen
- # **Hard Facts: Insolvenzindikatoren ermitteln und deuten**  
Referent: Dr. Holger Sachs, Wirtschaftsprüfer
- # **Insolvenzfrüherkennung aus Sicht der Unternehmensorganisation**  
Referent: Dr. Ilona Rau, Expertin für Organisation und Controlling
- # **Rechtlicher Umgang mit (Krisen)unternehmen: „Prophylaxe und Sofortmaßnahmen“**  
Referent: RA Uwe Werner, Insolvenzverwalter

<b>Termin</b> 16./17. 11.2009 Jeweils 9.15 - 16.45 Uhr	<b>Seminargebühr</b> 450,- Euro	<b>Ihr Ansprechpartner (VWA)</b> Christian Heinrich Telefon: 0761-38673-15 Telefax: 0761-38673-33	<b>Seminarort</b> Haus der Akademien Eisenbahnstr. 56 79098 Freiburg
--	------------------------------------	--	---

E-Mail: heinrich@vwa-freiburg.de. Gerne übersenden wir Ihnen ausführliches Informationsmaterial!

# Gesundheitsförderung am Arbeitsplatz

## 1. Förderung von Gesundheit und Vermeidung von Krankheit

Was antworten Sie auf die Frage: „Was bedeutet für Sie persönlich Gesundheit?“

Ist es das körperliche Wohlbefinden - die Schmerzfreiheit und Beschwerdefreiheit? Also die Abwesenheit von Krankheit?

Gesundheitsförderung in diesem Verständnis ist demnach das Bemühen, krankheitszeugende Faktoren zu erkennen und zu vermindern. Diese Vorstellung entspricht dem wissenschaftlichen Konzept der Prävention, wie es auch im traditionellen Arbeitsschutz zum Ausdruck kommt. Menschliche Verhaltensweisen und gesamtgesellschaftliche Verhältnisse werden auf Risikofaktoren untersucht, welche bei Vorhandensein die Wahrscheinlichkeit einer Erkrankung erhöhen.

Oder gehen Sie in Ihrer Definition weiter und stellen fest, dass Sie sich auch dann gesund fühlen, wenn sie ausgeglichen und selbstsicher sind, sich gut konzentrieren können, richtige Entscheidungen treffen und auch wenn Sie von den Menschen in ihrem privaten und beruflichen Umfeld Anerkennung und Wertschätzung erfahren, gute Gespräche haben und vertrauensvolle Kontakte genießen. Vielleicht stecken Sie „kleinere körperliche Beschwerden“ leichter weg, wenn gerade diese Faktoren sie gesund halten!

Gesundheitsförderung in diesem Sinne beschäftigt sich - in Anlehnung an die Gesundheitsdefinition der Weltgesundheitsorganisation (WHO, 1986), wonach Gesundheit ein Zustand von völligem körperlichen, geistigen und sozialen Wohlbefindens ist - mit Schutzfaktoren, welche unsere Gesundheit fördern. (Abb. 1)

Salutogenese Förderung von Gesundheit	Pathogenese Verhinderung von Krankheit
<b>Schutzfaktoren</b> - Soziale Unterstützung - Gesundheitswissen - Funktionaler Optimismus - Selbstwirksamkeit - Kohärenzsinn <sup>1</sup> - Widerstandsfähigkeit - Resilienz <sup>2</sup>	<b>Risikofaktoren</b> - Physikalische, biochemische und psychosoziale Stressoren - Gesundheitliches Risikoverhalten (z. Bsp. Rauchen) - Alter - Geschlecht - Genetik

Abb. 1

Abbildung:1

- (1) Das Kohärenzgefühl ist ein umfassendes und überdauerndes Gefühl des Vertrauens, dass
1. die inneren und äußeren Umweltreize im Lebenslauf strukturiert, vorhersagbar und erklärbar sind (Verstehbarkeit),
  2. die Ressourcen, zur Verfügung stehen, um die Anforderungen, die an eine Person gestellt werden, bewältigen zu können (Handhabbarkeit)
  3. die Anforderungen Herausforderungen darstellen, für die sich Anstrengung und Engagement lohnen (Sinnhaftigkeit)
- (2) Resilienz ist die allgemeine Fähigkeit belastende Lebenssituationen erfolgreich zu meistern, sie kann nur durch Vorhandensein von Widrigkeiten entstehen und ist das Gegenstück zu Vulnerabilität

Gesundheitsförderung im Sinne der WHO verfolgt zwei Ziele:

1. Die Verminderung von Belastungen (Risikofaktoren)
2. Die Stärkung von Ressourcen (Schutzfaktoren)

Auf der ersten Internationalen Konferenz zur Gesundheitsförderung 1986 in Ottawa hat man folgenden zentralen Aspekte der

Gesundheitsförderung hervorgehoben:

- „Gesundheitsförderung zielt auf einen Prozess, allen Menschen ein höheres Maß an Selbstbestimmung über ihre Gesundheit zu ermöglichen und sie damit zur Stärkung ihrer Gesundheit zu befähigen
- Um ein umfassendes körperliches, seelisches und soziales Wohlbefinden zu erlangen, ist es notwendig, dass sowohl Einzelne als auch Gruppen ihre Bedürfnisse befriedigen, ihre Wünsche und Hoffnungen wahrnehmen und verwirklichen sowie ihre Umwelt meistern bzw. sie verändern können
- In diesem Sinne ist die Gesundheit als ein wesentlicher Bestandteil des alltäglichen Lebens zu verstehen und nicht als vorrangiges Lebensziel
- Gesundheit steht für ein positives Konzept, das in gleicher Weise die Bedeutung sozialer und individueller Ressourcen für die Gesundheit betont wie die körperlichen Fähigkeiten
- Die Verantwortung für Gesundheitsförderung liegt deshalb nicht nur bei dem Gesundheitssektor, sondern bei allen Politikbereichen und zielt über die Entwicklung gesünder Lebensweisen hinaus auf die Förderung von umfassendem Wohlbefinden“

Grundlegende Voraussetzungen für die Gesundheit sind Frieden, angemessene Wohnbedingungen, Bildung, Ernährung, ein stabiles Öko-System, eine sorgfältige Verwendung vorhandener Naturressourcen, soziale Gerechtigkeit und Chancengleichheit. Jede Verbesserung des Gesundheitszustandes ist zwangsläufig fest an diese Grundvoraussetzung gebunden.

**2. Betriebliche Gesundheitsförderung in Unternehmen und Institutionen**  
 Betriebliche Gesundheitsförderung umfasst alle „Maßnahmen zur Verbesserung



**Autor: Bettina Engemann**  
 Bettina Engemann ist staatlich anerkannte Sporttherapeutin, Motopädin und als selbständige Diplom-Psychologin tätig.  
 Sie ist Mitarbeiterin am EU-Asia Link Projekt der Universität Freiburg und arbeitet als Dozentin im Gesundheitswesen, in Verwaltung und Wirtschaft.

von Gesundheit und Wohlbefinden am Arbeitsplatz“. (modif. nach der Definition der Betrieblichen Gesundheitsförderung in der Luxemburger Deklaration). Dies wird durch die Verknüpfung dreier Handlungsfelder konkretisiert:

- die Verbesserung der Arbeitsorganisation und Arbeitsbedingungen,
  - die Förderung einer aktiven Mitarbeiter/-innenbeteiligung und
  - die Stärkung persönlicher Kompetenzen.
- Die dargestellten Herausforderungen erfordern Investitionen in gesunde Arbeitsbedingungen. Neben einzelnen Maßnahmen zur Verbesserung von individuellen gesundheitsrelevanten Verhalten wie zum Beispiel durch Ernährungsberatung und Stressmanagement ist auch ein ganzheitlicher Ansatz gefordert, der in der Unternehmenskultur verankert ist und damit sowohl die Arbeitsumgebung und -organisation als auch das Wohlbefinden der einzelnen Beschäftigten berücksichtigt. In diesem Sinne wird die Gesundheitsförderung auch immer als Prozess der Personal- und Organisationsentwicklung verstanden. Die Umsetzung der betrieblichen Gesundheitsförderung im Unternehmen erfordert spezifisch angepasste Maßnahmen. Zum Beispiel Angebote, welche die spezifischen Parameter der Gesundheit fördern.

1. **Auf der körperlichen Ebene:**
  - Ergonomische Gestaltung des Arbeitsplatzes
  - Lärmschutz, Beleuchtung, Hygiene
  - Gesunde Ernährung
  - Bewegungsangebote
2. **Auf der geistigen Ebene:**
  - Ausbildung
  - Fort- und Weiterbildung
  - Kognitive Herausforderungen und Entwicklungsmöglichkeiten
  - Weder Überforderung noch Unterforderung

## Verhältnisprävention + Verhaltensprävention

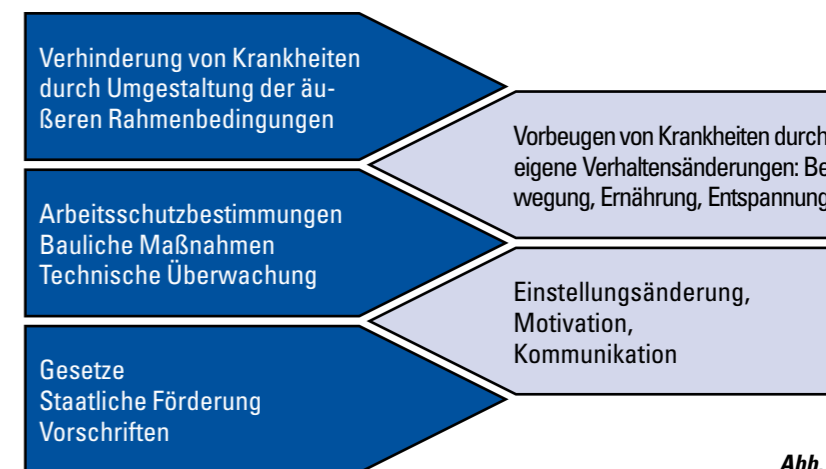


Abb. 2

3. **Auf der sozialen Ebene:**
  - Mitarbeitergespräche
  - Teamentwicklung
  - Mitarbeiterbeteiligung
  - Leistungsorientierte Beförderungs- und Entlohnungssysteme
4. **Auf der emotionalen Ebene**
  - Wertschätzung
  - Anerkennung
  - Arbeitsplatzsicherheit
  - Unterstützung der beruflichen Identifikation und des Selbstwertes

Diese Maßnahmen sollten immer unter Beteiligung der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter beispielsweise durch einen Gesundheitszirkel entwickelt werden.

**Ziel ist der gesunde Mitarbeiter in einem gesunden Unternehmen!**

**3. Betriebliche Gesundheitsförderung – Wer trägt die Verantwortung für die Gesundheit der Mitarbeiter und des Unternehmens?**

Gesundheit wird nicht nur als Verantwortung des Einzelnen gesehen, als vielmehr auch aufgrund der sozialen und ökonomischen

Determinanten als gesellschaftliche Verantwortung. Es ist die Entscheidung jedes Einzelnen, ob er aufrecht sitzt und am Arbeitsplatz für den richtigen Abstand zum Bildschirm sorgt. Die Bedingungen dafür müssen geschaffen werden und das ist mit die Aufgabe, des Unternehmens und der Führungskräfte, welche dieses gesundheitsorientierte Verhalten fördern. (Abb.2)

Basis ist eine gesundheitsfördernde Gesamtpolitik, welche durch gesetzgeberische, steuerrechtliche, ökonomische Interventionen Veränderung im Unternehmen herbeiführt.

- Quellen:**
- Antonovskys Modell der Salutogenese – Diskussionsstand und Stellenwert; eine Expertise. Köln: Bundeszentrale für gesundheitliche Aufklärung (BZgA).
  - Badura, B.; Ritter, W., Scherf, M.; Betriebliches Gesundheitsmanagement – ein Leitfadens für die Praxis, Edition Sigma, Berlin 1999
  - Naidoo, J.; Wills, J.; Lehrbuch der Gesundheitsförderung, Köln 2003. Verlag für Gesundheitsförderung, Werbach-Gamburg
  - Schwarzer, R.; Psychologie des Gesundheitsverhaltens: Einführung in die Gesundheitspsychologie, Hogrefe, 2004
  - [www.euro.who.int/](http://www.euro.who.int/) Erste Internationale Konferenz der Gesundheitsförderung Ottawa Chartre 1986
  - [www.netzwerk-unternehmen-fuer-gesundheit.de/](http://www.netzwerk-unternehmen-fuer-gesundheit.de/) Luxemburger Deklaration zur betrieblichen Gesundheitsförderung in der Europäischen Union/2008
  - [www.dnbgf.de](http://www.dnbgf.de) Deutsches Netzwerk für Betriebliche Gesundheitsförderung

## Die neue Rechtschreibung – der aktuelle Stand

**Schiffahrt, Teeei, Schikoree und Portmonee werden unter Befürwortern und Gegnern der Neuregelung der deutschen Rechtschreibung, die 1998 in Schulen und Behörden eingeführt worden ist, kontrovers diskutiert. Schüler, Eltern oder Verwaltungsmitarbeitende, die zur Anwendung der neuen Regeln angehalten sind, stellen den Sinn der Neuregelung in Frage (oder infrage), viele sind verunsichert: Darf man ß noch schreiben oder ist dieser Buchstabe abgeschafft? Müssen alle Fremdwörter mit f statt mit ph geschrieben werden? Wie werden Wörter mit ck getrennt?**

### Die Neuregelung der Neuregelung

Der Ruf nach einer einheitlichen und für alle nachvollziehbaren Orthographie ist nicht neu: Bereits 1563 klagte Luthers Korrektor Christoph Walter: „Aber in der Deutsche sprache / schreibt ein jder die worter mit Buchstaben / wie es jm einfellet vnd in sinn komet (...) Deshalb ist die Sprache auch so vnuerstendlich / dunckel und verworren / Ja gantz verdrieslich vnd vnlustig zu lesen.“

Seit der ersten Festlegung der Regeln für die deutsche Rechtschreibung im Jahr 1901 – zuvor konnten sogar in einzelnen Klassen der gleichen Schule unterschiedliche Schreibweisen gelten – sind über 100 Jahre vergangen. Da unsere Sprache sich beständig wandelt, war es an der Zeit, die Rechtschreibung zu aktualisieren und kompliziert gewordene Regeln zu vereinfachen. Schon bevor die amtliche Neuregelung der deutschen Rechtschreibung 2005 endgültig in Kraft treten sollte, war aber der Streit darum in der Öffentlichkeit und unter Fachleuten nicht beizulegen. Eltern klagten gegen die Einführung an

Schulen, große Tages- und Wochenzeitungen kehrten zur alten Schreibung zurück. Deshalb wurde 2004 der Rat für deutsche Rechtschreibung gegründet, der laut seinem Vorsitzenden Dr. Hans Zehetmair „einen Kompromiss zwischen Reformbefürwortern und Reformkritikern ausarbeiten und somit für die Einheitlichkeit der deutschen Rechtschreibung Sorge tragen sollte.“ Seit 1. August 2006 ist die Neuregelung der deutschen Rechtschreibung mit den vom Rechtschreibrat erarbeiteten Änderungen für Schulen und Verwaltung verbindlich.

### Die wichtigsten Neuerungen

Die neuen Regeln geben den Schreibenden mehr Freiheit, weil sie an Stelle (oder *anstelle*) einseitiger Festlegungen mehr Wahlmöglichkeiten und Varianten zulassen. Die Änderungen sind in sechs Bereiche unterteilt: die Laut-Buchstaben-Zuordnung, die Getrennt- und Zusammenschreibung, die Schreibung mit Bindestrich, die Groß- und Kleinschreibung, die Zeichensetzung und die Worttrennung am Zeilenende.

### Laut-Buchstaben-Zuordnung

Um die Zuordnung geschriebener Buchstaben zu den gesprochenen Lauten zu vereinheitlichen, werden Wörter der gleichen Wortfamilie auch gleich geschrieben: *nummerieren* mit zwei *m* wie *Numer*, *Platzierung* mit *tz* wie *Platz*, *Tipp* mit zwei *t* wie *tippen*. Da *aufwändig* sowohl mit *Aufwand* als auch mit *aufwenden* verwandt ist, darf auch *aufwendig* geschrieben werden.

Ganz klar und einheitlich geregelt ist die Unterscheidung von *ss* und *ß*. Nach langem Vokal oder Doppelvokal steht immer *ß*: *Grüße*, *Straße*, *weiß*, *draußen*. Nach kurzem Vokal schreibt man *ss*:

*dass*, *Stress*, *Fluss*, *Schloss*.

Einige Fremdwörter können, müssen aber nicht an die deutsche Schreibung angepasst werden. Hier haben wir also die Wahl zwischen *Mikrofon* und *Mikrophon*, *Tunfisch* und *Thunfisch*, *Schikoree* und *Chicorée*, *Portmonee* und *Portemonnaie*.

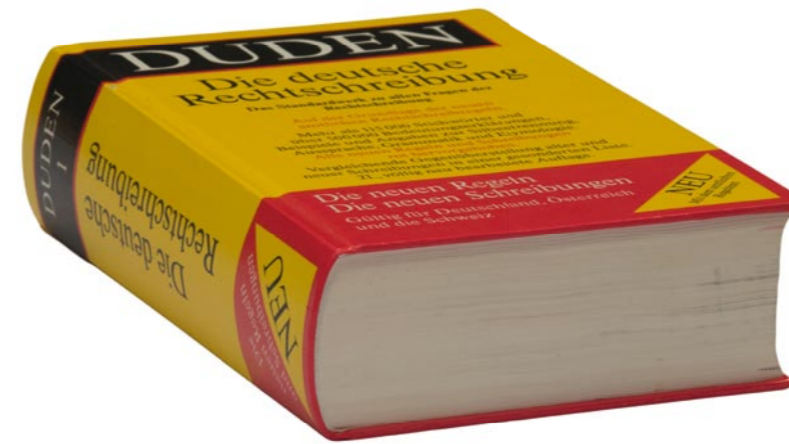
### Getrennt- und Zusammenschreibung

Wortgruppen wie *einkaufen gehen* oder *Schlange stehen* werden getrennt geschrieben, Zusammensetzungen wie *übereinstimmen* oder *bitterkalt* werden zusammengeschrieben. Aus einer Wortgruppe wird eine Zusammensetzung, wenn ein Bestandteil seine Selbständigkeit (oder *Selbstständigkeit*) verloren hat, wie *<teil>* in *teilnehmen*, oder wenn eine neue Gesamtbedeutung entsteht, wie bei *krankschreiben* im Sinne von *eine Arbeitsunfähigkeitsbescheinigung ausstellen*. Die Zusammenschreibung soll den Lesenden also eine zusätzliche Information zur Wortbedeutung geben.

Zwei Verben gelten als Wortgruppe und müssen deshalb getrennt geschrieben werden: *spazieren gehen*, *gefangen nehmen*, *getrennt schreiben*, *verloren gehen*. Eine übertragene Bedeutung wie *schwerfallen* (= *Mühe verursachen*) wird jedoch durch Zusammenschreibung verdeutlicht. *Rad fahren* wird wie *Auto fahren*, *Fuß fassen* und *Schlittschuh laufen* getrennt geschrieben, da es sich um Wortgruppen aus Substantiv und Verb handelt.

Weil die ursprüngliche Bedeutung des Substantivs verblasst ist, werden folgende Zusammensetzungen zusammengeschrieben: *leidtun*, *eislaufen*, *kopfstehen*, *nottun*, *standhalten*, *stattfinden*, *stattgeben*, *stathaben*, *teilhaben*, *teilnehmen*, *wundernehmen*.

Wo die Unterscheidung nicht eindeutig möglich ist, ist meistens sowohl Getrennt-



### Autorin: Astrid Nothen

1967 in Freiburg geboren, Studium der Germanistik und Romanistik in Frankfurt und Mainz, zweites Staatsexamen. Lehrtätigkeit in Spanien. Von 1998 bis 2006 Trainerin für Deutsch und Französisch in verschiedenen großen Wirtschaftsunternehmen im Elsass und an Fortbildungsinstitutionen in Freiburg. Lehrbeauftragte für Deutsch als Fremdsprache und seit 2008 Koordinatorin für die Internationalen Sprachkurse an der Albert-Ludwigs-Universität Freiburg. Seit 2006 Dozentin für Lesetechniken, Gedächtnistraining, schriftliche Kommunikation, moderne Korrespondenz und neue Rechtschreibung an der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie Freiburg.

schreibung als auch Zusammenschreibung erlaubt: Wir dürfen *auf Grund* oder *aufgrund* eines Zweifels ein Wörterbuch *zu Rate* oder *zurate* ziehen, ohne uns einen Schreibfehler *zu Schulden* oder *zuschulden* kommen zu lassen, und uns so die Wahlmöglichkeiten der neuen Rechtschreibung *zu Nutze* oder *zunutze* machen. Verbindungen mit *sein* werden aber immer getrennt geschrieben: *da sein*, *vorbei sein*, *vorhanden sein*, *allein sein*.

### Schreibung mit Bindestrich

Wer sich an die Schiffahrt, die Bestellliste und das Teeei nicht gewöhnen möchte, kann zur Gliederung einen Bindestrich setzen: *Schiff-Fahrt*, *Bestell-Liste*, *Tee-Ei*. In manchen Fällen, wie bei der Unterscheidung von *Drucker-Zeugnis* und *Druck-Erzeugnis*, bietet sich dies auch zur Vermeidung von Missverständnissen an.

### Groß- und Kleinschreibung

Grundsätzlich werden Substantive, Eigennamen und Satzanfänge großgeschrieben. Auch Substantivierungen, also Wörter anderer Wortarten, die als Substantive gebraucht werden, schreibt man groß. Man erkennt sie an vorangestellten Artikeln oder Pronomen - *der Nächste*, *des Weiteren*, *im Voraus*, *etwas Ähnliches*, *sein Ersparthes*, *jeder Einzelne* - oder daran, dass sie die Funktion eines Satzgliedes oder einer näheren Bestimmung haben: den Unfall haben *Zahllose* (Subjekt) gesehen, sie ist als *Dritte* (als-Bestimmung im Nominativ) an der Reihe, auf das *Äußerste* (Präpositionalobjekt) gespannt sein. Bei einigen festen Verbindungen haben wir wieder die Wahl und können bis *auf Weiteres* (oder *weiteres*) auf das *Angenehmste* (oder *angenehmste*) überrascht sein. Einige Substantive werden in Verbindung mit den Verben *bleiben*, *werden* und

*sein* als Adverbien oder Adjektive betrachtet und deshalb kleingeschrieben: *er hat Angst*, aber *ihm wurde angst und bange*, *sie haben Schuld*, aber *ihr seid schuld*.

### Zeichensetzung

Die meisten Schwierigkeiten bei der Zeichensetzung bereitet im Allgemeinen das Komma. Es trennt als Gliederungszeichen Wörter, Wortgruppen oder Teilsätze innerhalb eines Ganzsatzes ab. Die neuen Kommaeregeln geben den Schreibenden mehr Wahlmöglichkeiten. So kann beispielsweise in Satzreihen vor *und* oder vor dem Infinitiv mit *zu* ein Komma gesetzt werden, um die Gliederung des Satzes zu verdeutlichen oder um Missverständnisse zu vermeiden: *Er studiert noch(,) und sie ist arbeitslos*. *Wir haben vor (,) zu feiern*.

### Worttrennung am Zeilenende

Der Merksatz aus der Schule „Trenne nie *st*, denn das tut ihm weh!“ lässt sich zweckmäßig umformulieren zu „Trenne ruhig *st*, es tut gar nicht weh!“, denn seit der Neuregelung darf am Zeilenende nach Sprechsilben getrennt werden: *ges-tern*, *leis-ten*, *sechs-te*, *Kas-ten*. Weder durch *k-k* ersetzt noch getrennt wird hingegen *ck*: *We-cker*, *ba-cken*, *Zu-cker*.

### Tipps zum Lernen und Behalten der neuen Regeln

Das Angebot an Handbüchern, Wörterbüchern, Übungsmaterialien und Schreibprogrammen für den PC ist vielfältig. Achten Sie auf aktuelle Ausgaben, die die Änderungen von 2006 berücksichtigen. Einige Bücher bieten eine knappe Übersicht über die wichtigsten Regeln, andere zusätzlich Wörterlisten oder Übungen mit CD-ROM. Auch Schreibunterlagen, laminierte Übersichtstabellen und Karteikartenboxen sind

erhältlich. Es empfiehlt sich, im Handel zu vergleichen und nach den eigenen Bedürfnissen auszuwählen. Einige Verlage bieten im Internet kostenlose Materialien oder Onlinewörterbücher an.

Auf der Internetseite des Rats für deutsche Rechtschreibung [www.rechtschreibrat.com](http://www.rechtschreibrat.com) sind alle Regeln im Detail und auf dem neuesten Stand einsehbar.

Finden Sie heraus, wo und wie Sie am liebsten und am schnellsten nachschlagen, und bewahren Sie das Wörterbuch griffbereit auf oder legen Sie sich in Ihrem Browser entsprechende Lesezeichen oder Favoriten an. Notieren Sie sich die Wörter, die Sie nachschlagen, auf einem kleinen Blatt auf dem Schreibtisch. So erstellen Sie sich mit der Zeit ganz nebenbei Ihre persönliche Wörterliste, die Ihnen wiederholtes Nachschlagen erspart. Da Sie diese Wörter immer vor Augen haben, werden Sie über kurz oder lang deren richtige Schreibung auswendig kennen.

### Schwerpunktseminar

## Controlling

- Modul 1: 06./07.11.2009  
Grundlagen Controlling
- Modul 2: 13./14.11.2009  
Planung
- Modul 3: 20./21.11.2009  
Kosten- und Leistungsrechnung
- Modul 4: 27./28.11.2009  
Strategisches Controlling
- Modul 5: 04./05.12.2009  
Information/Berichtswesen
- Modul 6: 11./12.12.2009  
Präsentationstechniken



Verwaltungs- und  
Wirtschafts-Akademie  
Freiburg  
Haus der Akademien  
Eisenbahnstraße 56  
79098 Freiburg  
Fon: 0761-38673-0  
Fax: 0761-38673-33  
info@vwa-freiburg.de

[www.vwa-freiburg.de](http://www.vwa-freiburg.de)

# Die Beendigung von Arbeitsverhältnissen

**Auch und gerade in wirtschaftlich unruhigen Zeiten sind Arbeitsverhältnisse in ihrem Bestand nicht mehr gesichert: Nicht nur Arbeitgeber sind gezwungen, sich von Arbeitnehmern zu trennen - auch Arbeitnehmer wechseln aus beruflichen oder privaten Gründen häufiger die Arbeitsstelle. Der nachfolgende Beitrag stellt die unterschiedlichen Möglichkeiten der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses mit ihren jeweiligen Vor- und Nachteilen dar.**

## 1. Der Klassiker: Die Kündigung

Der nach wie vor häufigste Fall der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses ist die vom Arbeitnehmer oder Arbeitgeber ausgesprochene Kündigung: Diese bedarf der Schriftform (§ 623 BGB) und muss die gesetzliche oder (tarif-)vertragliche Kündigungsfrist einhalten, sofern kein Grund für eine fristlose Kündigung vorliegt. Letzteres ist der Fall, wenn dem Kündigenden die Fortsetzung des Arbeitsverhältnisses bis zum Ablauf der Kündigungsfrist nicht zugemutet werden kann (§ 626 Abs. 1 BGB) und muss innerhalb von zwei Wochen nach Kenntnis der Kündigungsgründe ausgesprochen werden (§ 626 Abs. 2 BGB).

Hält der Arbeitgeber die für ihn geltende Kündigungsfrist nicht ein, wird die Kündigung umgedeutet in eine Kündigung zum richtigen Zeitpunkt, der erneute Ausspruch einer Kündigung ist nicht erforderlich.

Hält der Arbeitnehmer die für ihn geltende Kündigungsfrist nicht ein, kann der Arbeitgeber nur Schadenersatz verlangen, sofern dies über eine Vertragsstrafe (wirksam) im Arbeitsvertrag vereinbart wurde oder ihm durch die Nichteinhaltung der

regulären Kündigungsfrist nachweisbar ein Schaden entsteht.

Weitere (formale) Voraussetzung für die Wirksamkeit einer Kündigung ist - soweit vorhanden - die Anhörung des Betriebs- oder Personalrats sowie ggf. die vorherige Zustimmung des Integrationsamtes bei schwerbehinderten Arbeitnehmern.

Sofern der von der Kündigung betroffene Arbeitnehmer Kündigungsschutz genießt (Ablauf der 6-monatigen Wartezeit bzw. Tätigkeit in einem Betrieb mit mehr als zehn Arbeitnehmern), braucht der kündigende Arbeitgeber einen Grund, wobei dieser in der Kündigungserklärung selbst nicht angegeben werden muss. Als Kündigungsgründe kommen solche in der Person oder im Verhalten des Arbeitnehmers oder betriebliche Gründe in Betracht:

- bei der **personenbedingten** Kündigung, z. B. wegen lang anhaltender Erkrankung oder häufiger Kurzerkrankung ist eine Kündigung nur zulässig, wenn dem Arbeitnehmer eine negative Prognose zu erteilen ist;

- bei einer **verhaltensbedingten** Kündigung muss der Arbeitnehmer wegen vergleichbaren Fehlverhaltens zuvor mindestens drei Mal abgemahnt werden;

- bei einer **betriebsbedingten** Kündigung muss der Arbeitgeber vor Ausspruch der Kündigung eine Sozialauswahl durchführen.

Bei allen Kündigungsarten ist zu berücksichtigen, dass der Arbeitgeber stets verpflichtet ist, zu prüfen, ob es nicht statt der Kündigung eine für den Arbeitnehmer weniger einschneidende Maßnahme (z. B. Versetzung) gibt. Die jeweiligen Kündigungsgründe sind vom Arbeitgeber zu beweisen.

Gegen eine ihm gegenüber ausgesprochene Kündigung kann ein Arbeitnehmer innerhalb einer Frist von drei Wochen ab Zugang der Kündigung Klage beim Arbeitsgericht erheben auf Feststellung, dass das Arbeitsverhältnis durch die Kündigung nicht beendet wurde. Häufig enden entsprechende Rechtsstreitigkeiten durch

einen Vergleich, wonach der Arbeitnehmer als Entschädigung für den Verlust seines Arbeitsplatzes eine Sozialabfindung erhält. Die Höhe dieser Sozialabfindung berechnet sich in der Regel nach einer „Faustformel“, wonach pro Beschäftigungsjahr ein halbes Bruttomonatsgehalt bezahlt wird, obwohl das Gesetz für den Fall der Unwirksamkeit einer Kündigung grundsätzlich vorsieht, dass das Arbeitsverhältnis zu unveränderten Bedingungen fortgesetzt wird. Meist haben jedoch beide Parteien hieran kein Interesse mehr und einigen sich durch einen Abfindungsvergleich.

Bietet der Arbeitgeber dem Arbeitnehmer bereits mit Ausspruch einer betrieblich bedingten Kündigung an, dass er für den Fall, dass dieser gegen die Kündigung keine Klage erhebt, eine Abfindung in Höhe von 0,5 Bruttomonatsverdiensten für jedes Jahr der Beschäftigung an, entsteht der entsprechende Abfindungsanspruch des Arbeitnehmers automatisch mit Ablauf der 3-Wochen-Frist zur Klage (§ 1a KSchG). Von dieser Möglichkeit wird jedoch nur selten Gebrauch gemacht, entweder in Unkenntnis der Existenz dieser Vorschrift oder weil der zur Kündigung entschlossene Arbeitgeber nicht von vornherein eine Abfindung anbieten möchte.

## 2. Die Befristung:

Da eine Kündigung nicht nur das Risiko einer anschließenden gerichtlichen Auseinandersetzung in sich trägt, sondern gegenüber manchen Arbeitnehmern sogar unzulässig ist (z. B. schwangere Arbeitnehmerinnen, § 9 MuSchG, Eltern in der Elternzeit, § 18 BEEG oder Beschäftigten in der Pflegezeit, § 5 PflegeZG) schließen Arbeitgeber immer häufiger Arbeitsverträge nur für eine bestimmte Zeitdauer ab.

Das Gesetz sieht hierzu grundsätzlich zwei Möglichkeiten vor:

### a. Befristung ohne Sachgrund:

Nach § 14 Abs. 2 TzBfG kann ein Arbeitsverhältnis ohne Vorliegen eines sachlichen Grundes auf max. zwei Jahre befristet abgeschlossen werden, sofern die Befristung vor Arbeitsaufnahme schriftlich vereinbart wurde und bei demselben Arbeitgeber **niemals zuvor** ein Arbeitsverhältnis bestand. Innerhalb der 2-jährigen Befristungsvereinbarung ist eine bis zu 3-malige Verlängerung möglich, sofern im Zusammenhang mit der Verlängerung der Befristungsvereinbarung die Arbeitsbedingungen nicht geändert werden.

Sofern diese Voraussetzungen eingehalten werden und der Arbeitnehmer nicht über das Befristungsende hinaus fortbeschäftigt wird, endet das Arbeitsverhältnis mit Ablauf der Befristung automatisch.

### b. Befristung mit Sachgrund:

Gemäß § 14 Abs. 1 TzBfG kann ein Arbeitsverhältnis für eine bestimmte Zeitdauer abgeschlossen werden, sofern hierfür ein **sachlicher Grund** vorliegt. Hauptfall ist die Vertretung eines anderen Arbeitnehmers, z. B. während Krankheit oder Elternzeit. Das Arbeitsverhältnis endet dann mit Wegfall des Befristungsgrundes, wobei mehrfache Befristungen wegen unterschiedlicher Sachgründe möglich sind.

Ist der Arbeitnehmer der Auffassung, dass die Befristungsvereinbarung (aus formellen und materiell-rechtlichen Gründen) nicht wirksam war, kann er innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach dem Ablauf der Befristung Klage beim Arbeitsgericht auf Feststellung erheben, dass das Arbeitsverhältnis durch die Befristung nicht beendet wurde (§ 16 TzBfG).

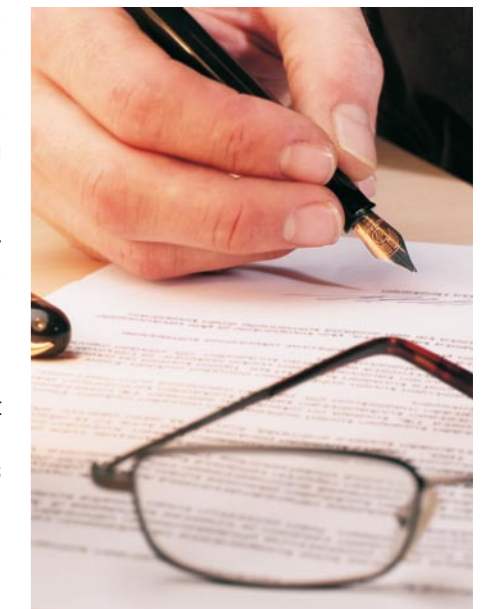
### Autor: Dr. Markus Klimsch

wurde 1962 in Freiburg geboren. Er studierte Rechtswissenschaften an den Universitäten in Heidelberg und Freiburg und arbeitet seit 1992 in einer zivilrechtlich ausgerichteten Kanzlei in Freiburg. Er ist Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ein weiterer Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist das Gesellschaftsrecht. Darüber hinaus ist er seit 1992 als Dozent an der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Freiburg sowie der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) tätig.

## 3. Der Aufhebungsvertrag:

Der Aufhebungsvertrag ist in vielerlei Hinsicht die einfachste Art der Beendigung eines Arbeitsverhältnisses:

Ebenso wie das Arbeitsverhältnis einmal einvernehmlich durch Vertrag begründet



wurde, lässt es sich ebenso einvernehmlich auch wieder beenden, wobei die Bedingungen der Beendigung frei vereinbar sind. Die Vorteile eines Aufhebungsvertrages für den Arbeitgeber liegen auf der Hand: Er muss keine Dritte (z. B. Betriebs- oder Personalrat) beteiligen, keine Kündigungsfrist einhalten und es droht keine gerichtliche Auseinandersetzung.

Für den Arbeitnehmer ist hingegen ein Aufhebungsvertrag nur dann risikolos, wenn dieser entweder auf seinen Wunsch hin abgeschlossen wird oder er bereits eine Anschlussbeschäftigung hat. Sollte dies allerdings nicht der Fall sein, ist Vorsicht geboten:



Der Abschluss eines Aufhebungsvertrages gilt nach wie vor als eine, Sperrzeit auslösende Lösung des Arbeitsverhältnisses, sofern kein wichtiger Grund vorliegt (z. B. dauerhafte Erkrankung, § 144 Abs. 1 SGB III).

Wird jedoch ein Aufhebungsvertrag zur Vermeidung einer Kündigung aus (echten) betrieblichen Gründen unter Einhaltung der ansonsten geltenden Kündigungsfrist und mit einer Abfindung, deren Höhe nicht wesentlich über und wesentlich unter der üblichen Höhe (0,5 Bruttogehälter pro Beschäftigungsjahr) liegt, dürfte keine Sperrfrist wegen Arbeitsaufgabe drohen, da das Gesetz eine entsprechende Möglichkeit für Kündigungen in § 1 a KSchG vorsieht.

**4. Der Abwicklungsvertrag:**

Aufgrund der in diesem Bereich bestehenden Rechtsunsicherheit ist nach wie vor häufig das Modell „Arbeitgeberkündigung und Abwicklungsvereinbarung“ anzutreffen:

An die Stelle eines Aufhebungsvertrages tritt eine betriebsbedingte Arbeitgeberkündigung und eine anschließend zwischen den Arbeitsvertragsparteien getroffene Vereinbarung über die **Abwicklung** des Arbeitsverhältnisses. Letztere darf jedoch nicht vor Ausspruch der Kündigung zwischen Arbeitgeber und Arbeitnehmer abgesprochen worden sein, anderenfalls von einem „Umgehungsgeschäft“ auszugehen ist, welches die Verhängung einer Sperrfrist zur Folge hätte, die die Parteien gerade vermeiden wollten.

Der „sicherste Weg“ zur Vermeidung einer Sperrfrist ist daher nach wie vor der Ausspruch einer Kündigung durch den Arbeitgeber, gegen die sich der Arbeitnehmer

mit einer entsprechenden Klage zur Wehr setzt. Der anschließend beim Arbeitsgericht abgeschlossene **Vergleich** wird in aller Regel von der Arbeitsverwaltung als „sperrzeitunschädlich“ akzeptiert, sofern kein absoluter Kündigungsschutz (z. B. bei Schwangeren) vorliegt oder die Kündigungsfrist nicht eingehalten wurde.

**5. Andere Beendigungstatbestände:**

Neben dem **Tod** des Arbeitnehmers und dem Eintritt in das **Rententalter** kann ein Arbeitsverhältnis grundsätzlich auch durch Anfechtung durch eine der beiden Vertragsparteien, in der Regel des Arbeitgebers, beendet werden: Eine solche Anfechtung setzt voraus, dass der Arbeitgeber durch den Arbeitnehmer bei Abschluss des Arbeitsvertrages,

z. B. über bestimmte Qualifikationen oder Eigenschaften (z. B. fehlende Vorstrafen) arglistig getäuscht wurde. Eine solche Anfechtung führt zur rückwirkenden Beendigung des Arbeitsverhältnisses und ist innerhalb eines Jahres nach Kenntnis der Anfechtungsgründe zu erklären.

Fazit: Auch wenn jede Beendigung eines Arbeitsverhältnisses für zumindest einen der Beteiligten – in der Regel für den Arbeitnehmer – ein einschneidendes Ereignis ist, so sollte darin auch die Chance für einen Neuanfang gesehen werden: Die technische Entwicklung, die Globalisierung und die derzeitige Wirtschaftskrise fordern insbesondere von Arbeitnehmern Flexibilität und fachliche (Zusatz-)Qualifikation, aufgrund derer auch auf einem derzeit turbulenten Arbeitsmarkt jeder seine Chance hat.



Bereits mehr als 100 aktiv Studierende auf dem Weg zum akademischen Grad

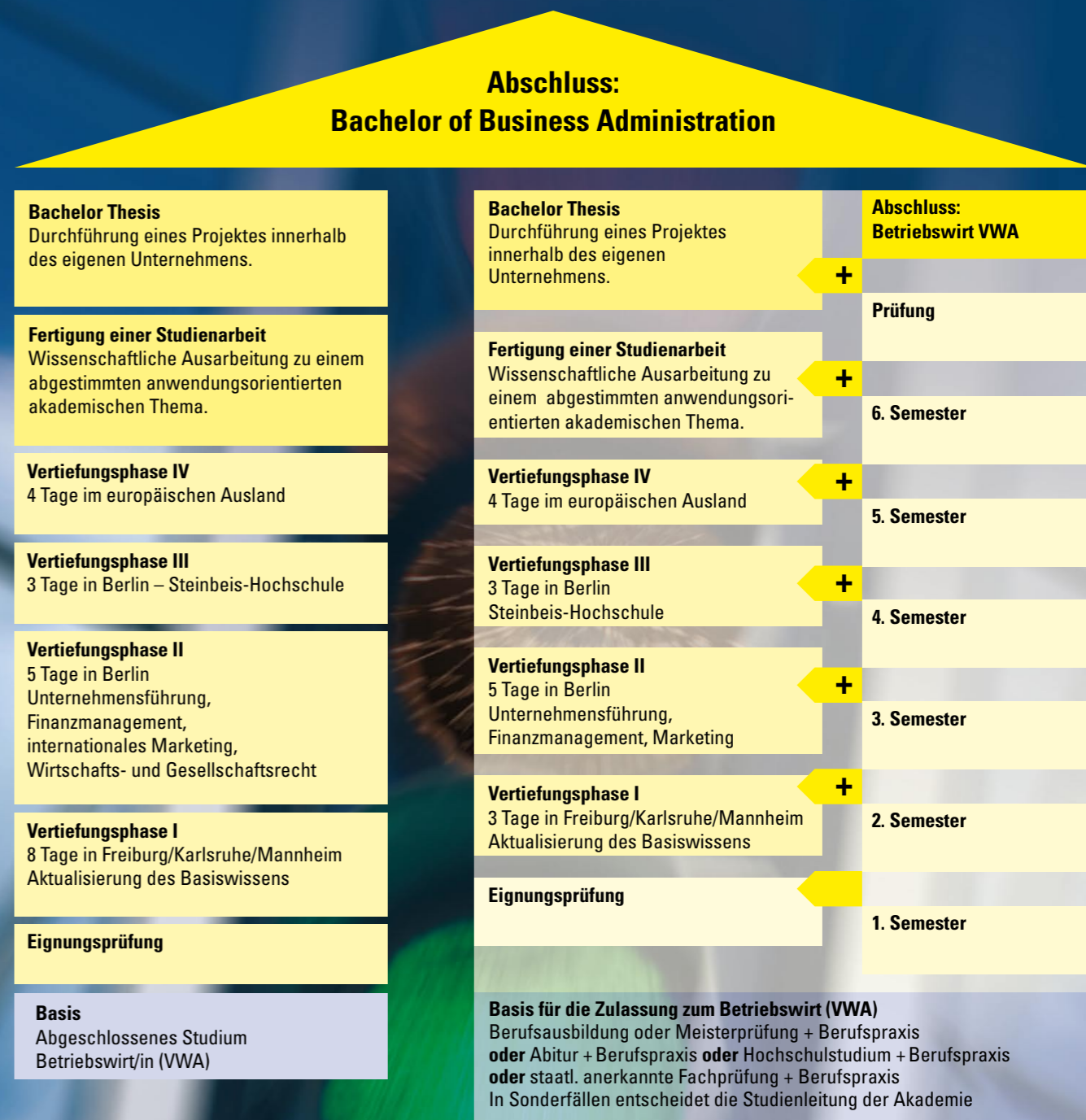
# Bachelor of Business Administration

VWA und Steinbeis-Hochschule haben das berufsbegleitende BBA Studium konzipiert. VWA-Studierende haben zu jeder Zeit ihres Studiums und auch danach die Möglichkeit, das Ergänzungsstudium aufzunehmen.

Dabei werden die Studiengebühren der VWA als Stipendium angerechnet.

**Kaum ein anderer Weg ist zielführender!**

Nachfolgend sind die Studienwege aufgezeichnet:



**Absolventenweg**

**Weg für aktiv Studierende**

Interessierte können sich jederzeit unter der Telefon-Hotline 0761/38673-11 Frau Florenzky über ihren persönlichen Weg informieren.



## Absolventenportrait



### Vita:

Rolf Rubsamen  
Jahrgang 1958  
Dipl.-Sozialarbeiter, verheiratet,  
2 Töchter im Alter von 16 und 21 Jahren

### Hobbys:

Joggen, Rennrad fahren, Musik, Krimis

### Schulbildung:

Abitur

### Berufliche Stationen:

- Leiter Abteilung Reise und Erholung bei der Arbeiterwohlfahrt Freiburg
- Verwaltungsleiter bei der AOK-Klinik Stöckenhöfe
- Seit 1. Oktober 1994 Geschäftsführer bei der Kur und Bäder GmbH Bad Krozingen und Kurdirektor von Bad Krozingen

### INPUT

Sie sind seit knapp 15 Jahren Geschäftsführer der Kur und Bäder GmbH. War Ihnen der Abschluss „Betriebswirt VWA“ zur Erreichung dieser Position hilfreich?

### Rolf Rubsamen

Alleine hat dieser Abschluss wahrscheinlich nicht ausgereicht. Grundlage war selbstverständlich auch mein Erststudium im Sozialmanagement. Hilfreich waren aber ferner die Fortbildungen Controlling bei der Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie und sicherlich auch der Personalfachkaufmann bei der IHK.

### INPUT

Wie haben Sie die 2 Abende pro Woche über 3 Jahre hinweg empfunden?

### Rolf Rubsamen

Die regelmäßigen beiden Abendtermine, Vorlesungen an der Uni Freiburg, waren recht anstrengend. Insbesondere in den letzten 30 bis 45 Minuten wurden die Augen sehr schwer. Zusätzlich kam an Wochenenden Nach- und Vorarbeit hinzu.

### INPUT

Welche Schwerpunkte umfasst Ihre heutige Tätigkeit?

### Rolf Rubsamen

Ich sehe drei Schwerpunkte in meiner derzeitigen Tätigkeit. Zum einen in der Funktion als Kurdirektor von Bad Krozingen vielfältige Repräsentations- und Moderationsaufgaben mit und bei Kostenträgern, Kollegen, Wettbewerbern, Gremien u. a. m. Zweiter Schwerpunkt ist schlicht und ergreifend die verantwortliche Geschäftsführungstätigkeit für eine GmbH mit rd. 100 Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die sich wie andere Unternehmen tagtäglich

im Wettbewerb behaupten muss. Dritter Schwerpunkt ist die Marktbeobachtung und die Entwicklung von möglichst innovativen Produkten und Dienstleistungen. Konkret heißt dies, dass die Bereiche Marketing, Rechnungswesen und Personalmanagement im Mittelpunkt stehen.

Die zu verantwortenden Bereiche sind insbesondere die „Vita Classica Therme“ mit den Bereichen Thermalbad, „Saunaparadies“, medizinische Therapie, Wellness sowie Sport. Ferner gehört das Veranstaltungszentrum Kurhaus mit Gastronomie, Tagungen, Seminaren, Kongressen sowie Kultur- und Freizeitveranstaltungen hinzu. Der Kurpark Bad Krozingen befindet sich ebenfalls im Eigentum der GmbH. Standortmarketing, Betrieb von Tourist-Informationen, Zimmervermittlung, Ticketing, Freizeit- und Kulturprogramm für Gäste sind ebenfalls Aufgaben. Der Betrieb des kleineren Freizeitbades „auqarado“ mit Hallen- und Freibad und „last but not least“ „Open Air im Park“ (in diesem Jahr mit BAP, Bonnie Tyler, Justus Frantz sowie Volksmusik und dem beliebten „Lichterfest“) gehören ebenfalls hinzu. Ich glaube, mir würden noch weitere konkrete Aufgaben einfallen.

### INPUT

Mit der „Vita Classica“ Bäder- und Saunawelt haben Sie im Bäderbereich einen Top-Akzent gesetzt, der außergewöhnlich war, denn sämtliche Bäderbetriebe klagten über eine zu geringe Auslastung. Sie haben sich mit der „Vita Classica“ von den Mitbewerbern wie Bad Bellingen, Badenweiler etc. abgegrenzt. Wie erfolgreich war und ist dieses Konzept und wie muss man sich die Weiterentwicklung gegenwärtig und zukünftig vorstellen?

### Rolf Rubsamen

Zu früheren Zeiten waren der Kurbetrieb und das Thermalbad in Bad Krozingen ausschließlich auf Kuren, ältere und kranke Menschen ausgerichtet. Dies ist zu einseitig. Wir haben dann begonnen, neben den bewährten Zielgruppen neue, passende Angebote und Gäste hinzuzugewinnen.

Beispielsweise wurde der Thermalbadbereich innerhalb der „Vita Classica Bad Krozingen“ ausgebaut mit sehr unterschiedlichen und vielfältigen Badehallen. Die Gäste konnten sich so je nach Jahreszeit und Interessen verschiedene Angebote auswählen: Schwimmen im Außenbecken, Rückenschwimmen im großen Innenbecken, Baden in 36 bis 38°C, Unterwassermusik in der „Musikhalle“, „Aqua Fitness“- oder „Aqua Cycling“-Kurse u. a. m.

1998 haben wir ein großes „Saunaparadies“ angedockt und dieses alle 2 bis 4 Jahre im Untergeschoss, Obergeschoss und Außenbereich deutlich vergrößert und qualitativ verbessert. So konnten wir auch in diesem Bereich organisch wachsen.

Die alten Therapieräumlichkeiten wurden beseitigt und durch neue, lichtdurchflutete und farbige Behandlungsräume ersetzt. Der Wellness-Trend wurde schon Ende der 90er-Jahre aufgenommen und vielfältige Bade- und Massageräume mit unterschiedlichen Themen errichtet. Wellness-Leuchttürme sind hier das „Japanische Bad“, das „Indische Bad“ und das „Türkische Bad“. Als Private Spa's sind diese Wellness-Juwelen einzigartig, da sie auf authentischen Partnerschaften mit einer japanischen Therme, einem indischen Ayurveda-Panchakarma-Institut

und einem türkischen Hamam beruhen. Aufgrund der kulturellen Unterschiede war das teilweise etwas schwierig und sehr anstrengend. Die Ergebnisse können sich aber sehen lassen und werden von unseren Gästen sehr gut angenommen.

In den letzten Jahren kamen zu den o. g. Angeboten sanfte Sportmöglichkeiten hinzu: Medizinische Trainingstherapie, Geräteraum für Muskelaufbau- und Ausdauertraining, „Aqua Fitness“, „Aqua Jogging“ und neu „Aqua Cycling“ im Mineral-Thermalwasser, „Nordic Walking“, Jogging-Seminare u. a. m.

Jedes Heilbad hat sein ursprüngliches, eigenes Mineral-Thermalwasser. Bei der „Vita Classica Bad Krozingen“ kam sicherlich hinzu, dass neben dem einzigartigen Mineral-Thermalwasser ein superbreites und auch ein sehr innovatives Angebot von Erfolg gekrönt war. Die Innovationsgeschwindigkeit wird sich sicherlich fortsetzen müssen, um die hohe Anzahl an zufriedenen Gästen zu halten und nach Möglichkeiten regelmäßig neue Gäste zu gewinnen.

### INPUT

Was möchten Sie angehenden VWA-Studenten mit auf den Weg geben?

### Rolf Rubsamen

Das Finden von attraktiven Arbeitsplätzen und selbständigen Tätigkeiten wird vor allem dann durch ein VWA-Wirtschaftsstudium begünstigt, wenn neben einem breiten Fachwissen auch in den Hauptbereichen Rechnungswesen und Marketing sehr vertiefte Kenntnisse vorhanden sind. Es versteht sich von selbst, dass wenn gute Leistungen zusätzlich abends und am Wochenende erbracht werden, ein hohes Maß an Belastungsfähigkeit vorhanden ist bzw. trainiert werden kann. Trotz schwieriger wirtschaftlicher Zeiten ist es nach wie vor so, dass gut ausgebildete und vor allem fleißige VWA-Absolventen voraussichtlich immer einen guten Job finden werden.

### INPUT

Wir bedanken uns für das Gespräch und wünschen einen weiterhin erfolgreichen Weg bei guter Gesundheit!



### Schwerpunktseminar

## Public Relations

NEU

■ <b>Modul 1: Grundlagen Public Relations</b> Einführung in die Presse- und Öffentlichkeitsarbeit PR und Journalismus	18./19.09.2009
■ <b>Modul 2: Grundlagen Public Relations</b> Pressemitteilung und Pressekonferenz Erfolgskontrolle, PR-Evaluation Rechtsfragen und Ethik in der PR PR als Teil einer integrierten Unternehmenskommunikation	25./26.09.2009
■ <b>Modul 3: PR Konzeption</b> Strategische Planung/Grundlagen: PR-Konzeption und -Instrumente Corporate Identity und Corporate Wording	09./10.10.2009
■ <b>Modul 4: Vertiefung Public Relations</b> Produkt-PR, Fachzeitschriften-PR Interne und externe Krisenkommunikation Pressearbeit und Finanzkommunikation Online-PR, Online-Services für Journalisten	16./17.10.2009
■ <b>Modul 5 Vertiefung Public Relations</b> PR für Events, Events als PR (Sponsoring) Messekommunikation: PR für Messen Mitarbeiterkommunikation, Mitarbeiterzeitung	23./24.10.2009



Verwaltungs- und  
Wirtschafts-Akademie  
Freiburg

Haus der Akademien  
Eisenbahnstraße 56  
79098 Freiburg  
Fon: 0761-38673-0  
Fax: 0761-38673-33  
info@vwa-freiburg.de

[www.vwa-freiburg.de](http://www.vwa-freiburg.de)

## Immobilienwirtschaft und Märkte im Zeichen der Krise

40. Freiburger Immobilien-Fachseminar der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg

**Die Auswirkungen der Finanzmarktkrise auf die Finanzierungsmöglichkeiten der Immobilienwirtschaft und die offenen Immobilienfonds, der Beitrag des Immobilienbooms zum chinesischen Transformationsprozess und Probleme des Wohnungseigentumsrecht standen ebenso auf dem Programm des 40. Freiburger Immobilien-Fachseminars der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg wie spezifische Probleme der Immobilienbewertung. Gut 120 Teilnehmer diskutierten mit Experten Handlungsstrategien für die Praxis.**

### Finanzmarktkrise: Konsequenzen für die Finanzierung von Immobilien und Immobilienunternehmen

„In Deutschland ist die Kreditvergabe für den Wohnungsbau in Folge der Finanzkrise praktisch zusammengebrochen“, so die These von Professor Michael Lister von der Steinbeis Hochschule Berlin. Trotz staatlicher Hilfen in Milliardenhöhe komme der Handel zwischen den Banken aufgrund des mangelnden Vertrauens nicht in Fahrt. Zahlreiche Banken seien in die Insolvenz gegangen und die überlebenden Institute hätten die Vergaberichtlinien für Kredithöhen und Bonität der Kreditnehmer verschärft. Die Kreditkonditionen seien aufgrund der höheren Zuschläge für Kreditausfallrisiken deutlich teurer geworden. Bundesbank, Bankenaufsicht und Sachverständigenrat forderten von den Kreditinstituten eine Verbesserung des Risikomanagements, eine Optimierung der Anreizstrukturen und eine transparentere Gestaltung von Konstruktion und Handel ihrer Kreditderivate. Dies werde die Kreditvergabepolitik weiter verschärfen, die Kreditzinsen erhöhen. Zudem würden auf-

grund knapper Eigenmittel und Liquidität weniger Kredite vergeben. Noch könne niemand vorhersagen, wie lange die Krise noch anhalten werde. Rating gewinne auch in der Immobilienbranche zunehmend an Bedeutung. Noch gebe es allerdings kein allgemein anerkanntes spezifisches Modell für ein Immobilienrating. Unterschiede gebe es beim Umfang der Fragestellung, den Erhebungsformen, der Art und Gewichtung der Ratingkriterien und der Quantifizierung der qualitativen Parameter. Für Immobilienunternehmen könne mezzanines Kapital helfen, die Finanzierungsproblematik zu lindern.

### Heute geschlossen – Die Krise der offenen Immobilienfonds

„Neben Banken und Realwirtschaft leiden auch die eigenkapitalstarken offenen Immobilienfonds unter den Auswirkungen der Krise“, erläuterte Björn Drescher, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Drescher & Cie. Noch immer könnten Anleger bei zehn Fonds ihre Anteile nicht zurückgeben. Diesen Anlegern bliebe zurzeit nur der Weg über den Börsenhandel, der allerdings mit Abschlägen verbunden sei. Fonds, die planten, die Aussetzung der Anteilsrücknahme aufzuheben, müssten zusätzlich zur gesetzlich vorgeschriebenen Liquidität von fünf Prozent weitere liquide Mittel für die voraussichtlichen Abflüsse des ersten Tages und einen gewissen Puffer bereit halten. Das Kernproblem der Fonds bestehe darin, dass Anleger börsentäglich ihr Kapital abziehen könnten, Immobilien aber nicht von einem Tag auf den anderen veräußerbar seien. Zudem seien die Fonds von institutionellen Anlegern als krisensichere „Parkplätze“ für kurzfristige Anlagen missbraucht worden. Offene Immobilienfonds erwirtschafteten im Vergleich zu anderen Assetklassen

zwar eine geringere Rendite, zeichneten sich aber andererseits durch geringe Wertschwankungen und stabile Erträge aus. In den vergangenen Jahren hätten sich diese Fonds sowohl nach Regionen, Nutzungsart, Anlegerstruktur und der Berücksichtigung der Nachsteuerrendite diversifiziert. Sie wiesen zudem eine geringe Korrelation mit anderen Assetklassen auf und eigneten sich dadurch zur Risikominimierung im Portfolio.

Im Januar und Februar seien den offenen Immobilienfonds rund 300 bis 350 Millionen Euro netto zugeflossen. Fondsobjekte, die zurzeit verkauft werden müssten, erzielten meist Verkaufspreise unterhalb des Verkehrswertes. Bei Deals, deren Objekte oberhalb oder zum Verkehrswert gehandelt würden, handle es sich in der Regel um Optionsdeals. Die Fondsgesellschaften wollten als Reaktion auf die jüngste Krise für institutionelle Investoren eine einjährige Sperrfrist einführen, die Bedienung von Auszahlungsplänen bis 3000 Euro pro Monat und eine dreimonatige Rücknahme in besonderen Fällen bei Privatinvestoren in die Verträge aufnehmen. Zur Beendigung der Krise müssten die Gesellschaften das Vertrauen der Anleger zurückgewinnen, indem sie nachwiesen, dass es sich um eine Liquiditätskrise, also eine Ausnahmeerscheinung, nicht um eine Systemkrise handle. „Ab 2010/2011 werden wir eine deutlich höhere Inflationsrate sehen“, so Dreschers Prognose. Werttreiber seien steigende Rohstoffpreise und die gigantische Geldmengenausweitung in Folge der derzeitigen staatlichen Hilfsaktionen. So habe sich allein die Bilanzsumme der amerikanischen Notenbank in den vergangenen zwölf Monaten verdoppelt. Es sei abzusehen, dass diese Geldentwertung einen Run der Anleger auf Immobilien nach sich ziehe und den Immobilienfonds



wieder hohe Mittelzuflüsse in die Kassen spüle.

### Der Beitrag des Immobilienbooms zum chinesischen Transformationsprozess

„Das ökonomische Wachstum Chinas wird wesentlich vom Immobilienboom, der vor allem auf dem Wohnungsbau gründet, getragen“, erläuterte Professor Hans-Herman Francke. Wesentliche Triebkräfte des Immobilienbooms seien die interne und externe Migration, die extrem hohe Sparquote bei schnellem Einkommenswachstum sowie der politisch formierte Immobilienabriss und –neubau. Für erfolgreiche Transformationsprozesse sozialistischer Zentralverwaltungswirtschaften in kapitalistische Marktwirtschaften seien fünf Kriterien essenziell: die Gewährung und breite Verteilung von Eigentumsrechten, die Förderung von Mobilität, die Außenhandelsöffnung sowie eine umfassende Bildungs- und Ausbildungsinitiative bei gleichzeitiger Erhaltung der internen und externen Stabilität. Der Immobilienboom in China sei durch Bubble-Probleme gefährdet. Insbesondere Probleme der Er-schwinglichkeit durch eine ungleiche Einkommensverteilung und das volkswirtschaftliche Finanzierungssystem bei zunehmender Inflationsrate erschienen hier bedeutsam. Hinzu träten wachsende Umweltprobleme bei steigenden Infrastrukturkosten. Dadurch könne sozialer Sprengstoff entstehen. Noch aber überwogen die positiven Entwicklungen.

### Hedonische Preismodelle in der Immobilienbewertung

„Hedonische Modelle sind Instrumente zur systematischen Auswertung qualitativer und quantitativer Informationen über Immobilien“, stellte Professor Harald Nitsch von der Berufsakademie Mannheim fest.

Mit ihrer Hilfe ließen sich die preisbestimmenden Merkmale für unterschiedliche Güter analysieren. Jedes Gut verfüge über ein Bündel von Eigenschaften, denen sich, statistisch gesehen, bestimmte „Preis-schilder“ zuweisen ließen. Die Summe der Preisbeträge der einzelnen Eigenschaften bilde den Preis des Gutes. Aufbauend auf den Preisen gehandelter Immobilien ließen sich so auch Preise nicht gehandelter Immobilien ermitteln. Beispielsweise könne damit der Einfluss von Fluglärm auf die Immobilienpreise bestimmt werden. In Freiburg sei das Modell aktuell von der DIA Consulting AG genutzt worden, um die Bodenrichtwerte, Vorgaben der Landesregierung gemäß, als Punktwerte statt Preisspannen und als Karte statt einer Liste umzusetzen. Zudem habe der Freiburger Gutachterausschuss vorgegeben, die bisher manuell vorzunehmende Aktualisierung der Richtwerte als automatischen Prozess zu gestalten. Zentrales Kriterium des entwickelten Modells sei die möglichst präzise Abbildung der bestehenden Bodenrichtwerte gewesen. Anhand 1225 zufällig ausgewählter Grundstücke hätten die Wissenschaftler mittels Variablen wie Lage, Verkehrsanbindung, Vollgeschosse und Nutzungsart ein Modell für die Innenstadt und eines für die äußeren Stadtbe-reiche entwickelt, die anschließend zu einem Modell zusammengeführt worden seien. 86 Prozent der Bodenpreise ließen sich mit Hilfe des Modells erklären. Für Bewertungssachverständige biete es den Vorteil, künftig rasch feststellen zu können, in welchen Kriterien das zu bewertende Objekt vom Durchschnitt abweiche und entsprechend mit Zu- oder Abschlägen zu versehen sei.

### Probleme des Wohnungseigentumsrechts

„Nach langer und teilweise kontrovers geführter Diskussion trat zum 1. Juli 2007 das neue Wohnungseigentumsgesetz (WEG) in Kraft, das durch die Änderungen keinesfalls einfacher und transparenter wurde: Die Rechtsunsicherheit ist groß, gestritten und prozessiert wird mehr denn je“, so das Fazit des Freiburger Rechtsanwalts Markus Klimsch. Seither sei die Gemeinschaft der Wohnungseigentümer teilrechtsfähig, könne gegenüber Dritten und Wohnungseigentümern also selbst Rechte erwerben und Pflichten eingehen und vor Gericht klagen und verklagt werden. Als Folge hafte jeder Wohnungseigentümer einem Gläubiger nach dem Verhältnis seines Miteigentumsanteils für Verbindlichkeiten der Gemeinschaft. Dies stelle eine erhebliche Benachteiligung von Gläubigern der Eigentümergemeinschaft dar, die bisher jeden einzelnen Eigentümer aufgrund seiner gesamt-schuldnerischen Haftung auf vollständige Zahlung in Anspruch hätten nehmen können. Aus dieser Teilrechtsfähigkeit folge, dass das Verwaltungsvermögen dem Verband gehöre. Bei eigenen Ansprüchen des Verbandes könne nur dieser, bei gemeinschaftsbezogenen Ansprüchen der Wohnungseigentümer auch ein einzelner Eigentümer klagen. Klage umgekehrt ein Eigentümer auf Duldung einer bestimmten Nutzung, müsse er den Verband verklagen, sofern dieser durch Mehrheitsbeschluss die Angelegenheit an sich gezogen habe, andernfalls die übrigen Wohnungseigentümer. Weitere Probleme ergäben sich aus der erweiterten Beschlusskompetenzen der WEG im Zusammenhang mit Modalitäten der Beitragszahlung, zur Kostentragung für Einzelfälle der Instandhaltung und Instandsetzung, der baulichen Veränderung und der Modernisierung sowie die Möglichkeit der Aufhebung von Veräußerungsbeschränkungen.



### Immobilienbewertung im Rahmen der Erbschaftssteuerreform

„Beim neuen Erbschafts- und Schenkungssteuerrecht handelt es sich um das schönste und größte Konjunkturprogramm, das je eine Regierung für Immobilienbewertungssachverständige aufgelegt hat“, stellte der Sachverständige für Immobilienbewertung Stefan Zehnter vom Büro Dröge, Gebele und Zehnter fest. Ziel der Reform sei es, Immobilien künftig wie Aktien und Bargeld auch zum Marktwert zu besteuern. Als Durchführungsverordnung regle die Grundvermögensbewertungsverordnung (GrBewV) wie dies konkret zu erfolgen habe. Methodisch orientiere sie sich an den Verfahren der Wertermittlungsverordnung (WertV). Für den Erben könne dies höhere Steuern und größeren Aufwand bedeuten. Zur Sicherstellung einer einheitlichen Rechtsanwendung bei gleichen Sachverhalten und zur Erleichterung der Bewertung sehe die Verordnung Typisierungen vor. Dabei könne der ermittelte Wert durchaus über den tatsächlichen Wert eines Grundstücks hinausgehen. Um Nachteile für den Steuerpflichtigen zu vermeiden, bleibe diesem die Möglichkeit, dem Finanzamt per Sachverständigen-Gutachten nachzuweisen, dass der tatsächliche Wert niedriger sei. Mit Hilfe dieser Öffnungsklausel in Verbindung mit der sogenannten „Bandbreitenrechtsprechung“ des Bundesfinanzhofs könnten Steuerpflichtige mit Hilfe eines Sachverständigen einen Marktwert ermitteln lassen, der sich innerhalb der zulässigen Bandbreite des Marktwertes am unteren Grenzwert orientiere. Die Finanzämter müssten solchen in „Parteigutachten“ festgestellten Werten allerdings nicht zwingend folgen. Bei den Grundstücksarten unterscheide die Verordnung zwischen unbebauten Grund-

stücken, Ein- und Zweifamilienhäusern, Mietwohngrundstücken, Wohnungs- und Teileigentum, Geschäftsgrundstücken, gemischt genutzten Gebäuden und sonstigen bebauten Grundstücken. Bei der Datenermittlung stünden die Gutachterausschüsse künftig verstärkt im Brennpunkt, da bei unbebauten Grundstücken die Bewertung über den zuletzt von den Gutachterausschüssen ermittelten Bodenrichtwert vorzunehmen sei. Der bisher vorzunehmende Abschlag von 20 Prozent entfalle allerdings. Bei der Bewertung bebauter Grundstücke kämen das Vergleichswert-, Ertragswert- oder Sachwertverfahren zur Anwendung.

### Bewertung von Multiplexkinos

„Bei Multiplexkinos handelt es sich um eine Sonderform des Kinocenters“ erläuterte Sachverständige für Immobilienbewertung Brigitte Adam vom Büro Ehrenberg, Niemeyer, Adam. Die Kino-Branche habe in den vergangenen Jahren erheblichen Schwankungen unterlegen. Das Jahr 2001, in dem die Kinos einen Umsatz von 987 Millionen Euro erzielt hätten, gälte dabei als Rekordjahr. Im vergangenen Jahr habe der Umsatz nur 794 Millionen betragen. Multiplexkinos hätten daran einen Anteil von 50,7 Prozent. Der Konkurrenzdruck unter den Betreibern wachse. Für einen weiterhin erfolgreichen Erlebnisort Multiplex-Kino würden derzeit die Weichen neu gestellt – die wichtigsten Stellschrauben hießen dabei Kundenbindung, Imagewechsel, Events und Service. Erschwert werde das Leben der Multiplexkinos durch den verstärkten Trend zum Heimkino und die notwendige Umrüstung auf eine digitale Technik. Hinzu komme die Absicht der Filmstudios, die Freigabe von DVDs bereits drei Monate nach Kinostart zu erwirken. Neben den vorgenannten

Marktbeobachtungen spiele die Mikrolage eines Multiplexkinos eine wesentliche Rolle für dessen erfolgreichen Betrieb. Neben der verkehrlichen Infrastruktur spiele die Lage innerhalb einer Stadt eine ausschlaggebende Rolle. Bei einem Multiplexkino handele es sich um eine Management-beziehungsweise Betreiberimmobilie; die Beurteilung der Ertragsfähigkeit erfolge daher zum großen Teil unter betriebswirtschaftlichen Aspekten. Eine Aufspaltung der ermittelten Roherträge auf die Einheit Quadratmeter Nutzfläche scheine hierbei nicht empfehlenswert, da eine solche Immobilie einen hohen Anteil von Nutzflächen vorhalte. Transparenter gestalte sich die Betrachtung der Ertragsfähigkeit pro Sitzplatz. Hierbei werde auch eine größere Vergleichbarkeit zwischen den einzelnen Multiplexkinos erreicht. Die Gesamtnutzungsdauer eines Multiplex-Kinos sei stark abhängig von den technischen Weiterentwicklungen: Eine Spanne von 30-40 Jahren werde jedoch als angemessen erachtet.

### Novellierung der WertV

„Seit 1988 diene die Wertermittlungsverordnung (WertV) tausenden von Gutachten als Grundlage für die Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Grundstücken“, führte Professor Wolfgang Kleiber von der Hochschule Anhalt aus. Sie solle gleiche Grundsätze bei der Ermittlung der Verkehrswerte und bei der Ableitung der für die Wertermittlung erforderlichen Daten zur Verfügung stellen, um eine einheitliche und transparente Vorgehensweise bei der Verkehrswertermittlung sicher zu stellen. Der Einfluss der Wertermittlungsverordnung nehme im Zusammenhang mit den gestiegenen bilanzrechtlichen Anforderungen weiter zu. Nachdem sich in den vergangenen 20

Jahren die Bedingungen auf den Grundstücksmärkten tiefgreifend verändert hätten, stehe nun eine Novelle der Verordnung an. Das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung habe hierzu ein Sachverständigen-gremium berufen, dessen Ergebnisbericht mit ausformulierten Vorschlägen unter dem Titel: „Bericht des Sachverständigen-gremiums zur Überprüfung des Wertermittlungsrechts“ im Frühjahr 2008 vorgelegt worden sei. Die teilweise doch recht abenteuerlichen Vorschläge seien in der Fachwelt auf erhebliche Widerstände gestoßen und im Verlauf des weiteren Verfahrens fallengelassen worden, so beispielsweise das vorgeschlagene Verbot des Bodenrichtwertverfahrens oder die Umetikettierung des Liegenschaftszinssatzes in einen „Kapitalisierungszinssatz“, zu den „nachhaltig“ anzusetzenden Erträgen und Einiges mehr. Die Vorschläge hätten zudem auch

eine Reihe von Irritationen ausgelöst, die den Bundesverband der öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen (BIS) veranlasst hätten, beim Bundesbauminister entscheidende Nachbesserungen anzumahnen. Diese Irritationen seien dem Gremium selbst anzulasten, das einen äußerst schludrig formulierten Bericht vorgelegt habe. Sie beträfen einen äußerst sensiblen Punkt der Novelle, nämlich der Frage einer Aufnahme des Discounted-Cashflow-Verfahrens (DCF) in die WertV. Diesbezüglich spreche man bereits von einer „Mogelpackung“, von „Etikettenschwindel“ und einer „Türken-novelle“. Erklärte Leitthemen der Novelle seien eine Verwaltungsvereinfachung, die Verbesserung der Transparenz auf dem Grundstücksmarkt, eine bessere Vergleichbarkeit der Wertermittlungsergebnisse, die Berücksichtigung weiterer Verfahrensva-

rianten im Ertragswertverfahren und die Deregulierung. Mit Blick auf Investmentobjekte, die durch häufigen Wechsel der Mieter und der Nutzungsarten geprägt seien, solle bestimmt werden, dass der Ertragswert auf der Grundlage periodisch unterschiedlicher Erträge ermittelt werden könne; dies entspräche der Handhabung des DCF-Verfahrens für Zwecke der Verkehrswertermittlung. Mit einer derartigen Regelung würde zugleich eine weitere Annäherung an internationale Gepflogenheiten erreicht. Es handele sich jedoch nicht um ein „echtes“ DCF-Verfahren, bei dem die Erträge auf der Grundlage von Prognosen angesetzt würden. Vorgeschlagen werde vielmehr die in der Praxis zur Anwendung kommende bekannte Variante des Ertragswertverfahrens als „Phasenmodell“.

### Gabriele Bobka

Gabriele Bobka studierte Geschichte, Germanistik und Politik an der Universität Mannheim, Kunstgeschichte und Philosophie an der Universität Heidelberg. Weiterbildung zur Immobilienwirtin (Dipl. DIA), Fachjournalistin und PR-Beraterin. Freie Wirtschaftsjournalistin, Chefredakteurin der Fachzeitschrift „Der Immobilienbewerter“ und Dozentin an der Steinbeis-Hochschule Berlin.



## Das VWA-Kompodium

### Band 1 Blümle/Francke (Hg.)

#### Volkswirtschaftslehre

#### 3. überarbeitete und erweiterte Auflage

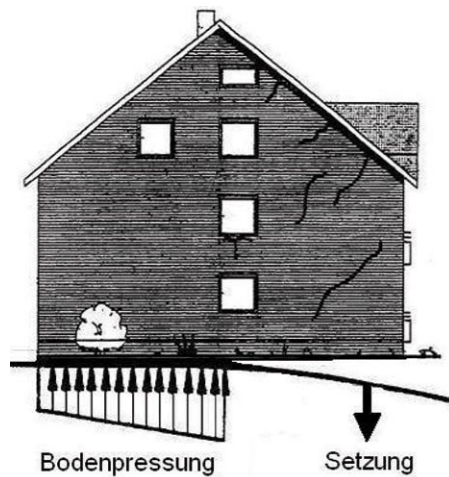
Das Kompodium umfasst die wesentlichen Teile der volkswirtschaftlichen Grundausbildung der Studiengänge mit wirtschaftswissenschaftlichem Bezug. Es kann sowohl als Einführung wie auch als Nachschlagewerk verwendet werden. Für Studierende und Praktiker.

ISBN 978-3-7930-9540-8

29,- Euro, im Buchhandel

#### Oder kostenlos für eine Freundschaftswerbung!

Empfehlen Sie einen unserer VWA-Studiengänge erfolgreich einer/m Freund/in, Bekannten, erhalten Sie das neue Kompodium Band 1 kostenlos von der VWA.



## Risse an Gebäuden – Technische und merkantile Auswirkungen

**Risse können sich sehr unterschiedlich auf die Bausubstanz und den Verkehrswert auswirken. Haarfeine Risse werden von anspruchsvollen Bauherren zwar beanstandet, wirken sich in der Regel jedoch nicht nennenswert aus. Bei größeren Rissen muss im Einzelnen geprüft werden, ob sie die Standfestigkeit und den Wert eines Gebäudes verringern. Anhand von vier Fallbeispielen aus der Praxis werden Risse und ihre Auswirkungen auf die Bausubstanz und den Verkehrswert beschrieben.**

### 1 Arten und Ursachen von Rissen

Risse entstehen in Gebäuden und Bauteilen, wenn die Zugfestigkeit der Baustoffe überschritten wird. Ursächlich dafür können statische und dynamische Belastungen oder auch thermische oder hygri sche Verformungen sein. Weiterhin können sich auch durch von außen einwirkende Erschütterungen, beispielsweise durch Bauarbeiten (Ramm-, Rüttelarbeiten), Straßenverkehr oder nachträgliche Baugrundbewegungen Risse bilden.

Je nach Form und Verlauf der Risse spricht man von waagerechten, senkrechten, schräg verlaufenden oder treppenförmigen Einzelrissen. Bei zusammenhängenden Rissen können diese beispielsweise netz- oder kragelartig oder in einer bestimmten Richtung gehäuft angeordnet sein. Der Riss verläuft dabei regelmäßig senkrecht zu den rissverursachenden Kräften bzw. Spannungen. Insofern lässt sich häufig aus der Rissform oder dem Rissverlauf auf die Rissursache schließen. Typisches Beispiel sind schräg verlaufende Risse an einer Gebäudeecke, die durch ungleichmäßige Setzungen des Baugrunds verursacht worden sind.

Risse können auch dadurch entstehen, dass Verformungen behindert sind, so dass es zu Zwängungsspannungen kommt. Typische Beispiele dafür sind Trocknungsrisse in Holz oder mineralischen Baustoffen (Schwindrisse).

### 2 Beurteilung von Rissen

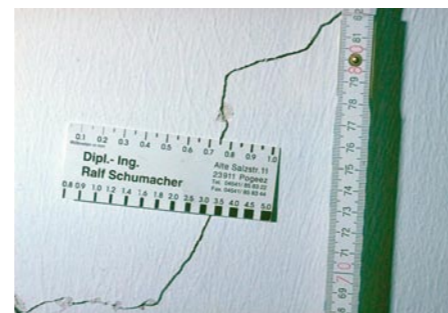
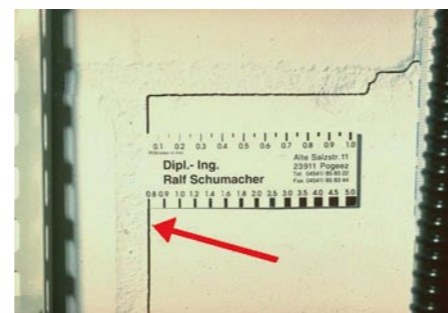
Bei Neubauten erwarten Bauherren häufig ein rissfreies Werk, obwohl bei den meisten mineralischen Baustoffen des Hochbaus (beispielsweise Mauerwerk, Beton, Putz) Risse häufig nicht vermeidbar und in vielen Fällen auch nicht zu beanstanden sind. Zu klären ist deshalb, ob sich Risse überhaupt auf die technischen oder optischen Eigenschaften eines Bauteils auswirken. Beispielsweise beeinträchtigen haarfeine Risse in begrenztem Umfang nicht den technischen Wert eines Putzes. Ob eine optische Beeinträchtigung vorliegt, muss im Einzelfall entschieden werden. Dabei ist der gebrauchstübliche Abstand eines unvoreingenommenen Betrachters bei üblichen Beleuchtungsverhältnissen maßgebend. Feinste Trocknungsrisse, die beispielsweise erst aus allernächster Nähe sichtbar sind, stellen deshalb keinen Schönheitsfehler dar.

Je nach Aufgabenstellung geht der Beurteilung von Rissen eine detaillierte Bestandsaufnahme voraus. Für den Fall, dass Ursachen von Rissen, deren zeitliche Entstehung, ihre Auswirkungen auf das Gebäude und geeignete Sanierungsmaßnahmen angegeben werden sollen, müssen die Risse zuvor sorgfältig untersucht werden. Wichtige Kriterien zur Rissaufnahme sind dabei: Lage am Gebäude, Himmelsrichtung, Anfangs- und Endpunkt, Form, Länge, Weite, Tiefe, Rissuferversatz und Art des Untergrundes sowie der angrenzenden Baustoffe. Außerdem ist von entscheidender Bedeutung, ob die Rissbildung abgeschlossen ist, noch andauert

oder wiederkehrt. Unter Umständen müssen Risse deshalb vermessen und in zeitlichen Abständen kontrolliert werden.

### 3 Fallbeispiel A: Bagatellrisse ohne Auswirkungen auf den Gebäudewert

In einem neu erbauten Einfamilienhaus beanstandete der Bauherr treppenförmige Risse in den Innen- und Außenwänden des Mauerwerks. Im Kellergeschoss traten an den verputzten Wänden Risse mit bis zu 0,7 mm Weite und an den unverputzten Wänden Risse mit bis zu 0,8 mm Weite in Erscheinung.



Im Erdgeschoss zeigten sich bis zu 0,2 mm weite Risse zwischen den Wänden aus Mauerwerk und der Deckenbekleidung aus Plattenmaterial. Die Anschlussfuge zwischen Wand und Decke war verputzt. Oberhalb des Erdgeschosses befand sich die Dachkonstruktion aus Dreiecksstrebenbindern, die auf den Außenwänden auflagen.

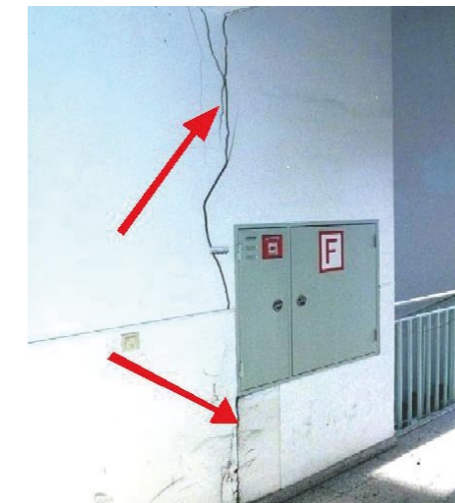
Die Risse in dem teilweise zu Wohnzwecken ausgebauten Keller waren durch das Austrocknen des Mauerwerkes entstanden. Es waren typische Schwindrisse, die nicht die technischen Eigenschaften des Mauerwerkes beeinträchtigten. In den Kellerräumen lag wegen der untergeordneten Raumnutzung auch keine optische Beeinträchtigung vor. In dem zu Wohnzwecken ausgebauten Hobbykeller stellte der Riss eine geringe optische Beeinträchtigung (Schönheitsfehler) dar. Die typischen Abrisse im Erdgeschoss zwischen gemauerten Wänden und angrenzenden Bekleidungen aus Plattenmaterial waren durch die unvermeidbaren Verformungen infolge Austrocknens der Dachkonstruktion aus Holz entstanden. Sie wirkten sich nicht nachteilig auf die technische Gebrauchstauglichkeit der Bauteile aus. Ein Schönheitsfehler lag hier wegen der haarfeinen Abrisse ebenfalls nicht vor.

Die Befürchtungen des Bauherrn, dass die Risse die Standsicherheit des Gebäudes beeinträchtigen würden, ließen sich entkräften. Alle haarfeinen Risse können durch übliche Malerarbeiten im Rahmen der sowieso regelmäßig erforderlichen Instandhaltungsmaßnahmen beseitigt werden. Insofern lagen hier Bagatellschäden vor, die sich aus technischer Sicht in keiner Weise auswirkten und den merkantilen Wert des Gebäudes - wenn überhaupt - nur sehr geringfügig beeinflussten.

### Fallbeispiel B: Risse mit geringen Auswirkungen auf den Gebäudewert

Der Verkehrswert eines etwa sieben bis acht Jahre alten, 70 m langen und 34 m breiten Büro- und Lagerhauses sollte ermittelt werden. Das Gebäude war vollunterkellert, zweigeschossig und bestand aus einer Stahlbetonskelett-Konstruktion mit gemauerten Innen- und Außenwänden

und Flachdach. An den Schmalseiten des Gebäudes waren Treppenhäuser als zusätzliche Eingänge und als Rettungswege für das Obergeschoss vorgesetzt.



Dem Verkehrswertgutachter fielen bei seiner Besichtigung zahlreiche Risse an den Fußböden und Wänden des Gebäudes auf. Besonders auffällig waren jedoch die bis zu 3 cm breiten klaffenden Fugen und Risse an den Wänden und im Fußboden im Bereich der Treppenhäustüren.

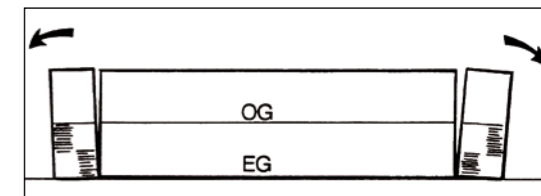


Zur weiteren Klärung der Schäden und deren Auswirkungen auf das Gebäude wurde ein Schadensgutachter hinzugezogen. Dieser stellte fest, dass sich zwischen

dem Gebäude und den vorgesetzten Treppenhäusern eine Gebäudedehnungsfuge befand. Sie war in der Fassade in etwa 1,50 m Höhe etwa 4 cm breit, überdehnt und aufgerissen. Nach oben weitete sie sich keilförmig und war in 8 m Höhe etwa 10 cm breit.



Die zahlreichen Risse auf den gefliesten Böden waren zum größten Teil durch Zwängungsspannungen infolge fehlender Dehnungsfugen und außerdem durch mechanische Belastungen entstanden. Ursächlich für die auffälligen Risse in der Fassade zwischen den Treppenhäusern und dem Gebäude waren nachträgliche, ungleichmäßige Setzungen. Die Treppenhäuser waren nach außen gekippt. Dadurch entstanden sowohl in der Fassade als auch in den Treppenhäusern keilförmig klaffende Fugen.



Die Kosten zur Beseitigung der Risse innerhalb des Gebäudes, auf den Fußböden und an den Wänden wurden auf 75.000,00 DM geschätzt. Für eine nachträgliche Unterfangung der Treppenhäuser setzte man einen Kostenbetrag von 100.000,00 DM an, so dass insgesamt mit Sanierungskosten



in Höhe von etwa 175.000,00 DM zu rechnen war.

In die Verkehrswertermittlung ging ein Abschlag für Baumängel und Bauschäden in Höhe von 200.000,00 DM ein.

Bei einer auf drei Geschosse verteilten Nutzfläche von insgesamt etwa 6.500 m<sup>2</sup> betrug der marktangepasste Sachwert etwa 8,8 Millionen DM und der marktorientierte Ertragswert etwa 7,9 Millionen DM. Der Verkehrswert des Gebäudes am Wertermittlungstichtag wurde unter Berücksichtigung aller Zu- und Abschläge auf 8 Millionen DM geschätzt.

Der ermittelte Investitionsbedarf für Baumängel und Bauschäden betrug nur 2,5 % des Verkehrswertes. Insofern hatten die Risse in diesem Beispiel nur geringe Auswirkungen auf den Wert der Immobilie. Tatsächlich waren die fiktiven Sanierungskosten sogar viel zu hoch angesetzt, weil der Investor die Instandsetzung mit einfachsten Mitteln durchführte.

#### Fallbeispiel C: Risse mit großen Auswirkungen auf den Gebäudewert

Für ein etwa 65 Jahre altes Einfamilienhaus sollte der Verkehrswert ermittelt werden. Das Gebäude war zweigeschossig, nicht unterkellert und hatte ein ausgebautes Dachgeschoss mit Walmdach und einer Dachdeckung aus Betondachsteinen. Außen- und Innenwände bestanden aus Ziegelmauerwerk und die Geschossdecken aus Holz. Wegen der Vielzahl der Risse an dem Gebäude wurde auf Empfehlung des Verkehrswertgutachters ein Schadensgutachter eingeschaltet.



Die Außenwände wiesen an allen Gebäudeseiten vorwiegend in den Eckbereichen treppenförmige Risse auf. Stellenweise waren die Risse mehrmals nachgebessert und erneut aufgerissen. Einzelne, durchgehende Risse befanden sich in Gebäudemitte und an den Fensteröffnungen.

Die Wände waren im Bereich der Fenster durchfeuchtet und wiesen Salzausblühungen und Schimmelbelag auf. Aufgrund der durchgehenden Risse traten Zugscheinungen auf. Mehr oder weniger alle Fußböden in dem Gebäude hatten ein Gefälle von 1,5 bis 2,5 cm/m nach Norden und Nordosten. Die Außenwandoberflächen waren um 2,0 bis 4,0 cm/m in die gleiche Richtung geneigt. Die Risse und die Schiefstellung des Gebäudes waren durch ungleichmäßige Setzungen des Baugrundes entstanden. Schlagregenschutz und Wärmeschutz waren durch die Risse in den Außenwänden nicht mehr ausreichend. Die Standsicherheit war zwar noch nicht gefährdet, die Lebensdauer der Bauteile jedoch deutlich beeinträchtigt. Durch Frosteinwirkungen war mit einem sich ständig vergrößernden Schaden zu rechnen. Durch die schiefen Fußböden und Wände war die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes erheblich gemindert. Den Investitionsbedarf für die Beseitigung der Baumängel und Bauschäden schätzte man auf 165.000,00 DM. Der Verkehrswert

des bebauten Grundstücks betrug unter Berücksichtigung aller Zu- und Abschläge nur 150.000,00 DM. Die geschätzten Schadensbeseitigungskosten waren damit größer als der Verkehrswert der Immobilie. Insofern hatten sich in diesem Beispiel die Risse in Verbindung mit der Schiefelage des Gebäudes erheblich auf den Gebäudewert ausgewirkt.

#### Fallbeispiel D: Fehlende Standsicherheit und Einsturzgefahr

Bei einem etwa um 1900 in Hanglage erbauten eingeschossigen, kleinen Einfamilienhaus aus Fachwerk auf Felsenfundamenten kam es zu einem spektakulären Schaden. Das Gebäude war durch einen hangseitigen Erdbeben um bis zu 40 cm verschoben und verdreht worden. Innerhalb des Gebäudes traten dadurch in einzelnen Gebäudebereichen bis zu 10 cm weite Risse auf. Von einem Bausachverständigen sollten die Schadensursachen, die Auswirkungen auf das Gebäude und die Höhe des Schadens ermittelt werden.



Der zur Klärung der Bodenverhältnisse zusätzlich eingeschaltete Bodengutachter stellte fest, dass es durch konzentriertes Durchfeuchten des Bodens vom Oberliegergrundstück aus zu einem Böschungsbruch von etwa 10 m<sup>3</sup> Rauminhalt gekommen war. Ursächlich war ein „vergessener“ Gartenschlauch.



Der Schadensgutachter kam wegen der zahlreichen gravierenden Risse an tragenden und aussteifenden Konstruktionsteilen zu dem Ergebnis, dass das Gebäude nicht mehr tragfähig und akut einsturzgefährdet war. Es konnte auch nicht mehr nachgebessert, sondern musste vollständig abgerissen und erneuert werden.

Der zusätzlich hinzugezogene Verkehrswertgutachter schätzte im Nachhinein den Verkehrswert des Objektes ohne Berücksichtigung des Erdschadens auf 120.000,00 DM. Darin enthalten waren ein anteiliger



Beispiel für die Dokumentation von Rissen

(theoretischer) Bodenwert von 50.000,00 DM und ein anteiliger Gebäudewert (Zeitwert) von 70.000,00 DM.

Das alte Gebäude entsprach nicht mehr den heutigen Anforderungen an den Wärme-, Feuchte- und Schallschutz (z. B. einfachverglaste Fenster). Die geschätzten Kosten von etwa 180.000,00 DM für einen zeitgemäßen Neubau waren deutlich größer als der Zeitwert des Gebäudes. Zur Beseitigung der Schäden musste für Abbruch und Schuttentsorgung sowie für das Herstellen einer Stützwand mit insgesamt 55.000,00 DM gerechnet werden, so dass zuzüglich des Zeitwerts des Gebäudes ein Schaden von insgesamt 125.000,00 DM entstanden war.

#### 4 Fazit

Gebäudeschäden durch Risse treten häufig und in vielfältigen Erscheinungsformen auf. „Ein Haus mit Rissen ist normal“ sagen die einen und „Ein Haus mit Rissen ist nichts wert“ die anderen. Tatsache ist, dass die technische Bedeutung von Rissen von Laien regelmäßig weit überschätzt wird.

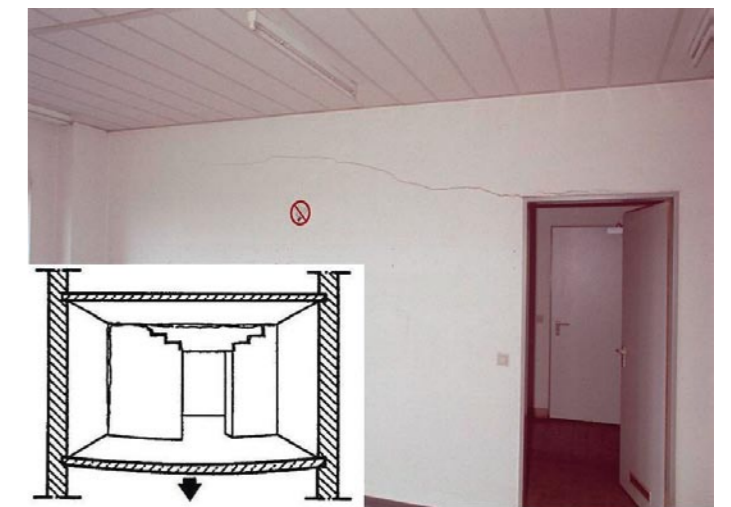
#### Dipl.-Ing. Ralf Schumacher

von der IHK zu Lübeck ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden Wärme-, Feuchte-, Schallschutz, Studium des Bauingenieurwesens an der Universität Essen, Fachrichtung Konstruktiver Ingenieurbau und Bauphysik. Diplom 1984. Von 1985 bis 1993 Mitarbeiter in einem Architektur- und Sachverständigenbüro. Seit 1993 als ö.b.u.v. Sachverständiger für Schäden an Gebäuden sowie Wärme-, Feuchte-, Schallschutz tätig. 1998 bis 2005 Vorstandsmitglied im VBD (Verband der Bausachverständigen Deutschlands e.V.). Seit 1998 Dozent für die DIA in Freiburg und Hamburg. Fachbuchautor und Mitherausgeber der Fachbuchreihe „Bauschadensfälle“ beim Fraunhofer IRB Verlag Stuttgart. Redaktionelle Betreuung der Rubrik „Bauschäden“ in der Zeitschrift „Der Bausachverständige“, hrsg. vom Bundesanzeiger Verlag und Fraunhofer IRB Verlag. Zahlreiche Veröffentlichungen in Fachzeitschriften und bundesweite Tätigkeit als Referent über Bautechnik, Baukonstruktion und Bauschäden.

Haarfeine Risse wirken sich aus technischer Sicht in den meisten Fällen weder auf den Gebrauchs- noch auf den Gelungswert eines Gebäudes aus. Größere Risse können jedoch so schwerwiegend sein, dass die Schadensbeseitigungskosten höher als der Gebäudewert sind. Die technischen und merkantilen Auswirkungen von Rissen an Gebäuden müssen deshalb immer in jedem Einzelfall sorgfältig geprüft werden. Bautechnische Grundkenntnisse sind dabei von großem Vorteil, um die Schadensursachen und -beseitigungskosten abschätzen zu können. Außerdem geben sie auch dem Bewerter mehr Sicherheit vor Fehlern und Haftungsfallen.

Inwieweit sich die „notwendigen“ Sanierungskosten tatsächlich auf den Verkehrswert auswirken, ist anschließend gesondert zu prüfen.

Dabei gilt: Der Abzug für Baumängel und Bauschäden (die Wertminderung) muss nicht den Schadensbeseitigungskosten entsprechen.



Beispiel für Risse infolge Deckendurchbiegung

# Hedonische Modellierung von Bodenwerten in Freiburg im Breisgau

Die Problematik der Ermittlung von Bodenwerten in kaufpreisarmeren Lagen gerät zunehmend in den Focus von Fachpresse und Wertermittlung, denn die Immobilienwertermittlung ist auf verlässliche Informationen bezüglich des zugrunde zu legenden Bodenwertes angewiesen. Die Ermittlung dieser Werte wird üblicherweise durch ausgewertete Verkäufe von den zuständigen Gutachterausschüssen vorgenommen. Zahlreiche in der Fachpresse veröffentlichte Untersuchungen kommen aber zu dem Schluss, dass die benötigten Vergleichsfälle in Innenstädten, Stadt- und Ortslagen selten oder nie zur Verfügung stehen. Dieser Umstand erzeugt erhebliche Ergebnisunsicherheit für die Immobilienbewertung und für die zuständigen Gutachterausschüsse.

Für die Stadt Freiburg im Breisgau wurde eine Untersuchung vorgenommen, die den Bodenwert mittels einer hedonischen Modellierung ermitteln soll.

Bei der hedonischen Preisberechnung wird ein Gut gedanklich in Qualitätseigenschaften zerlegt und dann mit Hilfe der so genannten Regressionsanalyse der Einfluss dieser Qualitätsmerkmale auf den Preis ermittelt. Damit werden die unterschiedlichen Eigenschaften eines Grundstückes quasi mit Preisschildern versehen. Dadurch können diejenigen Preisänderungen, die nur auf qualitativen Veränderungen bestimmter Eigenschaften beruhen, von den reinen Preisveränderungen rechnerisch getrennt und eliminiert werden.

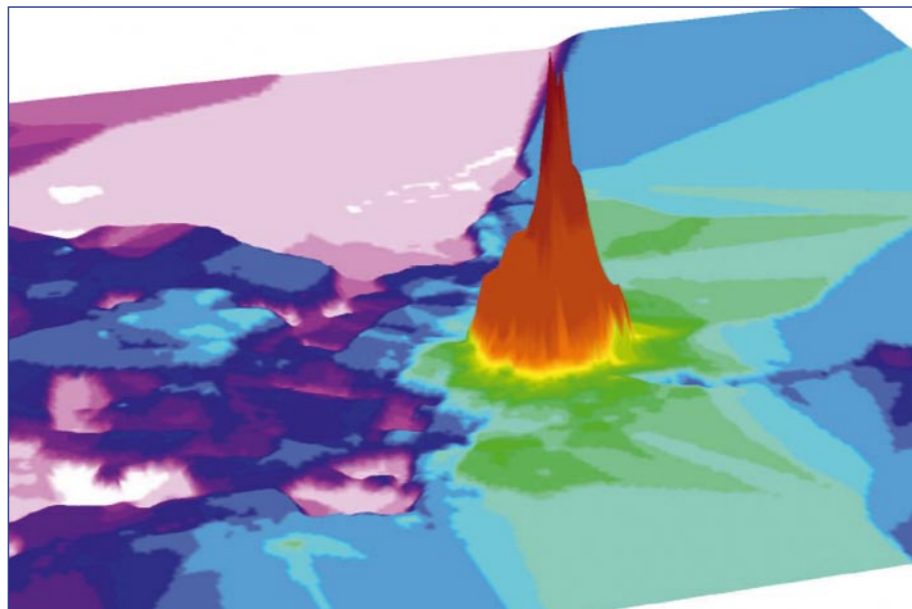
Hierbei wurden nicht nur für zentrale Innenstadtbereiche, für die bereits ähnliche Untersuchungen vorliegen, sondern auch für gewerblich sowie gemischt und wohnwirtschaftlich genutzte Bereiche Bodenwerte modelliert. Im Rahmen der

Untersuchungen sollen die jeweiligen wertrelevanten Faktoren als erklärende Variablen erfasst und auf ihre Einflussgröße untersucht werden. Neben Art und Maß der baulichen Nutzung wurde der Begriff „Lage“ anhand von Faktoren wie Sozialumfeld, Anbindung an den Öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV), Lärmimmissionen, aber auch Schönheit der Umgebung anhand von Maßzahlen oder Indikatoren objektiviert.

Mit der daraus erhaltenen Regressionsgleichung können die Bodenpreise in städtischen Bereichen errechnet werden; das Modell soll darüber hinaus aber auch die Möglichkeit bieten, Veränderungen im Bodenwertniveau bei zukünftigen Entwicklungen wie dem Bau einer neuen Straßenbahnlinie oder einer Umgehungsstraße zu prognostizieren.

Abbildung:

Die Berechnung eines feinen Punkterasters mittels der Regressionsgleichung ergibt ein dreidimensionales Bild des Bodenpreisgefüges in Freiburg im Breisgau.



## Einzelne Faktoren im Überblick

Die Anbindung an den ÖPNV zeigt sich für Freiburg wertrelevant für Wohn- und gemischt genutzte Bereiche und für den zentralen Innenstadtbereich. Dabei tritt aber deutlich ein Qualitätsunterschied zwischen den unterschiedlichen Beförderungsmedien auf. Denn während die Gehminuten zur nächsten Straßenbahnhaltestelle eine signifikante Auswirkung auf den Bodenpreis haben, zeigt sich bei der Nähe oder Entfernung zu Bushaltestellen keine derartige Abhängigkeit.

Als Indikator für die unterschiedliche Kaufkraft in den verschiedenen Stadtbereichen wurde bei der Untersuchung die jeweilige Abweichung von der durchschnittlichen Arbeitslosenquote betrachtet.

Ein wertrelevanter Faktor für wohnwirtschaftlich genutzte Flächen ist die Aussichtslage. Während die absolute Höhe im Stadtgebiet des Untersuchungsgebietes

Freiburg einen kleinen Einfluss auf den Bodenwert hat, kann man in Bereichen der Hanglagen eine starke Auswirkung der relativen Höhe am Hang beobachten. Hier ist es wichtig, ob das zu untersuchende Grundstück oben oder unten am Hang liegt. Nicht signifikant preisbildend für Freiburg ist dagegen die Tatsache der Exposition; nach Süden geneigte Bereiche unterscheiden sich nicht signifikant von nord- oder nordwestexponierten Lagen. Möglicherweise entschädigt der Blick auf die Altstadt für eine weniger günstige Belichtungssituation.

Ob sich steigende Energiepreise und die zunehmende Verpflichtung zu energieeffizienteren Gebäuden wie zum Beispiel zu Passivhäusern hier in den nächsten Jahren auswirken werden, bleibt ein interessanter Ansatzpunkt für weitere Untersuchungen, da nicht jeder Standort gleich gut für derartige Gebäudetypen geeignet ist.

Eine besondere Herausforderung stellt die Quantifizierung einer schönen Lage dar. Ein neuer Ansatz zur Erreichung dieses Ziels ist die Einbeziehung von Indikatoren für ein schönes, gesundes Wohnumfeld. Hierzu wurden als Indikatoren mit einer erstaunlich hohen Signifikanz naturschutzrechtlich betroffene Bereiche herangezogen, weil nach § 1 des Bundesnaturschutzgesetzes unter anderem die Schönheit und der Erholungswert von Natur und Landschaft zu sichern ist. Hier wurde die These untersucht, nach der im Umkehrschluss die räumliche Nähe zu Bereichen, die unter den besonderen Schutz einer Landschafts- und Naturschutzgesetzgebung fallen, gleichzeitig eine attraktive Wohnumgebung ist. Die Richtigkeit dieser Hypothese zeigt sich in den für Freiburg im Breisgau vorgenommenen Untersuchungen. Dabei wurden

sowohl die Natur- und die Landschaftsschutzgebiete als auch die nach der Landesgesetzgebung besonders geschützten Biotoptypen in die Untersuchungen mit einbezogen. Hierunter fallen zum Beispiel naturnahe Uferbereiche des Freiburger Hausflusses Dreisam oder der Seen, aber auch Waldgebiete.

Die Nähe zu geschützten Bereichen bedeutet zum Beispiel Ruhe, bessere Luft, die Möglichkeit, schnell ein Naherholungsgebiet zu erreichen oder auf ein solches zu schauen und im besten Fall einen für immer unverbaubaren Blick. Besonders ansehnliche Bäume dagegen stehen häufig direkt im Stadtgebiet. Da diese aber vielfach in historisch alten und gleichzeitig gutbürgerlichen Bereichen stehen, können sie als Indikatoren für derartige Gebiete stehen. Tatsächlich finden sich derartige Naturdenkmäler verstärkt in den Freiburger Villenstadtteilen Herdern sowie in der Wiehre.

Lärm ist eine offensichtliche Einschränkung der Wohnqualität und die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs zeigten sich erwartungsgemäß auch bei den Untersuchungen zu den Bodenwerten in Freiburg. Hier zeigten sich zwei Faktoren mit signifikanten Auswirkungen. Den höchsten Erklärungsgehalt zum Straßenverkehr bot eine gemischte Betrachtung der Variablen Laut/Leise und die Entfernung zu den jeweiligen Lärmquellen. Die Lärmbelastung in Städten hat zugenommen und ist heutzutage Grund für Beschwerden seitens der Bevölkerung. Schätzungen zufolge sind rund 20 % der Bevölkerung in Westeuropa, d. h. annähernd 80 Millionen Menschen, Lärmpegeln ausgesetzt, die von Sachverständigen als untragbar angesehen werden. In einem Bericht der WHO aus dem Jahre 1996 zum Thema Lärm, Umwelt und

## Autor: Oliver Thomsen

Als Diplom-Landschaftsökologe beschäftigte sich Oliver Thomsen unter anderem mit Stadt- und Freiraumplanung und Naturschutz. Er absolvierte 2008 den Kontaktstudiengang Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten an der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) Freiburg und ist als seit 2007 als wissenschaftlicher Mitarbeiter und Doktorand am finanzwissenschaftlichen Institut der Universität Freiburg tätig. Als stellvertretender Leiter der Zertifizierungsstelle der DIA Consulting (DIAZert) ist er außerdem an zukünftigen Entwicklungen im Bereich der Personenzertifizierung für die Immobilienwirtschaft beteiligt.

Gesundheit wird auf Auswirkungen wie Schlafstörungen, Gehörschäden oder physiologische Beeinträchtigungen (vor allem des Herz-Kreislauf-Systems) und Kommunikationsstörungen hingewiesen. Auch das Umweltbundesamt hat erneut am 28.04.2009 auf die Lärmproblematik hingewiesen.

Lärmbelastungen aus dem Straßenverkehr stehen dabei zusätzlich als Indikatoren für andere Einflüsse oder Gefährdungen. Ein Punkt ist die Feinstaubbelastung, die mit der Nähe zu Lärmquellen einhergeht und die in zahlreichen Untersuchungen zunehmend thematisiert wird, aber auch die Sicherheit für spielende Kinder etc.

Zur Lärmbelastung findet sich eine gute Datenlage, da aufgrund der Europäischen Richtlinie 2002/49/EG über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm, der EG-Umgebungslärmrichtlinie vom 25.6.2002 die flächendeckende Erstellung von Lärmkarten durch die Mitgliedsstaaten erforderlich wird. Die Umsetzung in deutsches Recht erfolgte mit der Verabschiedung des Gesetzes zur Umsetzung der EG-Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm vom 24.06.2005 und dessen Eingliederung in das Bundes-Immissionsschutzgesetz (§§ 47a ff. BImSchG). Detaillierte Angaben zu Lärmimmissionen durch den Eisenbahnverkehr finden sich auf der Internetseite des Eisenbahnbundesamtes (<http://laermkartierung.eisenbahn-bundesamt.de/>). Informationen zu Lärmimmissionen durch den Straßenverkehr finden sich dezentral; häufig gibt es sich Hinweise in den Internetauftritten der jeweiligen Gemeinden oder Landesumweltämter. Für Baden-Württemberg bietet die Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz (LUBW) einen Kartenservice unter (<http://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/servlet/is/19330/>) an.

## Die neuen Normalherstellungskosten 2005 im Überblick

**Rund 1 Jahr sind die NHK 2005 nunmehr zu Erprobungszwecken veröffentlicht. Zeit für einen Rückblick, Überblick und Ausblick auf die neue Basis des zumindest in Teilbereichen noch immer aktuellen Sachwertverfahrens.**

### 1. Rückblick

Bis zum Beginn der 90er Jahre wurden die Gebäudeherstellungskosten im Sachwertverfahren überwiegend auf der Preisbasis der Normalherstellungskosten für das Baujahr 1913 bzw. 1914 ermittelt.

An dieser „historischen“ Baupreisbasis wurde zunehmend Kritik laut, da die angegebenen Preise trotz Indexierung erhebliche Differenzen zum aktuellen Marktgeschehen und der Baupreisentwicklung zeigten, sowie eine Vielzahl moderner Gebäudearten nicht beinhalteten. Vor diesem Hintergrund erhielt das Sächsische Bauinstitut GmbH unter Leitung von Professor Mittag (TU-Dresden) im Jahre 1995 vom damaligen BM Bau den Auftrag zur Ermittlung zeitgemäßer Normalherstellungskosten für die Wertermittlung.

Ergebnis dieses Forderungsauftrags waren die sog. NHK 95, welche am 01.08.1997 veröffentlicht wurden und nach teilweise heftiger Diskussion Eingang in die Sachwertermittlung fanden. Mit Erlass vom 01.12.2001 wurden diese mit kleineren redaktionellen Änderungen auf Eurobasis als NHK 2000 umgestellt.

Auch diese Werte stießen auf vielfältige Kritik, wobei insbesondere die Höhe der ausgewiesenen Werte, sowie die Gebäudetypisierung Anlass zur Diskussion boten.

2005 erhielt das Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern BKI (Leitung Prof. Riek) vom BMVBS den Forschungsauftrag „aktuelle Gebäudesachwerte in der Verkehrswertermittlung“. Als Auftragsziel wurde die Erarbeitung eines von der Praxis akzeptierten, auf einer aktuellen Datengrundlage beruhendes Sachwertverfahren formuliert.

Es sollten insbesondere folgende Punkte überprüft und aktualisiert werden:

- Tabellenwerk der NHK 2000
- Höhe der Werte und ausgewiesener Baunebenkosten
- System der Baujahrsklassen
- Ergänzung und Konkretisierung von Gebäudetypen
- Besonders zu veranschlagende Bauteile
- Ausstattungsstandard, Korrekturfaktoren, Modernisierung
- Modell der Alterswertminderung
- Gesamt- und Restnutzungsdauer

Auf der Basis der vom BKI unterhaltenen Baukostendatenbank, welche derzeit rund 1.400 abgerechnete Bauprojekte umfasst, wurden die entsprechenden Daten abgeleitet. In Zusammenarbeit mit dem beim BMVBS angesiedelten Expertenkreis aus dem Bereich der Wertermittlung und Immobilienwirtschaft wurde der Abschlussbericht erarbeitet und im Frühjahr 2008 nebst Anlagen vorgestellt.

### 2. Überblick der Neuerungen

**2.1 Beibehaltung wesentlicher Elemente**  
Um eine möglichst reibungslose Umstellung von NHK 2000 auf NHK 2005 zu ermöglichen, wurde eine Vielzahl wesentlicher Elemente der NHK 2000 beibehalten. Hierzu gehören insbesondere

das Arbeiten mit Gebäudearten (vormals Gebäudetypen) und Baujahrsklassen einschließlich der ursprünglichen Einteilung der Baujahrsklassen und Bandbreiten der Kostenansätze. Bemerkenswert ist hierbei jedoch, dass der Forschungsbericht selbst ausführt, dass die Grundlagen der zeitlichen Einteilung der Baujahrsklassen nicht bekannt sind und auch nicht nachgewiesen werden können. Trotzdem wurde an diesem System „zur Wahrung der Kontinuität und Vereinfachung des Verfahrens“ festgehalten.

Dies erscheint unter dem Gesichtspunkt der Marktnähe des Verfahrens insbesondere dann fraglich, wenn man bedenkt, dass auch der Käufer eines sog. „Sachwertobjektes“ nicht von der Überlegung ausgeht, welche Baukosten dies einstmalig verursacht hat, sondern vielmehr überlegt, welche Kosten für den Neubau eines entsprechenden Gebäudes für ihn entstehen und von diesen Kosten die Alterswertminderung in Abzug bringt.

Beibehalten wurde auch die sog. Standardeinordnung, welche zum Einen mit Hilfe einer Tabelle „Beispiele von Ausführungen zu Grobelementen“ vorgenommen werden kann und darüber hinaus mit Hilfe eines neu eingeführten Punktwertsystems erfolgen soll.

Weiter wurden die Angaben der Nebenkosten sowie der zu Grunde liegenden Gesamtnutzungsdauer beibehalten.

### 2.2 Änderungen gegenüber der NHK 2000

#### 2.2.1. Kostenkennwerte

Als wesentliche Änderung gegenüber der NHK 2000 ist die Aufteilung der Kostenkennwerte in die Kostengruppen 300

Bauwerk-/Baukonstruktion und 400 Bauwerk-Technische Anlagen gem. DIN 276 zu nennen.

Hierdurch sollen u.a. durch nachträgliche Modernisierung eingetretene Unterschiede zwischen der ursprünglichen Baukonstruktion und der späteren Ausstattung des Gebäudes besser berücksichtigt werden können.

Dies soll u.a. mit Hilfe eines Punktwertverfahrens geschehen bei dem der Sachverständige, den Standard der einzelnen Elemente der Kostengruppe 300 und 400 nach „einfach, mittel und hoch“ bepunktet und aus der Summe der sich hieraus ergebenden Punktwerte sodann eine entsprechende Einordnung ergibt.

Bezüglich der nicht mehr einsehbaren konstruktiven Elemente empfiehlt das BKI „von den sichtbaren Bauelementen auf die Gesamtqualität und die Gesamtkosten des Gebäudes zu schließen“. Dies ist eine Vorgehensweise, die der erfahrene Gutachter generell anwendet, sodass das hier vorgegebene Punktmodell nur unterstützenden Charakter haben kann, zumal die Einordnung ein erhebliches Angriffspotential eröffnet.

Die Standard-einteilungen erfolgen nur noch in drei Qualitätsstufen (Einfach-Mittel-Hoch). Die Qualitätsstufe „stark gehoben“ entfällt, sodass insgesamt eine Verschiebung des Qualitätsstufenniveaus nach oben festzustellen ist.

Dies sei nur am Beispiel der Außenwandbekleidung dargestellt. Wenn hier bei Vorhandensein eines Wärmedämmverbundsystems bzw. eines Wärmedämmputzes bereits der einfache Standard zu Grunde

gelegt wird, so stellt sich die Frage, in welche Kategorie die Vielzahl der aktuell zu bewertenden Gebäude der Baujahre 1950 bis 1980 einzuordnen sind, die über eine derartige Außenwandbekleidung nicht verfügen. Hier wäre ein Standard sehr einfach wünschenswert.

#### 2.2.2 Wegfall der Korrekturfaktoren

Die in den NHK 2000 noch zu Grunde gelegten Korrekturfaktoren zur regionalen Anpassung der bundesdurchschnittlichen Baupreise entfallen vollständig. Es bleibt dem Sachverständigen überlassen, diese auf das örtliche Niveau anzupassen, was wohl regelmäßig durch Verwendung des Landesbaupreisindex erfolgen wird.

Auch Korrekturfaktoren für Grundrissart und Wohnungsgröße entfallen.

#### 2.2.3 Alterswertminderungs-/ Restwertmodell

Das BKI schlägt auch ein neues, bauteil-

orientiertes Alterswertminderungsmodell vor. Dieses geht von der Lebensdauer einzelner Bauteile und deren Renovierungszyklen aus. Womit wieder an den Gedanken der technischen Lebensdauer des Gebäudes und nicht an dessen wirtschaftliche Nutzungsdauer angeknüpft wird. Dort wird auf die Alterung der einzelnen Bauteile und deren Unterhaltung bzw. Erneuerung also letztlich auf das Eigentümerverhalten abgestellt.

Dem Sachverständigen kommt dabei die Aufgabe zu, den Zustand der erneuerbaren Bauteile zu schätzen.

Hierbei werden bzgl. des Instandhaltungs-/Instandsetzungszyklusses erneuerbarer Bauteile folgende Vorschläge gemacht. Erfolgt die Instandsetzung nach 50 % der Lebensdauer des Bauteils wird von einem guten Gebäudezustand ausgegangen. Nach 75 % der LD wird mittlerer Gebäudezustand und nach 100 % oder später

**Autor: Viktor-H. Müller**

Dipl.-Wirtschaftsingenieur (FH) ist seit 1999 öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken.

Sein Tätigkeitsschwerpunkt liegt im Bereich der Marktwertmittlung von Wohn- und Gewerbeimmobilien sowie der Beleihungswertermittlung insbesondere gewerblich genutzter Objekte.

Darüber hinaus ist Herr Müller seit vielen Jahren als Dozent und Lehrbeauftragter verschiedener Bildungsträger tätig.

# Jetzt!

will ich es wissen



■ Seminare, Lehrgänge und Studiengänge für die Immobilienwirtschaft, das Sachverständigenwesen sowie Internationale Immobilienbewertung

■ Aufbaustudiengang in den Bereichen RealEstate AssetManagement und Bewertung von Bauschäden

■ Bachelor- und Masterstudiengang

**DIA**

Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

Eisenbahnstraße 56 D-79098 Freiburg

Telefon: 07 61 - 207 55-0 Telefax: 07 61 - 207 55-33

Internet: www.dia.de E-Mail: akademie@dia.de



schlechter Gebäudezustand unterstellt. Dies bietet den Vorteil, dass der Gebäudezustand bzw. die Instandhaltung des Gebäudes unmittelbar in die Alterswertminderung einfließt, sodass regelmäßig kein fiktives Baujahr mehr bestimmt werden muss. Weiterhin sind jedoch zusätzlich Baumängel und Bauschäden gesondert zu berücksichtigen.

Die Praxis wird zeigen müssen, inwieweit dieses Restwertmodell Akzeptanz findet. Dies insbesondere auch vor dem Hintergrund der hierdurch ggf. divergierenden Nutzungsdauer im Ertrags- und Sachwertverfahren, was der Akzeptanz des Sachwertverfahrens kaum förderlich sein dürfte.

### 2.2.4 Wertminderung wegen Bauschäden

Im Zusammenhang mit dem Restwertmodell wurde auch ein Modell zur Beurteilung der Wertminderung wegen Bauschäden vorgestellt.

Das BKI weist in seinem Abschlussbericht zu Recht darauf hin, dass die Ermittlung der Wertminderung wegen Schäden nur auf Grund einer Bestandsaufnahme eines Gebäudes erfolgen kann (Seite 29). Nichts desto trotz wird jedoch ein auf den ersten Blick verführerisch einfach wirkendes, bauteilorientiertes Modell vorgestellt. Dies berücksichtigt Schäden an erneuerbaren Bauteile mit ihren prozentualen Kostenanteil an den Normalherstellungskosten des Bauwerks. Hierzu werden 50 Tabellenwerte des Bauwertanteils an den Gesamtherstellungskosten angegeben. Mit Hilfe dieses Anteilwertes an den Gesamtherstellungskosten und der Beurteilung des Schädigungsgrades des Bauteiles soll nun ein Schadensabzugsbetrag als Bruch-

teilsbetrag der Gesamtherstellungskosten ermittelt werden.

Beispiel:

Die Außenwandbekleidung des Gebäudes ist zu 50 % geschädigt. Anteil Außenwandbekleidung, mittlere Ausführung 6,7 %. Schadensabzugsbetrag somit Gebäude-gesamtherstellungskosten x 6,7 % x 50 % = 3,35 % der Herstellungskosten.

Hierbei wird nicht angegeben, ob die Basis der Berechnung die Neubauerstellungskosten oder alterswertgeminderte Herstellungskosten sind. Ferner wird der Frage des Kleinreparaturzuschlags und des Unvorhergesehen keine Beachtung geschenkt.

Sollte der Sachverständige diesem Modell folgen, ist ihm dringend anzuraten, auf den sehr groben Charakter dieser Schätzwerte und der diesem Verfahren innewohnenden Risiken deutlich hinzuweisen, da sich ansonsten hier nicht unerhebliche Haftungsrisiken ergeben können.

### 3. Ausblick

Die an aktuellen Baukosten orientierten NHK 2005 stellen generell gesehen eine Verbesserung der Datenbasis für das Sachwertverfahren dar. Sie werden somit als Basis des Sachwertverfahrens in die Wertermittlung Eingang finden. Hierbei darf jedoch nie vergessen werden, dass die NHK nur eine Arbeitshilfe für den Sachverständigen darstellen und nicht als „absolute Größe“, die man auf Grund neuer Punktwertmodelle und Schemata auch publizitätswirksam, mathematisch und graphisch darstellen kann, verstanden werden sollten. Letztlich ist stets der Sachverständige dafür verantwortlich,

die von ihm verwendeten Normalherstellungskosten nach Erfahrungssätzen anzusetzen (§ 22 Abs. 3 WertV).

Inwieweit sich das Restwertmodell, von dem der Forschungsbericht selbst sagt, dass es nur sukzessiv eingeführt werden kann, in der Sachwertermittlung durchsetzt, erscheint aus heutiger Sicht eher fraglich.

Gleiches gilt für das vorgestellte Modell zur Erfassung von Baumängeln und Bauschäden.

Letztendlich wird jedoch die Erreichung des im Forschungsauftrag postulierten Zieles der Schaffung eines in der Praxis akzeptierten Sachwertverfahrens ganz entscheidend davon abhängen, in welchem Umfang und noch viel mehr in welcher Qualität es gelingt, Marktanpassungsfaktoren, welche die neuen Aspekte der Sachwertermittlung berücksichtigen, zur Verfügung zu stellen.

Denn ein noch so ausgefeiltes System der Ermittlung der Herstellungskosten des Gebäudes kann die im Sachwertverfahren stets notwendige Marktanpassung der Rechenergebnisse nicht ersetzen. Er kann hierfür lediglich eine verbesserte Ausgangsbasis zur Verfügung stellen.

Unter diesen Gesichtspunkten bleibt die Entwicklung der Normalherstellungskosten und die Akzeptanzfrage der Sachwertermittlung weiterhin ein spannendes Thema der Immobilienbewertung.

# Seminare 2. Halbjahr 2009 vWA / DIA

## Führungsfortbildung

40114F	Erfolgreich führen I – Führungs-1x1 für Nachwuchskräfte	15./16.07.2009
40174F	Verhandlungsführung	21./22.07.2009
40167F	Schwierige Mitarbeitergespräche führen	23./24.09.2009
40111F	Mediation – Der Weg zur konstruktiven Konfliktlösung	05./06.10.2009
40116F	Erfolgreich Führen III – Teamentwicklung	24./25.11.2009
40124F	Erfolgsfaktor Menschenkenntnis – Vertiefungsseminar	26./27.11.2009

## Sozial- und Methodenkompetenz

41270F	Kreativitätstechniken	07./08.10.2009
41176F	Körpersprache	13.10.2009
41082F	Gesund und produktiv bleiben	14./15.10.2009
41129F	Rhetorik III – Schlagfertigkeit bei unsachlichen Angriffen	20./21.10.2009
41240F	Schneller lesen – Zeit sparen, das Wesentliche erfassen	10./11.11.2009
41112F	Die Kunst der interessensgerechten Verhandlung – Vorbereitung und Ablauf eines Verhandlungsgesprächs	16./17.11.2009

## Öffentlichkeitsarbeit

42012F	Reden schreiben	12./13.10.2009
--------	-----------------	----------------

## Sekretariat und Assistenz

44031F	Perfekte Organisation im Sekretariat – Die rechte Hand des Chefs / der Chefin, aber WIE?	01./02.10.2009
44033F	Schriftliche Kommunikation – Briefe mit Stil – Besondere Korrespondenzformen	05.11.2009

## Personalwesen

52015F	Beschäftigung bei gesundheitlicher Beeinträchtigung – Recht, Praxis, Taktik in Zeiten des demographischen Wandels	12.10.2009
52013F	Vom Vorstellungsgespräch bis zum Zeugnis – Rechte des Arbeitgebers	15.10.2009
52038F	Arbeitsrechtliche Fragestellungen bei der Nutzung von E-Mail und Internet	23.11.2009

## Kommunalwesen und Kultur

56029F	Die Künstlersozialversicherung (KünstlerSV)	14.10.2009
--------	---	------------

## Finanz- und Kommunalwirtschaft

57885F	Die Immobilie in der Zwangsverwertung	10.11.2009
--------	---------------------------------------	------------

## Sozialpädagogik

68006F	Umgang mit Aggression und Gewalt von Kindern und Jugendlichen	12./13.11.2009
--------	---	----------------

## Bauen und Planen

60195F	Weg von Öl und Gas – Alternative Energien (Solar, Wind, Geothermie u.a.) und deren sinnvoller Einsatz im Wohnungsbau	16.07.2009
60046F	Der vollständige Bauantrag	16.09.2009
60184F	Normgenaue Bestimmung von Flächen und Rauminhalten am Bau	18.09.2009
60189F	Die Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)	05.10.2009
60181F	Verkehrswertermittlung – Vertiefungsseminar	06.10.2009
60190F	Lebenszyklen von Bauteilen als Grundlage sachgerechter Instandhaltungsplanung und Kalkulation, insbesondere bei Rücklagebildung von WEGs	16.10.2009
60171F	Stadtentwicklung und Bodenmanagement – zukunftsorientiert, schnell, flexibel, rechtssicher	09.11.2009
60188F	Instrumente und Strategien der Baulandentwicklung unter Wahrung der Kostenneutralität – Baulandausweisung trotz angespannter Haushaltssituation	17.11.2009





# WEITER BILDUNG

## Montag, 13. Juli 2009

- 14.00 Uhr **Begrüßung/Moderation**  
Peter Graf, Geschäftsführer DIA GmbH  
Sven Johns, Bundesgeschäftsführer IVD
- 14.15 Uhr **Die neuen Bewertungsregeln aus Sicht des Gesetzgebers**  
MR Johannes Stemmler, Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung
- 14.45 Uhr **Standpunkte zur neuen ImmowertV**  
Diskussionsrunde mit Prof. Wolfgang Kleiber, Stephan Zehnter, Johannes Stemmler und Dr. Henrik Baumunk, CBRE  
Moderation: Gabriele Bobka, Chefredakteurin „Der Immobilienbewerter“
- 16.15 Uhr **Zertifizierung: Die moderne Qualitätssicherung für Immobiliendienstleistung**  
Alexander Achten, Leiter Zertifizierungsstelle DIA-Consulting AG
- 17.30 Uhr **„The Dahlem Cube“ im Fokus von Architekten, Betreibern und Bewertern**  
Steffen Duemler, Principal Architect, Murphy Jahn, Chicago Berlin, Direktor Oliver Heldt, Sachverständiger Stephan Zehnter
- 19.00 Uhr **Abendveranstaltung**



## DEUTSCHES IMMOBILIEN SACHVERSTÄNDIGEN KOLLOQUIUM IN BERLIN

## Dienstag, 14. Juli 2009

- 14.00 Uhr **Begrüßung**  
Peter Graf, Geschäftsführer DIA GmbH  
Sven Johns, Bundesgeschäftsführer IVD
- 9.15 Uhr **Wertermittlung im Zwangsversteigerungsverfahren**  
Viktor-H. Müller, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung
- 10.45 Uhr **DCF-Verfahren in der Immobilienbewertung – Das Problem der Auswahl des „richtigen“ Kalkulationszinses**  
Prof. Dr. Michael Lister, Steinbeis Hochschule, SMI Berlin
- 12.00 Uhr **Sachwertverfahren und NHK 2005 in der Praxis**  
Dipl.-Ing. Bernhard Bischoff, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung Berlin, Bundesfachbereichsleiter Grundstückswertermittlung des BVS
- 14.15 Uhr **Automatisierte Verfahren in der kreditwirtschaftl. Wertermittlung**  
Birger Ehrenberg MRICS, ö.b.u.v. Sachverständiger für Immobilienbewertung
- 15.30 Uhr **EnEV 2009 – Neue Gesetze und Verordnungen**  
Hans-Peter Lawrenz, Referat II, Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, Bonn
- 16.30 Uhr **Fazit der Veranstalter**  
Ende ca. 17.00 Uhr