

## **Text für die Homepage**

### **21. Freiburger Immobilientage der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg und des Vereins Alumni Immo Freiburg**

„Die wachsende Skepsis der europäischen Wähler gegenüber der EU und dem Eurosystem hat die Ziel- und Strategiekonflikte der EZB verstärkt“, führte Professor Hans-Hermann Francke, Studienleiter der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg, anlässlich der 21. Freiburger Immobilientage der DIA und des Vereins Alumni Immo Freiburg aus. Die wesentlichen Ursachen der europäischen Identitätskrise seien Differenzen über Entwicklungsziele der EU in den Mitgliedsstaaten sowie die fehlende demokratische Legitimation der politischen und ökonomischen Entscheidungsprozesse. Die ohnehin vorhandenen geldpolitischen Interessenkonflikte im Eurosystem seien dadurch verschärft worden. Das geldpolitische Dilemma der EZB habe sich von einer bestehenden Strategieunsicherheit zu einem Strategiewechsel und der Einführung innovativer, aber auch risikoreicher Instrumente entwickelt. Die aktuellen Problemstellungen der Geldpolitik basierten auf unklaren konjunkturellen Signalen. „Die Folgen der globalen Zinswende werden durch weltweite Strukturverschiebungen, vor allem auch der Energiemärkte, verstärkt“, stellte Professor Francke fest. Die Konsequenzen der aktuellen Geldpolitik für die Nachfrage auf den Immobilienmärkten in Europa verstärkten die vorhandenen Ungleichgewichte. Das Süd-Nord-gefälle der realen Hypothekenzinsen vergrößere sich weiter. Gleiches gelte für das Nord-Süd-Gefälle der Kreditvergabebedingungen. In Deutschland setze 2014/15 ein langsamer konjunktureller Abschwung auf den Immobilienmärkten ein. Diese seien mittelfristig Risiken ausgesetzt, welche aus dem hohen Preisniveau in Ballungsräumen und der starken Zinsabhängigkeit resultierten.

### **Energetische Sanierung von Mietwohnungen oder Warum der Justizminister schon wieder falsch liegt**

„Die von Justizminister Heiko Maas geplante Novelle der Mieterhöhungsmöglichkeit aufgrund einer energetischen Sanierung geht von völlig falschen Annahmen aus“, stellte Professor Heinz Rehkugler, Studienleiter des Center for Real Estate Studies (CRES), fest. So erziele der Vermieter die jährlich auf den Mieter umlegbaren elf Prozent auf die Sanierungskosten nur dann, wenn die ortsübliche Vergleichsmiete nicht steige, da er die Bestandsmiete nur bis zu dieser Grenze erhöhen dürfe. Gerade in angespannten Wohnungsmärkten sei dies jedoch nicht der Fall, mit der Folge, dass die Rendite seiner Investition sinke. Dies gelte auch in Fällen mit einer hohen Ausgangsmiete, da die „Zusatzmiete“ nur einen relativ kurz zum Tragen käme. Auch bei einem Mieterwechsel lasse sich die erhöhte Miete nicht aufrecht

erhalten, da diese künftig nur noch zehn Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete liegen dürfe. Der Mieter andererseits profitiere von der Sanierung nur dann, wenn die Energiekosten kräftig stiegen und die höhere Miete durch die eingesparten Energiekosten ausgeglichen würde. Die Vorteile einer Sanierung überwögen für ihn daher nur bei langer Mietdauer. Die geplante Novelle des Mietgesetzes weise massive strukturelle Schwächen auf. Die fehlende Koppelung der Sanierungskosten an den Sanierungserfolg bilde einen Anreiz zur Produktion sehr hoher Sanierungskosten, deren Umlage dann zu einer Vertreibung des Mieters führen könne. „Für alle Parteien gerechter wäre ein Proportionalmodell“, so das Fazit von Professor Rehkugler. Dieses sichere für den Vermieter, dass er seine Sanierungsaufwendungen überwälzen könne und beschränke für den Mieter Mieterhöhungen auf den Umfang, der seiner Einsparung bei den Heiznebenkosten entspreche. Hierzu müsse die Mieterhöhung an die erzielte Einsparung geknüpft werden.

### **Hackern keine Chance geben**

„Die Experten des Verfassungsschutzes gehen davon aus, dass mindestens die Hälfte aller Unternehmen in Deutschland schon einmal Opfer eines Hackerangriffs waren“, berichtete Dirk Janthur, geschäftsführender Gesellschafter der Esslinger Datenschutzberatung Janthur. Im Gegensatz zur öffentlichen Wahrnehmung erfolge Hacking in den meisten Fällen aus dem Unternehmen heraus. Fahrlässig verursachter Datenverlust durch Mitarbeiter, die Nutzung unsicherer Systeme wie Smartphones und die Privatnutzung des geschäftlichen Email-Accounts seien hier ebenso zu nennen wie die mangelhafte Prüfung fremder Dienstleister und die fehlenden Datenschutz-Schulungen der Mitarbeiter. Mit Unterstützung des Datenschutzes lasse sich das Gefährdungspotenzial für Hackerangriffe minimieren. Dies gelte auch für kleinere Unternehmen. So sollten Passwörter regelmäßig geändert, Sicherheitsupdates automatisch vorgenommen, das Setzen von Cookies blockiert und personenbezogene Daten nicht per Email versandt werden. Empfehlenswert sei bei dieser Unternehmensgröße die Beauftragung eines externen Datenschutzbeauftragten.

### **Arme und Reiche vereint im Quartier**

„Die Wohnungsnot in Europa wie auch in Deutschland nimmt insbesondere für bestimmte Bevölkerungsschichten seit Jahren dramatisch zu“, stellte Professor Wulf Daseking, Honorar-Professor an der Universität Freiburg, fest. Durch die starken Wanderungsbewegungen in die Oberzentren und Ballungsgebiete finde eine regelrechte Verdrängung der dort ansässigen Bewohnerschaft statt. Durch auslaufende Förderprogramme, Eigenbedarfskündigungen und Luxussanierungen werde dieser Missstand noch verschärft. Wohnen sei in bestimmten Teilen der Republik zu einem

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

### **Mix-use versus Single-Tenant**

„Die Stadtentwicklung bewegt sich seit 1945 zwischen den Polen der Funktionstrennung und der Funktionsmischung“, erläuterte Dr. Thomas Beyerle, Managing Director bei Catella Property Valuation. Ab dem Jahr 2000 laute das Credo „Die Stadt der kurzen Wege“ als Symbol für die kompakte Stadt mit hoher Funktionsmischung. Deren Vorteile lägen in der Vitalität und dem abwechslungsreichen Stadtbild der Standorte und dem durch die Dezentralisierung ausgelösten geringeren Verkehrsaufkommen. Allerdings erschwere die erhöhte Komplexität die Planungsprozesse, reduzierten die kleineren Flächen die Wirkung der Funktionen und das Konfliktpotenzial zwischen den unterschiedlichen Nutzungen steige. Zu Mixed-use Developments zählten städtebauliche Planungsvorhaben, die mindestens zwei der Funktionen Wohnen, Einzelhandel, Gewerbe und in manchen Fällen Kultur in einem Konzept vereinten und in den meisten Fällen im öffentlichen Raum definiert seien. Diese Ausprägung finde sich sowohl horizontal in einzelnen Gebäuden wie auch vertikal in Blocks oder gar in ganzen Stadtvierteln.

### **Marktwerte für Erbbaurechte mit Gewerbebebauung**

„Das Problem bei der Bewertung von Erbbaurechten mit Gewerbebebauung besteht im Mangel an Vergleichsdaten, der Unvollkommenheit des Marktes und der Vielzahl unterschiedlicher Methoden“, erläuterte Michael Debus, Leiter der Geschäftsstelle des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt. Bei Gewerbeobjekten handle es sich um bauliche Anlagen für Nicht-Wohnnutzung, deren Ausprägungen allerdings von der „Pommesbude“ bis hin zum Kernkraftwerk reichten. Häufig seien die Begrifflichkeiten in den Erbbaurechtsverträgen nur ungenügend erläutert, woraus sich für den Wertermittler nicht unerhebliche Probleme ergeben könnten. Diese umfassten die Laufzeiten und mögliche Verlängerungen ebenso wie die Gebäudewertentschädigung bei Ablauf des Erbbaurechtes

und mögliche Nutzungsänderungen des Bebauungsplans. „Um das Fehlen von Marktdaten auszugleichen, wurden verschiedene Wertermittlungsmethoden entwickelt, die von unterschiedlichen Grundüberlegungen und Annahmen ausgehen“, so Debus. In Abhängigkeit von der gewählten Methode könnten die Werte erheblich differieren, eine Harmonisierung der Methoden fehle bislang. Der Gutachterausschuss der Stadt Frankfurt habe im Rahmen einer gemeinsamen Forschungsarbeit mit der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) Kauffälle von rund 30 gewerblichen Erbbaurechten aus den Jahren 2006 bis 2011 mit Hilfe unterschiedlicher Varianten des „Münchener Verfahrens“ ausgewertet und die Auswirkungen unterschiedlicher Wertermittlungsfaktoren auf den Liegenschaftszins analysiert. „Wir sind zu dem Ergebnis gekommen, dass sich signifikante Liegenschaftszinsen nur für Erbbaurechte mit langer Restnutzungsdauer der Gebäude und langen Restlaufzeiten nach gezahlten Kaufpreisen ableiten lassen“, so das Fazit von Debus. Für Gebrauchtimmobilien ermittelte Liegenschaftszinsen ließen sich nicht unmittelbar auf Neubauten übertragen.

### **Research in der Immobilienbewertung**

„Im Rahmen der Gutachtenerstellung hat die Recherche nach Daten für die Standort- und Marktanalyse stark an Bedeutung gewonnen“, stellte Tobias Gilich, öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertung vom Sachverständigenbüro Simon & Reinhold, Partner, fest. Dies basiere vor allem auf der Professionalisierung der Immobilienwirtschaft und der damit verbundenen erhöhten und strukturierten Datenverfügbarkeit. Die Immobilienwertermittlungsverordnung verpflichte den Sachverständigen bei der Marktwertermittlung die am Wertermittlungstichtag gegebenen allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt zu berücksichtigen. Dies gelte auch bei der Ermittlung des Beleihungswertes, bei der gemäß Pfandbriefgesetz die normalen regionalen Marktgegebenheiten zu berücksichtigen seien. „Research-Daten helfen dem Sachverständigen, die Bewertungsparameter und Ergebnisse seines Gutachtens nachvollziehbar zu begründen“, so Gilich. Das Datenangebot habe in den vergangenen zehn Jahren erheblich zugenommen, allerdings lägen die Daten in sehr unterschiedlicher Qualität vor und bedürften daher der kritischen Analyse.

### **Der Sachverständige in der Haftungsfalle**

„Sachverständige für Immobilienbewertung sind vielfältigen Haftungsrisiken ausgesetzt“, sagte Rechtsanwalt Sven Lehmann, Partner bei der Sozietät Bach Langheid Dallmayr Rechtsanwälte. Beim privat beauftragten Sachverständigen bestimme sich die Haftung nach dem Umfang der Begutachtung, den die Parteien vertraglich festgelegt hätten. Es bestehe für den Sachverständigen jedoch die Möglichkeit, seine Haftung auf Vorsatz und grobe

Fahrlässigkeit zu begrenzen. Der gerichtlich bestellte Sachverständige hafte generell lediglich bei Vorsatz und grober Fahrlässigkeit. Diese sei gegeben, wenn der Sachverständige unbeachtet lasse, was jedem Sachkundigen einleuchten müsse und seine Pflichtverletzung schlechthin unentschuldbar sei. Größeren Spielraum billigten die Gerichte dem Schiedsgutachter zu. Dieser hafte nur bei groben Verstößen gegen anerkannte fachwissenschaftliche Regeln.

### **Zeugnisübergabe für den ersten Bachelor-Studiengang**

Im Anschluss an die Veranstaltung erhielten Absolventen des ersten Bachelor-Studienganges Real Estate ihre vorläufigen Zeugnisse. „Genügte es in der Vergangenheit, einzelne Objekte bewerten, bewirtschaften oder vermarkten zu können, so stehen heute verstärkt grenzüberschreitende Portfolios, Unternehmen oder die Strukturierung der Finanzierung im Fokus“, stellte Studienleiter Professor Heinz Rehkugler fest. „Mit ihrem Studium haben Sie sich Fachkompetenz auf internationalem Niveau erworben, das Sie nun im Anschluss mit einem Masterstudium vertiefen und erweitern können.“ Die Absolventen haben innerhalb von 36 beziehungsweise 24 Monaten nicht nur einen Abschluss zum Diplom-Immobilienwirt (DIA) oder Diplom-Sachverständigen (DIA), sondern parallel dazu den akademischen Bachelorgrad erworben. „Dieses modular aufgebaute und tutoriell begleitete Studienprogramm orientiert sich vollständig an den Bedürfnissen Berufstätiger“, erläuterte DIA-Geschäftsführer Peter Graf. Die Studieninhalte könnten individuell zusammengestellt und absolviert werden, was einen jederzeitigen Einstieg ermögliche.