

# Der Immobilien- bewerter



Zeitschrift für  
die Bewertungspraxis

## Handelsimmobilien



Lebensmittel-  
einzelhandel

3

Gutachten zum  
Marktwert einer  
Handelsimmobilie

7

High Street  
Report 2016

16

# 216

**RECHT AKTUELL**

**39**

In Kooperation mit



IVD  
Bundesverband



Deutsche  
Immobilien-Akademie  
an der Universität  
Freiburg GmbH

Herausbergemeinschaft



**Bundesanzeiger  
Verlag**

## Liebe Leserinnen und Leser,

es kommt Bewegung in die Förderung des Wohnungsbaus. Der hohe Zustrom von Flüchtlingen hat der Politik offenbar zur Einsicht verholpen, dass auf dem Wohnungsmarkt weder die freien Kräfte des Marktes noch das enge Korsett gesetzlicher Regulierung zu mehr Wohnungsbau in den gefragten Ballungsgebieten führt. Mindestens 350.000 neue Wohnungen werden pro Jahr benötigt.

In Kooperation mit Partnern aus der Immobilienwirtschaft wurde ein 10-Punkte-Programm entwickelt, das nicht nur zu mehr Wohnungen, sondern zu mehr bezahlbaren Wohnungen führen soll. Diese sollen in gemischten, lebendigen Quartiere entstehen, die nicht nur unterschiedliche Nutzungen, sondern auch verschiedene soziale Schichten harmonisch vereinen.

Ein neuer Gebietstyp im Baurecht soll dafür sorgen, dass das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten leichter wird. Diese „urbanen Gebiete“ erleichtern das Nebeneinander von Gewerbe und Wohnen, indem beispielsweise schwächere Lärmschutzvorgaben gelten. Inwieweit die neuen Quartiere auf Zustimmung der Bevölkerung stoßen, bleibt abzuwarten. Bisher stießen Baulückenschließungen, Nachverdichtungen und Nutzungsmischungen häufig auf erbitterten Widerstand der Nachbarn.

Auf der Prüfliste stehen zudem die von der Bauwirtschaft kritisierten und für die hohen Baukosten in Deutschland mitverantwortlich gemachten Energiespargesetze. Bis zum Sommer soll daher eine Strategie entwickelt werden, die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) in einem neuen Gesetz zusammenzuführen und aufeinander abzustimmen. Eine wissenschaftliche Untersuchung soll die Wirksamkeit der gültigen Regelungen und ihre Auswirkungen auf die Wohnungsbaukosten analysieren. Da die Regierung gleichzeitig betont, die gesteckten Klimaziele im Gebäudebereich einhalten zu wollen, dürfte es jedoch kaum zu einer spürbaren Entlastung beim Wohnungsbau bzw. der Sanierung des Bestandes kommen.



Gabriele Bobka,  
Chefredakteurin

Um den sozialen Wohnungsbau in Deutschland voranzubringen, will Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) dem Bund wieder mehr Kompetenzen für den sozialen Wohnungsbau einräumen und hierfür notfalls auch das Grundgesetz ändern. Einsparungspotenzial sieht die Regierung zudem in der Anpassung der unterschiedlichen Bauordnungen der 16 Länder an die Musterbauordnung. Bisher haben die Bundesländer jedoch wenig Neigung gezeigt, Kompetenzen an den Bund abzugeben oder Einnahmen wie Grunderwerbsteuer oder Grundsteuer zu senken. Das Entgegenkommen der Länder dürfte angesichts der steigenden Lasten durch die Unterbringung und Versorgung der Flüchtlinge kaum größer werden.

Solange sich das Kernproblem des zu geringen Wohnungsneubaus – die zu rigide Ausweisung von neuem Bauland – nicht ändert, werden die nun geplanten Änderungen wohl kaum das anvisierte Neubausvolumen in den Ballungsräumen hervorbringen.

Ihre Gabriele Bobka

Ansprechpartnerin der Redaktion:  
Gabriele Bobka  
Bundesanzeiger Verlag  
c/o Basler Straße 45  
79189 Bad Krozingen  
Tel.: 07633/9233448  
bobka@gabriele-bobka.de  
www.gabriele-bobka.de

# Editorial

# INHALT

## ■ WERTERMITTLUNG

*Andreas Borutta, Thorsten Baum, Paul-Oliver Kemper*  
**Lebensmitteleinzelhandel..... 3**

*Stefan Ondrusch*  
**Gutachten zum Marktwert einer Handeslimmoblie..... 7**

*Olaf Petersen, Frank Hinz, Celestine Kitta, Anika Pehle*  
**High Street Report 2016.....16**

*Jörg Ritter, Anke Kaukars-Haverkamp, Sabine Keulertz, Helge Scheunemann*  
**Shopping Center 2015.....20**

## ■ STADTENTWICKLUNG

*BBSR*  
**Lebenslagen und Einkommenssituation älterer Menschen.....22**

## ■ ANALYSEN UND STUDIEN

*Bundesbauministerium*  
**Wohnungsbau-Offensive.....29**

*Marktextperten*  
**Immobilienmärkte aktuell.....32**

## ■ NACHRICHTEN.....38

## ■ RECHT AKTUELL.....39

## ■ IMPRESSUM.....21

### Online-Archiv

Das Bundesfinanzministerium hat festgesetzt, bei allen Zeitschriftenabonnements die Nutzung der Print- und Online-Bestandteile steuerlich separat auszuweisen. Die Verlage sind daher verpflichtet, digitale Zusatzleistungen zu Zeitschriften, beispielsweise Archive, mit dem geltenden Umsatzsteuersatz von 19 % zu belegen.

Den Zugang zum Online-Archiv dieser Zeitschrift erhalten Sie für 1 € pro Monat (12 € jährlich, inkl. 19 % MwSt.) zusätzlich zu Ihrer gedruckten Ausgabe.

**Zugang zum Online-Archiv: [www.immwert.de/archiv](http://www.immwert.de/archiv).**

Haben Sie dazu Fragen? Herr Ralf Heitmann steht Ihnen unter der Tel.-Nr. 0221/9 76 68-306 gern zur Verfügung.

### Der Immobilienbewerter Informationsdienst für Sachverständige

Der Immobilienbewerter – Informationsdienst für Sachverständige  
 Fachzeitschrift für die Bewertungspraxis

#### Herausgeber und Kooperationspartner

Herausgeber:  
 Bundesanzeiger Verlag GmbH,  
 Amsterdamer Straße 192, 50735 Köln  
 Deutsche Immobilien-Akademie an der  
 Universität Freiburg GmbH,  
 Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg  
 Kooperationspartner:  
 IVD Bundesverband e.V., Littenstraße 10,  
 10179 Berlin

#### Chefredakteurin:

Gabriele Bobka  
 Telefon 0 76 33-92 33 448;  
 E-Mail: bobka@gabriele-bobka.de

#### Redaktion:

DIA, Eisenbahnstraße 56, 79098 Freiburg

#### Beirat

Prof. Dr. Dr. h.c. Hans-Hermann Francke, Studienleiter Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg;  
 Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg;  
 Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundesebene, Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und Immobilienkontor, Geltling/Ostsee;  
 Dipl.-Ing. Ludger Kaup, Vorsitzender des IVD-Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundesebene, Inhaber der Firma Kaup-Immobilien, Güterloh;  
 Prof. Dr. Michael Lister, Lehrstuhl für Finanzen, Banken und Controlling School of Management and Innovation, Steinbeis-Hochschule Berlin;  
 Rechtsanwalt Schmitz-Peiffer, Vorsitzender des Freiburger Anwaltvereins e.V., Mitglied des Vorstandes des Anwaltverbandes Baden-Württemberg e.V. Stuttgart, Freiburg;  
 Hugo W. Sprenker, IVD-Vizepräsident, Inhaber der Firma Hugo W. Sprenker Immobilien GmbH, Freiburg;  
 Dipl.-Betriebswirt Stephan Zehnter (MRICS), öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für die Grundstücksbewertung, München.

#### Cover und Fotos

Gabriele Bobka

