ISSN 1862-0930 Bundesanzeiger Verlag GmbH, Postfach 10 05 34, 50445 Köln – Postvertriebsstück – Entgelt bezahlt – **G 70944**

www.biv-portal.de

Der Immobilien-bewerter

ImmWert
FAKTEN FÜR WERTERMITTLER

Zeitschrift für die Bewertungspraxis

Schwerpunktthema: Erbbaurechte

Bewertung von Erbbaurechten in der Niedrigzinsphase 3

4. Erbbaurechts-kongress 12

Immobilien-bewertung 4.0 16

RECHT AKTUELL 38

2 17

In Kooperation mit

ivd IVD Bundesverband

Herausgebergemeinschaft

DIA Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH

Bundesanzeiger Verlag

IfS: „ Institut für Sachverständigenwesen

Für Jeden das Richtige – Seminare, Tagungen, Broschüren für Immobilienbewerter

Sie wollen

- sich fachlich weiterbilden
- sich auf eine öffentliche Bestellung oder eine Zertifizierung vorbereiten
- mit einem qualifizierten Lehrgangszertifikat am Markt auftreten

Das IfS steht in direktem Kontakt mit Bestellungskörperschaften, Verbänden und Sachverständigenorganisationen und hat umfassende Erfahrung bei der Fortbildung sowie Zertifizierung von Immobilienbewertern.

Auf einen Blick: Das IfS-Leistungsangebot für Immobilienbewerter

- Zertifikatslehrgang „Immobilienbewerter (IfS)" – Modular zum Ziel
- Spezialseminare zu Immobilienbewertung und Immobilienwirtschaft
- Symposium Immobilienbewertung
- IfS-Bodenseeforum – Die Tagung für Immobilienbewerter
- Fachbroschüren

Informationen, Buchung

Institut für Sachverständigenwesen
Hohenzollernring 85-87
50672 Köln

Tel.: +49 221 912771 0
Fax: +49 221 912 771 99
info@ifsforum.de
www.ifsforum.de

Kleiber-digital

Der Kommentar zur Grundstückswert-ermittlung von Wolfgang Kleiber – online

ISBN 978-3-89817-830-3 | Online-Datenbank | Jahresabonnement: 154,00 € (Einzelplatzlizenz, Mehrplatzlizenz auf Anfrage)

www.kleiber-digital.de

JETZT 4 Wochen kostenlos testen!

Bundesanzeiger Verlag
www.bundesanzeiger-verlag.de

degib Deutsche Gesellschaft für Immobilienbewertung e.V.

Sachverständige/r für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken

Kompakt-Ausbildung mit Abschlusszertifikat
in fünf Monaten

Fachliche Leitung: **Dr. Goetz Sommer**
Schulungsort: **Gevelsberg**

Termine	Schwerpunkte
08.– 10. Juni 2017	Grundlagen und normierte Verfahren
06.– 08. Juli 2017	Wertermittlungsrecht / Gutachtentraining I
24.– 26. August 2017	Gewerbeimmobilien/Rechte und Lasten
28.– 30. September 2017	Vertiefung und Gutachtentraining II
21. Oktober 2017	Schriftliche und mündliche Abschlussprüfung

- **Kleine Gruppen mit maximal 12 Personen**
- **Effizientes Lernen**
- **Intensives Gutachtentraining**
- **Hoher Praxisbezug**
- **Zahlreiche Lernkontrollen**
- **Abschluss mit Zertifikat der degib**

Ihre Ansprechpartner:
Organisation und Anmeldung:
Tel: 02043-31880-37, s.bresch@degib.de

Zu Inhalten:
Tel: 02332-914047, w.ossenberg@degib.de
Tel: 0228-444042 g.sommer@degib.de

Weitere Details: www.degib.de sowie www.sommerundp.de

Editorial

Liebe Leserinnen und Leser,

Gabriele Bobka,
Chefredakteurin

Die Thesen von empirica-Vorstand Prof. Harald Simons im ZIA-Frühjahrsgutachten haben in der Branche heftige Diskussionen ausgelöst. „Seit inzwischen über fünf Jahren steigen in den Top-7-Städten die Kaufpreise stärker als die Neuvertragsmieten und haben nunmehr ein Niveau erreicht, das fundamental in keiner Weise mehr zu rechtfertigen ist. Als Ergebnis einer rückläufigen, wenn auch wahrscheinlich weiterhin positiven Zuwanderung und eines steigenden Angebotes ist in Berlin sicherlich, in München wahrscheinlich und in Hamburg und Frankfurt möglicherweise mit einem Trendbruch bei den geforderten Kaufpreisen zu rechnen“, lautete seine Einschätzung. Wohnungspolitisch werde dies eine vertrackte Situation herbeiführen. Eine weiterhin, wenn auch abgeschwächt steigende Nachfrage treffe auf eine schwindende Hoffnung auf Miet- und Wertsteigerungen.

„Hohe Preiskorrekturen in den Metropolen sind unrealistisch“, hält Martin Steininger, Chefvolkswirt bulwiengesa, dagegen. „Basierend auf den jüngsten regionalisierten Bevölkerungsvorausberechnungen von bulwiengesa gehen wir von einer weiterhin hohen Dynamik der Kernstädte in Agglomerationsräumen und verstädterten Räumen aus. Wertkorrekturen in der postulierten Höhe hat es in deutschen Großstädten auch in wirtschaftlich schwachen Jahren wie etwa 1994 bis 1999 noch nicht gegeben“, so seine Prognose. In einem Punkt gibt es zwischen empirica und bulwiengesa allerdings auch Übereinstimmung. Gemäß der Prognosedaten aus dem German Property Index befinden sich die deutschen Wohnungsmärkte tatsächlich in einer Phase der Abkühlung – wenn auch auf hohem Niveau. Wertkorrekturen auf den städtischen Märkten für Eigentumswohnungen seien in den kommenden Jahren daher nicht unwahrscheinlich.

„Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere in den Großstädten, ist nach wie vor sehr hoch. Unsere demografischen Prognosen für Berlin, Frankfurt und München zeigen bis 2035 ein starkes Bevölkerungswachstum. Die Bautätigkeit kann dieser Nachfrage kaum folgen, allein in Berlin wurden in den letzten drei Jahren mindestens 40.000 Wohnungen zu wenig gebaut. Unsere Analysen zeigen überdies, dass der Markt auch bei einer Zinserhöhung nicht kippen würde. Möglicherweise steigen die Preise dann langsamer, aber eine scharfe Preiskorrektur wird es nicht geben“, lautet die Einschätzung von Prof. Michael Voigtländer vom IW Köln.

Die Auseinandersetzungen über die Gefahr einer Immobilienblase in deutschen Groß- und Universitätsstädten und ein möglicherweise unsanftes Erwachen bei einer Änderung der Rahmenbedingungen ist nicht neu. Ob es sich nun um einen Aufholprozess oder um eine Überhitzung handelt, wird sich erst zeigen, wenn sich die Zinsen erhöhen oder das Wirtschaftswachstum sinkt. Steigt die Inflation im Euroraum weiter und setzt Donald Trump seine Pläne zur Steigerung der amerikanischen Wirtschaftskraft um, könnte sich zumindest mittelfristig zeigen, welche Seite der Auguren die feineren Antennen besitzt.

Ihre Gabriele Bobka

Ansprechpartnerin der Redaktion:
Gabriele Bobka
Bundesanzeiger Verlag
c/o Basler Straße 45
79189 Bad Krozingen
Tel.: 0 76 33/9 23 34 48
bobka@gabriele-bobka.de
www.gabriele-bobka.de

INHALT

WERTERMITTLUNG

Prof. Dr. Martin Ingold
Bewertung von Erbbaurechten in der Niedrigzinsphase..... 3

Gabriele Bobka
4. Erbbaurechtskongress.....12

Prof. Dr. Marco Wölfle
Immobilienbewertung 4.0.....16

STADTENTWICKLUNG

Gabriele Bobka
Stadtquartier 2020.....17

ANALYSEN UND STUDIEN

Gerhard W. Roesch
Ein kurzes Plädoyer für die „goldene Mitte“.....19

IW Institut, d.i.i. Deutsche Investment Immobilien
Wohnungsnachfrage in Großstädten.....21

Terranus Real Estate
Markt für Pflegeimmobilien.....24

Gabriele Bobka
4. Immobilienforum Hamburg.....26

Gabriele Bobka
Investmentmarkt Nürnberg.....29

Initiative Unternehmensimmobilien
Unternehmensimmobilien 2016.....30

Marktexperten
Immobilienmärkte aktuell.....31

NACHRICHTEN.....36

RECHT AKTUELL.....38

IMPRESSUM..... 20

Zugang zum Online-Archiv: 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 Universiät Freiburg;
Prof. Dr. Heinz Rehkugler, Studienleiter Deutsche Immobilien-Akademie (DIA) an der Universiät Freiburg;
Carsten Henningsen, Mitglied des IVD-Fachreferates „Sachverständige“ auf Bundesebene, Inhaber der Firma Geltinger Versicherungs- und Immobilienkontor, Gelting/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: Gabriele Bobka

Fotos: Gabriele Bobka

IVD Bundesverband

DIA

Bundesanzeiger Verlag

Gabriele Bobka

4. Erbbaurechtskongress

Das Erbbaurecht bietet viele Vorteile und nimmt im Gegensatz zu den europäischen Nachbarländern in Deutschland dennoch nur einen geringen Anteil bei den Immobilienkäufen ein. Trotz niedriger Hypothekenzinsen ist das Erbbaurecht aktueller denn je, darin waren sich Referenten und Teilnehmer des 4. Erbbaurechtskongresses einig. Die gut besuchte Veranstaltung des Deutschen Erbbaurechtsverbands zeigte Chancen, Hemmnisse, steuerrechtliche Rahmenbedingungen und die Sicht der Banken und Wertermittler auf diesen fast 100-jährigen Veteran auf.

FOTO: Deutscher Erbbaurechtsverband e.V. / Thomas Kirchner

Aktuelles zum einheitlichen Vertragswerk

„Beim Erwerb von Erbbaurechten mit anschließender Bebauung führt die Beurteilung der Einheitlichkeit des Vertragswerks bei der Ermittlung der Grunderwerbsteuer (GrESt) nicht selten zu gerichtlichen Auseinandersetzungen“, führte Rechtsanwalt und Steuerberater **Dr. Andreas Bock** von der WTS Steuerberatungsgesellschaft aus. Die Grunderwerbsteuer bemesse sich nach dem Wert der Gegenleistung. Diese könne neben dem Grund und Boden als Bestandteil des Grundstücks auch die mit dem Grund und Boden fest verbundenen Sachen umfassen. In einem solchen Fall werde die Steuer nicht nur auf den Grundstückswert, sondern auf den Wert des Grundstücks zum Zeitpunkt der Fertigstellung des Gebäudes erhoben. Rechtlich seien Erbbaurechte dabei Grundstücken gleichgestellt. Die Voraussetzungen für das Vorliegen eines einheitlichen Vertragswerks seien nicht normiert, sondern beruhten auf einer an Fallgruppen orientierten Rechtsprechung. Liege ein einheitliches Vertragswerk vor, hafteten Verkäufer und Käufer des Grundstücks als Gesamtschuldner für die Grunderwerbsteuer.

Kauf eines unbebauten Grundstücks

Unproblematisch gestalte sich die Bemessung der GrESt, wenn der Käufer das Grundstück erwerbe und die Errichtung eines Gebäudes auf dem Grundstück bei einem Bauunternehmer, der mit dem Verkäufer des Grundstücks nicht zusammenwirke, in Auftrag gebe. Dann falle die Grunderwerbsteuer nur für das unbebaute Grundstück an.

Das Problem mit der Umsatzsteuer

Beim Kauf von Gewerbegrundstücken bzw. Erbbaurechten an gewerblichen Grundstücken gelte es zudem die Umsatzsteuerpflicht zu prüfen. Erwerbe ein Käufer ein noch zu bebauendes Grundstück vom Bauträger seien Grund und Boden sowie die Errichtung des Gebäudes umsatzsteuerbefreit, da es sich um einen einheitlichen Leistungsgegenstand handle. Als umsatzsteuerlicher Unternehmer, der das zu bebauende Grundstück für sein Unternehmen erwerbe, könne der Grundstücksverkäufer jedoch auf die Umsatzsteuerbefreiung verzichten. Bei einem wirksamen Verzicht stelle die Umsatzsteuer keinen Bestandteil der grunderwerbsteuerlichen Bemessungsgrenze dar. Allerdings müsse die Option gemäß einem BFH-Urteil (XI R 40/13) schon in der ursprünglichen, notariellen Urkunde vermerkt sein. Erwerbe der Käufer jedoch ein noch zu bebauendes Erbbaurecht vom Bauträger sei der Verzicht auf die Umsatzsteuerbefreiung nur möglich, wenn der Käufer das Grundstück ausschließlich für Zwecke verwende oder zu verwenden beabsichtige, die einen Vorsteuerabzug nicht ausschlössen.

Zusammenwirken führt zu einheitlichem Vertragswerk

In einer dritten Fallkonstellation stellte Bock die Situation eines Käufers vor, der ein Grundstück erwirbt und die Bauerrichtung bei einem Bauunternehmer beauftragt, der mit dem Verkäufer des Grundstücks zusammenwirkt. Von einem Zusammenwirken gehe der Gesetzgeber aus, wenn eine rechtliche Verknüpfung zwischen Grundstückskaufvertrag und Bauvertrag bestehe, der Erwerber spätestens beim Grundstückskauf hinsichtlich des „Ob“ und „Wie“ einer Bebauung gegenüber der Veräußererseite

gebunden sei, das Angebot für den Bauvertrag aufgrund qualifizierter Vorplanung vorliege und die Entscheidungsfreiheit des Erwerbers faktisch eingeschränkt sei bzw. ein von Veräußererseite vorbereiteter Geschehensablauf hingenommen werde.

Setze sich die Veräußererseite aus mehreren Personen zusammen, werde ein Zusammenwirken schon dann angenommen, wenn diese personell, wirtschaftlich oder gesellschaftsrechtlich eng miteinander verbunden seien.

Erbbaurecht aus Banken- und Gutachterperspektive

„Erbbaurechte können als grundstücksgleiche Rechte verkauft und grundpfandrechtlich belastet werden. Das ermöglicht grundsätzlich auch die Finanzierung durch Pfandbriefbanken“, führte **Thomas Schneider**, Immobiliengutachter CIS HypZert bei der Hamburger Sparkasse, aus. Die Beleihung von Erbbaurechten erfolge auf der Basis der Beleihungswertverordnung unter besonderer Berücksichtigung von § 21 BelWertV, der die Beleihung von Erbbaurechten und grundstücksgleichen Rechten regele. Diese sehe vor, dass die Restlaufzeit des Erbbaurechts zu berücksichtigen sei und den sich aus dem Erbbaurecht ergebenden Einschränkungen durch angemessene Wertabschläge ausreichend Rechnung getragen werden müsse.

Im Gutachten sei zudem darzulegen, ob und wie lange das Erbbaurecht im Hinblick auf seine Laufzeit und die bei seiner Beendigung für das Bauwerk vereinbarte Entschädigungsregelung angemessen verwertbar erscheine. Zudem gelte es das Rundschreiben 13/2009 der BaFin zu beachten, das Regelungen zum Kapitalisierungszinssatz und der Anwendung des Münchner Verfahrens enthalte.

Der Erbbaurechtsvertrag enthalte folgende für die Wertermittlung relevante Daten:

- Erbbaugrundstück inkl. Erschließungskostenregelung,
- Laufzeit des Erbbaurechts, Vereinbarung auf Erneuerung,
- Entschädigungsregelung bei Ablauf,
- Zustimmungsvorbehalte,
- Vorkaufsrechte,
- Erbbauzinsreallast und deren Wertsicherung/Anpassung.

Für Erbbaurechte und Ertragswertobjekte sei die Marktanpassung in der ImmoWertV gesondert geregelt. Erbbaurechtsfaktoren seien wie die Sachwertfaktoren und Liegenschaftszinssätze von den Gutachterausschüssen zu ermitteln. Die Datenlage gestalte sich jedoch je nach Immobilienart und Gutachterausschuss oftmals schlecht bis bescheiden.

Bei der Finanzierung von Erbbaurechten spiele insbesondere für Pfandbriefbanken, die Immobiliendarlehen über Hypothekenpfandbriefe refinanzierten, die Rangstelle der Reallast in Abtl. II des Grundbuches, die planmäßige Tilgung der Hypothek spätestens zehn Jahre vor Ablauf des Rechtes eine Rolle. Zudem dürfe die Darlehenslaufzeit die Restnutzungsdauer des Gebäudes nicht übersteigen.

„Beim Erbbaurecht handelt es sich zwar um ein grundstückgleiches Recht, allerdings weist es wertrelevante Einschränkungen gegenüber dem Volleigentum auf“, so Schneider. So enthalte der Erbbaurechtsvertrag meist Regelungen über:

- Mögliche Bauverpflichtungen,
- Abschluss von Versicherungen, Unterhalt des Bauwerks, Höhe und Ausgestaltung des Erbbauzinses,
- Regelungen bei Ablauf des Erbbaurechts ebenso bei Heimfall und
- Zustimmungserfordernisse.

Münchner Verfahren

Zu Ermittlung des Beleihungswerts von Erbbaurechten werde häufig das sog. Münchner Verfahren gewählt. Bei diesem werde zunächst der Wert des Volleigentums auf der Basis der BelWertV ermittelt. Die Einschränkungen, die ein Erbbaurecht gegenüber dem Volleigentum habe, berücksichtige das Verfahren rechnerisch durch drei Abschläge:

- Bodenwert, der auf die Zeit nach Ablauf des Erbbaurechts entfällt.
- Nicht zu entschädigender Gebäudewertanteil bei Ablauf des Erbbaurechtes, abgezinst auf den Wertermittlungszeitpunkt.
- Wertminderung wegen allgemeiner Nachteile aus dem Vertrag. Hierzu zählten auch die Zustimmungsvorbehalte des Eigentümers. Dabei gelte die Faustregel: Je kürzer die verbleibende Laufzeit desto höher sei der Abschlag für die Zustimmungsvorbehalte zu wählen.

Das Ergebnis ist der Beleihungswert für das Erbbaurecht ohne die Berücksichtigung des Erbbauzinses. Diesen kapitalisiere der Gutachter über die Laufzeit des Erbbaurechts – zur Sicherheit mit nicht mehr als 5 % pro Jahr. Wie diese sogenannte Reallast berücksichtigt werde, hänge von der Art ihrer Absicherung und ihrer Rangstelle im Grundbuch ab.

Wirtschaftlich oder sozial? Zur marktgerechten Ausgestaltung kommunaler Erbbaurechte

„In Deutschland findet die Gestaltung von Erbbaurechtsverträgen sehr oft unter politischen Gesichtspunkten, aber wenig am Markt orientiert statt“, stellte Prof. **Dirk Löhr** von der Hochschule Trier fest. Darunter leide die Akzeptanz des Erbbaurechts. Eine wichtige Rolle spiele dabei die Festlegung des Erbbauzinses, der angesichts des niedrigen Zinsniveaus oft als unangemessen empfunden werde.

In einer von Prof. Löhr durchgeführten Umfrage über die Art der Administration von Erbbaurechten in den kreisfreien Städten in Rheinland-Pfalz habe sich gezeigt, dass die Kommunen ihre Vertragskonditionen kaum an die Niedrigzinsphase angepasst und sich in vielen Kommunen die Festlegung des Erbbauzinses an politischen und finanziellen Faktoren, aber kaum am Kapitalmarkt orientiere.

Als „marktgerecht" bezeichnete Prof. Löhr einen Erbbauzins, bei dem sich sowohl der Erbbauverpflichtete wie auch der Erbbauberechtigte in ihrer Rendite-Risiko-Position nicht schlechter stellten als bei Volleigentum. Zur Ermittlung eines solchen Erbbauzinses sei die Orientierung an der Kapitalmarktgleichgewichtstheorie bzw. dem Capital Asset Pricing Model denkbar. Allerdings stoße dieses im Bereich der Corporate Finance übliche Modell speziell bei Erbbaurechten aufgrund des dünnen und zudem politisch dominierten Marktes auf große Schwierigkeiten.

Modell zur Berechnung eines marktgerechten Erbbauzinses

Prof. Löhr stellte ein alternatives Verfahren vor, das auf ähnlichen Grundlagen wie das CAPM basiere, aber wesentlich geringere Anforderungen an die Datenverfügbarkeit stelle. „Für den Erbbauberechtigten ist die Alternative, an der sich das Erbbaurecht messen lassen muss, das Volleigentum", führte Prof. Löhr aus. Das Risiko des Erbbauberechtigten sei jedoch wesentlich höher als beim Volleigentum. Außerdem könne der Erbbauberechtigte nicht von künftigen Bodenwertsteigerungen profitieren. Damit sich der Erbbauberechtigte gegenüber Volleigentum nicht verschlechtere, bedürfe es einer Kompensation dieser Nachteile. Der Ausgleich könne durch eine „Subventionierung" der Rendite des Erbbauberechtigten erfolgen, die sich aus der Differenz des Gebäudewertes bei Volleigentum und bei Erbbaurecht herleiten lasse.

Aufbringen könne diese „Subvention" der Erbbauverpflichtete, wenn sich seine Renditeforderungen am Markt orientierten. Dabei gelte auch für den Erbbauverpflichteten, dass seine Rendite/Risiko-Position sich nicht durch den Verzicht auf einen Verkauf und die sichere Anlage des betreffenden Betrages in langlaufenden Bundesanleihen verschlechtern dürfe. Die Cashflows aus einem im Erbbaurecht vergebenen Grundstück verfügten über eine ähnliche Rendite-Risiko-Konstellation wie eine lang laufende Bundesanleihe. Der anfängliche Cashflow aus den Erbbauzinsen errechne sich, indem der Liegenschaftszinssatz auf den Boden(richt-)wert angelegt werde. Kapitalisiere man die anfänglichen Cashflows aus dem Erbbaurecht mit den wesentlich geringeren, an den Bundesanleihen orientierten Renditeforderungen eines konservativen Investors, übersteige der resultierende Wert der Cashflows aus dem Erbbaurecht (incl. des abdiskontierten Bodenwertes zum Ende der Laufzeit des Erbbaurechts) den aktuellen Verkehrswert von Grund und Boden signifikant. Aus dem Wert des Cashflow-Stroms könne der Erbbauverpflichtete also einerseits den Verkehrswert für das anzuschaffende Grundstück und andererseits die „Subventionierung" der Rendite des Erbbauberechtigten aufbringen. Die „Subventionierung" könne in Form einer Einmalzahlung oder als Reduzierung des Erbbauzinses erfolgen.

Schlussfolgerungen

„Kommunale Erbbaurechte sind kein Auslaufmodell", so das Fazit von Prof. Löhr. Auch die Niedrigzinsphase machten Erbbaurechte nicht per se unattraktiv. Allerdings bestehe ein Bedarf an „marktgerechten Erbbaurechten". Erbbauzinssätze von 4 bis 5 % könnten vor dem Hintergrund der heutigen Kapitalmarktverhältnisse nicht mehr als marktgerecht angesehen werden, wenn alternativ eine Finanzierung für einen Grundstückskauf für weniger als die Hälfte des Zinssatzes zu bekommen sei.

Das Ende des Erbbaurechts

„Die Beendigung von Erbbaurechten kann aus verschiedenen Gründen erfolgen und unterschiedliche Rechtsfolgen nach sich ziehen", erläuterte Rechtsanwalt Prof. **Martin Meißner** von der Frankfurter Kanzlei Reed Smith LLP. Neben dem Ablauf der vereinbarten Zeitdauer führte er den Verlust des Interesses des Erbbauberechtigten vor dem Zeitablauf und die fehlerhafte Bestellung bzw. Ausübung des Erbbaurechts an. Die rechtlichen Gestaltungsfälle umfassten insbesondere die Aufhebung mit Zustimmung des Eigentümers, den Heimfall, das Erlöschen durch Zeitablauf und die Unzulässigkeit eines Nachbarerbbaurechts.

Beim Aufheben oder Erlöschen des Erbbaurechtes gliederten sich die Bestandteile des Erbbaurechts wieder den Bestandteilen des Grundstücks ein. Der Eigentümer des Grundstücks sei zur Entschädigung des Bauwerks verpflichtet, sofern er dem Erbbauberechtigten keine Verlängerung des Erbbaurechts anbiete. Als weitere Folge nannte Prof. Meißner den Übergang der Mietverträge. Der Eigentümer könne ab dem Zeitpunkt des Erlöschens durch Zeitablauf die Mietverträge fristgerecht kündigen.

Beim Heimfall des Erbbaurechts könne der Eigentümer schuldrechtlich die Übertragung des Erbbaurechts verlangen, ist aber zur Vergütung für das Erbbaurecht verpflichtet. Die Belastungen des Erbbaurechts würden erlöschen. Eine Ausnahme bildeten Hypotheken, Grund-, Rentenschulden, Reallasten und Vormerkungen auf Si-

cherungshypotheken, welche auf die Vergütung angerechnet würden.

Grunderwerb- und Umsatzsteuerpflicht

Bei der Aufhebung falle ebenso wie bei der Bestellung eines Erbbaurechts Grunderwerbsteuer an, nicht jedoch beim Erlöschen durch Zeitablauf. Bei der Aufhebung des Erbbaurechts entstünde zudem eine Umsatzsteuerpflicht. Dies gelte auch bei Erlöschen durch Zeitablauf, zumindest wenn eine Entschädigung bzw. Vergütung geleistet werde. Eine Ausnahme bilde hierbei die Geschäftsveräußerung im Ganzen.

Miet- und Serviceverträge

Bei Aufhebung und Erlöschen sei für den Übergang des Vertragsverhältnisses vom Erbbauberechtigten auf den Eigentümer bei Mietverträgen keine Zustimmung des Vertragspartners notwendig, zumindest in den Fällen, in denen der Übergang – wie beim Heimfall – nicht vorgezogen werde. Im Gegensatz dazu sei die Zustimmung bei sonstigen Verträgen erforderlich. Bei der Gestaltung von Erbbaurechtsverträgen riet Prof. Meißner dazu, die zu übernehmenden Verträge genau zu bezeichnen, die Zustimmungspflichten zu regeln und Vereinbarungen darüber zu treffen, wer die Betriebskosten abzurechnen habe.

Das Erbbaurecht um die Ecke gedacht

„Das Erbbaurecht ist trotz der aktuellen Niedrigzinsphase eine Finanzierungsalternative“, stellte **Klaus Secker**, Geschäftsführer der DGR Grundstücksverwaltungsgesellschaft, fest. Aktuell bekämen immer weniger Menschen, insbesondersÄltere,einHypothekendarlehen gewährt. Mit der Einführung der Wohnimmobilienkreditrichtlinie im vergangenen Jahr habe sich die Situation weiter verschärft. Das Unternehmen habe daher ein Modell der Immobilienverrentung für Eigenheime entwickelt. Es stütze sich auf das Erbbaurecht, das eine Trennung von Gebäude und Grundstück ermögliche. Der Eigentümer bestelle ein Eigentümererbbaurecht, verkaufe das Grundstück anschließend an das Unternehmen und zahle einen Erbbauzins von 4 %. Bei der Kaufpreisermittlung spielten zum einen die Ertragsfähigkeit der Immobilie und zum anderen der Grundstückswert eine Rolle. Zudem müsse sich das Grundstück in einer guten städtischen Lage befinden und lastenfrei sein. Es könne dabei durchaus der Fall eintreten, dass der Grundstückswert höher ausfalle als der Kaufpreis. Der Eigentümer erhalte jedoch eine vertragliche Option, das Grundstück zu bestimmten Terminen ohne die Zahlung einer Vorfälligkeitsentschädigung zurückzukaufen. Der Rückkaufpreis berechne sich aus dem gezahlten Kaufpreis inkl. Kaufnebenkosten und dem Inflationsausgleich zum Stichtag der Ziehung der Option. Zudem hätten Angehörigen oder Erben die Möglichkeit, das Darlehen zu tilgen oder zu übernehmen. Beim Rückkauf falle allerdings erneut Grunderwerbssteuer an. Das Erbbaurechtsmodell sei im Vergleich zur Hypothek komplizierter und verursache höhere Kosten für den Kunden, allerdings sei es bonitätsunabhängig und bei Rückkauf verbleibe die bereinigte Wertsteigerung des Bodens beim Erbbauberechtigten.

Ausgewählte steuerliche Fragestellungen des Erbbaurechts

„Die im Erbbaurechtsgesetz geregelte rechtsgeschäftliche Aufhebung, das Erlöschen durch Zeitablauf, der Heimfall und die Verlängerung bzw. Erneuerung des Erbbaurechts, werden steuerrechtlich unterschiedlich behandelt“, führte **Friederike Bock** von der Klosterkammer Hannnover aus.

Gemäß § 1 GrEStG unterlägen folgende Rechtsvorgänge, soweit sie sich auf inländische Grundstücke beziehen, der Grunderwerbssteuer:

- ein Kaufvertrag oder ein anderes Rechtsgeschäft, das den Anspruch auf Übereignung begründe;
- die Auflassung, wenn kein Rechtsgeschäft vorausgegangen sei, das den Anspruch auf Übereignung begründe.

Die rechtsgeschäftliche Aufhebung des Erbbaurechtes unterliege damit unstrittig der Grunderwerbssteuer. In grunderwerbssteuerlicher Hinsicht bestehe zudem kein Unterschied zwischen der Aufhebung und dem Erwerb des Erbbaurechts durch den Eigentümer. Auch bei einer Beendigung des Erbbaurechts durch Zeitablauf falle nach heute herrschender Meinung keine Grunderwerbssteuer an. Der Grunderwerbssteuer unterliege dagegen der Heimfall. Die Bemessung orientiere sich an dem vertraglichen oder gesetzlichen Vergütungsanspruch. Diskutiert werde die Grunderwerbssteuerpflicht im Fall der Verlängerung des Erbbaurechts vor Vertragsende. Hier gehe die herrschende Meinung davon aus, dass die neue grundstücksgleiche Belastung einen neuen Erwerbsvorgang i.S. des Gesetzes begründe und damit der Grunderwerbssteuer unterliege. Erbbauberechtigte hätten diese Ausgestaltung häufig gerügt. Sofern ein sehr lang laufendes Erbbaurecht z.B. über 500 Jahre bestellt werde und alle 80 Jahre eine grundsätzliche Sanierung des Vertrags erfolge, löse der Vorgang keine Grunderwerbssteuer aus, da es sich lediglich um eine Inhaltsänderung handle.

Der 5. Erbbaurechtskongress wird am 26. und 27. Februar 2018 in Leipzig im Hotel Radisson Blu stattfinden.

Gabriele Bobka

Stadtquartier 2020

Die wiederentdeckte Attraktivität der Städte bescheren diesen einen stetigen Zustrom neuer Bewohner. Die gesetzliche Vorgabe zum sparsamen Umgang mit der Ressource Boden lässt seit Mitte der 1990er Jahre neue Quartiere vor allem auf innerstädtischen Konversionsflächen entstehen. Die städtebaulichen Leitbilder „Stadt der kurzen Wege", „Smart City" und „Gemischte Nutzung" lösen dabei die monofunktionale Orientierung an der „Stadt der Moderne" ab. Mit dem Forschungsprojekt „Stadtquartier 2020" sollen für den derzeitigen Handlungsbedarf Leitlinien, Handlungsempfehlungen und konkrete Stadtquartiersentwürfe erabeitet werden. Die praktische Erprobung soll in sieben Städten, darunter Freiburg, Hamburg, München und Leipzig, erfolgen. Im Rahmen einer Fachkonferenz des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung, des Deutschen Instituts für Stadtbaukunst an der TU Dortmund und der Stadt Freiburg trafen sich Akteure aus Stadtplanung und Immobilienwirtschaft, um darüber zu diskutieren, wie das Stadtquartier der Zukunft aussehen könnte.

„Lange Zeit unterstanden Architektur und Stadtentwicklung dem Diktat der funktionalen Trennung von Stadträumen, die häufig einen Verfall städtischer Öffentlichkeit förderte", führte Prof. **Jürg Sulzer**, Präsident der Leitungsgruppe des Nationalen Forschungsprojekts „Neue Urbane Qualität", Zürich, aus. Menschen fühlten sich in gesichtslosen Städten und Quartieren nicht wohl. In einer Zeit globaler Verflechtungen und des rasanten Wachstums von Mega-Cities sei die Erkennbarkeit des Stadtbildes zu wahren. Es bedürfe einer größeren Bescheidenheit gegenüber der historisch gewachsenen Entwicklung und Baugeschichte von Städten. Zukunftsorientierte Stadtentwicklungsstrategien zielten auf Identität, Orte des Erinnerns, auf Heimat im positiven Sinne. Es gelte, sich am urbanen Quadrat von Raumgeborgenheit, Identität, Kleinteiligkeit und Ensemble zu orientieren.

„Viele Menschen leben lieber in mehr als 100 Jahre alten Vierteln als in modernen", bestätigte der Frankfurter Architekt Prof. **Christoph Mäckler**, der an der Universität Dortmund lehrt und dort das Institut für Stadtbaukunst gegründet hat. Das sei ein Armutszeugnis für Architekten. „Im Rahmen des Forschungsprojekts ‚Stadtquartier 2020' sollen in einer interdisziplinären Expertengruppe Strategien und Lösungen zur Entwicklung gemischter, nachhaltiger und schöner Quartiere erarbeitet werden", skizzierte Prof. Mäckler das Ziel. Parallel dazu sollen in sieben Städten Quartiere mit Vorbildcharakter entwickelt werden. Dabei gelte es den öffentlichen Raum als „kommunales Wohnzimmer" einzubeziehen, aber auch die Grenzen zwischen öffentlichen und privaten Räumen aufzuzeigen. „Die Außenwände der Häuser sind gleichzeitig die Innenwände der öffentlichen Räume", so Prof. Mäckler. Fungiere die Straßenfassade und das Erdgeschoss eines jeden Hauses als Teil der Stadt, könnten harmonische Ensembles entstehen, die Bewohner als lebenswert und schön empfänden. Auch Stadtstraßen dienten nicht ausschließlich dem Individualverkehr, sondern stellten ebenso zu gestaltende Aufenthaltsräume dar. Voraussetzung für das urbane Stadtquartier sei eine hohe bauliche Dichte bei kleinteiliger Parzellierung, unterschiedliche Bautypologien sowie eine gute soziale und funktionale Mischung. Die Mischung der Funktionen sollte nicht nur nebeneinander, sondern sich in bestimmten Bereichen auch auf einer Parzelle wiederfinden. Die Stärkung des innerstädtischen Zusammenlebens wolle der Gesetzgeber mit der Einführung eines sog. „Urbanen Gebiets" in die BauNV fördern. Für Kommunen stünde mit der neuen Baugebietskategorie ein Instrument zur Verfügung, mit dem sie planerisch die nutzungsgemischte, verdichtete Stadt der kurzen Wege verwirklichen könnten.

Das dichte Stadtquartier reduziere zudem den Energieverbrauch einer Stadt, verringere als Stadt der kurzen Wege das Verkehrsaufkommen und ermögliche eine hohe Durchmischung. Unter energetischen Gesichtspunkten gelte es nicht nur das

einzelne Gebäude, sondern auch die Stadtstruktur zu optimieren.

„Jede Quartiersentwicklung muss die spezifischen Rahmenbedingungen der Stadt berücksichtigen“, führte **Hilmar von Lojewski**, Beigeordneter des Deutschen Städtetags, im Rahmen einer Podiumsdiskussion aus. Es gelte, Städte in die Lage zu versetzen, Grund und Boden ohne Einschaltung von Mittlern direkt an Bauherren abgeben zu können. Das Eigentumsrecht sei wieder stärker mit dem Grundsatz der Sozialpflichtigkeit zu verknüpfen. „Die Einflussnahme auf die Bodenpreise erfordert, dass die Kommune das Grundstück im Eigentum hat“, stellte **Frank Junker**, Geschäftsführer der ABG Frankfurt Holding, fest. Lange Zeit habe der Bund auch an Kommunen Grundstücke nur zum Höchstpreis verkauft. „Eine zukunftsfähige Stadtentwicklung lässt sich ohne aktive Liegenschaftspolitik nur schwer umsetzen, allerdings ist diese für viele Kommunen zu teuer“, bestätigte von Lojewski. Den Einsatz des Instruments der städtebaulichen Entwicklung, das im äußersten Fall auch die Enteignung umfasse, würde von den Kommunen immer noch gescheut.

Probleme bereitet zudem das „überregelte Normierungswesen“ wie **Monika Thomas** vom Bundesbauministerium einräumte. Die Kosten-Nutzen-Realation müsse bei den Regelungen wieder stärker in den Fokus treten. Architekten könnten Projekte angesichts der Komplexität der Regelungen kaum noch Herr werden. In Ausschüssen werde derzeit geprüft, welche DIN-Normen tatsächlich nötig seien. „Das kann kaum noch ein Architekt überblicken“, bestätigte **Barbara Ettinger-Brinkmann**, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer. Hoffnungsvoll auf die Effizienzvorteile des Building Information Modelings (BIM) zu setzen, sei wenig realistisch, da es die Eingabe eines erheblichen Datenvolumens voraussetze. Neben der Vielzahl der Regelungen führe auch die vorgeschriebene Beteiligung einer Vielzahl von Experten in den Bereichen Brandschutz, Lärmschutz, Umweltschutz und anderen Disziplinen zu einer Verteuerung der Baukosten. „Architekten kommt die Aufgabe zu, als Moderatoren eines fachübergreifenden Teams und zugleich als Anwälte des Raums zu agieren”, sagte Prof. **Anna Jessen** vom Basler Architektenbüro jessenvollenweider. Kaum zum Tragen kam bei der Diskussion die Bedürfnisse und Wünsche der Nutzer. „Das sind doch Reden auf einem abstrakten und intellektuellen Niveau”, monierte Junker denn auch. Wichtig sei die Klärung der Frage, was der Nutzer wolle und wie er Heimat entwickle.

Freiburg als Projektraum

„Freiburg ist eine wachsende Stadt und wird voraussichtlich auch in den kommenden Jahren weiter wachsen”, berichtete Freiburgs Baubürgermeister Prof. **Martin Haag**. Um dem daraus erwachsenen Druck zur Entwicklung von Flächen vor allem für den Wohnungsbau zu begegnen, erarbeite die Stadt ein strategisches Stadtentwicklungskonzept, den sog. Perspektivplan. Des Weiteren habe die Stadt im Dezember 2013 ein Kommunales Handlungsprogramm Wohnen aufgestellt, das Maßnahmen und Strategien bündle, die eine quantitative und qualitative Wohnraumversorgung sicherstellen sollen. In den vergangenen Jahren habe die Stadt verstärkt auf die Innenentwicklung gesetzt. Deren Potenziale seien jedoch weitgehend ausgeschöpft, sodass küftig auch die Ausweisung neuer Flächen notwendig werde. Der neue Stadtteil Dietenbach soll Wohnraum für bis zu 12.500 Bewohner schaffen und 2 ha Flächen für Gewerbe bereitstellen. „Mit der Ausweisung und Gestaltung neuer Stadtquartiere konnten wir bereits mit den Arealen Rieselfeld und Vauban Erfahrungen sammeln“, so Prof. Haag. An dem Forschungsprojekt „Stadtquartier 2020“ wolle Freiburg sich mit einem Areal im Stühlinger, auf dem sich derzeit noch Kleingärten befänden, teilnehmen. Dort könnten 300 bis 500 Wohnungen entstehen. Bei der Entwicklung neuer Stadtquartiere gelte es, von Freiburgs beliebtesten Stadtquartieren Wiehre und Stühlinger zu lernen und die Qualitäten dieser gemischten Gründerzeitquartiere aufzugreifen. Nutzungskonflikte seien dabei planerisch zu lösen, zeitgemäßer Städtebau nach aktuellen Standards zu entwickeln und die richtige Mischung zwischen Dichte und Freiraum, zwischen Jung und Alt und Menschen mit unterschiedlichen Lebenssituationen. Bei der Vermarktung wolle die Stadt auf eine möglichst kleinteilige Parzellierung setzen, bei der auch Baugenossenschaften zum Zuge kommen sollen. Das Stadtquartier 2020 solle gemischt genutzt, von hoher gestalterischer Qualität im öffentlichen Raum, kohärent und vielfältig sein.

Gabriele Bobka

4. Immobilienforum Hamburg

Hamburg mit seinen 1,8 Millionen Menschen ist für internationale Investoren einer der attraktivsten Standorte in Europa. Die Attraktivität des Wirtschaftsstandorts, das maritime Flair und die Weltoffenheit der Elbmetropole ziehen stetig mehr Menschen an. Wohn- und Gewerbeflächen werden knapp und teuer. Mit Neubau allein lassen sich nicht genügend Wohnungen schaffen. Stadt und Projektentwickler setzen daher auch auf Umnutzung, Konversion, Nachverdichtung und auf „mehr Stadt an neuen Orten". Auf dem 4. Immobilienforum Hamburg der Management Circle AG beleuteten Experten den Immobilienmarkt und die Entwicklung der Stadt.

„Hamburg wird voraussichtlich bis 2030 von heute 1,8 auf 1,9 Mio. Menschen wachsen", führte die Hamburger Senatorin Dr. **Dorothee Stapelfeld** von der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen aus. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum stelle eine Herausforderung dar. Zwar seien seit 2011 rd. 29.500 Wohnungen fertiggestellt und knapp 58.900 Wohnungen genehmigt worden, dennoch bestehe weiterhin eine hohe Nachfrage. Derzeit zögen etwa 10.000 Menschen pro Jahr neu nach Hamburg. Die Zielvorgabe von 6.000 zu genehmigenden Wohnungen sei im Mai vergangenen Jahres im neuen Bündnis für das Wohnen auf 10.000 aufgestockt worden. Unter dem Motto mehr Stadt an neuen Orten biete die Erschließung neuer Siedlungsgebiete in den Fokusräumen bis 2030 ein Potenzial von 100.000 Wohnungen. Als Entwicklungsprojekte nannte die Senatorin beispielhaft Oberbillwerder, Gartenstadt Öjendorf und Mümmelmannsberg. Das Wohnungsbauprogramm sei für einen Bedarf von 70.000 Haushalten ausgelegt. Dennoch solle die Stadt ihren Charakter als grüne Stadt am Wasser erhalten.

Im Hinblick auf den Bau der dringend benötigten preiswerten Wohnungen setze die Sadt gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SAGA auf das serielle Bauen. Damit ließe sich die Bauzeit verringern und die Baukosten reduzieren. Weitere Möglichkeiten zur Senkung der Baukosten ermittle die Stadt im Rahmen eines in Auftrag gegebenen Gutachtens. Benötigt würden frei finanzierte Mietwohnungen mit einer Miete von rd. 8 €. Angesichts des demografischen Wandels prüfe die Stadt gemeinsam mit den großen Bestandshaltern, wie sich am Rande der bestehenden Quartiere altersgerechte Wohnungen integrieren ließen, die kleiner und preiswerter seien und so Älteren einen Verbleib im Quartier ernöglichten.

Der Immobilienmarkt Hamburg

„Auf dem Hamburger Markt bestand 2016 mit 530.000 Quadratmetern Flächenumsatz weiterhin eine hohe Nachfrage nach Büroflächen", berichtete **Sascha Hanekopf**, Investment Director beim Beratungshaus Savills. Die mit Abstand stärksten Teilmärkte seien die City und die City Süd gewesen, auf die fast die Hälfte des Flächenumsatzes enttfallen seien. Dem steigenden Flächenbedarf stünde kein entsprechendes Angebot gegenüber. In Hamburg bestünde nur noch eine begrenzte Anzahl von Entwicklungsgrundstücken. Eine Entspannung dieser Situation sei auch 2017 nicht abzusehen. Von dem Flächenfertigstellungsvolumen von rd. 110.000 m² sei bereits die Hälfte vorvermietet. Insbesondere zusammenhängende Flächen ab 2.000 m² seien Mangelware. Da in den angestammten Bürolagen kaum noch freie Flächen zur Verfügung stünden, rückten etablierte Stadtteillagen wie beispielsweise St. Georg in den Fokus. Die steigende Vermietungsleistung führe zu höheren Mieten und sinkenden Leerständen. Die Spitzenmiete liege inszwischen über 25 €/m², die Durchschnittsmiete bei fast 15 €/m² und die Leerstandquote bei rund 5 %.

Auch am Investmentmarkt herrsche eine rege Aktivität. Dabei favorisierten Investoren vor allem die Zentrumslagen. Es bestehe weiterhin ein Nachfrageüberhang. Die Spitzenrenditen hätten sowohl für Büroimmobilien als auch für Geschäftshäuser weiter nachgegeben und lägen inzwischen bei 3,25 bzw. 3,5 %. Die Kaufpreisfaktoren näherten sich dem 30-Fachen.

Der Hamburger Investmentmarkt sei stark institutionell und durch einheimische Käufer geprägt. Offene Spezialfonds stellten die aktivste Investorengruppe dar, vor allem auf der Käuferseite. Auf der Verkäuferseite hätten neben Bauträgern und Projektentwicklern auch Family Offices und Private starkes Engagement gezeigt. Im laufenden Jahr gehe Savills von einer weiterhin positiven Entwicklung am Bürovermietungsmarkt, hohen Investmentaktivitäten und weiteren Renditekompressionen aus. Die Verschiebung des Anlagefokus auf Lagen außerhalb des CBD werde anhalten. Am Investmentmarkt mangle es an Angeboten von attraktiven Büro- und Einzelhandelsobjekten. Am Bürovermietungsmarkt fehlten weiterhin große und zusammenhängende Flächen in der City.

Wohnraum in der Zukunft

„Hamburg weist seit Jahren ein stetiges Bevölkerungswachstum auf", stellte Dr. **Reiner Braun**, Mitglied des Vorstandes der empirica AG, fest. Als sog. Schwarmstadt zieht sie vor allem junge Menschen zwischen 15 und 24 Jahren an. Bei den Berufsanfängern zwischen 25 und 34 Jahren sehe die Verteilung anders aus. Hier werde das Umland sehr viel stärker einbezogen, da in diesem Zeitraum die Familiengründung beginne und größere Wohnungen im Umland preiswerter zu erhalten seien. Zudem biete nicht nur die Stadt Arbeitsplätze. Die Binnenwanderung aus den anderen Bundesländern konzentiere sich jedoch ebenso wie die Zuwanderungen aus dem Ausland auf Hamburg.

Die Lücke zwischen der jährlichen Zusatznachfrage und den Baufertigstellungen liege in Hamburg mit 43 % deutlich hinter anderen Top-7-Städten. Nur in Frankfurt sei die Kluft mit 40 % noch geringer. Seit 2006 habe sich in Hamburg zwischen den Baugenehmigungen und den tatsächlich gebauten Wohnungen ein Überhang von 15.000 Wohnungen aufgebaut.

„Sollten die geplanten Verschärfungen der Mietpreisbremse umgesetzt werden, wird das für Investoren spürbare Auswirkungen nach sich ziehen", sagte Braun. Sinkende Vervielfältiger seien dann nur noch über sinkende Kaufpreise zu erzielen. „Der Goldrausch ist vorbei, der Markt verzeiht keine Fehler mehr", lautete Brauns Fazit.

Hamburg als Nachfrager auf dem Flächenmarkt

„Die von der Stadt genutzten Flächen umfassen ein Portfolio von rd. 1,75 Mio. m² und ein Mietvolumen von rd. 178 Mio. €", berichtete **Matthias Lau**, Abteilungsleiter Immobilienservicezentrum der Sprinkenhof GmbH. Gut 1 Mio. m² oder 57 % davon seien Büroflächen. Der Flächenverbrauch der Hamburger Verwaltung betrage pro Mitarbeiter 31,65 m². Ziel sei es, diesen Wert auf 28 m² pro Mitarbeiter zu senken. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liege mit 9,97 €/m² deutlich unter der durchschnittlichen Büromarktmiete von 15,50 €/m². Als Anforderungen bei Anmietungen nannte Lau Barrierefreiheit, gute Verkehrsanbindung, flexible Raumkonzepte, Mietvertrag miz fester Laufzeit, Courtagefreiheit und die Möglichkeit, den Mietvertrag auf ein verbundenes Unternehmen zu übertragen.

Büroraumrunde

„Bei den Büromieten ist die 30-€-Grenze noch nicht erreicht, aber Hamburg ist auf dem besten Weg dorthin", stellte **Matthias Pirschel**, Bereichsleiter Hamburg bei der Strabag Real Estate, fest. in Hamburg bestehe eine enge Korrelation zwischen den nachfragenden Branchen und den von der Stadt geförderten Cluster. „Open Space als neue Form der Büronutzung wird auch in Hamburg stärkeren Einfluss gewinnen. Das wird zu veränderten Flächenansprüchen führen", prognostizierte **Dr. Hanjo Hautz**, Geschäftsführer der Momeni Projektentwicklung. „Bürokonzepte und Arbeitsweisen ändern sich immer wieder. Als Developer muss man nicht jedem Trend folgen", wandte **Jan Kuschnik**, Geschäftsführer der DWI Grundbesitz, ein. „Wir müssen den Nutzern besser zuhören, aber es ist nicht unsere Aufgabe ihnen zu sagen, wie sie arbeiten sollen und welche Flächen sie benötigen", sagte **Dominik Tenhumberg**, Geschäftsführer der Becken Development. „Die Stadt sollte eine Art Masterplan entwickeln, in dem sie festlegt, wo sie Bürostandorte sieht und fördert", forderte Kuschnik.

HafenCity – Das Ende als Anfang

„Die HafenCity ist eines der markantesten Stadtentwicklungsvorhaben in Wasserlage weltweit", sagte Prof. **Jürgen Bruns-Berentelg**, Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH. Schon heute gelte sie als Vorzeigeprojekt für große internationale Stadtentwicklungsprojekte, auch wenn sich der Entwicklungszeitraum noch bis 2025/30 erstrecke. Neun Bauvorhaben mit insgesamt ca. 180.000 m² BGF seien derzeit im Bau, darunter die ersten Projekte im Quartier Baakenhafen. Der nächste großen Quantitätssprung beim Bauen erfolge im ersten Halbjahr, wenn mit der Bebauung am Strandkai inklusive der beiden Wohntürme und dem Richard Meier-Bau weitere „Brüder" des Marco-Polo-Towers entstünden. Mit dem südlichen Überseequartier und dem zentralen Nachbarschaftsareal im Quartier Baakenhafen gingen drei Großprojekte mit über 20 Gebäuden in Bau.

Eine starke Entwicklungsdynamik gehe aber auch von den östlichen Quartieren der HafenCity aus. Hier

werde seit 2013 im Untergrund an der 1,3 km langen Verlängerung der U4 gebaut. Ende 2018 werde die neue Station „Elbbrücken“ eröffnen, ab 2019 durch eine gläserne Fußgängerbrücke mit der ebenfalls neuen S-Bahn-Station verbunden.

Das Quartier Elbbrücken sei neben dem Überseequartier das zweite urbane Geschäfts- und Wohnquartier der HafenCity, mit spektakulären Hochhäusern und Wasserflächen zu drei Seiten. Auf insgesamt 560.000 m² BGF besteht hier ein Potenzial für 13.000 Arbeitsplätze. Mit seinen engen Wasserbezügen zur Elbe, zum Baakenhafen und zum Billhafen biete es mit intelligenten Lärmschutzlösungen auch große Potenziale als attraktiver Wohnstandort mit rd. 1.100 Wohnungen. Für das bis zu 200 m hohe Turmcluster, das sog „Hamburg High Rise“ zwischen Norderelbe und Billhafen, sei eine Auslobung geplant. Bereits anhand gegeben seien drei Projekte. Für ein gemeinsames Präventionszentrum der beiden Berufsgenossenschaften BGW und VBG laufe derzeit der Architektenwettbewerb (Baufeld 121). Auf dem Baufeld 118 errichte der Solarenergie-Betrieb Enerparc seinen Unternehmenssitz. Auf dem Baufeld 110 werde ein innovatives „High-Tech Smart-Building“, mit einem bedeutenden Anteil an Co-Working-Spaces sowie sehr hohen Digitalisierungs- und Nachhaltigkeitsstandards entstehen.

Als weiteres Stadtentwicklungsprojekt, für das die HafenCity Hamburg beauftragt worden sei, stellte Prof. Bruns-Berentelg das Areal Billebogen vor. Der Billebogen erstrecke sich von den Elbbrücken in der östlichen HafenCity entlang großer Verkehrsachsen über das ehemalige Huckepackbahnhofareal sowie den alten Industriestandort Rothenburgsort bis an das Billebecken. Das Areal liege nur 2,5 km von der Innenstadt entfernt, sei sehr gut erschlossen und durch seine Wasserlagen an der Bille geprägt. Für eine Wohnbebauung eigne sich das Areal aufgrund der bestehenden Lärmbelastung nicht. Als Initialprojekt werde der Neue Huckepackbahnhof mit hoch verdichteten Gewerbeclustern, innovativen Serviceangeboten für Unternehmen und Besucher, als Ausbildungsort, aber auch mit attraktiven Freiräumen und Wegeverbindungen wichtige Impulse für die gewerbliche Entwicklung Hamburgs setzen. Das Areal sei Teil des Stadtentwicklungskonzeptes „Stromaufwärts an Elbe und Bille“.

Hamburgs neue Quartiere

„Mitten in der City ist seit August 2014 mit dem Nikolai-Quartier Europas größter Business Improvement District (BID) entstanden“, berichtete **Jens Nietner**, Geschäftsführer der HIH Real Estate. In 13 Bauabschnitten solle das Quartier zwischen Rathausmarkt und Rödingsmarkt sowie zwischen Alter Wall und Willy-Brandt-Straße aufgewertet und wieder zu einem lebendigen Teil der Innenstadt gestaltet werden. HIH baue dort auf dem Areal der ehemaligen Bischofskanzlei an der Neuen Burg ein Bürohaus mit rd. 7.000 m² Bruttogeschossfläche. Das Grundstück sei eines von insgesamt sechs Baufeldern des Nikolai-Quartiers.

„Mit dem Watermark, dem Shipyard und dem Freeport entwickeln wir gemeinsam mit ECE Projektentwicklung an der Überseeallee 16 in der HafenCity ein Ensemble mit Landmark-Charakter", führte **Matthias Pirschel** aus. Insgesamt entstünden in den drei Gebäuden rund 32.000 Quadratmeter Büro-, Handels- und Wohnfläche. Der rd. 70 m hohe Büroturm Watermark werde sämtliche Bürogebäude der Hafencity überragen. Er erhalte eine weiße, porzellan-beschichtete Fassade. Neben der Büronutzung seien im Erdgeschoss Handels- und Gastronomieflächen vorgesehen.

„Nach dem Umzug der Holsten-Brauerei von Altona nach Hausbruck 2018 entwickeln wir in unmittelbarer Nachbarschaft zur Mitte Altona die Holsten Quartiere“, berichtete **Mathias Düsterdick**, Geschäftsführer der Gerch Development. Für das 8,6 ha große Areal sei ein Nutzungsmix aus Wohnen, Büros, Hotel, sozialer Infrastruktur, kleinteiligem Einzelhandel und Handwerkerhöfen vorgesehen.

„Im neuen Stadtquartier Mitte Altona realisiert formart unter dem Projektnamen AltOh!na 283 Eigentumswohnungen“, berichtete **Carsten Sellschopf**, Geschäftsführer des Projektentwicklers formart. Auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs Altona entstünden zudem eine Kita, eine Stadtteilschule, kleine Gewerbeflächen sowie eine großzügige Parkanlage.

„Für unser erstes Projekt in Hamburg in der ‚Von-Sauer-Straße‘ im Stadtteil Bahrenfeld setzen wir Building Information Modeling ein, um die Kosten zu reduzieren und die Qualität zu steigern“, sagte **Christoph Gröner**, Vorsitzender des Vorstands der CG Gruppe. Der Projektentwickler werde auf einem rd. 7.300 m² großen Grundstück ein Wohn- und Geschäftshaus mit 253 Wohneinheiten und Einzelhandelseinheiten mit 23.530 m² BGF errichten.

„Das Springer Quartier wird völlig neu gestaltet, das denkmalgeschützte 14-geschossige Hochhaus saniert und durch einen modernen Neubaukomplex ergänzt“, erläuterte Hautz. Es entstehe ein attraktiver Nutzungsmix aus Büros, Handels- und Gastronomieflächen sowie Wohnungen, der zu einer deutlichen Belebung des Areals führen werde. Die Axel Springer SE habe bereits einen langjährigen Mietvertrag für einen signifikanten Teil der Flächen abgeschlossen.

Gabriele Bobka

Investmentmarkt Nürnberg

Nürnberg ist das zentrale Wirtschaftszentrum einer Metropolregion, die mit rund 3,5 Mio. Einwohnern und einem BIP von 118 Mrd. € zu den zehn größten Wirtschaftszentren in Deutschland zählt. Der Immobilienmarkt zählt nicht zu den A-Standorten der Republik, punktet jedoch mit Stabilität, geringer Volatilität und höheren Renditen. Wohn- und Gewerbeflächen sind knapp und stehen in zunehmender Nutzungskonkurrenz. Am Investmentmarkt holen Wohnimmobilien in der Beliebtheitsskala auf und rücken auf Platz zwei hinter dem Segment Büros. Die Diskrepanz zwischen Miet- und Investmentmarkt prägt auch den Nürnberger Markt – noch ohne Probleme.

„Für den Nürnberger Immobilienmarkt war das Jahr 2016 mit einem Transaktionsvolumen von knapp 868 Mio. € ein Rekordjahr“, erläuterte Wolfgang Küspert, Geschäftsführer von Küspert & Küspert Immobilien im Rahmen einer Pressekonferenz. Das schon gute Transaktionsvolumen von 830 Mio. € im Jahr 2015 sei damit nochmals gesteigert worden. „Der Wettbewerb um Core-Objekte hat weiter zugenommen mit der Folge erneut sinkender Renditen“, berichtete Jürgen Hausmann, Leiter Investment bei Küspert & Küspert Immobilien. „Die Renditen für Büroimmobilien gaben um 250 Basispunkte nach und betrugen in der City 5,2 %, in der Randlage zur Altstadt 5,8 % und in den Bürozentren 6,5 %“, konkretisierte er. Im Bereich Wohnen lägen die Renditen bei 4,9 % , für temporäres Wohnen bei 4,3 %. Geschäftshäuser in der City kämen auf Renditen von 4,5 %, Fachmarktzentren und Fachmärkte auf 6,7 % und der Bereich Industrie & Logistik auf 7,0 %. Verantwortlich für die sinkenden Renditen sei das unterschiedliche Tempo zwischen Miet- und Preissteigerungen. Die Spitzenmiete im Bürobereich liege bei 15 €/m².

Nürnberg punkte bei Investoren mit einer guten Arbeitsmarktlage, einer starken Wirtschaft und seiner zentralen Lage. „Mit 335 Mio. € oder knapp 38,6 % nahmen Büroimmobilien erneut den größten Anteil am Transaktionsvolumen ein, vereinten allerdings 39 Mio. € weniger auf sich als im Vorjahr“, so Hausmann. Die Assetklasse Wohnen hätten dagegen um 56 Mio. auf 194 Mio. € zugelegt.

Das schwache Abschneiden im Bereich Einzelhandel – hier ging das Transaktionsvolumen von 140 auf 65 Mio. € zurück – erkläre sich durch das mangelnde Angebot und eine restriktive Genehmigungspolitik. Wahrnehmbar sei zudem ein gewisser Sättigungsfaktor. Hingegen seien in der Nachbarstadt Fürth mit dem Verkauf der „Neuen Mitte Fürth“, dem „City-Center Fürth“ sowie dem „Phönix-Center“ einige größere Deals abgeschlossen worden. „Rechnet man den Verkauf der Uferstadt‘ an der Stadtgrenze hinzu, so kann davon gesprochen werden, dass nun auch Märkte erschlossen werden, die in den vergangenen Jahren nicht im unmittelbaren Fokus der Anleger standen“, sagte Hausmann. Projektentwickler und Bauträger hätten 2016 als größte Käufergruppe (61,8 %) den Nürnberger Investmentmarkt dominiert. Diese Gruppe sei mit 55,4 % auch für den größten Anteil an Verkäufen verantwortlich. Nennenswert sei der Anteil an Eigennutzern mit rd. 11 % und der Fondsgesellschaften mit ca. 22 %. Für das laufende Jahr geht das Unternehmen von steigenden Mieten in allen Assetklassen mit Ausnahme des Einzelhandels und sinkenden Leerstandsquoten aus. Die Renditen werden weiter sinken und der angebotsbedingte Rückgang der innerstädtischen Umsätze sorgt voraussichtlich für eine verstärkte Nachfrage in peripheren Lagen und im Umland.

„Der Nürnberger Immobilienmarkt ist wenig volatil und daher auch für sicherheitsorientierte Anleger interessant“, stellte Dr. Michael Fraas, Wirtschaftsreferent der Stadt Nürnberg, fest. Nürnberg habe den Wandel vom Produktions- zum Hightechstandort erfolgreich vollzogen. Die Stadt verzeichne neben München über den höchsten Anteil an IT-Beschäftigten.

„Der Angebotsmangel an attraktiven gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Objekten ist die größte Herausforderung in der Metropolregion Nürnberg“, stellte Miguel Soto Palma, Leiter Immobilienkunden der Nürnberger Sparkasse, fest. Gleichermaßen knapp seien Grundstücke. Die Preise für neue Eigentumswohnungen bewegten sich in einer Spanne von 4.000 bis 5.300 €/m², Bestandswohnungen lägen zwischen 1.300 und 3.900 €/m².