

IMMOBILIENZEITUNG

FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

www.immobilienzzeitung.de

28.3.2024, Ausgabe IZ 13/2024 | D12653 | 10,70 EURO

BETRIEBSKOSTEN Pauschale Abrechnungen sind bei großen Büros unüblich. Profitieren könnten aber Mieter und Vermieter. Seite 15

DEBT-FONDS Das Marktumfeld spricht für ein Investment in Real Estate Debt. Doch Altkredite bremsen die Entwicklung. Seite 7

ROBOTIK Der Fachkräftemangel im Malerhandwerk könnte durch mit KI und Sensoren gesteuerte Kollegen gemildert werden. Seite 12

NPLS Gläubigern insolventer Projekte bietet sich FOM Advisory als Kapitalretter an. Know-how rund um Signa ist vorhanden. Seite 8



Um Erbbau tobt ein Richtungstreit

Ob das Erbbaurecht künftig der Schlüssel zu bezahlbarem Wohnen ist oder das Gegenteil, hängt von der Bereitschaft der Erbbaurechtsgeber ab, Abschläge aus sozialen Gründen zuzulassen. Stiftungen wollen ihre gemeinwohlorientierten Erträge nicht beschneiden, Kommunen müssen es sich leisten können.

Explodierende Bodenrichtwerte sorgen, wie hier in Lüneburg bei Hamburg, bei Neuabschlüssen auslaufender Erbbaurechtsverträge für Erbbauzinsen, die um bis zu 2.000% steigen.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Theda Eggers

Dürfen Eierschalen in den Biomüll?

Wir haben die Antwort. **LINS**
RECYCLING & ISO CONSULTING

ANZEIGE

Immobilie verkaufen oder halten?

WIR MÜSSEN REDEN!

hpba.com

Birger[®] Dehne

Wir kaufen für unseren Eigenbestand:

Beurkundung in 72 h mit Eigenkapital möglich

- Wohnwirtschaftliche Bestände
- Grundstücke für die Wohnbebauung

ankauf@bdag.de

// ROBERTCSPIES.DE

Fokus Logistikimmobilien.

Stabilität 8

Um Erbbau tobt ein Richtungsstreit

» Fortsetzung von Seite 1

„Denn es führt zu zusätzlichen Akzeptanzproblemen des Erbbaurechts, wenn der Vermieter sagt: ‚Ihr zahlt die Zeche.‘“ So sinkt der Erbbauzins, wenn die Vermieter bereit sind, soziale Bindungen einzugehen. Je nach sozialer Bindung haben sie zudem die Wahlmöglichkeit zwischen dem bisherigen Erbbauzinssatz, angepasst an den VPI, oder dem neuen Erbbauzinssatz, berechnet auf Basis des Bodenrichtwerts der letzten zehn Jahre.

Wie Hamburg differenziert Freiburg im Breisgau das Erbbaurecht, um „einerseits im Rahmen der Daseinsvorsorge für bezahlbares Wohnen zu sorgen und andererseits für die Wertsicherung unseres kommunalen Grundbesitzes“, wie Bruno Gramich es formuliert, zu Jahresbeginn pensionierter Leiter des Liegenschaftsamtes. Der städtische Erbbaurechtsbestand umfasst 2.500 Liegenschaften, davon 1.363 im Wohnsegment.

Gramich verweist auf die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (BGH) von 2019, nach der Wohnungsbindungen für verkaufte Grundstücke nur befristet möglich sind – etwa für die Laufzeit eines langfristig vergünstigten Kredits, also 30 Jahre. Diese Frist gelte für Erbbaurechtsverträge nicht.

In der südbadischen Metropole spielen Erbbauberechtigte in Ein- und Zweifamilienhäusern eine größere Rolle als in ganz großen Städten. 2020 beschloss der Gemeinderat, den Erbbauzins bei Neubestellungen von 4% auf 3% zu senken und dabei Abschläge zu ermöglichen, um „flexibel auf verschiedene Lebenslagen und Lebensphasen reagieren zu können“, erläutert Gramich.

So gibt es 0,5% Abschlag je kindergeldberechtigtem Kind, je pflegebedürftiger Person und bei Unterschreitung von Einkommensgrenzen – bis zum Mindestsatz von 1% Erbbauzins. Je nach Lebensperspektive werden gestaffelte Laufzeiten mit Abschlägen auf den Bodenrichtwert angeboten: 50% bei 25 Jahren Vertragsdauer und 25% bei 50 Jahren. „Die kürzere Laufzeit ermöglicht, im Alter lange im eigenen Haus zu leben.“

Im Geschosswohnungsbau schrumpft der Freiburger Erbbauzins bei Neubestellungen auf 2%. Im Mietwohnungsbau sind es 1,5%, wenn die Hälfte der Geschossfläche öffentlich gefördert wird, und 1% bei über 50% Sozialwohnungen. Bei einem Anteil geförderter Mietwohnungen von 50% liegt der Ablösebetrag bei maximal 100% des aktuellen Grundstückswerts. Die Vergabe von Erbbaurechtsflächen erfolgt als Konzeptvergabe nach konkreten wohnungs- und sozialpolitischen



Bruno Gramich, Andreas Breitner, Eva Maria Levold, Moderatorin Cathrin Christoph und Andreas Dressel (v.l.) diskutierten im Side Hotel in Hamburg. Quelle: CCAW-PR

tern – besonders der abgesenkte Erbbauzins. „In Hamburg ginge es ja auch, wird uns vorgehalten“, berichtet Friederike Bock, Dezernentin in der Liegenschaftsabteilung der Klosterkammer Hannover für die Region Osnabrück Lüneburg. Und Strogalla legt nach: „Die Wohltaten, die Sie auskehren, müssen ja auch refinanziert werden.“

Dressel bestätigt, dass der bis Ende 2025 befristete Zins von 1,3% für Wohnbauflächen ein Subventionsmodell ist. „Wenn der Wohnungsbau bis dahin angesprungen ist, geht alles wieder auf einen normalen Zinspfad. Solange das nicht so ist, brauchen wir den niedrigen Erbbauzins als Starterkabel.“ Allerdings werde die Kasse des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) immer leerer.

Vor einem Liquiditätsgengpass der Kom-

Flächen mehr zu verkaufen. Aber die Stadt braucht Verkaufserlöse zur Refinanzierung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen – und für Flächenankäufe.“

Als Ergebnis von Verhandlungen mit der Bürgerinitiative Keine Rendite aus Boden und Miete, die genügend Stimmen für ein Bürgerbegehren sammelte, hat in Hamburg die Vergabe kommunaler Flächen im Erbbaurecht seit 2023 Verfassungsrang – wenn auch mit Ausnahmen. „Wir können unser Stadtentwicklungsgebiet Grasbrook im Hafen nicht erschließen, ohne das mit Verkaufserlösen zu finanzieren. Das konnten wir der Initiative vermitteln.“

Auch in Freiburg beschloss der Gemeinderat 2018, keine städtischen Wohnungsgrundstücke mehr zu verkaufen. Um die kommunale Liquidität zu stützen, wird als

nicht wirken zu lassen, ist bedenklich.“ Das mag der Sozialdemokrat Dressel nicht so stehen lassen. „Es ist ein Marktversagen, dass für viele Menschen das Wohnen nicht finanzierbar ist. Und wir werden unsere Konditionen nicht kürzen, damit die Kirche ihre Kalkulationen nicht verändern muss.“

Aus Sicht von Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), besteht der Webfehler des Erbbaurechts darin, dass die Ausgangsgröße, der Bodenrichtwert, durch den Grundstücksandel, also durch Marktprozesse nach oben getrieben wird, an denen sozial orientierte Wohnungsunternehmen – Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen oder Stiftungen – als langfristige Bestandhalter kaum beteiligt sind und von denen sie auch nicht profitieren. Im Gegenteil: „Aus geringen Erträgen lassen sich keine teuren Grundstü-

cke refinanzieren, ebenso wenig wie die teure Verlängerung von Erbbaurechten.“

Die Durchschnittsmiete von VNW-Unternehmen in Hamburg mit 300.000 Wohnungen im Bestand „liegt bei 7,22 Euro/qm – zwei Euro unter dem Mietenspiegel“. Aus diesen Erträgen müssten Instandhaltung und energetische Ertüchtigung finanziert werden – bei Erhalt der bezahlbaren Mieten. „Der Erbbauzins muss künftig an den Ertrag des Grundstücks gekoppelt werden.“

Geschehe das nicht, würden sich immer mehr VNW-Unternehmen aus dem Neubau zurückziehen. Trotz der Anstrengungen des Senats, die Wünsche der Wohnungswirtschaft zum Erbbaurecht aufzunehmen, „favorisiert die Mehrheit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft weiterhin das Eigentum an den Grundstücken.“ **Friedhelm Feldhaus**

„Die Kräfte des Marktes nicht wirken zu lassen, ist bedenklich“

Lebenslagen und Lebensphasen reagieren zu können“, erläutert Gramich.

So gibt es 0,5% Abschlag je kindergeldberechtigtem Kind, je pflegebedürftiger Person und bei Unterschreitung von Einkommengrenzen – bis zum Mindestsatz von 1% Erbbauzins. Je nach Lebensperspektive werden gestaffelte Laufzeiten mit Abschlägen auf den Bodenrichtwert angeboten: 50% bei 25 Jahren Vertragsdauer und 25% bei 50 Jahren. „Die kürzere Laufzeit ermöglicht, im Alter lange im eigenen Haus zu leben.“

Im Geschosswohnungsbau schrumpft der Freiburger Erbbauzins bei Neubestellungen auf 2%. Im Mietwohnungsbau sind es 1,5%, wenn die Hälfte der Geschossfläche öffentlich gefördert wird, und 1% bei über 50% Sozialwohnungen. Bei einem Anteil geförderter Mietwohnungen von 50% liegt der Ablösebetrag bei maximal 100% des aktuellen Grundstückswerts. Die Vergabe von Erbbaurechtsflächen erfolgt als Konzeptvergabe nach konkreten wohnungs- und sozialpolitischen Vorgaben – samt Präferenzierung eher gemeinwohlorientierter Erbbauberechtigter.

Nur auf verhaltene Euphorie stößt die von Dressel und Gramich dargelegte Ausdifferenzierung des Erbbaurechts bei Stiftungsver-

tern – besonders der abgesenkte Erbbauzins. „In Hamburg ginge es ja auch, wird uns vorgehalten“, berichtet Friederike Bock, Dezernentin in der Liegenschaftsabteilung der Klosterkammer Hannover für die Region Osnabrück Lüneburg. Und Strogalla legt nach: „Die Wohltaten, die Sie auskehren, müssen ja auch refinanziert werden.“

Dressel bestätigt, dass der bis Ende 2025 befristete Zins von 1,3% für Wohnbauflächen ein Subventionsmodell ist. „Wenn der Wohnungsbau bis dahin angesprungen ist, geht alles wieder auf einen normalen Zinspfad. Solange das nicht so ist, brauchen wir den niedrigen Erbbauzins als Starterkabel.“ Allerdings werde die Kasse des Landesbetriebs Immobilienmanagement und Grundvermögen (LIG) immer leerer.

Vor einem Liquiditätsgap der Kommunen warnt daher Eva Maria Levold, Hauptreferentin Baurecht und Liegenschaften beim Deutschen Städtetag – auch bei nicht abgesenkten Erbbauzinsen. „Zunehmend verpflichten sich Kommunen, keine

Flächen mehr zu verkaufen. Aber die Stadt braucht Verkaufserlöse zur Refinanzierung städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen – und für Flächenankäufe.“

Als Ergebnis von Verhandlungen mit der Bürgerinitiative Keine Rendite aus Boden und Miete, die genügend Stimmen für ein Bürgerbegehren sammelte, hat in Hamburg die Vergabe kommunaler Flächen im Erbbaurecht seit 2023 Verfassungsrang – wenn auch mit Ausnahmen. „Wir können unser Stadtentwicklungsgebiet Grasbrook im Hafen nicht erschließen, ohne das mit Verkaufserlösen zu finanzieren. Das konnten wir der Initiative vermitteln.“

Auch in Freiburg beschloss der Gemeinderat 2018, keine städtischen Wohnungsgrundstücke mehr zu verkaufen. Um die kommunale Liquidität zu stützen, wird als Alternative zur jährlichen Erbbauzinszahlung ein einmaliger Ablösebetrag angeboten, der einkommensabhängig 80% oder 100% des aktuellen Grundstückswerts beträgt. Beim Neubaugebiet Kleineschholz mit 500 Wohnungen ist die Ablösung via Einmalentgelt sogar Pflicht.

Vorsichtig kritisch nähert sich Levold dem differenzierten Freiburger Modell. „Solche Abschlagsmöglichkeiten sind in der Praxis sehr aufwändig.“ Nicht jede Kommune habe dafür den Stellenschlüssel. Das gelte ebenso für die finanzielle Ausstattung. „Kommunen, etwa in Nordrhein-Westfalen, können zwar aus sozialen Gründen den Erbbauzins senken. Aber Städte, die in der Haushaltssicherung sind, erhalten nicht die Erlaubnis, auf Einnahmen zu verzichten.“

Strogalla kritisiert ganz offen: „Wir als kirchliche Stiftung haben diese Differenzierungsmöglichkeiten nicht. Die Kommunen haben ganz andere Refinanzierungsoptionen und mehr Marktmacht. Die Kräfte des Markts

nicht wirken zu lassen, ist bedenklich.“ Das mag der Sozialdemokrat Dressel nicht so stehen lassen. „Es ist ein Marktversagen, dass für viele Menschen das Wohnen nicht finanzierbar ist. Und wir werden unsere Konditionen nicht kürzen, damit die Kirche ihre Kalkulationen nicht verändern muss.“

Aus Sicht von Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), besteht der Webfehler des Erbbaurechts darin, dass die Ausgangsgröße, der Bodenrichtwert, durch den Grundstücksandel, also durch Marktprozesse nach oben getrieben wird, an denen sozial orientierte Wohnungsunternehmen – Genossenschaften, kommunale Wohnungsunternehmen oder Stiftungen – als langfristige Bestandhalter kaum beteiligt sind und von denen sie auch nicht profitieren. Im Gegenteil: „Aus geringen Erträgen lassen sich keine teuren Grundstü-

cke refinanzieren, ebenso wenig wie die teure Verlängerung von Erbbaurechten.“

Die Durchschnittsmiete von VNW-Unternehmen in Hamburg mit 300.000 Wohnungen im Bestand „liegt bei 7,22 Euro/qm – zwei Euro unter dem Mietenspiegel“. Aus diesen Erträgen müssten Instandhaltung und energetische Ertüchtigung finanziert werden – bei Erhalt der bezahlbaren Mieten. „Der Erbbauzins muss künftig an den Ertrag des Grundstücks gekoppelt werden.“

Geschehe das nicht, würden sich immer mehr VNW-Unternehmen aus dem Neubau zurückziehen. Trotz der Anstrengungen des Senats, die Wünsche der Wohnungswirtschaft zum Erbbaurecht aufzunehmen, „favorisiert die Mehrheit der sozial orientierten Wohnungswirtschaft weiterhin das Eigentum an den Grundstücken.“ **Friedhelm Feldhaus**

„Die Kräfte des Marktes nicht wirken zu lassen, ist bedenklich“

„Wir können unser Stadtentwicklungsgebiet Grasbrook im Hafen nicht erschließen, ohne das

WEG auf dünnem Eis

„30% der WEG sind WE-Erbbaurechtsgemeinschaften. Viele wissen gar nicht, dass sie eine Wohnung im Erbbaurecht haben“, illustriert Michael Drasdo, Fachanwalt für Miet- und Wohneigentumsrecht, das Thema Wohneigentümergeinschaften (WEG) im Erbbaurecht. Das Problem: Wenn eine Entscheidung zum Erbbaurecht ansteht, muss diese einstimmig getroffen werden.

„Jeder Wohnungseigentümer muss ein Angebot für die Verlängerung erhalten. Der Verwalter kann die Erbbauberechtigten nicht vertreten, allenfalls den Prozess koordinieren. Wenn einer nicht erreicht wird, gilt das Angebot als nicht zugestellt und dann ist die Entschädigung weg. Wenn einer nicht verlängern will, kassiert er die Entschädigung und ist nicht schadener-

ersatzpflichtig. Die anderen Eigentümer können ihn entschädigen, aber das ist durch die Rechtsprechung nicht gedeckt und damit riskant.“

Drasdo kommt zum Ergebnis, dass mit vorhandenen Gesetzen eine Lösung zur Zufriedenheit aller nicht möglich ist. „Ohne Gesetzesänderung geht es nicht.“ Sein Vorschlag lautet, mit qualifizierter Mehrheit entscheiden zu können. In der aktuellen Situation investiere keine WEG mehr in den letzten 25 Jahren, ehe das Erbbaurecht ausläuft. „Der Eigentümer kriegt eine abrisssreife Immobilie und soll noch Entschädigung zahlen. Das wird immer vor Gericht landen. Wenn der Gesetzgeber nicht bald handelt, werden wir ein finanzielles Chaos bekommen.“ **Friedhelm Feldhaus**

ANZEIGE

Mit einer gemeinsamen DNA zum Erfolg!
OTTO HEIL Immobilien & aremis



OTTO HEIL Immobilien
Unser Team ist die „Feuerwehr“ für personelle Engpässe und schwierige Projekte. Als innovativer, erfahrener Dienstleister der Immobilienwirtschaft und Experte für Interim-Services unterstützen wir Sie projektbezogen im operativen Bereich.

- ◻ Nebenkostenabrechnungen für Wohnen und Gewerbe
- ◻ Stammdatenmanagement in allen branchentypischen IT-Systemen
- ◻ Erstellung von Erwerber-/Verkäufer-Jahresrechnungen
- ◻ Implementierung von Verwaltungsobjekten

Unsere Leistungen können deutschlandweit und flexibel im Baukauteriosystem gebucht werden. Kontaktieren Sie uns gern unter:
+49 151 14193741 babette.gorzki@ottoheil.de www.ottoheil.immobilien

Die Stimmung hellt sich auf

In der Immobilienwirtschaft mehrten sich die Anzeichen einer leichten Erholung über alle Assetklassen hinweg. Das hat der Frühjahrs-Stimmungsindex vom Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) und dem Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln ermittelt.

Laut der regelmäßigen Branchenbefragung von ZIA und IW wird die Geschäftslage der Immobilienwirtschaft insgesamt nun mit 5 bewertet – das entspricht einem Plus von 10,7 Punkten gegenüber dem Vorquartal. Die Erwartungen haben sich um 9,6 Punkte verbessert, allerdings bleibe der Wert mit -2,9 negativ. Das Immobilienklima liege nun insgesamt mit 1 wieder im positiven Bereich. „Der Weg durch den finsternen Tunnel ist noch lang, aber endlich sehen wir

wieder Licht“, kommentiert ZIA-Präsident Andreas Mattner das Gesamtergebnis. Laut Michael Voigtländer vom IW Köln ist es zwar „noch zu früh, von einem Turnaround der Stimmungslage zu sprechen“. Dennoch zeigten die Ergebnisse, dass die Branche davon ausgehe, dass die schlimmste Phase der Rezession vorbei sei.

Besonders positiv ist der Handel mit einem Klimawert von 10,8 gestimmt. Der Bürosektor ist mit 1,3 zumindest wieder im Plusbereich angekommen. Wohnen zeigt einen Wert von 3,5. IW und ZIA verlangen von der Politik und weiteren Akteuren einen „Deutschlandpakt für den Wohnungsbau“, um dort die Stimmung noch stärker zu heben. Bei den gesondert betrachteten Projektentwicklern wird die Geschäftslage nun mit -27,6 weiterhin sehr schlecht bewertet, aber klar besser als noch im Vorquartal (+24,6 Punkte). Deutlich ins Positive gesteigert haben sich aber die Geschäftserwartungen (+32,2 Punkte auf nun 13,5). Das Klima insgesamt erreicht da dennoch nur einen Minuswert (-7,9). **Jutta Ochs**

Die 5%-Strafklausel ist unwirksam

Vertragsstrafen am Bau sind ab sofort nach der tatsächlichen Auftragssumme zu bemessen. Das folgt aus einem Grundsatzurteil des Bundesgerichtshofs (BGH), in dem er die in Einheitskontrakten gängige 5%-Obergrenze gekippt hat (Urteil vom 15. Februar 2024, Az. VII ZR 42/22). Konkret geht es um die Formulierung, die Pönale betrage 5% „der im Auftragschreiben genannten Auftragssumme“. Die Klausel ist laut Urteil unangemessen und unwirksam. Zur Begründung führt der BGH an, dass das endgültige Honorar erst nach dem Aufmaß feststeht und nicht schon bei Abschluss des Vertrags. Heißt: Tatsächlich könnte weniger ausgeführt und die Auftragssumme niedriger ausfallen als kalkuliert, die Vertragsstrafe wäre aber dennoch auf Basis des vorläufigen Auftragsvolumens zu zahlen. Dies benachteiligt den Auftragnehmer unangemessen. Das Urteil gilt nach Einschätzung von Rechtsanwalt Martin Ludgen aus der Kanzlei Rotthege sowohl für künftige Bauverträge als auch laufende Kontrakte. Auftraggeber wie Betriebe sollten ihre Verträge auf die Klausel hin überprüfen. **Monika Hillemacher**

Patrizia schüttet mehr aus

Der Asset-Manager Patrizia hat eine neue Dividendenpolitik verkündet, die auf steigende Ausschüttungen setzt. Schon für das in Sachen Ertrag eher unbefriedigende Geschäftsjahr 2023 wird die Dividende um 3% angehoben.

Patrizia wird der Hauptversammlung für 2023 eine Dividende von 34 Cent/Aktie vorschlagen. Gegenüber dem Vorjahr entspricht das einem Wachstum um 3%. Damit entwickelt sich die Ausschüttung an die Aktionäre umgekehrt zur Profitabilität: Das um Zinsen, Steuern und Abschreibungen bereinigte Ergebnis (Ebitda) hatte 2023 mit 54 Mio. Euro knapp 32% unter Vorjahresniveau (79 Mio. Euro) gelegen, wegen hoher Restrukturierungsaufwendungen endete das Jahr unterm Strich für den Konzern sogar mit einem kleinen Verlust. Außerdem streicht der Konzern jede zehnte Stelle.

Geld ist aktuell ausreichend in der Kasse. Die Netto-Eigenkapitalquote liegt bei 69%,

die verfügbare Liquidität bei 291 Mio. Euro. Der Cashflow im Geschäftsjahr 2023 betrug knapp 74 Mio. Euro bei weitgehend stabilen Gebühreneinnahmen in Höhe von 312 Mio. Euro. Die Ertragsqualität soll sich nach Erwartung des Unternehmens im laufenden Jahr weiter verbessern. Die neue Dividendenpolitik sieht vor, „langfristig“ mehr als die Hälfte des auf die Aktionäre entfallenden Konzernjahresüberschusses auszuschütten, wenn die Profitabilität und die Bilanzstärke das zulassen, und dabei die Ausschüttungssumme stetig zu erhöhen. Für das Geschäft 2024 setzt der Konzern nicht nur auf Immobilien, sondern auch auf das wachsende Segment Infrastruktur. **Monika Leykam**