

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 1 / 2 0 1 6



VERSICHERUNGSWIRTSCHAFT > IMMOBILIENWIRTSCHAFT > BRANCHEN-NEWS



IN DIESER AUSGABE u. a.:

- › Streitigkeiten aus dem Anstellungsvertrag
- › Kann der zunehmende Immobilienhype auch die Versicherungswirtschaft bedrohen?
- › BBU-Marktmonitor 2015

INHALT:

› „Und nun zum Wetter ...“	Seite 2
› Streitigkeiten aus dem Anstellungsvertrag	Seite 4
› Funk Wohnungsunternehmen Police (FWP) – noch besser	Seite 6
› Kann der zunehmende Immobilienhype auch die Versicherungswirtschaft bedrohen?	Seite 8
› BBU-Marktmonitor 2015	Seite 12
› 50er-Jahre-Bauten – eine unterschätzte Assetklasse	Seite 14
› Welche Chancen bergen Bestandsverkäufe?	Seite 15

Funk-BBT NEWS

A U S G A B E 1 / 2 0 1 6



Impressum

Herausgeber:
Funk-BBT GmbH
Versicherungsmakler für die Wohnungswirtschaft
Budapester Str. 31
10787 Berlin
fon +49 30 250092-0

v. i. S. d. P.:
Dietmar Kalisch
Hartmut Heidenreich
Budapester Str. 31
10787 Berlin

Copyright 2016

› Liebe Leserinnen und liebe Leser ...

wie so oft zum Jahresbeginn blicken wir in dieser ersten Ausgabe des Jahres 2016 zurück ins abgelaufene Jahr. Der BBU-Marktmonitor beleuchtet die Lage auf den Wohnungsmärkten Berlin und Brandenburg in 2015 und stimmt uns zur kommenden Entwicklung erwartungsfroh – die Richtung stimmt allemal. Zurück reicht auch unser Blick auf die 50er-Jahre-Bauten, die sich derzeit einem Imagewandel unterziehen. Viele Parameter der Nachkriegsbauten werden inzwischen bei Entwicklern geschätzt.

Die Vergangenheit lehrt uns, wie die Zukunft aussehen wird! Dieser in der Versicherungswirtschaft elementare Leitsatz gilt nicht immer. Gerade bei den Auswirkungen des Klimawandels ergeben sich große Unsicherheiten zu künftigen Schadenereignissen. Anlass für uns, Ihre Aufmerksamkeit auf innovative Versicherungsprodukte wie die Wetter-Versicherung zu lenken. Die Versicherung von Wetterrisiken entwickelt sich sehr dynamisch.



d.kalisch@funk-gruppe.de

Dynamik ist leider auch bei Streitigkeiten aus Anstellungsverhältnissen zu beobachten. Für Manager ist es umso wichtiger, bei eventuellen Streitigkeiten aus dem Anstellungsvertrag mit einer professionellen anwaltlichen Vertretung für Chancengleichheit zu sorgen. Die Anstellungsvertrags-Rechtsschutz-Versicherung nimmt Ihnen dabei Ihr Kostenrisiko ab. Dies tut auch die Funk Wohnungsunternehmen Police bei Baumaßnahmen. Mit einem noch dichter gewebten Sicherheitsnetz nun noch besser als bisher.

Für mich ist es eine besondere Freude, Sie an dieser Stelle erstmalig begrüßen zu dürfen. In meiner Funktion als neuer Geschäftsführer der Funk-BBT GmbH gilt nun auch mein Augenmerk Ihren Bedürfnissen in Bezug auf Risikomanagement und Versicherungsschutz.

Ich wünsche Ihnen eine spannende Lektüre!

Kommen Sie bitte auf uns zu, sollte aus den Beiträgen zusätzlicher Informationsbedarf entstehen.

Es grüßt Sie herzlich

Ihr



Dietmar Kalisch

„Und nun zum Wetter ...“

Die Auswirkungen des Klimawandels nehmen immer größeren Einfluss auf unsere Wirtschaft und führen unausweichlich dazu, dass sich die wachsende Zahl der betroffenen Unternehmen mit dem Management von Wetterrisiken auseinandersetzen muss.

Der Klimawandel gehört heute eindeutig zu den langfristigen Geschäftsrisiken für Industrieunternehmen, die es zu analysieren, evaluieren und so weit wie möglich finanziell abzusichern gilt.

Die Wetter-Versicherung, die seit vielen Jahren aus der Landwirtschaft bekannt ist, wird jetzt auch für andere betroffene Branchen mit einem weit größeren Spektrum an versicherbaren Wetterereignissen angeboten.

Die Bauindustrie gehört mit zu den von Wetterereignissen stark betroffenen Branchen. Während die letzten beiden Winter kaum zu Bauunterbrechungen durch Frost führten, war der Winter 2012/13 für die Bauindustrie eine Katastrophe. Wie sich der Winter 2016 noch entwickelt, bleibt abzuwarten.

Die Fertigstellung von Bauprojekten wird nicht nur beeinflusst durch Frost, auch längere Schnee- und Regenperioden, Starkregen und Wind können den Baufortschritt empfindlich beein-

flussen. Entsprechend ist das Risikomanagement der am Bau beteiligten Unternehmen und der Projektentwickler gefordert, sich heutzutage auch gezielt mit klimatischen Risikoszenarien auseinanderzusetzen und zukünftige Schadenpotenziale und deren Wirkung auf die Projektziele zu bewerten.

Funk-BBT bietet Ihnen mit der Wetter-Versicherung ein Instrument zur Absicherung des wetterbedingten Betriebsausfalls.

Mit der Wetter-Versicherung können finanzielle Risiken, resultierend aus zuvor festgelegten Wetterphänomenen, auf einen Risikoträger transferiert werden und sorgen im Schadenfall für den unbürokratischen Ausgleich Ihres Betriebsausfalls.

Die Basis für die jeweilige individuelle Wetterschutz-Versicherung sind eindeutig festgelegte Wetterereignisse, die von objektiven und unabhängigen Wetterstationen gemessen werden. Dieses ist durch die Wetterstationen des Deutschen Wetter-



dienstes gewährleistet. Projektbezogen wird eine sich in der Nähe befindliche Wetterstation für das Bauvorhaben ausgewählt.

Für Bauprojekte werden beispielsweise häufig folgende Wetterereignisse abgesichert:

- Temperatur – Kälte-Unterschreitung (kälter als x °C)
- Windgeschwindigkeiten
- Niederschlag – Regen
- Niederschlag – Neuschnee
- Niederschlag – Schneedecke max. (mehr Schnee als x cm)
- Luftfeuchte

Hat sich das Bauunternehmen für ein oder mehrere Wetterereignisse, die es zu versichern gilt, entschieden, wird projektbezogen ein zu versichernder Zeitraum festgelegt. Tritt während dieser Absicherungsperiode das ausgewählte Wetterereignis ein, wird die vereinbarte Tagesentschädigung bis zu einer vertraglich festgelegten Höchstentschädigung vom Risikoträger ausgezahlt.

Folgendes Beispiel gibt einen Eindruck über die Einsatzmöglichkeit der Wetter-Versicherung:

Versicherungsbeispiel

Ein Bauunternehmen erhält kurzfristig den Auftrag zur Fertigstellung eines Rohbaus bis Ende des Jahres. Da die Rohbauarbeiten bei Temperaturen unter -2 °C nicht ausgeführt werden können, ist die Baustelle überaus witterungsabhängig. Neben Lohnkosten und Vertragsstrafen, die bei der nicht fristgerechten Fertigstellung fällig werden, fallen an Ausfalltagen auch weiterlaufende Kosten für Baustelleneinrichtung, technische Bearbeitung/Planung, örtliche Bauleitung und die Vorhaltung von Geräten an.

Das Bauunternehmen kalkuliert:

Geplanter Gewinn:	60.000 Euro
Wetterkritische Bauphase:	Dezember
Möglicher finanzieller Verlust je Frosttag:	5.000 Euro

Im Projektplan sind fünf Frosttage einkalkuliert. Die dadurch entstehenden finanziellen Einbußen kann das Unternehmen verkraften und ist bereit, diese Kosten selbst zu tragen. Aber bei maximal zwölf Ausfalltagen ist die Gewinnmarge bereits aufgebraucht und die Baustelle läuft in die roten Zahlen.

Die Lösung

Das Bauunternehmen entscheidet sich für eine Wetter-Versicherung und reduziert so sein Risiko. Folgende Konditionen werden vereinbart:

Risikozeitraum:	01.12. bis 31.12. (= 25 Werktage, Mo. bis Sa.)
Zeitlicher Selbstbehalt:	fünf Werktage
Auszahlung je Frosttag:	5.000 Euro (< -2 °C in der Zeit von 7:00h - 12:00h)
Maximale Auszahlung:	100.000 Euro
Einmalprämie:	14.000 Euro (abhängig von der Wetterstation)
DWD-Wetterstation:	Flughafen (Bauort)

Ergebnis

Im Dezember wurden an der benannten Wetterstation 18 Werktage als Eistage gemessen. Der Unternehmer hätte Aufwendungen in Höhe von 90.000 Euro zu tragen gehabt. Damit wäre der kalkulierte Gewinn nebst zusätzlichem Eigenkapital aufgezehrt worden.

Durch die abgeschlossene Wetter-Versicherung blieb das Unternehmen trotz des harten Winters in der Gewinnzone.

Gerne berät Sie die Funk-BBT bei der Absicherung von wetterbedingten Risiken. Ein Angebot zur Wetterschutz-Versicherung ist innerhalb weniger Tage erstellt und sollte bei jeder Projektplanung abgefordert werden, um etwaige wirtschaftliche Risiken zu erfassen und zu transferieren.

Natürlich können Sie die Wetter-Versicherung auch zur Absicherung von Veranstaltungen, Richtfesten und Jubiläen nutzen. Sprechen Sie uns an, wir unterstützen Sie bei dem Abschluss der richtigen Versicherung.

Angelika Seeböhm
a.seeböhm@funk-gruppe.de
Anja Klawitter
a.klawitter@funk-gruppe.de



Streitigkeiten aus dem Anstellungsvertrag

Rechtliche Auseinandersetzungen in diesem Bereich verursachen sehr schnell erhebliche Kosten.

Die durchschnittliche Tätigkeitsdauer von Managern beträgt in

- Familienunternehmen 8,3 Jahre
- Unternehmen im Streubesitz 6,2 Jahre

(Quelle: Roland Berger: Think Act Mai 2014, Führung in Familienunternehmen, Seite 2)

Neben der unterschiedlichen Beschäftigungsdauer in Abhängigkeit von der Gesellschafterstruktur zeigen die Daten mittelbar auch Folgendes: Die Wahrscheinlichkeit einer vorzeitigen Vertragsauflösung ist relativ hoch.

Mit der Auflösung des Vertrages einher geht häufig eine streitige Auseinandersetzung um

- Nichtzahlung bzw. Kürzung der Vergütung, Gewinnbeteiligungen, Tantiemen
- Dienstwagennutzung (z. B. Privatnutzung)
- Altersversorgung (Ruhegelder/Pensionsansprüche) und Versorgungszusagen
- (nachvertragliche) Wettbewerbsverbote

Rechtliche Auseinandersetzungen in diesem Bereich verursachen sehr schnell erhebliche Kosten (z. B. Rechtsanwalts- und Verfahrenskosten).

Hier ist zunächst zu beachten:

Keine Absicherung über einen Privat-Rechtsschutz, auch inklusive Arbeits-Rechtsschutz!

Das Risiko kann nur über einen Anstellungsvertrags-Rechtsschutz abgesichert werden.

Wir empfehlen dabei, den Anstellungsvertrags-Rechtsschutz als Privat-Vertrag abzuschließen und auch zu bezahlen. Da ausschließlich private Interessen versichert werden, hat der Versicherungsvertrag keinen Unternehmensbezug. Sollte der Versicherungsvertrag dennoch über das Unternehmen abgeschlossen und auch die Prämie bezahlt werden, stellt dies einen – zu versteuernden – vermögenswerten Vorteil der versicherten Person(en) dar.

Funk hat mit verschiedenen Versicherern über dem Marktstandard liegende Bedingungswerke erarbeitet, jedoch enthalten die von den Versicherern angebotenen Versicherungslösungen unter anderem folgende inhaltliche Problembereiche:

Der Rechtsschutz-Vertrag sollte nach Möglichkeit vor bzw. mit Unterzeichnung des Anstellungsvertrages abgeschlossen werden, da im Versicherungsfall auf den (behaupteten) Rechtsverstoß abgestellt wird. Wird z. B. bei einer Auseinandersetzung um eine auslegungsbedürftige Formulierung einer Tantiemeklausel gestritten, ist ein möglicher erster „Verstoß“ bereits mit Unterzeichnung des Anstellungsvertrages gesetzt worden. Nur sofern mit Abschluss des Anstellungsvertrages auch der Rechtsschutz-Vertrag abgeschlossen wurde, besteht dann unstreitig Versicherungsschutz. Dagegen bleiben unstreitige Klauseln, die

jedoch nicht erfüllt werden, vom Versicherungsschutz erfasst.

Auch kommen unterschiedliche Wartezeiten – abhängig vom Anbieter bis zu sechs Monaten – zum Tragen, innerhalb derer gesetzte Verstöße nicht vom Versicherungsschutz erfasst sind.

Trennung im gegenseitigen Einverständnis?

Hinter diesem Euphemismus lassen sich viele Gründe zur Trennung verbergen. So kann z. B. einfach nur die „Chemie“ nicht stimmen. Jedoch ist vielen Aufhebungsgesuchen gemeinsam, dass keine eigentliche Pflichtverletzung geltend gemacht wird bzw. keine vorhergehende (außerordentliche) Kündigung ausgesprochen wird. Für einen bestehenden Rechtsschutz-Vertrag besteht dann das Problem, dass der Versicherungsfall nicht eröffnet ist. Um diese Lücke zu schließen, besteht seit Kurzem die optionale Möglichkeit, auch Beratungskosten bei Aufhebungsverträgen abzusichern.

Bei der Prämienfindung und Risikoerfassung kommt es im Wesentlichen darauf an, wie viele Mandate und Anstellungsverträge abgesichert werden sollen und wie viele Mitarbeiter in den Unternehmen tätig sind.

Michael Pfeiffer
m.pfeiffer@funk-gruppe.de





Funk Wohnungsunternehmen Police (FWP) – noch besser!

Weitere Verbesserungen und Optimierung

Für viele Kunden der Wohnungswirtschaft ist die Funk Wohnungsunternehmen Police (FWP) bereits fester Bestandteil des Versicherungsprogramms. Sie bietet auf Investitionssummenbasis einen umfangreichen Bauleistungs-Versicherungsschutz sowohl für den Bauherrn als auch für die beauftragten Unternehmer einschließlich der Subunternehmer. Durch ihren geringen administrativen Aufwand – Bausummenmeldung erfolgt einmal jährlich – kann das Konzept gegenüber objektbezogenen Versicherungslösungen überzeugen.

Was bietet Funk bisher?

Neben dem bereits genannten administrativen Vorteil und der vereinfachten Meldepflichtung baut das Konzept auf folgenden Schwerpunkten auf:

- Weitgehender Versicherungsschutz für den Bauherrn
- Erweiterter Versicherungsschutz für die beauftragten Bauunternehmer
- Absicherung der bestehenden Altbausubstanz



Gerade für die Risiken des Bauherrn bietet die FWP den Versicherungsschutz für alle ihm erwachsenen Sachschäden – Beschädigungen und Zerstörungen – gleich aus welcher Ursache einschließlich entsprechender Diebstahlschäden. Der beauftragte Bauunternehmer sowie dessen Subunternehmer genießen im Vergleich zur normalen Bauleistungs-Versicherung ebenfalls ei-

nen erweiterten Versicherungsschutz. Neben den unvorhergesehen eintretenden Sachschäden – Beschädigungen und Zerstörungen – werden Diebstahlschäden von mit dem Gebäude fest verbundenen Bestandteilen, Oberflächen- und Glasbruchschäden sowie un-/außergewöhnliche Naturereignisse eingeschlossen. Auch das besondere Thema der normalen Witterungseinflüsse wird unter bestimmten Voraussetzungen mitversichert.

Bei der Absicherung der bestehenden Altbausubstanz setzt die FWP auf die Versicherung der Bestandsgebäude, an denen Baumaßnahmen ausgeführt werden. Der Versicherungsschutz umfasst dabei auch den Eingriff in die tragende Konstruktion oder Unterfangungsarbeiten, sodass auch das schlimmste Szenario – der Einsturz – abgesichert ist. Grundsätzlich sollte an dieser Stelle immer berücksichtigt werden, dass für Schäden aus reinen Abrissarbeiten an benachbarten Gebäuden über eine Bauleistungs-Versicherung kein Versicherungsschutz besteht.

Was ändert sich 2016 ...?

Die FWP blickt auf eine lange Historie zurück und wurde immer wieder den Anforderungen unserer Kunden angepasst. Auch wenn die FWP bereits einen sehr weitgehenden Versicherungsschutz bietet, arbeiten wir kontinuierlich an einer weiteren Verbesserung und Optimierung.

Für den Bereich der Bauherrenschäden konnten wir aufgrund unserer Schadenerfahrungen die Themen Baustromversorgung, Baustellenaufzüge und Bauschilder in den Vertrag aufnehmen. Unter der Voraussetzung, dass der Bauherr/Versicherungsnehmer die Gefahr für diese Geräte trägt und keine anderweitige Versicherung besteht, wird Versicherungsschutz über die FWP gewährt. Grundsätzlich wird jedoch davon ausgegangen, dass der Eigentümer eine entsprechende Maschinen-Versicherung vorhält.

Auch Gartenanlagen und Anpflanzungen bieten bei einem Bauvorhaben ein hohes Schadenpotenzial, welches bisher über die Bauleistungs-Versicherung nicht versicherbar war. Hier haben wir ebenfalls den Versicherungsschutz erweitert – naturgemäß bleiben jedoch die Gefahren Verdorren, Eingehen, Nichtanwachsen ausgeschlossen. Eine kleine – aber doch wichtige – Ergänzung



wurde für die Position Glas-, Metall- und Kunststoffoberflächen sowie vorgehängte Fassaden vorgenommen. Wo bisher der Ausschluss von Reinigungsarbeiten bestand, gilt nun ein uneingeschränkter Versicherungsschutz.

- Baustromversorgung, Baustellenaufzüge und Bauschilder
- Gartenanlagen und Anpflanzungen
- Glas-, Metall- und Kunststoffoberflächen
- benachbarte, gefährdete Gebäude
- Mietausfall

Neben den genannten Risiken der Neubauleistung gibt es die Möglichkeit der Absicherung von benachbarten, gefährdeten Gebäuden. Diese Erweiterung konnte in der Vergangenheit nur bei der Versicherung von Einzelbauvorhaben umgesetzt werden. Die neue FWP konnte dennoch im Rahmen der bisher vereinbarten Erst-Risiko-Summe um diese benachbarten Gebäude, die nicht zum Bauvorhaben gehören, aber dennoch gefährdet sind, erweitert werden.

Ein weiteres, bisher ebenfalls nur für Einzelbauvorhaben lösbares Thema ist die Versicherung des Mietausfalls. Mitversichert werden jetzt Mieteinnahmen bis zu einer pauschal vereinbarten Höchstentschädigungsgrenze, die dem Versicherungsnehmer in-

folge eines dem Grunde nach entschädigungspflichtigen Versicherungsfalles entgangen sind, weil sich die Nutzungsmöglichkeit des Gebäudes verzögert hat oder unterbrochen wird. Dazu gehören auch entsprechende Kosten für Hotel oder sonstige ähnliche Unterbringung, sofern die Wohnung infolge des versicherten Schadens unbewohnbar wird.

Neben diesen Verbesserungen mussten jedoch auch Änderungen berücksichtigt werden, die aus rückversicherungstechnischen Gründen zwingend erforderlich waren. Dazu zählen im Rahmen der FWP die Einführung einer Anmeldepflicht für größere Bauvorhaben und der Terrorschluss. Wichtig – beide Fälle greifen erst bei Bauvorhaben über 25 Mio. Euro! Gerade für solche Großbauprojekte können wir dann im jeweiligen Einzelfall mit Ihnen besprechen, ob hierfür nicht sogar alternativ die Absicherung im Rahmen einer Funk BauRisk-Versicherung sinnvoll ist – dieses Produkt ist speziell für Großbauprojekte entwickelt.

Sie haben bereits eine Funk Wohnungsunternehmen Police abgeschlossen? – Sie erhalten dann im Laufe des Jahres ein entsprechendes Umstellungsangebot. Sie haben bisher objektbezogene Versicherungslösungen bevorzugt? – Wir beraten Sie gern zur Funk Wohnungsunternehmen Police auf Basis Ihrer Investitionssummen und erstellen Ihnen ein Angebot.

Sandra Lorenz
s.lorenz@funk-gruppe.de



› Kann der zunehmende Immobilienhype auch die Versicherungswirtschaft bedrohen?

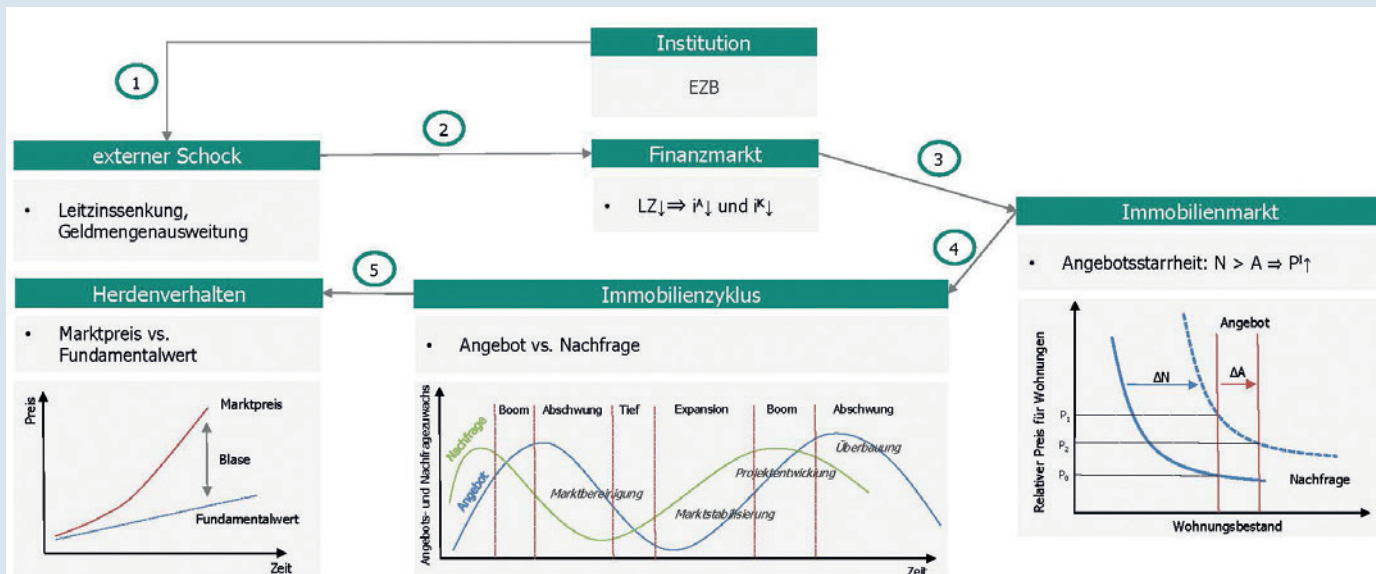
Gibt es sie bereits oder viel Aufregung um nichts? – Eine Immobilienblase.

Warum steigen die Preise in den nachgefragten Ballungsräumen? Weil Städte boomen und so attraktiv sind? Weil die Kreditraten historisch erschwinglich sind? Weil die Bevölkerungsanzahl und zugleich die Nachfrage merklich anziehen? Weil der Neubau nicht adäquat auf die Nachfrage reagiert? Vielleicht.

Vielleicht sind die Gründe der Preisentwicklung und folglich die Diskussion über eine Immobilienblase auch der Spekulation oder der Alternativlosigkeit anderer sicherer Anlagen geschuldet?

Insbesondere die Alternativlosigkeit resultierend aus der langjährig andauernden Niedrigzinspolitik kann ein Kriterium der Versicherungen sein, ihre Anlagestrategien hin zu alternativen Investments wie Immobilien umzuschichten.

Folglich steigt das Interesse über die Zusammenhänge am Immobilienmarkt und wie ausgehend von der Alternativlosigkeit eine Übertreibung am Immobilienmarkt entstehen kann. Eben diese Wirkungsanalyse des Kapital- und Immobilienmarktes wird anhand der Abbildung 1 schematisch erläutert.



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an: [1]

Abbildung 1

- (1) Ausgangspunkt einer Immobilienblase kann die Geldpolitik der EZB sein.
- (2) Durch die trendhafte Reduzierung der Leitzinsen verringert sich die Attraktivität der Geldanlage in Sparanlagen, wodurch die Zinsen des Anlagebeereiches (i^A), aber auch die Zinsen für Kredite (i^K) sinken. Eine starke Ausweitung des Kreditvolumens ist ein wesentlicher Indikator einer potenziellen Blasenbildung ^[2].
- (3) Aufgrund mangelnder Alternativanlagen verstärkt sich, gerade in Metropolregionen, die Nachfrage nach Immobilien. Aufgrund der Anpassungsverzögerung des Angebotes kommt es zwangsläufig zu einem Preisanstieg ^[3]: ($N > A \Rightarrow P \uparrow$), d. h. $P_0 \Rightarrow P^1$ bei späterer Angebotsausweitung zurück auf P_2 .
- (4) Das Zusammenspiel von Angebot und Nachfrage ist wesentlicher Faktor einer zyklischen Bewegung von Immobilienwerten. Das Immobilienangebot reagiert zeitversetzt auf die veränderte Nachfragestruktur und kann aufgrund prozyklischen Verhaltens der Kreditinstitute und der Projektentwickler in der Phase der Überbauung münden. Speziell anziehende Bautätigkeiten (Baufertigstellungen und Baugenehmigungen) können bei fehlender Betrachtung einer langfristigen Nachfrage einen ungewollten Umschwung von der Projektentwicklungsphase in die Überbauungsphase bedeuten ^[4].
- (5) Als besonders „Blasen fördernd“ gilt das zyklische Auseinanderdriften zwischen den Fundamentaldaten (bspw. der Mieten) und den gezahlten Marktpreisen. Bekannt ist dieser Ansatz unter dem Herdenverhalten der Marktakteure, welche ohne fundamentale Gründe einem weiteren Wachstum der Preise vertrauen ^[5].

Insbesondere das zyklisch bedingte Herdenverhalten kann Gift sein für den Immobilienmarkt, wenn sich zukünftige Preiserwartungen verselbstständigen und vom fundamentalen Grundverständnis nachhaltig abdriften. Daher soll der letzte Punkt etwas detaillierter im Zusammenhang zwischen Kapitalmarkt, Konjunktur und dem Immobilienmarkt beleuchtet und anhand der Abbildung 2 erläutert werden.

„Häufig fällt ein Immobilienaufschwung zusammen mit einem konjunkturellen Aufschwung und mit nachlassenden Restriktionen bei der Kreditvergabe“^[7].

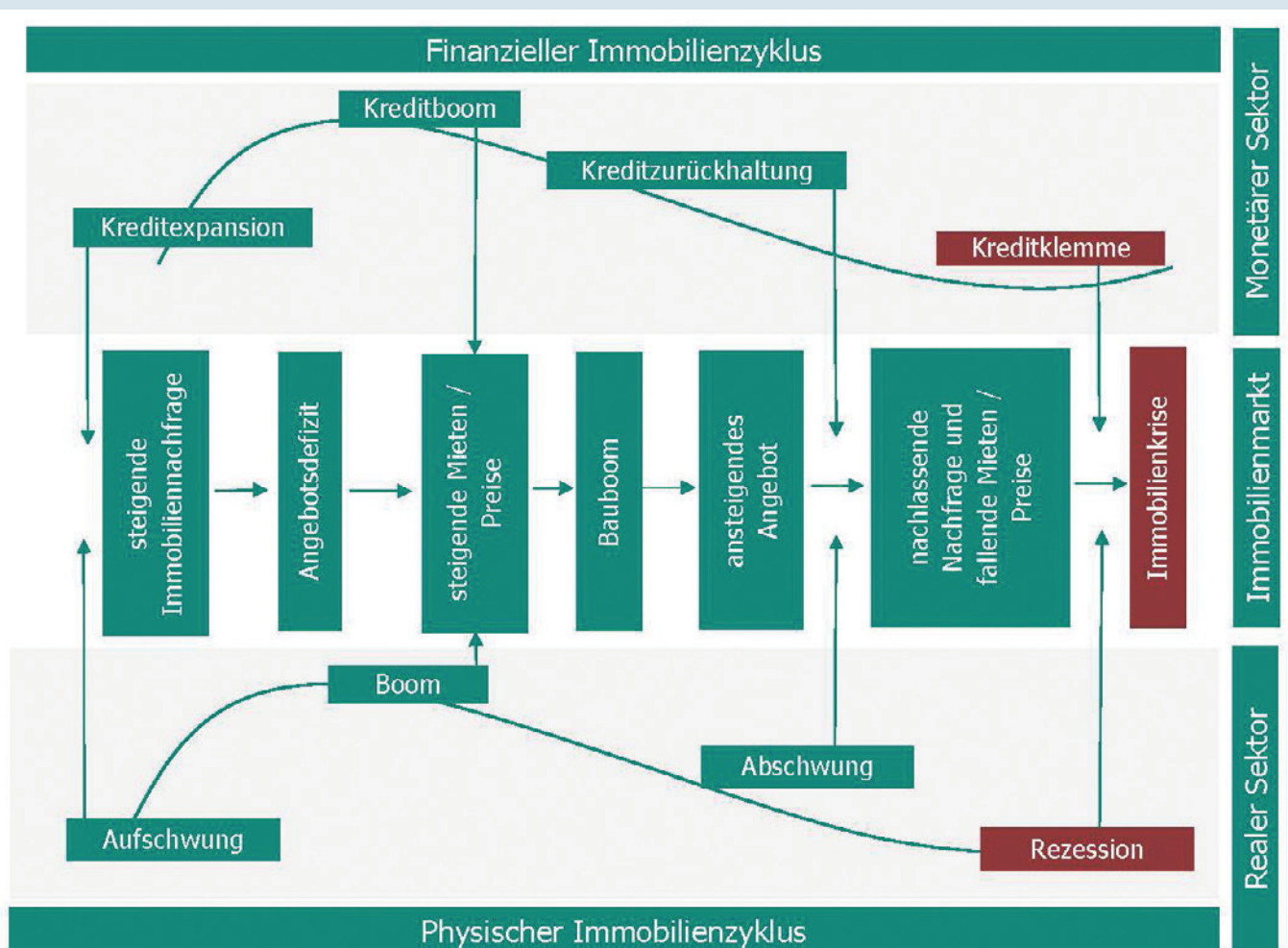
Der bereits beschriebene Zusammenhang von Geldpolitik und des starrem Angebot führt bei steigender Immobiliennachfrage zu steigenden Mieten und Preisen^[8]. Typisch für diesen zyklischen Punkt ist darüber hinaus eine niedrige Zinssituation, wodurch „Banken ... wegen positiver Zukunftsaussichten wieder vermehrt Baudarlehen [vergeben], da sich auf Grundlage hoher Mieten, die als nachhaltig angesehen werden, hohe Verkehrswerte berechnen lassen“^[9] (Kreditexpansion bis Kreditboom). Diese Kredit-

ausweitung, in der Regel prozyklisch, zu günstigen Konditionen führt zu einer erhöhten Bautätigkeit, die sog. Phase der Projektentwicklung.

Als weitere Ursachen zyklischer Aufschwungphasen gelten exogene und endogene Faktoren.

Als sehr bedeutender exogener Einflussfaktor gilt dabei die Konjunktur (Realer Sektor). Steigende Realeinkommen der Haushalte führen erfahrungsgemäß (teilweise) zum Mehrkonsum. Dies gilt auch für den Immobilienbereich. Das prozyklische Kreditverhalten der Banken und der politische Einfluss (z. B. Mietpreisbremse) haben ebenfalls beachtliche exogene Wirkungen auf die Entwicklung der Immobilienmärkte^[10].

Weitere Auslösfaktoren von Immobilienzyklen sind endogene Mechanismen, insbesondere Time-Lags (Zeitverzögerungen). Dazu zählt besonders das Konstruktions-Lag. Investoren reagieren verzögert auf steigende Preise (Entscheidungs-Lag) und bei einer Entscheidung pro Investition vergeht eine lange Zeit, bis



Quelle: Eigene Darstellung in Anlehnung an: [6]

Abbildung 2

Neubauprojekte schließlich final umgesetzt werden ^[11].

Neben Time-Lags sind sog. Verhaltensanomalien Auslöser von Zyklen. Hierzu zählt das sog. Herdenverhalten, also das Ignorieren von Zyklen und der Glaube, dass Renditen nur eine Richtung kennen. Das Phänomen bezeichnet eine Art Nachahmung der Investition bei gleichzeitiger Unterschätzung der Risiken und Nichtbeachtung eines möglichen Wendepunkts der Entwicklung. Dabei werden Preissteigerungen der letzten drei bis fünf Jahre als Grund der vermehrten Marktaktivität seitens der Marktteilnehmer genannt. Marktakteure entwickeln so eine Markteuphorie ^[12].

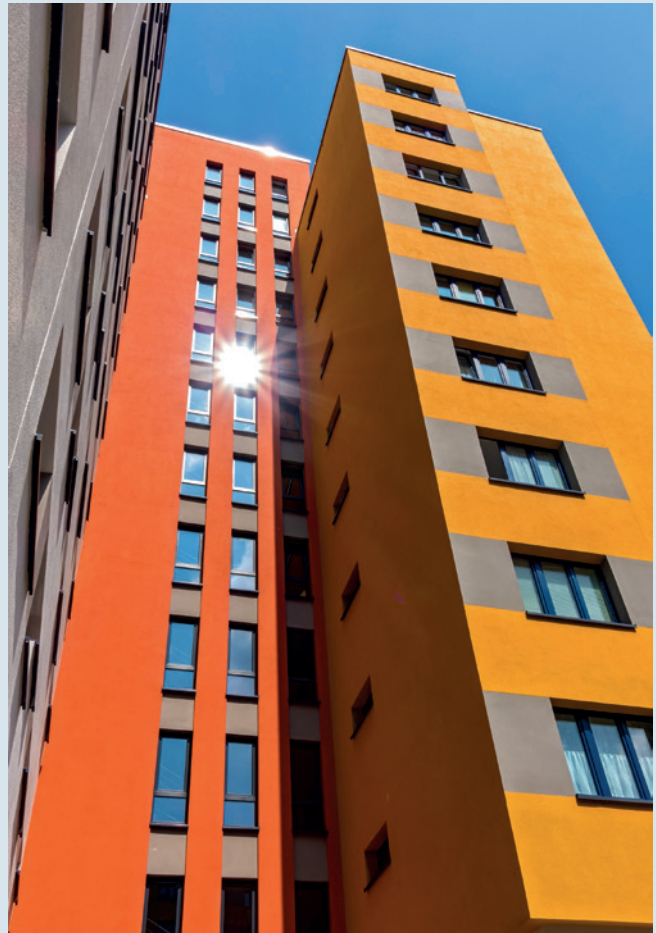
Dabei verstärken die Medien ihre Berichterstattung, wodurch i. d. R. eine Preis-Story-Preis-Schleife entsteht. D. h., steigende Immobilienpreise befördern den Glauben an die Entwicklung weiterer Preissteigerungen, demzufolge kommt es aufgrund erhöhter Nachfrage zu weiteren Preisanstiegen ^[13].

Die vermehrte Bauaktivität der „Herde“ führt folglich zu einem Bauboom und zu steigendem Angebot. Dabei besteht die Gefahr des Umschwungs, von der Projektentwicklungsphase in die Überbauung (Abbildung 1). Eine Überbauung resultiert stellenweise aus dem Time-Lag heraus. Zahlreiche fertiggestellte Projektentwicklungen vergrößern das Angebot, obwohl die Nachfrage z. T. durch zuvor fertiggestellte Neubauten „absorbiert“ worden ist. Eine Zinswende kann die Liquidität und die Vorteilhaftigkeit von Investitionen abkühlen und damit einen weiteren Konjunkturanstieg ausbremsen. Leerstände streben ihr Normalniveau an, wodurch sich ein Überhang der Angebotsseite andeutet. Mit der Zeit betreten immer mehr Immobilien und somit Flächen den Markt. Eine gleichzeitig negative Konjunkturlage führt auf dem Immobilienmarkt zu einer Marktberichtigung. Vorher fehlende Neubauten (Angebot) werden nun zum Überschuss und erhöhen die Leerstände und bedeuten Mietanpassungen ^[14].

Auf dem Kapitalmarkt gilt zudem, dass „In der Baisse ... die Kreditvergabe stark reduziert [wird]“ ^[15]. Durch das Zusammenwirken der Kreditzurückhaltung (ggf. in Form einer Kreditklemme), einer negativen Konjunkturlage und einer Überbauung auf dem Immobilienmarkt kann es zu einer Immobilienkrise oder dem Platzen der Blase kommen ^[16].

Im Rahmen einer Untersuchung des Berliner Wohnimmobilienmarktes auf eine Marktüberhitzung konnte eine Entwarnung gegeben werden und empirisch gezeigt werden, dass die aktuellen Geschehnisse ökonomisch nachvollziehbar sind und folglich keine spekulative Wurzel haben ^[17].

Thomas Lehmann
thomas.lehmann@bbt-gmbh.net



Quellen

- [1] Vgl. Hiller, N., Zinspolitik ade! Wie man Immobilienpreisblasen dennoch überstehen kann – Wirtschaftsdienst Zeitschrift für Wirtschaftspolitik, 2014, S. 749. ; Vgl. Rombach, T., Preisblasen auf Wohnimmobilienmärkten, 2011, S. 45. ; Pyhrr, S., Roulac, S. und Born, W., Real Estate Cycles and their strategic implications for Investors and Portfolio Managers in Global Economy – Journal of Real Estate Research, 1999, S. 32.
- [2] Vgl. Möbert, J., Falsche Wohnungspolitik erhöht Blasen Gefahr – Deutsche Bank Research, 2015, S. 6.
- [3] Vgl. Möbert, J., a.a.O., S. 5.
- [4] Vgl. Wernecke, M., Büroimmobilienzyklen, 2004, S. 43.
- [5] Vgl. Stiglitz, J., Synopsis on Bubbles – The Journal of Economic Perspectives, 1990, S. 13.
- [6] Vgl. Jowsey, E., Real Estate Economics, 2011, S. 117 in: Vornholz, G., VWL für die Immobilienwirtschaft, 2014, S. 48.
- [7] Vornholz, a.a.O.
- [8] Vgl. Möbert, J., a.a.O., S. 5.
- [9] Rottke, N., Immobilienzyklen und spekulative Blasen, in: Rottke, N. und Voigtländer, M., Immobilienwirtschaftslehre Band 2 – Ökonomie, 2012, S. 257.
- [10] Vgl. Rottke, a.a.O., S. 272ff. ; Vgl. Wernecke, a.a.O., S. 80ff.
- [11] Vgl. Rottke, N., a.a.O., S. 268f.
- [12] Vgl. Irle, M., Preisblasen in Wohnimmobilienmärkten, 2010, S. 170ff.
- [13] Vgl. Shiller, R., Irrationaler Überschwang, 2015, S. 119.
- [14] Vgl. Rottke, N., a.a.O., S. 256f. ; Vgl. Wernecke, M., a.a.O., S. 42f.
- [15] Wernecke, M., a.a.O., S. 84.
- [16] Vgl. Vornholz, G., a.a.O., S. 48.
- [17] Vgl. Lehmann, T., House price bubble time? – Analyse des Berliner Wohnimmobilienmarktes auf Bezirksebene, 2015.

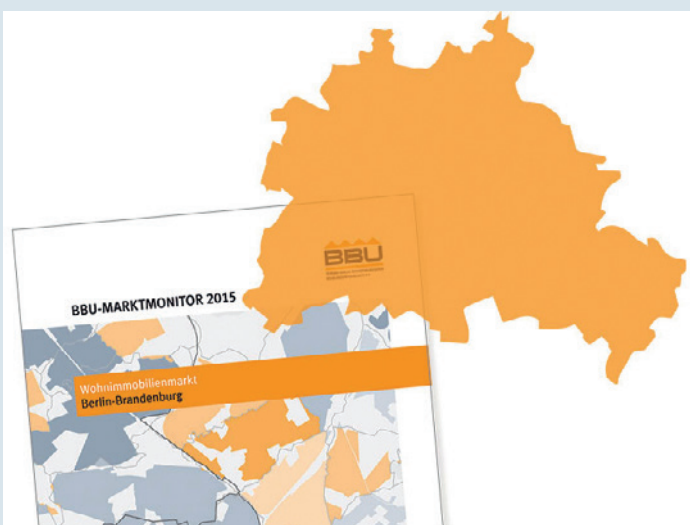


BBU-Marktmonitor 2015

Wohnungsmärkte Berlin und Brandenburg

Wir stellen Ihnen die wesentlichen Ergebnisse des BBU-Marktmonitors 2015 vor. Unsere Zusammenfassung ist unterteilt in die Bereiche Berlin, Brandenburg und Städtevergleich Berlin/Potsdam.

Erfahren Sie hier zunächst mehr über den Wohnungsmarkt Berlin



Sozioökonomische Fakten

Die sozioökonomischen Eckdaten von Berlin lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Kontinuierlicher Bevölkerungsanstieg seit der Jahrtausendwende (insbesondere seit 2011).
- Jährlich übersteigen die Zuzüge die Zahl der Fortzüge um rund 40.000 Einwohner (ab 2011).
- Die Zuzügler sind vermehrt junge Erwachsene, die innerstädtische Gebiete bevorzugen.
- Seit 2007 hat Berlin einen positiven natürlichen Saldo (mehr Geburten als Sterbefälle).
- Das Haushaltsnettoeinkommen ist 2014 um 4,5 % gegenüber dem Vorjahr gestiegen, liegt mit 1.750 Euro jedoch noch hinter Brandenburg (1.875 Euro)¹.

Das Wachstum resultiert vor allem aus Zuwanderung aus Italien, Polen, Bulgarien und Rumänien. Seit 2010 führen demografischer Wandel, Zuwanderung und die gestiegene Geburtenrate zu relativ stabilen Altersgruppierungen in der Hauptstadt. Dennoch wird erwartet, dass der Seniorenanteil stark steigen wird². Die Haushaltsnettoeinkommen differieren zwischen den Bezirken teils deutlich und liegen zwischen 1.550 Euro und 2.100 Euro monatlich.

Der Mietwohnungsmarkt

Der Mietwohnungsmarkt Berlin ist gekennzeichnet von folgenden Entwicklungen:

- Der Wohnungsbestand wuchs 2014 doppelt so stark wie in den Vorjahren (Zuwachs von 0,5 %)³.
- Die durchschnittliche Wohnfläche in Berlin ist bundesweit mit 73 m² am geringsten⁴.
 - Bundesdurchschnitt: 91 m²
 - 38 % der Berliner Wohnungen < 60 m²
 - 30 % der Berliner Wohnungen: 60 m² bis 79 m²
 - 8 % > 120 m²
- Diese Zahlen korrespondieren mit dem hohen Anteil von Ein- und Zwei-Zimmer-Wohnungen von 22 % (Bundesdurchschnitt 12 %)⁵.
- Anhaltend niedriges Leerstandsniveau im gesamten Berliner Wohnungsbestand
 - Leerstand nach der Gebäude- und Wohnungszählung 2011: 3,5 %; derzeit weniger als 3 %
 - Leerstand von 1,9 % bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen

Neben einem starken Rückgang von Wohnungen, die wegen Vermietungsschwierigkeiten leerstehen, führt die rückläufige Fluktuation zu den niedrigsten Leerständen wegen Mieterwechseln seit 2002. Gründe hierfür sind eine hohe Wohnzufriedenheit, eine verbesserte Beschäftigungssituation sowie Verknappungstendenzen auf dem Wohnungsmarkt.

¹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus 2014

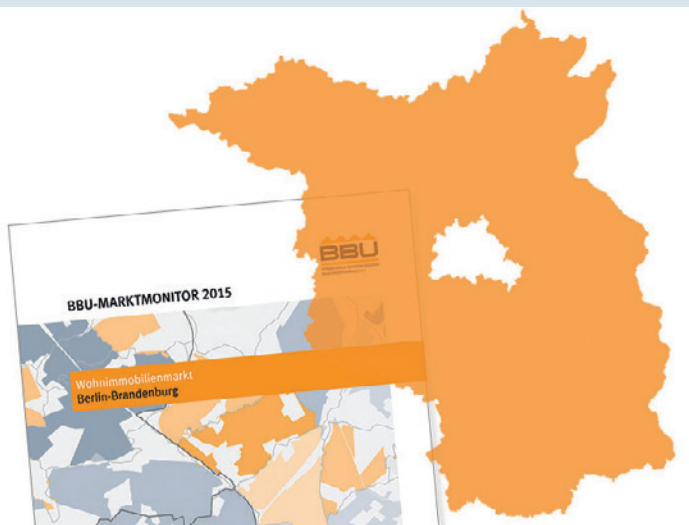
² lt. Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Stadtentwicklungsplan Wohnen 2025

³ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁴ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

⁵ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Zensus 2011

Wohnungsmarkt Brandenburg



Sozioökonomische Fakten

Die sozioökonomischen Eckdaten von Brandenburg lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Leichte Bevölkerungszunahme um ca. 8.700 auf 2,45 Mio. Personen; begründet durch einen deutlich positiven Außenwanderungssaldo⁶.
- Nahezu alle an Berlin angrenzenden Landkreise verzeichnen im Zeitraum 1994 - 2014 positive Bevölkerungsentwicklungen; Ausnahme: Oder-Spree.
- Deutliches Bevölkerungsplus in den Landkreisen Potsdam-Mittelmark (+23,8 %), Oberhavel (+22 %), Havelland (+19,6 %) und Barnim (+17,3 %). Entgegengesetzte Entwicklung vor allem in Frankfurt/Oder (-30,0 %) sowie den Landkreisen Oberspreewald-Lausitz (-28,8 %), Uckermark (-25,4 %) und Prignitz (-24,5 %)⁷.
- Höhere Einkommen und deutlicherer Anstieg im Verhältnis zu Berlin: Das monatliche Haushaltsnettoeinkommen stieg im Jahr 2014 auf 1.875 Euro (Berlin 1.750 Euro)⁸.

Das Wachstum resultiert gleichermaßen aus Zuzügen aus dem anliegenden Großraum Berlin sowie dem Ausland. Die divergierenden Entwicklungen im Berliner Umland und im weiteren Metropolenraum setzen sich fort. In Brandenburg ist eine deut-

liche Zunahme der über 65-Jährigen zu verzeichnen. Dabei korreliert die Entfernung von Berlin mit dem Alter: Je größer die Distanz zur Metropolenregion, desto höher ist das Durchschnittsalter vor Ort.

Der Mietwohnungsmarkt im Land Brandenburg

Der Mietwohnungsmarkt Brandenburg ist gekennzeichnet von folgenden Entwicklungen:

- Der Wohnungsbestand hat sich 2014 um 0,6 % erhöht (+ 7.258 Wohnungen)⁹.
- Die durchschnittliche Wohnfläche liegt mit 84,5 m² unter dem Bundesdurchschnitt von 91 m² ¹⁰.
 - 5 % der Brandenburger Wohnungen < 40 m²
 - 24 % der Brandenburger Wohnungen: 40 m² bis 59 m²
 - 25 % der Brandenburger Wohnungen: 60 m² bis 79 m²
 - 30 % > 100 m²
- Konstantes Leerstandsniveau im gesamten Brandenburger Wohnungsbestand
 - Der Leerstand konzentriert sich deutlich auf den Mietwohnungsmarkt.
 - Betroffen sind knapp 10 % aller Mietwohnungen bzw. 8,2 % bei den Brandenburger BBU-Mitgliedsunternehmen.

Insgesamt verzeichnete das Land Brandenburg im letzten Jahr einen deutlichen Zuwachs an Wohnungsfertigstellungen in Gebieten mit steigendem Bevölkerungswachstum und niedrigen Leerständen. Dieser Entwicklung steht jedoch in einigen Landkreisen ein Wohnungsabgang aufgrund von Rückbaumaßnahmen gegenüber. Deren Ursache liegt vornehmlich im demografischen Wandel, der zu der hohen landesweiten Leerstandsquote von zehn Prozent führt.

Über den Städtevergleich Berlin und Potsdam werden wir in einer der nächsten Ausgaben berichten.

Den kompletten BBU-Marktmonitor 2015 können Sie unter folgendem Link bestellen: <https://bbu.de/publikationen?type=36>.

Heiko Steinbrück
heiko.steinbrueck@bbt-gmbh.net

⁶ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berechnungen BBU

⁷ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Berechnungen BBU

⁸ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg, Ergebnisse des Mikrozensus 2014

⁹ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg

¹⁰ Amt für Statistik Berlin-Brandenburg



50er-Jahre-Bauten – eine unterschätzte Assetklasse

Die oft geschmähten 50er-Jahre-Bauten rücken in das Blickfeld.

Berlin erfreut sich als Wohnort und bei Investoren immer größerer Beliebtheit. Daher rücken nun auch die oft geschmähten 50er-Jahre-Bauten in das Blickfeld. Trotz mancher Schwächen bieten sie für Projektentwickler und Bestandshalter Potenzial.

Vom Trümmerfeld zum Place-to-be

Vor 70 Jahren war Berlin Deutschlands größtes Trümmerfeld, doch es gelang, bis Ende 1950 nahezu 50.000 Wohnungen bewohnbar zu machen. Die Teilung Deutschlands in Ost und West führte anschließend zu einer unterschiedlichen Baupolitik in Berlin. Ein typisches Beispiel der „nationalen Bautradition“ der DDR ist die einstige Stalinallee, heute Karl-Marx-Allee. In Westberlin symbolisiert das heute unter Denkmalschutz stehende Hansaviertel den 50er-Jahre-Baustil der Stadt.

Umstrittener Charme der 50er-Jahre

Die als Blockbebauungen oder Lückenschließungen entstandenen Häuser sind durch Sparsamkeit, Materialknappheit und einfache Bauweise geprägt. Schmucklose Fassaden, niedrige Decken und kleine Fenster in grauen Blockreihen spiegeln die Zeit des Wiederaufbaus wider. Gepaart mit energetischen und technischen Gebäudedefiziten, Kellerfeuchtigkeit und daraus resultierenden Sanierungsaufwendungen, wurden die 50er-Jahre-Bauten lange gemieden und von Investoren vermehrt abgerissen.

Zahlreiche Pluspunkte

Dabei können die Häuser häufig mit zentraler Lage, traditionellen Baustoffen (z. B. Ziegel oder Tonsteine) ohne Schadstoffe und gestaltbaren Grundrissen punkten. Zudem bleiben Modernisierungskosten, selbst

bei energetischer Sanierung, unter Neubaukosten. Da die Gebäude oft nur teilsaniert sind und das Mietenniveau niedrig ist, lassen sich bei Mieterfluktuation Sanierungen im Bestand vornehmen und Wertsteigerungen durch höhere Neuvertragsmieten erzielen.

Danny Goetze

danny.goetze@bbt-gmbh.net





Welche Chancen bergen Bestandsverkäufe?

Die Portfoliostrategie von Wohnungsunternehmen ist sehr unterschiedlich und wird von Gesellschafterstrategie und Region bestimmt. Der Hauptgrund einzelner Wohnungsunternehmen, sich von Immobilienbeständen zu trennen, liegt darin, Liquidität zu erlangen. Derzeit kann wegen der großen Immobiliennachfrage ein geeigneter Exit-Zeitpunkt sein. Doch das neue Kapitalinvestment erfordert strategische Überlegungen – insbesondere angesichts des aktuell unattraktiven Zinsniveaus.

Verschiedene Anlagealternativen prüfen

Die frei gewordenen Mittel können natürlich für fremde Anlagevehikel oder den Ankauf neuer Immobilien verwendet werden. Doch es bietet sich auch an, sie in den eigenen Bestand zu investieren und sich etwa auf einen „neuen“ Kernbestand zu konzentrieren. Dazu ist es nötig, Szenarien und Konzepte für eine strategisch optimale Ausrichtung des Portfolios zu erstellen.

Eine weitere Möglichkeit, das neue Kapital zu nutzen, ist die vorzeitige Rückzahlung alter Schulden, um gegebenenfalls wieder

„traditionelle“ Finanzierungsquellen zu öffnen. Denn aus bilanzieller Sicht kann die Veräußerung von Teilen des Immobilienvermögens stille Reserven aufdecken, wenn der zu erwartende Verkaufserlös den Buchwert übersteigt.

Mit dem Verkauf fallen neben den Einnahmen aus diesen Immobilien und der Mieterschaft auch die damit verbundenen Risiken wie Wertverfall-, Liquiditäts- und Ertragsrisiko weg.

Ungeachtet der Chancen und Risiken, die eine Konsolidierung mit sich bringen kann, ist in jedem Fall die laufende Überwachung des Portfolios wichtig.

Wir begleiten Sie gern bei der optimalen Ausrichtung Ihres Portfolios mit unserer langjährigen Expertise, um die nachhaltige Wettbewerbsfähigkeit zu erhalten.

Danny Goetze
danny.goetze@bbt-gmbh.net



Kontakte

Alles auf einen Blick. Funk-BBT GmbH.
Ihr Versicherungsmakler für die Wohnungswirtschaft.

Funk-BBT GmbH

Budapester Str. 31 · 10787 Berlin
fon +49 30 250092-0 · fax +49 30 250092-755
E-Mail: info@funk-gruppe.de
www.funk-gruppe.com



Geschäftsführung

Hartmut Heidenreich
Claudius Jochheim
Dietmar Kalisch
Silvana Sand

Kundenberatung

Christoph Hasenohr
Uwe Beske
Stefan Cichon
Doreen Fischer
Gestina Kabeschat
Christian Mattheus
Olaf Mauga
Madlen Rotsch
Felix von Treuenfels
Dagmar Usadel

Vermögens-Haftpflicht-/ Rechtsschutz-/ D&O-Versicherungen

Michael Pfeifer
Dominik Foth
Susanne Neugebauer

Haftpflicht-/ Unfall-Versicherungen

Michaela Kreß

Altersversorgung

Carsten Weidemann

Sach-Versicherungen

Norbert Töpfer
Oliver Jakubith
Ricarda Wenke

Technische Versicherungen

Matthias Käthe
André Krebs
Sandra Lorenz

Kraftfahrt-Versicherungen

Reinhard Schulz
Bernd Stürmann

Immobilienwirtschaft

Hartmut Heidenreich
Henri Lüdeke

Kundenbetreuung IT- Versicherungsmanagement

Michael Zwingelberg

Schaden-Management- Service

Jana Fischer
Arne Schröter





Budapester Str. 31 • 10787 Berlin
fon +49 30 250092-0
fax +49 30 250092-755

Bernburger Str. 30/31 • 10963 Berlin
fon +49 30 26006-0
fax +49 30 26006-200