

Pohl vor allem Objekte ohne Wiedervermietungsschwierigkeiten. Dabei steht vor allem Risikoaversion ganz oben auf der Checkliste.

Pohl will die Bank vor allem in Know-how und Servicebereich weiter bringen. Dazu gehört auch die Mitarbeiterstruktur, die mehr auf Immobilienexpertise als auf Bankenexpertise ausgerichtet werden soll. Dabei bleibt der deutsche Markt im Fokus. Zwei Drittel des Umsatzes soll aus der BRD kommen, während die Zielmärkte im Ausland Frankreich, Benelux, UK und Polen sein sollen. Nachdem das Spanien Experiment im letzten Jahr eingestellt wurde, glauben die Hannoveraner an den polnischen Immobilienmarkt. Im Zusammenspiel mit neuen Finanzierern wie Versicherungen und Pensionskassen sieht sich die Deutsche Hypo als Arrangeur.

Die Deutsche Hypo, die auf Finanzierung von Gewerbeobjekten fokussiert ist, sieht auf dem deutschen Immobilienmarkt gerade für Investment weiter rosige Zeiten, die noch mind. 2 Jahre andauern werden. Danach erwartet Pohl ein abflauen des Zyklus. Bis dahin wird sich die Bank auch vermehrt Refurbishment Objekte anschauen. Gerade in diesem Segment sieht die Deutsche Hypo einen enormen Bedarf an Finanzierungen. (AE) □

Windkraft und Immobilienpreise

Dr. Günter Vornholz,

Prof. für Immobilienökonomie EBZ Business School

In Deutschland gibt es den gesellschaftlichen Konsens, dass die Windkraft weiter ausgebaut werden soll, um den Anteil erneuerbarer Energien zu erhöhen. Bei vielen Einzelprojekten wird jedoch die Befürchtung geäußert, dass Windkraftanlagen sich negativ auf die Preise (Werte und Mieten) benachbarter Wohnimmobilien auswirken werden. Günter Vornholz, Prof. für Immobilienökonomie an der EBZ Business School in Bochum, analysiert in diesem Beitrag, ob und welcher Einfluss besteht.

Bei der Projektierung von Windkraftanlagen wird in der letzten Zeit vermehrt das Gegenargument angeführt, dass Häuser und Wohnungen an Wert verlieren. Für Gewerbeimmobilien werden diese Effekte nicht erwartet. Eine Umfrage bei Immobilienmakler durch die Universität Frankfurt ergab einen Preisrückgang von bis zu 30%, der durch Marktanalysen allerdings nicht bestätigt wurden. Die Makleraussagen basieren nicht auf der Grundlage empirischer Studien, sondern sind persönliche Einschätzungen.

Bei einer langfristigen Analyse der Stadt Aachen wurde festgestellt, dass eine Aussage zu den Auswirkungen der Windkraftanlagen auf die Preisentwicklung aufgrund von „vielfältigen und wechselnden Einflüssen auf

dem Grundstücksmarkt nicht mit hundertprozentiger Sicherheit beantwortet“ werden kann. Aufgrund aller Untersuchungen und Informationen ist es jedoch „höchst unwahrscheinlich, dass die Windkraftanlagen die Werte der umliegenden Wohnimmobilien beeinflusst haben“ (<http://www.aachenerzeitung.de/lokales/aachen/windkraft-in-aachen-kein-einfluss-auf-die-immobilienpreise-1.389335>). Es wurde sogar festgestellt, dass die Grundstücke, die am nächsten an den Windkraftanlagen lagen, eine stark positive Tendenz aufwiesen.

Bei einem Vergleich der Preisentwicklungen von Einfamilienhäusern in der Umgebung von Göttingen und in Ostfriesland kam Dipl.-Ing. Herbert Troff (Sachverständiger für die Bewertung von Spezialimmobilien (Erneuerbare Energien) und Mitglied von Gutachterausschüssen) zu folgenden Ergebnissen. In Ostfriesland ist eine positive Preisentwicklung festzustellen, obwohl eine hohe Dichte an Windanlagen vorhanden ist (viermal mehr Anlagen als im Landesdurchschnitt). Bis auf die Stadt Göttingen und ihre Randgebiete sind in Südniedersachsen rückläufige Immobilienpreise zu verzeichnen, obwohl hier weniger Windanlagen stehen.

Sind Preisveränderungen durch Windkraftanlagen überhaupt empirisch zu ermitteln?

Um wissenschaftlich eindeutige Ergebnisse und nicht nur subjektive Einschätzungen über die Auswirkungen von Windenergieanlagen auf Wohnimmobilienpreise zu gewinnen, wären idealtypische Voraussetzungen notwendig. Bei zwei gleichen Wohngebieten, bei denen in einem eine Anlage steht, wären die Preise für Wohnimmobilien für einen langen Zeitraum zu ermitteln. Die Datenerhebung hätte einige Jahre vor der Planung bzw. Projektentwicklung bis einige Jahre mit Betrieb zu erfolgen. Unter diesen Bedingungen wären die Preisdaten miteinander zu vergleichen und es ließe sich dann feststellen, ob durch Windenergie die Immobilienpreise negativ beeinflusst werden. In der Realität ist dieses modellhafte Vorgehen nicht möglich.

Besondere Herausforderungen stellen auch die Verfahren zur Bestimmung der durchschnittlichen Marktpreise dar. Bei den in Deutschland üblichen Verfahren gibt es teilweise erhebliche Schwächen, was teilweise auf die Immobilieneigenschaften zurückzuführen ist. Da es sich bei Immobilien um Unikate handelt, kommt es bei der Aggregation zu Durchschnittswerten stets zu Ungenauigkeiten. Bei den Verfahren, die z.B. auf Transaktionen eines Jahres basieren, können sich Unterschiede allein schon dadurch ergeben, dass sich die betrachteten Wohnungen in ihren jeweiligen Lagen und Qualitäten in den einzelnen Jahren unterscheiden.

Bei der Ermittlung der Immobilienpreisentwicklung ist weiterhin zu entscheiden, wie groß der zu betrachtende Immobilienmarkt ist. Im Gegensatz zum Einzugsgebiet um eine