

Die Leerstandssituation des niederländischen Büromarktes: Ursachen – Maßnahmen - Ausblick

von
Christin Lier

Erstaufgabe

disserta Verlag 2015

Verlag C.H. Beck im Internet:
www.beck.de

ISBN 978 3 95425 984 7

Leseprobe

Textprobe:

Kapitel 2.5, Leerstand als bewertungsrelevanter Zustand:

In den Ausführungen fand bereits Erwähnung, dass sich Flächenleerstände auf den Wert von Büroimmobilien auswirken. Die Verkehrs-/Marktwertermittlung von Bürogebäuden und eventuelle wertermittlungstheoretische Ansätze sind hier aber nicht Kern des Untersuchungsgegenstandes. Daher werden unter dem folgenden Abschnitt die bewertungsrelevanten Aspekte nur angerissen und auf die voll umfängliche Beschreibung des für Büroimmobilien üblicherweise heran gezogenen Ertragswertverfahrens verzichtet.

Das Fundament des Wertermittlungsverfahrens soll jedoch kurz wiedergegeben werden. So basiert die Ermittlung des Ertragswertes nach der Immobilienwertermittlungsverordnung (ImmoWertV) auf der Grundlage marktüblich erzielbarer Erträge bzw. des bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung und zulässiger Nutzung ergebenden Rohertrags. Zur Bestimmung der marktüblichen Erträge bzw. des Rohertrages wird generell von einer (unterstellten) Vollvermietung ausgegangen, was bei Flächenleerständen oder anders bezeichnet bei einer anteiligen Vermietung nicht zutrifft. Wie wird nun der Leerstand in der Wertermittlungssystematik berücksichtigt?

Büroflächenleerstand bedeutet zunächst einmal für den Eigentümer des Objektes: Ausfall von Mieteinnahmen. Neben diesen Verlust fallen aber weitere Kosten für ihn an. Zum Beispiel sind das Kosten der Bewirtschaftung bzw. des Betriebes der Büroimmobilie (Betriebskosten), die durch fehlende Mieter nicht auf diese umgelegt werden können. Auch eventuelle bauliche Maßnahmen, die für eine Vermietung notwendig werden, können anfallen. Solche Aufwendungen können nach Maßgabe der ImmoWertV (gem. §8, Abs. 2, Nr. 2 sowie Abs. 3) im Rahmen von marktgerechten Abschlägen in Form besonderer objektspezifischer Grundstücksmerkmale berücksichtigt werden. In praxi werden die durch Leerstand verursachten Mindermieteinnahmen inkl. der ausfallenden Nebenkosten über einen pauschalen (fiktiv gewählten) Zeitraum in Form ihrer Barwerte wertmindernd erfasst. Auch der Abzug von Kosten für bauliche Maßnahmen findet, insbesondere in den Niederlanden (nach eigener Beobachtung), häufiger Anwendung. Problematisch bei beiden Ansätzen ist die Schätzung der voraussichtlichen Leerstandsdauer und des angemessenen Kostenansatzes.

Abgesehen von bzw. im Gegensatz zu den vorgenannten, marktgerechten Abschlägen ist das Mietausfallwagnis zu sehen. Laut § 19, Abs. 2, Nr. 3 ImmoWertV umfasst es:

„...das Risiko von Ertragsminderungen, die durch uneinbringliche Rückstände von Mieten, Pachten und sonstigen Einnahmen oder durch vorübergehenden Leerstand von Raum entstehen, der zur Vermietung, Verpachtung oder sonstigen Nutzung bestimmt ist.“

Jedoch scheint bei tatsächlich vorhandenem, ggf. längerfristigen Leerstand dieser kalkulatorische Ansatz als alleinige Steuergröße nicht geeignet.

Betrachtet man abschließend alle im Ertragswertverfahren herangezogenen Parameter, ist beim Ansatz des Mietausfallwagnisses und bei der Berücksichtigung von Abschlägen aus Leerstand

sofort ersichtlich, dass dem Risiko des Mietentgangs Rechnung getragen wurde. Aber auch bei der Wahl der marktüblichen Mietansätze und des Liegenschaftszinssatzes fließt mitunter die Leerstandsproblematik ein, d.h. die Einzelansätze können ggf. plausibel und auch als marktgerecht beurteilt werden, aber in Summe führen sie trotzdem zu einem „falschen“ Ergebnis.

3. Büroimmobilienmarkt der Niederlande:

Der gewerbliche Büroimmobilienmarkt ist - wie dargestellt - ein Konglomerat aus einzelnen Teilmärkten, auf die unterschiedlichste Faktoren wirken. Einen nicht unwesentlichen Einfluss haben die politischen und wirtschaftlichen Entwicklungen eines Landes. Daher wird im nachfolgenden Abschnitt (3.1) auf die niederländische Volkswirtschaft eingegangen.

3.1, Volkswirtschaft der Niederlande:

3.1.1, Gliederung des staatlichen Systems:

Die Niederlande ist eine parlamentarische Monarchie. Bei dieser Staatsform hat der Monarch – seit 30.04.2013 ist dies König Willem-Alexander – per Definition nur bedingt Einfluss auf die Staatsgeschäfte und verfügt auch nicht über die Möglichkeit, die amtierende Regierung abzusetzen. Dem Staatsoberhaupt würden somit ausschließlich repräsentative Aufgaben zufallen, während die Staatsgeschäfte vom Parlament und der Regierung geführt würden. Die niederländische Staatsform wird aber auch als konstitutionelle Monarchie mit parlamentarischem Regierungssystem beschrieben. Grund dafür ist, dass der Monarch durchaus Einfluss auf die Staatsgeschäfte hat. Die Legislative bzw. gesetzgebende Gewalt liegt in den Niederlanden nämlich in den Händen des Monarchen und des Parlaments.

Letzteres wird im niederländischen als „Staten Generaal“ bezeichnet und setzt sich aus zwei Kammern zusammen. Die erste Kammer besteht aus 75 Mitgliedern (Vertreter der Provinzparlamente), welche auf indirekten Weg gewählt werden. Die 150 Mitglieder der zweiten Kammer werden hingegen direkt für eine Amtszeit von vier Jahren gewählt (ebenso die Mitglieder der ersten Kammer). Die zweite Kammer ist vergleichbar mit dem deutschen Bundestag, welche die Funktion der Gesetzgebung (Legislative) mit übernimmt. Das heißt die Mitglieder der zweiten Kammer können neben der Regierung, zu der auch der König gehört, Gesetzesentwürfe einbringen. Dies ist den Mitgliedern der ersten Kammer nicht möglich. Die Gesetzesentwürfe werden zuerst in der zweiten Kammer beraten. Die erste Kammer hat danach nur ein Vetorecht, d.h. sie kann Gesetze nur in unveränderter Form annehmen oder verwerfen. Alle Gesetzesänderungen bedürfen aber immer der Zustimmung beider Kammern. Damit neue Gesetze in Kraft treten können, sind sie abschließend vom Monarchen zu unterzeichnen. Eine weiterführende Darstellung des staatlichen Systems der Niederlande oder der Regierungsbildung ist mit Blick auf das Thema der Untersuchung nicht erforderlich. Jedoch wird in den nachfolgenden Abschnitten vereinzelt (ggf. indirekt) auf gesetzgebende Prozesse eingegangen, insbesondere im Hinblick auf das Bau- und Planungsrecht. Letzteres soll unter diesem Abschnitt noch Berücksichtigung finden.

Das niederländische Bau- und Planungsrecht unterteilt sich - wie der Staatsaufbau - in drei

Ebenen: das Reich, die Provinzen und die Gemeinden. An oberster Stelle steht das Ministerium für Wohnen, Raumordnung und Umwelt, welches nationale Rahmenbedingungen festlegt. Diese werden dann auf der Ebene der Provinzen in einer umfassenden Regionalplanung berücksichtigt. Dabei werden auch Empfehlungen für die nachfolgende Stadtplanung erarbeitet. Die Stadtplanung selbst sowie die Erteilung von Baugenehmigungen liegen aber in den Händen der Gemeinden. Den Gemeinden stehen für die Stadtplanung zwei mögliche Instrumente zur Verfügung: der „structuurplan“ und der „bestemmingsplan“. Der „structuurplan“ kann mit dem deutschen Flächennutzungsplan verglichen werden, da er keine rechtsbindende Wirkung gegenüber Dritten hat und nur die allgemeine räumliche Entwicklung festlegt. Der „bestemmingsplan“ wird, wie der deutsche Bebauungsplan, für Teilgebiete erstellt und legt grundstücksgenau die zulässige Nutzung fest. Solche Pläne wirken rechtsverbindlich und bilden die Grundlage zur Prüfung von Bauanträgen. Besonderheit ist hier, dass ein aufgestellter „bestemmingsplan“ für die Dauer von 10 Jahren gilt und im Anschluss ggf. überarbeitet bzw. verlängert wird. Aber auch ohne Verlängerung bleibt der „bestemmingsplan“ rechtswirksam.

3.1.2, Indikatoren der niederländischen Wirtschaft:

Die wirtschaftliche Situation eines Landes wird durch viele Parameter bestimmt. Dies sind z.B. das Bruttoinlandsprodukt (BIP), die Erwerbs- und Arbeitslosenquote, die Inflation, das Verbrauchervertrauen, der Einzelhandelsumsatz, die Verschuldungsquote der privaten Haushalte etc. Mit Blick auf das Thema dieser Untersuchung erscheint eine differenzierte Erläuterung aller Parameter nicht angemessen. Es soll vielmehr ein Überblick über die Wirtschaftskraft der Niederlande gegeben werden.

Die Niederlande sind eine stark exportorientierte Volkswirtschaft mit sehr hohem Offenheitsgrad. Dies wird durch den Exportanteil belegt, der gemessen in Prozent am BIP rd. 80% beträgt. Zudem zählen die Niederlande regelmäßig zu den fünf größten Exportnationen der Welt (neben den USA, China, Deutschland und Japan). Dadurch besteht aber eine hohe Abhängigkeit von der weltwirtschaftlichen Gesamtsituation. Auch die wirtschaftliche Entwicklung der Partnerländer Deutschland, Belgien und Frankreich haben Einfluss auf die niederländische Volkswirtschaft. So betrug z.B. im Jahr 2012 der Umsatz im bilateralen Handel zwischen den Niederlanden und Deutschland rd. 158 Mrd. Euro. Ein weiterer wichtiger Wirtschaftszweig ist die Landwirtschaft. Die Niederlande sind nach den USA wertmäßig der größte landwirtschaftliche Exporteur der Welt.