

vdpPfandbriefAkademie-Seminar

Länderseminar Immobilienfinanzierung Niederlande

Berlin, 27. November 2024, 10:00 – 16:30

Ort:
Meliá Berlin
Friedrichstrasse 103
10117 Berlin

- Referenten**
- Siem-Jan Vos**, NL Real Estate B.V.
Katy Peetermans, Aareal Bank
Fedor Tanke, Baker McKenzie
Vincent van Werkhoven, Schaap Advocaten Notarissen
Martin Brambs, Deutsche Pfandbriefbank
- 09:30 – 10:00** **Empfang / Registrierung**
- 10:00 – 10:10** **Begrüßung und Einführung**
Ulrich Carl, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)
Mario Thurner, Center of Legal Competence (CLC)
- 10:10 – 10:55** **Die Entwicklung des Büro- und Logistikimmobilienmarktes in den Niederlanden**
Siem-Jan Vos (in deutscher Sprache)
- (i) Home-office
 - (ii) Marktentwicklungen Büroimmobilienmarkt in den Niederlanden
 - (iii) Marktentwicklungen Logistikimmobilienmarkt in den Niederlanden
 - (iv) Marktentwicklungen Data-Centers in den Niederlanden
 - (v) Moratorium Logistik- und Data-Center-Entwicklung
 - (vi) Bewertungen
 - (vii) Vorausschau
- 10:55 – 11:25** **Aktuelle Themen zur Indeckungnahme**
Katy Peetermans (in deutscher Sprache)

11:25 – 11:45 Kaffeepause

11:45 – 12:30 Aktuelle Themen zu Rechten an Immobilien, PV-Anlagen, Rang, Kollision

Vincent van Werkhoven (in deutscher Sprache)

- (i) Eigentumsrecht
- (ii) Erbbaurecht (*recht van erfpacht*)
- (iii) Bebauungsrecht (*recht van opstal*)
- (iv) Appartementrecht
- (v) Dienstbarkeit (*erfdienstbaarheid*)
- (vi) Rang und Kollision verschiedener dinglicher Rechte an Immobilien
- (vii) Casus

12:30 – 13:30 Mittagspause

13:30 – 14:10 Aktuelle Themen zu Sicherheiten und Restrukturierungsmaßnahmen

Fedor Tanke (in deutscher Sprache)

- (i) Combi-Bank-Hypothek-Pfandrecht
- (ii) Notarisverklärung und Pfandbriefquestionnaire
- (iii) Übertragungsverbote Forderungen
- (iv) Verpfändung von Bankkonten und Versicherungspolicen
- (v) Steuerrechtlicher-Bodenschutzarrest

14:10 – 14:40 Syndizierung

Fedor Tanke und *Martin Brambs* (in deutscher Sprache)

- (i) Syndizierung ohne Parallel Debt und ohne Refinanzierungsregister
- (ii) Gemeinschaftsregelung
- (iii) Parallel Debt – Problem und/oder Chance?
- (iv) Einsatzmöglichkeiten für das Refinanzierungsregister

14:40 – 15:20 Aktuelle Themen zur Immobilienfinanzierung und Restrukturierungsmaßnahmen

Fedor Tanke (in deutscher Sprache)

- (i) Moratorium (*surseance*), Insolvenzverfahren (*faillissement*) und private Insolvenzvergleichhomologation (*Wet Homologatie onderhands Akkoord – Whoa*)
- (ii) Abkühlungsfrist
- (iii) Zahlungsaufforderung, Anspruchsbestätigung und -reservierung, Kündigung
- (iv) Sicherheitenverwaltung (*beheerbeding*)
- (v) Mitteilung der Verpfändung an Dritte
- (vi) Verwertung
- (vii) Außergerichtlicher Vergleich
- (viii) Insolvenzverwalter, -kommissar und -kommission
- (ix) Actio Pauliana und Insolvenz
- (x) Ausschüttung eines Verwertungserlöses und Insolvenzüberschuss

15:20 – 15:40 **Kaffeepause**

15:40 – 16:10 **Aktuelle Gesetzesänderungen und -entwürfe: Energiezertifikat, Auskaufschutzregelung und Mietrecht**

Fedor Tanke (in deutscher Sprache)

- (i) Aktualisierung und Handhabung des C-Labels seit dem 1. Januar 2023 und des A-Labels ab dem 1. Januar 2030 für Bürogebäude
- (ii) Änderungen des Energielabels für Wohnungen
- (iii) Kennzeichnungspflicht für Einzelhandelsflächen
- (iv) Aktualisierung des Moratoriums für Solarparks und Data-Centers
- (v) Bewertung der Auskaufschutzregelung nach zwei Jahren
- (vi) Änderungen der Mietgesetzgebung:
 - a. Nijboer-Gesetz (*aus 2021, verlängert bis 2024, begrenzt Mieterhöhungen im freien Sektor. In den nächsten fünf Jahren dürfen Vermieter die Miete für bestehende Mietverhältnisse nur um den Lohnanstieg oder die Inflation plus einen Prozentpunkt erhöhen*)
 - b. Gute Vermietergesetz (*aus 2023, verpflichtet Vermieter, sich an strenge Standards zu halten, z. B. hinsichtlich der Höhe der Nebenkosten, aber auch in Bezug auf die Miete, die sie verlangen, und die Pflicht, den Mietvertrag immer schriftlich abzuschließen. Bei Verstößen werden (hohe) Geldstrafen verhängt*)
 - c. Gesetz über die Limitierung befristeter Mietverträge (*aus 2023, beendet die Möglichkeit, zweijährig befristete Mietverträge anzubieten. Verträge für bestimmte Zielgruppen, z. B. für Studentenwohnheime und Pflegeheime, können weiterhin befristet sein*)
 - d. Gesetz über erschwingliche Mieten (*aus 2024, noch nicht vom Senat verabschiedet; beschränkt die Mieten von Wohnungen mit 142 bis 186 Punkten nach dem Wohnungsbewertungssystem auf einen Höchstbetrag von 1.100 € pro Monat*)
 - e. Gesetz zur Kontrolle des öffentlichen Wohnungsbaus (*muss noch weiter erörtert werden; soll die Fähigkeit des Staates wiederherstellen, die geplante Bauoffensive zu lenken und nationale Prioritäten zu setzen, die dann regional umgesetzt und erforderlichenfalls zwingend auferlegt werden*)

16:10 – 16:30 **Resümee und Diskussion**

Ulrich Carl, Verband deutscher Pfandbriefbanken (vdp)

Mario Thurner, Center of Legal Competence (CLC)

Fedor Tanke, Baker McKenzie