

Regulierung für Ratings

Die EU plant Änderungen für Moody's & Co.
Folgen für Fondshäuser und Immobilienfirmen



Specials
Mipim und Energie

Exklusive Marktübersicht
Ausbildung in der Immobilienbranche

Vermieter und Verwalter
Rohrsanierungen in NRW gestoppt



Katze im Klarsichtbeutel



Im Vorhinein wissen, worauf man sich in Sachen Immobilien einlässt. Höchste Planungskompetenz und Ausführungsqualität integrieren. Kostensicherheit und Ressourcentransparenz nutzen. Für Eigentümer und Nutzer von Immobilien ist das oft eher Fiktion als Fakt.

Bilfinger Berger **one** ändert diese Spielregeln und macht aus Einschätzungen Gewissheit. Bilfinger Berger **one** ist eine völlig neue, integrierte und ganzheitliche Art, Immobilien zu denken. Bilfinger Berger **one** bündelt Fachkompetenzen von Planung bis Betrieb und eröffnet dem Eigentümer oder Nutzer eine neue Dimension von Planbarkeit, Wertschöpfung und Kosteneffizienz.

Und weil diese Transparenz zu konkreten Resultaten führt, wird ein positives, planbares Ergebnis vertraglich garantiert – wenn Sie wollen über den gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie!

Informieren Sie sich unter www.one.bilfinger.com



Real Estate Performance Guarantee

Vorsicht, einfach

Dirk Labusch, Chefredakteur



Liebe Leserinnen, liebe Leser,

das Geschäft der Rating-Agenturen (Seite 18) ist kompliziert. Das Einschlagen auf dieselben jedoch ist unbürokratisch möglich. Der Politiker, ganz Mensch, tendiert bisweilen zum Einfachen. Und kann in diesem Fall gar einer komplexen Hausfinanzierung den Schrecken nehmen. Schlägt sein Herz ganz schlicht, wird er leicht Opfer von Lobbyisten, die diffizile Zusammenhänge verkürzt erklären. So verkürzt, dass sich die Balken biegen. Nein, versimpeln ist nicht immer gut.

Die Drogeriekette Schlecker, die mit einfacher Firmenphilosophie Produkte für einfache Leute vertrieb, ist zwar pleite. Trotzdem geht der Trend gerade dort hin – zum Einfachen. Modular ist en vogue, im Bauen, in der Autoproduktion. Software wird intuitiv erklärt. Unternehmen versuchen verstärkt Strukturen zu entkomplizieren. Man propagiert, jede unterlassene Besprechung sei zielführend, alles Einfache gar nachhaltig. Aber muss so viel Vereinfachung nicht einen Haken haben? Wie kann sie funktionieren, wenn die Welt immer komplexer wird?

Wer pauschaliert, muss weglassen. Pauschalierer, die dabei nur das Unwesentliche streichen, sind die Ausnahme. Unter Verkäufern von Finanzprodukten, die diese als banal darstellen, um sie leichter abzusetzen, findet man sie nicht immer. Auch als im Boom ausländische Investmentgesellschaften den hiesigen Wohnungsmarkt so einfach erklärten, dass sie von Deutschlandfern viel Geld für ein Investment hier einwarben, geschah das nicht immer zum Vorteil der Anleger.

Bis hierhin ist dieser Text durchaus kompliziert. Doch ich will mit leichter Muse enden: Bei den Scope Investment Awards im Bereich Nachhaltigkeit war unter anderem die IVG nominiert worden. Nach der Nominierung erhielt man dort einen Anruf, in dem ein saftiger Druckkostenzuschuss eingefordert wurde. Die IVG lehnte ab. Gewonnen hat ein anderes Unternehmen. Nun könnte man ja denken, dass ... Aber – ich betone es – Vorsicht auch vor zu einfachen Schlüssen!

Ihr

epiqr®

Die Software
mit Bestand

Vor- merken!

facilitymanagement



Messe und Kongress
Frankfurt am Main, 06.–08.03.2012

Jetzt epiqr®
kennenlernen.

Besuchen Sie
uns auf
Stand B37!

Freude am intelligenten
Bestandsmanagement mit epiqr®!

Effiziente Wege bei der Instandhaltung von Immobilienbeständen verfolgen, heißt ganzheitlich denken, nachhaltig verbinden und wirtschaftlich handeln. Das schafft hochwertige Lebensräume und Platz für mehr Freude.



www.calcon.de

CalCon



Fraunhofer
eine Ausgründung des
IBP



18 Rating. Geschlossene und Offene Immobilienfonds werden von Agenturen künftig vorsichtiger bewertet werden.

Titelthema

Für Ratingagenturen soll es schärfere Regelungen geben. Die EU-Kommission plant, die Bewerter zukünftig auch für Fehlurteile haftbar zu machen. Das trifft auch die Immobilienbranche.

- 18 **Die Folgen.** Initiatoren geschlossener Immobilienbeteiligungsmodelle und Anbieter offener Immobilienfonds müssen sich darauf einstellen, dass ihre Produkte künftig vorsichtiger bewertet werden. Immobilienunternehmen könnten indes profitieren.
- 23 **Immobilienbewertungen.** Ertragswertverfahren oder Discounted Cash Flow-Methode? Welche Methode die bessere ist, darüber gehen die Meinungen seit Jahren auseinander. Dabei sind die Unterschiede zwischen beiden Verfahren marginal.



26 Euro-Turbulenzen. Folker Hellmeyer, Chefvolkswirt der Bremer Landesbank, teilt kräftig gegen die Eurogegner aus.

Szene

- 08 Karte des Monats. In einigen deutschen Regionen sind die Immobilienmärkte überhitzt
- 09 Kolumne. Abstieg der indirekten Immobilienanlagen
- 10 Trendbarometer. Deutsche Immobilien sind beliebter als vor der Finanzkrise

Finanzen, Markt + Management

Finanzinterview

- 26 Folker Hellmeyer, der Chefvolkswirt der Bremer Landesbank, glaubt auch weiterhin an den Euro

Von den Finanzgerichten

- 28 So beurteilen Gerichte Vorsteuerabzüge bei Photovoltaik-Anlagen
- 29 Urteile zu Schadensersatzzahlungen und steuerlicher Organschaft



40 Noch ganz dicht? Nordrhein-Westfalen ändert die Dichtheitsprüfung privater und gewerblicher Abwasserleitungen.

Graffiti

Manipulation

- 46 Die eine Hand weiß, was die andere tun soll
- 47 Centermanagement. Werbung und Verführung
- 48 Bilanzfälschung. Der frustrierte Visionär
- 50 Kampfkommunikation. Mieter- und Vermieterleid
- 51 Lobbyarbeit. Wenn Manipulation ethisch wird

Finanzen, Markt + Management

Marktübersicht

- 30 Ausbildungsmöglichkeiten in der Immobilienwirtschaft: Wie wird man was in der Branche?

Exklusive Umfrage

- 38 Wie beurteilen Immobilienmakler ihre Marketingchancen im Internet? Eine Umfrage

Alles dicht?

- 40 In Nordrhein-Westfalen steht die Prüfpflicht von Abwasserleitungen auf dem Prüfstand

Seniorenimmobilien

- 42 Der Markt rund um Pflegeheime und betreute Wohnanlagen boomt, auch auf der grünen Wiese

Elektronischer Rechnungsaustausch

- 44 Ohne Papier geht's auch



Seniorenimmobilien. Immer mehr werden im ländlichen Raum gebaut, wie das Anna-Müller-Haus in Bad Camberg.

Specials

Mipim 2012 – Warm-up zur Messe: Was gibt es Neues, was erwarten Veranstalter und Teilnehmer?

- 52 Bei der diesjährigen Mipim dreht sich vieles um die Themen Logistik und Baukontrolle
- 54 Grußwort zur 23. Auflage der Messe
- 56 Die letzten News kurz vor dem Startschuss
- 60 Eine besondere Ehre wird in diesem Jahr Deutschland zuteil: Die Bundesrepublik ist „Country of Honour“ der Mipim
- 66 Kurze Historie: Die Entwicklung der Mipim
- 68 Das erwarten die Veranstalter: Interview mit Filippo Rean, Direktor der Mipim und der Mipim Asia

Energiemanagement: Nur wenige Unternehmen sparen bislang professionell

- 72 Was genau versteht man eigentlich unter einem Energiemanagement? Da gibt es verschiedene Definitionen. Klar ist jedoch: Bislang verzichten die meisten Firmen darauf
- 73 Damit sich das ändert, will die Bundesregierung Anreize schaffen. Verpflichtet werden soll vorerst niemand
- 75 Vor moderner Technik scheuen die meisten Unternehmen noch zurück. Smart Meter sind bislang Fehlanzeige
- 76 Interview mit Stefan Schwan, Mitglied der Geschäftsleitung der Cofely Deutschland GmbH, über Möglichkeiten und Grenzen des Energiemanagements

Recht

Urteil des Monats

- 78 Bauliche Veränderungen: Das Stimmrecht des Eigentümers ist entscheidend

Rubriken

- | | |
|----------------------|-------------------------------------|
| 03 Editorial | 87 Impressum |
| 06 Online | 88 Termine |
| 16 RICS | 89 Unternehmen im Heft/
Vorschau |
| 17 Deutscher Verband | 90 Finale |
| 86 Bücher | |



Balkon. Sondereigentum verbietet Sondernutzungsrecht.

Wissen

News

Top-Themen

Online-Events

Marketplace

Newsletter

Immobilien-Wirtschaft

Aktuelle Ausgabe

Heftarchiv

Abonnement

Redaktion

Haufe Akademie

Haufe Community

Meine Kontaktseite

Meine Kontakte

Meine Nachrichten

Mitglieder

Forum

Gruppen

Online-Produkte

Neu im Februar www.haufe.de/immobilien

Top-Thema: Eigentümersammlung



Die erste Jahreshälfte ist Eigentümersammlungssaison. Eine gute Vorbereitung der Versammlung ist unerlässlich. Bei der Ladung und Durchführung gilt es einiges zu beachten. Lesen Sie in diesem Top-Thema, wie Sie die Eigentümersammlung sicher meistern.

Neue Downloads

Im Online-Bereich der „Immobilienwirtschaft“ finden Sie unsere Downloads zu den aktuellen Ausgaben. Dort können Sie alle im Heft angekündigten Arbeitshilfen und Marktübersichten herunterladen. Um den Online-Bereich zu erreichen, klicken Sie in der linken Navigationsleiste des Portals auf „Immobilienwirtschaft“.

Neue Downloads:

Teilnehmerliste Eigentümersammlung

Um die Beschlussfähigkeit der Eigentümersammlung zu prüfen und zu dokumentieren, sollte eine Teilnehmerliste ausgefüllt werden. Diese Arbeitshilfe gibt eine Anregung, wie eine solche Liste aussehen kann.

Haufe Online-Seminare:

Eigentümersammlung: So vermeiden Sie Marathon-Sitzungen Mi., 15. Februar 2012, 10 Uhr, 89 Euro. Zeit ist kostbar. Doch das scheint den einen oder anderen Eigentümer bei der Eigentümersammlung nicht zu interessieren. Dieses Online-Seminar zeigt, wie Sie als Verwalter die Versammlung nicht zu einer Marathon-Sitzung ausufern lassen. Referent: Michael Friedrich.

„BGH kompakt: Die wichtigsten Mietrechtsurteile im Überblick“ Mi., 22. Februar 2012, 14 Uhr, 89 Euro. Leicht verständlich werden Sie in diesem Online-Seminar über die wichtigsten Grundsatzurteile im Mietrecht informiert, die Vermieter und Verwalter kennen müssen. Ein Skript mit den Urteilen als Download ist inbegriffen. Referent: RA Thomas Hannemann.

Jetzt kennenlernen
und Vorteile sichern



Top-Thema: Rück- und Ausblick auf Europas Immobilienmärkte

Trotz Euro- und Staatsschuldenkrise: Deutsche Unternehmen und Konsumenten zeigen sich gelassen; Immobilieninvestments in Deutschland bleiben begehrt. Das Top-Thema bietet einen umfassenden Rück- und Ausblick auf Europas Immobilienmärkte, vor allem Deutschland.

In eigener Sache



Der Haufe eCampus ist gestartet. Die neue Karriere-Plattform bietet Studierenden der Immobilien- und Wohnungswirtschaft vielfältige Informationen. Die Karriere-Plattform begleitet umfassend nicht nur bei der Aus-, sondern auch bei der Weiterbildung und liefert wertvolle Tipps. Die eCampus-Blogger verraten aus erster Hand Experten-Tipps rund um die Themen Bewerbung und Karriere. Zudem erscheinen regelmäßig Fachartikel zu den Themen Immobilien, Personal, Steuern und Finance.

www.haufe.de/ecampus

„Wer leiten soll, muss (auch) lesen.
So ist das bei der Dr. Sasse AG.“

Die Geschäftsführer der Dr. Sasse AG



Das Fachmagazin für die gesamte Immobilienbranche:

Management | Entwicklung | Vermarktung | Finanzen | Recht

Jetzt testen und Prämie sichern:

☎ 0180/50 50 169*

*0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

🌐 www.immobilienvirtschaft.de

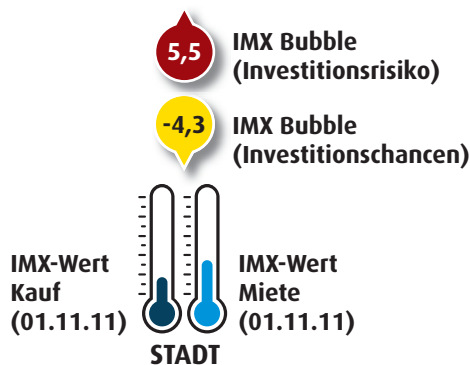


HAUFE.

Karte des Monats

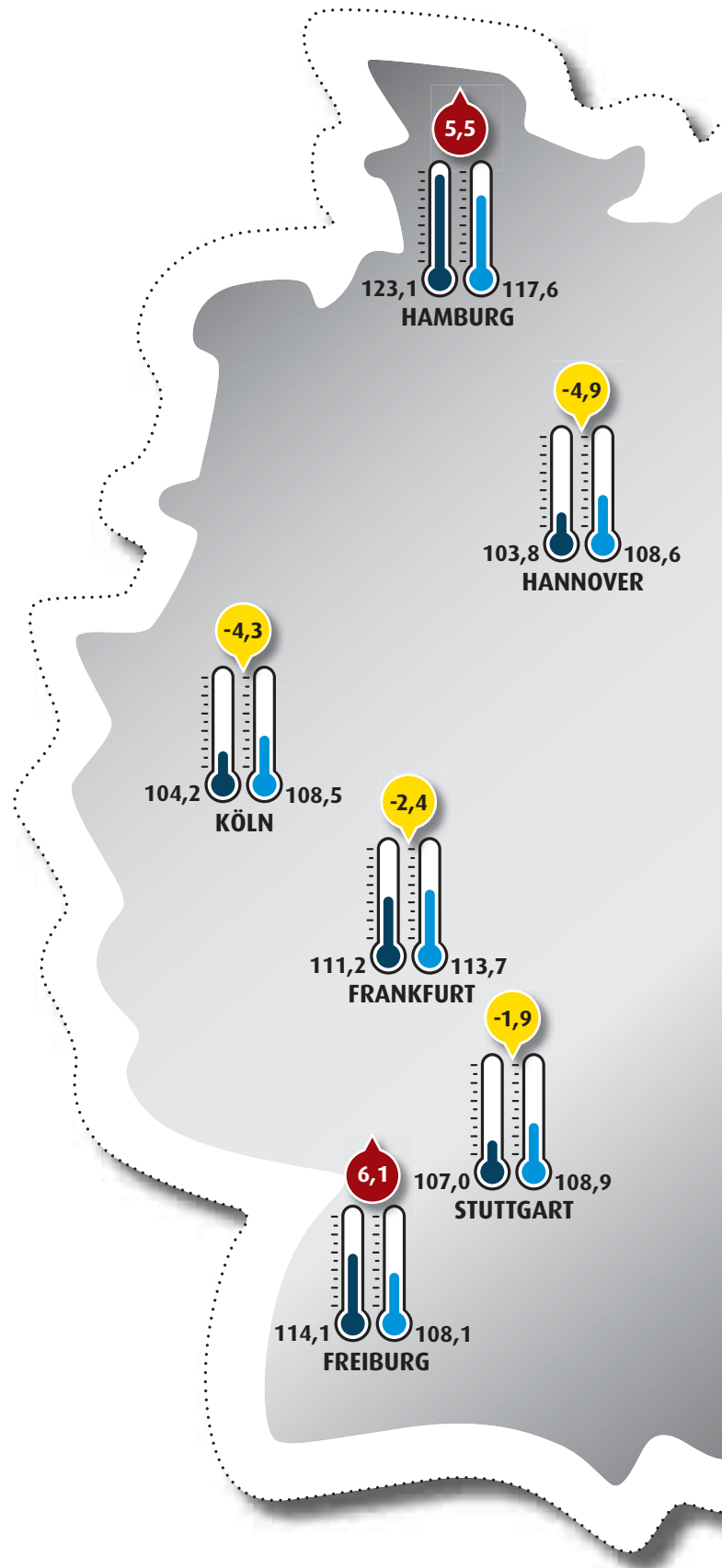
Wo die Märkte überhitzt sind

2011 gab es in Deutschland zwar keine Immobilienblase. Aber es gab regionale Märkte, die überhitzt waren – etwa in Süddeutschland und Hamburg. Gute Investitionschancen bieten sich vor allem im Osten, so der IS-Bubble-Indikator.



Zahlen gerundet (100 = März 2007)

Ein starkes Indiz für einen überhitzten Markt ist, wenn sich Wohnungspreise und -mieten unterschiedlich entwickeln. Wo dies im letzten Jahr passiert ist, zeigt der Bubble-Indikator von Immobilienscout24, der im vergangenen Jahr auf der Expo Real vorgestellt wurde. Die Idee ist, das Delta zwischen Kauf- und Mietpreisentwicklung zu berechnen. Die Annahme lautet: Wenn sich die Miet- und Kaufpreise identisch entwickeln, bleiben die Renditen stabil. Steigen die Kaufpreise stärker als die Mieten, kann das ein Signal für eine Preisübertreibung sein. Als Grundlage für die Berechnung dient der hedonische Angebotspreisindex IMX. Das Ergebnis zeigt: Vor allem in Süddeutschland, aber auch in Hamburg, treibt die hohe Nachfrage das Wachstum der Immobilienpreise weg von der Entwicklung des Mietpreisniveaus. Investitionschancen bieten vor allem die neuen Bundesländer, allen voran die Städte Leipzig und Dresden.



Kolumne



Frank Peter Unterreiner

Sippenhaft wegen Vertrauenskrise

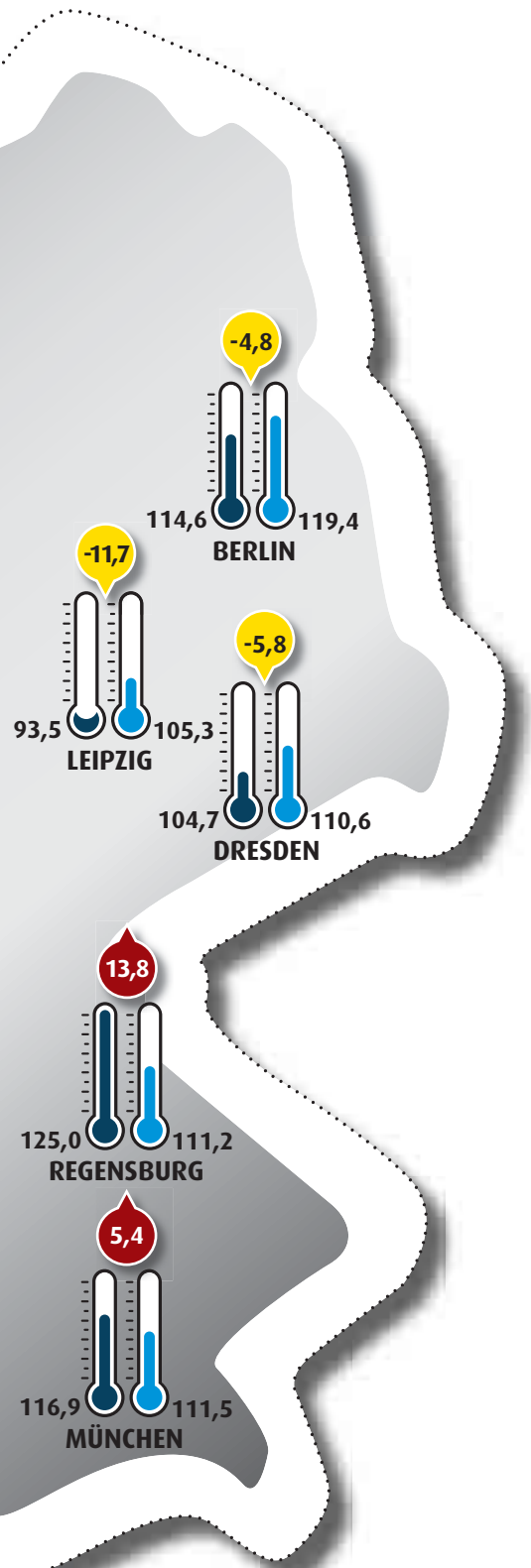
Die Eigentumswohnung und das Zinshaus als Kapitalanlage erleben eine Renaissance, während die indirekten Immobilienprodukte sich in der Krise befinden. Die Platzierungszahlen Geschlossener Immobilienfonds sind deutlich gesunken, der Reit führt weiterhin ein Schattendasein und die Kurse vieler anderer Immobilien-AG sind eingebrochen. Die Offenen Immobilienfonds haben ihren Nimbus als mündelsichere Anlage weitgehend eingebüßt, die Abwicklung einiger von ihnen wird weiterhin am Image der gesamten Produktgattung kratzen. Erst jüngst wurde ein wichtiger Dachfonds aufgelöst, der überwiegend in Offene Immobilienfonds investiert. Da ist es nur ein geringer Trost, dass es vielen anderen Anlageprodukten ähnlich geht: Der Dax gefallen, Schiffsfonds in schwerster See, Solarfonds neuerdings auf der Schattenseite der Anlegergunst, ausländische Staatsanleihen großteils risikobehaftet und deutsche mit nur minimalster Verzinsung.

Die Anleger möchten nicht mehr von den Versprechungen, dem Erfolg oder Misserfolg eines Anbieters abhängig sein. Die Direktanlage wird hier als sicherer empfunden, der einzelne Käufer ist Herr des Geschehens, ob die Investition sicherer und rentierlicher ist, muss er jedoch erst unter Beweis stellen. Die indirekten Immobilienanlagen hingegen befinden sich in einer Vertrauenskrise, ihre erfolgreichen Anbieter – die es unverändert gibt – werden in Sippenhaft genommen. So haben selbst die Offenen Immobilienfonds bis Ende November insgesamt 866 Millionen Euro Zuflüsse zu verzeichnen. Einzelne Offene Fonds sind so erfolgreich, dass die Initiatoren von der Einwerbung weiterer Mittel absehen müssen, da sie die Gelder so schnell am Markt nicht unterbringen können. Andere Anbieter wenden sich vom privaten Anleger ab und dem institutionellen Investor zu. Der Zustand der Branche ist also differenzierter als das Bild, welches sie nach außen abgibt. Es ist keine leichte Aufgabe für den einzelnen Anbieter, sich hier zu behaupten. Er muss eine Doppelstrategie fahren: Sein individuelles Profil stärken und gleichzeitig am Image des Produkts insgesamt arbeiten.

NEUER NAME

Aus King Sturge wird Deutsche-Hypo-Index

Der Immobilienkonjunktur-Index für Deutschland hat einen neuen Namen: Von jetzt an wird er von der Deutschen Hypothekbank veröffentlicht und heißt fortan Deutsche-Hypo-Index. Basis für den Immobilienkonjunktur-Index ist auch weiterhin eine monatliche Befragung von knapp 1.200 Akteuren. Der Index existiert seit dem Jahr 2008 und wurde von Anfang an von BulwienGesa erhoben. Zuletzt wurde er unter der Marke King Sturge veröffentlicht.



Datenmaterial: Immobilienscout24
Grafik: Immobilienwirtschaft



Düsseldorfer Kö. So sieht ein Top-Einzelhandelsstandort aus.

E & Y-Trendbarometer

Deutsche Immobilien beliebter als vor der Krise

Die Staatsschuldenkrise tangiert den Immobilienstandort Deutschland kaum: Deutsche Immobilien sind sogar noch attraktiver als zuvor. Dies ist ein Ergebnis des Trendbarometers Immobilien-Investmentmarkt 2012 von Ernst & Young (E&Y).

Sowohl absolut als auch im europäischen Vergleich schätzen 99 Prozent der befragten Akteure den deutschen Markt als attraktiv ein. Besonders deutsche Wohn- und Einzelhandelsimmobilien erfreuen sich ungebrochener Beliebtheit bei allen befragten Investoren. Insgesamt nahmen rund 540 Unternehmen und Investoren an der Befragung teil. Die gute Stimmung zeigt sich laut Ernst & Young unter anderem bei der Preisentwicklung der favorisierten Segmente: Das sind Einzelhandels- und Wohnimmobilien in guten Lagen. Ebenfalls positiv schätzten die Befragten die Aussichten für An- und Verkaufstätigkeiten im Jahr 2012 ein.

Demnach wird das Transaktionsvolumen für Gewerbe- und Wohninvestments etwa dem Vorjahresniveau entsprechen, also rund 28 Milliarden Euro. Eine knappe Mehrheit von 56 Prozent der Befragten erwartet hierzulande zudem ein steigendes Transaktionsvolumen. Kein anderes Land habe ähnlich gut abgeschnitten, teilt Ernst & Young mit. Wie die Studie zeigt, ist der Investmentfokus in Deutschland klar umrissen: Während Büroimmobilien nur für 14 Prozent der Befragten interessant sind, legen rund 51 Prozent einen starken Fokus auf Einzelhandelsimmobilien. Bei Wohnimmobilien sind es sogar 69 Prozent der Befragten. Der Standort Berlin erhält für Wohninvestments 2012 die höchste Zustimmung. Bei Einzelhandelsinvestments favorisieren die Befragten Düsseldorf und Köln, während Frankfurt und München bei den Büroinvestoren vorn liegen.

ZENTRALER IMMOBILIEN AUSSCHUSS ZIA begrüßt 150. Mitglied

Der Zentrale Immobilien Ausschuss hat mit der Real I.S. Gruppe, der Prime Office REIT-AG und der InterContinental Hotels Group drei weitere Mitglieder hinzugewonnen. Damit vertritt der ZIA 150 Unternehmen und Verbände. Andreas Mattner, Präsident des ZIA, hofft, damit dem Ziel näher zu kommen, alle namhaften Player der Immobilienbranche zu vertreten.

MODERNISIERUNGEN

Hauseigentümer investieren 95 Milliarden Euro

Private Hauseigentümer haben 2010 für 95 Milliarden Euro modernisiert. Mit 85 Prozent dieser Mittel wurden Teilmodernisierungen finanziert. Darauf macht die Eigentümerschutz-Gemeinschaft Haus & Grund Deutschland unter Hinweis auf eine aktuelle Studie des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung aufmerksam. Haus & Grund-Präsident Rolf Kornemann fordert, diese Zahlen bei der anstehenden letzten Verhandlungsrunde zwischen Bundestag und Bundesrat zur steuerlichen Förderung von Gebäudesanierungen zu berücksichtigen: „Die privaten Hauseigentümer investieren bereits enorm viel Geld, um ihre Immobilien energetisch zu modernisieren. Wer noch mehr Klimaschutz im Bestand möchte, muss Teilsanierungen unterstützen. Für Vollsanierungen fehlen privaten Eigentümern die finanziellen Mittel.“



Lichtdurchflutet: Große Fenster schaffen neuen Wohnkomfort.

MARKETING**Start für Immobilien-Marketing-Award 2012**

Die einzige Professur für Immobilienmarketing an einer deutschen Hochschule zeichnet auch im Jahr 2012 herausragende Marketingkampagnen in der Immobilienwirtschaft aus. Professor Dr. Stephan Kippes von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen organisiert den Immobilien-Marketing-Award. Er wird auf der Expo Real im Oktober vergeben.

Einsendeschluss ist der 15. Mai. Teilnehmen können Makler, Bauträger, Verwalter und Dienstleister. Weiterführende Informationen unter www.hfwu.de/de/immobilien-marketing-award/

MEHR SHOPPING-CENTER**mfi erhöht Eigenkapital um 105 Millionen Euro**

Mit dem Ziel, den Bestand an Shopping Centern weiter aufzubauen, hat die mfi Management für Immobilien AG die Eigenkapitalbasis zum Jahreswechsel 2011/12 um weitere 105 Millionen auf nun insgesamt rund 340 Millionen Euro erhöht. Es ist die dritte signifikante Kapitalerhöhung der mfi innerhalb eines Jahres. Das Essener Unternehmen betreibt derzeit 24 Arcaden und Center für institutionelle Investoren und will im eigenen Bestand bis zum Jahr 2014 sechs weitere Projekte mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von 1,2 Milliarden Euro entwickeln.

SOLARENERGIE**Förderung soll ab Juli gekürzt werden**

Die Förderungen für Solarenergie werden ab Juli weiter gekürzt. Wie die Bundesnetzagentur mitteilt, soll es zu einer Senkung von mindestens zwölf Prozent kommen. Wahrscheinlich sei aber sogar eine automatische Absenkung der Förderung um 15 Prozent. Mit rund 7.500 Megawatt wurden im Jahr 2011 so viele Anlagen wie nie zuvor gemeldet – der Dezember war dabei bei neuen Solaranlagen der bisher stärkste Monat aller Zeiten. Als Grund wird unter anderem angeführt, dass es zum Januar bereits eine Förderkürzung um 15 Prozent gab.



Künftig wird es weniger Solardächer geben.

SCHROTTIMMOBILIEN-PROZESS**Bestandsaufnahme ist geplant**

Im sogenannten Schrottimmobiliensprozess ist nach eineinhalb Jahren eine Bestandsaufnahme vor dem Landgericht Darmstadt geplant. Wie die Frankfurter Rundschau berichtet, wollen Wirtschaftsstrafkammer, Staatsanwaltschaft und Verteidigung demnächst darüber sprechen, wie der Mammutprozess um Millionen-Betrügereien mit wertlosen Immobilien gegen zehn Angeklagte wei-

tergehen soll. Kreditinstitute sollen rund 14,3 Millionen Euro ausgezahlt haben, so die Feststellung beim Prozessauftakt im August 2010. Im kleineren Teil des Verfahrens waren im April vergangenen Jahres vier Angeklagte im Alter zwischen 32 und 51 Jahren zu Haftstrafen auf Bewährung verurteilt worden. Der größere Teil des Prozesses gegen zehn Angeklagte ging weiter.

**Lokale Expertise,
die wegweisend ist.**

Besuchen Sie uns auf der
MIPIM, Stand R 33.09



Big Ben, London

Jeder Immobilienmarkt ist anders. Als international erfahrene Spezialbank führen wir Sie durch das Labyrinth der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Mit lokaler Präsenz und regionaler Expertise entwickeln wir für Sie intelligente Lösungen.

**EURO
HYPO**

DREI-JAHRES-HOCH

Büromärkte legen deutlich zu

Nach einer Untersuchung des Immobiliendienstleisters Savills erreichten die fünf größten deutschen Büromärkte, Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München, 2011 ein Drei-Jahres-Hoch beim Flächenumsatz. Die Leerstandsquoten sind überwiegend rückläufig: Sie liegen im Mittel bei knapp zehn Prozent. Insgesamt summierte sich der Flächenumsatz auf etwa 2,85 Millionen Quadratmeter und erreichte damit knapp das im Jahr 2008 erzielte Niveau. Gegenüber dem Jahr 2010 betrug das Umsatzplus nahezu sieben Prozent. Den größten Umsatzzuwachs konnte München vorweisen, wo der Flächenumsatz um mehr

als 40 Prozent auf 850.000 Quadratmeter stieg. Nach einer Studie von BNP Paribas Real Estate legte der Münchener Büromarkt 2011 sogar um 47 Prozent zu und erzielte damit das zweitbeste Resultat aller Zeiten. In Hamburg lag das Plus laut Savills bei zehn Prozent. Einen geringfügigen Rückgang gab es indes in Berlin zu verzeichnen (minus drei Prozent), Frankfurt verbuchte ein Minus von 13 Prozent. Düsseldorf, im vergangenen Jahr noch der Sieger in dieser Kategorie, musste den größten Umsatzrückgang hinnehmen (minus 16 Prozent). Die vitale Flächennachfrage bei zugleich relativ niedrigen Flächenfertigstellungsvolumina führte mit Ausnahme Düsseldorfs in allen Märkten zu einem Leerstandsabbau. In Düsseldorf blieb die Leerstandsquote im Jahresvergleich unverändert, in allen anderen Märkten ging sie zurück. Im Mittel über alle fünf Standorte lag sie zum Jahresende 2011 bei knapp zehn Prozent, was einem Gesamtleerstand von fast 6,7 Millionen Quadratmetern entspricht. Für 2012 rechnet Savills damit, dass die Flächennachfrage spätestens im zweiten Halbjahr rückläufig sein wird, wenngleich auf hohem Niveau.

Nachhaltig sollte es sein.

Wie das Broadwayoffice Düsseldorf



HANDLUNGSANWEISUNGEN

RICS stellt TDD-Leitlinien vor

Die RICS – Royal Institution of Chartered Surveyors hat Leitlinien für Technische Due-Diligence (TDD)-Prüfungen veröffentlicht. Darin sind etwa Handlungsanweisungen für die technische Zustandsprüfung enthalten. Außerdem ist auch die Feststellung von Chancen und Risiken sowie die Identifizierung von Mängeln und den damit verbundenen Kosten bei Immobilientransaktionen enthalten. Der Leitfaden legt einheitliche Standards für die Technische Due Diligence fest. Die RICS will mit der Publikation einen besseren Schutz für Immobilienkäufer in Europa erreichen. Nach wie vor gelten in den einzelnen Ländern der EU zum Teil unterschiedliche Regelungen. Ziel ist es, dadurch für den Käufer einen möglichen Reparatur- und Instandhaltungsstau genau verifizieren zu können.

CIMMIT 2012

Immobiliendeutschland stärker als Resteuropa

„Wer in Deutschland Angst vor Inflation hat, hat auch Angst im Stau vor einer Radarfalle“, spitzt Stefan Schilbe, Chefvolkswirt von HSBC Trinkaus auf der Jahresauftaktveranstaltung CIMMIT seine Einschätzung der gesamtwirtschaftlichen Lage zu. Der Eurozone allerdings stehe 2012 eine Rezession bevor. Um ein Prozent, so Schilbes Erwartung in Frankfurt am Main, werde darin das Bruttoinlandsprodukt sinken. Der Grund dafür seien vor allem die negativen Entwicklungen in Italien, Spanien und Portugal. Deutschland werde noch am wenigsten betroffen sein. Bei einem weiterhin schwachen Euro sei sogar eine Erholung ab der zweiten Jahreshälfte 2012 möglich. Allerdings steige im Euroraum auch das Risiko für eine Kreditklemme. Auch hiervon sei Deutschland aufgrund des hohen Konsumentenvertrauens und des Anstiegs der Immobilienpreise jedoch in diesem Jahr kaum betroffen. Andreas Quint, Head of Corporate Finance bei Jones Lang Lasalle, sieht allerdings durch die fast ausschließliche Nachfrage nach Core-Immobilien eine weiter abnehmende Rendite im Büroimmobiliensegment. Für risikoreichere Strategien hat auch er geringere Krediterwartungen. Einen Teil des Geschäfts in Deutschland werde das „Fluchtgeld aus dem Süden“ tragen.

Fazit der Tagung: Für Deutschlands Immobiliengeschäft sieht es im laufenden Jahr zwar besser aus als für Resteuropa, doch ein Aufschwung ist in 2012 auch hierzulande nicht in Sicht.



130 Teilnehmer diskutierten auf der CIMMIT die Aussichten für das Jahr 2012.

PLASSMANN'S BAUSTELLE



Hotel Mama – Gute-Nacht-Geschichte. Bei der Mutter zu wohnen ist für junge Erwachsene weiterhin eine Option. Vor allem für Söhne: Im Jahr 2010 wohnten in Deutschland 71 Prozent der bis 24-jährigen Männer noch bei den Eltern, wie das Statistische Bundesamt in Wiesbaden berichtet. Töchter werden viel früher flügge.

VERGLEICH GESCHLOSSEN

Deutsche Wohnen und RREEF einigen sich

Die Deutsche Wohnen hat einen jahrelangen Rechtsstreit gegen RREEF Management beigelegt: Die Parteien einigten sich über den Verlustausgleich für frühere Geschäftsjahre auf einen gerichtlichen Vergleich. RREEF wird der Gesellschaft nach Mitteilung des Gerichts 20 Millionen Euro zahlen. Die Kosten des Rechtsstreits werden gegeneinander aufgehoben. Zwischen RREEF und der Gesellschaft bestand bis Mitte 2006 ein Beherrschungsvertrag. Die beiden Parteien waren sich uneinig, ob die Verluste dieser Geschäftsjahre (insgesamt 63 Millionen Euro) durch die bei der Aufstellung der Jahresabschlüsse zugunsten des Bilanzgewinns verbuchten Entnahmen aus der Kapitalrücklage der Gesellschaft aktienrechtlich wirksam ausgeglichen wurden. Der jetzt geschlossene Vergleich wird wirksam, wenn die Aktionäre der Gesellschaft in der Hauptversammlung durch einen Sonderbeschluss zustimmen.

F+B-MIETSPIEGELINDEX

Mieten stiegen weniger als erwartet

Die Bestandsmieten in Deutschland sind in diesem Jahr nur moderat gestiegen – und damit weniger als erwartet. Zu diesem Ergebnis kommt der F+B-Mietspiegelindex 2011. Demnach stieg die durchschnittliche Miete 2011 im Vergleich zum Vorjahr um lediglich ein Prozent. Allerdings gibt es deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Regionen: In Nord- und Ostdeutschland beobachtete F+B eine überdurchschnittliche Mietsteigerung von 2,2 und 1,3 Prozent, in Bayern hingegen nur einen Anstieg von 0,5 Prozent. Wie schon 2010 führt München den Mietspiegelindex an. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 9,58 Euro pro Quadratmeter müssen Mieter in München 59 Prozent mehr für ihre Wohnung bezahlen als im Bundesdurchschnitt. Auch im Raum Stuttgart liegen die Mieten über dem Bundesdurchschnitt. Weit unter dem Bundesdurchschnitt von 6,04 Euro pro Quadratmeter liegen die meisten erfassten ostdeutschen Städte.

Lokale Expertise,
die wegweisend ist.

Besuchen Sie uns auf der
MIPIM, Stand R33.09



Jeder Immobilienmarkt ist anders. Als international erfahrene Spezialbank führen wir Sie durch das Labyrinth der gewerblichen Immobilienfinanzierung. Mit lokaler Präsenz und regionaler Expertise entwickeln wir für Sie intelligente Lösungen.

**EURO
HYPO**



KÖPFE

„Stell dich den Realitäten, auch wenn es unbequem ist, und sprich alles offen aus, auch wenn es schmerzt.“

Jack Welch, amerikanischer Topmanager



Günter Loder



Markus Kraft



Ute Ebers



Stefan Strubelt



Dirk Tönges



Michael Haupt

Günter Loder ist Geschäftsführer bei Patrizia

Günter Loder ist seit dem 1. Januar 2012 neuer Geschäftsführer der Patrizia Wohnen GmbH. Er wird für den Bereich Wohnungsprivatisierung verantwortlich sein. Der 50-jährige tritt die Nachfolge von Werner Gorny an, der altersbedingt aus der Geschäftsführung ausscheidet. Fortan besteht die Geschäftsführung damit aus den Geschäftsführern Loder (Wohnungsprivatisierung) und Dr. Pamela Hoerr MRICS (Asset-Management). Loder ist seit neun Jahren für die Patrizia tätig.

Marcus Kraft Mitglied des Vorstands der ZBI

Marcus Kraft ist seit Jahresbeginn Mitglied des Vorstands der ZBI AG und dort für die Bereiche Vertrieb und Marketing verantwortlich. Gleichzeitig bleibt der Immobilienökonom Geschäftsführer der ZBI Vertriebs GmbH. Kraft ist seit Mitte 2010 bei der ZBI AG. Zuvor verantwortete er führende Positionen in der Immobilien- und Bankenwirtschaft. Neben seinen beruflichen Tätigkeiten ist Kraft Lehrbeauftragter an der International Real Estate

Business School (IREBS) in Regensburg und an der EBS Business School in Wiesbaden sowie Mentor an der Ludwig-Maximilians-Universität in München.

Ute Ebers leitet Unternehmenskommunikation bei Techem

Ute Ebers übernimmt als Head of Corporate Communications die Leitung der Unternehmenskommunikation bei Techem. Die 44-jährige tritt die Nachfolge von Jens Christmann an und verstärkt das Team um Cornelia Müller, Head of Corporate Marketing and Communications. Ebers blickt auf eine langjährige Kommunikationserfahrung in der IT-Branche zurück.

Dirk Tönges neuer Sprecher der Geschäftsführung bei Treureal

Bei der Treureal GmbH hat Wolfgang Wingendorf (59) die Aufgabe des Sprechers der Geschäftsführung zum Januar 2012 an Dirk Tönges übergeben. Zusätzlich tritt Andreas Bahr, Gesellschafter der Treureal, in die dann dreiköpfige Geschäftsführung ein. Wingendorf und Bahr gehörten zur ersten

Geschäftsführer-Generation des 1990 gegründeten Unternehmens. Dirk Tönges, Diplom-Ingenieur Umweltechnik (FH) und Immobilien-Ökonom, arbeitet seit 1997 für die Treureal.

Stefan Strubelt neues Vorstandsmitglied der AVW Immobilien AG

Stefan Strubelt ist seit dem 1. Januar 2012 Vorstandsmitglied der AVW Immobilien AG. Der AVW-Aufsichtsrat hat den 46-jährigen Diplom-Ingenieur (FH) neben Willy Koch (Vorsitzender) zum weiteren Vorstand der Gesellschaft bestellt. Strubelt verantwortet die Bereiche Bau und Projektentwicklung, für die er bereits seit seinem Eintritt in die AVW zum 1. Juni 2011 als Technischer Leiter zuständig ist.

Michael Haupt ist neuer CEO der JK Wohnbau

Der Aufsichtsrat der JK Wohnbau AG hat Michael Haupt im Februar 2012 zum neuen CEO der Gesellschaft bestellt. Der bisherige Vorstandsvorsitzende Dr. Josef Kastenberger hat das Unternehmen verlassen. Der 52-jährige Haupt ist seit rund 25 Jahren in der Immo-

bilienbranche tätig, zuletzt als Geschäftsführer und Country-Manager der deutschen Niederlassung von Bouwfonds REIM.

Martin Rohr hat Hochtief verlassen

Dr. Martin Rohr, Mitglied des Vorstands der Hochtief AG, hat von seinem vertraglichen Sonderkündigungsrecht Gebrauch gemacht und ist zum Jahresende aus dem Vorstand ausgeschieden. Der Schritt erfolge aus Gründen seiner persönlichen Lebensplanung, teilt das Unternehmen mit. Die Verantwortlichkeit von Rohrs werden bis zur Benennung eines neuen Chief-Operating-Officers (COO) vom Chief-Financial-Officer (CFO) Peter Sassenfeld übernommen. Über die Nachfolge soll zeitnah entschieden werden.

Manfred Kronas weiterer Geschäftsführer von GRR

Die GRR Real Estate Management GmbH (GRR REM) hat Manfred Kronas mit Wirkung zum 1. Januar 2012 zum weiteren Geschäftsführer ernannt. Kronas ist seit dem Jahr 2008 bei GRR und verantwortete zuletzt als Prokurist und



Manfred Kronas



Peter Rösler



Franz Meiers

Finance-Manager das komplette Finanzierungsgeschäft und das Neukundengeschäft der GRR REM. Nun soll er zusammen mit der Vorsitzenden der Geschäftsführung, Susanne Klaußner MRICS, die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens und die Neukundengewinnung weiter vorantreiben. Gleichzeitig hat die GRR Real Estate Management Dr. Matthias Hubert aus der Geschäftsführung entlassen. Er wird sich ab dem Jahr 2012 voll auf seine Aufgaben als COO in der Sontowski & Partner Gruppe konzentrieren.

Peter Rösler im Aufsichtsrat der BNP Paribas Real Estate

Peter Rösler, bisher Vorsitzender der Geschäftsführung, ist seit dem 1. Januar 2012 in den neu gegründeten Aufsichtsrat der BNP Paribas Real Estate Deutschland gewechselt. Gleichzeitig scheidet er aus der operativen Geschäftsführung aus. Piotr Bienkowski rückt in die Position des Vorsitzenden der Geschäftsführung von BNP Paribas Real Estate Deutschland auf. Darüber hinaus wurden Andreas Völker und Marcus Zorn in die Holding-Geschäftsführung berufen.

Franz Meiers ist Präsident der BVLEG

Franz Meiers, Geschäftsführer von NRW.Urban, ist neuer Präsident der Bundesvereinigung der Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften (BVLEG). Für die nächsten zwei Jahre wird der 55-jährige die Interessen der Mitgliedsunternehmen in den verschiedenen Bereichen der Stadtentwicklung auf Bundesebene vertreten. In seiner Funktion als Präsident der Bundesvereinigung wird Franz Meiers zudem den Vorsitz des Ausschusses Stadtentwicklung des ZIA Zentraler Immobilien Ausschuss e.V. übernehmen. Vizepräsidentin ist Petra Menzel (59), Geschäftsführerin der LBBW Kommunalentwicklung.

Elmar Wirths leitet neuen Savills-Standort in Köln

Der Immobiliendienstleister Savills hat seit Januar eine Niederlassung in Köln. Das dort tätige fünfköpfige Team kommt geschlossen von BNP Paribas Real Estate. Elmar Wirths wird den neuen Standort verantwortlich leiten. Wirths (41) war zuletzt verantwortlich für den Neuaufbau des Industrial-Services-Teams NRW der BNP Paribas Real Estate GmbH.

ECE-GRÜNDER IST TOT Werner Otto starb in Berlin



Ist mit 102 Jahren gestorben:
Der Unternehmer Werner Otto.

Der Hamburger Unternehmer Werner Otto, Gründer des Otto-Versandhandels und des Shopping-Center-Entwicklers ECE, ist tot. Er starb am 21. Dezember im Alter von 102 Jahren in Berlin. Werner Otto gehörte zu den letzten noch lebenden Wirtschaftspionieren der Nachkriegszeit. Am 13. August 1909 in Seelow (Mark Brandenburg) als Sohn eines Kaufmanns geboren, kam er nach dem Krieg als Flüchtling mit seiner Familie nach Hamburg. Dort gründete er zunächst eine Schuhfabrik. Als diese nicht mehr lief, weil durch die Aufhebung der Zonengrenzen Ware aus den traditionell in Südwestdeutschland beheimateten Schuhfabriken auf den Markt kam, hatte Werner Otto die Idee, Schuhe zu verkaufen, die andere produziert haben. Und zwar im Versandhandel. Mit 6.000 Mark Startkapital und vier Mitarbeitern begann im Jahr 1949 die Erfolgsgeschichte, aus der mit der Otto Group die größte Versandhandelsgruppe der Welt hervorging. Ab dem Jahr 1965 baute Werner Otto mit der ECE ein weiteres Unternehmen auf – wirtschaftlich und personell unabhängig vom Versandhandelsunternehmen: Die Entwicklungs-, Bauträger- und Managementgesellschaft für Einkaufs-Center in Europa baut neben Shopping-Centern Bürohäuser, Logistikzentren und sonstige gewerbliche Großimmobilien. Seit dem Jahr 2000 ist Werner Ottos jüngster Sohn Alexander Chef der ECE.



www.ricseurope.eu/deutschland

Peter Parlasca FRICS, Trier

Der Bereich Wohnen ist der wichtigste Verwendungszweck innerhalb des Konsums privater Haushalte in Europa. Im Jahr 2010 wurden in der Europäischen Union über 1.600 Milliarden Euro für Wohnzwecke konsumiert. Dies entspricht mehr als 23 Prozent des gesamten Konsums. Im Jahr 2000 waren es nur 20 Prozent. Für Deutschland lagen die Zahlen im Jahr 2010 sogar bei nahezu 25 Prozent, zehn Jahre zuvor waren es knapp 23 Prozent.

Die wichtigsten Komponenten des Konsums für Wohnzwecke in Europa sind „unterstellte Mieten“, die den Bereich des selbst genutzten Wohnens abbilden, mit knapp zwölf Prozent, gefolgt von Wasser, Elektrizität und Gas mit sechs Prozent, reguläre Instandhaltung und Reparatur der Wohnung (1,3 Prozent). Im europäischen Aggregat entfallen auf gezahlte Mieten 4,2 Prozent. Die Vergleichszahlen für Deutschland betragen knapp zehn Prozent für das



Peter Parlasca FRICS

arbeitet in der Generaldirektion Eurostat der Europäischen Kommission in Luxemburg. Zusammen mit RICS Europe hat er beim International Housing Summit im November 2011 in Rotterdam seine Studie „The Housing sector – Household Consumption From a European Perspective“ vorgestellt. Der Artikel gibt seine eigene Meinung wieder, die nicht notwendigerweise mit den Ansichten der Europäischen Kommission übereinstimmt.

Wohnen wird in Europa immer wichtiger

Neue Studie. Rund ein Viertel der Konsumausgaben fließen in Europa in den Bereich Wohnen. Zwischen den verschiedenen Staaten der EU gibt es jedoch beträchtliche Unterschiede.

selbst genutzte Wohnen, jeweils rund sieben Prozent für Mietausgaben sowie für Wasser, Elektrizität, Gas und 0,7 Prozent für den Unterhalt der Wohnung.

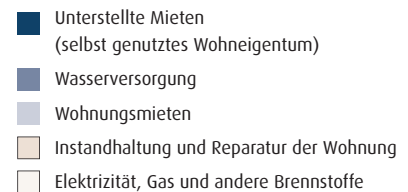
Der Anteil des Wohnkonsums an den Konsumausgaben insgesamt schwankt stark innerhalb der einzelnen Mitgliedsstaaten der EU (zwischen 13 und 29 Prozent), was die unterschiedlichen Strukturen der Wohnungsmärkte widerspiegelt.

Die Analyse führt zu drei Schlussfolgerungen

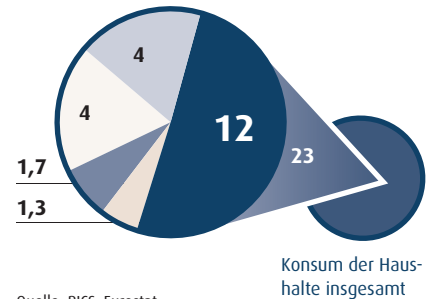
- › 1. Im letzten Jahrzehnt hat der Anteil der privaten Konsumausgaben, der auf das Wohnen entfällt, in Europa zugenommen. Mitbedingt durch steigende Einkommen entwickelte sich dieser Bereich in einer wachsenden Zahl von EU-Mitgliedsstaaten zum wichtigsten Verwendungszweck innerhalb des privaten Konsums. Der für das Wohnen ausgegebene Teil der Konsumausgaben war in Staaten mit höherem Einkommensniveau pro Kopf tendenziell höher als in den übrigen Staaten.
- › 2. Der Bedeutungsgewinn des Verwendungszwecks Wohnen hatte seine Ursache hauptsächlich in gestiegenem Wohnkonsum im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums. Dagegen blieb der Anteil der Mietausgaben auf Ebene der EU stabil. Unterschiede in den einzelnen europäischen Staaten sind nicht durch Einkommensunterschiede erklärbar, sondern reflektieren eher verschiedene Strukturen der Wohnungsmärkte in Europa.
- › 3. Die Mietentwicklung differiert erheblich zwischen den einzelnen Staaten.

Konsumverhalten 2010 EU

Konsum privater Haushalte in Prozent ihres Konsums insgesamt.



Angaben in Prozent.



Quelle: RICS, Eurostat

Die Studie „The Housing sector – Household Consumption From a European Perspective“ ist in der Reihe „RICS Research“ erschienen und steht zum Download unter www.ricseurope.eu/de zur Verfügung.

Deutschland verzeichnete im letzten Jahrzehnt sehr niedrige Mietsteigerungen bezogen auf den gesamten Mietwohnungsbestand. Diese schwankten lediglich in einer Spanne von 0,9 bis 1,4 Prozent pro Jahr. Der in Deutschland im Vergleich mit anderen europäischen Staaten hohe Anteil von Mietwohnungen dürfte sich hier ausgewirkt haben. ←|

Die Fäden länger in der Hand behalten

Planungsverfahren. Der Deutsche Verband plädiert dafür, dass Städte und Gemeinden mehr als Moderatoren auftreten und dass sie die Bauherren stärker mit einbeziehen.

Rüdiger Wiechers, Stadtrat, Beauftragter für Stadtentwicklung und Wirtschaftsförderung der Stadt Bad Vilbel, Schatzmeister des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e.V.



Rüdiger Wiechers

Sicherheit, Selbstbestimmung, familiengerechtes Umfeld, Statussymbol, etwas zum Vererben, Altersvorsorge – die individuelle Bedeutung, die der Einzelne den eigenen vier Wänden zumisst, ist vielschichtig. Egal, warum man ein Haus baut oder eine Stadtwohnung kauft – Wohneigentum hat in Deutschland allgemein einen hohen gesellschaftlichen Stellenwert. Die Wohnungsmärkte sind stabil und bei den Wohnungsbaugenehmigungen war im Jahr 2011 ein Zuwachs um 22 Prozent in den ersten neun Monaten zu verzeichnen.

Attraktive Angebote sind gefragt

Gleichzeitig stellen die zunehmende Mobilität im Arbeitsleben, der demografische Wandel oder die Anforderungen an die Energieeinsparung und den Klimaschutz neue Herausforderungen bei der Wohneigentumsbildung dar. Viele Kommunen reagieren auf die stark differenzierten Wohnungsmärkte mit innovativen Wohnformen, Partizipationskonzepten und einem lokal angepassten Angebot. Im Gegensatz zu den Wohnungsmärkten vieler anderer Länder profitieren die deutschen Wohnungs-

märkte von einer Welle des Vertrauens. Dies zeigen auch der Aufschwung bei der Bautätigkeit und die wachsenden Vertragsabschlüsse bei der Eigenheimrente. Im Hinblick auf die Wohneigentumsbildung spielt auch eine zukunftsorientierte Klimaschutz- und Energiepolitik eine bedeutende Rolle. Die energetische Gebäudesanierung ist daher eines der wichtigsten Handlungsfelder.

Entscheidend für den Erwerb von Wohneigentum ist die Kaufpreis-Einkommensrelation in den unterschiedlichen Regionen. Die Immobilienexpertin Dr. Marie-Therese Krings-Heckemeier gibt zu, dass die Kommunen das Angebot nicht bestimmen können. Sie weist aber darauf hin, dass diese die Rahmenbedingungen des Angebots optimal gestalten könnten. Angesichts der zunehmend geforderten Mobilität und der weiteren Pluralisierung von Lebensformen, denen das Wohneigentum momentan gegenübersteht, kommt flexiblen und innovativen Wohneigentumsangeboten in den Städten und Gemeinden eine besondere Bedeutung zu.

Dabei ist das Problem der Wohnungsmärkte in der Regel nicht die Nachfrageseite, vielmehr ist angesichts der Re-Urbanisierung ein attraktives Angebot in den Städten und Gemeinden gefordert. Ein gutes Beispiel dafür ist das Braunschweiger Mehrgenerationenprojekt St. Leonhards Garten, bei dem die in Baugruppen organisierten Interessenten schon in der Planungsphase einbezogen wurden. Entstanden sind Wohngebäude, die Individualität mit städtebaulicher Qualität kombinieren. Auch die Städte Fulda und Gotha setzen beispielhafte

Projekte um. Obwohl kein Vorhaben dem anderen gleicht und unterschiedliche Steuerungsprozesse erforderlich sind, geht es im Prinzip darum, innerstädtische Flächen nicht einfach an den Meistbietenden zu verkaufen. Vielmehr sollte die Kommune im Rahmen eines Planungs- und Dialogverfahrens die Fäden so lange wie möglich in der Hand behalten. Dadurch soll der Abwanderung junger Haushalte entgegengewirkt werden. Ziel ist es, die städtebauliche Qualität und die soziale Stabilität in den Vorhaben sicherzustellen.

Nicht nur finale Planer

Es ist somit wünschenswert, dass die Kommunen bei Projekten der Eigentumsbildung eine stärker moderierende Rolle einnehmen. Zu diesem Ergebnis kamen die Teilnehmer der Konferenz „Wohneigentum stärken – Gesellschaftliche Perspektive für Städte und Gemeinden“, die am 24. November 2011 in Fulda stattfand. Die Konferenz bildete den Auftakt zur Veranstaltungsreihe „Wohneigentum stärken“, bei der das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung im Dialog auch mit den Kommunen das Bewusstsein für die Chancen des Wohneigentums schärfen und innovative Ansätze präsentieren möchte. Die nächste Veranstaltung findet am 14. März 2012 in Regensburg wiederum in Zusammenarbeit mit dem Deutschen Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung e. V. statt und wird sich mit den finanziellen und gesamtwirtschaftlichen Aspekten der Wohneigentumsbildung beschäftigen. ←|





Titelthema

Geplant: Schärfere Rating-Regeln

Rating-Agenturen. Die EU entwickelt neue Regulierungsvorgaben für die Bewertungsgesellschaften. Ihnen droht Haftung bei Fehltritten. Erhebliche Konsequenzen erwarten auch Fondsinstitute und Immobiliengesellschaften.

Richard Haimann, Neu Wulmstorf

Tobias Schmidt, Sprecher des Vorstands von Feri Eurorating Services, macht sich Sorgen über Pläne der EU-Kommission in Brüssel. Binnenmarktkommissar Michel Barnier hat mit seinem Team ein Regulierungspaket vorbereitet, um Rating-Agenturen an die Kandare zu nehmen. Der Vorstoß zielt zwar auf die drei großen US-Bonitätsprüfer Fitch, Moody's und Standard & Poor's, die weltweit 95 Prozent aller Ratings für die Finanzmärkte liefern, sich jedoch mit fragwürdigen Bewertungsurteilen seit Jahren immer mehr in die Kritik bringen. Setzt das EU-Parlament das Reformvorhaben um, hätte dies jedoch auch für kleine deutsche Rating-Agenturen wie Feri und Scope Konsequenzen. Ein zentraler Punkt der geplanten Regulierung: Bonitätsprüfer sollen künftig für ihre Fehltritte haften. „Es ist aus unserer Sicht zwar selbstverständlich, dass eine Rating-Agentur für Fehler, die grob fahrlässig oder vorsätzlich entstanden sind, verantwortlich ist“, sagt Schmidt. Problematisch werde dies jedoch, „wenn gesetzlich vorgeschrieben wird, dass diese Haftung in jedem Fall unbeschränkt gilt und die Beweislast bei der angeklagten Rating-Agentur liegt“, warnt der Feri-Vorstand.

Riskantes Geschäftsfeld

Wie der Berliner Mitbewerber Scope hat sich auch die Bad Homburger Rating-Agentur auf die Bewertung Geschlossener Beteiligungsmodelle und Offener Immobilienfonds spezialisiert. Ein Geschäftsfeld, das sich künftig als höchst riskant erweisen könnte, sollten Anleger schlecht performender Fonds die Rating-Agenturen in Regress nehmen dürfen. Schmidt: „Das wäre ein Freibrief für jeden Investor, der mit der Entwicklung seines Portfolios unzufrieden ist.“

Schadensersatzklagen Tausender Anleger aufgrund nur einer einzigen zu positiv formulierten Bewertung könnten bereits ausreichen, um eine Bonitätsprüfungsgesellschaft in die Insolvenz zu treiben: „Ein nachweisbar falsches Rating zur Bonität der USA und eine entsprechende Marktbewegung würde bei

Auf einen Blick

- › Der Konflikt zwischen amerikanischen Rating-Agenturen und den Euro-Staaten hat die EU-Kommission auf den Plan gerufen. Die geplanten Regulierungsvorgaben für die Bonitätsprüfer sehen unter anderem vor, dass Bewertergesellschaften für Fehltritte haften müssen.
- › Initiatoren Geschlossener Immobilienbeteiligungsmodelle und Anbieter Offener Immobilienfonds müssen sich deshalb darauf einstellen, dass ihre Produkte von Rating-Agenturen künftig vorsichtiger bewertet werden.
- › Immobilienunternehmen könnten von der neuen Regulierung profitieren. Das Reformpaket würde Banken mehr Luft für die Vergabe von Immobilienkrediten verschaffen.

dem derzeit ausstehenden Volumen von US-Treasury selbst große Rating-Agenturen vom Markt fegen – von den kleinen wollen wir da gar nicht reden.“

Genau diesen Druck will die EU-Kommission den Bonitätswächtern auferlegen. Sie zieht damit die Konsequenzen aus dem bisherigen Höhepunkt in dem seit Langem schwelenden Konflikt zwischen den Euro-Staaten und den US-Rating-Agenturen. Im November vergangenen Jahres hatte S&P in einer E-Mail einen ausgesuchten Kundenkreis über eine Senkung der Bonitätsnote Frankreichs informiert. Die elektronische Notiz erschütterte die Kapitalmärkte rund um den Globus. Über eine Stunde hält das Chaos an. Erst dann gibt die Rating-Agentur Entwarnung: Die Versendung der Mail sei eine Panne gewesen. Paris genieße weiterhin die Höchstnote „AAA“.

EU-Binnenmarktkommissar Michel Barnier spricht von einem „sehr ernsten Zwischenfall“. Klaus-Peter Flosbach, finanzpolitischer Sprecher der Unionsfraktion, wählt seine Worte weniger diplomatisch: „Wir haben einen Skandal erlebt.“ An einen Zufall glaubt niemand. „Wie kann ein Text vorbereitet sein, wenn es dazu keinen Anlass gibt?“, fragt Folker Hellmeyer, Chefvolkswirt der Bremer Landesbank. Der von S&P vorge- |→

brachte Hinweis auf einen technischen Fehler sei eine Farce, urteilt der Ökonom: „Es stellt sich die Frage nach der Motivation seitens S&P.“ Die Antwort darauf kursiert längst in internen Kreisen: Das Vorgehen der US-Rating-Agenturen ist danach ein gezielter, von amerikanischen Finanzinteressen geleiteter Angriff auf die Gemeinschaftswährung. „Europa darf sich den Euro nicht von drei US-Unternehmen kaputt machen lassen“, warnt EU-Justizkommissarin Viviane Reding. „Griechenlands Kreditwürdigkeit wurde erst gesenkt, weil das Land nicht genug sparte, später, weil es zu viel sparte“, stellt SPD-Fraktionschef Frank-Walter Steinmeier die Rating-Agenturen infrage. Sein Fazit: Staaten würden „systematisch in die Pleite getrieben“.

Deutsche Immobilienfonds profitieren

Dass die EU-Regulierung nun nicht nur die amerikanischen, sondern auch die deutschen Rating-Agenturen trifft, kommt hiesigen Initiatoren Geschlossener Fonds und Anbietern Offener Immobilienfonds nicht ungelegen. Gute Ratings helfen den Gesellschaften zwar, Vermittler für ihre Produkte zu gewinnen. „Vermittler bevorzugen Fonds mit Bestnoten, um sich damit selbst gegen mögliche Regressansprüche enttäuschter Anleger wappnen zu können“, erläutert Jürgen Gerber, Geschäftsführer des auf US-Immobilienfonds spezialisierten Kölner Emissionshauses Jamestown. In der Fondsbranche gibt es



Wolfgang Kubatzki,
Leiter Geschlossene
Beteiligungen von Feri
Eurorating Services

„Wir können es uns gar nicht leisten, Gefälligkeitsbewertungen abzugeben. Der langfristige Reputationsverlust würde den kurzfristig möglichen Gewinn deutlich überwiegen. Feri würde seinen guten Ruf bei institutionellen Investoren, privaten Anlegern und Fondsgesellschaften aufs Spiel setzen. Deshalb machen wir unsere Bewertungen transparent.“

jedoch seit Jahren hinter vorgehaltener Hand Klagen darüber, dass einige Rating-Agenturen immensen Druck ausüben, um an Aufträge oder Zahlungen von Emittenten zu gelangen. „Es wäre nicht verkehrt, wenn durch die EU-Regulierung die schwarzen Schafe unter den Bewertungshäusern aus dem Markt gekegelt werden“, sagt Gerber.

Die Agenturen erstellen ihre Bewertungen in der Regel im Auftrag und gegen Bezahlung von Emittenten oder Vertrieben. Das weckt regelmäßig Zweifel an der Seriosität der Ratings. „Kein Anleger sollte blind einer Bewertung vertrauen, für die der Fondsanbieter bezahlt hat“, sagt der Münchner Fachanwalt für Kapitalanlagerecht, Peter Mattil. Um jeglichen Verdacht auf Gefälligkeitsurteile auszusräumen, mache Feri seine Bewertung transparent, sagt Wolfgang Kubatzki, Leiter Geschlossene Beteiligungen beim Analysehaus. Zudem wollten die Bad Homburger ihren guten Ruf bei institutionellen Investoren, privaten Anlegern, Fondsgesellschaften und Intermediären nicht aufs Spiel setzen. Kubatzki: „Der langfristige Reputationsverlust würde den kurzfristig möglichen Gewinn so deutlich überwiegen, dass wir es uns gar nicht leisten könnten, Gefälligkeitsbewertungen abzugeben.“

Dafür erfahren Anleger allerdings nicht immer, wie ein Feri-Urteil über einen Fonds ausgefallen ist. Denn den Auftraggebern bleibt es überlassen, die Bewertung zu veröffentlichen – oder tief im Giftschränk zu verstecken, sollte die Note zu schlecht sein. In weniger als zehn Prozent aller Fälle würde genau dies geschehen, sagt Kubatzki.

Scope hingegen fährt ein anderes Geschäftsmodell. „Wir erstellen Investment-Ratings nicht im Auftrag oder gegen Bezahlung, weshalb es auch keine Gefälligkeitsbewertungen geben kann“, erläutert Chefanalyst Steffen Möller. Die Berliner entscheiden selbst, welche Anlageinstrumente sie raten. „Kein Initiator kann die Veröffentlichung der von uns erstellten Fondsbewertungen verhindern“, sagt Möller. Die Agentur finanziert



Kursgewinne sagen Rater kaum voraus, Verluste ebensowenig.

American Connection

Die drei US-Rating-Agenturen Fitch, Moody's und Standard & Poor's (S&P) erstellen weltweit rund 95 Prozent aller relevanten Bewertungen für die Kapitalmärkte. Die drei Häuser sind eng mit Finanzinvestoren verknüpft.

› **Fitch** gehört nach Recherchen der österreichischen Nachrichtagentur apa zu 60 Prozent dem französischen Finanzinvestor Fimalac. Die übrigen 40 Prozent hält der US-Medienkonzern Hearst.

› **S&P** ist Teil des US-Konzerns McGraw Hill, an dem große Investmentfonds beteiligt sind. Im August vergangenen Jahres hatte S&P die Kreditwürdigkeit der Vereinigten Staaten auf „AA“ herabgestuft. Der Schritt erfolgte am Ende harter Verhandlungen zwischen Demokraten und Republikanern um die Anhebung der Schuldenobergrenze in den USA. Vertreter der Demokraten und der Gewerkschaften kritisieren, die Bonitätsabstrafung habe nur

dazu gedient, die Haltung der Republikaner in den Augen der Öffentlichkeit zu rechtfertigen, die harte Einschnitte im Sozialsystem durchgesetzt hatten. Konzernchef Harold W. II McGraw hat in der Vergangenheit Politiker der konservativen Partei unterstützt. Auf der Internet-Seite der US-Bundeswahlkommission sind unter anderem Spenden an den früheren Präsidenten George W. Bush und das National Republican Congress Committee aufgeführt.

› An der börsennotierten Agentur **Moody's** halten ebenfalls mehrere Fonds Anteile. Darüber hinaus befinden sich 12,3 Prozent der Aktien im Besitz von Berkshire Hathaway, der Investmentgesellschaft der Börsenlegende Warren Buffett. Buffett hatte massiv kritisiert, dass S&P im August die Kreditwürdigkeit der USA herabgestuft hatte. Im Gegensatz zum Mitbewerber stuft Moody's die Vereinigten Staaten weiterhin mit der Top-Bonitätsnote ein.

sich dabei aus dem Verkauf von Lizenzen, die zur Nutzung ihrer Informationsplattform berechtigen. „Die Lizenzen werden sowohl von Emissionshäusern als auch Intermediären erworben“, sagt Möller. Unter den aktuell rund 600 Lizenznehmern seien nur 120 Initiatoren und Fondsanbieter. Die übrigen 480 Rechteinhaber seien Banken und Vertriebe.

Chancen durch Regulierung?

Im Gegensatz zu Feri-Vorstand Schmidt sieht Scope-Geschäftsführer Florian Schoeller in den geplanten Regulierungsvorgaben auch Chancen. Denn um den Einfluss einzelner Rating-Agenturen zu begrenzen, will die EU-Kommission festlegen, dass Auftraggeber künftig einen Bonitätsprüfer nur noch maximal drei Jahre in Folge beauftragen dürfen. „Der Vorstoß ist für kleine Ratingagenturen wie Scope vorteilhaft“, sagt Schoeller. Das Berliner Bewertungshaus zählt derzeit rund 60 Mitarbeiter. Die großen US-Agenturen beschäftigen hingegen Tausende von Analysten. Geht es nach Schoeller, müsste die Regulierung sogar noch schärfer ausfallen. „Die Aufsichtsbehörden könnten Unternehmen, die Ratings in Auftrag geben, Bewertungsagenturen per Losverfahren zuordnen.“ Damit könnte der Verdacht von Gefälligkeitsbewertungen ausgeräumt werden.

Egal welches Geschäftsmodell eine Rating-Agentur fährt – sollten die Regulierungspläne der EU-Kommission Realität werden, dürften die Bewerber ihre Urteile deutlich vorsichtiger formulieren als bislang. „Für Blindpool- und Semi-Blindpool-Fonds wird es dann möglicherweise gar keine Ratings mehr geben“, vermutet Jamestown-Geschäftsführer Gerber. Bei diesen Fonds wissen Anleger und Bewerber bei der Emission noch nicht, aus welchen Objekten das endgültige Portfolio am Ende bestehen wird. Auch der aktuell in der Platzierung befindliche Jamestown-Fonds 27 startet nicht mit einem kompletten Im-

mobilienpaket, sondern erwirbt sukzessive Objekte, die in die Anlagestrategie passen.

Dass solche Fonds künftig nicht mehr platzierbar sein werden, glaubt Gerber hingegen nicht. „Etablierte Emissionshäuser mit langjährigen positiven Leistungsbilanzen werden auch für ungeatete Fonds Zeichner finden.“ Für die Anleger spiele das Urteil eines Bewertungshauses ohnehin keine Rolle. Gerber: „Der Ruf der Rating-Agenturen ist durch die vielen Fehleinschätzungen von Fitch, Moody's und S&P sowieso in Verruf geraten.“

Während des Booms am US-Eigenheimmarkt hatten die Rating-Agenturen verbrieften Hypothekendarlehen an Schuldner niedrigster Bonität Top-Ratings verpasst und damit den reibungslosen Verkauf der Papiere möglich gemacht. Als sich 2008 herausstellte, dass die auf den Ramschkrediten basierenden Verbriefungspakete wertlos waren, stürzte die globale Realwirtschaft in die stärkste Rezession seit den 1930er-Jahren. Auch die drohenden Schiefagen bei den Banken Bear Stearns und Lehman Brothers hatten die Bewertungsgesellschaften nicht vorhergesehen. Beide Institute trugen noch am Tag vor ihrer Insolvenz beste Bonitätsnoten. „Die Rating-Agenturen“, urteilt Jochen Sanio, Chef der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht, „haben erbarmungslos versagt.“

Dennoch spürt die Realwirtschaft zunehmend die Folgen der fortwährenden Herabstufung südeuropäischer Staaten. Zahlreiche Banken haben Anleihen betroffener Länder in ihren Büchern. Investoren fürchten deshalb Insolvenzen der Geldhäuser und halten sich bei der Zeichnung von Bankanleihen zurück. Nach einer Studie des Analyse-Dienstleisters Dealogic konnten europäische Finanzinstitute bis Anfang Dezember 2010 nur 413 Milliarden US-Dollar (310 Milliarden Euro) an neuen Anleihen begeben. Das entsprach lediglich 64 Prozent der 645 Milliarden US-Dollar (485 Milliarden Euro) an Bonds, die die Institute insgesamt zurückzahlen mussten. Die Folge: Banken reichen weniger Kredite aus und verlangen|→



Die Finanzmärkte sind ganz schön durcheinander geraten. Das trifft insbesondere die Immobilienbranche.

höhere Zinsen – was die auf Fremdfinanzierungen angewiesene Immobilienbranche besonders schwer trifft.

„Die Finanzierung von Immobilien verteuert sich immer mehr“, sagt Rüdiger Mrotzek, Vorstand der Hamborner REIT AG. „Aufgrund der erheblich höheren Anforderungen an die Eigenkapitalausstattung der Banken und an deren Liquidität werden Kredite deutlich kostspieliger“, bestätigt Andreas Segal, Finanzvorstand der Berliner Wohnungsgesellschaft GSW. Die Situation werde noch durch das im nächsten Jahr in Kraft tretende Reformpaket Basel III der Bank für Internationalen Zahlungsausgleich erschwert. „Es verschärft die Eigenkapitalrichtlinien für die Banken noch zusätzlich“, sagt Segal.

Für ein wenig Entspannung am Kreditmarkt könnte jedoch die Regulierung der Rating-Agenturen sorgen. Denn die EU-Kommission will institutionelle Investoren davon entbinden, Urteile von Rating-Agenturen bei ihren Kapitalanlageentscheidungen zu beachten. Bislang müssen Altersvorsorgeeinrichtungen und Versicherungen aufgrund regulatorischer Vorgaben Papiere abstoßen, wenn deren Bewertung bestimmte Bonitätsstufen unterschreitet. Jede Herabstufung von Staatsanleihen löst deshalb bislang massive Verkaufswellen an den Märkten aus, durch die die Werte der Papiere kräftig fallen.

Das lässt die Eigenkapitalpuffer und damit die Kreditvergabemöglichkeiten von Banken schrumpfen, die entsprechende Werte in ihren Bilanzen haben. Wird dieser Mechanismus unterbunden, würden Banken Luft gewinnen, um mehr Darlehen auszureichen. Bis dahin versuchen sich immer mehr Immobili-

engesellschaften selbst zu helfen, indem sie direkt Investoren und Aktionäre anzapfen. „Wir haben uns bereits 2010 über eine Kapitalerhöhung 76 Millionen Euro an frischen Mitteln für Zukäufe beschafft“, sagt Hamborner-Chef Mrotzek. Auch die „Deutsche Wohnen“ besorgte sich Ende vergangenen Jahres auf diesem Weg 186 Millionen Euro. Die GSW hat Pläne für eine Kapitalerhöhung fix und fertig in der Schublade.

Versorgungswerke springen ein

Zudem bescheren die Bonitätsherabstufungen der Eurostaaten den Immobiliengesellschaften neue Darlehensgeber, für die Banken in die Bresche zu springen: Pensionskassen und Versorgungswerke scheuen zunehmend vor Engagements in Staatsanleihen zurück – und beginnen stattdessen selbst Hypothekenkredite auszureichen. Zu den Vorreitern zählt die Bayerische Versorgungskasse. Sie hat bereits ein Darlehen über 200 Millionen Euro an ein Konsortium um die IVG gestellt, das für 400 Millionen Euro die ehemalige Zentrale der Dresdner Bank in Frankfurt erwirbt. Andere Altersvorsorgeeinrichtungen wollen nachziehen. Unter anderem prüft der BVV Versicherungsverband des Bankgewerbes, mit 22 Milliarden Euro die größte deutsche Pensionskasse, derzeit eigene Engagements im Immobilienfinanzierungssegment. Auch für die Banken könnte sich die Regulierung der Rating-Agenturen somit als Segen erweisen – wenn sie denn rechtzeitig kommt, bevor sich die neuen Spieler am Immobilienfinanzierungsmarkt etabliert haben. ← |

Und bist du nicht willig, ...

... gibt es auch keinen marktgerechten Preis. Seit Jahren verunsichert der Streit um die richtige Bewertungsmethode Investoren. Arbeiten angelsächsische Gutachter oder ihre deutschen Kollegen genauer? Bei Licht betrachtet sind die Unterschiede gering.

Richard Haimann, Neu Wulmstorf

Es ist ein grauer Sommertag in Frankfurt. Regenwolken drohen am Himmel. Ein kühler Wind weht. Die Vertreter angelsächsischer Maklerhäuser tragen Mäntel über ihren dunklen Anzügen als sie an jenem Augusttag des Jahres 2005 in die Zentrale der Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) an der Lurgiallee schreiten. Sie sind in besonderer Mission unterwegs. Sie hoffen auf millionenschwere Aufträge.

Es geht um die jährliche Marktwertfindung bei den Objekten der Offenen Immobilienfonds. Bislang ist das Geschäft fest in den Händen der deutschen Bewerter, die im Bundesverband der Immobilieninvestment Sachverständigen (BIIS) zusammengeschlossen sind. An diesem Kuchen wollen auch Beratungsgesellschaften wie CBRE und Jones Lang LaSalle (JLL)



Professor Gerrit Leopoldsberger, Vorsitzender der Professional Group Valuation der RICS

„Nach der internationalen Marktwertdefinition soll eine Wertermittlung für eine Immobilie den Preis widerspiegeln, den ein williger Käufer zu zahlen und ein williger Verkäufer zu akzeptieren bereit ist. Ob der Gutachter dabei acht plus „zwei rechnet oder zwölf minus zwei, ist egal. Denn das Ergebnis ist in beiden Fällen zehn.“

Auf einen Blick

- › Der vor Jahren entbrannte Streit um die korrekte Bewertungsmethode von Immobilien hat zahlreiche Investoren verunsichert und mit dazu beigetragen, dass offene Immobilienfonds nach Ausbruch der Finanzkrise hohe Mittelabflüsse hinnehmen mussten.
- › Direkte Vergleiche zeigen jedoch, dass die angelsächsische Methode des Discounted Cash Flows (DCF) fast identische Resultate wie das deutsche Ertragswertverfahren liefert.
- › Entscheidend ist nicht, wie gerechnet wird – sondern ob die richtigen Daten verwendet werden.

teilhaben. Ihr Besuch bei der obersten Finanzaufsicht soll den Weg bereiten. Dass einige Offene Fonds in die Krise geraten sind, spielt ihnen in die Hände. Die BaFin soll für das Bundesfinanzministerium prüfen, ob die deutschen Sachverständigen mit ihrer Bewertungsmethodik wirklich zu belastbaren Ergebnissen kommen – oder Preisdaten ermitteln, die von der Marktrealität weit entfernt sind. Die Meinung der Angelsachsen ist unmissverständlich: „Die deutschen Bewerter bewerten falsch.“

DCF gegen Ertragswertmethode

Die hierzulande angewandte Ertragswertmethode sei zu ungenau. Hingegen liefere die von Amerikanern und Briten genutzte Discounted-Cashflow-Methode, kurz DCF genannt, viel solidere Ergebnisse. Der Besuch, von einer Berliner Kommunikationsagentur geschickt an die Medien weitergegeben, entzündet einen jahrelangen Streit über das Pro und Contra teutonischer und angelsächsischer Marktwertermittlungsverfahren. Am Ende folgt das Bundesfinanzministerium zwar den Argumenten der deutschen Sachverständigen und hält die Makler von der Bewertung der Fondsobjekte fern. „Wer im Auftrag einer Fondsgesellschaft prüft, makelt oder als Hausverwalter tätig ist, darf nicht zugleich bewerten“, formuliert BIIS-Geschäftsführer Gernot Archner die Abwehrstrategie, die bei den Politikern verfängt. Doch bei den Anlegern hinter-|→

lässt die Debatte ein mulmiges Gefühl. „Viele Anleger trauen den ermittelten Immobilienwerten der Sachverständigen nicht mehr“, analysiert Steffen Sebastian, Professor für Immobilienfinanzierung an der International Real Estate Business School in Regensburg. Das liegt nicht nur am Streit um die richtige Bewertungsmethode. Vielmehr bezweifelten viele Sparer, ob die Bewerter wirklich unabhängig agieren können. Nicht länger die Kapitalanlagegesellschaften, sondern die BaFin müsse deshalb die Gutachter auswählen und bestellen. Sebastian: „Um die Immobilienwerte von jeglichen Zweifeln zu befreien, müssen Gutachter und Kapitalanlagegesellschaften komplett entkoppelt werden.“

Tatsächlich gibt es deutliche Unterschiede in den Bewertungen britischer und deutscher Sachverständiger, als die Immobilienmärkte nach der Insolvenz der Investmentbank Lehman Brothers für mehr als sechs Monate schockgefroren sind. Es gibt zu diesem Zeitpunkt kaum Transaktionen – und damit auch kein belastbares Datenmaterial anhand dessen die Immobilienwerte bestimmt werden könnten. „Nach der internationalen Marktwertdefinition soll eine Wertermittlung den Preis widerspiegeln, den ein williger Käufer zu zahlen und ein williger Verkäufer zu akzeptieren bereit ist“, erläutert Professor Gerrit Leopoldsberger FRICS, Vorsitzender der Professional Group Valuation bei der deutschen Tochter des britischen Berufsverbands von Immobiliensachverständigen, der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Die willigen Veräußerer fehlen

Doch solche marktgerechten Preise lassen sich zu diesem Zeitpunkt nicht bestimmen – denn die willigen Veräußerer fehlen. Die Käuferseite ist auf wenige, besonders eigenkapitalstarke Investoren zusammengeschrumpft. Sie hoffen auf Schnäppchen – und entsprechend niedrige Bewertungen. Drei weitere Interessengruppen kommen hinzu. Erstens: Die Eigentümer. Sie wollen ihre Objekte nicht verramschen – und ebenso wenig die Immobilienwerte nach unten geschrieben sehen. Zweitens: Die Banken. Auch sie wollen in dieser Situation keine Abwertungen, weiß BIIS-Chef Archner. „Sie halten lieber die Füße still und verzichten deshalb auch auf eigene Bewertungen der finanzierten Objekte, um ihre Kreditbücher nicht in Flammen zu setzen.“ Und drittens gibt es noch die mächtigen Anbieter der Immobilienfonds, die den Sachverständigen den Großteil ihrer Aufträge bescheren. Insbesondere in Großbritannien, wo Fondsobjekte monatlich und nicht, wie in Deutschland, nur jährlich bewertet werden müssen. Hinzu kommt ein weiterer Unterschied: Auf der Insel gibt es Kündigungsfristen. Anleger können nicht von einem Tag auf den anderen ihr Kapital aus den Investmentvehikeln abziehen. Für die britischen Fondsgesellschaften wäre es deshalb gut, wenn die Gutachter die Bewertungen schnell herunterschreiben. In Deutschland hingegen gibt es keine Kündigungsfristen. Erst 2013 müssen die Kapitalanlagegesellschaften diese für Beträge ab 30.000 Euro einführen. Die hiesige Fondsbranche hat deshalb kein Interesse an massiven

Deutsch oder Amerikanisch?

Während in Deutschland Immobilien mit dem Ertragswertverfahren ermittelt werden, ist in den angelsächsischen Ländern die Discounted-Cashflow-Methode Standard.

› Ertragswertverfahren

In Deutschland sind Gutachter durch die Immobilienwertermittlungsverordnung verpflichtet, das Ertragswertverfahren zu nutzen. Dabei wird der pro Jahr erzielbare Rohertrag aus Mieteinnahmen um die nicht umlegbaren Anteile der Bewirtschaftungskosten gekürzt und so der dem Eigentümer zur Verfügung stehende Kapitalzufluss (Net Operating Income) ermittelt. Um den Marktwert zu ermitteln, wird der Rohertrag dem Liegenschaftszinssatz gegenübergestellt. Dieser spiegelt wider, welche Rendite vergleichbare Immobilien auf dem gegenwärtigen Preisniveau im Schnitt erbringen. Je nachdem, wie hoch oder niedrig der Liegenschaftszinssatz angesetzt wird, können Immobilien herauf- oder herabgewertet werden.

› Discounted Cash Flow:

Die DCF-Methode ist das in angelsächsischen Ländern übliche Verfahren zur Ermittlung des Werts von Immobilien oder Immobiliengesellschaften. Sie basiert auf dem vom US-Wirtschaftswissenschaftler Alfred Rappaport ermittelten finanzmathematischen Konzept der Abzinsung (englisch Discounting) von Zahlungsströmen (englisch Cash Flow). Dabei werden die Zahlungsüberschüsse aus den Mieteinnahmen um die Kapitalkosten abgezinst. In die Kalkulation fließen dabei neben den Kreditkonditionen auch die zu zahlenden Einkommens- und Körperschaftssteuern ein. Zur langfristigen Wertermittlung werden die Zahlungsströme in zwei Phasen eingeteilt. Die erste, der fünf bis zehn Jahre währende Planungshorizont, berücksichtigt die gesicherten Zahlungsströme aus den aktuellen Mietverträgen. Die zweite, die sogenannte ewige Rentenphase, basiert auf fiktiven Annahmen über die weitere Vermietung oder einem gesondert zu ermittelnden voraussichtlichen Restwert der Immobilie. Dabei bieten diese langfristigen Schätzungen die Möglichkeit, den Immobilienwert sowohl nach oben als auch nach unten zu schrauben.

Abwertungen, weil sonst noch mehr Anleger aus den Investmentvehikeln flüchten könnten.

Die unterschiedlichen Interessen der Fondsgesellschaften in beiden Ländern spiegeln sich zum Teil in den Bewertungen der Sachverständigen wider: Auf der Insel werden etliche Objekte auf einen Schlag massiv um zweistellige Prozentbeträge herabgewertet. In Deutschland schreiben die Gutachter die Immobilienwerte hingegen nur vorsichtig herunter. Erst als eingefrorene Fonds wie der P2 Value von Morgan Stanley und die beiden Degi-Fonds von Aberdeen Objekte schnell losschlagen wollen, um an frische Liquidität zu gelangen, rauschen die Bewertungen der Objekte dieser Fonds in den Keller.

Dennoch lässt sich daraus nicht zwingend schließen, dass die Bewerter nach der Pfeife der Kapitalanlagegesellschaften

tanzten. Denn anderen eingefrorenen Fonds gelingt es durchaus, Objekte nahe an den vor Ausbruch der Finanzkrise ermittelten Buchwerten loszuschlagen. KanAm kann bei der Auflösung seines US-Grundinvests im Jahr 2010 sogar das gesamte Portfolio mit einem geringen Abschlag für 1,1 Milliarden US-Dollar abstoßen. Die BHS-Sachverständigen hätten 2009, ebenso wie Gutachter in anderen Ländern, hart gestritten, in welchem Umfang die Immobilienwerte gemindert werden müssten, sagt Verbandschef Archner. „Es gibt bislang kein Patentrezept, wie Immobilien zu bewerten sind, wenn es keine Transaktionen gibt und selbst Mietverträge kaum unterzeichnet werden“, sagt Archner.

Gute Resultate mit beiden Methoden

Offen ist, welchen Einfluss die unterschiedlichen Bewertungsmethoden auf die damaligen Wertermittlungen in beiden Ländern hatten. „Das Ertragswertverfahren ist statisch ausgerichtet“, sagt Wolfgang Kubatzki, Mitglied der Geschäftsleitung von Feri Eurorating. „Die DCF-Methode hingegen erlaubt die Einbeziehung dynamischer Entwicklungen und bietet die Möglichkeit, alle Einflussfaktoren zu berücksichtigen.“ Damit sei die DCF-Methode „detaillierter und transparenter“. Das bedeute allerdings nicht, dass sich mit dem Ertragswertverfahren nicht ebenso solide Resultate erzielen ließen, sagt Kubatzki. „Ein guter Bewerter kommt mit jeder Methode zu einem guten Ergebnis.“ Dieser Ansicht ist auch Sonja Knorr, Director Real Estate bei der Rating-Agentur Scope. „Es gibt zwar Unterschiede in den Bewertungsmethoden, entscheidender ist jedoch, wie die Verfahren angewendet und welche Parameter berücksichtigt werden.“ Für den RICS-Experten Leopoldsberger ist der Methodenstreit längst beigelegt. „Es gibt keinen Widerspruch zwischen DCF und Ertragswertverfahren.“ Korrekt angewandt,

Die unterschiedlichen Interessen von Fondsgesellschaften in Deutschland und Großbritannien spiegeln sich zum Teil in den Bewertungen der Sachverständigen wider. Dennoch lässt sich daraus nicht zwingend schließen, dass die Bewerter nach der Pfeife der Kapitalanlagegesellschaften tanzen.

würden beide Methoden zum gleichen Marktwert führen. „Ob jemand acht plus zwei rechnet oder zwölf minus zwei – das Ergebnis ist in beiden Fällen zehn.“

Wie sehr sich die Ergebnisse beider Verfahren ähneln, zeigt das Beispiel Deutsche Bank: Als das Institut im vergangenen Jahr seine Frankfurter Zwillingstürme an einen Geschlossenen Immobilienfonds der Tochter DWS für 583,6 Millionen Euro verkaufte, wurden zuvor deutsche Sachverständige und eine Maklergesellschaft beauftragt, den Marktpreis zu ermitteln. Nach der DCF-Methode wurde ein Verkehrswert von 602 Millionen Euro ermittelt. Das Ertragswertverfahren ergab einen Marktwert von 603 Millionen Euro. Eine Differenz von gerade einmal 0,17 Prozent. „Beide Bewerter wussten dabei nichts voneinander“, schließt ein Sprecher der Deutschen Bank Absprachen aus. ←|

Frankfurt am Main
15. – 20. 4. 2012

Top-Themen: Digitalisierung von Licht und Gebäude. Das Gebäude als Kraftwerk.

- > Licht
- > Elektrotechnik
- > Haus- und
Gebäudeautomation
- > Software für
das Bauwesen

www.light-building.com



Das Finanz-Interview von Manfred Gburek

„Es geht ums Überleben“ Folker Hellmeyer

Serie

Der Chefvolkswirt der Bremer Landesbank bricht eine Lanze für den Euro und teilt kräftig gegen die aus, die der Eurozone den Garaus machen wollen.

Herr Hellmeyer, wie kann es sein, dass die Euro-Krise seit fast zwei Jahren die Schlagzeilen beherrscht, aber kein Ende absehbar ist?

Hellmeyer: Dafür sind mehrere Gründe ausschlaggebend. Zu Beginn der Krise nutzte die deutsche Regierung das kom-

plexe Thema Griechenland wegen der Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen, um eine harte Kante zu signalisieren. Damit wurde in Deutschland eine anti-europäische Haltung forciert. Folgeeffekte, wie die Ansteckung stabiler Länder der Eurozone, wurden vollkommen unterschätzt. Irland musste im Herbst 2010 trotz einer freien Liquiditätsreserve von 25 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) unter den Schutzschirm, um eine Ansteckung in Richtung Portugal zu verhindern, was schlussendlich jedoch nicht half. Mithin war die Haltung Berlins ein klarer Krisenverschärfer.

Ebenso wie die Rating-Agenturen?

Hellmeyer: Rating-Agenturen sind ein Teil des US-zentrischen Finanzsystems. Die Deckungsgleichheit der Eigentümerschaft der US-Notenbank Fed, der Agenturen und der maßgeblichen Mitspieler bei Risikoausfallversicherungen impliziert auch eine politische Agenda in der Spekulation gegen Europa. Die Meinungsmache von Think Tanks wie Capital Economics oder Idea Global nebst anderen medialen Outlets gegen Europa ist an Unsachlichkeit kaum zu überbieten.

Wird die Krise noch lange anhalten?

Hellmeyer: Sie wird uns jedenfalls weiterhin beschäftigen. Es handelt sich um die größte Krise seit 1929/32. Derzeit ist die Staatsschuldenkrise in Europa im Fokus, obwohl die der USA, Japans und Großbritanniens deutlich ausgeprägter ist. Die Eurozone wird 2012 laut OECD und IWF eine Neuverschuldung von etwa drei Prozent des BIP bei einer Gesamtverschuldung von gut 87 Prozent des BIP aufweisen. USA, Großbritannien und Japan werden dagegen Neuverschuldungsquoten von acht bis elf Prozent haben bei einer Staatsverschuldung der USA von dann mehr als 100 Prozent, Großbritanniens von zirka 95 Prozent und Japans von über 225 Prozent des BIP. Trotzdem bleibt die Stimmung-

Folker Hellmeyer



war nach dem Abschluss seiner Banklehre und der Bankakademie Mitte der 1980er-Jahre als Assistenz- und Kundenhändler im Devisenhandel der Deutsche Bank AG in Hamburg tätig. 1990 wechselte er als Freiverkehrsmakler im Interbanken-Devisenmarkt zur Bierbaum & Co. GmbH & Co. OHG. Von 1995 bis 2002 war er zunächst als Senior Dealer und ab 1997/98 als Chefanalyst und Verantwortlicher des Zentralbanktisches bei der Landesbank Hessen-Thüringen GZ tätig. Seit April 2002 ist Folker Hellmeyer (50 Jahre) Chefanalyst der Bremer Landesbank. Als Kommentator des Geschehens an den internationalen Finanzmärkten ist er regelmäßig in den Medien zu sehen und zu hören.





mache gegen die Eurozone ausgeprägt, und dabei mischen auch einige deutsche Kollegen lautstark mit.

Warum ignorieren die Märkte die Schuldenprobleme der anderen?

Hellmeyer: Märkte sind opportunistisch. Man folgt den Preisen und damit den Marketmakern aus New York und London und nicht den Tatsachen. Unsere Warnungen aus Bremen verhallen da ungehört, auch in Berlin. Europas Eliten wehren sich nicht dagegen. Wenn die Eurozone ohne Gegenwehr der kontinentaleuropäischen Branche zerfällt, bedeutet es, dass wir uns auf Dauer solchen Kräften unterordnen, die für alle wesentlichen Krisen der vergangenen 15 Jahre verantwortlich zeichnen.

Wer muss jetzt was unternehmen?

Hellmeyer: Es geht darum, europäische Solidarität umfänglich zu leben. Das beinhaltet jetzt die zügige politische Integration innerhalb der Eurozone und im Zweifelsfall die gesamtschuldnerische Haftung. Je länger der Prozess dauert, desto teurer wird er. Den Herren Sinn, Henkel und einigen weiteren aus dem Münchner Umfeld sei die Frage gestellt, ob ihnen bewusst ist, was ein Scheitern der Eurozone zur Folge hätte. Ordnungspolitik in einer Extremlage umzusetzen ist mehr als riskant.

Welche konjunkturelle Entwicklung erwarten Sie 2012 und 2013?

Hellmeyer: Ich bin verhalten optimistisch. Ich erwarte kein Scheitern der Eurozone. Wir haben für 2012 drei Szenarien mit unterschiedlichen Wahrscheinlichkeiten unterstellt. Das Basis-szenario mit 60 Prozent Wahrscheinlichkeit beschreibt eine Fortsetzung halbherziger Solidarität in der Eurozone. Das Risiko eines Scheiterns der Eurozone belastet die globale Wirtschaft. In der Folge ergäbe sich ein globales Wachstum im Bereich um 3,7 Prozent. Deutschland sehe ich bei zirka 1,5 Prozent Wachstum. Mit 30 Prozent Wahrscheinlichkeit kommt es im ersten Halbjahr 2012 zu einem relativ großen Wurf der europäischen Politik. In der Folge sinkt die Risikoaversion global deutlich. Globales Wachstum von mehr als 4,5 Prozent wäre die Folge. Für Deutschland würde das einen Wachstumsschub von mehr als 2,5 Prozent bedeuten. Mit zehn Prozent Wahrscheinlichkeit sehe ich schließlich das Scheitern der Eurozone. Weltwirtschaftliche Depression nebst dem Zusammenbruch des Finanzsystems und eine politische Destabilisierung auf globaler Ebene wären dann die Folgen.

Auf wen kommt es in erster Linie an?

Hellmeyer: Auf die großen Mächte der Eurozone, Deutschland, Frankreich, Italien und Spanien. Es kommt aber auch auf die Europäische Zentralbank an. Ich bin grundsätzlich Fan der Stabilitätspolitik. Jetzt geht es aber ums Überleben, da ist Eindimensionalität nicht zielführend.

Kommt es in den nächsten Jahren zu zweistelligen Inflationsraten?

Hellmeyer: Nein, das käme im Zehn-Prozent-Szenario zum Tragen. Wir erwarten die Rückkehr der Inflation der 1980er-Jahre, für die Eurozone zwischen zwei und fünf Prozent.

Was halten Sie vom Argument, dass Immobilien vor Inflation schützen?

Hellmeyer: Es stimmt über den Zeitverlauf hinweg, aber nicht, wenn man Immobilien in der Krise verkaufen muss. Eine konservative Finanzierung bildet die Grundlage des Erfolgs.

Erwarten Sie 2012 eine Kreditklemme?

Hellmeyer: Für Deutschland sehe ich keine, in einigen Reformländern der EU schon. Das Programm der EZB mit der Liquiditätsvergabe für 36 Monate wird das Risiko aber deutlich nivellieren. ←|

ANZEIGE

Zertifizierte berufsbegleitende Studiengänge

Geprüfte/r

Immobilienverwalter/in (EBZ|gtw|DDIV)

7 Wochenendseminare, 8 Monate

Immobilienkaufmann/ -kauffrau (IHK)

EBZ-Fernstudium, 24 Monate

Geprüfte/r

Immobilien- Fachwirt/in (IHK)

10 Wochenendseminare,
ab 12 Monate, Vorbereitung
zur Prüfung im Herbst oder
Frühjahr.



**Start ab Februar!
Termine: www.gtw.de**



gtw - Weiterbildung
für die Immobilien-
wirtschaft

Beratung und
IHK Infos unter
Tel: 089/ 57 88 79
Infos: www.gtw.de

Von den Finanzgerichten

BFH klärt Recht zum Vorsteuerabzug

Photovoltaik-Anlagen. Bundesfinanzhof sorgt für Klarheit: In drei Urteilen hat er sich zum Vorsteuerabzug bei der Errichtung einer Photovoltaik-Anlage geäußert.



Vorsteuer. Besitzer von PV-Anlagen gelten als Unternehmer.

Michael Schreiber, Oberweser

Private Betreiber einer Photovoltaik-Anlage (PV-Anlage), die den selbst erzeugten Strom kontinuierlich an den regionalen Energieversorger abgeben, gelten umsatzsteuerlich als Unternehmer. Erzielen sie aus dem Stromverkauf jährlich höhere Umsätze als 17.500 Euro oder verzichten sie unterhalb dieser Umsatzgrenze freiwillig auf die Kleinunternehmerregelung, erkennt der Bundesfinanzhof (BFH) grundsätzlich das Recht auf Vorsteuerabzug an. Stromerzeuger können sich damit erhebliche Liquiditäts- und Finanzierungsvorteile sichern.

Für Klarheit hat der BFH mit seinen Urteilen vom 19. Juli 2011 bezüglich der Vorsteuern gesorgt, die durch Leistungs-

bezüge für die Erstellung oder Renovierung der Dächer von Bauwerken, auf denen PV-Anlagen angebracht werden, entstanden sind. Danach kann der Betreiber einer PV-Anlage den Vorsteuerabzug aus den Herstellungskosten eines leer stehenden Schuppens, auf dessen Dach die Anlage installiert wird, nur im Umfang der unternehmerischen Nutzung des gesamten Gebäudes beanspruchen. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass diese Nutzung mindestens zehn Prozent beträgt (Az. XI R 29/09). Zur Ermittlung des unternehmerischen Nutzungsanteils kommt ein Umsatzschlüssel in Betracht, bei dem ein fiktiver Vermietungsumsatz für den nicht unternehmerisch genutzten

Teil des Schuppens einem fiktiven Umsatz für die Vermietung der Dachfläche an einen Dritten zum Betrieb einer PV-Anlage gegenübergestellt wird.

Carport oder Scheune?

Für die Herstellungskosten eines Carports, auf dessen Dach die PV-Anlage errichtet wurde und der im übrigen zum Unterstellen eines privaten Pkw verwendet wird, konnte nach Meinung der BFH-Richter bis Ende 2010 sogar ein kompletter Vorsteuerabzug beansprucht werden (Az. XI R 21/10). Nach der zum 1. Januar 2011 in Kraft getretenen Änderung des Umsatzsteuergesetzes ist ein Vorsteuerabzug in diesen Fällen nur noch teilweise möglich. Die Regelung des § 15 Absatz 1b UStG verbietet seitdem einen Vorsteuerabzug für Leistungsbezüge, soweit diese nicht auf die unternehmerische Verwendung des Gebäudes entfallen.

Die Aufwendungen für die Neueindeckung des Dachs einer Scheune, auf dem die unternehmerisch genutzte PV-Anlage installiert wird, berechtigen ebenfalls zum Vorsteuerabzug im Umfang des unternehmerischen Nutzungsanteils an der gesamten Scheune (Az. XI R 29/10). Hier gilt die Zehn-Prozent-Grenze nicht, weil es nicht um Herstellungskosten eines gelieferten Gegenstands geht, sondern um Erhaltungsaufwendungen in Form von Dienstleistungen der beauftragten Handwerker. ←|

Weitere Finanzgerichtsurteile. Schadensersatzzahlungen und steuerliche Organschaft

Kein Werbungskostenabzug für Schadensersatzzahlungen

Schadensersatzzahlungen, Rechts- und Beratungskosten, zu deren Leistung ein Vermieter an seinen bisherigen Mieter deswegen zivilrechtlich verurteilt wird, weil ihm eine Weitervermietung an diesen Mieter infolge einer Zwangsversteigerung des Mietobjekts unmöglich wird, sind nach einem Urteil des Finanzgerichts Köln vom 24. November 2010 nicht als vorweggenommene Werbungskosten eines neuen Mietverhältnisses abziehbar (Az. 4 K 3951/07). Die Schadensersatzzahlungen können allenfalls den – gegebenenfalls steuerpflichtigen – Veräußerungsgewinn vermindern. Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig. Das Revisionsverfahren ist beim BFH unter dem Aktenzeichen IX R 21/11 anhängig.

In dem Urteilsfall hatte der Grundstückseigentümer – eine GbR – mit einem Arzt einen langfristigen Mietvertrag über dessen Praxisräume abgeschlossen. Der Mietvertrag sah eine sehr günstige Miete vor und konnte vom Vermieter nicht gekündigt werden. Daher kam die GbR bewusst ihren Darlehensverpflichtungen gegenüber der Bank nicht nach, weshalb das Objekt zwangsversteigert wurde. Der Erwerber des Objekts – ein Strohmann des bisherigen Eigentümers – nutzte sein im Zwangsversteigerungsverfahren mögliches Sonderkündigungsrecht. Im Anschluss daran erwarb die GbR das Grundstück zurück und vermietete es zu einem deutlich höheren Preis. Die Ehefrau des inzwischen verstorbenen Arztes erhielt Schadensersatz zugesprochen, da die Praxis nur zu einem deutlich niedrigeren Wert veräußert werden konnte.

Keine doppelte Steuerentlastung bei Organschaft

Grundbesitzhaltende Gesellschaften können bei der Gewerbesteuer ein Privileg für sich beanspruchen: Die erweiterte Kürzung des Gewerbeertrags nach § 9 Nr. 1 Satz 2 GewStG. Über diese Rechtsvorschrift können reine Immobilienunternehmen ihre Gewinne gewerbesteuerfrei stellen. Diesen Umstand haben sich Steuerberater in der Vergangenheit zunutze gemacht, um bei Unternehmensgruppen Steuern zu sparen. Dazu wurde der gesamte Grundbesitz in einer Kapitalgesellschaft gebündelt und dann vollständig an andere Kapitalgesellschaften des Konzerns vermietet. Der Bundesfinanzhof hat diesem Modell eine klare Absage erteilt (Az. X R 4/10), da sich im Rahmen der steuerlichen Organschaft kein doppelter Entlastungseffekt ergeben darf. ←|

da ist auch mein Geschäft drin

„das Geheimnis meines Erfolges: meinestadt.de & Google AdWords“

Starten Sie jetzt mit erfolgreicher Kundengewinnung!

- ➔ Regional werben und reichweitenstark gefunden werden.
- ➔ Online und mobil präsent sein – auch ohne eigene Homepage.
- ➔ Geringes Budget – volle Kostenkontrolle.
- ➔ Prominente Werbung mit Google AdWords!
- ➔ Für Klicks, d.h., nur für Ihren Erfolg zahlen!

Ihr Unternehmensprofil im meinestadt.de-Branchenbuch ist die Kontaktzentrale für neue Kunden.



Unternehmens-Profil**
nur **41,59** €/Mon.*

Einrichteentgelt
~~99,-~~ jetzt **0,-** €*

Google-Werbung***
schon ab **50,-** €/Mon.*

geschenkt:
bis zu **200,-** €*
Google AdWords
Budget

Speziell für Leser der Immobilienwirtschaft:
1 Monat Google AdWords gratis!
Ihr Gutscheincode: **BB0112M06**

Ihr Kundenbetreuer ist für Sie da: **02241 25 75 – 166**. Einfach anrufen, Gutscheincode mitteilen und loslegen.
Angebot gilt nur bis 29.02.2012!

*alle Preise zzgl. MwSt. und Servicepauschale; ** Mindestlaufzeit 12 Monate, jährliche Zahlung; *** Mindestlaufzeit 3 Monate

Die Wirtschaft im Blick

Ausbildung. Studieren allein reicht nicht mehr. Unternehmen legen auch bei Akademikern zunehmend Wert auf Praxiserfahrungen. Dies bieten immer mehr Hochschulen an.

Gabriele Bobka, Staufen

Ausbildung und Wirtschaft in verstärkter Symbiose, lautet in diesem Jahr das Motto der Erstausbildung an den deutschen Hochschulen. Unternehmen legen auch bei Akademikern zunehmend Wert auf Praxiserfahrung. Dies freut vor allem die Hochschulen mit dualen Studiengängen. Andere Hochschulen reagieren auf die Anforderungen der Wirtschaft mit neuen Schwerpunkten oder vermehrten Praxisphasen. „In diesem Jahr wurden die Curriculae des Bachelor- und Master-Studiengangs Facility Management den aktuellen Bedürfnissen des Arbeitsmarkts angepasst“, erläutert Professor Kai Kummert von der Beuth Hochschule für Technik in Berlin.

„Im Bachelor-Studiengang Raumplanung führen wir ab Ende 2012 ein neues verpflichtendes Modul Wohn- und Gewerbeimmobilien ein, in dem insbesondere lebenszyklusorientierte Immobilienentwicklung gelehrt wird“, kündigt Christian Lamker von der TU Dortmund an. Hiermit reagiere die Hochschule darauf, dass immer mehr der Absolventen im immobilienwirtschaftlichen Bereich unmittelbar nach dem Studium einen Job anträten. Neu ausgerichtet hat sich auch die Hochschule für angewandte Wissenschaften FH in Ingolstadt. Dort gibt es seit diesem Jahr einen Bachelor-Studiengang Betriebswirtschaft mit Schwerpunkt Immobilienmanagement, und für das Sommersemester 2012 ist ein berufsbegleitender Master-Studiengang Immobilienmanagement geplant. An der Georg-Simon-Ohm-Hochschule Nürnberg startete im Wintersemester 2011/2012 erstmals der Bachelor-Studiengang Energieprozessstechnik.

Im Studiengang Immobilienwirtschaft der Dualen Hochschule BW Mannheim wechseln sich die Vermittlung von Theorie und Praxis ab.

Theorie und Praxis im Wechsel

Der Anfang Dezember neu eingerichtete Studiengang Versorgungs- und Energiemanagement mit dem Studienschwerpunkt Gebäudetechnik der Hochschule wurde in enger Zusammenarbeit mit der Siemens AG entwickelt. „Der unmittelbare Transfer von Wissenschaft und Praxis spricht Studierende wie Unternehmen gleichermaßen an“, sagt Professor Jeannette Raethel, Fachleiterin Immobilienwirtschaft der Hochschule für Wirtschaft und Recht in Berlin. Hier erfolgt die Ausbil-

dung ebenfalls im dualen System. „Das duale Studium liegt im Trend“, meint auch Professor Hanspeter Gondring FRICS von der Dualen Hochschule BW Stuttgart. Die Immobilienwirtschaft greife dies allerdings noch viel zu wenig auf. Sie sei „blind für vorausschauende Personalentwicklung und vollkommen im Tagesgeschäft verhaftet“. Der Fachkräftemangel, der schon heute für viele Branchen ein großes Problem darstelle, werde deshalb ab 2018/20 dramatischen Brisanz gewinnen. |→

Fortsetzung auf Seite 32

Die Langfassung des Textes und der nachfolgenden Tabellen finden Sie online unter



www.immobilienvirtschaft.de



Jetzt kommt dann die Praxiserfahrung – es sei denn, man war auf der richtigen Hochschule.

Neuer Leser für uns.

Dicke Prämie für Sie.



APPLE iPod shuffle 2GB, blau

- 2 GB Flash-Laufwerk
- Bis zu 15 Stunden Audiowiedergabe
- „VoiceOver“-Funktion
- Lieferumfang: iPod shuffle, Apple Earphones, iPod shuffle USB Kabel (45 mm)
- Maße: H29,0 x B31,6 x T8,7 mm (mit Clip), Gewicht: 12,5 g



▶ **Leser werben**

▶ **Prämie sichern**

▶ **Coupon abschicken**



Ja, ich habe einen Abonnenten geworben. Bitte schicken Sie meine Prämie an folgende Adresse. Ich erhalte meine Prämie, selbst wenn ich kein Immobilienwirtschaft Abonnent bin.

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ Ort

Telefon E-Mail

Prämien-Bestell-Nr. 4528077

Ja, ich abonniere Immobilienwirtschaft für mind. 1 Jahr zum Preis von 136,- € inkl. MwSt. und Versand. Das Jahresabonnement kann ich jeweils mit einer Frist von 4 Wochen zum Ablauf eines Bezugsjahres schriftlich beenden.

Name, Vorname

Straße, Nr.

PLZ Ort

Telefon E-Mail

Bestell-Nr. A06228_DIR

Ich zahle

- per Rechnung
 bequem per Bankeinzug

Kontonummer BLZ

Name der Bank

X
Datum, Unterschrift

WN 02528559



Per Fax: 0180/50 50 441*

*0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz, abw. Mobilfunkpreise, ab 1.3.2010 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.



**Per Post: Haufe Service Center GmbH
Postfach, 79091 Freiburg**

Der neue Abonnent darf innerhalb der letzten 6 Monate nicht Bezieher von Immobilienwirtschaft gewesen sein. Das Prämienangebot gilt nicht bei Eigen- oder Umbestellungen, Geschenk-, Gutschein-, Studenten- oder Ausbildungsabonnements. Sie erhalten die Werbepremie innerhalb von 4 Wochen nach Bezahlung des neuen Abonnements.

HAUFE.

Marktübersicht: Ausbildung in der Immobilienwirtschaft 2012. Eine Auswahl.



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	ADI Akademie der Immobilienwirtschaft GmbH	Akademie der Hochschule Biberach	AWI - Akademie der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft GmbH	Bauhaus-Universität Weimar
Studiengang	Kontaktstudium Immobilienökonomie	MBA Internationales Immobilienmanagement	geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK) und/oder Immobilienwirt/in (AWI)	B.Sc. Management [Bau Immobilien Infrastruktur]
Abschluss	Diplom-Immobilienökonom/in (ADI)	MBA (Master of Business Administration)	geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK) bzw. Immobilienwirt/in (AWI)	B.Sc. Management [Bau Immobilien Infrastruktur]
Studiendauer	15 Monate, berufsbegleitend	18 Monate	520 Unterrichtseinheiten über ca. 1,5 Jahre	6 Semester
Ansprechpartner/Kontakt	Barbara Schmauser, E-Mail: schmauser@adi-akademie.de, Tel. 0711 9075409	Dipl.-Betriebsw. (FH) Miriam Rehm MBA, E-Mail: rehm@akademie-biberach.de, Tel. 07351 582-553	Marion Horn, E-Mail: marion.horn@awi-vbw.de, Tel. 0711 16345601	Fachstudienberater Dipl.-Ing. Birgit Bode, E-Mail: birgit.bode@uni-weimar.de Tel. 03643 584568
Homepage	www.adi-akademie.de	www.akademie-biberach.de	www.awi-vbw.de	www.uni-weimar.de



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft e.V., Berlin	bbw Hochschule	Berufsakademie Gera	Berufsakademie Sachsen, Staatliche Studienakademie Leipzig
Studiengang	Wirtschaftswissenschaften, Schwerpunkt Immobilienmanagement	Wirtschaftswissenschaften Immobilienmanagement (berufsbegleitend)	Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Interdisziplinäres Vermögensmanagement Studienrichtung: Immobilienwirtschaft
Abschluss	Bachelor of Arts	Bachelor of Arts	Bachelor of Arts (B.A)	Bachelor of Arts
Studiendauer	8 Semester	48 Monate	3 Jahre	6 Semester (3 Jahre)
Ansprechpartner/Kontakt	Frau Christine Wieland, E-Mail: christinewieland@bba-campus.de, Tel. 030 230855-17	Frau Christin Weiß, E-Mail: christin.weiss@bbw-hochschule.de, Tel. 0800 0800-229 (freecall)	Prof. Dr. Bernhard Kroll, Tel. 0365 4341-115/420	Susanne Schulze, Tel. 0341 42743-404 - E-Mail: susanne.schulze@ba-leipzig.de
Homepage	www.bba-campus.de	www.bbww-hochschule.de	www.ba-gera.de	www.ba-leipzig.de

Die Aufzählung der Ausbildungsinstitute basiert auf einer eigenen Umfrage und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. (Stand: Dezember 2011) Konzeption: Laura Henkel, Dokumentation: Patrick Linke



Mehr Angebote und weitere Informationen zu den genannten Studiengängen erhalten Sie online

www.haufe.de/immobilien



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg GmbH (DIA)	Donau-Universität Krems	Duale Hochschule Baden-Württemberg Stuttgart	EBS – Universität für Wirtschaft und Recht
Studiengang	gepr. Immobilienfachwirt/in (IHK)	International Real Estate Valuation, MSc Immobilienbewertung, AE	Immobilienwirtschaft	Kontaktstudium Immobilienökonomie
Abschluss	gepr. Immobilienfachwirt/in (IHK)	Master of Science oder Akademischer Experte für Immobilienbewertung	Bachelor of Arts und Master of Arts	Immobilienökonom (EBS)
Studiendauer	4 Semester (2 Jahre)	4 Semester (MSc), 3 Semester (AE)	6 Semester (Bachelor) + 4 Semester (Master)	18 Monate berufsbegleitend (58 Präsenztage)
Ansprechpartner/Kontakt	Anne Glauche/ Thomas Bühren, E-Mail: akademie@dia.de, Tel. 0761 20755-26/27	DI Nicole Rigele, MRICS, E-Mail: nicole.rigele@donau-uni.ac.at, Tel. +43 664 834 00 31	Prof. Dr. Gondring FRICS, E-Mail: gondring@dhw-stuttgart.de, Tel. 0711 1849-630	Frau Nicole Koch, E-Mail: nicole.koch@ebs-remi.de, Tel. 0611 7102-1247
Homepage	www.dia.de	www.donau-uni.ac.at/dbu	www.dhw-stuttgart.de	www.ebs-remi.de



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	EBZ – Business School – University of Applied Sciences	EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Europäische Immobilien Akademie e.V.	Fachhochschule Aachen
Studiengang	Bachelor of Arts Real Estate	Immobilienkaufmann/-frau	7 versch. Lehrgänge zum Immobilienbetriebswirt (Diplom EIA)	Master-Studiengang Facility Management
Abschluss	Bachelor of Arts	Immobilienkaufmann/-frau	Immobilienbetriebswirt/in (Diplom EIA)	Master of Engineering
Studiendauer	6 Semester	3 Jahre	120 UE, 14 Tage oder 16 Tage je Lehrgang und St.	4 Semester
Ansprechpartner/Kontakt	Dr. Lieselotte Steveling, E-Mail: l.steveling@ebz-bs.de, Tel. 0234 9447-720	Frau Marianne Stein, E-Mail: m.stein@e-b-z.de, Tel. 0234 9447-565	Frau Beate Leinen, E-Mail: eia-sb@t-online.de	Prof. Dr.-Ing. Ursula Holthaus-Sellheier, E-Mail: holthaus@fh-aachen.de, Tel. 0241 60095-1168
Homepage	www.ebz-business-school.de	www.e-b-z.de	www.eia-akademie.de	www.fh-aachen.de

Die Aufzählung der Ausbildungsinstitute basiert auf einer eigenen Umfrage und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. (Stand: Dezember 2011) Konzeption: Laura Henkel, Dokumentation: Patrick Linke

Marktübersicht: Ausbildung in der Immobilienwirtschaft 2012. Eine Auswahl.



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	Fachhochschule Erfurt	Fachhochschule Mainz	Fachhochschule Münster	Fachhochschule Wiener Neustadt für Wirtschaft und Technik GmbH
Studiengang	Wirtschaftsingenieur Gebäude- und Energietechnik	Technisches Gebäudemanagement (Bachelor/Master als Direktstudium)	Total Facility Management	Bachelor-Studiengang Wirtschaftsberatung, Spezialisierung Immobilienmanagement
Abschluss	Bachelor of Engineering	Bachelor: B.Eng., Master: M.Eng./M.Sc.	Bachelor of Engineering	B.A. (Bachelor of Arts in Business)
Studiendauer	7 Semester	Bachelor 6, Master 4/5 Semester	6 Semester	6 Semester, auch berufsbegleitend möglich
Ansprechpartner/Kontakt	Prof. Dr. Kappert, E-Mail: kappert@fh-erfurt.de, Tel. 0361 6700-358	Prof. Dr.-Ing. Ulrich Bogenstätter, E-Mail: Ulrich.Bogenstaetter@fh-mainz.de	Studiengangskoordination Facility Management www.fh-muenster.de/fb8/ansprechpartner/koordin, E-Mail: total.fm@fh-muenster.de, Tel. 0251 83 65281	DI (FH) Stefan Burgstaller, E-Mail: stefan.burgstaller@fhwn.ac.at, Tel. 02622 89084-301
Homepage	www.fh-erfurt.de	http://tgm.fh-mainz.de	www.fh-muenster.de	www.fhwn.ac.at/immobilienmanagement



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	FORUM Berufsbildung	HAWK Hochschule Hildesheim/Holzminden/Göttingen	HfWU Nürtingen-Geislingen, Campus of Finance	HfWU Nürtingen-Geislingen, CoRE Campus of Real Estate
Studiengang	Umschulung zum/zur Immobilienkaufmann/-frau IHK	Immobilienwirtschaft und -management	MBA-Studiengang Management and Real Estate	B. Sc. Immobilienwirtschaft
Abschluss	IHK	Bachelor of Arts	Master of Business Administration (MBA)	Bachelor of Science
Studiendauer	21 Monate	6 Semester Regelstudienzeit	2 Jahre berufsbegleitend	7 Semester
Ansprechpartner/Kontakt	Andreas Koch, info@forum-berufsbildung.de Tel. 030 259008-0,	Prof. Dr. Jens Oeljeschlager, Studiengangsleiter, kohlenberg@hawk-hhg.de, Tel. 05531-1260	Prof. Dr. Kurt M. Maier, Prof. Dr. Hans Peter Steinbrenner, Britta Boßmeyer, info@campusoffinance.de Tel. 07022 929-232	Sabrina Schofer,sabrina.schofer@hfwu.de, Tel. 07331 22-502
Homepage	www.forum-berufsbildung.de	www.hawk-hhg.de	www.campus-of-finance.de	www.hfwu.de/de/4fwr/immobilienwirtschaft.html

Die Aufzählung der Ausbildungsinstitute basiert auf einer eigenen Umfrage und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. (Stand: Dezember 2011) Konzeption: Laura Henkel, Dokumentation: Patrick Linke



Mehr Angebote und weitere Informationen zu den genannten Studiengängen erhalten Sie online

www.haufe.de/immobilien



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	Hochschule Albstadt-Sigmaringen	Hochschule Anhalt	Hochschule Aschaffenburg	Hochschule Biberach
Studiengang	Facility Management	Immobilienwirtschaft	Internationales Immobilienmanagement	Betriebswirtschaft (Bau und Immobilien)
Abschluss	Bachelor of Science, Bachelor of Facility Management (GEFMA)	Bachelor of Arts (B.A.)	Bachelor of Arts (B.A.)	Bachelor of Arts
Studiendauer	7 Semester	6 Semester	7 Semester	7 Semester
Ansprechpartner/Kontakt	Prof. Dr. Martin Brillinger, E-Mail: info@hs-albsig.de , Tel. 07571 732-0	Studienfachberater: Prof. Dr. Heribert Pauk, E-Mail: h.pauk@wi.hs-anhalt.de , Tel. 03471 355-1338	Prof. Dr. Holger Paschedag, E-Mail: holger.paschedag@h-ab.de , Tel. 06021 3 14-716	Herr Prof. Klett, Dekan der Fakultät Betriebswirtschaft, Tel. 07351 582-401
Homepage	www.hs-albsig.de/fm	www.hs-anhalt.de	www.h-ab.de	www.hochschule-biberach.de



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin	Hochschule für Technik und Wirtschaft Berlin	Hochschule Mittweida – University of Applied Sciences	Hochschule Zittau/Görlitz
Studiengang	BWL-Facility Management	Bachelor Immobilienwirtschaft	Immobilienmanagement und Facility-Management – Bachelor of Engineering	Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Abschluss	Bachelor of Arts	Bachelor of Arts Real Estate	Bachelor of Engineering	Diplom-Wirtschaftsingenieur/-in (FH)
Studiendauer	3 Jahre (6 Semester)	7 Semester, im 5. Semester Fachpraktikum	6 Semester	8 Semester
Ansprechpartner/Kontakt	Frau Demet Kaplan, E-Mail: demet.kaplan@hwr-berlin.de , Tel. 030 30877-2231	Prof. Ariane Waegner, E-Mail: waegner@htw-berlin.de	Prof. Dr.-Ing. Bernd Gaier, Prof. Dr.-Ing. Jörg Mehlis, E-Mail: gaier@hs-mittweida.de bzw. mehlis@hs-mittweida.de , Tel. 03727 581216	Ulrike Schmidt, E-Mail: u.schmidt@hs-zigr.de , Tel. 03583 61-1625
Homepage	www.hwr-berlin.de/fachbereich-duales-studium/	www.htw-berlin.de	www.hs-mittweida.de	www.hszg.de/hochschule/fakultaeten/bauwesen.html

Die Aufzählung der Ausbildungsinstitute basiert auf einer eigenen Umfrage und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. (Stand: Dezember 2011) Konzeption: Laura Henkel, Dokumentation: Patrick Linke

Marktübersicht: Ausbildung in der Immobilienwirtschaft 2012. Eine Auswahl.



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	IMI Immobilien Institut UG	Internationales Institut für Facility Management	IREBS International Real Estate Business School, Universität Regensburg	IUCE Freiburg GmbH
Studiengang	Immobilienfachwirt/-in (IMI)	MBA	Bachelor of Science mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft & Master of Science in Immobilienwirtschaft	Bachelor of Arts (B.A.) in International Business-Management, Profil: Immobilienwirtschaft
Abschluss	schriftliche und mündliche Prüfung mit Zeugnis und Zertifikat	Master of Business Administration (MBA)	Bachelor of Science & Master of Science in Immobilienwirtschaft	Bachelor of Arts (B.A.) in International Business-Management, Profil: Immobilienwirtschaft
Studiendauer	15 Monate, max. 3-fache Zeit	1,5 Jahre	Bachelor 6 Semester, Master 4 Semester	36 Monate
Ansprechpartner/Kontakt	Hr. Pachowsky, E-Mail: beratung@immobilien-institut.de, Tel. 0911 367680	Peter Brach, E-Mail: brach@i2fm.de, Tel. 0208 20521-97	Tobias Dechant, E-Mail: tobias.dechant@irebs.de, Tel. 0941 943-5064	Nicola Münch, Studierendenbüro Simone Scheffczyk, Studierendenbüro, E-Mail: office@iu-ce.de, Tel. 0761 70329-94
Homepage	www.imi-immobilien-institut.de	www.i2fm.de/mba	www.irebs.de	www.iu-ce.de



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	NBS Northern Business School	Sprengnetter Akademie/Sprengnetter Zertifizierung GmbH	SRH Hochschule Heidelberg	Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V.
Studiengang	Immobilienmanagement	Marktkonforme Immobilienbewertung, Zertifizierungsvorbereitung (S)	Facility Management	Bachelor of Arts Real Estate
Abschluss	Bachelor of Arts	zertifizierter Sachverständiger für die Markt- und Beleihungswertermittlung von Standardimmobilien	Bachelor of Engineering	Bachelor of Arts Real Estate
Studiendauer	8 Semester	25-30 Seminartage in 2-bis 3-tägigen Einzelveranstaltungen	3 Jahre (210 CP)	als Immobilien Ökonom/ in (GdW): 4 Semester
Ansprechpartner/Kontakt	Frau Hoffmann, E-Mail: info@nbs.de Tel. 040 35 700-340	Sprengnetter Akademie/Sprengnetter Zertifizierung GmbH Barbarossastraße 2, 53489 Sinzig, E-Mail: akademie@sprengnetter.de, Tel. 02642 9796-75/76	Prof. Dipl.-Ing. Bernhard Hort, BBA Studiendekan Facility Management, E-Mail: bernhard.hort@fh-heidelberg.de, Tel. 06221 88-2752	Susanne Schreiber, E-Mail: s.schreiber@sfa-immo.de, Tel. 0611 1746375-12
Homepage	www.nbs.de	www.sprengnetter.de	www.hs-hd.de	www.sfa-immo.de

Die Aufzählung der Ausbildungsinstitute basiert auf einer eigenen Umfrage und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. (Stand: Dezember 2011) Konzeption: Laura Henkel, Dokumentation: Patrick Linke



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	Technische Universität Berlin	Technische Universität Dortmund	Technische Universität Kaiserslautern	Technische Universität München
Studiengang	Real Estate Management (M.Sc.)	Facility Management und Immobilienwirtschaft	Facility Management	Bauingenieurwesen mit Schwerpunkt Immobilienwirtschaft
Abschluss	Master of Science (M.Sc.)	Zertifikat der TU Dortmund	Bachelor of Science (B.Sc.)	Master of Science
Studiendauer	4 Semester (2 Jahre), berufsbegleitend	10 Tage, Start: 23.03.2012, Ende: 29.09.2012	6 Semester	4 Semester
Ansprechpartner/Kontakt	Frau Katrin Ritter, E-Mail: info@rem-berlin.de, Tel. 030 314-79805	Dr. Jörg Teichert, Dipl.-Päd. Katja Leysdorff E-Mail: katja.leysdorff@tu-dortmund.de, Tel. 0231 755-6629	Dipl.-Ing. Asbjörn Gärtner, E-Mail: fm-info@bauing.uni-kl.de, Tel. 0631 205-2898	Dr. rer.nat. Wolfgang Eber, E-Mail: eb@bv.tum.de
Homepage	www.rem-berlin.de	www.bauweiterbildung.tu-dortmund.de	www.uni-kl.de/fm	www.lbi.bv.tum.de



Akademie/FH/Institut/Universität/Hochschule	Universität Stuttgart – Institut für Baubetriebslehre	Verbund Ingenieur Qualifizierung gGmbH/ Georg-Simon-Ohm-Hochschule Nürnberg/ Hochschule München	Westfälische Hochschule Gelsenkirchen	Wirtschaftsakademie Schleswig-Holstein
Studiengang	Immobilienwirtschaft (M.Sc.)	Master-Studiengang Facility Management	Wirtschaftsingenieurwesen/ Facility Management (Bachelor) Systems and Facilities Engineering (Master)	Betriebswirtschaft – Schwerpunkt Immobilienwirtschaft
Abschluss	Master of Science (M.Sc.)	Master of Facility Management	Bachelor of Science resp. Master of Science	Bachelor of Arts
Studiendauer	4 Semester	3 Semester	6 Semester (Bachelor) und 4 Semester (Master)	6 Semester (3 Jahre)
Ansprechpartner/Kontakt	Dipl.-Wirt.-Ing. Sebastian Lange, Wissenschaftlicher Mitarbeiter E-Mail: iui@iui.uni-stuttgart.de Tel. 0711 685 66969	Carsten Schmidhuber, Bildungsberater, E-Mail: carsten.schmidhuber@verbund-iq.de Tel. 0911 424599-13	Prof. Dr. Markus Thomzik, E-Mail: Markus.Thomzik@fh-gelsenkirchen.de Tel. 0209 9596-301	Petra Krause-Fuchs, E-Mail: petra.krause-fuchs@wak-sh.de, Tel. 0431 3016-117
Homepage	www.iui.uni-stuttgart.de	www.verbund-iq.de , www.ohm-Hochschule.de	www.fh-gelsenkirchen.de	www.wak-sh.de

Die Aufzählung der Ausbildungsinstitute basiert auf einer eigenen Umfrage und erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. (Stand: Dezember 2011) Konzeption: Laura Henkel, Dokumentation: Patrick Linke

Digitale Wege zum Eigenheim

Exklusive Studie. Für den Immobilienmakler ist das Internet mittlerweile Standard. Wie Immobilienbüros bei der Online-Vermarktung allerdings genau vorgehen und wovon sie lieber die Finger lassen, hat jetzt eine aktuelle Umfrage herausgefunden.

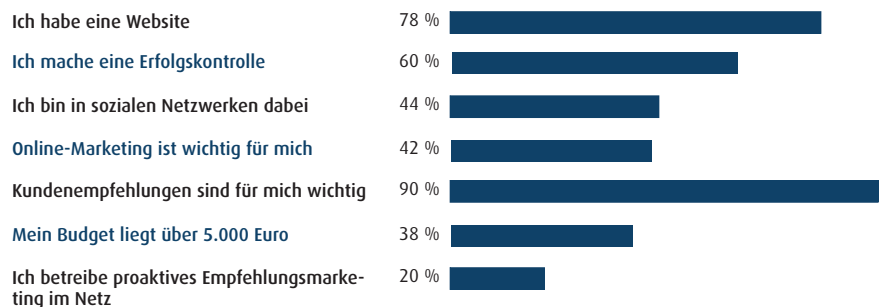
Silvia Hänig, Ottobrunn

„Wie digital ist der Immobilienmakler?“ So lautete die zentrale Frage der Marktforscher von Psyma im Auftrag des Vermarkters Telegate an mehrere Hundert regionale Maklerbüros, die im dritten Quartal 2011 durchgeführt wurde. Damit sollte geklärt werden, welchen Stellenwert das Online-Marketing für eine Branche hat, deren Geschäft durch hohes Vertrauen, eine gute Kundenbeziehung und viel Kapital geprägt ist.

Das Ergebnis: Da sich inzwischen 80 Prozent der Kunden vor einem Immobilienkauf zuerst im Netz informieren, ist für die meisten Makler die Präsenz im Web unabdingbar. Wer nicht online

Online-Marketing im Maklerwesen

Im Internet präsent zu sein, ist für Immobilienmakler heutzutage ein Muss. Weniger aktiv sind die Unternehmen bislang noch in sozialen Netzwerken wie Facebook.



Quelle: Psyma-Studie „Mittelstand und Werbung“ im Auftrag der Telegate AG, Oktober 2011



Angebote fürs Eigenheim gibt es heutzutage hauptsächlich im Internet.

ist, ist auch nicht existent. Die Aufgabe für die eigene Online-Präsenz ist daher klar: Jeder Immobilienmakler muss sich authentisch und zeitgemäß online präsentieren. Gleichzeitig sollt er den größtmöglichen Kundenservice bei der Objektsuche bieten. Das sehen auch 42 Prozent aller befragten Makler so. „Schon allein dank Apple, iPhone und iPad sind die vielfältigen Online-Nutzungsmöglichkeiten zum Statussymbol geworden“, beschreibt Lars Seidel, kaufmännischer Geschäftsführer des Hamburger Immobilienbüros Grossmann & Berger.

Die schnelle Auffindbarkeit der Webseiten ist dabei oft entscheidend für den späteren Zuschlag, gerade in einem starken Wettbewerbsumfeld. Ist der Kunde online fündig geworden, landet er im Idealfall direkt auf der Website des Maklers. 78 Prozent aller Befragten gaben an, einen Web-Auftritt zu haben. Er ist als Dreh- und Angelpunkt im Netz auch bei Immobilienmaklern nicht mehr wegzudenken.

Schaut man sich allerdings die Gestaltung einzelner Webseiten genauer an, werden große Unterschiede sichtbar. Die Mehrheit möchte über die eigene Website Informationen vermitteln und Kontaktdaten hinterlassen.

Viel Budget fließt ins Netz

Erst ein sehr geringer Prozentsatz beschäftigt sich online mit der Einbindung von Web-2.0-Schnittstellen, Firmenvideos, Blogs oder der Integration von Kundenempfehlungen. Sven Keussen, geschäftsführender Gesellschafter von Rohrer Immobilien aus München, sagt: „Die Website muss drei Nutzererwartungen klar adressieren: Auskunft über das Profil des Maklerbüros, Immobilienangebote sofort sichtbar werden lassen und Kooperationspartnern und potenziellen Kunden korrespondierende Dienstleistungsangebote liefern.“ Da es sich bei Immobilien immer auch um

dynamische Inhalte handelt, die regelmäßig gepflegt werden müssen, gaben 19 Prozent der befragten Makler an, allein hierfür zwischen 2.000 und 5.000 Euro Budget im Jahr anzusetzen. Über 50 Prozent beauftragen dafür einen speziellen Dienstleister. Damit macht das Internet sicherlich den Löwenanteil des Maklerbudgets pro Jahr aus, da insgesamt für die Befragten 5.000 Euro eine jährliche Richtgröße darstellte.

Wer aber 5.000 Euro und mehr jährlich zur Verfügung hat, muss erst einmal wissen, welche Online-Maßnahme überhaupt beim Kunden ankommt. Das haben 60 Prozent der Befragten erkannt und kontrollieren daher regelmäßig ihre Aktivitäten auf Resonanz. 57 Prozent zählen ihre Website-Besucher, 23 Prozent führen weitere Statistiken, zum Beispiel aus Google Analytics, und 23

Prozent bemessen den Erfolg ihrer Maßnahmen an Neukundengewinn und Umsatzentwicklung.

Soziale Netzwerke unbedeutend

Der Nutzen sozialer Netzwerke allerdings erschließt sich vielen Maklern jedoch noch nicht so recht. Beispiel Grossmann & Berger: Das Unternehmen will über die Einbindung sozialer Netzwerke in ihre Aktivitäten erst einmal nur die Oberfläche der Zielgruppenansprache vergrößern. „Als im Marketingmix gleichgestellten Vertriebskanal sehen wir den Facebook-Auftritt nicht an“, sagt Lars Seidel. So digital ist der Makler dann doch nicht. Denn laut der Umfrageergebnisse, erachten nur 16 Prozent der Befragten soziale Netzwerke als wirklich wichtig für das Immobiliengeschäft. ←|

Handlungsempfehlungen

- › Online-Aktivitäten konsequent auf die Bedürfnisse des Immobiliensuchenden ausrichten.
- › Auf die Schnelligkeit des Aufbaus von Website oder Tool achten. Wenn dieser Prozess zu langsam geht, ist der Kunde weg.
- › Alle Informationen online müssen stets aktuell sein und einen hohen persönlichen Nutzwert aufweisen.
- › Ergebnisse messen, um die Erkenntnisse dann gleich wieder in die laufenden Aktivitäten einzubinden.
- › Sinnhaftigkeit von Facebook und Co. für die Vermittlung der eigenen Immobilien überprüfen.



Der beste Treffpunkt für die Wohnungswirtschaft.

Hier präsentiert die SHK-Branche Lösungen zu
**Erneuerbaren Energien,
Energieeffizienz und Ressourcenschonung.**

Planen Sie Ihren Besuch der regionalen Leitmesse fest ein und melden Sie sich zu den **geführten Rundgängen** an.

Sie profitieren und werden begeistert sein.

Jetzt informieren und zu den **Gewinnern** zählen:

www.ifh-intherm.de/wowi



GHM
Your Fair Partner



Fachmesse für Sanitär, Heizung,
Klima, Erneuerbare Energien.
18. – 21. April 2012
Messezentrum Nürnberg

Abwasserleitungen: Prüfpflicht auf dem Prüfstand

Widerstände. In Nordrhein-Westfalen kippt die Pflicht zur Inspektion privater und gewerblicher Abwasserleitungen. Das könnte Auswirkungen auch für andere Bundesländer haben.

Ralf E. Geiling, Neuss

Bundesweit sollen zwischen 60 und 80 Prozent der rund 200.000 km Abflussrohre auf privatem Grund schadhaft sein. Auf Basis der EU-Abwasserrichtlinie (91/271/EWG) in Verbindung mit der DIN 1986-30 wurde in Deutschland ein Prüfwang für Abwasserkanäle geschaffen. Doch den haben längst nicht alle Bundesländer umgesetzt. In NRW steht nun der Kanalprüfwang auf dem Prüfstand.

In NRW war 1995 eine neue Landesbauordnung verabschiedet worden, nach der private und gewerbliche Hausbesitzer ihre Abwasserkanäle bis zum Jahr 2015 auf Leckagen hin überprüfen lassen müssen. Im Verlauf der zurückliegenden 16 Jahre ist es jedoch offenbar versäumt worden, die Betroffenen darüber zu informieren. Zwar war den Kommunen freigestellt, diese Frist bis zum Jahr 2023 zu verlängern. Doch dazu hätten sie eigene Satzungen erlassen müssen.

1999 hatte die damalige NRW-Landesregierung einen weiteren Gesetzentwurf zur Änderung der Landesbauordnung eingebracht, in der die Fristen



Hier schlummert ein Millardengrab ...

festgeschrieben wurden, bis zu denen private Abwasserleitungen auf Dichtheit hin überprüft werden müssen. Die nun folgende Regierungskoalition hat diese Regelungen später in das Landeswassergesetz (LWG) überführt (den neuen §61a). Jedoch kam Rechtswissenschaftler Prof. Dr. Stefan Muckel (Universität Köln) vor Kurzem in einem Gutachten zum Ergebnis, dass das Land NRW überhaupt keine Gesetzgebungskompetenz zum Erlass dieser Vorschrift hatte.

Prof. Dr.-Ing. Hartmut Hepcke, Lehrstuhlinhaber für den Fachbereich Energie, Gebäude und Umwelt an der FH Münster, hält die verabschiedeten ge-

setzlichen Maßnahmen auch ökologisch nicht für vertretbar. Hepcke ist davon überzeugt, dass es die Gefahr der Boden- und Grundwasserverunreinigung durch Austritt von häuslichem Abwasser durch undichte Hausanschlussleitungen gibt.

Hepcke schätzt den Gesamtaufwand, der bundesweit zur Prüfung und Sanierung von privaten Abwasseranlagen aufzuwenden ist, auf mehrere Milliarden Euro. Nach seinen Berechnungen betragen die durchschnittlichen Kosten für eine Kanalprüfung 100 bis 150 Euro je geprüften Meter Hausanschlussleitung. Bei Altbauten und komplexer Leitungsführung belaufen sich die Prüfkosten auf



Ralf E. Geiling

ist Wirtschaftsjournalist und Fachbuchautor in Neuss. Autorenkontakt: REGeiling@gms-infoservice.de

Übersicht: Regelungen der Abwasserkanal-Prüfung nach Bundesländern

Bundesland	landesspezifische Regelung / Besonderheiten
Baden-Württemberg, Sachsen-Anhalt, Thüringen	KEINE / Warten auf Bundesregelung
Bayern	KEINE / Mustersatzung vorhanden / Warten auf Bundesregelung
Berlin	Prüfpflicht für WSG ^{*)}
Brandenburg	kommunale Satzungen maßgeblich
Bremen	Prüfung bei Verdacht auf Undichtheit / Pflicht für Gebäude mit baulichen Veränderungen
Hamburg	Prüfpflicht / Erstprüfung bis 31.12.2015 / Ausnahme WSG ^{*)}
Hessen	Prüfpflicht für Anlagen vor 1.1.1996 errichtet / Prüfung bis 31.12.2024
Mecklenburg-Vorpommern	Prüfpflicht / Einzelfallregelungen
Niedersachsen, Rheinland-Pfalz	KEINE / kommunale Satzungen maßgeblich
Nordrhein-Westfalen	Neuregelung in Vorbereitung: kommunale Zuständigkeit geplant / Abhängigkeit vom Abwasseraufkommen je Immobilie
Saarland	KEINE / Einzelfallregelung
Sachsen	bis 31.12.2015 KEINE
Schleswig-Holstein	Prüfpflicht / Prüfung bis 31.12.2025

^{*)} Wasserschutzgebiet © GMS InfoService, Neuss 2012; Quellen: IKT – Institut für Unterirdische Infrastruktur, Verband Wohneigentum, Eigenrecherche

1.000 bis 3.000 Euro. Hinzu kommen die Kosten für die Sanierung.

Viele Hausbesitzer bezweifeln den umweltpolitischen Nutzen der Dichtheitsprüfung. Deshalb hat auch die neue NRW-Landesregierung den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, Satzungen zu erlassen, die die Pflicht zur Dichtheitsprüfung bis zum Jahr 2023 verlängern. Jedoch machen nur wenige Kommunen davon auch Gebrauch.

Kurz vor Toresschluss erfahren Nordrhein-Westfalens Hausbesitzer nun also, dass sie zur Durchführung der Dichtheitsprüfung verpflichtet sind. Der Umfang der Maßnahmen und die starre Regelung der Fristsetzungen durch den NRW-Gesetzgeber führten zu Unmut, denn gerade die sozialen Belange einer solchen Maßnahme blieben unberücksichtigt. Landesweit organisierten sich Betroffene in über 80 Gemeinschaften und Bürgerinitiativen und gingen öffentlich auf die Barrikaden.

In einigen Bundesländern (siehe Tabelle) werden private Hauseigentümer nicht durch ein Landesgesetz zur Dichtheitsprüfung von Abwasserleitungen verpflichtet. Die Umsetzung der Verpflichtung obliegt dort den jeweiligen

Gemeinden, die die Anforderungen im Zusammenhang mit dem Abwasser durch Satzung regeln.

Neue Gesetzesinitiativen

Die Oppositionsparteien im NRW-Landtag fordern nunmehr, dass eine Dichtheitsprüfung nur dann durchgeführt werden soll, wenn ein begründeter Verdacht auf Verschmutzung vorliegt. NRW-Umweltminister Johannes Remmel (GRÜNE) hat jetzt einen Entwurf zur Änderung des Gesetzes vorgelegt. Man will den Gemeinden nun die Überwachungspflicht übertragen. Eine mögliche Vorgabe zur Prüfpflicht wäre die Abwassergrenzmenge: Bei weniger als 200 Kubikmeter Abwasser je Immobilie Prüfung bis zum Jahr 2020, bei mehr als 200 Kubikmeter bis 2023. Private Abwasserkanäle in Wasserschutzgebieten müssen bis 2015 geprüft werden.

Des Immobilieneigentümers Freude ist das Leid der Kanalprüfungsfirmen, denn Letztere hatten inzwischen kräftig investiert. Zwar können Immobilienbesitzer die Kanalprüfungsgebühren auf ihre Mieter umlegen. Auf den Sanierungskosten bleiben sie jedoch sitzen. <|

ANZEIGE



Ihr Partner
für das komplexe Thema

Heizkostenabrechnung
Betriebskostenabrechnung

Nutzen Sie neue
Ertragsquellen
durch Selbstabrechnung!

Alles aus einer Hand:

- Softwarelösungen**
Heiz- und Betriebskostenabrechnung
Heizkörpererkennung und Bewertung
- Messgeräte**
Heizkostenverteiler, Wasser- und Wärmemähler, Rauchwarnmelder
Kauf, Miet, Wartung
alle Typen aller gängigen Hersteller
- Erfahrung & Know-How**
Individuelle Beratung, Service
Schulung durch praxiserprobtes
Fachpersonal

GEMAS GmbH
Dankersstraße 7 - 31708 Markgröningen
Tel: 07145-93550-0 - Fax: 07145-93550-10
info@gemas.de - www.gemas.de



Erfolg außerhalb Ballungszentrum. Die K&S Seniorenresidenz „Am Römerbrunnen“ liegt in Raunheim, einer hessischen Kleinstadt.

Versorgungsengpass nicht mehr ausgeschlossen

Seniorenimmobilien. Infolge der Krise sind Projektentwicklungen und Neubau stark zurückgegangen. Ebenso verschrecken unklare gesetzliche Regelungen manchen Investor. Der Markttrend geht zu kleineren Anlagen auf dem Land.

Frank Löwentraut, Geschäftsführer Avivre Consult GmbH, Bad Homburg

Institutionelle und private Investoren werden in den kommenden fünf bis zehn Jahren weitere 5 bis 7 Milliarden Euro in Pflegeheime investieren, denn das Segment bleibt lukrativ. Sie tun das entweder direkt oder indirekt bei Renditen von sieben bis acht Prozent.

Durchgesetzt haben sich Mietverträge, die auch künftig eine klar definierte Übernahme der Kosten seitens des Vermieters vorsehen. Die Möglichkeit der Übernahme des Betriebs (Asset Deal) oder der betreffenden Betriebsgesellschaft (Share Deal) durch den Vermieter oder eine von ihm beauftragte Gesell-

schaft sind bei Nichtzahlung der Miete ein fester Bestandteil in den Mietverträgen geworden. Allgemein akzeptiert ist auch die Unterwerfung der sofortigen Zwangsvollstreckung zur Durchsetzung der Betriebsübernahme. Gleiches gilt für den Fall der Nichteinhaltung der Reporting-Pflichten seitens des Betreibers.

Besonders beliebt waren Investitionen in Pflegeheimimmobilien in den Bundesländern Nordrhein-Westfalen, Hessen, Hamburg, Bremen und Baden-Württemberg. Die letzten Plätze belegten – jeweils weit abgeschlagen – Mecklenburg-Vorpommern und Thüringen.

Verschiedene Bundesländer, wie etwa Baden-Württemberg werden diese Position jedoch nicht halten können. Die Investitionen gehen erheblich zurück, sie drohen gar ganz zu versiegen. Anlass für die kritische Haltung der Investoren sind die unklaren Regelungen zum Bestandsschutz und die Kompensation für die Schaffung von hohen Einzelzimmeranteilen in diesen Ländern. Mittel- bis langfristig sind dort deshalb Versorgungsengpässe zu erwarten.

Generell werden in der Expansions- und Investitionsplanung kleinere Standorte mit bis zu 15.000 Einwohnern

Veranstaltungshinweis

9. Management Circle Fachkonferenz

Seniorenimmobilien 2012

Am 23. und 24.4.2012 in Frankfurt am Main

Kontakt: Tel. 06196 4722700

eine größere Rolle spielen. Ein Grund: In ländlichen Strukturen sind die Kosten für das Bauland geringer. Und die Pflegefachkräfte sind einfacher zu rekrutieren. Die Bewohner sind nicht so hart umworben wie in Ballungszentren. Parallel dazu werden die Häuser immer kleiner. Lag die durchschnittliche Größe einer stationären Pflegeeinrichtung 2007 noch bei über 120 Plätzen, so sind es heute durchschnittlich 80 bis 90 Plätze. Auch Häuser mit 50 bis 70 Plätzen sind durchaus wirtschaftlich zu betreiben, wenn die Organisation stimmt. Verwaltung und Hotelleistungen wie Speisen- und Wäscheversorgung oder Hauswirtschaft sind zentral jedoch günstiger.

Einzelzimmer im Trend

Ein deutlicher Trend geht zum Einzelzimmerangebot. Seit 1999 stieg deren Zahl bundesweit um 185.000, während nur 12.300 Doppelzimmer hinzukamen. Bei gleichbleibendem Investitionsverhalten wird der Anteil der Einzelzimmer bei

80 bis 90 Prozent liegen. Avivre Consult vertritt jedoch die Auffassung, das Verhältnis von Einzel- zu Doppelzimmern letztlich an der Kaufkraft des Standorts zu orientieren. Die baden-württembergische Vorgabe, die nur Einzelzimmer zulässt, sieht das Unternehmen kritisch. Ehepaare oder Menschen, die sich in Pflegeheimen kennenlernen, hätten keine Möglichkeit, ein Zimmer zu teilen. Für Experten sei zudem fraglich, ob dies mit dem Grundgesetz vereinbar ist.

Die durchschnittliche Auslastung der Pflegeheime sank in den vergangenen zwölf Jahren um 2,6 Prozent auf 86,6 Prozent 2009. Gründe sind die massive Ausweitung an stationären Pflegeplätzen, die Überbauung in Ballungszentren und die häusliche Pflege. Infolge der Wirtschaftskrise ist die Zahl von Projektentwicklungen und Neubauten seit 2008 um fast 70 Prozent zurückgegangen. Wegen der steigenden Nachfrage kann dies zu Versorgungsengpässen führen.

Intransparente Betreiber sind nicht mehr gern gesehen. Wer Informationen für Investoren zurückhält, verzeichnet verlangsames oder gar Nullwachstum. Die Transparenz bezüglich der Qualität der Versorgung der Bewohner in Pflegeheimen war noch bis vor einigen Jahren als deutlich ausbaufähig zu bewerten. Die seit 2009 durch den Medizinischen Dienst der Krankenkassen (MDK) im

Auf einen Blick

- › Noch lieben Investoren Pflegeheimimmobilien in NRW, Hessen, HH, Bremen und BW, aber etwa in BW drohen wegen der hoher Einzelzimmerraten und fehlender Kompensation Versorgungsengpässe.
- › Der Markt hat sich verändert: Pflegeheime werden eher im ländlichen Raum gebaut, es gibt kleinere Häuser und mehr Einzelzimmer, vor allem privat-gewerblich geführte Einrichtungen wachsen.
- › Projektentwicklungen und Neubauten sind durch die Wirtschaftskrise seit 2008 um fast 70 Prozent zurückgegangen, mittelfristig wird auch deshalb ein Versorgungsengpass erwartet.

Rahmen der Pflegeheimüberprüfungen veröffentlichten MDK-Noten sind allerdings derzeit das einzige Instrument, die Qualität eines Betreibers zu beurteilen.

Avivre Consult hat die MDK-Noten von 44 privaten Betreibern mit mehr als zehn Heimen erfasst. Das Ergebnis: Die großen privaten Betreiber schneiden generell besser ab. Das widerlegt mögliche Befürchtungen vor reiner Gewinnmaximierung durch große private Trägergruppen. Große Qualitätsunterschiede weist Avivre Consult dennoch nach: Der an letzter Stelle des Rankings platzierte Betreiber schnitt mehr als doppelt so schlecht ab wie der beste.

Mehr privat-gewerbliche Häuser

Großes Wachstum verzeichnen privat-gewerblich geführte Häuser. Seit Einführung der Pflegeversicherung stieg deren Anzahl um 50 Prozent, ihr Marktanteil gegenüber der freien Wohlfahrtspflege stieg um 14 Prozent. Deloitte in London sah 2009 Deutschland im europäischen Vergleich mit 50 Prozent einsam an der Spitze. Frei-gemeinnützige Betreiber verzeichnen in anderen europäischen Ländern Marktanteile von maximal 25 Prozent. Die Marktanteile privat betriebener Einrichtungen werden weiter steigen. Von zukünftig sinkenden Marktanteilen kirchlicher oder karitativer Betreiber werden die Privaten profitieren. ←|



Anna-Müller-Haus in Bad Camberg. Immer mehr Seniorenimmobilien werden im ländlichen Raum gebaut.

Ohne Papier zum Empfänger

Elektronischer Rechnungsaustausch. Technische Möglichkeiten und rechtliche Rahmenbedingungen erlauben mittlerweile eine nahezu vollständige Digitalisierung von Rechnungen. Doch keiner macht's.

Stephan Fenske und Marian Pufahl, SD&C Solutions Development & Consulting GmbH

Gerade in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, für die die Rechnungsbearbeitung aufgrund zahlreicher Lieferantenbeziehungen mit Versorgern, Entsorgern oder Handwerkern ein elementarer Prozess ist, wird das mit dem elektronischen Rechnungsaustausch verbundene Optimierungspotenzial bisher kaum ausgeschöpft. Dabei ist er seit einiger Zeit reif für den breiten Einsatz im Unternehmensumfeld, denn:

- › Die rechtlichen Rahmenbedingungen sind geklärt.
- › Teilnehmenden Unternehmen bieten

sich zahlreiche Potenziale zur Optimierung ihrer Prozesse.

- › Es existieren etablierte technische Plattformen und Verfahren. Auf neue Teilnehmer wartet zumeist bereits eine Vielzahl von Austauschpartnern.

Optimierungspotenziale nutzen

Der Gesetzgeber stellt solche „auf elektronischem Weg übermittelte Rechnungen“ Papierrechnungen gleich, wenn der Empfänger einer elektronischen Übermittlung zustimmt und – wie bei

Auf einen Blick

- › Der elektronische Rechnungsaustausch ermöglicht die Verschlinkung von Prozessen, denn digital ausgetauschte Rechnungsdokumente und -daten senken Zeit, Kosten und Aufwand.
- › Konsolidierungsplattformen vermitteln zwischen mehreren Partnern: Jedes Unternehmen stellt nur eine Schnittstelle bereit, der Empfänger erhält alle Daten im individuell gewünschten Format und immer gemeinsam mit den Rechnungsdokumenten.
- › Zusätzlich mitgesendete Verbrauchsdaten erhöhen den Nutzen und vereinfachen die Erstellung von Betriebskostenabrechnungen.

Rechnungsaustausch. Die Dokumente fließen elektronisch.

Mehrere Versender liefern Daten in unterschiedlichen Formaten, die auf der Konsolidierungsplattform umgewandelt und in

unterschiedlichen Formaten ausgeliefert werden. Eventuell taucht zudem eine weitere Plattform als „Roaming-Partner“ auf.



Quelle: SD&C Solutions Development und Consulting

Papierrechnungen auch – die Echtheit der Herkunft der Rechnungen (Authentizität), die Unversehrtheit ihres Inhalts (Integrität) und die Lesbarkeit gewährleistet werden können (UStG §14).

Der Prozess der Rechnungseingangsbearbeitung ist in der Regel mit einem hohen manuellen Aufwand verbunden. Studien von Billentis, Emnid, PwC und anderen haben dabei durchschnittliche Kosten bei der Bearbeitung von mehr als zwölf Euro pro Rechnung allein für den Rechnungsempfänger ermittelt. Die Übertragung von digitalen Rechnungsdokumenten ermöglicht bereits große Prozesseinsparungen, indem beispielsweise Rechnungsfreigaben per E-Mail erteilt werden und archivierte Dokumente von jedem angeschlossenen PC aus in Sekunden gefunden werden können. Ein weitaus größeres Optimie-

rungspotenzial kann jedoch durch die zusätzliche Übermittlung der digitalen Rechnungsdaten – zusätzlich zum Rechnungsdokument – gehoben werden. Somit lassen sich selbst aufwendige Schritte automatisieren. Die Studien sprechen von Kostenersparnissen von bis zu 75 Prozent (beziehungsweise neun Euro) pro Rechnung.

Plattformen als Vermittler

Die Vorteile lassen sich bei einem vereinbarten Austausch von Rechnungen zwischen zwei Unternehmen realisieren. Die technische Realisierung einer solchen Anbindung ist dann allerdings für jeden Rechnungspartner separat zu klären. Konsolidierungsplattformen als Vermittler zwischen den zahlreichen beteiligten Partnern erlauben hingegen so-

wohl den Rechnungsversendern als auch -empfängern die Nutzung von nur einem Ein- oder Ausgangskanal mit genau einem definierten Datenformat. Gerade bezüglich des Datenformats und der internen Zuordnung von Kosten herrschen unterschiedliche Anforderungen bei den beteiligten Parteien. Eine Konsolidierungsplattform kann diesen Konflikt für beide Seiten auflösen, indem die versendeten Rechnungsdaten in das vom Empfänger gewünschte Zielformat konvertiert werden und so eine automatisierte Verarbeitung einzelner Rechnungsposten in den etablierten IT-Systemen ermöglicht wird.

Eine weitere Konsolidierungsfunktion ist die gleichzeitige Zustellung von Rechnungsdokument und -daten an den Empfänger, unabhängig davon, ob der Versender diese auch gleichzeitig

verschickt hat. Der Versender bewahrt sich somit eine große Flexibilität bei der Ausgestaltung seiner IT-Prozesse. Andererseits entfällt beim Empfänger ein zusätzlicher Zuordnungs- und Koordinierungsaufwand, was wiederum dessen IT-Prozesse verschlankt. Für Unternehmen der Wohnungswirtschaft entsteht über die genannten Vorteile hinaus ein besonderer Zusatznutzen, wenn mit den Rechnungen auch Verbrauchsinformationen oder Zählerstände digital übermittelt werden.

Viele Rechnungsaustauschplattformen sind mittlerweile seit Jahren in Betrieb und werden von einer steigenden Zahl von Unternehmen genutzt. Was Vorteile für die Firmen hat: Denn mit jedem weiteren Teilnehmer können größere Anteile des Rechnungverkehrs elektronisch abgewickelt werden. ←|



Mit Haufe wissen Sie früher was kommt.
Versprochen.

Der Newsletter „ImmobilienWirtschaft“ liefert Ihnen Top-News über die Themen Vermarktung, Finanzierung, Entwicklung, Verwaltung und Recht – aktuell recherchiert, kurz und bündig aufbereitet. Kostenlos!

Jetzt kostenlos anmelden:
www.haufe.de/immobilien/newsletter

HAUFE.

Graffiti „Manipulation“

Verdecken, was Sache ist

Geheime Einflussnahme. Wie kann auch uns Werbung unbemerkt lenken? Kaufen wir im Urban-Entertainment-Center mehr als in der Einkaufsstraße? Und wie stark steuert eigentlich Lobbyarbeit die Immobilienbranche?



Laura Henkel, Freiburg

„To wag the dog“ – den Schwanz mit dem Hund wedeln lassen. Das ist Manipulation. Doch was ist eigentlich Wahrheit und Wirklichkeit? Wie sehr hängt sie vom Betrachter ab? Lobbyarbeit und Werbung funktioniert immer nur, wenn beide Seiten mitspielen. Verband und Immobilienbranche beispielsweise. Anbieter und Verbraucher. Meistens haben beide Seiten etwas davon. Manipulation wird dann gefährlich, wenn per definitionem eine ge-

zielte Einflussnahme ausgeübt wird – und dem Gegenüber verborgen bleiben soll.

Moral als Mittel?

Manipulationsversuche kennen wir alle. Der fiktive Streit zwischen einem Vermieter und Mieter von Edmüller/Wilhelm (S. 50f.) zeigt auf, wie eine Argumentation untergraben wird. Nebenkriegsschauplätze werden eröffnet und Ablen-

kungsmanöver gestartet. Auch an das Mitgefühl wird appelliert. Techniken, um diese Art der Manipulation zu erkennen und zu vermeiden, gibt es viele. Schwieriger wird es mit noch gewiefteren Methoden: Bilanzfälschungen zum Beispiel (S. 48f.). Ethik beziehungsweise Moral als alleiniges Mittel der Korruptionsbekämpfung in der Wirtschaft greift selten. Hoffen wir, dass bei uns der Hund mit dem Schwanz wedelt. |→

»DER MENSCH IST UND BLEIBT EIN EMOTIONALES WESEN. ER MÖCHTE EMOTIONAL ANGESPROCHEN WERDEN, ER IST BEEINFLUSSBAR, ER IST VERFÜHRBAR – JA, ER IST MANIPULIERBAR.«

Manipulation durch Emotion

Retail. Im Centermanagement reicht es längst nicht mehr aus, gute Angebote zu bieten. Der Kunde möchte ein Einkaufserlebnis mit allen Sinnen – bis hin zur Verführung.

Ulrich Eggert, Ulrich Eggert Consulting, Köln

Auch und gerade das Digitale Age hat bei aller technischen Sachlichkeit eines klargemacht: Der Mensch ist und bleibt ein emotionales Wesen. Er möchte emotional angesprochen werden, er ist beeinflussbar, er ist verführbar – ja, er ist manipulierbar.

Schon die alten Römer verstanden es, mit Brot und Spielen die Massen zu beeinflussen und in die gewünschte Richtung zu steuern. Standen im Industriezeitalter des 19. und 20. Jahrhunderts die Ware, die Kraft und die Effizienz im Vordergrund, so waren es im Informationszeitalter bereits Tempo, Effektivität und eben Informationen. Aber heute befinden wir uns im Conceptual Age, und jetzt stehen Ideen und Kreativität verbunden mit Emotionen nicht nur im Vordergrund der täglichen Überlegungen der Menschen, sondern auch in den Überlegungen von Industrie und Handel, die Käufer zu ihren Gunsten zu beeinflussen. Waren die ersten Einkaufszentren vor allen Dingen modern und schön – und damit sehr häufig im

positiven Gegensatz zu den klassischen Einkaufsstraßen, die noch zum Teil ihre Kriegswunden lecken –, so reicht das heute bei Weitem nicht mehr aus, um die Shopping Malls ausreichend zu füllen.

„Brot und Spiele“

Wir leben im Zeitalter des Überflusses: Es wird mehr angeboten, als gekauft werden kann. Der Verbraucher erwartet mehr als Versorgung, er erwartet Unterhaltung, Spaß und Emotionen. Einkaufen heute heißt Abwechslung und Flexibilität und so müssen sich auch die Einkaufszentren weiterentwickeln in Richtung UEC – Urban Entertainment Center, also eine Mischung aus Grundversorgung, Erlebnis-einkauf und Convenience, Gastronomie, Kino / Theater und weitere Unterhaltung, eben: „Brot und Spiele“.

Es kommt auf die richtige Mischung an – und Musik, Düfte, Unterhaltung auf Großbildleinwänden, Action in den Gängen, Retail-Theater – Handelstheater: Das ist das, was der Kunde heute erwartet – und damit nichts anderes als letztlich Manipulation durch Emotion.

Das Profil kommt vor dem Profit – was nichts anderes bedeutet, als dass die betriebswirtschaftlichen Erfolgsfaktoren im Handel wie Standort, Sortiment oder Preise keineswegs verschwinden, sie werden jedoch relativiert, sie werden unwichtiger, weil eine zweite Kategorie Erfolgsfaktoren dazukommt: Nämlich Emotionen, Schnelligkeit, Individualität, Ausrichtung an den Wünschen des Einzelnen.

Positives in der Manipulation

Und so bewirkt die Manipulation bei aller negativen Assoziation auch etwas Positives: Nämlich die Hinwendung zum Menschen, zum Einzelnen und seinen Bedürfnissen. Richtig verstandenes Marketing bedeutet seit ewigen Zeiten, in Anlehnung an Kotler und Meffert, sein Geld dadurch zu verdienen, dass man die Bedürfnisse der Verbraucher erfüllt. Manipulation hat so gesehen eine doppelte Wirkungsrichtung, nämlich einmal zum Verbraucher, andererseits aber auch retrograd zum Anbieter – er stellt sich mehr auf die Verbraucher ein. ←

Der frustrierte Visionär

Bilanzfälschungen. Wirtschaftsskandale passieren nicht sehr häufig – aber wenn, dann haben sie das Potenzial zur Riesenaffäre. Denn hinter den Eingriffen in die Unternehmensbilanzen verbergen sich zahlreiche Motive und gewiefte Methoden.



»GEFÄLSCHTE BELEGE UND KREATIVE BILANZIERUNGSMETHODEN: BEI FLOWTEX WURDEN KAUFVERTRÄGE ÜBER HORIZONTALBOHRMASCHINEN FINGIERT. ANGENOMMEN VERFÜGTE DAS UNTERNEHMEN ÜBER MEHR ALS 3.000 DIESER MASCHINEN.«

Zahlenspiele. Bei Bilanzfälschungsskandalen erweisen sich riesige Summen als Luftbuchungen und glänzende Fassaden als bloße Kulissen.

Dr. Gunter Reiff, Rechtsanwalt und Steuerberater, München

Wie hoch ist die Anzahl der Bilanzfälschungsdelikte? Ein Blick in die Kriminalitätsstatistiken zeigt, dass jährlich nur wenige Bilanzfälschungen strafrechtlich verfolgt werden. In den Ranglisten der Wirtschaftsdelikte stehen Bilanzfälschungen weit hinter Betrug, Korruption oder Insolvenzvergehen. Zugleich ist die Aufklärungsquote der entdeckten Bilanzfälschungen sehr hoch und liegt bei über 95 Prozent. Dies ist wenig überraschend, da gefälschte Bilanzen nicht in

Schließfächern versteckt, sondern mit den Unterschriften der Verantwortlichen veröffentlicht werden.

In der öffentlichen Wahrnehmung werden Bilanzfälschungen dagegen eine große Bedeutung beigemessen. Regelmäßig haben aufgedeckte Bilanzfälschungen das Potenzial zum Skandal, da riesige Summen sich plötzlich als Luftbuchungen erweisen und glänzende Fassaden als bloße Kulissen. Die Namen Flowtex, Comroad, Enron, WorldCom,

Parmalat oder aktuell Olympus sind auch flüchtigen Lesern des Wirtschaftsteils bekannt und stehen für mehr oder weniger raffinierte Täuschungssysteme, die teilweise jahrelang aufrechterhalten werden konnten.

Unrichtig oder nur verschleiert?

Ein Grund für die geringe Anzahl der strafrechtlich verfolgten Bilanzfälschungen liegt in der Formulierung des

Straftatbestands in § 331 HGB, wonach mit Freiheitsstrafe bis zu drei Jahren oder mit Geldstrafe bestraft wird, wer als verantwortliche Person die Verhältnisse von einzelnen Kapitalgesellschaften oder von ganzen Konzernen in Bilanzen unrichtig wiedergibt oder verschleiert. Die Verhältnisse werden unrichtig wieder gegeben, wenn falsche Positionen oder unzutreffende Wertansätze in die Bilanz aufgenommen werden. Da die gesetzlichen Bilanzierungsregelungen zahlreiche Spielräume und Gestaltungsmöglichkeiten erlauben, ist nach herrschender Meinung nur unrichtig, was „schlechthin unvertretbar“ ist. Sofern sich für eine angewandte Bilanzierungsmethode zumindest eine entlegene Mindermeinung in der Literatur nachweisen lässt, liegt keine unrichtige Darstellung vor, sondern möglicherweise lediglich eine verschleiernde Darstellung.

In der Bilanz nicht ersichtlich

Die legalen Bilanzgestaltungsmöglichkeiten sind häufig ausreichend, um das gewünschte, meist positive Bilanzbild zeichnen zu können. Im Rahmen der Bilanzpolitik kann das Unternehmen Sachverhalte bilanzgünstig gestalten oder gesetzliche Wahlrechte zielgerichtet ausnutzen. So können durch Sale-and-Lease-Back-Strukturen stille Reserven in Immobilien aufgedeckt werden. Wenn die Veräußerungserlöse zur Tilgung von Schulden verwendet werden, erhöht sich die Eigenkapitalquote des Unternehmens – ohne dass sich die wirtschaftliche Situation des Unternehmens wesentlich verbessert hat. Tatsächlich ist das Unternehmen durch die jährlich anfallenden Leasing-Raten mit zukünftigen Aufwendungen belastet, die aus der Bilanz nicht ersichtlich sind.

Bilanzierungswahlrechte bestehen beispielsweise bei der Ermittlung der Herstellungskosten von selbst geschaffenen Vermögensgegenständen. Durch Aktivierung von bestimmten Gemeinkosten als Herstellungskosten können die Aufwendungen des Unternehmens deutlich gesenkt und die Ertragslage positiver dargestellt werden. Die Schwelle

zur strafbaren Bilanzfälschung ist überschritten, wenn Belege gefälscht werden, um Bilanzansätze gegenüber dem Wirtschaftsprüfer zu rechtfertigen. So wurde bei Parmalat unter anderem eine gefälschte Bestätigung über ein Konto mit knapp vier Milliarden Euro bei der Bank of America hergestellt. Die Bilanzfälschungen wurden aufgedeckt, als die Bank den Kontostand dementierte. Bei Flowtex wurden Kaufverträge über Horizontalbohrmaschinen fingiert. Angeblich verfügte das Unternehmen über mehr als 3.000 dieser Maschinen. Die Wirtschaftsprüfer, die stichprobenartig die Existenz der Maschinen überprüfen wollten, wurden getäuscht, indem an immer die gleichen Maschinen unterschiedliche Seriennummernplaketten angebracht wurden.

WorldCom arbeitete nicht mit gefälschten Belegen, sondern mit kreativen Bilanzierungsmethoden. Betriebskosten wurden nicht als Aufwendungen verbucht, sondern als Investitionen aktiviert. Dadurch konnte über mehrere Jahre das Verhältnis von Erträgen zu Aufwendungen konstant gehalten werden, was bei Analysten als Zeichen des wirtschaftlichen Erfolgs des Unternehmens bewertet wurde.

Um Bilanzfälschungen verhindern zu können, ist es notwendig, sich mit den Motiven der Täter zu beschäftigen. Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PriceWaterhouseCoopers hat im Jahr 2009 in Zusammenarbeit mit der Hochschule Pforzheim in einer Studie die Motivstrukturen von Wirtschaftskriminellen untersucht. Die Studie unterscheidet verschiedene Täterprofile: Den „Visionär“, den „Abhängigen“ und den „Naiven“. Besonders häufig ist der frustrierte Visionär anzutreffen, der sich in seinem Streben, seine Visionen zu verwirklichen, missverstanden und von seinem Umfeld nicht ausreichend unterstützt fühlt. Er erfährt nicht die Anerkennung, die ihm seiner eigenen Meinung nach gebührt. Diese Frustration veranlasst ihn schließlich zu kriminellem Handeln, um durch immer größere vermeintliche Erfolge doch wenigstens etwas Wertschätzung zu gewinnen. Der

frustrierte Visionär handelt nicht aus Habgier, obwohl der scheinbare Erfolg des von ihm geführten Unternehmens regelmäßig zu hohen Gehältern führt. Er will jedoch primär sich und anderen beweisen, dass er Großes schaffen kann. Auch bei anderen Tätertypen konnte Habgier nicht als alleiniges Motiv identifiziert werden, da die Täter in guten bis sehr guten wirtschaftlichen Verhältnissen leben. Die wirtschaftlichen Erfolge sollen vielmehr bezwecken, die sozialen Beziehungen zu wesentlichen Bezugspersonen zu verbessern.

Ehrliches Handeln honorieren

Wenn interpersonale und soziale Aspekte ein wichtiger Antriebsmotor für Bilanzfälschungen sind, so bietet diese Erkenntnis einen Ansatzpunkt für die Prävention. Es muss ein Umfeld geschaffen werden, in dem Bilanzehrlichkeit honoriert wird. Diese Ansicht wird von Professor Dr. Hansrudi Lenz vertreten, der an der Bayerischen Julius-Maximilians-Universität in Würzburg lehrt.

Nach seiner Auffassung reichen gesetzliche Vorschriften über Kontrollmechanismen nicht aus, um Bilanzfälschungen zu verhindern. Es sei notwendig, dass in Unternehmen eine Unternehmenskultur implementiert werde, die ehrliches Handeln honoriere. Durch moralische Normen soll die Wahrhaftigkeit der internen und externen Berichterstattung gefordert und gefördert werden. Indem die potenziellen Bilanzfälscher Wertschätzung innerhalb des Unternehmens bei ehrlichem Verhalten erfahren, werden Frustrationen vermieden und ihr Bedürfnis nach sozialer Anerkennung befriedigt. Gleichzeitig müssen sie mit sozialen Sanktionen bei unehrlichem Verhalten rechnen. Auch zukünftig ist damit zu rechnen, dass Bilanzskandale das Wirtschaftsleben erschüttern werden. Sofern sich jedoch tatsächlich in verstärktem Maße eine moralische Unternehmensethik mit dem ehrbaren Kaufmann als Leitbild und Selbstverständnis in den Unternehmen etabliert, ist zu hoffen, dass die Schlagzeilen seltener werden. ←|



APPELLE ANS MITGEFÜHL
SIND EINE MANIPULATI-
ONSTECHNIK: „WIR LIEBEN
KATZEN, DENEN WÜRD E
DAS HERZ BRECHEN, WENN
WIR SIE WEGGÄBEN.“

Keine Kampfkommunikation

Ein fiktiver Dialog. Manipulation zwischen Vermieter und Mieter, oder: Wie der Streit um zwei Katzen besser gelingen kann.

Dr. Andreas Edmüller und Dr. Thomas Wilhelm, Projekt Philosophie, Berg am Starnberger See

Es war fast zwei Jahre her, dass Frau Heuser ihre Mieter, die Familie Wohner, besucht hatte. Es wurde Zeit, sich mal wieder in Ruhe zu unterhalten und zu prüfen, ob es irgendwelche Mängel gab, die beseitigt werden mussten. Bei einer Altbauwohnung fällt ja immer etwas an. Als Frau Wohner die Tür öffnete, schrak Frau Heuser sofort zusammen. Zwei Katzen fegten in einem Affenzahn an ihr vorbei.

„Lassen Sie sich durch die beiden nicht stören“, sagte Frau Wohner lächelnd. „Kommen Sie doch rein.“

„Seit wann haben Sie denn zwei Katzen?“, fragte Frau Heuser ganz verdattert.

„Seit gut einem Jahr. Wir haben sie letztes Jahr geschenkt bekommen.“

„Aber so geht das nicht“, sagte Frau Heuser. „Wir haben im Mietvertrag geregelt, dass keine Haustiere in der Wohnung gehalten werden.“

„Aber jetzt seien sie doch nicht so kleinlich“, warf Frau Wohner ein, „Katzen sind doch kein Problem. Oder gehören Sie etwa auch zu diesen Tierhassern, von denen man immer wieder liest?“

„Ich bin keine Tierhasserin“, erwiderte Frau Heuser entrüstet, „aber manche Menschen reagieren auf Katzen allergisch, und sollten Sie hier einmal ausziehen, habe ich vielleicht Probleme, die Wohnung wieder

zu vermieten. Außerdem zerkratzen die Tiere den Parkettboden.“

„Jetzt übertreiben Sie aber. Die Nachbarn haben sogar einen Hund. Da sagt auch keiner was. Sie sollten sich lieber um die wichtigen Dinge kümmern. Im Bad habe ich Schimmelflecken entdeckt, und die Heizung im Wohnzimmer macht ständig Blubber-Geräusche.“

„Aber mit den Katzen, das möchte ich nicht.“

„Seien Sie doch nicht so hartherzig, uns die Katzen zu verbieten. Klaus liebt die beiden. Es würde ihm das Herz brechen, wenn man sie ihm wegnehmen würde. Das können Sie doch nicht wollen!“

Wenn Lobbyarbeit ethisch wird

Die gute Manipulation. Kann es eine lobbyistische Ethik geben? Ja, wenn der Lobbyismus Energieversorger betrifft.

Kurt E. Becker, Hennweiler

„Die Katzen müssen raus.“
„Sie können mir gar nichts vorschreiben. Kommen Sie erst mal Ihren Pflichten als Vermieterin nach.“

Viele kleine Manipulationen

Dieser Dialog beschreibt eine typische und ärgerliche Situation, wie sie zwischen Mietern und Vermietern immer wieder auftreten kann. Was in der Gesprächssituation das Ganze befeuerte, waren die kleinen Manipulationen, die Frau Wohner bewusst oder unbewusst versucht hat. Welche waren das?

- › Sie hat Frau Heuser ohne Grund eine negative Haltung unterstellt. („Gehören Sie etwa auch zu diesen unsäglichen Tierhasern?“)
- › Sie hat einen irrelevanten Vergleich eingesetzt. („Die Nachbarn haben sogar einen Hund.“)
- › Sie hat „Nebenkriegsschauplätze“ zur Ablenkung eröffnet. („Im Bad habe ich Schimmelflecken entdeckt, und die Heizung im Wohnzimmer macht ständig Blubber-Geräusche.“)
- › Sie hat an Frau Heusers Mitgefühl appelliert, um sie zu irritieren. („Klaus liebt die beiden. Es würde ihm das Herz brechen, wenn ...“)

Ziemlich viel für so ein kurzes Gespräch. Das Problem war, dass Frau Heuser die Situation auch nicht gerade entspannt hat, da sie ihre Position immer wiederholt und strikter vertreten hat. Dies ist aber meist nicht die eleganteste Methode im Umgang mit unfairen Verhaltensweisen. Sie führt in der Regel schnell zu einer Verhärtung im Gespräch.

Fazit: Sich nicht von seinen Emotionen hinreißen lassen, sondern nach einer Verhandlungslösung suchen. Eine ruhige Gesprächsführung verpflichtet zu nichts und ist einen Versuch wert. Das ist natürlich keine Garantie, dass sich Mieter und Vermieter einigen – aber die Wahrscheinlichkeit darauf ist in einem ruhigen Gespräch höher, als im Fall der „Kampfkommunikation“. ←|

Eine Ethik jenseits des partikularen Erfolgs professioneller Lobbyisten müsste an einer Interessengemengelage festgemacht sein, die dem Gemeinwohl dient. Und dies in einer Zeit, in der die Idee vom Gemeinwohl durch die Diskussion um Systemrelevanz komplett verdrängt wurde. Systemrelevanz reklamieren Lobbyisten jedweder Branche, weil es angeblich, herbeigeredet oder aber tatsächlich, bei den Anliegen der von ihnen jeweils vertretenen Interessengruppen um den Erhalt des Ganzen geht. Der hehre Anspruch, systemrelevant zu sein, gerät so unter Beliebighkeitsverdacht.

Was freilich könnte tatsächlich von einem so um- beziehungsweise übergreifenden Interesse sein, dass es Systemrelevanz im Sinne einer Wohlfahrt aller für sich in Anspruch nehmen darf? Die „Energiewende“ und der damit verbundene „Atomausstieg“ hat zweifellos eine systemrelevante Dimension. Im Sinne wohlverstandener Partizipation, Stuttgart 21 lässt grüßen, wäre die lobbyistische Initiative sogar als „Jedermann-Prinzip“ einzufordern. Dieses Thema muss von allgemeinem Interesse sein, eine diskursive Meinungsbildung ist wünschenswert. Es geht dabei, und das wird bei der augenblicksbezogenen Diskussion allzu gerne vernachlässigt, unter anderem um ein Thema, das uns alle nachhaltig interessieren muss – die Endlagerung von Atommüll nämlich.

Nachhaltigkeit sprengt Kurzfristigkeit

Im Zeitbegriff der Moderne, die Augenblicksbezogenheit, Kurzfristigkeit und Allzeit-Jetzt auf ihre Fahnen geschrieben hat, sprengt diese Nachhaltigkeitsdimension die lobbyistischen Interessensphären und entrückt das Thema in den Nebel der Unverbindlichkeit. Dort genau gehört es aber nicht hin, weil es künftig Menschen auch in zehntausend Jahren noch beschäftigen wird. Energieversorger haben das erkannt. So hat etwa RWE mit ENRESO 2020 (Energy – Real Estate – Economy – Society), einer Denkwerkstatt von Immobilien- und Energieexperten, die sich einer gleichermaßen ökonomischen und ökologischen Energieversorgung von Immobilien, Quartieren und Kommunen verschrieben hat, Zeichen gesetzt. Im eigenen wie im übergreifenden Interesse.

Die Energiewende hat freilich auch erhebliche immobilienwirtschaftliche Implikationen, Energie wird schließlich vornehmlich in Immobilien gebraucht und – verschwendet. Es wäre deshalb zu wünschen, dass Energiewirtschaft und Immobilienbranche, bislang in parallelen Welten unterwegs, ihre gemeinsame Interessenbasis erkennen und im Sinne einer energetisch nachhaltigen Bewirtschaftung von Immobilien aktiv werden. Auch lobbyistisch – mit dem Anspruch verantwortungsethisch motivierter Interessenvertretung. ←|

Special

Mipim 2012

mipim 
The world's property market

in Kooperation mit

 Reed MIDEM
A member of Reed Exhibitions

Die Messe steht in den Startlöchern, im März werden sich wieder Immobilienfachleute aus aller Welt in Cannes treffen. In diesem Jahr stehen die Themen Baukontrolle und Logistik im Mittelpunkt – und Deutschland ist „Country of Honour“.



mipim[®]
The world's property market

6 - 7 - 8 - 9
M Ä R Z
2012

Cannes
Palais des Festivals

www.mipim.com

Wir freuen uns darauf Deutschland - Ehrengast 2012

WIR DANKEN FÜR IHRE UNTERSTÜTZUNG:

In Partnerschaft mit



COMFORT



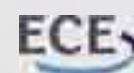
CORPUS SIREO
REAL ESTATE



STADT FRANKFURT AM MAIN



City of Munich



KONTAKT: Claudia Roehl - +49 30-280 18 555 - mipim@runze-casper.de

© Yun Arcus

Markenzeichen: face to face

Hans Jörg Werth
Immobilienjournalist



Sehr geehrte Damen und Herren,

vor der Mipim ist nach der Mipim. Wie keine andere Gewerbeimmobilienmesse dreht sich in Cannes (fast) alles um globale Immobilienmärkte und Investments. Sie ist ein guter Gradmesser nicht für eine eigene Bestandsaufnahme, sondern sie dient der weiteren strategischen Planung für Unternehmen und Investoren im Jahr 2012 – daran arbeitet der Veranstalter Reed Midem mit Hochdruck das ganze Jahr!

„Face-to-face“-Gespräche mit präziser Abstimmung zwischen Angebot und Nachfrage, zwischen Objektexpertise und Investmentplan sind das Markenzeichen der Mipim.

„Wir wollen das Umfeld für viele Deals schaffen und bieten in diesem Jahr wiederum zahlreiche neue Treffpunkte rund um die Bereiche Wohnen, Einzelhandel, Büroimmobilien, Logistik und Freizeit zum Dialog an“, freut sich Mipim-Direktor Filippo Rean über das erneut erweiterte, den Markt abbildende Messeprogramm.

Deutschland ist diesmal das Ehrengastland der Mipim! Die Immobilienmärkte Deutschlands, in Zeiten von Euro- und Finanzkrise noch stärker als sonst als ein Hort der Stabilität bei Investoren geschätzt, erfreuen sich dabei (mit Unterstützung deutscher Partnerunternehmen auf der Mipim) besonderer Aufmerksamkeit. Deutsche Bürgermeister stellen Stadtentwicklungslösungen vor, Unternehmenslenker aus Industrie und Wirtschaft bieten „Best-Practice-Beispiele“, der frühere Außenminister der Grünen-Partei, Joschka Fischer, referiert zur aktuellen Situation der Eurozone et cetera.

Deutschland, die stärkste Volkswirtschaft in der Eurozone, wird 2012 nach Ansicht der Branche weiterhin stark im Fokus nationaler wie internationaler Investoren bleiben. Daher gilt umso mehr, Networking und inhaltliche Kompetenz auf der Mipim weiter zu stärken.

Ihr

Special

Inhaltsverzeichnis



Im Mittelpunkt

In jedem Jahr steht auf der Mipim ein Land besonders im Fokus: Das „Land of Honour“, das Ehrenland der Messe. 2012 haben sich die Organisatoren für die Bundesrepublik entschieden, weil deutsche Vertreter der Immobilienbranche eine wichtige Rolle im Immobilienmarkt einnehmen. Außerdem ist Deutschland auch bei ausländischen Investoren stark gefragt, vor allem Core-Investments sind nach wie vor der Renner.

54 - Grußwort

56 - Das Neueste in Kürze:
Jede Menge Messe-News

60 - Deutschland ist das „Land of Honour“:
Die Bundesrepublik als Stabilitätsanker

Im Zeitgeschehen

Auch 2012 wartet die Mipim mit zahlreichen Neuerungen auf. Aber auch Altbewährtes gibt es, etwa die Mipim Awards, die auf der Messe verliehen werden und von denen sich die deutschen Teilnehmer erhoffen, dass sie wieder bei den Gewinnern sind. Schwerpunkt der diesjährigen Messe sind die Themen Logistik und Bestandsoptimierung. Ein Blick in die Historie zeigt die Entwicklung der Mipim.

62 - Highlights 2012

64 - Die Mipim am Puls des Immobilienmarkts

66 - Historie: Die Entwicklung der Mipim zur Investorenmesse

Im schnellen Tempo

Die Immobilienbranche entwickelt sich rasant, so schnell, dass es gilt, mit der Entwicklung Schritt zu halten. Filippo Rean, Direktor der Mipim und der Mipim Asia, freut sich deshalb darauf, auf der diesjährigen Messe wieder etliche Innovationen vorstellen zu können, wie er im Interview verrät. Und auch sonst blickt Rean optimistisch auf die diesjährige Auflage der Mipim – genau wie viele Messeteilnehmer.

68 - Interview mit Filippo Rean, Direktor der Mipim und Mipim Asia

70 - Was sagen Mipim-Teilnehmer über die Messe? Eine Umfrage

71 - Liste der deutschen Aussteller



Großer Andrang. Die Bundesrepublik ist „Land of Honour“ der Mipim.

SCHWERPUNKTLAND

Deutschland im Fokus

Nach Polen und Großbritannien ist 2012 Deutschland das Ehrengastland der Immobilienmesse Mipim vom 6. bis 9. März 2012 in Cannes. Ein Titel, der vom Messeveranstalter Reed Midem an Länder verliehen wird, die als gefragte Standorte für Immobilieninvestitionen gelten. Die Vorteile für das Land selbst: Konferenzen und Sonderveranstaltungen werden speziell abgestimmt und organisiert hinsichtlich der Interessen des Ehrengasts. Auch der traditionelle Opening Cocktail, zu dem etwa 19.000 Teilnehmer erwartet werden soll – wie sollte es anders sein – in deutscher Tradition stattfinden. Das heißt, ein exquisites Bankett aus deutschen Landen gepaart mit Biergarten-Atmosphäre am Strand – und das bestimmt bis spät in die Nacht! Startschuss wird am 6. März 19.30 Uhr sein. Mit dem Cocktail-Glas in der Hand können deutsche Partnerprojekte auf dem Weg zwischen dem Palais des Festivals und dem Carlton-Hotel unter die Lupe genommen werden. Gastgeber sind die „Germany 2012“-Sponsoren.

Weitere wichtige Neuerungen auf der diesjährigen Fachmesse sind das RE Invest, das Mipim Real Estate Investors' Summit, Industrial & Logistics Lounge, die Building-Innovationzone und eine verbesserte Mipim-Online-Datenbank. Die Meinungsbildner und Top-Entscheider kommen zu Wort, um in Debatten über aktuelle Herausforderungen und Lösungen zu referieren. Änderungen gibt es auch beim Mipim-Award: Neben zukünftigen Projekten - 2011 erstmals Teil des Mipim-Wettbewerbs – können nun auch zukünftige Mega-Projekte über 200.000 Quadratmeter gesondert für den Wettbewerb eingereicht werden. Alle zu prämierenden Kategorien im Jahr 2012 sind: Hotels & Ferienanlagen, Logistikkimmobilien, Büroimmobilien, modernisierte Gebäude, Wohnimmobilien, Einkaufszentren, zukünftige Projekte und Mega-Projekte.

GEMEINSCHAFTSSTAND

Architekten und Ingenieure bekommen Förderung

Auf Antrag der Bundesarchitektenkammer wurde zum fünften Mal in Folge ein Gemeinschaftsstand auf der Mipim vom Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie (BMWi) in das Auslandsmesseprogramm 2012 aufgenommen. Architekten und Ingenieure können sich (am geförderten Gemeinschaftsstand) beteiligen.

NEUER STANDORT

Engel & Völkers eröffnet in Cannes

Der Luxusimmobilienmakler Engel & Völkers ist einige Wochen vor Startschuss der Mipim nun auch in Cannes mit einem Flagshipstore vertreten. An der französischen Riviera verspricht sich das Unternehmen eine gute Nachfrage nach dem oberen Marktsegment.

STUTTART AUF DER MIPIM

Papierlos und nachhaltig

Papierlos und nachhaltig – das sind zwei Merkmale des geplanten Messeauftritts der Stadt Stuttgart auf der diesjährigen Mipim. Unter dem Slogan „Stuttgart: Dynamic. Innovative. Sustainable.“ präsentiert sich die Landeshauptstadt gemeinsam mit 14 Partnerunternehmen aus der Region, unter der Initiative der Wirtschaftsförderung der Stadt Stuttgart und des IWS Immobilienwirtschaft Stuttgart e.V. Der Stand mit mehr als 100 Quadratmetern Fläche verfügt über eine 40 Quadratmeter große Terrasse. Der gewählte Slogan soll die Stärken des Standorts Stuttgart widerspiegeln. „Stuttgart möchte sich als Stadt des nachhaltigen Bauens zeigen“, erklärt Ines Aufrecht, Leiterin der Stuttgarter Wirtschaftsförderung. Das Jahr 2012 sei für die Landeshauptstadt ein Jahr des Aufbruchs, meint Peter Brenner, Vorsitzender des Vorstands der IWS, auch im Hinblick auf Stuttgart 21.

VERBÄNDE**FIABCI, Urban Land Institut und ZIA in Cannes dabei**

Von den deutschen Immobilienverbänden ist lediglich der Zentrale Immobilien Ausschuss ZIA in Cannes mit von der Partie. Präsident Andreas Mattner hofft, dass dadurch, dass Deutschland in diesem Jahr „Ehrenland“ der Mipim ist, sich das derzeit ohnehin große Interesse am Investitionsstandort Deutschland noch mehr konzentriert. Vertreten sind auf der Mipim auch der europäische Immobilienverband Urban Land Institute und der internationale Verband Fiabci. Er organisiert eine Veranstaltung zum Thema UNECE-Richtlinien.

MIPIM-AWARDS**Stimmen der Messebesucher zählen mit**

Für die Mipim-Awards wurden im Januar alle eingereichten Bewerbungsunterlagen von einer Jury unter Vorsitz von Michael Strong, CEO und Chairman EMEA bei CB Richard Ellis, beurteilt und drei Projekte pro Kategorie nominiert. Bei der Bestimmung der endgültigen Sieger haben auch die Besucher der Mipim – wie erstmalig schon 2011 – ein Wörtchen mitzureden. Ihre in geheimer Wahl abzugebenden Stimmen tragen zu 50 Prozent zum Gesamtergebnis bei. Die Preisverleihung finden am 8. März im Palais des Festivals statt.



Ausgezeichnet. Das Kölner Krankenhaus (2009) und das Resort Kameha Bonn (2010)

MIPIM-AWARD**Neue Kategorie beim begehrten Preis**

In der Vergangenheit wurden beim Mipim-Award immer fünf Preise vergeben: In den Kategorien Business Centres (Büroimmobilien und Einkaufszentren), Refurbished-Office-Buildings (modernisierte Bürogebäude), Residential Developments (Wohnimmobilien), Hotels and Tourism Resorts (Hotels und Freizeitanlagen) und Green Buildings (ökologisch orientierte Gebäude). Hinzugekommen sind die Kategorien Logistikimmobilien und zukünftige Projekte, erstmals 2012 zudem der Bereich „Zukünftige Mega-Projekte“. Deutschland hat den begehrten Preis seit 1999 regelmäßig bekommen. Nur im vergangenen Jahr gingen die drei nominierten Projekte leer aus. Das soll sich 2012 wieder ändern. Bereits im Januar wurden die eingereichten Bewerbungsunterlagen von einer Jury beurteilt. Drei Projekte pro Kategorie wurden nominiert. Wer dieses Jahr zum Sieger seiner Sparte gekürt wird, soll am Abend des 8. März 2012 im Palais des Festivals in Cannes bekannt gegeben werden.



Kosten und Nutzen im Blick haben.

NACHHALTIGKEIT**Informationsaustausch über Building Innovation**

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit nicht nur in der Entwicklung einer Immobilie, sondern auch im Betrieb ist eine große Herausforderung für die Branche. Über neue innovative Ansätze, Technologien und nachhaltig effiziente Lösungen, die Kosten und Nutzen im Blick haben, soll daher unter dem Stichwort „Building Innovation“ auf rund 200 Quadratmetern-Pavillonfläche ein gebührender Informationsaustausch stattfinden.

AUSSTELLER**Neue deutsche Stände**

Deutschland zählt traditionell zu den Ländern mit der stärksten Messepräsenz. Vorreiter sind allerdings Frankreich und England. Allein Gastgeber Frankreich hat 14 neue Messeteilnehmer, Deutschland immerhin mit der TÜV Süd-Gruppe und Apcoa Parking Holding GmbH zwei neue Messestände gegenüber 2011. Allerdings sind die meisten deutschen Immobilien-Fachverbände nicht mit einem eigenen Stand vertreten. Die „eher nationalen Mitgliederstrukturen“ werden zumeist als Begründung genannt.

NEUES GESCHÄFTSMODELL**Unternehmer sehr flexibel**

Um bei der Mipim dabei sein zu können, hat ein Aussteller eigens seine Unternehmensstruktur geändert. Weil die französischen Messemacher die Firma zunächst als nicht passend abgelehnt hatten, sortierte der Unternehmer sich kurzerhand neu – und ist nun offiziell als Full-Service-Komplettanbieter im Facility-Managementmarkt tätig. Damit steht einem Auftritt am Hamburger Messtand der Mipim voraussichtlich nichts mehr im Wege. Wenn das keine Flexibilität ist!



EUROPAPOLITIK

Joschka Fischer kommt zur Mipim

Der frühere deutsche Außenminister Joschka Fischer kommt zur Mipim. „Nachdem Deutschland in diesem Jahr unser „Country of Honour“ ist, ist es uns eine große Ehre, einen so bedeutenden Spezialisten der europäischen Politik- und Wirtschaftsszene willkommen zu heißen“, freut sich Messechef Filippo Rean. Als starker Befürworter eines föderalen Europas wird Fischer den Bedarf für einen gemeinsamen politischen Ansatz in Europa ansprechen. Außerdem wird er die Rolle der gemeinsamen Währung im Rettungsprozess des Finanzsystems der Eurozone erläutern.



Joschka Fischer

TOURISTISCHE ABSTECHER

Kurze Auszeiten vom Messegeschehen

Ob im Altstadtviertel Le Suquet oder direkt am Meer: Wer abseits der Messe einige Stunden französische Lebensart mit leckerem Essen und guten Wein genießen will, findet dafür gute Gelegenheiten. In Cannes selbst sollte man einen Abstecher in das mondäne Hotel Carlton unternehmen. Beim Spaziergang durch Le Suquet taucht man schnell in eine bunte Welt vieler kleiner origineller Restaurants und Läden ein. Eine Auszeit lohnt sich auch beim Bummeln über den Marché Forville. In der Nähe des alten Hafens ist von Dienstag bis Sonntag der Lebensmittelmarkt von 7 bis 13 Uhr geöffnet. Montags findet sich dort ein Antik-Markt von 8 bis 18 Uhr. Am Wochenende bietet die Stadt außerdem einen Kunsthandwerksmarkt (Les Allées de la Liberté, 10 bis 18 Uhr).

Insel-Feeling

Schon von Cannes aus sichtbar sind die Iles de Lérins. Die beiden Inseln Sainte-Marguerite und Sainte-Honorat sind schnell per Boot erreichbar. Zu sehen sind das Fort Royal, in dessen Gefängnis der aus Film und Fernsehen bekannte „Mann mit der eisernen Maske“ eingekerkert wurde, und ein Kloster, in dem früher über 3.000 Mönche lebten. Noch heute bauen sie dort Wein an.

Picasso-Museum

Ein antikes Urlaubsziel an der Cote

d'Azur ist nur wenige Kilometer von Cannes entfernt. Die Festung Fort Carré ist ebenso sehenswert wie einer der größten Yachthäfen Europas, Port Vauban. Gleiches gilt für die von Festungsmauern umgebene pittoreske Altstadt über dem Meer. Im Château Grimaldi direkt am Meer malte und lebte Picasso 1946 für mehrere Monate. Neben seinen Bildern können Keramiken und Skulpturen (auf der Terrasse) in dem im Schloss eingerichteten Museum besichtigt werden.

Taxi und Leihwagen In Cannes

Allo Taxi Cannes

Direktfahrten: 0033-(0)890-712227
Vorreservierung (48 h vor der Fahrt):
0033-(0)892-780028

Sixt Autovermietung

50 boulevard de la Croisette
Tel. 0033-8-20007498, sixt.de

Europcar Autovermietung

3 rue du Commandant Vidal
Tel. 0033-(0)4-93062630
europcar.de

Chauffeurdienste/Limousinen

PCA Chauffeurs
Tel. 0033-(0)4-93991568
canneslimo.com

GM Limousines International

Tel. 0033-(0)4-93396020
limousines-cannes.com

ANLAGESTRATEGIE

Sicherheit geht weiter vor

„Core-Investments“ war das Wort, das von Investoren auf der letzten Mipim am häufigsten zu hören war. Auch 2012 hat Sicherheit einen hohen Stellenwert. Opportunistische Anlageinteressen werden weiter deutlich in der Minderheit sein. Die Stunde der Bestandsverwalter hat indes geschlagen. Asset-Management und Optimierungen stehen hoch im Kurs, Anbieter wie Patrizia, Bayerische Hausbau oder JK Wohnbau wollen hierzu offensiv werben.

NEUE AUSSTELLUNGSFLÄCHE

Hamburger ziehen vom Dach ins Zelt

Die Hamburger werden auf der diesjährigen Mipim mit ihrem Stand vom attraktiven vierten Stock mit Dachterrasse in ein Zelt umziehen, das früher einmal London als Präsentationsplatz diente. Mehr Laufpublikum und damit Verkaufsförderung verspricht man sich vom Ortswechsel. Als Schwerpunktthema kristallisiert sich im Rahmen der Fehmarnbelt-Querung der Schlußschluss mit Skandinavien heraus. Allerdings hängt das von den an laufenden Verhandlungen über eine Kooperation Hamburgs mit Kopenhagen ab. Davon hängt möglicherweise auch, ob Hamburgs OB Olaf Scholz die Cannes-Messe ins Visier nimmt oder doch lieber die heimische Cebit.



Neuer Stand für die Stadt Hamburg.

Kompaktes Wissen zum Nachschlagen

2. Auflage



Prof. Dr. Eduard Mändle war mehr als 20 Jahre Rektor der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU).



Prof. Dr. Markus Mändle ist Dozent für Volkswirtschaftslehre am Institut für Kooperationswesen der HfWU.

€ 148,00

2. Auflage | 1.968 Seiten
Bestell-Nr. E06681
ISBN 978-3-87292-300-4

Von den führenden Experten der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Dieses Lexikon bietet Ihnen ein umfassendes Immobilienwissen zu wesentlichen rechtlichen, wirtschaftlichen, soziologischen, bautechnischen und architektonischen Aspekten.

- › Über 300 namhafte Experten wirkten an dem Buch mit
- › Mehr als 1.800 Stichwörter
- › Unverzichtbar für Praktiker, Wissenschaftler, Studierende

Jetzt bestellen!

www.haufe.de/bestellung oder in Ihrer Buchhandlung

Tel. 0180-50 50 440; 0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz; max. 0,42 €/Min. mobil.
Ein Service von dtms.

Hammonia

HAUFE.

Deutschland als Stabilitätsanker

Gastland Germany. Deutsche Immobilien stehen bei internationalen Investoren auch künftig hoch im Kurs, vor allem Core-Investments. Die heimischen Märkte sind weit von einer Immobilienblase entfernt.

Hans-Jörg Werth, Scheeßel

Eindeutige Gewinner in der Nachfrage am Investmentmarkt sind Wohn- und Einzelhandelsimmobilien am Standort Deutschland. Die Rede ist in erster Linie von den klassischen Toplagen deutscher Metropolen. Am Investmentmarkt für gewerbliche Immobilien wurden in Deutschland laut dem Immobiliendienstleistungsunternehmen CBRE im Jahr 2011 rund 22,6 Milliarden Euro investiert, ein Plus von 18 Prozent gegenüber dem Vorjahr und das beste Ergebnis nach den beiden Boomjahren 2006/2007.

Fabian Klein MRICS, Head of Investment bei CBRE in Deutschland, ist trotz kurzfristiger Erwartung einer Delle im Wirtschaftswachstum zuversichtlich: „Die beste Arbeitsmarktbilanz seit der Wiedervereinigung Deutschlands und ein starker Binnenkonsum demonstrieren die Robustheit der einheimischen Wirtschaft auch in Zeiten der schweren Staatsschuldenkrise. Damit festigt der deutsche Gewerbeimmobilienmarkt seine Position als einer der sichersten und stabilsten Investmentmärkte.“

Der größte Markt

Dies schlug sich nach Aussage Kleins auch in einem entsprechend hohen Anteil ausländischer Investoren nieder, die 2011 über 7,6 Milliarden Euro in deutsche Gewerbeimmobilien investiert hätten und somit für mehr als ein Drittel am gesamten Transaktionsvolumen verantwortlich zeichneten. Gerade der Renditeabstand zwischen Core-Immobilieninvestments und langfristigen Staatsschuldtiteln wer-

de dafür sorgen, dass die Nachfrage nach deutschen Immobilieninvestments auch 2012 hoch bleibt. Der Fokus der Mipim 2012 ist also ganz marktkonform diesmal auf Deutschland gerichtet. „Als stärkste Volkswirtschaft in der Eurozone bleibt Deutschland der größte Markt in Kontinentaleuropa mit entscheidendem Einfluss auf der internationalen Bühne der Immobilienmärkte“, erklärt dazu Messechef Filippo Rean.

Gewinner ist der Einzelhandel

Vor allem der Einzelhandelstransaktionsmarkt in Europa und speziell in Deutschland zeigt sich weiter in guter Form. Aktivste Investorengruppe waren laut CBRE-Studie 2011 auf Käuferseite Asset- und Fondsmanger, auf die knapp ein Drittel des Investitionsvolumens entfiel. Besonders hervorzuheben sind Investitionen in Projektentwicklungen von großen Shopping-Centern. Der Shopping-Center-Spezialist ECE ist Messe-Sponsor und gleich mit 40 Mitarbeitern (verstärkt aus den Bereichen Development, Mergers & Acquisitions und Finance) auf der Mipim dabei. Geplant sei, neben aktuellen großen Projekten insbesondere den ECE-Fonds zu präsentieren. Die Hamburger Projektentwickler verbuchen verstärkte Investmentanfragen aus Übersee und tummeln sich auf der Mipim entsprechend großzügig.

Das Investmentvolumen werde 2012 weiter steigen, sagt Günter Vornholz, Leiter Marktanalyse beim Immobilienfinanzierer Deutsche Hypo. „Wegen der guten

Beschäftigungslage rechnen Investoren mit einem Anstieg beim Privatkonsum in Deutschland.“ Die „Core“-Fixierung großer institutioneller Anleger auf Objekte bleibt indes ungebrochen. Dadurch werden die Renditen zum Teil nachgeben. Zum Sicherheitsdenken gehört, dass acht der zehn größten gewerblichen Transaktionen 2011 Einzelhandels-Deals waren. Trotz Krisenszenario ist laut Geschäftsführer Klaus Franken von der Ca-



tella Property Group das Umfeld weiter stabil in deutschen Gefilden. Die Krise sei in den Medien nach wie vor allgegenwärtig. Fakt sei aber zum Beispiel, dass in den Bürovermietungsaktivitäten die Krise noch nicht angekommen ist. Von einzelnen Ausnahmen abgesehen, sind laut Franken bislang keine Entscheidungen zurückgestellt oder Gesuche storniert worden. Die Büromärkte hätten sich deutlich stabilisiert.

Sorgfältig geprüft und gut beraten bleibt der Immobilienmarkt auch 2012

wo „ungenügend Ware“ vorhanden sei. „Deutschland profitiert von der schwachen Performance der anderen Länder“, sagte CBRE-Chef Peter Schreppel bereits auf der Mipim 2011. „Investoren suchen nach Stabilität, und dafür ist Deutschland gut.“ An dieser Markteinschätzung hat sich nur wenig geändert. Die USA bleiben 2012 das begehrteste Ziel für Immobilieninvestoren, gefolgt von Kanada, während das Interesse an Europa und Deutschland etwas nachgelassen hat. In einer Umfrage der

Markets Group von Cushman & Wakefield Deutschland argumentieren zurzeit die meisten Fachleute der Branche.

Mehr Mut wünscht sich Thomas Beyerle, getreu dem Motto, wo unverkennbare Risiken sind, gibt es auch unbestrittene Chancen. Damit meint der IVG-Researchleiter nicht, einen Haufen Equity ins Spiel zu bringen. „Das wäre zu einfach.“ Der Analyst bringt es auf den Punkt: „Langeweile ist sexy“ und somit sei Deutschland gerade 2012 weiter ein attraktiver Standort für konservative Investoren. Für das laufende Jahr erwartet Beyerle zudem eine Hochphase für Asset-Manager. Vor allem mit der professionellen Gebäude- und Mieter/Nutzer-Dienstleistung werde das Geld verdient.

Guido Beddig, Geschäftsführer der IC Property Management GmbH, sieht für 2012 die größten Potenziale in der Bestandsoptimierung. „Die Stimmung ist insgesamt verhalten. Optimistisch bin ich bei den Vermietungen, und auch der Bereich Asset- und Property-Management entwickelt sich sehr positiv. Wir stellen fest, dass sich der Markt mehr und mehr für Asset- und Property-Manager öffnet und – häufig unfreiwillige – Bestandhalter deren Leistung schätzen. Beim Investmentbereich überwiegt allerdings nach einem positiven Start ins Jahr 2011 inzwischen wieder Skepsis.“

Gebäudemanagement wichtig

Zum richtigen Zeitpunkt am richtigen Ort könnte das Motto von Dr. Ulrich Klotz von der TÜV Süd-Geschäftsführung lauten. Nach Jahren der Teilnahme mit Einzelpersonen ist das Prüfunternehmen 2012 nun erstmals mit eigenem Stand vertreten. Das Engagement fällt zeitgleich in den neu von der Mipim vorgestellten Programmpunkt „Building Innovation“ (siehe Seite 62). Die Münchener TÜV Süd-Manager unterstützen als Berater das komplette Facility Management von der Planung bis zu Modernisierung oder Abriss. Klotz: „Die Immobilienwirtschaft spielt schon heute eine Schlüsselrolle. Gerade im Gebäudebestand stecken enorme Potenziale zur Energieeinsparung und Wertsteigerung.“ ←|



Sonnige Aussichten am Hamburg-Stand. Dem deutschen Markt geht es gut.

chancenreich, meint auch Dr. Wulff Aengevelt. „Nicht Gießkanne per Mail, sondern die exklusiven „Face-to-Face“-Gespräche sind es, die Jens Lütjen, geschäftsführender Gesellschafter der Robert C. Spies Gewerbe und Investment, reizen. Beim Hamburg-Stand wird er als Aussteller erstmals vertreten sein. Extrem selektiv, präzise und zielgruppenorientierte Angebote seien auf der Mipim angesagt, gerade in Zeiten

Association of Foreign Investors in Real Estate (Afire) ist Deutschland im Stabilitäts-Ranking von Platz zwei im Vorjahr auf Rang drei gefallen. „Dass Deutschland bei der Mipim ‚Land of Honour‘ ist, begrüßen wir sehr. Die Entscheidung ist sicherlich der Tatsache geschuldet, dass der deutsche Immobilienmarkt derzeit ein wichtiger Stabilitätsfaktor ist und für Anleger große Anreize bietet.“ Wie Dr. Martin Braun, Partner, Leiter der Capital

Highlights 2012

Veranstaltungen. Die Bundesrepublik ist in diesem Jahr Schwerpunktland der Mipim. Das Messeprogramm hat einiges Neues zu bieten. Auch Joschka Fischer wird in Cannes sein.

Hans-Jörg Werth, Scheeßel

Das ohnehin umfangreiche Messeprogramm der Mipim wächst beinahe jedes Jahr und verspricht für 2012 einige Highlights und viel Neues: Zum ersten Mal ist eine Gruppe der wichtigsten Akteure in der deutschen Immobilienwirtschaft gleich zum Start in die Einführungsveranstaltungen eingebunden. Deutschland ist in diesem Jahr Schwerpunktland der Messe. Die Mipim-Macher legen nicht nur ein besonderes Augenmerk auf deutsche Städte mit einer größeren Gruppe teilnehmender deutscher Bürgermeister. Hervorzuheben sind auch Kooperationsmodelle bei der Gesamtveranstaltung mit Investoren und privaten Partnern. Deutsche Unternehmenslenker werden in Konferenzen über allgemeine Themen wie Investitionen, Logistik, Touristik oder Innovation im Bauwesen reden.

Wie 2011 finden für Investoren wieder „Power Meetings“ hinter verschlossenen Türen statt. Schließlich gibt es die Casting-Show „Investor Quest“, wo Projektentwickler, die in Deutschland aktiv sind, sich einer Jury stellen müssen. Gewinner wird das Projekt mit dem größten Potenzial. Vorbild ist die britische Reality-TV-Show Dragon's Den.

Im „Investment-Lab“ analysieren Institutionelle Investoren. Exklusivität verspricht das neue Forum „Re-Invest“, wo Entscheidungsträger in Gipfelgesprächen die brennendsten Fragen für Immobilien-Player diskutieren. Am vorletzten Messetag geht es um die Herausforderungen der europäischen Finanzkrise, die insbesondere für den Immobilienmarkt von größter Wichtigkeit sind. Der frühere Außenminister Deutschlands,



Wie geht es weiter mit Europa? Auch darüber wird in Cannes geredet.

Messeprogramm

Einige Veranstaltungen zu Ehren Deutschlands als Schwerpunktland 2012:

- › **Finanzierung und Investition**
Veranstaltungsreihe – Zentraleuropa:
Investitionszyklen und Gelegenheiten:
6. März, 16 bis 17 Uhr
- › **Deutschland:
Wo sind die Gelegenheiten?**
7. März, 14.30 bis 15.30 Uhr
- › **Stadt und Infrastruktur**
Veranstaltungsreihe – Deutsche Bürger-
meister weisen den Weg
6. März, 16 bis 17 Uhr
- › **Hafenlogistik und Flusstransport:
Ein bedeutendes Thema**
8. März, 11.30 bis 12.30 Uhr
- › **Investor Quest Germany als
Einzelveranstaltung**
7. März, 16 bis 17 Uhr

Joschka Fischer, Gründungsmitglied und Vorstand des European Council on Foreign Relations, wird über das aktuelle politische Szenario in Euroland einen Vortrag halten. „Die Zukunft des Immobilienmarkts ist eng mit dem gegenwärtigen Wirtschaftsgeschehen verknüpft. Joschka Fischer wird den Akteuren und Führungskräften einen besseren Einblick in die aktuelle Situation der Eurozone geben und die bevorstehenden Schwierigkeiten und Herausforderungen erläutern“, erklärt Filippo Rean, Direktor der Mipim. ←|

Achtung!

Spitze Zielgruppe!



Der Entscheider-Channel
für Immobilienprofis.

Zielsichere B2B-Kommunikation an Fach- und Führungskräfte.
Buchen Sie online, print oder crossmedial.

Mediainformationen unter: Tel. 0931 2791-770 oder
www.haufe.de/mediacenter

HAUFE.

Am Puls des Immobilienmarkts

Messeinnovationen. Das Programm der Mipim wird stetig optimiert und den aktuellen Marktverhältnissen angepasst. In diesem Jahr liegt der Fokus auf Logistikimmobilien und Bestandsoptimierung.

Hans-Jörg Werth, Scheeßel

2012 gibt es für Mipim-Besucher etliche neue Angebote zu entdecken: RE Invest, den Mipim Real Estate Investors' Summit, die Industrial & Logistics Lounge, die Building-Innovation-Zone, Deutschland als Schwerpunktland und nicht zuletzt eine verbesserte Mipim-Online-Datenbank.

Ein Schaufenster der innovativsten Technologien und Business-Lösungen, die dazu dienen sollen, den Wert eines Gebäudes zu steigern, soll der in diesem Jahr ganz neu konzipierte Themenbereich „Building Innovation“ sein. Im Austausch und offenen Dialog soll hier erforscht werden, wie sich nachhaltige und innovative Investitionen renditesteigernd umsetzen können. „Unser neu-

er Bereich ‚Building Innovation‘ bietet den Teilnehmern neben einer ganzjährig geöffneten Lern- und Networking-Plattform aktuell Property-Talks zu Kernthemen“, erklärt Mipim-Sprecherin My-Lan Cao. Dazu zählen unter anderem die Bereiche Energieeffizienz (neue und Retrofit-Projekte), Humanisierung des Gebäudes (Innovation durch Ingenieure, Nutzung durch Bürger) und Smart-Technologien (Gebäude im Einklang zu ihrer städtischen Umgebung).

Außerdem wurde eine langfristige Partnerschaft mit dem Real Estate and Sustainability Lehrstuhl an der ESSEC International Business School unter Leitung von Prof. Ingrid Nappi-Choulet begründet.

Gebäudeinnovationen und interaktive Konzepte

Gebäudeinnovationen sind nicht nur in Europa angesiedelt, sondern auch in Amerika und den Schwellenländern. Das können zum Beispiel neue interaktive Konzepte sein: „Die Mipim geht das Thema umfassend an und beleuchtet drahtlose Technologien, neue Software oder die Nutzung von Solarenergie“, erklärt My-Lan Cao. Sehr pragmatisch geht es unter anderem um hochwirksame Energiemanagementstrategien im Rahmen des Schwerpunkts „Building Innovation“. Die Reduzierung der Energiekosten und des „CO₂-Fußabdrucks“ eines Gebäudes beinhalten die effiziente Verwaltung von

Ein Modell verdeutlicht, wie der 200 Quadratmeter große Pavillon für Lernen und Networking über neueste Facility-Managementmethoden ungefähr aussehen wird.



Beleuchtung, Heizung, Wasser und die Entwicklung von Hochleistungs-HA-VAC-Systemen.

Durch neue Konzepte Energie und Kosten einsparen

Als Best-Practice werden etliche innovative Lösungen für nachhaltige Immobilieninvestments vorgestellt. Die deutsche Siemens-Gruppe stellt ihr Energiemanagementprogramm für den Taiwan Turm Taipei 101 vor. Der Energie- und Wasserverbrauch soll um zehn Prozent oder rund 700.000 US-Dollar jährlich gesenkt werden. Der Entwickler Icade (Frankreich) und der Belüftungsspezialist Fläkt Woods (Schweden) präsentieren weitere Beispiele für neue Entwicklungen in diesem Sektor. Am Donnerstag, 8. März, wird ein Gremium aus international renommierten Architekten einen Tag zu „Building Innovation“ starten. Der dänische Architekt Kim Nielsen, Gründungsmitglied des Architekturbüros 3XN (Planer des Liverpool Museums), ist einer der Redner.

Eine Reihe weiterer Konferenzen werden die wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Herausforderungen heutiger Gebäude zum Thema haben.

„Innovation Pavillon“ zeigt außergewöhnliche Projekte

Auf gut 350 Quadratmetern bietet das Gebäude des „Innovation Pavillons“ auf der Messe eine einzigartige Gelegenheit, innovative Projekte im Kreis interessierter Messteilnehmer exklusiv zu präsentieren, so My-Lan Cao. Ein Konferenzbereich sei speziell Fallstudien, Projektarbeiten sowie Pitching- und Panel-Sessions gewidmet. Im Networking-Bereich bestehe zudem die Möglichkeit der Reservierung privater Treffen für wichtige Hintergrundgespräche.

Wichtige Akteure der gesamten städtischen Wertschöpfungskette sollen zu Wort kommen, inwieweit innovative Technologien nicht als Investition allein, sondern im Kontext globaler Managementlösungen für Gebäude zu sehen sind. Schließlich wird das Thema der intelligenten und nachhaltigen Bestandsoptimierung ganzheitlich betrachtet: Das Gebäude als „lebendes“ Element innerhalb eines äußerst urbanen Umfelds. Beide beeinflussen einander und schaffen Mehrwert durch ihre ständigen Interaktionen, so die These.

Die Mipim ist nicht nur stark daran interessiert, einen Überblick über den globalen Immobilienmarkt zu geben, sondern auch Akzente auf bestimmte Branchen zu legen. In den Vorjahren gab es zum Beispiel eine Konzentration auf Sektoren wie Tourismusimmobilien oder des sozialen Wohnungsbaus. Neu für 2012 ist der verstärkte Blick der Mipim-Veranstalter auf das Themenfeld Industrie- und Logistikimmobilien. Dabei geht es im neu aufgelegten Programmpunkt um Trends und Entwicklungen innerhalb Europas in der Hafenlogistik und Binnenschifffahrt und um die Frage, wie die städtische logistische Infrastruktur trotz zunehmender Einschränkungen der Kommunen mitwachsen kann. Neu ist auch das Aufarbeiten der so gewonnenen Erfahrungen in der 130 Quadratmeter großen Logistik-Lounge, wo es um Logistikalösungen für jedermann, für kleine und große Projekte, vom Endnutzer über den Entwickler bis hin zu Dienstleistern geht.

Ein weiterer Bereich im Konferenzprogramm beleuchtet am Mittwochnachmittag, 7. März, die Verbindung zwischen Stadtentwicklung und Sport. Zu den wichtigsten Themen zählen:

- › Wie nutzen Städte Sportveranstaltungen für ihre Stadtentwicklung?
- › Ein Blick in die Zukunft: Sportveranstaltungen und Stadtentwicklung in den nächsten zehn Jahren.

Wie im letzten Jahr finden auf der Mipim auch wieder eine Reihe von Hotel-, Tourismus- und freizeitfokussierten Veranstaltungen statt. Emily Manson beleuchtet den Hotelimmobilienmarkt und diskutiert über passende Betreiberkonzepte und „neue Formate“. Beim sogenannten Speed-Networking sollen 20 Teilnehmer mit 20 potenziellen Partnern in schnellen und effizienten Zweiminutengesprächen ihre Geschäftsideen erläutern.

Investoren treffen sich beim Entwicklungsgipfel

Darüber hinaus finden viele Einzelveranstaltungen statt. Wie müssen unterversorgte Städte agieren, welche Strategien sind nötig, um Überkapazitäten abzubauen? Diese Fragen sollen auf der Mipim beantwortet werden. Wo ist die Entwicklungs-Pipeline für Einkaufszentren in Europa, dem Nahen Osten und Afrika noch aktiv, fragt Mia Hunt im Themenschwerpunkt Einzelhandel. RE-Invest, der Mipim Real Estate Investors Gipfel, ist ein neues Format. Es richtet sich an Entscheidungsträger der Branche, die von den Mipim-Veranstaltern in einen exklusiven Zirkel eingeladen werden. In dieser Plattform sollen wichtige Fragen für Investoren konsequent vorangetrieben werden.

Zu den etwa 40 bis 50 Teilnehmern werden in erster Linie Pensionsfonds, Staatsfonds, die wichtigsten Versicherungen, Stiftungsfonds und Unternehmenslenker aus Industrie und Wirtschaft gehören. Das Kernthema im Dialog: „Was ist die Zukunft des Fondsmanagements und gibt es eine Notwendigkeit für ein neues Modell?“ ←|



Foto: MIPIM

Die Mipim in Zahlen

Analyse. Wie keine andere Ausstellung bildet die Mipim den globalen Immobilienmarkt ab. Bei vielen Topentscheidern der Branche steht sie deshalb mittlerweile an erster Stelle unter den Muss-Veranstaltungen.

Hans-Jörg Werth, Scheeßel

Die 1990 gegründete Mipim war die erste international ausgerichtete Immobilienveranstaltung. Hier treffen sich Fachleute, Planer, Ingenieure, Städtebauer, Finanzinstitute, Vertreter der Städte, Makler und Berater aus aller Welt, um ihre Ideen und Projekte zu präsentieren. Mit zuletzt über 18.000 Teilnehmern aus 62 Ländern ist die Mipim eine der größten Immobilienmessen der Welt.

Noch vor 16 Jahren tummelten sich alle deutschen Aussteller auf beengtem Raum im stickigen, den Charme einer Tiefgarage ausstrahlenden Keller des Palais de Festival. Improvisation war angesagt, manche Rituale, wie die Präsentation des Berlin-Modells, sind mittlerweile durch digitalisierte Bilderwände abgelöst worden. Statt Porsche Leipzig präsentierte RWE im Jahr 2011 erstmals den Sportwagen Tesla mit E-Antrieb. Und dem Ruf der Messeorganisatoren folgen immer mehr auch Einzelteilnehmer weltweit. Ein Blick auf die geografische Aufteilung der Unternehmen, die 2011 Präsenz zeigten, ist ebenso spannend wie aufschlussreich.



Arbeitsmesse. Die Zeiten, in denen auf der Mipim nur geplaudert wurde, sind vorbei.

Entwicklung der Mipim

Ausstellerezahlen und Länder. Von den Spitzenzahlen ist die Mipim zwar nach wie vor weit entfernt, aber die Ausstellerezahlen zeigen – nach dem Einbruch im das Krisen-

jahr 2008 – inzwischen wieder nach oben. Mit gut 1.800 Ausstellern nahmen im vergangenen Jahr wieder mehr Branchenvertreter an der Messe teil, und auch die Zahl der

ausstellenden Länder zeigte nach oben. Vor der Krise war das Interesse an der Mipim jedoch deutlich größer: 2007 und 2008 kamen jeweils mehr als 2.500 Aussteller.

	2007	2008	2009	2010	2011
Anzahl der ausstellenden Unternehmen	2.523	2.687	1.870	1.727	1.833
Anzahl der ausstellenden Länder	60	68	62	59	62

Viele deutsche Aussteller

Unter den Teilnehmern gehörten die Deutschen zu den fünf größten Ausstellergruppen. Vor allem bei den Großstädten ist die Mipim als Bühne für deren Standortkommunikation sehr beliebt. Schließlich ist die Bundesrepublik nach Aussage von Messechef Filippo Rean einer der interessantesten, weil abwechslungsreichsten Märkte innerhalb der Europäischen Union. Zu den weiter aufstrebenden Märkten 2012 zählen insbesondere osteuropäische

Park in Istanbul umfasst rund 100.000 Quadratmeter Ladenfläche und soll bis Oktober 2012 fertig sein. Auch London mit den bevorstehenden Olympischen Spielen kann gerade im Freizeit- und Hotelbereich mit Aufwind rechnen. Als stark nachgefragte Märkte gelten 2012 auch Kanada und die USA.

In Deutschland suchen Investoren nach Wertsteigerungspotenzial, Qualität und Nachhaltigkeit, stark fokussiert auf Einzelhandels- und Wohnimmobilienprojekte, vor allem in den Toplagen der Metropolen.



Länder wie Polen und Russland. Für Karl-Joseph Hermanns-Engel, Mitglied der Geschäftsführung der Union Investment Real Estate, die allein 2010/11 über 220 Millionen Euro in Gewerbeimmobilien in Warschau investierte, zählt die polnische Hauptstadt zu den Highlights mit Perspektive für Investoren. Alexander Otto, Sprecher der Geschäftsführung der ECE, setzt auch auf Polen und Russland, sein Interesse gilt aber vor allem der Türkei. Das Einkaufszentrum Marmara

Die Mipim findet im März eines jeden Jahres im Palais des Festivals statt und dauert vier Tage. Veranstalter der Messe ist die zu Reed Exhibitions gehörende Reed Midem, die Ausstellungen im Bereich Fernsehen, Musik und Immobilien organisiert. Die im Jahre 1963 gegründete Reed Midem gehört mit 470 Veranstaltungen in 37 Ländern zu den führenden Veranstaltern von weltweiten Handelsmessen. Die Statistik der Mipim für das Jahr 2011 zeigt die Bedeutung der

Teilnehmer der Mipim

Übersicht. Verteilung der teilnehmenden Unternehmen nach Wirtschaftszweigen (2011)

Unternehmen nach Wirtschaftszweige

Business-Services	1.814
Investoren	1.325
Entwickler	1.316
Services/Lieferanten	1.132
Architekten und Planer	653
Lokale/Behörden	407
Corporate Endanwender	193
Einzelhandel	149
Verbände und Institute	135
Hotelgruppen	121
Betreiber	97

Investorengruppen im Detail

Asset-Management-Gesellschaften (Portfolio & Fund Management)	573
Institutionelle Investoren (z.B. Pensionskassen)	375
Private Investoren & Entwickler	335
Banken/Finanzinstitute	215
Real Estate Investment Trusts (REIT, SIIC, SICAFI, SIHQ etc.)	160

Mipim auch in wirtschaftlich schlechten Zeiten. Auch 2012 wird mit einer Fortsetzung des positiven Trends gerechnet. Die Statistik der Mipim für 2011:

- › 18.622 Teilnehmer (plus acht Prozent gegenüber 2010)
- › 6.400 Unternehmen
- › 1.833 ausstellende Unternehmen
- › 17.500 Quadratmeter Ausstellungsfläche
- › 90 Länder (plus elf Prozent gegenüber 2010)
- › 4.031 Investoren und Finanzinstitutionen (plus sechs Prozent gegenüber 2010)
- › 166 Hotelgruppen
- › 243 Unternehmen (Endanwender)
- › 407 Städte/Kommunen ←|

Schritt halten mit der Entwicklung

Interview mit Filippo Rean

Einen Monat vor Beginn der diesjährigen Mipim berichtet Messedirektor Filippo Rean über die wichtigsten Trends der Mipim 2012 – diesmal mit dem Fokus Baukontrolle und Logistik. Er erklärt auch, warum die deutschen Teilnehmer Ehrengäste sein werden.



Filippo Rean, Direktor von Mipim und Mipim Asia.

Was ist Ihr Gefühl bezüglich der Mipim einen Monat vor Beginn?

Rean: Die Mipim 2012 sieht vielversprechend aus. Die Anmeldungen gehen gut voran, und dieses Jahr werden neue Unternehmen aus der ganzen Welt in den Ausstellungshallen vertreten sein. Zudem freuen wir uns, dieses Jahr eine Reihe von Innovationen einführen zu können, die der schnellen Entwicklung im Immobiliengeschäft Rechnung tragen. Diese neuen Ideen werden die Mipim inhaltlich bereichern und Informationen zu verschiedenen Bereichen des Immobilienwesens bieten. Und natürlich werden wir Deutschland als Ehrengast der 23. Mipim mit einer Reihe von Veranstaltungen während der gesamten Mipim einen besonderen Platz einräumen.

Sonderthemen im Jahr 2012 sind Baukontrolle und Logistik. Was können Sie uns über das Programm verraten?

Rean: Die Mipim ist ein globaler Immobilienmarkt, auf dem eine große Bandbreite von Projekten zu finden ist: Von Wohngebäuden über Büros bis hin zu Einkaufszentren. Es erscheint uns wichtig, den Besuchern einen Überblick über den weltweiten Immobilienmarkt und präzise Informationen zu bestimmten

Branchenbereichen zu bieten. Dies geschah bereits in Bereichen wie Tourismusimmobilien und Sozialbau. Die Mipim 2012 erweitert diese Bandbreite nun zusätzlich, mit Schwerpunkt auf Logistik und Sportanlagen. Den Besuchern werden konkrete Projekte aus jedem Bereich vorgestellt und Möglichkeiten zum Networking eröffnet. Die Logistik ist ein schnell wachsender Bereich des Immobilienwesens, der immer komplexer wird und äußerst spezifisches Know-how erfordert. Einige der Hauptakteure aus diesem Sektor besuchen schon seit vielen Jahren die Mipim. Dieses Jahr bietet die Mipim zum ersten Mal ein spezielles Konferenzen- und Veranstaltungsprogramm, das exklusiv auf Industrie- und Logistikthemen zugeschnitten ist. Als Treffpunkt von Endverbrauchern, Städten und Investoren wird die Mipim das Bewusstsein für Trends auf dem Industrie- und Logistikmarkt erweitern und Entwicklungspläne von Endverbrauchern genauer beleuchten. Dieses Programm umfasst einen Ausstellungsbereich und mehrere Konferezeinheiten, im thematischen und geografischen Sinn. Zudem wird bei den Mipim Awards eine neue Kategorie namens „Beste Entwicklung im Industrie- und Logistikbereich“

eingeführt, um herausragende Projekte zu würdigen. Die wirtschaftlichen Voraussetzungen haben sich in den letzten vier Jahren erheblich verändert und entwickeln sich nach wie vor schnell weiter. Um unseren Kunden zu helfen, mehr über Innovationen in diesem Sektor zu erfahren und von bewährten Praktiken zu profitieren, führen wir das Bauinnovationsprogramm ein. Dieses Programm kombiniert Ausstellungsflächen sowie Konferenz- und Networking-Einheiten zu verschiedenen Themen, mit Schwerpunkt auf Verbesserung der Bauqualität und Optimierung von Gebäudemanagement zur Wertsteigerung einer Immobilie.

Städte und Regionen sind stark vertreten. Welche Neuigkeiten gibt es zu berichten, auch im Hinblick auf den Ehrengast Deutschland?

Städte und Kommunalbehörden sind, zusammen mit den wichtigsten Vertretern der Immobilienbranche ihrer Region, bei der Mipim seit jeher stark vertreten. Dazu zählen internationale Metropolen wie London, Paris, Rom, Berlin, Moskau und Warschau. Was deutsche Kommunalbehörden betrifft, gehören die größten deutschen Städte wie Frankfurt, München, Hamburg, Düsseldorf, Stutt-

gart und Nürnberg zusammen mit ihren Partnern zu den Ausstellern. Städte spielen in der Immobilienbranche eine wichtige Rolle, und diese wurde durch die zunehmende Bedeutung von Themen wie Nachhaltigkeit und Umweltschutz in diesem Jahr noch verstärkt. Das Zusammenspiel von Gebäuden und das städtische Umfeld sind heute fester Bestandteil der Immobilienbranche. Jedes Immobilienprojekt muss genau darlegen, wie Themen wie Transport, Müllentsorgung oder Energie- und Wasserinfrastruktur der Nutzer gelöst wurden. Mehrere Konferenzen werden sich mit diesen Themen befassen und bereits zum vierten Mal organisieren wir den Mayors' Think Tank, eine geschlossene Veranstaltung, auf der Bürgermeister und leitende Stadtverwalter die besten Praktiken zum Thema nachhaltige Strategien für Städte erörtern können. Dieses Jahr lautet das Hauptthema „Auf dem Weg zu einer besseren Infrastruktur: Herausforderungen, Möglichkeiten und Perspektiven“.

Warum ist Deutschland dieses Jahr Ehrengast?

Rean: Ich freue mich sehr, die deutschen Teilnehmer bei der diesjährigen Mipim als Ehrengäste begrüßen zu dürfen. Wir haben Deutschland aus mehreren Gründen zum Ehrengast der Mipim 2012 gewählt. Zum einen ist Deutschland mit der stärksten Wirtschaft in der Eurozone nach wie vor der größte Markt in Kontinentaleuropa. Des Weiteren nehmen deutsche Vertreter der Immobilienbranche, insbesondere Investoren, eine zentrale Rolle auf dem Immobilienmarkt im Allgemeinen ein. Und zuletzt haben sich deutsche Unternehmen immer stark an der Mipim beteiligt und Deutschland so zu einem der drei führenden Teilnehmerländer der Mipim gemacht. Die Mipim wird im Rahmen einer zusammen mit dem ZIA (Zentraler Immobilien-Ausschuss) organisierten Konferenz besonderes Augenmerk auf deutsche Städte legen. Dabei wird ein Ausschuss deutscher Bürgermeister Kooperationsmodelle mit Investoren und privaten Partnern vorstellen. Im zweiten Jahr in Folge erhält im Investmentwettbewerb

„Investor Quest“ eine Auswahl von Bauunternehmern, dieses Jahr mit Fokus auf Deutschland, Gelegenheit, ihre Projekte einem Investorenausschuss vorzustellen. Als Gewinner geht das Projekt mit dem größten Potenzial hervor.

Ein Wort zu Besuchern und Ausstellungsfläche 2012?

Rean: Wir erwarten für die Mipim 2012 mehr als 19.000 individuelle Teilnehmer, im Vergleich zu 18.624 Teilnehmern im letzten Jahr. Im Hinblick auf die Ausstellungsfläche kommen dieses Jahr drei zusätzliche Ausstellungsareale außerhalb des Palais hinzu. Deshalb rechnen wir mit einer Zunahme der Gesamtausstellungsfläche der Mipim. Es ist allerdings noch zu früh, um genauere Zahlen zu nennen, da die Unternehmen noch bis Februar einen Stand reservieren können.

Im Jahr 2011 konnten Sie auch Newcomer aus Schwellenländern begrüßen. Wie sieht es 2012 aus?

Rean: Auch 2012 erweitert die Mipim ihre internationale Spannweite und begrüßt zum Beispiel neue Aussteller aus Asien wie Song Da Thang Long JSC (Vietnam) und Farglory Land Develop-

ment (Taiwan); aus Lateinamerika wie America Grupo Mariana (Nicaragua) und Inprotur Instituto Nacional de Promocion Turistica (Argentinien) und aus dem Nahen Osten wie Qatari Diar (Katar). Diese Märkte werden in den kommenden Jahren das Wachstum ankurbeln und spielen bei der Mipim eine zunehmend wichtige Rolle.

Auf Ihrer To-Do-Liste 2011 standen Networking, Kundenzufriedenheit und Expansion von Nischen. Wie sieht es 2012 aus?

Rean: Alle auf der Mipim ins Leben gerufenen Innovationen dienen der Erfüllung

der Kundenbedürfnisse. Das Ziel ist nicht nur, Networking- und Geschäftsmöglichkeiten für die Teilnehmer zu steigern, sondern auch, ihnen umfassenden Inhalt zu bieten, der von globaler Wirtschaft bis hin zu äußerst spezifischen Nischenmärkten des Immobiliengeschäfts reicht. Bisher haben wir von unseren Kunden hinsichtlich dieser neuen Initiativen hervorragendes Feedback erhalten, und ich bin zuversichtlich, dass auch dieser neue Inhalt auf der Mipim für sie von Vorteil sein wird. Die Mipim ist Treffpunkt für Vertreter der Immobilienbranche aus etwa 90 verschiedenen Ländern. Daher erscheint es mir äußerst wichtig, eine richtige Gemeinschaft von Fachleuten zu schaffen und dieser Gemeinschaft dabei zu helfen, miteinander zu kommunizieren, Ideen auszutauschen und Geschäfte zu tätigen – nicht nur während der Mipim, sondern das ganze Jahr über. Seit letztem Jahr ist die Mipim auch auf sozialen Netzwerken präsent und hält durch Twitter, den Mipim-Blog und LinkedIn den Dialog mit Fachleuten aufrecht. Wir werden diese Kommunikation bei der Mipim 2012 noch intensivieren, sodass unsere Kunden von exklusiver und zeitnaher Information profitieren können.

„Es erscheint mir äußerst wichtig, durch die Messe eine richtige Gemeinschaft von Fachleuten zu schaffen und dieser Gemeinschaft dabei zu helfen, miteinander zu kommunizieren, Ideen auszutauschen und Geschäfte zu tätigen – nicht nur während der Mipim, sondern das ganze Jahr über.“

Ein abschließendes Wort zum Thema Preise und Organisation. Welche Neuerungen gibt es im Vergleich zum vergangenen Jahr?

Seit der letzten Mipim haben wir viel Zeit mit Kundenmeetings und -gesprächen verbracht, um die beschriebenen Innovationen ins Leben rufen zu können. Unsere Preispolitik wurde optimiert, um stärker zwischen den Kunden, zum Beispiel zwischen neuen und langjährigen Kunden, differenzieren zu können. Zudem besteht weiterhin unser Frühbucherangebot, das bei frühzeitigen Reservierungen niedrigere Preise ermöglicht. ←|

Warum besuchen Sie die Mipim?

Umfrage. Die Rolle Deutschlands als stabiler Immobilienmarkt innerhalb Europas wird weltweit hoch geschätzt. Die „Immobilienwirtschaft“ fragte einige Teilnehmer, was sie sich von der Cannes-Messe 2012 versprechen.

Hans-Jörg Werth, Scheeßel



„Meiner Meinung nach ist die Mipim eine hervorragende Konferenz mit interessanten Debatten. Die Mipim bleibt insgesamt die am internationalsten ausgerichtete Konferenz.“

MATTHEW RYALL, Leiter Indirect Investments, Allianz Real Estate (Deutschland)

„Die Mipim ist nach der Expo Real für uns die zweitwichtigste Immobilienmesse. Anders als in München, wo der Schwerpunkt klar auf dem operativen Geschäft liegt, geht es in Cannes in erster Linie um Networking. Unser Unternehmen ist in diesem Jahr an zwei Ständen vertreten – München und Stuttgart –, was verdeutlicht, dass wir nicht nur auf unseren bayerischen Kernmarkt den Fokus legen, sondern in mehreren Metropolen Deutschlands aktiv sind. Dies wollen wir insbesondere auch bei internationalen Investoren noch stärker bekannt machen.“

DR. JÜRGEN BÜLLESBACH, Vorsitzender der Geschäftsführung der Bayerischen Hausbau



„Die Mipim ist für die Patrizia Gewerbeinvest KAG wichtig wegen ihrer Internationalität. Unser Fokus liegt neben Deutschland auf den skandinavischen Märkten, wir schauen aber auch nach Frankreich oder Osteuropa. Dafür ist Cannes eine sehr gute Gesprächsplattform.“

MARTIN LEMKE, Geschäftsführer Patrizia GewerbeInvest KAG

„Die Zusammenführung der weltweit führenden Projekte und Bauträger, die Schaffung von Möglichkeiten für neue Betriebe, Verbindungen und Geschäftsmöglichkeiten sind die wichtigsten Merkmale der Mipim.“

DIDEM YANARAY, Marketing-Direktor Zorlu Property Group/Istanbul



„Mit dem Zukauf des britischen Beratungsunternehmens Wallace Whittle Holdings durch die TÜV Süd Gruppe sollen ausgeprägte Kompetenzen bei der Modellierung und Simulation der Energieeffizienz von Gebäuden nun auch internationaler kommuniziert werden. Dafür ist die Mipim ideal. Gerade im Gebäudebestand stecken enorme Potenziale zur Energieeinsparung und Wertsteigerung. Richtig umgesetzt, bedeutet das die Schonung knapper Ressourcen und damit zugleich die Steigerung oder Absicherung des langfristigen Immobilienwerts. Ein zentraler Branchentrend.“

„Unser Fokus bei der Mipim ist darauf ausgerichtet, Objekte zu akquirieren und Kontakte zu potenziellen Kaufinteressenten zu knüpfen. Außerdem eignet sich das umfangreiche Rahmenprogramm mit interessanten Veranstaltungen und Empfängen hervorragend dafür, bestehende Geschäftsbeziehungen zu intensivieren und neue Kontakte aufzubauen.“

DR. ULRICH KLOTZ, Mitglied der Geschäftsführung der TÜV SÜD Industrie Service GmbH und Leiter des Geschäftsbereichs Real Estate Services von TÜV SÜD

„Unser Fokus bei der Mipim ist darauf ausgerichtet, Objekte zu akquirieren und Kontakte zu potenziellen Kaufinteressenten zu knüpfen. Außerdem eignet sich das umfangreiche Rahmenprogramm mit interessanten Veranstaltungen und Empfängen hervorragend dafür, bestehende Geschäftsbeziehungen zu intensivieren und neue Kontakte aufzubauen.“

DR. TORSTEN ANGERMANN FRICS, geschäftsführender Gesellschafter der Angermann-Holding, Hamburg



„Die Mipim bietet der IC Property Management eine ideale Plattform zur Kundenpflege, zur Akquisition und zur Geschäftsanbahnung. Nirgendwo sonst können wir so viele Kunden und potenzielle Investoren in einer so kurzen Zeit treffen.“

GUIDO BEDDIG, Geschäftsführer der IC Property Management GmbH, eine Tochtergesellschaft der in München ansässigen IC Gruppe

Deutsche Community wird größer

Die gute Nachricht. Alle 2011 in Cannes vertretenen deutschen Aussteller sind auch 2012 mit dabei. Mit einem Parkhausbetreiber und einem Beratungsdienstleister für Facility Management sind zudem zwei neue Standteilnehmer im Boot.

Hans-Jörg Werth, Scheeßel

Bei vielen Städte-Vertretern ist die Mipim eine heiß begehrte Messe, wo fachlicher Austausch auch mal abseits der Behördensphäre möglich ist. Das internationale Flair an der Côte d'Azur ist sicher nicht hinderlich. Die Stadt Köln wird nach einjähriger Pause 2012 als Partner des NRW-Stands wieder dabei sein. Eine eindeutig erkennbare Positionierung war den Verantwortlichen sehr wichtig. Die Landeshauptstadt München (zum 17. Mal) präsentiert sich zusammen mit 28 bedeutenden Partnern am Stand R33.08 in der Halle Espace Riviera. Projektpräsentationen und Podiumsdiskussionen informieren die Besucher über Entwicklungen und Trends am Münchner Immobilienmarkt. Dank großzügigem Bierausschank dürfte wie in den Vorjahren für volle Plätze gesorgt sein.

Das Geschäftsfeld Immobilienfinanzierung von Berlin Hyp/LBB wird wieder auf dem Gemeinschaftsstand Berlin/Brandenburg Einzug halten (Palais des Festivals, Level 4, Stand H4.28.). Auf Wunsch der Partner des Hamburg-Stands verlassen die Standbetreiber den vierten Stock im Palais des Festivals und ziehen in ein Zelt vor der Lerins Hall, direkt am Besucherstrom. Nachbarn dort werden unter anderem Rom und Krakau sein. Auch das Standkonzept der Hamburger wurde überarbeitet, um den Unternehmen auch kleinere Beteiligungen zu ermöglichen.

Gemeinschaftlich präsentieren

Unter dem internationalen Slogan „Stuttgart: Dynamic. Innovative. Sustainable.“ präsentiert sich die Landeshauptstadt gemeinsam mit 14 Partnerunternehmen aus der Region den internationalen Investoren

Übersicht: Liste der deutschen Stände auf der Mipim 2012

Folgende deutsche Aussteller sind in diesem Jahr bei der Mipim in Cannes vertreten:

- | | |
|---|---|
| › Aareal Bank AG (R29.07 ¹) | Development Corporation (RSV.06 ¹) |
| › Apcoa Parking Holdings GmbH (NEU) (14.18 ¹) | › Stadt Stuttgart/Stuttgart Region Economic Development Corporation (H4.18 ¹) |
| › Stadt Berlin, c/o Runze & Casper Werbeagentur (H4.28 ¹) | › MCO Marketing Communication Organisation GmbH (R33.03 ¹) |
| › B.G. & K. GmbH (R32.25 ¹) | › Motel One (R32.26 ¹) |
| › Bodensee Standort Marketing GmbH (R33.03 ¹) | › Stadt München (R33.08 ¹) |
| › Bonn Wirtschaftsförderung (LR4.12 ¹) | › NRW.Invest GmbH (LR4.12 ¹) |
| › Deutscher Pavillon (R33.01 ¹) | › Nürnberg Metropol Region, Nürnbergmesse GmbH (H4.20 ¹) |
| › Düsseldorf & Partner (R33.10 ¹) | › Real Estate Stuttgart Chartered Surveyors GmbH (H4.31 ¹) |
| › ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG (16.01 ¹) | › Siemens AG (R33.08 ¹) |
| › Ernst & Young Real Estate GmbH (R30.18 ¹) | › TÜV Süd (NEU) (24.07 ¹) |
| › Eurohypo AG (R33.09 ¹) | › Unicredit Bank AG (H4.24 ¹) |
| › Stadt Frankfurt (R33.07 ¹) | |
| › Stadt Hamburg – Hamburg Business | ¹ Standnummer |

in Cannes. Mit am Messestand vertreten sind die Bayerische Hausbau GmbH & Co. KG, die Bülow AG, Colliers Bräutigam & Krämer GmbH & Co. KG, DeWAG Management GmbH, Drees & Sommer Projektmanagement und bautechnische Beratung GmbH, ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG, Ellwanger & Geiger Privatbankiers, Fürst Developments GmbH, ICADE Reim Deutschland GmbH, LBBW Immobilien GmbH, Strabag Real Estate GmbH, Wahlert Rechtsanwälte Partnergesellschaft, Wirtschaftsförderung Region Stuttgart GmbH und der Zweckverband Flugfeld Böblingen/Sindelfingen.

Auf der Mipim entscheidet Größe und Lage des Messeauftritts über viele Tausend Euro Mehr- oder Minderkos-

ten. Wer einmal seinen guten Stand gebucht hat, gibt ihn in den Folgejahren nicht ohne Not auf. Denn auch wenn Sparzwang auch 2012 angesagt ist, gilt doch weiter, dass gute Flächen dünn gesät sind. So wurde der Stuttgarter Stand in den Vorjahren schon mal als „begehrter Kleiderschrank“ titulierte. Ob man Flagge zeigt mit einem Stand oder unter das Dach einer Region schlüpfte, ist dabei immer eine finanzielle Frage. Die Beteiligung an einem der Gemeinschaftsstände ist in Bezug auf die Standpreise jedoch sehr heterogen: Beim München-Stand kostete 2011 das Basispaket 16.800 Euro, die Region Offenburg/Ortenau bot ihre Standpartnerschaft zum Dumpingpreis von 750 Euro an. ←|

Special Energie- management 2012

Energie sparen und sinnvoller nutzen: Angesichts steigender Preise wird dies auch für gewerbliche Unternehmen immer wichtiger. Ein Weg zu diesem Ziel ist ein professionelles Energiemanagement. Doch der Markt zeigt: Es fehlt den meisten Unternehmen noch. Aber es gibt auch Vorreiter.

Energie besser einsetzen



74

- 72 - Ein Begriff, verschiedene Definitionen
- 73 - Anreize statt Druck
- 74 - Umdenken macht sich bar bezahlt
- 75 - Moderne Technik? Oft noch Fehl-
anzeige. Smart Meter sind selten

Interview



76

- 76 - „Das Stichwort: Alles aus einer Hand“:
Interview mit Stefan Schwan,
Mitglied der Geschäftsleitung bei
der Cofely Deutschland GmbH, über
Möglichkeiten und Grenzen des
Energiemanagements

Es geht um Baum und Borke

Energiemanagement. Die Schlüssel für wirtschaftlichen Umweltschutz liegen in Technik und Schulung der Nutzer. Oft reichen hierfür geringe Investitionen.

Jola Horschig, Springe

Vor dem Hintergrund knapper werdender Ressourcen und steigender Preise wird es immer wichtiger, Energie nicht nur sparsam einzusetzen, sondern sie auch effizient auszunutzen. Für beides braucht man ein Energiemanagement (EM). Der Begriff wird häufig verwendet, ist jedoch in Abhängigkeit der persönlichen Situation mit unterschiedlichen Inhalten gefüllt. „Wir verstehen darunter Maßnahmen, die wir ergreifen können, um unseren Kunden Energie zu wirtschaftlichen Konditionen anbieten zu können“, erklärt Norbert Müller, Geschäftsführer der Bielefelder Gemeinnützigen Wohnungsgesellschaft (BGW) mbH. „Dazu zählen für uns die Gebäudehülle, die Beratung der Kunden, der Einkauf und die Anlagentechnik einschließlich der Steuerung.“ Der Energiemanager der BGW, Tobias Kühn, ist in sämtliche Projekte des Wohnungsunternehmens eingebunden, weil EM in viele Bereiche hineingreift. Er füllt den Begriff Energiemanagement mit anderen Inhalten. „EM bedeutet für mich, die Daten zu erfassen, die Ergebnisse zu analysieren und darauf basierend den Verbrauch zu optimieren. Das heißt, im Einzelfall zu schauen, welche Maßnahmen sinnvoll im Hinblick auf Klimaschutz und Kosten sind.“

Auf den ersten Blick scheinen mit diesen beiden Aussagen die wesentlichen Aspekte des EM aufgezeigt zu sein. Tat-



Vorbildliche Energiesparer: Die Werke der SCA Hygiene Products.



Energie sparen lohnt sich auch finanziell: SCA Hygiene Products spart pro Jahr acht Millionen Euro.

Auf einen Blick

- › Energiemanagement hat das Ziel, Energie sparsamer und effizienter als bisher einzusetzen.
- › Die Bundesregierung will Steuervergünstigungen mit dem Nachweis von Energieeinsparungen verbinden.
- › Obwohl die Mehrzahl der Unternehmen Energie sparen für wichtig hält, haben die meisten noch kein Energiemanagement.

sächlich jedoch ist EM wesentlich komplexer: Es geht darum, in einem stetigen Prozess Energien zu erfassen, ihre Anwendungen und Verbräuche zu dokumentieren und zu optimieren. Das Curriculum zum Energiemanager (IHK) (www.energiemanager.ihk.de) gibt einen Einblick in die Vielschichtigkeit. So befassen sich die Teilnehmer des Lehrgangs nicht nur mit kaufmännischen Themen wie Projektmanagement, Kalkulation und Aufbau eines Energiemanagementsystems. Weitere Inhalte sind Energie- und Emissionshandel, Beleuchtung, Heizungs-, Solar-, Lüftungs-, Kältetechnik, Prozesswärme, Druckluft und Wärmerückgewinnung.

Weniger Bürokratie wagen

Leichter zu fassen ist Ziel des EM: Energie sparsamer und effizienter als bisher einzusetzen. Um den Energieverbrauch sowohl in Privathaushalten als auch in der Industrie zu senken, hat die Bundesregierung im September 2010 das „Energiekonzept für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung“ verabschiedet. Mit den darin enthaltenen „Leitlinien für eine umweltschonende, zuverlässige und bezahlbare Energieversorgung“ will sie eine bis zum Jahr 2050 reichende Strategie entwickeln und umsetzen.

Die Bundesregierung setzt auf ökonomische Anreize, insbesondere in der Industrie, denn hier sollen Studien zufolge enorme Summen gespart werden können. Um die Energieeinsparung in der Industrie voranzutreiben, will die Bundesregierung „die Unternehmen dazu anregen, die Effizienzpotenziale

eigenständig zu realisieren und umzusetzen“. Energiemanagementsysteme sind dabei eine wichtige Möglichkeit, Effizienzpotenziale aufzuzeigen. Diese sind inzwischen durch internationale Normen anerkannt (EN 16001, ISO 50001) und bedeuten im Kern die regelmäßige Erfassung der Energieströme und der Minderungspotenziale in den Produktionsprozessen. Zu Effizienzpotenzialen in der Wohnungswirtschaft enthält das Energiekonzept keine Angaben, sieht man von den Ausführungen zur energetischen Gebäudesanierung und dem energieeffizienten Bauen ab.

Auf Bürokratie – sprich gesetzliche Regelungen – will die Bundesregierung verzichten. Doch durch den „sanften“ Hinweis auf den Verlust von Steuervergünstigungen und auf die „DIN EN 16001 – Energiemanagementsysteme“ wird es in der Praxis vermutlich anders aussehen. Der unternehmensinterne Verwaltungsaufwand wird wachsen, auch wenn sich das Energiemanagementsystem in bereits bestehende Managementsysteme integrieren lässt. Die DIN EN 16001 gibt es seit Juli 2009. Sie wird voraussichtlich Mitte 2012 außer Kraft gesetzt und durch die weltweit gültige DIN EN ISO 50001 ersetzt. Wie andere Managementsysteme folgt auch sie dem PDCA-Zyklus: Plan – Do – Check – Act, Maßnahmen planen und umsetzen, Energieverbräuche aufzeichnen, analysieren und mit entsprechenden Maßnahmen reagieren. Die Basis für die Einführung dieses EM-Systems bildet die Energiepolitik des Unternehmens. Die Geschäftsführung legt die strategischen Ziele fest. Im Rahmen des EM-Prozesses werden die Ziele immer weiter präzisiert, bis entsprechende Schritte zur Umsetzung |→

eingeleitet werden können. Daran schließen sich Überwachung und Analyse und schließlich ein erneuter PDCA-Zyklus an. Eine Schlüsselposition hat dabei der Energiemanager inne. Er hält die Fäden in der Hand.

So weit die Theorie zur Einführung eines EM. In der Praxis sieht es so aus, dass die Mehrzahl der deutschen Unternehmen noch kein Energiemanagement installiert hat. Eine Studie der KfW-Bankengruppe zeigt, dass knapp 50 Prozent von 640 befragten kleinen und mittleren Unternehmen (KMU) aus dem verarbeitenden Gewerbe, dem Handel und dem Dienstleistungssektor das Thema für wichtig bis sehr wichtig halten. Außerdem sehen rund zwei Drittel durchaus Möglichkeiten, den Energieverbrauch in ihrem Betrieb zu reduzieren. Viele Unternehmen geben jedoch an, keine ausreichenden personellen Kapazitäten für die Beschäftigung mit Energieeffizienz und für die Planung und Umsetzung von entsprechenden Maßnahmen zu haben.

Umdenken macht sich bezahlt

Umdenken könnte sich hier lohnen und in barer Münze bemerkbar machen, wie der Energy Efficiency Award 2011 zeigt. Der Preis wird seit 2007 von der Deutschen Energie-Agentur GmbH (dena) verliehen und hat das Ziel, in Industrie und Gewerbe die Bedeutung der Energieeffizienz zu verdeutlichen und die Wirtschaftlichkeit von Energieeffizienzprojekten zu demonstrieren. Einen der beiden ersten Preise erhielt die Firma SCA Hygiene Products, die seit 2003 im Rahmen ihres internen Energieeinsparprogramms mehr als 622 Projekte in ihren deutschen Werken zur Energieeffizienzsteigerung realisierte. Das Unternehmen führte ein Energiemanagementsystem ein und legte seinen Schwerpunkt auf kontinuierliche Prozessoptimierungen unter aktiver Einbeziehung aller Mitarbeiter. Viele Maßnahmen betrafen Querschnittstechnologien wie beispielsweise die Druckluft- und Pumpensysteme sowie die Wärmeerzeugung. In der Summe konnte das Unternehmen somit zwischen 2003 und 2010 den Energieverbrauch seiner vier deutschen Werke Mannheim, Kostheim, Neuss und Witzenhausen um 216 Gigawattstunden und den Kohlendioxid-Ausstoß um 54.260 Tonnen pro Jahr senken. Damit ist eine Senkung der Energiekosten um acht Millionen Euro pro Jahr verbunden. Zwei Drittel der Einsparungen konnten dabei durch Maßnahmen erzielt werden, für die keine oder nur geringe Investitionen erforderlich waren.

Den anderen ersten Preis erhielt die Heideblume Molke- rei Elsdorf-Rotenburg AG. Das Unternehmen erzielte durch Energie-Contracting erhebliche Einsparungen bei Energieverbrauch und -kosten. Hochtief Energy Management übernahm die vorhandenen Anlagen und tätigte zwischen 2006 und 2011 Investitionen in die energetische Optimierung der Systeme. In der Summe konnten dadurch Einsparungen in Höhe von 12,6 Gigawattstunden pro Jahr erzielt werden. Das entspricht einer jährlichen Energiekostensparnis in Höhe von 500.000 Euro.

Die beiden Beispiele zeigen nicht nur mögliche Sparpotenziale auf, sie geben auch einen Einblick in die Komplexität eines



Energiemanagements, das individuell an jeden Betrieb angepasst werden muss. Weil viele Unternehmen, wie die Studie der KfW-Bankengruppe zeigt, hierfür keine ausreichenden personellen Kapazitäten haben, nehmen 46 Prozent aller befragten KMU Energiedienstleistungen externer Anbieter in Anspruch. „Die Eigentümer haben häufig keine Detailinformationen zur Effizienzleistung, zu den lastspezifischen Verbräuchen und den damit verbundenen Kosten“, bestätigt Christian Gronwald, Geschäftsführer der Innotec Energiemanagement GmbH. „Nach unseren Erfahrungen sind die meisten Heizungsanlagen nicht optimal eingestellt, und der Wirkungsgrad der Anlagen ist unbekannt.“ Ein bewährter Bereich für die Senkung der Energiekosten ist nach seinen Erfahrungen das professionelle Beschaffungsmanagement durch einen externen Dienstleister. Er kennt durch längerfristiges Beobachten die Preisentwicklungen und kann durch das Bündeln von mehreren Aufträgen Energie zu einem preislich günstigen Zeitpunkt einkaufen.

„Ein wesentliches Hindernis für den effizienten Energieeinsatz sind die Abrechnungsprozesse, die unzureichende Kommunikation der Systeme von Energieversorger, Heizungshersteller, Wärmedienstleister und Hausverwaltung sowie die fehlende Dauerüberwachung der Heizungsanlage“, berichtet Frank Spittler, Geschäftsführer der Gisinger Hausverwaltung GmbH. Um diese Situation zu optimieren und innovative Lösungen für die Zukunft zu entwickeln, hat sich in Baden-Württemberg ein interdisziplinäres Netzwerk gegründet, die Forschungsgruppe „Energiemanagement in Liegenschaften – EMiLie“. In diesem Zusammenschluss beraten Energieversorger, Heizungsherstel-



Umweltfreundlich: Die Heideblume
Molkerei Elsdorf-Rotenburg

ler, Wärmedienstleister und Hausverwaltung gemeinsam über Strategien, wie der Betrieb von Heizungsanlagen ganzheitlich optimiert werden kann. Als Forschungsobjekt dient ein Mehrfamilienhaus in Freiburg mit 22 Nutzereinheiten. Das rund 22 Jahre alte Bauwerk verfügt über eine Gas-Zentralheizung mit Warmwasserbereitung.

Bis Dezember 2012 werden in diesem Gebäude sämtliche relevanten Heizungsdaten rund um die Uhr gemessen und ausgewertet. Auch die Automatisierung des Abrechnungsprozesses soll mit EMiLie erreicht werden, um eine schnellere Aufstellung der Betriebskosten zu ermöglichen. Mithilfe intelligenter Zähler- und Übertragungstechnik werden die Zählerstände aus der Ferne ausgelesen und automatisiert weiterverarbeitet. Die händische Übertragung der Werte entfällt damit. Neben der schnelleren Verarbeitung steigt die Datentransparenz, während sich Aufwand und damit Kosten sowie Fehlergefahr für alle Beteiligten reduzieren.

Gebündelt mehr Leistung

„Bei vielen Gebäuden sind die Potenziale hinsichtlich energetischer Sanierung der Gebäudehülle ausgeschöpft“, berichtet Siegfried Rehberg vom Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „Jetzt geht es darum, das Energiemanagement zu installieren und die Leistungen aller Beteiligten zu bündeln.“ Um hier Erfahrungen zu sammeln, hat der BBU bereits 2007 in Zusammenarbeit mit Herstellern und Dienstleistern für die Wohnungswirtschaft die Allianz für An-

lageneffizienz (ALFA) ins Leben gerufen. Ziele von ALFA sind unter anderem Einsparungen durch optimale Einstellungen von Heizung, Pumpen, Regelungen und Ventilen, die Anwendung von Analyseinstrumenten sowie der Einsatz gering investiver technischer Maßnahmen. Zu den inhaltlichen Schwerpunkten zählen die systematische Vorgehensweise sowie die Weiterbildung aller Beteiligten. Erfasst werden die Daten von 21 Objekten, die in den Jahren 1895 bis 2000 gebaut wurden und zwischen acht bis 903 Wohnungen beherbergen.

Die bisherigen Auswertungen haben bei vielen Wohngebäuden vorhandene Defizite ans Licht gebracht. So wurden beispielsweise andere Heizungs- und Warmwasseranlagen eingebaut, als geplant. Zudem sind sie oft noch falsch berechnet und ungenügend ausgelegt. Die Anlagen werden unter wohnungswirtschaftlichen Aspekten in der Regel wirtschaftlich betrieben, aus energietechnischer Sicht gibt es jedoch noch Optimierungsbedarf und -potenzial. „Wir hatten zu Beginn die Investitionen pro Quadratmeter Wohnfläche auf fünf Euro begrenzt und wollten eine Energieeinsparung von zehn Prozent erreichen. Heute sind wir bei etwa sechs Euro und einer Einsparung von 15 Prozent.“

ALFA zeigte auch auf, dass selbst neue und moderne Anlagen nicht unbedingt so sparsam laufen wie geplant war. Ein weiterer Aspekt ist der Faktor Mensch. Wichtig sind nicht nur die frühzeitige Information der Mieter, sondern auch die Qualifikation und Motivation der Mitarbeiter in den Wohnungsunternehmen und bei den beteiligten Dienstleistern. Anfang 2012 werden weitere Ergebnisse vorgestellt. Auch ohne diese ist die Allianz auf Interesse gestoßen: ALFA-Projekte sind mittlerweile auch vom Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) und vom Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aufgelegt worden.

Smart Meter spielen noch keine große Rolle

Welche Rolle spielen neue Technologien wie Smart Meter – die intelligenten Zähler, die selbstständig über das Energieverteilernetz kommunizieren? Seit Januar 2010 sind die Messstellenbetreiber verpflichtet, sie in Neubauten und bei größeren Renovierungen einzubauen. „Bislang spielen Smart Meter eine eher untergeordnete Rolle. Es gibt noch einige Schwierigkeiten, deshalb werden derzeit nur die Basiseinrichtungen eingebaut“, erklärt Siegfried Rehberg. Zu den Problemen zählt beispielsweise, dass es noch keine einheitliche Informationsplattform für die Geräte gibt, damit auch Geräte von unterschiedlichen Herstellern miteinander kommunizieren können. Ein weiterer Aspekt sind der Datenschutz und der Schutz vor missbräuchlicher Abfrage. Hier darf man gespannt auf weitere Entwicklungen warten. |→

„Die Disziplinen zusammenführen.“

Interview mit Stefan Schwan

Jola Horschig, Springe

Für wirtschaftliches Betreiben von Immobilien ist das Facility Management seit Jahren selbstverständlich. Es eignet sich auch als zentrale Steuerung des Energieeinsatzes. Warum, das erläutert das Mitglied der Geschäftsleitung von Cofely Deutschland GmbH.



Stefan Schwan, Mitglied der Geschäftsleitung Cofely Deutschland GmbH.

Der Begriff Energiemanagement wird sehr unterschiedlich definiert. Was verstehen Sie darunter?

Schwan: Wir müssen hier zwischen internen und externen Definitionen unterscheiden. Intern gelten für den Geschäftsbereich Energy Services der Cofely Deutschland die Definitionen und Vorgaben des Managementsystems DIN EN 16001. Extern richten sich unsere Leistungen im Energiemanagement nach den jeweiligen Kundenvorgaben oder der vertraglich vereinbarten Leistung.

Warum haben insbesondere gewerbliche Energieverbraucher Bedarf an umfassendem Energiemanagement im Bestand?

Schwan: Primär sind hier die deutlich gestiegenen Energiekosten zu nennen, die vor allem energieintensive Betriebe zunehmend wirtschaftlich belasten. Da viele Bestandsgebäude außerdem vor einem Sanierungstau stehen, werden intelligente Konzepte zur Reduzierung des Energieverbrauchs im Bestand gefordert. Auch von gesetzlicher Seite wird der Druck höher, Energiemanagementsysteme zu implementieren.

Für das wirtschaftliche Betreiben von Immobilien ist das Facility Management (FM) seit vielen Jahren selbstverständlich. Energiemanagement (EM) im Bestand sollte idealerweise darin integriert sein. Warum ist das nicht so?

Schwan: Tatsächlich ist die Verknüpfung von Facility Management und Energiemanagement gar nichts Neues, allerdings hat erst der wachsende Kostendruck die Energieeffizienz zum Topthema für Gebäudeeigentümer und damit auch für die Dienstleister gemacht. FM-Anbieter sind daher gerade jetzt so stark wie nie zuvor gefragt, neue Konzepte und Leistungen zu entwickeln.

Wo liegt Ihrer Meinung nach der Schlüssel für erfolgreiches Energiemanagement im Bestand?

Schwan: Im Endeffekt spielen alle Punkte – vom Einkauf über das Gebäude selbst und das Verbrauchs-Monitoring bis hin zum Nutzer – eine wichtige Rolle. Dabei ist allerdings das Potenzial der Einsparungen über eine energieeffiziente Gebäudetechnologie besonders hoch. Die einwandfreie und kontinuierliche Analyse des Gebäudes mit seinen Verbräuchen und das Aufdecken von Einsparpotenzialen ist zudem wichtige Voraussetzung für die Umsetzung eines optimierten Energiemanagements.

Was für Entwicklungen erwarten Sie in den nächsten Monaten und Jahren?

Schwan: Die Kompetenz eines Dienstleisters, verschiedene Disziplinen zusammenzuführen, wird immer mehr zum Wettbewerbsvorteil werden – das Stichwort lautet „Services aus einer Hand“. Dienstleister stehen daher vor der Aufgabe, die Anforderungen zum wirtschaftlichen Einsatz von Energie im Facility Management als zentrale Steuerungsdisziplin abzubilden. Einen weiteren Wettbewerbsvorteil verschaffen sie sich vor allem dann, wenn sie neue Partnerschafts- und Garantiemodelle entwickeln, die dem Gebäudebesitzer beispielsweise durch Energieverbrauchsgarantien einen besonderen Anreiz bieten, das Effizienzpotenzial ihrer Gebäude besser auszunutzen, Bestandsobjekte energetisch zu sanieren oder von vorneherein energieeffiziente, intelligente Gebäudetechnik im Neubau zu integrieren. In diesem Zusammenhang wird auch das Energie-Contracting weiterhin eine wichtige Rolle spielen. Gleichzeitig werden neue Technologien wie Smart Grids und Smart Meter gefördert und zukünftig eine große Bedeutung für erfolgreiche Energiemanagementkonzepte haben. ←|

Rund um die Uhr geöffnet: ERP-Messe für Einsteiger und Professionals

Unternehmen auf der Suche nach passender ERP-Software oder -Softwareanbietern können auf der Online-Messe erp-expo.de schnell und bequem recherchieren und Produkte vergleichen.

Unter dem Motto „Messe to Go“ präsentiert erp-expo.de, die Online-Messe für Enterprise-Resource-Planning, rund um die Uhr kostenlos Softwareanbieter, Produktinfos und Fachwissen. Zeitraubende Messebesuche und aufwändiges recherchieren nach Anbietern, Marktstudien und Know-how sind passe. Einfach im Internet unter www.erp-expo.de einloggen: Schnell und übersichtlich bietet die „Messe zum Mitnehmen“ per Mausclick relevante Software- oder Produktinformationen, den richtigen Gesprächspartner und vieles mehr. Und während traditionelle Messen an feste Veranstaltungstermine und Öffnungszeiten gebunden sind, ist die virtuelle Messe 24 Stunden 7 Tage die Woche kostenlos für Fachbesucher geöffnet.

Virtuelle Messehallen

Einen ersten Überblick bietet die Clusterrung in die virtuellen Messehallen:

- ERP,
- Add-on,
- Mittelstand,
- Branchenlösungen.

Software- und Produktübersichten, White Papers, Case Studies etc. findet der Besucher an den Messeständen der Aussteller. Für persönliche Kontakte und detaillierte Anfragen steht eine Kontaktbox zur Verfügung. Während des Messebesuchs unterstützt ein Navigator die Fachbesucher beim Finden geeigneter Partner. Gezielt kann nach Produktgruppen, Funktionsbausteinen oder der Branchenausrichtung selektiert werden.

LESERAKTION

Exklusiv für Leser der immobilienwirtschaft!

Die ersten 100 neuen Besucher der eLearning-expo.de erhalten als persönliches Begrüßungsgeschenk einen exklusiven USB-Kugelschreiber.

Einfach unter www.erp-expo.de/vip anmelden, den Gutschein-Code im-VIP eingeben und auf der Online-Messe umsehen.

Der Kugelschreiber mit integriertem USB-Stick (2 GB) geht Ihnen automatisch per Post zu.



Besonderen Mehrwert bieten die redaktionellen Inhalte. Eine Fachredaktion informiert über aktuelle Marktentwicklungen, liefert Entscheider- und Basiswissen sowie Specials zu Trendthemen.

Bereits seit 5 Jahren bewährt sich das Konzept der ERP-Messe im Internet. Über 20.000 Fachbesucher konnte die Online-Messe seit ihrem Start verzeichnen. Die ständig steigenden Besucherzahlen belegen, dass sich Unternehmen zu anste-

henden Investitionen online informieren um über die aktuellen Marktentwicklungen und Angebote im ERP-Markt auf dem Laufenden zu sein.

Kombination aus Software und Fachwissen

Betreiber und Veranstalter der erp-expo.de ist die Haufe-Lexware GmbH & Co. KG, Niederlassung Würzburg. „Dem Fachbesucher neben der virtuellen Ausstellung nutzwertige Information zur Verfügung zu stellen – betreut von einer Fachredaktion – dieses Konzept ist im Bereich Business-Software Premium-Klasse. Wir kombinieren langjährige Erfahrung in den Märkten mit dem Modell der virtuellen Messen.“ informiert Silke Brühl, verantwortlich für die Online-Messen der Haufe Mediengruppe.

Mit acquisa-crm-expo.de startete im März 2002 die erste Online-Messen der Mediengruppe. Über 31.000 Besucher konnte die Messeplattform für Customer Relationship Management (CRM) bis heute verzeichnen. Mitte 2002 folgte eLearning-expo.de. Zum Thema Enterprise Resource Planning (ERP) wurde 2005 die erp-expo.de eröffnet.

www.erp-expo.de



Sie möchten Aussteller werden?

Ausführliche Informationen finden Sie unter www.erp-expo.de/onlinewerbung Oder fordern Sie unsere Messe-Infos an unter onlinewerbung@haufe.de

Aktuelles Recht

Inhalt

Sämtliche Entscheidungskomentierungen
seit 1997 finden Sie unter



www.immobilienvirtschaft.de
unter: Rechtsprechungsdatenbank

Wohnungseigentumsrecht

Das Immobilienrecht

79.1 Beschlussfassung

Zum Umfang gesetzlicher Stimmverbote

80.1 Eigentumszuordnung

Hebeanlage bei Doppelparkern

80.2 Beschlussfassung

Besondere Gültigkeitsvoraussetzungen aufgrund Teilungserklärung

80.3 Zwangsvollstreckung

Beantragung „bedingter“ Zwangshypothek schadet nicht

81.1 Sondernutzungsrecht

Balkon ist Bestandteil des Sondereigentums

81.2 Veräußerungszustimmung

GbR ist keine „Verwandte“, auch wenn sie nur aus solchen besteht

81.3 Gültigkeit von Beschlüssen

Verstoß gegen formelle Voraussetzungen führt nur zur Anfechtbarkeit

Maklerrecht

82.1 Provision

Teilzahlung als Schuldanerkenntnis

Mietrecht

ALMUT KONIG

Rechtsanwältin

82.2 Gewerbemietrecht

Kein Anspruch auf Einrichtung eines Raucherbereichs

83.1 Dachlawine

Schneefanggitter meist nur zum öffentlichen Bereich hin erforderlich

83.2 Betriebskostenabrechnung

Zum Gebot der Wirtschaftlichkeit bei hohen Müllgebühren

84.1 Eigenbedarfskündigung

Begründeter Eigenbedarf für Tochter bei Rückkehr nach Auslandsjahr

84.2 Alter Mietspiegel

Mieterhöhung nicht aufgrund alten Mietspiegels formell unwirksam

84.3 Kleinreparaturklausel

Erfasst sind nur Gegenstände, auf die der Mieter direkten Zugriff hat

85.1 Betriebskostenabrechnung

Erhöhung der Vorschüsse vor Zugang der Abrechnung zulässig

85.2 Neue Bundesländer

Verwertungskündigung bei ehemals volkseigenen Betrieb

Urteil des Monats

Das Stimmrecht des Eigentümers ist elementar

Bauliche Veränderungen:
Zum Umfang gesetzlicher
Stimmverbote beim Rechtsstreit



Von dem Stimmrechtsverbot nach § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG werden nur Abstimmungen über Beschlussgegenstände erfasst, die verfahrensrechtliche Maßnahmen betreffen, worunter insbesondere Beschlüsse über die Einleitung des Rechtsstreits, die Art und Weise der Prozessführung und die Frage der verfahrensrechtlichen Beendigung fallen; dass eine Beschlussfassung Auswirkungen auf den Rechtsstreit in materiell-rechtlicher Hinsicht hat oder haben kann, genügt nicht.

BGH, Urteil vom 14.10.2011, V ZR 56/11

Fakten: Einer der Wohnungseigentümer nahm eigenmächtig massive bauliche Veränderungen vor. Insoweit beschritt ein anderer Eigentümer den Rechtsweg und begehrt Beseitigung dieser baulichen Veränderungen. Das Verfahren ist noch nicht beendet. Zwischenzeitlich haben die Eigentümer – mit Ausnahme des klagenden Eigentümers – die baulichen Veränderungen durch Beschlussfassung genehmigt. Am Abstimmungsvorgang hatte auch der Eigentümer teilgenommen, der die baulichen Veränderungen vorgenommen hatte. Die entsprechenden Beschlüsse wurden seitens des klagenden Eigentümers unter anderem mit der Begründung angefochten, der Eigentümer,

der die baulichen Veränderungen vorgenommen hatte, hätte am Abstimmungsvorgang nicht teilnehmen dürfen, da er dem Stimmverbot des § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG unterlegen hätte. Hiernach ist ein Eigentümer nicht stimmberechtigt, wenn die Beschlussfassung die Einleitung oder Erledigung eines Rechtsstreits der anderen Eigentümer gegen ihn betrifft.

Der BGH hat entschieden, dass vorbezeichnetes Stimmverbot vorliegend nicht greift. Das Stimmrecht der Eigentümer gehört zu dem Kernbereich elementarer Mitgliedschaftsrechte. Es bildet ein wesentliches Mittel zur Mitgestaltung der Gemeinschaftsangelegenheiten und darf lediglich ausnahmsweise unter eng begrenzten Voraussetzungen eingeschränkt werden. Mit der Regelung des § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG soll insoweit lediglich sichergestellt werden, dass die prozessuale Willensbildung frei von den Interessen des Prozessgegners getroffen wird. Von dem Stimmrechtsverbot sind also Abstimmungen über Gegenstände nicht betroffen, die kein verfahrensrechtliches Verhalten betreffen. Dies gilt selbst dann, wenn die nicht auf verfahrensrechtliche Maßnahmen bezogene Beschlussfassung Auswirkungen auf den Rechtsstreit in materiell-rechtlicher Hinsicht hat oder

haben kann. Vor diesem Hintergrund scheiterten die Beschlüsse nicht an dem Stimmrechtsverbot des § 25 Abs. 5 Alt. 2 WEG. Mit diesen Beschlüssen sollte der durch den Eigentümer in rechtswidriger Weise herbeigeführte bauliche Zustand gebilligt werden. Verfahrensrechtliche Maßnahmen wurden nicht beschlossen.

Fazit: Die Entscheidung des BGH überzeugt bereits vor dem Hintergrund, als einem überstimmten Wohnungseigentümer die Möglichkeit bleibt, die von der Mehrheit beschlossene Genehmigung der baulichen Veränderungen mit einer Anfechtungsklage anzugreifen. Führt die gerichtliche Überprüfung dazu, dass die Beschlüsse den Anforderungen einer ordnungsgemäßen Verwaltung oder den sonstigen Vorgaben des Eigentumsgesetzes – hier also insbesondere nach § 22 Abs. 1 i.V.m. § 14 Nr. 1 WEG – nicht genügen, werden sie für ungültig erklärt, ohne dass insoweit eine „Erledigung“ des anderen Verfahrens eintreten würde. Der in der Abstimmung unterlegene Eigentümer steht jedenfalls nicht schlechter als er stünde, wenn die Eigentümer nicht nach, sondern schon vor dem Anfechtungsverfahren die baulichen Veränderungen gebilligt hätten.

Wohnungseigentumsrecht

Eigentumszuordnung [80.1]

Hebeanlage bei Doppelparkern

Das an einer Doppelstockgarage gebildete Sondereigentum erstreckt sich auf die dazugehörige Hebeanlage, wenn durch diese keine weitere Garageneinheit betrieben wird.

BGH, Urteil vom 21.10.2011, Az.: V ZR 75/11

Fakten: Der Besucher eines Wohnungseigentümers parkte seinen Pkw mit Zustimmung des Eigentümers in einer zur Wohnanlage gehörenden Doppelstockgarage. Das Wagendach wurde wegen eines zu tiefen Absinkens der hydraulischen Hebeanlage beschädigt.

Die Garage besteht aus vier Stellplätzen und verfügt über einen eigenständigen und mit den anderen Einheiten nicht verbundenen Hydraulikantrieb. In der Teilungserklärung ist für jede der Doppelstockgaragen Sondereigentum gebildet und dieses jeweils vier Eigentümern zu je ¼ zugewiesen worden. Mit der Behauptung, die Fehlfunktion der Hydraulikanlage gehe auf unzureichende Wartung zurück, nimmt der Besucher die Gemeinschaft auf Schadensersatz in Anspruch. Die Klage war in allen Instanzen erfolglos. Die Hebeanlage steht nämlich nicht im gemeinschaftlichen Eigentum, sodass die Eigentümergemeinschaft nicht schadensersatzpflichtig ist. Vorliegend umfasst das Sondereigentum an der Doppelstockgarage auch die dazugehörige Hebebühne nebst Antrieb. Bei einer Hebevorrichtung handelt es sich dann nicht um Gemeinschaftseigentum, wenn durch sie ausschließ-

lich eine Doppelstockgarage betrieben wird und wenn an dieser Garage Sondereigentum besteht. Die Bestimmung des § 5 Abs. 2 WEG steht dem nicht entgegen, da die Anlage in einem solchen Fall nicht dem Gebrauch weiterer Eigentümer dient.

Fazit: Der BGH bestätigt mit dieser Entscheidung die bislang herrschende Meinung. Betreibt eine Hebevorrichtung jedoch mehrere Einheiten, steht sie zwingend im Gemeinschaftseigentum. Denn nach § 5 Abs. 2 WEG sind Teile des Gebäudes, die für dessen Bestand oder Sicherheit erforderlich sind, sowie Anlagen und Einrichtungen, die dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Eigentümer dienen, auch dann nicht Gegenstand des Sondereigentums, wenn sie sich im Bereich der im Sondereigentum stehenden Räume befinden. Eine Anlage, die mehrere Doppelstockgaragen betreibt, dient dem gemeinschaftlichen Gebrauch der Wohnungseigentümer im Sinne dieser Vorschrift. Hierfür ist es nicht erforderlich, dass die Gesamtheit der Wohnungs- und Teileigentümer von ihr profitiert. Ausreichend ist, dass mindestens zwei Eigentümer auf ihre Nutzung angewiesen sind.

Beschlussfassung [80.2]

Besondere Gültigkeitsvoraussetzungen aufgrund Teilungserklärung

Enthält die Teilungserklärung eine Regelung, wonach in Ergänzung des § 23 WEG bestimmt wird, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümersammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist und das Protokoll von zwei von der Eigentümersammlung bestimmten Eigentümern zu unterzeichnen ist, macht ein Verstoß hiergegen den Beschluss lediglich anfechtbar. Eine stillschweigende Abänderung dieser Regelung durch ständige Übung, indem immer der Verwalter und die Verwaltungsbeiräte das Protokoll unterzeichnen, setzt das Bewusstsein der Wohnungseigentümer voraus, dass sie von der Teilungserklärung abweichen und eine Regelung für die Zukunft schaffen.

OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 17.1.2011, Az.: 20 W 500/08

Zwangsvollstreckung [80.3]

Beantragung „bedingter“ Zwangshypothek schadet nicht

Der Antrag auf Eintragung einer Zwangshypothek, „soweit die zugrunde liegende Forderung nicht dem Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfällt“, ist zulässig.

BGH, Beschluss vom 20.7.2011, Az.: V ZB 300/10

Fakten: Die antragstellende Wohnungseigentümergeinschaft erwirkte gegen einen Wohnungseigentümer ein Urteil, in dem Hausgeldansprüche für die letzten beiden Abrechnungsjahre tituliert wurden. Die Gemeinschaft hatte anschließend beim Grundbuchamt beantragt, auf dem Grundstück des Wohnungseigentümers eine Zwangshypothek einzutragen, „soweit die zugrunde liegende Forderung nicht dem Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfällt“. Das Grundbuchamt hatte insoweit beanstandet, es liege ein unzulässiger – da unter Vorbehalt stehender – Antrag vor. Dem konnte sich der BGH nicht anschließen. Der Antrag war zulässig. Er kann bei nächst-liegender Auslegung nur so verstanden werden, dass die beantragte Eintra-

gung sofort und vorbehaltlos vollzogen werden und nur das einzutragende Recht bedingt sein sollte. Dies ergibt sich schon daraus, dass der Wohnungseigentümergeinschaft ersichtlich daran gelegen war, eine Sicherung der titulierten Hausgeldansprüche in der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG zu erreichen, soweit diese nicht unter Nr. 2 der genannten Bestimmung fallen.

Fazit: Die Eintragung der bedingten Zwangshypothek scheitert auch nicht an dem grundbuchrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz. Dieser Anforderung wird nämlich schon dann genügt, wenn die höchstmögliche Belastung für jeden Dritten erkennbar ist und deren Umfang zu einem bestimmten Zeitpunkt aufgrund feststellbarer Umstände bestimmbar ist.

Sondernutzungsrecht [81.1]

Balkon ist Bestandteil des Sondereigentums

Der einem Sondereigentum (Wohnung) vorgelagerte Balkon ist auch ohne gesonderte Erklärung Bestandteil dieses Sondereigentums, sodass an ihm ein Sondernutzungsrecht für dessen Eigentümer nicht begründet werden kann.

OLG München, Beschluss vom 23.9.2011, 34 Wx 247/11



Balkon: Sondereigentum verbietet Sondernutzungsrecht.

Fakten: Ein Ehepaar begründete an dem in seinem Eigentum stehenden Doppelhaus dergestalt Wohnungseigentum, dass sie es gemäß § 8 WEG in zwei Miteigentumsanteile aufteilten und mit jedem Miteigentumsanteil das Sondereigentum an den im Aufteilungsplan mit 1 beziehungsweise 2 bezeichneten Räumen verbanden. Nach der gleichzeitig errichteten Gemeinschaftsordnung sollte dem jeweiligen Eigentümer der Einheit 1 das Recht auf alleinige und ausschließliche Nutzung und Verwaltung des im Aufteilungsplan mit „SNR 1“ bezeichneten und blau umrandeten Balkons zustehen. Insoweit erging seitens des Grundbuchamts eine Zwischenverfügung wonach ein Sondernutzungsrecht an dem Balkon nicht begründet werden könnte, da dieser nach der Teilungserklärung dem Sondereigentum zugeordnet sei. Diese Auffas-

sung teilten die Richter im maßgeblichen Punkt. Auch im Hinblick auf die fehlende Raumeigenschaft eines Balkons kann an einem solchen jedenfalls Sondereigentum gebildet werden. Nach herrschender Meinung ist ein zu einer Wohnung gehörender Balkon jedoch grundsätzlich dann dem Gemeinschaftseigentum zuzurechnen, wenn er in der Teilungserklärung nicht ausdrücklich mit dem Sondereigentum an einer Wohnung verbunden wird und im Aufteilungsplan mit derselben Nummer der Wohnung bezeichnet ist. Vorliegend konnte man nun nicht so weit gehen, den Balkon ausdrücklich als dem Sondereigentum zugehörig einordnen zu können. Der Balkon trägt zwar auch die Ziffer 1 der übrigen zum Sondereigentum 1 gehörenden Räume, versehen aber mit dem Zusatz „SNR“. Deshalb erschien es vor-

liegend nicht möglich, den Balkon kraft abweichender rechtsgeschäftlicher Zuordnung als zum Sondereigentum der Wohnung 1 gehörig anzusehen. Hiervon unabhängig aber gingen die Richter davon aus, dass der Balkon – nicht aber dessen Bauteile – als Raum zu der ihm zuordnungsfähigen abgeschlossenen Wohnung der Alleinnutzung dieses Wohnungseigentümers dient und kraft der gesetzlichen Verbundenheit als deren wesentlicher Bestandteil auch zum Sondereigentum der Wohnung gehört. Auch ohne entsprechende Nummerierung gehöre nämlich der Balkonraum nach natürlicher

Anschaung zum Sondereigentum der Gesamtwohnung, von der aus er zugänglich sei.

Fazit: Die Entscheidung ist konsequent. Unabhängig von der Eigentumszuordnung der einzelnen Bestandteile eines Balkons, ist dieser Bestandteil der Wohnung. Insoweit gilt nichts anderes als bei Zimmern einer Wohnung. Auch diese gehören selbstverständlich zu der Wohnung. Auch hier ist die Eigentumszuordnung der einzelnen Bestandteile unerheblich. So gehören auch hier etwa tragende Innenwände, die Außenwände und die Fenster zum gemeinschaftlichen Eigentum.

Veräußerungszustimmung [81.2]

GbR ist keine „Verwandte“, auch wenn sie nur aus solchen besteht

Ist als Inhalt des Sondereigentums vereinbart, dass ein Eigentümer zur Veräußerung seines Wohnungseigentums außer bei Veräußerung an einen Verwandten der Zustimmung des Verwalters bedarf, so erfasst die Ausnahme nicht die Veräußerung an eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts, deren Gesellschafter sämtlich Verwandte des Veräußerers sind.

KG Berlin, Beschluss vom 18.10.2011, Az.: 1 W 566-571/11

Gültigkeit von Beschlüssen [81.3]

Verstoß gegen formelle Voraussetzungen führt nur zur Anfechtbarkeit

Enthält die Teilungserklärung eine Regelung, wonach in Ergänzung des § 23 WEG bestimmt wird, dass zur Gültigkeit eines Beschlusses der Wohnungseigentümerversammlung außer den dort genannten Bestimmungen die Protokollierung des Beschlusses erforderlich ist und das Protokoll von zwei von der Eigentümerversammlung bestimmten Eigentümern zu unterzeichnen ist, macht ein Verstoß hiergegen den Beschluss lediglich anfechtbar. Eine stillschweigende Abänderung dieser Regelung durch ständige Übung, indem immer der Verwalter und die Verwaltungsbeiräte das Protokoll unterzeichnen, setzt das Bewusstsein der Eigentümer voraus, dass sie von der Teilungserklärung abweichen und eine Regelung für die Zukunft schaffen.

OLG Frankfurt/Main, Beschluss vom 17.1.2011, Az.: 20 W 500/08

Maklerrecht

Provision [82.1]

Teilzahlung als Schuldanerkenntnis

Bestreitet ein Auftraggeber nur die Höhe einer geforderten Maklerprovision und zahlt er auf die Rechnung einen reduzierten Betrag, kann sich hieraus ein den Grund des Provisionsanspruchs bestätigendes Anerkenntnis des Auftraggebers ergeben, das eine Beweiserleichterung für den Makler begründet.

OLG Hamm, Urteil vom 25.10.2010, Az.: I-18 U 69/10

Fakten: Der Makler hatte erfolgreich die Gelegenheit zum Verkauf eines Hausgrundstücks nachgewiesen und macht seinen Provisionsanspruch gerichtlich gegen seinen Auftraggeber geltend. Dieser wendet sich gegen die Provisionsforderung mit dem Argument, der Makler habe keine Nachweistätigkeit erbracht. Des Weiteren hätten er und der Makler entgegen des Inhalts des schriftlichen Maklervertrags eine mündliche Provisionsnachlassvereinbarung getroffen. Insoweit habe er auch nur entsprechend dieser Vereinbarung eine verminderte Provision gezahlt. Dieses Argument konnte nun die Richter nicht überzeugen. Es liegt nämlich ein der Beweiserleichterung dienendes Anerkenntnis des Auftraggebers vor. Nach dessen Abgabe muss der Makler die Nachweiseistung nicht mehr nachweisen. Der Auftraggeber hat mit Zahlung der verminderten Provision jedenfalls zum Ausdruck gebracht, dass er gegen den vom Makler geltend gemachten Anspruch dem Grunde nach keine Einwände erheben will.

Fazit: Der Abschluss eines Maklervertrages kann im

Urkundenprozess mit einer Vertragsurkunde belegt werden, bei der urkundlich nicht erwähnte Vertragsbestandteile im Wege der Auslegung unter Berücksichtigung weiterer unstreitiger Umstände bestimmt werden können. Die Klage muss auf Zahlung einer bestimmten Geldsumme gerichtet sein und die Angabe enthalten, dass im Urkundenprozess geklagt wird. Die anspruchsbegründenden Tatsachen müssen durch Urkunden belegt werden. Der Provisionsklage muss insoweit der Maklervertrag beigelegt werden. Die Bezugsgröße für den Provisionsatz ergibt sich aus dem vorzulegenden Hauptvertrag. Vorteil eines solchen Urkundsverfahrens ist, dass entsprechender Gegenbeweis des beklagten Auftraggebers ebenfalls ausschließlich durch Urkunden geführt werden kann. Gelingt dem Beklagten dies nicht, wird er im Urkundsverfahren verurteilt, seine Rechte werden ihm im Nachverfahren vorbehalten. Auf Antrag des beklagten Auftraggebers wird dann das Verfahren im Nachverfahren fortgesetzt. Hier können sich die Parteien aller in der ZPO vorgesehenen Beweismittel bedienen.

Mietrecht

Gewerbemietrecht [82.2]

Kein Anspruch auf Einrichtung eines Raucherbereichs

Das Rauchverbot in § 7 Abs. 1 Nichtraucherenschutzgesetz Rheinland-Pfalz stellt keinen Mangel einer verpachteten Gaststätte dar. Der Verpächter ist nicht verpflichtet, auf Verlangen des Pächters durch bauliche Maßnahmen die Voraussetzungen dafür zu schaffen, dass dieser einen gesetzlich vorgesehenen Raucherbereich einrichten kann.

BGH, Urteil vom 13.7.2011, Az.: XII ZR 189/09

Fakten: Die Pächterin einer Gaststätte nimmt die Verpächterin wegen einer nach Vertragsschluss durch Inkrafttreten des Nichtraucherenschutzgesetzes Rheinland-Pfalz eingetretenen Nutzungsbeschränkung der Gaststätte auf Schadensersatz wegen nach dem Rauchverbot eingetretener Umsatzeinbußen in Anspruch. Auch der BGH weist die Ansprüche der Pächterin zurück. Ein Miet- oder Pachtmangel ist eine für den Mieter oder Pächter nachteilige Abweichung des tatsächlichen Zustandes der Miet- bzw. Pachtsache von dem vertraglich geschuldeten. Gesetzgeberische Maßnahmen, die während des laufenden Pachtverhältnisses Beeinträchtigungen des vertragsmäßigen Gebrauchs eines gewerblichen Pachtobjekts nach sich ziehen, können nachträglich einen Mangel im Sinne des Gesetzes begründen. Voraussetzung hierfür ist jedoch, dass die durch die gesetzgeberische Maßnahme bewirkte Gebrauchsbeschränkung unmittelbar mit der konkreten Beschaffenheit, dem Zustand oder der Lage des Pachtobjekts in

Zusammenhang steht. Gesetzgeberische Maßnahmen, die – wie beispielsweise das Nichtraucherenschutzgesetz – den geschäftlichen Erfolg nachträglich beeinträchtigen, fallen dagegen in den Risikobereich des Pächters

Fazit: Öffentlich-rechtliche Gebrauchshindernisse und -beschränkungen, die dem vertragsgemäßen Gebrauch eines Pachtobjekts entgegenstehen, begründen nach der Rechtsprechung des BGH nur dann einen Sachmangel, wenn sie auf der konkreten Beschaffenheit der Pachtsache beruhen und nicht in persönlichen oder betrieblichen Umständen des Pächters ihre Ursache haben. Der Verpächter von Gewerberäumen ist nur verpflichtet, den Pachtgegenstand während der Vertragslaufzeit in einem Zustand zu erhalten, der dem Pächter die vorgesehene Nutzung ermöglicht. Das Risiko, mit dem Pachtobjekt Gewinne erzielen zu können, liegt beim Pächter. Erfüllt sich dessen Gewinnerwartung aufgrund eines nachträglich in Kraft tretenden Gesetzes nicht, so verwirkt sich damit ein typisches Risiko des Pächters.

Dachlawine [83.1]**Schneefanggitter meist nur zum öffentlichen Bereich hin erforderlich**

Entsteht ein Sachschaden an einem Pkw durch den Abgang einer Schneelawine von einem Hausdach bei anhaltendem Tauwetter, so hat die geschädigte Fahrzeugeigentümerin gegen die Hauseigentümerin keine vertraglichen Ansprüche, wenn sie den Stellplatz nicht von dieser, sondern von einer Mieterin im Wege der Untermiete zur Nutzung überlassen bekommen hat. Eine Verletzung deliktischer Verkehrssicherungspflichten wegen der unterlassenen Anbringung von Schneefanggittern oder vergleichbaren Schutzvorrichtungen scheidet aus, wenn die Ortssatzung einschlägige Regelungen nicht enthält und die Anbringung nicht allgemein ortsüblich ist. Insoweit ist zu unterscheiden zwischen den zu öffentlichen Bereichen geneigten Dachflächen und solchen, die sich zu privaten Innenhöfen neigen.

OLG Naumburg, Urteil vom 11.8.2011, Az.: 2 U 34/2011

Fakten: Die Mieterin eines Stellplatzes auf einem Hinterhof machte gegenüber der Eigentümerin des Grundstücks Schadensersatzansprüche geltend, nachdem sich eine Schnee- und Eislawine vom Dach des Hauses gelöst und ihren auf dem Stellplatz im Innenhof geparkten Pkw beschädigt hatte. Das OLG weist die Ansprüche zurück. Bei speziell für Mieter eingerichteten und unterhaltenen Parkplätzen besteht eine besondere Verkehrssicherungspflicht des Gebäudeeigentümers, bei entsprechenden Witterungsverhältnissen Maßnahmen zur Sicherung der auf den vermieteten Parkplätzen abgestellten oder abzustellenden Fahrzeuge gegen Dachlawinen zu treffen. Eine Verletzung der Verkehrssicherungspflicht wegen der unterlassenen Anbringung von Schneefanggittern oder vergleichbarer Schutzvorrichtungen scheidet aus, da die Eigentümerin nicht zu einer solchen Anbringung verpflichtet war. Da die entsprechende Ortssatzung der Stadt keine entsprechenden Regelungen hierzu vorsieht, ist auf die Ortsüblichkeit

abzustellen. Im Stadtzentrum haben etwa 2/3 der Häuser Schneefanggitter oder -balken, welche häufig nur zum öffentlichen Bereich hin angebracht und nicht auf der Seite der privaten Innenhöfe gelegen sind. Hier liegt eine Pflichtverletzung aber darin, dass die Vermieterin unterlassen hatte, den Parkplatz mit einem Warnhinweisschild zu versehen, um der Mieterin des Stellplatzes die Möglichkeit zu geben, von einem Abstellen ihres Pkw auf dem Parkplatz abzusehen. Diese Pflichtverletzung ist aber nicht kausal für den Schadenseintritt. Die Mieterin trifft vielmehr ein erhebliches Mitverschulden, da ihr bei den seit mehreren Wochen anhaltenden starken Schneefällen die hohe Gefahr einer Dachlawine hätte bekannt sein müssen.

Fazit: Die Entscheidung war nur mit den deliktischen Ansprüchen gegenüber den Eigentümern, nicht mit den vertraglichen Ansprüchen gegenüber dem Vermieter des Stellplatzes befasst. Grundsätzlich sind Eigentümer zur Einhaltung der Verkehrs-

sicherungspflicht auf ihrem Grundstück verpflichtet. Sie können diese auch auf Dritte übertragen. Hinsichtlich des Schutzes vor Dachlawinen hat der Eigentümer in der Regel bei Dächern, die zum öffentlichen Raum hin geneigt oder zu vom öffentlichen Raum aus zugäng-

lichen Eingangsbereichen hin geneigt sind, Schneefanggitter oder vergleichbare Schutzvorrichtungen vorzuhalten, es sei denn, Ortssatzung oder Landesbauordnung sehen eine solche Verpflichtung nicht vor und entsprechende Schutzvorrichtungen sind in der Umgebung nicht üblich.

Betriebskostenabrechnung [83.2]**Zum Gebot der Wirtschaftlichkeit bei hohen Müllgebühren**

Der Mieter trägt die Darlegungs- und Beweislast für eine Verletzung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit bei der Abrechnung der Betriebskosten durch den Vermieter. Mit der Behauptung, ein Kostenansatz in der Betriebskostenabrechnung des Vermieters übersteige den insoweit überregional ermittelten durchschnittlichen Kostenansatz für Wohnungen vergleichbarer Größe, genügt der Mieter seiner Darlegungslast nicht.

BGH, Urteil vom 6.7.2011, Az.: VIII ZR 340/10

Fakten: Der Mieter wendet sich gegen die Betriebskostenabrechnung soweit der Vermieter Müllentsorgungsgebühren in Höhe von 525,71 Euro jährlich für die 86qm große Wohnung verlangt und beruft sich auf den vom Deutschen Mieterbund e.V. herausgegebenen „Betriebskostenspiegel für Deutschland“, der für eine Wohnung vergleichbarer Größe für Müllabfuhrgebühren lediglich eine Kostenumlage von 185,76 Euro als berechtigt ausweise.

Der Mieter hält das Gebot der Wirtschaftlichkeit insoweit für verletzt und mindert in der Folge die Miete entsprechend. Der BGH verneint einen Verstoß gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot mit der Begründung, der Mieter habe einen entsprechenden Verstoß nicht dargelegt. Die Berufung des Mieters auf den vom Mieterbund herausgegebenen überregionalen Betriebskostenspiegel berücksichtigt die starken Unterschiede der von den einzelnen Kommunen



Immer wieder ein Streitpunkt: Die Umlage der Müllgebühren.

erhobenen Müllentsorgungskosten nicht. Hier lag der Grund für die relativ hohen Müllgebühren in dem Fehlverhalten der Mieter des Anwesens bei der Mülltrennung (Einwurf von Restmüll in die für Verpackungsmüll bestimmten gelben Tonnen), das die Gemeinde veranlasst hatte, die kostenlosen gelben Tonnen für die Entsorgung von Verpackungsmüll einzuziehen und durch kostenpflichtige Restmülltonnen zu ersetzen. Eine Pflichtverletzung des Vermieters ist insoweit nicht feststellbar.

Fazit: Die Betriebskosten machen einen immer größeren Posten bei der Miete aus. Der Vermieter ist gehalten, hinsichtlich der Betriebskosten das Gebot der Wirtschaftlichkeit zu beachten. Der Grundsatz der

Wirtschaftlichkeit bezeichnet die vertragliche Nebenpflicht des Vermieters, bei Maßnahmen und Entscheidungen, die – nach entsprechender Vereinbarung – Einfluss auf die Höhe der vom Mieter zu tragenden Betriebskosten haben, auf ein angemessenes Kosten-Nutzen-Verhältnis Rücksicht zu nehmen. Eine Verletzung dieser Pflicht durch den Vermieter kann zu einem Schadensersatzanspruch des Mieters führen, der sich auf dessen Freihaltung von den unnötigen Kosten richtet. In Literatur und Rechtsprechung war umstritten, wer die Darlegungs- und Beweislast hinsichtlich des Verstoßes gegen das Wirtschaftlichkeitsgebot trifft. Der BGH hat entschieden, dass der Mieter den Verstoß darlegen und beweisen muss.

Eigenbedarfskündigung [84.1]

Begründete Eigenbedarfskündigung für Tochter

Zu den an eine Eigenbedarfskündigung zu stellenden formellen Anforderungen.

BGH, Versäumnisurteil vom 6.7.2011, Az.: VIII ZR 317/10

Fakten: Der Vermieter kündigte der Mieterin einer Einzimmerwohnung mit der Begründung, dass die Wohnung für die Tochter benötigt werde, die ein Studienjahr in Neuseeland absolviere und danach ihr Studium in Deutschland fortsetzen und einen eigenen Hausstand begründen wolle; in das ehemalige Kinderzimmer der elterlichen Wohnung könne sie nicht mehr zurück, weil es inzwischen von ihrer Schwester genutzt werde. Der BGH gibt dem Vermieter in letzter Instanz recht: Er hat im Kündigungsschreiben das berechnete Interesse an der

Beendigung des Mietverhältnisses ausreichend dargelegt. Die Angaben zu der früheren Wohnsituation der Tochter waren dazu nicht erforderlich. Die Rückkehr von einem längeren Auslandsaufenthalt begründet die Benötigung der Wohnung der Mieterin.

Fazit: Der BGH erteilt in dieser Entscheidung der Auffassung, der Vermieter hätte hier die jetzigen Wohnsituation der Tochter und ihre Wohnsituation vor dem Auslandsaufenthalt und die seither geänderten Bedingungen darlegen müssen, eine Absage.

Alter Mietspiegel [84.2]

Mieterhöhung nicht aufgrund alten Mietspiegels unwirksam

Ein Mieterhöhungsbegehren ist nicht deshalb aus formellen Gründen unwirksam, weil der Vermieter darin zur Begründung auf den bisher geltenden Mietspiegel und nicht auf den kurz zuvor veröffentlichten neuesten Mietspiegel Bezug genommen hat.

BGH, Versäumnisurteil vom 6.7.2011, Az.: VIII ZR 337/10

Fakten: Der Vermieter verlangt vom Mieter die Zustimmung zur Erhöhung der ortsüblichen Vergleichsmiete unter Bezugnahme auf den zwei Jahre zuvor in Kraft getretenen Mietspiegel. Im Amtsblatt war wenige Tage vor Zugang des Zustimmungsverlangens der neue Mietspiegel veröffentlicht worden. Der Mieter hält das Zustimmungsverlangen für formell unwirksam. Der BGH entscheidet, dass das Zustimmungsverlangen nicht etwa mangels erforderlicher Be-

gründung formell unwirksam sei, sondern ist ähnlich wie die Einordnung der Wohnung des Mieters in ein unzutreffendes Mietspiegelfeld zu behandeln.

Fazit: Zur Beurteilung der Berechtigung des Verlangens zur Mieterhöhung ist der aktuelle Mietspiegel heranzuziehen. Hat der Vermieter nicht den aktuellen Mietspiegel zur Begründung herangezogen, ist das Zustimmungsverlangen formell wirksam, in der Sache aber zu korrigieren.

Kleinreparaturklausel [84.3]

Erfasst sind nur Gegenstände, auf die der Mieter direkten Zugriff hat

Eine Klausel zur Übernahme von Kleinreparaturen in Bezug auf Gegenstände und Einrichtungen, welche dem direkten und häufigen Zugriff des Mieters unterliegen, ist wirksam. Dichtungen und Abflussrohre sind davon nicht erfasst.

AG Charlottenburg, Urteil vom 31.8.2011, Az.: 212 C 65/11

Fakten: Der Vermieter verlangt vom Mieter Ersatz von Reparaturkosten in Höhe von 81,52 Euro, die laut Reparaturbericht durch die Demonstertage der Abflussleitung und Erneuerung des undichten Kunststoffübergangs der Aufgussleitung entstanden waren. Der Mietvertrag enthält die Klausel: „Der Mieter trägt außerdem ohne Rücksicht auf Verschulden die Kosten kleinerer Instandsetzungsarbeiten an denjenigen Gegenständen und Einrichtungen, die seinem direkten und

häufigen Zugriff unterliegen, wie Installationsgegenständen für Elektrizität, Wasser und Gas, ... bis zu einem Betrag von jeweils 90 Euro pro Einzelfall und bis zu 7 Prozent der Jahresnettokaltemiete pro Jahr in Höhe zurzeit von 266,28 Euro.“ Das Gericht hält die Voraussetzungen der Klausel für nicht erfüllt. Die Dichtung der Aufgussleitung unterliegt nicht dem täglichen ordnungsgemäßen Zugriff des Mieters.

Fazit: Das Urteil entspricht der BGH-Rechtsprechung.

Betriebskostenabrechnung [85.1]

Erhöhung der Vorschüsse vor Zugang der Abrechnung zulässig

Eine Erhöhung der Betriebskostenvorschüsse wird nicht dadurch unwirksam, dass sie nur wenige Tage vor Zugang der Betriebskostenabrechnung erfolgt. Für den Vermieter ist eine vertragliche Vereinbarung über die Umlage der Betriebskosten nach Wohnfläche auch dann bindend, wenn ihm die angefallenen Gesamtkosten nicht bekannt sind (hier: Grundsteuer). Der Vermieter muss nur konkretisierte Einwendungen des Mieters gegen die Umlagefähigkeit von Betriebskosten berücksichtigen.

LG Berlin, Urteil v. 7.1.2011, Az.: 63 S 177/10

Fakten: Die Parteien streiten über Nachforderungen aus der Betriebskostenabrechnung. Das Gericht gibt dem Vermieter in weiten Teilen Recht. Der Vermieter kann eine Anpassung der Vorauszahlung auch dann verlangen, wenn eine vorher zugegangene formell wirksame Abrechnung verspätet ist. Instandhaltungskosten müssen nicht als Vorwegabzug ausgewiesen werden. Ein etwa zu Unrecht unterbliebener Vorwegabzug führt nicht zur Unwirksamkeit der gesamten Abrechnung, sondern nur zu einer Korrektur um den erforderlichen Vorwegabzug. Dass dem Mieter zuerst die Mitteilung über die Erhöhung der Vorauszahlungen und danach die Betriebskostenabrechnung für das vorangegangene Jahr zugegangen ist, steht der Anpassung der Vorauszahlungen nicht entgegen. Der vom Vermieter gewählte Umlagemaßstab hinsichtlich der Grundsteuer entspricht

hier allerdings nicht der vertraglichen Vereinbarung der Umlage nach Wohnfläche. Der Vermieter muss sich an dem vereinbarten Umlageschlüssel festhalten lassen.

Fazit: Der Vorwegabzug für nicht umlagefähige Instandhaltungskosten gehört selbst dann nicht zu den an eine Betriebskostenabrechnung zu stellenden formellen Mindestanforderungen, wenn ein solcher Vorwegabzug geboten ist. Der Vermieter wahrt die einjährige gesetzliche Abrechnungsfrist durch den rechtzeitigen Zugang einer formell ordnungsgemäßen Abrechnung. Auf die inhaltliche Richtigkeit der Abrechnung kommt es für die Einhaltung der Frist nicht an. Zur Erinnerung: Der Vermieter ist bei verspäteter Abrechnung mit seinen Nachforderungen ausgeschlossen, der Mieter kann aber ein eventuelles Guthaben auch dann noch geltend machen.

Neue Bundesländer [85.2]

Verwertungskündigung bei ehemals volkseigenem Betrieb

Zu den Voraussetzungen einer Verwertungskündigung zum Zweck der Veräußerung einer im vermieteten Zustand unrentablen und nicht oder nur unter erheblichem Preisabschlag verkäuflichen Immobilie.

BGH, Urteil v. 8.6.2011. Az.: VIII ZR 226/09



Vermieter müssen nicht jeden finanziellen Nachteil hinnehmen.

Fakten: Der Mieter hatte 1953 ein Einfamilienhaus von einem volkseigenen Betrieb der ehemaligen DDR gemietet, welcher damals unter staatlicher Verwaltung stand. 1992 endete die staatliche Verwaltung, eine Erbengemeinschaft trat in das Mietverhältnis ein. Diese kündigte dem Mieter 2007 mit der Begründung, sie beabsichtigte, das verlustbringende Mietobjekt zum Zweck der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft zu veräußern. Der BGH erklärt die Kündigung für wirksam. Es ist abzuwägen, ob dem Eigentümer bei Fortbestehen des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert und dadurch erhebliche Nachteile im Sinne des § 573 Abs. 2 Nr. 3 BGB erleiden würde oder ob dem Bestandsinteresse des Mieters, in der bisherigen Wohnung als seinem Lebensmittelpunkt zu verbleiben, vorgeht. Das Berufungsgericht muss nun Feststellungen treffen zu der behaupteten Unrentabilität des Grundstücks, zur Höhe des Mindererlöses bei einem

Verkauf im vermieteten Zustand beziehungsweise zur Unverkäuflichkeit im vermieteten Zustand und gegebenenfalls zu den vom Mieter geltend gemachten Härtegründen

Fazit: Der BGH stellt klar, dass die Sozialpflichtigkeit des Eigentums dem Vermieter einen Anspruch auf Gewinnoptimierung verwehrt. Die dem Vermieter entstehenden Nachteile dürfen jedoch keinen Umfang annehmen, welcher die Nachteile weit übersteigt, die dem Mieter im Falle des Verlustes der Wohnung erwachsen. Der BGH führt zum Kriterium des „erheblichen Nachteils“ im Sinne der Vorschrift aus: Dass das Grundstück in einem schlechten und unrentablen Zustand oder im Erbgang erworben wurde und seither keine wesentliche Verschlechterung vorliegt, schließt einen erheblichen Nachteil nicht aus. Der Gesetzgeber habe den Interessen der Mieter ehemals staatlich verwalteter Wohnungen dadurch Rechnung getragen, dass bis zum 30. April 2004 eine Verwertungskündigung nicht möglich war.

Mein Klassiker



Martina Rozok ist Geschäftsführerin der PR-Agentur Rozok Communication Consulting.

Tödlicher Irrtum. Die Geschichte der RAF.

Fachbuch von Butz Peters

Deutschland im Herbst 1977. Ein Bild beherrscht das Fernsehen: Arbeitgeberpräsident Hanns Martin Schleyer hält ein Schild in der Hand: „Seit 20 Tagen Gefangener der RAF.“ Schleyer wird am 18. Oktober erschossen, nachdem 86 Geiseln in der Lufthansa-Maschine Landshut von



„Das Buch fesselt, weil es die Geschichte vieler Menschen und Situationen mit unzähligen Fakten und Einzelheiten erzählt und weil der Autor Butz Peters wie ein Reportage-Journalist schreibt.“

der GSG 9 in Mogadischu befreit werden und sich folgend die Terroristen Baader, Ensslin und Raspe in der JVA Stuttgart umbringen.

Deutschland im Jahr 1971. In der Poststelle des 5.500 Seelen-Orts, in dem ich aufwuchs, 20 Kilometer östlich von Hannover, im damals sogenannten Zonenrandgebiet, hängt ein Fahndungsplakat. Es trägt die Überschrift „Anarchistische Gewalttäter – Baader/Meinhof-Bande“ und listet Fotos, Na-

men, Geburtsdaten und -orte von 19 steckbrieflich Gesuchten auf.

Die beiden Erinnerungen meiner Kindheit an die linksextremistische Rote Armee Fraktion prägten sich mir ein. Die Geschichte der RAF, wie auch das Werk von Butz Peters als Untertitel trägt, erschloss sich mir in Gänze durch das Buch „Tödlicher Irrtum“. Der Jurist und Journalist Peters moderierte als Nachfolger von Eduard Zimmermann von 1997 bis 2001 die ZDF-Sendung „AktENZEICHEN XY ... ungelöst“ und war zuvor Leiter des Ressorts Rechtspolitik beim NDR.

Aufgrund von Urteilen, Schilderungen von RAF-Mitgliedern, -Fahndern, -Papieren und Unterlagen von Bundeskriminalamt und Bundesanwaltschaft beleuchtet der Autor alle drei Generationen der RAF von 1970 bis 1998, in der insgesamt 34 Menschen ermordet wurden. Das Buch fesselt, weil es die Geschichte vieler Menschen und Situationen mit unzähligen Fakten und Einzelheiten erzählt, weil Peters wie ein Reportage-Journalist schreibt. Mich faszinieren immer die „Geschichten hinter der Geschichte“, gerade in meinem Job als PR-Beraterin. Die Geschichte der RAF ist ein hoch spannendes und zeitgleich erschreckendes Kapitel deutscher Vergangenheit.

Peters, Butz: Tödlicher Irrtum. Die Geschichte der RAF. Fischer Taschenbuch Verlag, Frankfurt am Main (2007), ISBN 978-3-596-17265-8, 863 Seiten, Preis 12,95 Euro

Neue Bücher

Das private Baurecht

Das Lehrbuch bietet eine Darstellung des gesamten privaten Baurechts. Dabei wird nicht nur das Werkvertragsrecht des BGB und der VOB Teil B behandelt, sondern auch das Recht der Architekten, Fachplaner und Projektsteuerer. In die inzwischen achte Auflage des Buches sind die seit der Voraufgabe eingetretenen Rechtsänderungen eingearbeitet.

Prof. Dr. Horst Locher, Verlag C.H. Beck, 8. Auflage 2012, 392 S., ISBN 978-3-406-59706-0, 39 Euro



Erfolgreiche Integration im ländlichen Raum

Mit dem Forschungs-Praxis-Projekt „Integrationspotenziale in kleinen Städten und Landkreisen“ wurde die Situation von Migranten in ländlich geprägten Räumen bundesweit vergleichend untersucht. Die Publikation ist eine Kurzfassung der Ergebnisse. Sie wendet sich an die Experten vor Ort: Die Kommunen.

Schader-Stiftung (Hrsg.), 2011, 64 S., ISBN: 978-3-932736-38-4, Bestellung über www.schader-stiftung.de, kostenlos



Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft

Der Zentrale Immobilienausschuss (ZIA) hat einen Nachhaltigkeitskodex entwickelt. Dieser berücksichtigt nicht nur ökonomische, sondern auch soziale und ökologische Faktoren. Ziel des ZIA ist es, mit dem Nachhaltigkeitskodex die Glaubwürdigkeit und das Ansehen der Immobilienbranche weiter zu verbessern.

Broschüre „Nachhaltigkeit in der Immobilienwirtschaft“, zu beziehen unter info@zia-deutschland.de oder telefonisch unter Tel. 030 2021585-0



Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2011

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) veröffentlicht zum dritten Mal eine Darstellung der aktuellen Trends und der zu erwartenden Entwicklungen auf den Wohnungs- und Immobilienmärkten. Im Mittelpunkt stehen die strukturellen Anpassungen der Wohnungsbestände unter energetischen und altersgerechten Gesichtspunkten, die Dynamik des Wohnungsneubaus und die Wohnungsnachfrage im Zeichen des demografischen Wandels. Daneben geht es um die Eigentümerstrukturen im Zusammenhang mit der Internationalisierung der Märkte und die unterschiedlichen Entwicklungen von Wohnungsmieten und Immobilienpreisen in wachsenden und schrumpfenden Märkten. Außerdem gibt es Informationen zu Entwicklungen auf den Gewerbeimmobilienmärkten.

BSSR, Selbstverlag, 2011, ISBN 978-3-87994-695-2, 20 Euro (zzgl. Versand), zu beziehen über: selbstverlag@bbr.bund.de



Eigentumswohnung

Der Trend zum Wohneigentum ist ungebrochen. Die Gründe dafür sind vielschichtig. Da mag der lang gehegte Traum von den eigenen vier Wänden eine Rolle spielen, die größere Entscheidungsfreiheit, aber nicht zuletzt auch die sichere Kapitalanlage. Anhand zahlreicher Beispiele geben die Autoren einen Einblick in die verschiedenen Themen rund um das Wohneigentum. Dabei werden nicht nur die klassischen Bereiche wie der Kauf vom Bauträger oder die Verwaltung angesprochen. Das Buch greift auch oftmals stiefmütterlich behandelte Themen wie den Abschluss von Versicherungen, Auswahlkriterien beim Kauf von Immobilien oder steuerliche Fragen rund um die Immobilie auf. Die Ausführungen orientieren sich dabei an den Bedürfnissen des interessierten Wohnungseigentümers oder solchen, die es noch werden wollen.

Agnes Fischl/Dr. Ulrike Kirchhoff/Michael Wolicki, Verlag C.H. Beck, 2011, 509 S., ISBN 978-3-406-59713-8, 26,90 Euro



Aus unserem Haus

Handbuch der Wirtschaftsförderung

Im Praxisleitfaden zur kommunalen und regionalen Standortentwicklung geben die Autoren einen Einblick in mehr als zwei Jahrzehnte erfolgreicher Wirtschaftsförderung. Dabei vermitteln sie dem Leser, worauf es bei dieser Thematik ankommt: Die Autoren beschreiben die Faktoren, die bei einer Standortanalyse berücksichtigt werden müssen. Sie zeigen, wie ein individuelles Zielsystem für die Kommunen und für eine gesamte Region entwickelt werden kann. Und sie erläutern detailliert und mit Beispielen aus der Praxis, mit welchen Maßnahmen die gesteckten Ziele erreicht werden können. Weiterhin geht es in dem Buch um Regionalisierung und um interkommunale Zusammenarbeit. Angesprochen wird außerdem, welche Möglichkeiten es gibt, ehemalige Bahn- und Militärliegenschaften oder andere gewerblich Brachflächen erfolgreich umzunutzen.

Dr. Bernd Dallmann, Verlag Haufe-Lexware, 1. Auflage 2012, 371 S., ISBN 978-3-648-02417-1, 79 Euro



Impressum

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Ein Unternehmen der Haufe Gruppe
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg
Geschäftsführung:
Isabel Blank, Jörg Frey,
Birte Hackenjos, Matthias Mühe,
Markus Reithwiesner,
Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

Abonnenten-Service und Vertrieb
Service-Center Freiburg:
Tel. 0180 5050169*
Fax 0180 5050441*

* 0,14 €/Min. aus dem dt. Festnetz,
max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.
E-Mail: zeitschriften@haufe.de

Redaktion
Dirk Labusch (La)
(verantw. Chefredakteur)
E-Mail: dirk.labusch@immobilienwirtschaft.de
Laura Henkel (lh)
E-Mail: laura.henkel@immobilienwirtschaft.de
Jörg Seifert (sei)
E-Mail: joerg.seifert@immobilienwirtschaft.de

Redaktionsteam
RA Alexander C. Blankenstein,
RA In Almut König,
Michaela Burgdorf,
Jelka Louisa Beule,
Manfred Gburek:
Korrespondent Frankfurt/M,
München, Düsseldorf
E-Mail: info@gburek.eu

Korrespondent Berlin:
Karen Körber-Niederstadt
E-Mail: karen.niederstadt@berlin.de

Journalisten im Heft
Gabriele Bobka
Ralf E. Geiling
Richard Haimann
Jola Horschig
Dr. Günter Reift
Frank Peter Unterreiner
Hans-Jörg Werth

So erreichen Sie die Redaktion
Tel. 0761 898-3507
Fax: 0761-89899-3507
E-Mail: redaktion@immobilienwirtschaft.de
www.immobilienwirtschaft.de

Grafik/Layout
Stefanie Kraus,
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Titel
Bididibo/ Gettyimages.com

Anzeigen
Anzeigenpreisliste
(1.1.2012)
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Niederlassung Würzburg
Unternehmensbereich Media Sales
Im Kreuz 9
97076 Würzburg

Anzeigenleitung
Klaus Sturm
Tel. 0931 2791-733
klaus.sturm@haufe-lexware.com

Key Account Management
Michaela Freund
Tel. 0931 2791-535
michaela.freund@haufe-lexware.com
David Zenetti
Tel. 0931 2791-752
david.zenetti@haufe-lexware.com

Anzeigendisposition
Monika Thüncher
Tel. 0931 2791-464,
Fax. 0931 2791-477
E-Mail: monika.thuencher@immobilienwirtschaft.de

Anzeigenschluss
jeweils zum 10. des Vormonats

Aktuelle Informationen zu den Zeitschriften- und Online-Angeboten finden Sie unter: www.haufe.de/mediacenter

Bezugspreis
Jahresabo 136 Euro (inklusive Versandkosten, Online-Archiv, Urteilsdatenbank etc.) Bezieher des Loseblattwerks „Haus- und Grundbesitz“ erhalten Immobilienwirtschaft im Rahmen ihres HuG-Abonnements.

Für Mitglieder der deutschen Sektion des Immobilienverbands Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und des Deutschen Verbands (DV) ist der Bezug mit der Zahlung ihres Mitgliederbeitrags abgegolten.

Urheber- und Verlagsrechte

Die Zeitschrift sowie alle in ihr enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte vorbehalten. Kein Teil dieser Zeitschrift darf ohne schriftliche Genehmigung des Verlags vervielfältigt oder verbreitet werden. Unter dieses Verbot fällt insbesondere die gewerbliche Vervielfältigung per Kopie, die Aufnahme in elektronische Datenbanken und die Vervielfältigung auf CD-ROM.

Bildnachweise

Soweit keine Bildquelle vermerkt, wurden uns Personenaufnahmen von den jeweiligen Unternehmen zur Verfügung gestellt. Andere Bildmotive ohne Nachweis stammen aus der Bilddatenbank des Verlags.

Gerichtsstand ist Freiburg
ISSN 1614-1164

Erscheinungsweise
10 x jährlich

Verbreitete Auflage
20.741 Exemplare im 4. Quartal/2011

Druck: Echter Druck Center, Würzburg

Termine ...

... von „Built IT“ bis „Real Estate Cash Flow Modeling“

TOP-TERMIN

Veranstaltungstitel	Termin / Ort	Preis zzgl. MwSt.	Veranstalter / Kontakt
Messe, Kongresse und Konferenzen			
Built IT Berlin	19.-23.2.2012 Berlin	16 Euro	Messe Berlin GmbH, Telefon 030 3038-2115, www.bautech.com
13. EBS Immobilienkongress – The Future of Real Estate Investments	23.-24.2.2012 Oestrich-Winkel	300 Euro	EBS Business School, Telefon 0611 7102-1228, www.ebs-immobilienkongress.de
Themen unter anderem: Wohnungswirtschaftliche Trends, CSR Corporate Social Responsibility, Implikationen für die Wohnungswirtschaft	15.-16.3.2012 Bad Dürkheim	395 Euro	Südwestdeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft e.V., Telefon 0611 379756, www.sfa-immoo.de
Immobilien 2012 – Immobilienmesse für Wohnen und Eigentum	25.-26.2.2012 Leipzig	16,50 Euro Dauerkarte	Leipziger Messe GmbH, Telefon 0341 678-88 65, www.immobilienmesse-leipzig.de
7. DVFA-Immobilien-Konferenz	27.-28.2.2012 Frankfurt am Main	1.950 Euro	DVFA Deutsche Vereinigung für Finanzanalyse und Asset Management, Telefon 069 264848-102, www.dvfa.de
Facility-Management-Kongress 2012	6.-8.3.2012 Frankfurt am Main	1.245 Euro	Messago Messe Frankfurt GmbH, Telefon 0711 61946-33, www.fm-messe.de
MIPIM – führende internationale Immo- bilienmesse, auf der sich Fachleute aus aller Welt treffen, um ihre Ideen und Projekte zu präsentieren und sich auszutauschen	6.-9.3.2012 Cannes	1.590 Euro	Reed MIDEM, Telefon Customer Helpdesk 0033 1 419044-41/42, www.mipim.com
Bürger aktiv	8.3.2012 Darmstadt	Kostenfrei	Schader Stiftung, Telefon 06151 1759-0, www.schader-stiftung.de
8. Deutscher Handelsimmobilien-Kongress	13.-14.3.2012 Berlin	1.290 Euro	Management Forum der Verlagsgruppe Handelsblatt GmbH, Telefon 069 2424-4770, www.managementforum.com
5. IIR Green Building Summit 2012	13.-14.3.2012 Berlin	1.999 Euro	IIR Deutschland, Telefon 0211 9686-3539, www.iir.de/greenbuilding2012
9. OpenPromos Anwenderforum (OPAF)	14.-15.3.2012 Berlin	350 Euro	PROMOS GmbH, Telefon 030 243117-299, www.openpromos.com
MainDays 2012	22.-23.3.2012 Berlin	1.490 Euro	T.A. Cook Conferences, Telefon 030 884307-0, www.tacook.com
Seminare und Schulungen			
Gewerbeimmobilien (Vertiefung), öffentlich geförderter Wohnungsbau, Unternehmensbewertung	24.-25.2.2012 Hamburg	545 Euro	Sprengnetter Akademie, Telefon 02642 979675/-76, www.sprengnetter.de
Jahresabrechnung in der WEG	27.2.2012 Stuttgart	490 Euro	Haufe Akademie GmbH, Telefon 0761 898-4422, www.haufe-akademie.de
Verkehrssicherungs- und Betreiberpflichten in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	6.3.2012 Nürnberg	295*/355 Euro**	vhw-Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung, Telefon 030 390473-330, www.vhw.de
Immobilienverwaltung „Grundlagen“	13.3.2012 Frankfurt am Main	399 Euro	Haufe-Lexware Real Estate AG, Telefon 0800 7956724, www.haufe.de/realstate
Energieeffizienz und Energieeinsparung	14.3.2012 Köln	1.399 Euro	EUROFORUM Deutschland SE, Telefon 0211 9686-3581, www.euroforum.de/energieeffizienz
Immobilien-Controlling	15.-16.3.2012 Frankfurt am Main	1.895 Euro	Management Circle, Telefon 06196 4722-700, www.managementcircle.de
Real Estate Cash Flow Modeling	15.-17.3.2012 Berlin	1.990 Euro	Real Estate Management Institute (REMI), Telefon 0611 7102-2680, www.ebs-remi.de
Crash-Kurs Maklererprobte Strategien zur Sicherung der Provision	21.3.2012 Hannover	180 Euro	bethgeundpartner immobilienanwälte, Telefon 0511 360860, www.seminare-immobilienrecht.de

* Mitglieder ** Nichtmitglieder

Unternehmensindex

A		K	
3XN	65	KanAm	25
Aberdeen	24	KfW Bankengruppe	12, 74
Allianz Real Estate	70		
America Grupo Mariana	69	L	
Angermann-Holding	70	LBBW Immobilien GmbH	71
Apcoa Parking Holding GmbH	57	LBBW Kommunalentwicklung	15
Apple	38	Lehman Brothers	21, 24
Avivre Consult GmbH	43	mfi Management für Immobilien AG	11
AVW Immobilien AG	14		
B		M	
Bayerische Hausbau GmbH		Moody's	19 ff.
& Co. KG	58, 70, 71	Morgan Stanley	24
BayernLB	11		
Bear Stearns	21	N	
Berlin Hyp	71	NRW.Urban	15
Bielefelder Gemeinnützigen			
Wohnungsgesellschaft (BGW) mbH	72	O	
Billentis	44	Otto Group	15
BNP Paribas Real Estate		Otto-Versandhandel	15
Deutschland	12, 15		
Bouwfonds REIM	14	P	
Bremer Landesbank	19, 26	Parmalat	48, 49
Bülow AG	71	Patrizia Gewerbeinvest KAG	70
BulwienGesa	9	Patrizia Wohnen GmbH	14, 58
		Porsche	66
C		PriceWaterhausCoopers	44, 49
Catella Property Group	60, 61	Prime Office REIT-AG	10
CB Richard Ellis	23, 57, 60	Psyma	38
Cofely Deutschland GmbH	76		
Colliers Bräutigam & Krämer		Q	
GmbH & Co. KG	71	Qatari Diar	69
Cushman & Wakefield Deutschland	61		
		R	
D		Real I.S. Gruppe	10
Dealogic	21	Reed Exhibitions	67
Deloitte	43	Reed Midem	56, 67
Deutsche Bank	25	REIT AG	22
Deutsche Energie-Agentur		Robert C. Spies Gewerbe und	
GmbH (dena)	74	Investment	61
Deutsche Hypothekenbank	9, 60	Rohrer Immobilien	38
Deutsche Wohnen	13	Rozok Communication Consulting	86
DeWAG Management GmbH	71	RREEF	13
Dr. Ing. (mgsu) Matuszek GmbH & Co. KG	90	RWE	51, 66
Drees & Sommer Projekt-			
management und bautechnische		S	
Beratung GmbH	71	Savills	12
DWS	25	SCA Hygiene Products	74
		Scope	19 ff.
E		Siemens AG	30
ECE Projektmanagement		Song Da Thang Long JSC	69
GmbH & Co. KG	15, 60, 67, 71	Sontowski & Partner Gruppe	15
Ellwanger & Geiger Privatbankiers	71	Standard & Poor's	19 ff.
Emnid	44	Strabag Real Estate GmbH	71
Engel & Völkers	56	Stuckert Wohnbau AG	90
Ernst & Young (E&Y)	10		
		T	
F		Techem Energy Services GmbH	90
Farglory Land Development	69	Techem GmbH	14, 90
Feri Eurorating Services	19 ff.	Telegate	38
Fitch	19 ff.	Treureal GmbH	14
Fläkt Woods	65	TÜV SÜD Industrie Service GmbH	70
Flowtex	48, 49	TÜV Süd-Gruppe	57, 61, 70
Fürst Developments GmbH	71		
		U	
G		Union Investment Real Estate	67
GBW	11		
Gisinger Hausverwaltung GmbH	74	W	
Google	39	Wahlert Rechtsanwälte	71
Grossmann & Berger	38, 39	Partnergemeinschaft	71
GRR Real Estate Management		Wallace Whittle Holdings	70
GmbH (GRR REM)	14	Wirtschaftsförderung Region	
GSW	22	Stuttgart GmbH	71
		WorldCom	48, 49
H			
Heideblume Molkerei		Z	
Elsdorf-Rotenburg AG	74	ZBI AG	14
Hochtief AG	14	ZBI Vertriebs GmbH	14
		Zorlu Property Group	70
I			
IC Property Management GmbH	61, 70		
ICADE Reim Deutschland GmbH	65, 71		
ImmobilienScout24	8		
Innotec Energiemanagement GmbH	74		
Inprotur Instituto Nacional de			
Promocion Turistica	69		
InterContinental Hotels Group	10		
IVG	22, 61		
J			
Jamestown	20 ff.		
JK Wohnbau	14, 58		
Jones Lang LaSalle (JLL)	23		

Vorschau auf ...

... März 2012



Deutschland flattert 2012 im Mipim-Mittelpunkt.

Mipim 2012

Germany „Guest of honour“

Filippo Rean, neuer Direktor der Messen Mipim und Mipim Asia, erklärt im Interview die diesjährige Ausrichtung der Gewerbeimmobilienmesse in Cannes. Besonderes Augenmerk legt er darin auf den Investitionsstandort Deutschland. Denn die deutschen Aussteller und Messebesucher sind in diesem Jahr „Ehregast“.

Refinanzierung

Kreditklemme, die nächste?

In diesem Jahr laufen viele große Finanzierungen aus. Doch die Banken sind klamm. Eine Analyse der Lage auf den Finanzmärkten. Wer finanziert noch was in der Immobilienbranche? Welche Rolle spielen mittlerweile die Versicherungen und Bausparkassen?

Die Märzangabe erscheint am Freitag, den 2. März 2012. Anzeigenschluss ist der 6. Februar 2012.

... April 2012

Marktübersicht

Hausverwaltungs- und Makler-Software

Ist die Cloud auch in den bislang von Client-Server dominierten Applikationen das Megathema? Eine Marktanalyse der unterstützenden Programme für professionelle Verwaltungen und Immobilienbüros. Der Schwerpunkt liegt auf den Neuerungen in diesem Jahr.



Die Aprilangabe erscheint am Freitag, den 5. April 2012. Anzeigenschluss ist der 9. März 2012.

Geheimnisse

Wer kennt sie schon, die Vertreter der zersplitterten Immobilienwelt? Wer weiß, welche Wünsche sie hegen, wen sie gerne trafen. Heute fragen wir ...

... drei Technikfreunde



Hans-Lothar Schäfer
ist Dplom-Physiker und Vorsitzender der Geschäftsführung der Techem GmbH und der Techem Energy Services GmbH in Eschborn.



Carlos Stuckert
ist Diplom-Ingenieur und Vorstand des Wohnungsbau-trägers Stuckert Wohnbau Aktiengesellschaft in Gundelfingen.



Jens Witter
ist Diplom-Ingenieur und Geschäftsführer der Dr. Ing. (mgsu) Matuszek GmbH & Co. KG in Kassel.

? Mit welchen drei Eigenschaften würden Ihre Mitarbeiter Sie charakterisieren?

Schäfer: Er versteht unser Geschäft, ist strategisch und bodenständig.

Stuckert: Dynamisch, ungeduldig, humorvoll.

Witter: Zielstrebig, geradlinig und geschäftstüchtig war der Konsens.

? Mit wem aus der Immobilienbranche würden Sie gerne zum Abendessen gehen und warum?

Schäfer: Mit Dr. Franz-Georg Rips, Deutscher Mieterbund. Vermieter und Mieter sollten ihre gemeinsamen Interessen stärker gegenüber der Politik artikulieren.

Stuckert: Mit Karl Strenger, Strenger Bauen und Wohnen, Ludwigsburg. Jeder Erfahrungsaustausch mit ihm ist fruchtbar.

Witter: Mit Alexander Otto. Mich interessierten Drang und Ansporn der ECE hinsichtlich der Stadtbild prägenden Architektur- und Projektgestaltung.

? Wo kann man Sie in der Mittagspause antreffen?

Schäfer: Ich bin sehr viel unterwegs. In unserer Zentrale suche ich das Gespräch mit den Mitarbeitern im Betriebsrestaurant.

Stuckert: Ich genieße die gehobene badi-sche Küche und esse gerne in der Mittagspause in der Eichhalde in Freiburg-Herdern die Plat du Jour.

Witter: Wenn ich im Hauptsitz Kassel bin, im Büro. Gelegentlich auch in der Kantine des Rathauses Kassel.

? Ihr Wunsch an die Kollegen Ihres Berufsstands?

Schäfer: Ich wünsche mir technologische Weiterentwicklung in der gesamten Branche. Denn die gesellschaftliche Herausforderung heißt effizienterer Energieeinsatz.

Stuckert: Gemeinsam die Stadt Freiburg bei der Entwicklung von neuem Wohnbauland zu unterstützen.

Witter: Lasst uns vollumfängliche Nachhaltigkeit der Architektur- und Projektrealisierung zum gesamtgesellschaftlichen Wohl als treibende Kraft verinnerlichen.

Ihr Statement zum Stereotyp: „Energieeffizienz ist im Geschäft die halbe Miete – doch für diese Hälfte will keiner was ausgeben.“

Schäfer: Genauso ist es! Übrigens, gering-investive Maßnahmen, wie unser Energiesparsystem adapterm, ermöglichen Energieeffizienz zum kleinen Preis.

Stuckert: Stimmt. Denn problematisch ist, dass die damit verbundenen Baukostensteigerungen bei der Anschaffung vom Käufer nur schwer zu tragen sind.

Witter: Bei geschickter Vermarktung muss gemäß EnEv und EEG realisierte Energieeffizienz nicht mit Mehrkosten für den Investor oder Bauherrn einhergehen. ←|



Mit Haufe schaffen Sie eine solide Basis für Ihre Karriere. Versprochen.

HAUFE
eCampus

Sie wollen auf der Karriereleiter ganz nach oben? Ob beim Studium oder bei der Aus- und Weiterbildung – der neue Haufe eCampus hilft Ihnen dabei. Dazu verraten Ihnen die eCampus-Blogger Experten-Tipps rund um Bewerbung und Karriere und zu den Fachgebieten Personal, Steuern, Finance und Immobilien. Außerdem gibt es spezielle Studenten-Angebote im neuen Studenten-Shop.

Jetzt kennenlernen und Vorteile sichern:

www.haufe.de/ecampus

www.facebook.com/haufe-ecampus

HAUFE.

sicher, zuverlässig, zertifiziert

Techem Funk-Rauchwarnmelder –
höchste Qualität auf dem
neuesten Stand der Technik.



Umfassende Selbsttests und Umfeldüberwachung

- ✓ Automatische Umfeldüberprüfung zur Hinderniserkennung im Umkreis von 50 cm **1**
- ✓ Mehrmals täglich automatische Überprüfung des Melders auf Funktionsfähigkeit von Elektronik, Alarm und Batterie sowie auf Durchlässigkeit der Raucheindringöffnung **2**
- ✓ Fehler-Logbuch mit Funkübertragung zur Dokumentation von Status- und Störungsmeldungen

Intelligente Mikroprozessor-Technologie

- ✓ Sichere Unterscheidung kurzfristiger Störungen (z. B. Zigarettenrauch, Wasserdampf oder elektrische Felder) von echtem Brandrauch zur Vermeidung von Falschalarmen
- ✓ Automatische Anpassung der Empfindlichkeit an eventuelle Verschmutzungen für dauerhaft zuverlässige Rauchererkennung

Höchster Sicherheitsstandard

- ✓ Echtalarm mit mindestens 85 dB weckt auch aus dem Tiefschlaf
- ✓ Manuelle Alarmprüfung jederzeit per Benutzertaste **3** durchführbar – mit reduzierter Lautstärke von 75 dB
- ✓ Fest eingebaute Batterien mit 10 Jahren Mindesthaltbarkeit; akustisches und optisches Signal **4** mindestens 30 Tage vor Ende der Batteriekapazität

- 1** Elektronische Sensoren zur Umfeldüberwachung
- 2** Raucheintrittsöffnung
- 3** Benutzertaste
- 4** Rote Leuchtdiode



Techem Funk-Rauchwarnmelder sind nach DIN EN 14604 zugelassen und VdS-geprüft*. Sie erfüllen zudem die erhöhten Qualitätskriterien der vfdb-Richtlinie 14-01** und sind daher mit dem vfdb-Qualitätslabel „Q“ ausgezeichnet.