

### Inhalt

- 2 Journalistenrunde:** Renommierte Immobilienjournalisten, unter anderem von SZ und der WELT, haben am BID-Stand über die aktuellen Herausforderungen der Branche diskutiert.
- 3 Interview:** Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, hat der wi vor seinem Besuch am Stand der BID drei Fragen beantwortet.
- 6 Nachwuchskräfte:** Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, hat am BID-Stand die besten Masterabsolventen der EBZ Business School geehrt.

## Herausforderung Zuwanderung – Integration im Quartier als Gemeinschaftsaufgabe

München – Die Wanderungsbewegungen nach Deutschland stellen Politik, Wirtschaft und Gesellschaft aktuell und für die kommenden Jahre vor große Herausforderungen. Die Integration der Zuwanderer ist dabei neben der Unterbringung die größte Aufgabe für unser Land. Wie dies gelingen kann, darüber diskutierten am 4. Oktober 2016 Experten aus Wohnungs-, Immobilien- und Finanzwirtschaft am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real.



Am BID-Stand diskutierten Dr. Christian Lieberknecht (GdW), Klaus-Peter Hesse (ZIA), Maren Kern (BBU), Moderatorin Ulrike Silberberg (DW) und Dr. Carsten Düerkop (WL BANK) (v. l.)

Bereits seit 2010 ist eine Trendwende bei der Zuwanderung zu verzeichnen. Seitdem liegt die Zahl der Zuzüge nach Deutschland deutlich höher als die Zahl der Fortzüge – und dies völlig unabhängig von der Frage der aktuellen Flüchtlingssituation in Europa. Auch infolge der hohen Zahl der Geflüchteten lag 2015 das Zuwanderungssaldo mit insgesamt 1,1 Millionen Personen doppelt so hoch wie noch 2014 (550.000). Für 2016 wird erneut mit einem deutlich positiven Saldo von rund 800.000 Perso-

nen gerechnet. Mit rund 2,75 Millionen Menschen kamen zwischen 2009 und 2015 rund 1,35 Millionen mehr Zuwanderer in die Bundesrepublik als erwartet. Etwa 800.000 Menschen davon waren Zuwanderer im Rahmen der Flüchtlingskrise. Unter der Moderation von Ulrike Silberberg, Chefredakteurin des Magazins DW Die Wohnungswirtschaft, diskutierten Branchenexperten, wie die Integration vor Ort gelingen kann.

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Weniger Flüchtlinge

Im vergangenen Jahr sind 890.000 Flüchtlinge nach Deutschland gekommen, berichtete die *Süddeutsche Zeitung* am 1. Oktober 2016. Das sind deutlich weniger als bisher kalkuliert, wie Bundesinnenminister Thomas de Maizière (CDU) in Berlin am Vortag bekannt gab. Bislang rechneten die Behörden mit 1,1 Millionen Menschen, die 2015 im Land Zuflucht gesucht hatten. (wi)

### Streit um Länderfinanzausgleich

Das Bundeskanzleramt will Anfang Oktober eine Einigung in den verfahrenen Verhandlungen um die künftigen Finanzbeziehungen zwischen dem Bund und den Ländern erzielen, wie *DIE WELT* am 30. September 2016 berichtete. Die 16 Landesregierungen haben sich – quer über alle Parteigrenzen hinweg – auf eine einheitliche Position festgelegt: Sie fordern knapp 10 Milliarden Euro pro Jahr mehr vom Bund. Außerdem soll der Länderfinanzausgleich entfallen, der regelmäßig für Unmut bei den Zahlern Bayern, Baden-Württemberg und Hessen sorgt. (wi)

### Inflationsrate leicht gestiegen

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen am Verbraucherpreisindex – hat im September 2016 voraussichtlich + 0,7 Prozent betragen. Wie das Statistische Bundesamt nach bisher vorliegenden Ergebnissen am 29. September 2016 weiter mitteilte, steigen die Verbraucherpreise gegenüber August 2016 voraussichtlich um 0,1 Prozent. (wi)

## „Wohnen wird ein Topthema im Bundestagswahlkampf“

München – Die Wohnungs- und Immobilienpolitik wird eines der TOP 5-Themen im anstehenden Bundestagswahlkampf. Darüber waren sich die Immobilienjournalisten Andreas Remien von der *Süddeutschen Zeitung (SZ)*, Michael Fabricius von der *WELT* und der freie Journalist Christian Hunziker bei einer Diskussionsrunde am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real am 4. Oktober 2016 einig.

Das Thema Miet- und Kaufpreise ist aus Sicht von *WELT*-Journalist Fabricius ein regelrechtes Reizthema, die ideologischen Gräben seien hier tief. Für *SZ*-Journalist Remien steht angesichts der Brisanz des Themas die Umsetzung der 10 Punkte des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen im Mittelpunkt. Die Kommunen seien hier aber der erste Schlüssel, deshalb gestalten sich die Realisierung der auf bundespolitischer Ebene festgelegten Maßnahmen auch so schwierig. Den freien Journalisten Christian Hunziker interessiert insbesondere die Frage, wie es in

10 bis 20 Jahren auf dem Wohnungsmarkt aussehe und ob die jetzt gebauten Wohnungen dann tatsächlich noch gebraucht würden. Angesichts des beginnenden Bundestagswahlkampfes rief Michael Fabricius die Immobilienverbände dazu auf, insbesondere kreativ an der Politikgestaltung mitzuwirken. Er schlug die Einrichtung eines digitalen Echtzeit-Mietspiegels vor, denn Deutschland sei bei der Mietpreis-Datenlage noch ein regelrechtes „Entwicklungsland“. Es komme insbesondere auf eine transparente Darstellung der Marktlage an. Auf die Frage von Moderator Dr.

Hans-Michael Brey, Geschäftsführender Vorstand der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft, ob denn die Wohnungswirtschaft der „Reparaturbetrieb für falsche politische Entscheidungen“ sei, hob Christian Hunziker die große Schwierigkeit hervor, für kurzfristige Entwicklungen wie die Flüchtlingskrise auch die richtigen Entscheidungen zu treffen. Prognosen seien bei solchen Ereignissen immer schwierig. Dennoch müsse der Fokus für die kommenden Monate weiterhin lauten, so Andreas Remien: günstigen Wohnraum schaffen.

(schi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

„Die Wohnungswirtschaft leistet einen starken Beitrag, um Deutschland zu einer attraktiven Heimat zu machen. Wohnungsunternehmen arbeiten jenseits ihrer originären Aufgaben intensiv an sozial funktionierenden Quartieren und sorgen mit zahlreichen Angeboten Hand in Hand mit den Kommunen für gute Nachbarschaften und Integration vor Ort“, erklärte Dr. **Christian Lieberknecht**, Geschäftsführer des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Das gelingt aber nur, wenn die Kommunen ihrer Betreuungsaufgabe, und sowohl die Länder als auch der Bund ihrer Pflicht zur Finanzierung einer strukturierten Integrationsarbeit nachkommen. Intensive soziale Betreuungsangebote für die Hilfesuchenden müssen bereitgestellt werden. Wir brauchen frühzeitige Integrationshilfe, insbesondere durch Sprachkurse und Flüchtlingslotsen in den Quartieren, damit die Wohnquartiere nicht überlastet werden, sondern zusammenwachsen können. Gerade in der aktuellen Situation würde eine Integration über den Arbeitsmarkt zu viel Zeit brauchen. Die Chance liegt daher für absehbare Zeit vor allem in den Wohnquartieren der Menschen“, so Lieberknecht. „Die Wohnungsunternehmen leisten hierfür ein umfassendes Angebot: von der Studie ‚Mieter mit Migrationshintergrund‘ mit zahlreichen Handlungsempfehlungen über ein Online-Portal Zuwanderung für Wohnungsunternehmen bis hin zu Infoveranstaltungen und Seminaren für Mitarbeiter und Mieter. In einem eigens eingerichteten Experten-Arbeitskreis entwickelt der GdW sein Angebot für die Branche stetig weiter und führt regelmäßig

Umfragen unter seinen Mitgliedsunternehmen zu den aktuellen Herausforderungen der Zuwanderung und Integration durch.“

„Mit der Aufnahme und Integration von Hilfesuchenden kommen wir einer gesamtgesellschaftlichen und moralischen Verantwortung nach, der sich auch die Immobilienwirtschaft in ihrer vollen Breite stellen muss. Dafür benötigt sie aber passende Rahmenbedingungen und Planungssicherheit, um insbesondere auf den wachsenden Flächenbedarf angemessen reagieren zu können“, erklärte **Klaus-Peter Hesse**, Geschäftsführer des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „Der aktuelle Verteilungsschlüssel für Hilfesuchende auf Basis des Königsteiner Schlüssels etwa überfordert vor allem die ohnehin schon angespannten Immobilienmärkte der Metropolregionen sowie Groß- und Universitätsstädte. Die Politik hat jedoch die Möglichkeit, auf Basis der beschlossenen Wohnortzuweisung einen neuen Verteilungsschlüssel anzuwenden, der bestehende Potenziale berücksichtigt. Einen entsprechenden Vorschlag hat empirica im Auftrag des ZIA im Frühjahr dieses Jahres entwickelt. Dieser neue Verteilungsschlüssel konzentriert sich insbesondere auf Regionen, in denen einerseits ein hohes Wohnungsangebot, andererseits auch ein Arbeitskräftemangel herrscht. Schrumpfende Regionen könnten so mit Hilfe von Hilfesuchenden motiviert werden, die sich dann auch mit Hilfe eines Arbeitsplatzes und eines passenden sozialen Umfelds besser integrieren können.“

„Im letzten Jahr kamen über 125.000 Geflüchtete nach Berlin-Brandenburg, viele von ihnen dauerhaft. Sie brauchen bezahlbare Wohnungen und gute Nach-

barschaften“, sagte **Maren Kern**, Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. „Hier ist die Wohnungswirtschaft als traditionelle Nachbarschafts- und Integrationsbranche stark gefordert. Der BBU bietet seinen Mitgliedsunternehmen hierbei vielfältige Unterstützung, beispielsweise mit einem mehrsprachigen Wohnleitfaden. Die eigentlichen Herausforderungen fangen aber jetzt erst an. Zwei Dinge sind dabei besonders wichtig. Erstens: Ihre Bewältigung ist eine Gemeinschaftsaufgabe, die nur mit den richtigen Rahmenbedingungen gelingen kann. Und zweitens: Oberstes Ziel aller Bemühungen muss immer die Stärkung des gesamtgesellschaftlichen Zusammenhalts sein. Keine Gruppe darf gegen eine andere ausgespielt werden.“

„Immobilienfinanzierern kommt in der Gemengelage von Zuwanderung, Unterbringung und Integration die Aufgabe zu, auf die Nachhaltigkeit der dazu angestrebten (Bau-)Maßnahmen zu achten“, so Dr. **Carsten Düerkop**, Vorstandsmitglied der WL BANK. „Nachhaltigkeit ist in diesem Zusammenhang allerdings ein sehr vielschichtiger Begriff. Dazu gehört die Frage nach den Standorten, nach Makro- wie Mikrolage betrachtet, und deren soziodemografischen Konsequenzen ebenso wie die Frage der bautechnischen Zukunftsfähigkeit, zum Beispiel der möglichen Nachverwertung, von Gebäuden. Diese Aspekte dürfen nicht der Dringlichkeit der Aufgabe geopfert werden. Der GdW hat eine Reihe von unterstützenswerten Vorschlägen für die Beschleunigung des Bauprozesses gemacht. Auch wir sagen ‚Ja‘ zu weniger Bürokratie und weniger Auflagen im Antrags- und Genehmigungswesen.“

(schi) ■

## INTERVIEW

**Günther Oettinger**  
EU-Kommissar für Digitale  
Wirtschaft und Gesellschaft



Foto: EU, Etienne Ansotte

*EU-Digital-Kommissar Günther Oettinger diskutiert am Messe-Mittwoch mit den Präsidenten der Verbände in der BID. Der wi hat er vorab drei Fragen beantwortet.*

**wi: Die Digitalisierung sorgt für Veränderungen in vielen zentralen Lebensbereichen. Wo liegt aus Ihrer Sicht die größte Chance des digitalen Fortschritts für das Wohnen?**

**Oettinger:** Die Digitalisierung unserer Häuser, Wohnungen und Städte ist eine große Herausforderung. Sie legt ein rasantes Tempo vor und dürfte in den kommenden Jahren ungeheure Fortschritte machen mit digitalen Lösungen, die auf dem Internet der Dinge, Big Data und 5G aufbauen. Sie zielt auf eine effizientere und nachhaltigere Bewältigung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen, und das Ergebnis sind intelligentere Städte und alters-/energiefreundliches Wohnen.

Das Heim wird als flexibler Energienachfrager (im Rahmen der Nachfragesteuerung) entscheidend zum Erfolg der Smart Grids der Zukunft beitragen. So bedarf es weniger Erzeugungskapazitäten, der

wachsende Anteil erneuerbarer Energie kann integriert, der Treibhausgasausstoß abgebaut, die Versorgungssicherheit erhöht und die Energiekosten von Versorgern und Verbrauchern gesenkt werden. Und das durch eine Standardplattform unterstützte Smart Home wäre nicht nur energieeffizient. Dank benutzerfreundlicher Anwendungen könnten Senioren auch noch länger zu Hause wohnen bleiben.

**Datensicherheit und die Bezahlbarkeit der Innovationen für Mieter sind zwei der großen Knackpunkte für den Erfolg des „digitalen Wohnens“. Wo sehen Sie konkret die größten Herausforderungen?**

**Oettinger:** Datensicherheit ist eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg von Smart Homes, Smart Cities, intelligenter Energie und intelligentem Verkehr. Um die entsprechenden Technologien erfolgreich einzuführen, müssen sich alle Beteiligten (Energieversorger, Hauseigentümer, Mieter und so weiter) auf die Sicherheit ihrer Daten verlassen können. Auf Englisch heißt es „My home is my castle“, und dies gilt umso mehr für personenbezogene Daten. In diesem Kontext zieht jegliches Leck und jegliche Beschädigung von Daten in der Regel einen physischen, materiellen oder immateriellen Schaden nach sich und wirkt sich sehr negativ auf die Betroffenen aus. Deshalb nehmen alle Beteiligten einschließlich der

Europäischen Kommission das Thema Datensicherheit sehr ernst und ergreifen politische Maßnahmen, unterstützen die technische Forschung oder erarbeiten Standards und Normen mit Industrieverbänden und anderen Stakeholdern. Die Bezahlbarkeit ist ein weiterer entscheidender Erfolgsfaktor und sollte durch das Spiel der Marktkräfte im Wege von zum Beispiel Normung, Innovation und Skaleneffekten realisiert werden.

**Das vernetzte Haus ist vielerorts schon Realität. Welche digitalen Anwendungen würden Sie zu Hause nicht mehr hergeben oder welche hätten Sie gerne in Ihrer Wohnung?**

**Oettinger:** Das vernetzte Haus ist bereits Realität, aber das intelligente Heim steckt noch in den Kinderschuhen. Verschiedene wirtschaftliche und gesellschaftliche Herausforderungen lassen sich durch intelligente Häuser wirksam angehen. So kann ich zum Beispiel meinen Energieverbrauch zu Hause bald intelligent steuern, indem ich Spitzenlastzeiten vermeide oder überschüssige Energie ins Netz zurückspeise. Mein intelligentes Heim wird sich auch an meine Bedürfnisse anpassen, wenn ich älter werde und mehr Unterstützung brauche. Es gibt keine Grenzen für die neuen Anwendungen und Dienste des intelligenten Heims, und es liegt ganz bei den Stakeholdern, ob sie früher oder später verwirklicht werden. ■

## BUNDESPOLITIK

## Neue Bündnisse braucht das Land – Münchener Erklärung unterzeichnet

**München – Vertreter von Städten und Ländern fordern mehr lokale Wohnbaubündnisse. Aus Anlass der Immobilienmesse Expo Real haben sie am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) am 4. Oktober 2016 den sogenannten „Münchener Aufruf“ initiiert. Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, bewertet die Initiative als wichtige Ergänzung für das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“**



Foto: Büro Roman Lorenz

„Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten Aufgaben unserer Zeit. Nur durch ein starkes

Miteinander vor Ort kann es gelingen, ausreichend angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Daher

begrüße ich die Gründung von weiteren lokalen und regionalen Bündnissen sehr“, sagte Adler.

*Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium (links), im Gespräch mit Vertreterinnen und Vertretern aus Städten und Ländern*

2014 hat Bauministerin Dr. Barbara Hendricks das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ ins Leben gerufen. Unter dem Dach des Bündnisses arbeiten Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Deutscher Mieterbund und Gewerkschaften und weitere relevante Akteure zusammen. Dank enger und vertrauensvoller Kooperation ist es gelungen, Handlungsempfehlungen zu erarbeiten, aus denen das Bundesbauministerium eine

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

„Wohnungsbau-Offensive“ abgeleitet hat. Vertreter von Städten und Ländern haben den „Münchener Aufruf für neue Bündnisse“ initiiert. Sie werben dafür, das erfolgreiche Modell des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ aufzugreifen und in Städten, Gemeinden und auf Landesebene regionale und lokale Bündnisse für eine gemeinschaftliche Ankerbelegung des Wohnungsneubaus zu gründen.

Das Bauministerium unterstützt lokale Wohnungsmarktakteure im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Dazu hat das Ministerium ein Forschungsvorhaben zu lokalen Bündnissen vergeben,

Unterzeichnung des „Münchener Aufrufs“ mit dem BID-Vorsitzenden und BFW-Präsidenten Andreas Ibel (rechts)



Foto: Büro Roman Lorenz

dessen Ergebnisse im Frühjahr 2017 vorgestellt werden. Damit soll der Erfahrungsaustausch von etablierten und neuen Bündnissen gestärkt werden. (schrlschi) ■

➔ Weitere Infos zum Bündnis finden Sie unter [www.bmub.bund.de/buendnis-wohnen](http://www.bmub.bund.de/buendnis-wohnen)

## Vielfalt der Wirtschaftsimmobilien

**München – Demografischer Wandel und historisch hohe Zuwanderungszahlen stellen unsere Groß- und Universitätsstädte sowie Ballungsregionen derzeit vor große Herausforderungen. Und natürlich stehen Wohnimmobilien auch deshalb besonders im Fokus des politisch-öffentlichen Diskurses. Es bedarf geeigneter Rahmenbedingungen, um die angespannte Lage auf Deutschlands Immobilienmärkten zu lösen. Aber dabei darf eines nicht vergessen werden: Die Wirtschaftlichkeit der Städte beruht auf einer intelligenten Kombination aus Wohn-, Arbeits- und Versorgungsmöglichkeiten. Darüber waren sich Experten am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real am 4. Oktober 2016 einig.**

Kommunen und Gemeinden müssen ganzheitlich wachsen. Zu einer modernen Stadtentwicklungspolitik gehören dabei sämtliche Nutzungsarten – Wirtschaftsimmobilien spielen für die Funktionalität einer Stadt eine ebenso wichtige Rolle wie Wohnimmobilien. Dabei sind Wirtschaftsimmobilien so vielfältig wie die Branche selbst. Ob es nun die traditionellen Schwergewichte wie Büro- und Handelsimmobilien sind oder Bereiche wie Hotel- und Logistikimmobilien – sie alle zeichnen sich durch individuelle Merkmale aus und entwickeln sich stetig weiter.

„Wirtschaftsimmobilien bilden das Rückgrat der wirtschaftlichen Entwicklung unse-

rer Städte und Gemeinden und machen sie produktiv und lebenswert“, sagte **Andreas Schulten**, Vorstand der bulwiengesa AG. „Trotz eines enormen wirtschaftlichen Wachstums in deutschen Großstädten seit rund zehn Jahren werden aufgrund stark gestiegener Eigentumswohnungspreise kaum mehr neue Büros in attraktiven Innenstadtlagen geplant und entwickelt. Getragen vom niedrigen Zinsniveau und der außerordentlichen Investitionsnachfrage der letzten Jahre sind Wohnungen für Bauträger und Projektentwickler einfach lukrativer. Und auch für neue Arbeitsplatzformen abseits konventioneller Büros, von Manufakturen über innovative Bürokonzepte bis hin zum Co-Working Space,

gibt es kaum Nischen. Diese Entwicklung kann potentiell das Wirtschaftswachstum bremsen“, so Schulten.

„Auch beim Thema Unternehmensimmobilien stehen wir vor großen Herausforderungen, denn Investoren und Nutzer sprechen in vielen Fällen noch immer nicht die gleiche Sprache“, sagte Dr. **Thomas Glatte**, Direktor Group Real Estate & Facility Management bei BASF SE. „So existieren bei vielen Nutzern spezifische Anforderungen an Immobilien, die einfach nicht marktfähig sind. Auf der anderen Seite fehlt aber auf Seiten der Investoren auch oftmals die Bereitschaft, sich mit den individuellen Bedürfnissen des Nutzers auseinanderzusetzen. Im angelsächsischen Bereich haben sich beide Seiten bereits aufeinander zu bewegt. Dies müssen wir auch hierzulande anstreben.“

„Wirtschaftsimmobilien spielen eine bedeutende Rolle für die moderne Stadtentwicklung und haben einen hohen Anteil am funktionierenden urbanen Leben“, so Dr. **Katrin Grumme**, Geschäftsführerin der DGC Dr. Grumme Consulting. „So sind Handelsimmobilien etwa entscheidend für die Nahversorgung der Bevölkerung und können auch nicht durch den Online-Handel ersetzt werden. Gleichzeitig stellen wir aber fest, dass dem stationären Einzelhandel Steine in den Weg gelegt werden: Sor-

Weiter auf Seite 5 ➔

### SERVICE

#### wi mobil

Die wi-Sonderausgaben zur Expo Real 2016 können Sie sich auch jederzeit mobil auf Ihrem Smartphone oder Tablet-PC anschauen. Scannen Sie dazu einfach diesen QR-Code ein:



**Die aktuellsten Infos aus der Wohnungspolitik jede Woche druckfrisch auf den Schreibtisch?**

Dann abonnieren Sie die wi unter diesem Kurzlink: [bit.ly/1rnje2n](http://bit.ly/1rnje2n)

## Instandhaltung – Ein oft unterschätztes Thema in der Wohnungswirtschaft

**Bad Aibling/München – Neubau ist in Zeiten des Wohnungsmangels in aller Munde, doch eine große Herausforderung ist auch die richtige Instandhaltung der Bestandsgebäude. Deren Bedeutung und Kosten jedoch werden in der Branche noch vielfach unterschätzt. Ein einfacher Blick auf die Zahlen macht das klar: Die Investitionskosten eines Gebäudes betragen rund 15 Prozent der Lebenszykluskosten. 85 Prozent der Kosten entstehen jedoch während der Bewirtschaftungszeit. Das heißt: Instandhaltungskosten werden immer einer der größten Kostenblöcke in den Budgets jedes Wohnungsunternehmens sein.**

### ANALYSE

B&O Gruppe

Der Fokus darauf wird sich sogar weiter verstärken, da die Mehrzahl der Wohngebäude in Deutschland 30 Jahre und älter ist. Nur ein Beispiel: In Düsseldorf wurden rund 80 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes vor 1977 errichtet. In anderen Städten sieht es ähnlich aus. Für viele dieser Objekte besteht daher zeitnaher Modernisierungs- oder Sanierungsbedarf.

#### Wohnen – ein Grundbedürfnis

Wohngebäude sind aber auch mehr als die reine Ansammlung von Wohnungen. Sie sind eng verknüpft mit sozialen Grundwerten der Menschen, ist das Wohnen doch ein Grundbedürfnis. Die Wohnung und das Wohnumfeld tragen entscheidend zur Lebensqualität, zum Wohlergehen und zur Zufriedenheit der Menschen bei und stehen daher auch in einem größeren baulichen, städtischen und soziokulturellen Kontext. Die Aufwertung von gut instand gehaltenen Straßenzügen und Quartieren bedeutet deshalb nicht nur die Steigerung von Lebensqualität, sie bedeutet auch immer die Chance zur Erhöhung der Standortqualität und damit auch einen wirtschaftlichen Wettbewerbsvorteil.

#### Zunehmend wichtigerer Aspekt für Kreditvergabe

Auch die Finanzwelt erkennt zunehmend die Bedeutung des richtigen Instandhaltungskosten-Managements für den Werterhalt eines beliebigen Objektes. Es ist

daher zu erwarten, dass die Kreditvergabe zur langfristigen Finanzierung von Immobilien zukünftig immer häufiger an Bedingungen hinsichtlich der Instandhaltung während der Laufzeit des Kredits geknüpft werden wird.

#### Wo kann man ansetzen?

Um es vorweg zu nehmen, in der Instandhaltung in Deutschland gibt es noch Luft nach oben. „Die tatsächliche Ursache für die mangelnde Instandhaltung liegt meist in fehlendem Know-how, unzureichenden Instandhaltungsbudgets und in fehlender oder ungenügender Planung. Dabei liegen gerade in der Instandhaltung maßgebliche Kostenpotenziale für die Wirtschaftlichkeit

der Gebäudenutzung“, bestätigt Brigitte Dworak, Vorstandsvorsitzende der B&O Gruppe. Sie sieht in der Prozess-Optimierung den wichtigsten Punkt im Instandhaltungskosten-Management, da so ohne Qualitätsverlust aus einem Euro mehr herausgeholt werden könne. Weitere Erfolgsfaktoren seien ein gutes Servicecenter, das Schadensfälle sofort aufnimmt und reparieren lässt, sowie ein guter Einkauf. Auch eine Professionalisierung der Mitarbeiter im Facility Management wird immer wichtiger werden, da die fachlichen Anforderungen durch die zunehmende Technisierung der Gebäude, baufachliche Vorgaben und rechtliche Anforderungen weiter steigen werden. (bou) ■



**ALLES AUS EINER HAND.**

- Instandhaltung von Wohnungsbeständen
- Pauschale Abwicklung von Versicherungsschäden
- Neubau (Holz, Holzhybrid)
- Sanierung & Modernisierung

Weitere Infos: [www.bo-wohnungswirtschaft.de](http://www.bo-wohnungswirtschaft.de)

**B&O**

#### Fortsetzung von Seite 4

timentsbeschränkung und Verkaufsflächenbegrenzung sind nur zwei Beispiele dafür, dass der stationäre Handel deutlichen Wettbewerbsnachteilen gegenüber dem Online-Handel unterliegt“, so Grumme.

„Auch für die Kreditwirtschaft spielen Wirtschaftsimmobiliien eine immer bedeutendere Rolle“, sagte **Boris Matuszczak**, Leiter Gewerkekunden Nord/Ost bei Dr. Klein. „Zwar gibt es keine einheitliche Strategie der Banken bei der Finanzierung, dennoch beobachten wir, dass diese auch neue

Trends begleiten, wozu unter anderem auch die Finanzierung von immer stärker gemischt genutzten Projekten gehören, die – wie das Upper West in Berlin – in vertikaler Anordnung Einzelhandel, Hotels und Büros im gleichen Objekt umfassen. Auch das Thema Nachhaltigkeit spielt für immer mehr Banken eine besondere Rolle, wenngleich das Sicherheitsbedürfnis bei allen Finanzierungen natürlich weiterhin an oberster Stelle steht.“

„Insbesondere bei Büroimmobiliien ist es wichtig, dass diese auch in den Innen-

stadtquartieren angesiedelt werden“, sagte **Andreas Wende**, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Büroimmobiliien. „Der Bedarf an Büroflächen ist weiterhin hoch – vor allem in den etablierten A-Städten. Sie können einen wichtigen Beitrag zu den Smart Cities leisten, sodass beim derzeitigen Nutzungskonflikt „Wohnen vs. Büro“ nicht immer auf zugunsten der Wohnungen entschieden werden darf. Weltweit ist ein Trend zur Nutzungsmischung erkennbar, der alle Arten von Wirtschaftsimmobiliien – auch Hotel- und Einzelhandelsflächen – umfasst“, so Wende. (dielschi) ■

## Immobilienwirtschaft ehrt herausragende Nachwuchskräfte

München – Die besten drei Masterabsolventen der EBZ Business School sind am 4. Oktober 2016 am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real für ihre herausragenden Leistungen ausgezeichnet worden. Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, gratulierte den Preisträgern und hob die große Bedeutung von jungen Talenten für die Branche hervor.

Auch **Ralf Giesen**, Mitglied der Geschäftsführung der Vivawest Wohnen GmbH, griff das Thema Talent Management auf: „In Zeiten komplexer Anforderungen und rasanter Entwicklungen möchten wir ein Zeichen für Nachwuchsförderung und Personalentwicklung setzen.“ Seit der ersten Masterehrung im Jahre 2011 vergibt das Unternehmen ein Preisgeld an die besten drei Masterabsolventen der EBZ Business School.

**Andreas Ibel**, Vorsitzender der BID und Präsident des Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), überreichte einen Preis an **Verena Darmovzal**, Property Managerin der STRABAG Property and Facility Services GmbH. „In ihrer Masterarbeit befasst sich Verena Darmovzal mit der Frage, welche Vorgaben ein externer Immobiliendienstleister erfüllen muss, um Unternehmen mit eigenem Corporate Real Estate Management als Neukunden zu akquirieren. Hierzu hat sie einen Wertekatalog entworfen und dabei insbesondere die Principal-Agent-Theory beleuchtet. Die Absolventin überzeugt durch eine praxis- und unternehmensorientierte Herangehensweise an ein höchst anspruchsvolles Thema“, erklärte Ibel.

**Stefan Rode**, Programmleiter für die Wohnungsprogramme im Produktmanagement und Portfoliomanagement der Vonovia SE,



Foto: Büro Roman Lorenz

Die Preisträger mit Vertretern aus Politik und dem Kreis der Auslober

freute sich über die lobende Laudation von **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW. „Herr Rode widmete sich in seiner Arbeit den Aufnahmesystemen und Perspektiven für die Wohnraumversorgung von Flüchtlingen und verglich diese im europäischen Kontext. Es ist beeindruckend, dass die Studierenden der immobilienwirtschaftlichen Hochschule neben fundiertem Wissen auch mit starkem Gespür für die gesellschaftlich relevanten Themen arbeiten und dabei hochkomplexe Entwicklungen analysieren“, so Gedaschko.

**Sandra Altmann**, Projektleiterin im Bereich Portfoliomanagement der iwB Entwicklungsgesellschaft mbH und beste Masterabsolventin, wurde durch **Ralf Giesen** geehrt. „Die Energiewende ist eine große Herausforderung für die Branche. Mit der

Analyse von Eisspeichern als innovative Langzeitwärmespeicher zur Unterstützung der Energiewende bewies Frau Altmann, dass sie die notwendige Neugier hat, neue Wege für große Herausforderungen zu erforschen“, so Giesen.

Am Ende der Veranstaltung bedankte sich die Rektorin der EBZ Business School bei allen Anwesenden: „Es erfüllt uns mit Stolz und großer Freude, dass hochkarätige Persönlichkeiten sich die Zeit nehmen, unsere Absolventinnen und Absolventen zu ehren. Es ist uns ebenfalls eine Freude, ihre Arbeitgeber hier begrüßen zu dürfen. Ihr Vertrauen ist uns Ansporn und Motivation, weiterhin alle Energie in die Ausbildung ihrer Nachwuchskräfte und unserer Studierenden zu investieren“, so Prof. Dr. habil. **Sigrid Schaefer**. (dan/schi) ■

## IMMOBILIENVERWALTUNG

### Eigentumsförderung muss zurück auf die politische Agenda

Berlin/München – Im Vergleich zu anderen Staaten ist der Wohnungsmarkt in Deutschland eher von einer geringen Eigentumsquote und einem relativ starken Mietsegment gekennzeichnet. Neben historischen Gründen, ist dies auch eine Folge der relativ hohen Anschaffungskosten sowie der räumlichen Struktur in Verbindung mit der Urbanisierung, da in ländlichen Gebieten traditionell Haushalte eher in Ein- und Zweifamilienhäusern leben, in Städten hingegen der Mietmarkt vorherrschend ist. Dabei kann Wohnungseigentum insbesondere für mittlere und untere Einkommensschichten ein wichtiger Bestandteil zur Sicherung der Altersvorsorge darstellen – eine zielgruppenspezifische Förderung ist daher geboten.

#### ANALYSE

**Wolfgang D. Heckeler**  
Präsident  
Dachverband Deutscher  
Immobilienverwalter (DDIV)



Foto: Joachim F. Rommel

Basis der vergangenen Einkommens- und Verbrauchsstichprobe im Jahr 2013 ermittelt. Diese wird alle fünf Jahre durchgeführt. Demzufolge stagniert die haushaltsbezogene Eigentümerquote in Deutschland seit 2003 bei circa 43,2 Prozent.

Insbesondere in den letzten Jahren scheint sich die Entwicklung der Eigentümerquote gänzlich vom Wachstum der Baufertigstellungen und -genehmigungen von Eigen-

tumswohnungen abgekoppelt zu haben. Denn während 2014 mit 55.954 Eigentumswohnungen 26 Prozent mehr gebaut wurden als im Vorjahr und doppelt so viele wie noch 2010, als insgesamt 27.364 Einheiten fertiggestellt wurden, hat sich die nationale Eigentümerquote in diesem Zeitraum so gut wie nicht verändert. Mehr noch, sie scheint auf Basis der Daten von Eurostat für 2014 sogar zu sinken.

Weiter auf Seite 7 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 6

Betrachtet man das ökonomische Umfeld Deutschlands, ist diese Entwicklung nicht verwunderlich. Denn niedrige Zinsen, fehlende Anlagealternativen sowie ein Versprechen über steigende Mieten, vor allem in Großstädten, ziehen Kapitalanleger und Investoren aus dem In- und Ausland an. Neu gebaute Eigentumswohnungen sind demzufolge seltener im Besitz von Familien beziehungsweise Privatpersonen. Eine Entkopplung von Bautätigkeit und Wohnquote ist die Folge.

### Wohnungseigentum beugt Altersarmut vor

Wohnungseigentum ist ein wichtiger Baustein zur privaten Altersvorsorge und ist auch so von der Politik gewollt. Es müssen daher alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, um die Eigentumsquote nachhaltig zu erhöhen und insbesondere Haushalte mit geringem und mittlerem Einkommen in Wohnungseigentum zu bringen.

Insbesondere in der aktuellen Niedrigzinsphase ergeben sich Chancen, um auch unteren und mittleren Einkommenschichten den Besitz von Wohneigentum zu ermöglichen. Vor dem Hintergrund unstetiger Erwerbsbiographien besteht hier großes Potenzial, um vor allem Geringverdienern zu Wohneigentum und damit auch zu einer sicheren Altersvorsorge zu verhelfen. Die Politik könnte durch geeignete, zielgruppengerechte Maßnahmen so die Eigentumsquote auch von sozial schwächeren Schichten erhöhen. Denn das größte Hindernis für Wohneigentum von Geringverdienern stellt immer noch das aufzubringende Eigenkapital dar, das bis zu 30 Prozent des endgültigen Kaufpreises beträgt.

Um das aufzubringende Eigenkapital zu verringern, könnten staatlich garantierte

Nachrangdarlehen vergeben werden, die zielgruppengerecht als Eigenkapitalersatz in die Finanzierung einfließen. Dieses Instrument sollte nichtdestotrotz mit Sicherheitsmechanismen ausgestattet sein, um eine Immobilienblase zu verhindern, was durch sehr geringe Zinskosten und lange Zinsbindungen kombiniert mit hohen Tilgungssätzen erfolgen soll. So könnten Mieter trotz einer hohen Fremdkapitalquote ihre Wohnkosten senken. Das Nachrangdarlehen soll an die bereits bestehenden sozialpolitischen Instrumente wie Wohnberechtigungsscheine und damit auch die Einkommenshöhe gekoppelt werden.

Der DDIV plädiert zudem für die Einführung einer Freizugsprämie für aktuell zur Miete wohnende Haushalte beim Neubau oder Ersterwerb einer Eigentumswohnung mit anschließender Selbstnutzung. Die Prämie würde das Eigenkapital erhöhen, wodurch auch Haushalte einen dinglich besicherten Kredit aufnehmen können, der ihnen nach den neuen Regeln der Wohnimmobilienkreditrichtlinie versagt wäre. Die Prämie sollte aber ebenfalls an Einkommensgrenzen gekoppelt sein, um zielgruppengerecht wirken zu können.

### Verbraucher sollten im Mittelpunkt stehen

Nach der langen Diskussion und dem Scheitern der steuerlichen Sonder-AfA zur Ankerbelastung des Mietwohnungsneubaus und der nachweislich wirkungslosen Mietpreisbremse muss die Politik nun gegensteuern und andere Modelle zur Förderung von bezahlbarem Wohnraum prüfen. Dabei sollten nicht nur Investoren oder Bauträger von einer Förderung profitieren, sondern das Wohnungseigentum wieder verstärkt im Fokus stehen. Im Zentrum der Überlegungen sollte daher der Verbraucher stehen, der freiwillig Altersvorsorge betreibt. ■

### wi Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Andreas Schichel, Klaus Schrader,  
Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel.: 030 82403-151  
Fax: 030 82403-159  
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Standort Hamburg:  
Hufnerstraße 28  
22083 Hamburg  
Tel.: 040 211165-32  
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:  
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249  
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446  
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Media Sales (Print/Online):  
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731  
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de  
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733  
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de  
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41  
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.  
www.mediacyber.haufe.de

Druck: Schätzl Druck & Medien GmbH & Co. KG, Donauwörth

Bezugspreis jährlich:  
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-  
andte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

## wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf [www.haufe.de](http://www.haufe.de) verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

### SERVICE

## Expo Real mobil ...

Wo finde ich die BID? Und wie komme ich dahin?  
Wen kann ich dort ansprechen?



Antworten auf diese und zahlreiche andere Fragen rund um die Aussteller auf der Expo Real liefert die App der Messe – einfach downloaden und los geht's!





GdW-Präsident Axel Gedaschko



In Reih und Glied: Präsidenten der BID-Verbände mit Staatssekretär Wolfgang D. Heckeler (DDIV), Axel Gedaschko (GdW), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Gunther Adler (BMUB), Andreas Ibel (BFW) und Jürgen Michael Schick (v. l.)

Fotos: Büro Roman Lorenz



Immobilienjournalisten im Gespräch mit Moderator Dr. Hans-Michael Brey (BBA): Michael Fabricius (DIE WELT), Andreas Remien (SZ) und Christian Hunziker (Freier Journalist) (v. l.)



Gut besucht auch in diesem Jahr – der BID-Stand in Halle B2.



Andreas Ibel, BID-Vorsitzender und BFW-Präsident, mit Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium (v. l.)



Gute Gespräche: Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, mit IVD-Geschäftsführerin Sun Jensch und IVD-Präsident Jürgen Michael Schick (v. l.)



Vom BID-Podium auf direktem Weg ins Magazin: Die Redaktion der Standzeitschrift wi Wohnungspolitische Informationen am BID-Stand.



„Autogrammstunde“ an der „Wall of Fame“



Gute Stimmung: Katharina Burkardt (GdW) und Kerstin Brümmer (BMUB) (v. l.)