

Inhalt

3 Interview: Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit hat der wi-Redaktion drei Fragen beantwortet.

5 Finanzierung: Experten aus der Immobilien- und Finanzwirtschaft diskutierten unter Moderation von GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser die Trends 2016.

8 Qualitätsstandards: Der vom Bundeswirtschaftsministerium geplante Sachkundenachweis für Makler und Verwalter wurde am Messestand der BID diskutiert.

Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: Welche Ergebnisse braucht es auf Bundesebene?

München – Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, hat am 6. Oktober 2015 mit Vertretern der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) am gemeinsamen Messestand auf der Expo Real in München diskutiert. Hendricks äußerte sich zufrieden über den Konsens, der im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen absehbar sei.



Foto: Büro Roman Lorenz

Gute Stimmung beim Bündnis: Der BID-Vorsitzende und GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks und Bau-Staatssekretär Gunther Adler (v. r.).

Die gemeinsame Arbeit trage bereits Früchte, so dass beispielsweise die soziale Wohnraumförderung bis 2019 verdoppelt werden könne, sagte Hendricks. Weitere Anreize im Bereich der steuerlichen Abschreibung für den Wohnungsneubau halte die Ministerin für notwendig, hier bleibe man in den kommenden Monaten im Dialog mit dem Bundesfinanzministerium am Ball. Hendricks gab die Zielprognose aus, den bezahlbaren Wohnungsneubau noch in dieser Legislaturperiode voranzubringen.

„Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen. Dafür setzen sich die Mitgliedsverbände der BID gemeinsam mit ihren Partnern im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen engagiert ein“, erklärte **Axel Gedaschko**, BID-Vorsitzender und GdW-Präsident. „Um dies leisten zu können, müssen die Bedingungen für den Wohnungsneubau schnell verbessert werden. Deshalb begrüßen wir die Absicht der Bundesregierung, die Mittel für die soziale Wohnraumförderung zu

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Zahl der Wohnungslosen steigt

Einschätzungen der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe zufolge, ist die Zahl der Wohnungslosen in Deutschland zwischen 2012 und 2014 um 18 Prozent gestiegen. Der *Tagesspiegel* berichtete am 6. Oktober 2015, dass dies ein neuer Höchststand sei. Thomas Specht, Geschäftsführer der Wohnungslosenhilfe, plädiert für Änderungen der wohnungs- und sozialpolitischen Rahmenbedingungen. (wi)

Wohnmieten steigen nicht mehr signifikant an

Das Wirtschaftsforschungsinstitut empirica geht in seinem Immobilienpreisindex für das dritte Quartal 2015 davon aus, dass es selbst in Top-Städten kaum noch Zuwachs bei Wohnmieten gibt. Der Indexwert für den Kauf von Eigentumswohnungen hingegen ist im Vergleich zum letzten Quartal um 1,6 Prozent gestiegen. Die Angebots-Mietpreise blieben in diesem Zeitraum dagegen unverändert. (wi)

Zusätzliche Wohnheimplätze gefordert

Das Deutsche Studentenwerk kritisiert, dass bezahlbarer Wohnraum für Studenten immer knapper wird. Kurz vor Beginn des neuen Wintersemesters fehlten rund 25.000. Dafür müsse vom Staat 800 Millionen Euro Unterstützung kommen. In 39 der 87 Unistädte mit mehr als 5.000 Studenten sei die Wohnsituation angespannt. Besonders betroffen sind Jena, Tübingen und Freiburg. (wi)

Thema Flüchtlingsunterbringung dominiert Gewerbeimmobilienmesse

München – Ein „internationaler Frühschoppen“ mit mindestens zwei journalistischen „Urgesteinen“ – so startete die mittlerweile traditionelle Journalistenrunde zum Auftakt des Expo-Montags am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Das Thema Flüchtlinge und das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen gaben auch hier den Ton der Diskussion zwischen vier renommierten Immobilien-Journalisten an.

Das Bündnis gerate zeitlich so langsam unter Zugzwang, bis Ende 2015 müssten Lösungen auf den Tisch, stellte Moderator **Steffen Uttich**, Leiter Fondsmanagement bei der BEOS AG und Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Marketing und Öffentlichkeitsarbeit – sowie zuvor 20 Jahre lang Journalist unter anderem bei der FAZ –, gleich zu Beginn der Runde klar. **Michael Fabricius** von DIE WELT/N24 zeigte sich angesichts konkreter Ergebnisse „sehr pessimistisch“. Er glaube beim Bündnis nicht an wirksame Lösungen, zumal die Thematik des bezahlbaren Bauens derzeit vom Thema Flüchtlingsunterbringung komplett überlagert werde. Der „Flaschenhals“ für bezahlbaren Wohnungsbau seien aus seiner Sicht die Grundstücksvergabe sowie notwendige Änderungen beim Baurecht. Auch **Christian Hunziker**, freier Journalist, äußerte sich bezüglich bevorstehender Bündnis-Resultate „skeptisch“. Dieses Bündnis würde seiner Meinung nach viel besser auf kommunaler Ebene statt auf Bundesebene funktionieren. Bei **Andreas Remien** von der Süddeutschen Zeitung läuten allein beim Begriff „Bündnis“ schon die „Alarmlöcher“. Ähnlich wie bei den zahlreichen „Gipfeln“ glaube er hier nicht an einen positiven Ausgang. Auch er halte aber die Kommunen für den „Schlüssel“ beim Thema Flüchtlingsunterbringung, diese müssten besser finanziell ausgestattet werden. Allein **Michael Psotta**, seit 30 Jahren Journalist bei der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ), zeigte sich optimistisch, dass sich bis Ende des Jahres doch einige Rahmenbedingungen ändern ließen. Bei der Frage, wie man beim Thema Flücht-

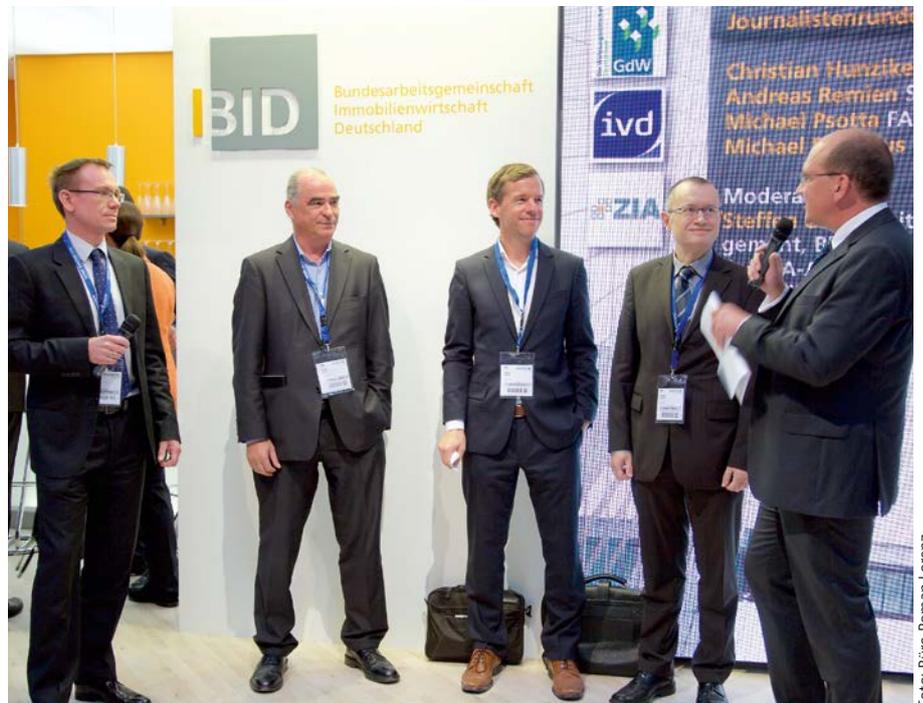


Foto: Büro Roman Lorenz

Journalistenrunde: Michael Fabricius (DIE WELT/N24), Michael Psotta (FAZ), Andreas Remien (SZ), Christian Hunziker (Freier Journalist) und Moderator Steffen Uttich (BEOS AG)

lingsunterbringung kommunizieren sollte, betonte Fabricius, die Immobilienwirtschaft müsse hier „überaus vorsichtig“ vorgehen – gerade beim Thema Beschlagnehmung. Auch Psotta unterstrich, dass die Branche gerade angesichts von lauten Kommunikatoren aus der rechten oder auch linken Ecke, auf einem schmalen Grad wandern müsse. Hunziker hob hervor, dass die Wohnungsunternehmen angesichts der großen Herausforderung bereits viel leisteten und dabei sehr verantwortungsbewusst han-

delten. Gerade weil es auch um Steuer-gelder gehe, müssten Wohnungs- und Immobilienunternehmen unbedingt vorab konkret kommunizieren, wie ihre Pläne beim Wohnungsbau und insbesondere bei den damit verbundenen Kosten aussehen. Einig waren sich die Immobilien-Journalisten darin, dass das Thema Flüchtlinge die diesjährige Expo dominiere – und dass es, anders als in den vergangenen Jahren, auf einer Gewerbeimmobilienmesse vor allem um Wohnungsbau gehe. (schi) ■

Fortsetzung von Seite 1

verdoppeln. Hier kommt es nun darauf an, diese Förderung über Zuschüsse auszugestalten, damit sie möglichst effektiv nutzbar ist. Andererseits müssen aber auch Baugenehmigungen beschleunigt und Steuerspiralen – beispielsweise bei der Grunderwerbsteuer – gestoppt werden.“

„Die Baukostensenkungskommission hat herausgearbeitet, dass der derzeitige Werteverzehr nicht den Abschreibungssätzen entspricht“, so BFW-Präsident **Andreas Ibel**. „Eine AfA von mindestens drei Prozent wird von den Teilnehmern als angemessen erachtet. Darüber hinaus empfiehlt die Kommission, eine verpflichtende Fol-

gekostenabschätzung für alle Entwürfe von Gesetzen, Verordnungen und Normen einzuführen. Denn die stetigen Revisionen bei den Schall- und Brandschutzanforderungen, der EnEV, Statik und dem Bauvertragsrecht verkürzen nicht nur die Lebensdauer der technischen Ausstattung, sondern treiben auch die Kosten in die Höhe.“

„Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist erfolgserprobt. Das zeigt sich seit vier Jahren in Hamburg, wo diese Form der Zusammenarbeit geradezu erfunden wurde IVD-Präsident **Jürgen Michael Schick**. „Durch den dauerhaften Dialog zwischen Politik, Kommunen und Wohnungswirt-

schaft wurden Lösungsansätze gefunden, den Wohnungsneubau zu vervielfältigen. Intelligente Fördermittel konnten gemeinsam entwickelt werden, um so den Wohnungsbestand kostengünstig energetisch zu sanieren. Auf Bundesebene wurden nun ebenfalls die ersten Ergebnisse dafür gesetzt. In einem Jahr intensiver Zusammenarbeit wurden alle Stellschrauben überdacht und wesentliche Potentiale für ein schnelleres und effizienteres Bauen von bezahlbarem Wohnen erarbeitet. Nun geht es darum, gemeinsame Ziele zu definieren, diese umzusetzen und zu evaluieren. Wenn wir erfolgreich sein wollen, dann muss das Bündnis auf Bundesebene ernsthaft und konsequent fortgeführt werden.“ (schi) ■

DREI FRAGEN AN ...

Dr. Barbara Hendricks (SPD)
 Bundesministerin für
 Umwelt, Naturschutz,
 Bau und Reaktorsicherheit



Foto: BMUB / Harald Franzen

Die Bundesbauministerin hat am Messe-Dienstag mit den Präsidenten der Verbände in der BID diskutiert. Ihr Ministerium war mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ in diesem Jahr erstmals am Stand der BID bei der Expo Real vertreten. Der wi hat die Ministerin drei Fragen beantwortet.

wi: Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen existiert seit etwas mehr als einem Jahr. Wie bewerten Sie die bislang erzielten Arbeitsergebnisse?

Hendricks: Die Bündnispartner sind sich einig: Wir müssen den Bau bezahlbaren Wohnraums für alle generell erleichtern. Das Bündnis wird noch in diesem Jahr Vorschläge machen, wie wir – also Bund, Länder und Kommunen, Vermieter, Immobilien- und Bauwirtschaft – den Neubau von Wohnungen steigern können. Ohne den Ergebnissen vorzugreifen ist jetzt schon klar, dass wir an verschiedenen Stellschrauben drehen müssen: bei der Ausweisung von Bauland etwa – an vielen Orten ein ganz großer Engpass –, bei den Investitionen und bei Normen und Standards, die unnötige Kosten verursachen im Verhältnis zum angestrebten Nutzen – ein sensibles Thema. Viele Akteure schlagen höhere Abschreibungsätze und steuerliche Anreize vor. Aber auch mehr Akzeptanz für Neubau ist wichtig, denn manchmal scheitern Wohnbauprojekte an Bürgerprotesten. Alle Vorschläge sollen in ein Aktionsprogramm münden, das ich mit den Partnern im März 2016 anlässlich des Abschlussforums zum „Bündnis für bezahlbares

Wohnen und Bauen“ vorstellen will.

Deutschland hat es in diesem Jahr mit einem enormen Zustrom von Flüchtlingen und Zuwanderern zu tun. Werden die von Bund, Ländern und Kommunen getroffenen Vereinbarungen ausreichen, um die Menschen angemessen unterzubringen und zu integrieren? Wo sehen Sie Defizite?

Hendricks: Mein Ministerium und die gesamte Bundesregierung arbeiten unter Hochdruck an Antworten auf diese Frage. Fest steht: Länder und Kommunen spielen eine zentrale Rolle. Denn wir müssen diejenigen, die als Flüchtlinge und Asylbewerber anerkannt werden, schnell und gut in unsere Gesellschaft integrieren. Wir können stolz sein, dass sich unsere Gesellschaft als offen, respektvoll und gastfreundlich bewiesen hat. Diese enorme Integrationsleistung wird vor allem in unseren Städten geschehen. Und darauf müssen die Städte vorbereitet sein. Deswegen ist es wichtig, dass sich keine Flüchtlingssiedlungen bilden, die vom Rest der Gesellschaft abgekapselt sind. Wir müssen auch vermeiden, dass zwischen denen, die bereits hier leben, und denen, die neu hinzukommen, eine Konkurrenz um knappen Wohnraum entsteht. Was wir jetzt brauchen, ist bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen mit kleinem oder mittlerem Einkommen.

Bisher waren wir davon ausgegangen, dass wir in den kommenden Jahren 272.000 neue Wohnungen pro Jahr brauchen. Das wird in der aktuellen Situation nicht ausreichen. Wir werden mindestens 350.000 Wohnungen pro Jahr benötigen. Dafür brauchen wir eine Renaissance des sozialen Wohnungsbaus. Dafür wird der Bund in den kommenden vier Jahren insgesamt zwei Milliarden Euro zusätzlich in den sozialen

Wohnungsbau investieren.

Wachstumsregionen mit Wohnungsknappheit und Schrumpfungsbereichen mit Leerstand prägen aktuell den deutschen Wohnungsmarkt. In welchen Bereichen will die Bundesregierung ein größeres Engagement zeigen? Welche Maßnahmen wollen Sie als Bundesbauministerin auf den Weg bringen?

Hendricks: Gefragt sind sowohl Lösungen für Wachstumsregionen als auch für Regionen mit abnehmender Bevölkerung. Städte und Gemeinden, die von Schrumpfung betroffen sind, müssen schwierige Aufgaben meistern: Gebäude und Wohnungen stehen leer, Schulen gehen die Schüler aus, Infrastruktureinrichtungen sind nicht mehr ausgelastet. Wir helfen den Städten und Gemeinden mit den Programmen Stadtumbau Ost und West. Aktuell werden die beiden Stadtumbauprogramme evaluiert. Es ist schon jetzt absehbar, dass in vielen Regionen die Städte weitere Einwohner verlieren werden. Der Stadtumbau bleibt deshalb eine wichtige Aufgabe, den wir auch mit unseren Programmen „Kleinere Städte und Gemeinden“ und „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ begleiten und unterstützen. Für die Wachstumsregionen habe ich Vorschläge für nachhaltige Investitionsanreize für den Wohnungsneubau gemacht. Mir geht es um eine verstärkte Förderung des sozialen Wohnungsneubaus, den wir wie schon gesagt in den kommenden vier Jahren mit zwei Milliarden Euro zusätzlich unterstützen. Das muss jetzt von den Ländern zielgerichtet auch wirklich in den Wohnungsbau investiert werden. Darüber hinaus brauchen wir bessere Abschreibungsmöglichkeiten in angespannten Wohnungsmärkten. Dazu sind wir derzeit in Gesprächen mit dem Finanzminister und den Ländern. ■



Der BID-Vorsitzende und GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Barbara Ettinger-Brinckmann (Bundesarchitektenkammer) und Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (v. r.)

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft: Chance oder Risiko?

München – Die Digitalisierung wird den Alltag ändern. Das gilt für unser privates Leben, für die Wirtschaft, für Produkte und für Prozesse – auch und gerade in der Immobilienwirtschaft. Umso eindringlicher war der Appell, den Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, am 5. Oktober 2015 auf der Expo Real am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) formulierte.



Foto: Büro Roman Lorenz

EU-Kommissar Günther Oettinger fordert eine europäische Kultur der Datensicherheit, einen EU-Standard gegen Hacking und einen grenzüberschreitenden Netzausbau.

„Wir können den Wandel nicht aufhalten, aber mitgestalten“, so **Günther Oettinger**. „Das gelingt aber nur, wenn wir eine europäische Strategie haben. Dazu gehört ein digitaler Binnenmarkt, statt wie bisher 28 fragmentierte Netze oder 28 verschiedene Regeln für Datenschutz. Nötig sind eine europäische Kultur der Datensicherheit, ein europäischer Standard gegen Hacking und ein Netzausbau, der sich nicht an Landesgrenzen orientiert.“

Entlang dieser These entspann sich eine spannende Diskussion zwischen Oettinger und den Präsidenten der Immobilienverbände GdW, BfW, IVD und ZIA. Schnell kam man dabei vom Großen und Ganzen zu ganz konkreten Fragen für die Branche:

Was ist Mode, was wird bleiben? Was kostet Digitalisierung im Alltag, und was ist sie der Gesellschaft wert?

Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, betonte das enorme Potenzial für innovativeres, vernetztes und damit zukunftsfähiges Wohnen, aber warnte auch: „Innovative Haustechnik muss bezahlbar sein, denn ansonsten kann sie nur einem kleinen Teil der Bevölkerung dienen, der sich kostspielige Ausstattung auch leisten kann. Der effektive Nutzen smarter Technik muss im Zentrum stehen. Nicht alles, was technisch machbar ist, ist für den Mieter auch sinnvoll.“

Ähnlich argumentierte **Andreas Ibel**, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFGW). Natürlich stelle die Digitalisierung die Immobilienbranche vor große Herausforderungen. Unternehmen müssen differenzieren: „Was sind nur kurzfristige digitale Trends, und was bietet langfristige Chancen, in die es sich zu investieren lohnt?“ Dabei müsse jedes Unternehmen für sich selbst herausfinden, wie weit es sich von seinem Kerngeschäft entfernen und zum Beispiel in ihren Gebäuden erhobene Daten Dritten überlassen oder selbst nutzen will.

Enorme Chancen in der Digitalisierung

sieht auch der Präsident des Immobilienverbandes IVD, **Jürgen Michael Schick**: „Die Innovationsdichte ist so hoch wie nie. Beinahe täglich kommen kreative Lösungen für die Immobiliensuche auf den Markt, sei es der Einsatz von Geodaten, Kundenwuhngesuche in Echtzeitaktualisierungen oder digitale Wege für ein modernes Zusammenleben und Arbeiten. Das digitale Wohnen bietet zahlreiche Möglichkeiten, am Ende bleibt aber die Frage nach dem Machbaren. Besonders die Kommunen müssen an Strategien arbeiten, um die wirtschaftliche Entwicklung zu forcieren und damit den Standortwettbewerb zu sichern.“

Klar wurde, dass Digitalisierung der wichtigste Wachstumstreiber der letzten Jahre war – und auch morgen bleiben wird. Etwas Wasser goss aber doch Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), in den Wein: „Bei aller Euphorie über digitale Chancen müssen wir sehen, dass sich in manchen Bereichen die ‚Offline-Welt‘ zunehmend schwer tut. Für den stationären Einzelhandel – mit Regulierung der Öffnungszeiten und der Sortimentslisten – ist es nicht gerade leicht, mit 24/7 Online-Shops mithalten. Wir brauchen deshalb nicht nur einen digitalen Binnenmarkt, sondern auch eine Politik, die ‚Waffengleichheit‘ zumindest ermöglicht.“

(prü/schi) ■

Die Zukunft der nachhaltigen und energieeffizienten Gesellschaft

München – Nachhaltigkeit mag ein inflationär genutztes Wort sein. Für die Immobilien- und Wohnungswirtschaft ist es jedoch weit mehr als eine Phrase, da Investitionen in Immobilien auf Langfristigkeit ausgerichtet sind. Die Lebenszykluskosten sind somit schon immer eine entscheidende betriebswirtschaftliche Größe. Das war auch auf der Expo Real in einer Diskussionsrunde am 6. Oktober 2015 am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) Thema.



Foto: Büro Roman Lorenz

Talk zum Thema Nachhaltigkeit: Stefan Preidt (Vattenfall), Ingeborg Esser (GdW), Maren Kern (BBU) und Moderatorin Ulrike Silberberg (DW)

„Unternehmen sollten Nachhaltigkeit als Thema strategisch wahrnehmen und umzusetzen“, empfiehlt **Werner Knips**, Managing Partner von Heidrick & Struggles und Mitglied im ZIA-Nachhaltigkeitsrat. „So können Unternehmen Wettbewerbsvorteile sichern und die Lizenz zum Handeln behalten.“ Hierfür gelte es, in die richtigen Köpfe, Prozesse und Strukturen zu investieren, da sich die Branche weiter professionalisieren und Verantwortung für die Gesellschaft übernehmen müsse.

Auch **Maren Kern**, Vorstand des Verbandes

Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), betont: „Nachhaltig ist, was langfristig bezahlbar ist. Das gilt vor allem auch für das Wohnen. Die immer höheren energetischen Standards führen aber auch zu immer höheren Bau- und damit Wohnkosten.“ Der Schlüssel zum nachhaltigen Wohnen, so Kern, liege deshalb mehr denn je in einer effizienten, ressourcenschonenden und günstigen Energieerzeugung statt in einer immer dickeren Dämmung.

Gerdjan Hoefman, Geschäftsführer der
Weiter auf Seite 5 ➡

Finanzierungstrends 2016: Fin-Techs, Warranty & Indemnity, Zinsentwicklung

München – Wohnungswirtschaftliche Investitionen sind stets mit sehr großen Investitionsvolumina verknüpft. Diese werden mit Eigenkapital sowie mit komplementären Fremdmitteln finanziert. Welche Finanzierungstrends sich dabei im kommenden Jahr abzeichnen werden, wurde auf der Expo Real am 5. Oktober 2015 am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) diskutiert.

„Der Schwerpunkt der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Finanzierungen liegt derzeit in Deutschland nach wie vor bei den klassischen, langfristigen, grundpfandrechtlich gesicherten Krediten. Gleichzeitig werden über die Regulierungen in Basel und Brüssel die Rahmenbedingungen für diese Kredite immer schwieriger“, so Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Moderatorin der Diskussionsrunde.

Es stelle sich also die Frage, ob Alternativen zur klassischen Bankenfinanzierung in der Zukunft auch für den Bereich der Immobilienfinanzierung an Bedeutung gewinnen.

Für **Jost Paffrath**, Vice President Key Account Management bei Immobilien-Scout24, gehört die Zukunft den Fin-Techs. Allein 2014 habe sich die Anzahl deutscher Fin-Tech-Start-Ups mehr als vervierfacht, so Paffrath: „Woche für Woche fordern neue Gründer mit innovativen Technologien die etablierten Player heraus – auch im Bereich der Immobilienfinanzierung. Für das klassische Bankgeschäft ist das Segen und Fluch zugleich: Einerseits ist die Innovationskraft hoch, auf der anderen Seite steigt der Wettbewerbsdruck.“

Prof. Dr. **Markus Knüfermann**, Fachgebiet Volkswirtschaftslehre in der EBZ Business School, sieht in Fin-Techs eine zunehmende Bedrohung für das Geschäftsmodell von Kreditinstituten: „Heute sind besicherte Darlehen in ihrem Fokus, und morgen? Wohnungsunternehmen sind gut beraten, ihre Verhandlungsposition zu stärken und sich mit einem Anteil ihres Kreditportfolios von Geschäftsbanken unabhängig zu finanzieren.“



Finanzierungstrends 2016 – am Mikrofon GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser

Thomas Holle, Head of M&A Business Solutions der Mesterheide GmbH, setzt auf Warranty & Indemnity-Versicherungen als Finanzierungstrend für das kommende Jahr: „Eine Versicherungslösung reduziert gebundene finanzielle Mittel und setzt diese für andere Investments frei“, so Holle. „Sie bietet eine innovative und attraktive Alternative zu den traditionellen Sicherungsinstrumenten wie Treuhandkonto, Kaufpreistrückbehalt beziehungsweise Bankgarantie.“

Als Branche, die in hohem Maße auf Fremdkapital angewiesen ist, stelle sich für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft natürlich immer wieder auch die Frage, wie lange die aktuelle Niedrigzinsphase noch anhält, so Ingeborg Esser.

Für **Frank M. Mühlbauer**, Vorstandsvorsitzender der WL BANK, werden künftige Finanzierungstrends entscheidend von der

Zinsentwicklung bestimmt: „Diese wiederum hängt zunehmend von der internationalen Geldpolitik und deren Interessen ab“, so Mühlbauer. Auch die regionalen Ausprägungen des Immobilienmarktes hätten Einfluss auf die Finanzierungstrends. Vorbehaltlich dieser Einschränkungen sieht Mühlbauer jedoch langfristige Zinsbindungsfristen als einen Schwerpunkt in der Baufinanzierung, solange das Zinsniveau nicht signifikant steigt.

Auch **Hans Peter Trampe**, Vorstand der Dr. Klein & Co. AG, sieht die Sicherung des gegenwärtigen Zinsniveaus als einen entscheidenden Faktor an: „Der nach dem jüngsten Zinsanstieg im Frühjahr zu beobachtende Wiedereinstieg von Versicherungsgesellschaften in die Immobilienfinanzierung ermöglicht hierfür ein spannendes Angebot mit langen bereitstellungszinsfreien Zeiträumen.“

(hop/schi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 4

Vattenfall Real Estate Energy Sales GmbH, sieht hier vor allem die nachhaltige Verknüpfung von erneuerbaren und konventionellen Energien als zentral an: „Einen unverzichtbaren Beitrag leistet dazu die umweltfreundliche Kraft-Wärme-Kopplung als volkswirtschaftlich effizienteste, ökologischste und für Verbraucher günstigste Lösung in Ballungsräumen“. Damit sei sie das zentrale Bindeglied zwischen Klimaschutz und Versorgungssicherheit in

einem zunehmend erneuerbaren Energiesystem.

Wie gelebte Nachhaltigkeit im Wohnungsbau dokumentiert und sichtbar gemacht werden kann, beschreibt die Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Vorstandsvorsitzende des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh), **Ingeborg Esser**: „Das Thema Nachhaltigkeit zeigt

sich in der öffentlichen Kommunikation der Wohnungsunternehmen gegenüber ihren Stakeholdern in zwei Ausprägungen: Einmal bei der Zertifizierung neuer Wohngebäude und zum anderen bei der Nachhaltigkeitsberichterstattung.“ Für beide Bereiche hat der GdW Instrumente entwickelt, das NaWoh-Siegel und die wohnungswirtschaftliche Branchenergänzung des Deutschen Nachhaltigkeitskodex, die den Wohnungsunternehmen zur Verfügung stehen.“

(hop/schi) ■



Der BID-Stand am Morgen...



GdW-Pressesprecherin Katharina Burkardt mit Franz-Bernd Große-Wilde, Vorstand der Spar- und Bauverein eG Dortmund und GdW-Verbandsratsvorsitzender (rechts), und Vorstandsreferent Sven Glocker



Gute Stimmung: Melanie Sellin (GdW) und Thomas Ellis (TravelCheck)



Achim Reif (vdp), GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht und GdW-Pressesprecherin Katharina Burkardt



Axel Gedaschko mit Michael Groß, wohnungs- und baupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion



An der „Wall of Fame“: Thomas Ellis (Travel-Check)



„Spontaner Stargast“: Die sehens- und hörens- und wertige Mundharmonika-Einlage von Expo-Besucher Eberhard Meßmer gehört seit drei Jahren sozusagen schon zum BID-Standpartyprogramm. Meßmer betreibt ein Ingenieurbüro für angewandte Geodäsie, Photogrammetrie und Geoinformatik in Stuttgart-Schwaikheim - und hat bei der Expo Real 2013 zum ersten Mal „wie aus dem Nichts“ die Standparty-Band Benny & Joyce mit seinem virtuosen Einsatz unterstützt. Seitdem gehört er jedes Jahr zu den Standgästen am Abend.



Im Gespräch: Axel Gedaschko, BID-Vorsitzender und GdW-Präsident



Pressesprecher unter sich: Katharina Burkard (GdW) und Dr. David Eberhart (BBU)



Auch ohne Aufzug im Obergeschoss des BID-Standes: Dana Marquardt vom Aufzugsanlagen- und Fahrtreppenhersteller KONE



Bei Gespräch: GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht



„Standmeister“ unter sich – wie immer unter der freundlichen Leitung von Joachim Eckert (GdW; vorne rechts)



Bei der Verleihung des „Immobilien Marketing Award“



Schick am Revers: Axel Gedaschko (BID/GdW) mit Xaver Kroner, Verbandsdirektor des VdW Bayern



„Bad in der Menge“: Die Bundesbauministerin am BID-Stand



Talk zum Thema Nachhaltigkeit: Stefan Preidt (Vattenfall), Ingeborg Esser (GdW), Maren Kern (BBU) und Moderatorin Ulrike Silberberg (DW)

Fotos: Büro Roman Lorenz

Qualitätsstandards für Makler und Verwalter – Immobilienwirtschaft sieht Optimierungsbedarf bei Sachkundenachweis

München – Das Bundeswirtschaftsministerium hat im Sommer 2015 einen Gesetzesentwurf für einen Sachkundenachweis vorgelegt. Der Entwurf sieht eine Änderung der Gewerbeordnung vor, in der neue Voraussetzungen für die Berufszulassung für Immobilienmakler und Wohnungseigentumsverwalter festgeschrieben werden sollen. Die Immobilienwirtschaft begrüßt den Gesetzesentwurf als Möglichkeit die Qualitätsstandards für die Branche zu erhöhen, sieht aber einen Nachbesserungsbedarf. Wie der Sachkundenachweis optimiert werden sollte, darüber diskutierten am 5. Oktober 2015 auf der Expo Real am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) Experten aus der Immobilienbranche.

„Dass nach über 90 Jahren Forderung der Einführung eines Sach- und Fachkundenachweis unsererseits nunmehr überhaupt ein Gesetzesentwurf des Bundeswirtschaftsministeriums vorliegt, sehen wir als Meilenstein für die Branche und das Ansehen der Berufe“, kommentiert **Sun Jensch**, Bundesgeschäftsführerin des Immobilienverbands IVD, den vorliegenden Gesetzesentwurf. „Damit wird der Verbraucherschutz klar gestärkt. Allerdings hätten wir uns gewünscht, dass die Qualitätsanforderungen noch weitergehen“, so Jensch. Dazu gehört die Anerkennung der Qualifikationen. „Als IVD erwarten wir mindestens das Niveau des Ausbildungsberufs zum Immobilienkaufmann/-frau als Berufszulassungsvoraussetzung“, so Jensch. „Nur so kann gewährleistet werden, dass ein gutes Basiswissen vorhanden ist.“

Höhere Qualität nur durch Bildung

Auch die Bildungsexperten aus der Immobilienbranche begrüßen die Einführung von Qualitätskriterien für die Berufszulassung, warnen aber vor zu geringen Anforderungen. „Ein Sach- und Fachkundenachweis ersetzt keine qualifizierte Berufsausbildung. Aber er definiert immerhin einen Mindeststandard. Es ist ein richtiger und wichtiger Schritt, der jedoch nicht ausreichen wird“,

zeigt sich **Klaus Leuchtmann**, Vorstandsvorsitzender des Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ), skeptisch. In eine ähnliche Richtung argumentiert auch **Peter Graf**, Geschäftsführer der Deutschen Immobilienakademie (DIA). Zentrales Thema für ihn sind die Vergleichbarkeit der Qualifizierungsnachweise und eine europaweite Geltung, denn: „Einen Sachkundenachweis zum ‚Schein‘ braucht Deutschland nicht. Wenn der Ruf der Branche sich verbessern soll, bedarf es Qualität mit Nachhaltigkeit, die nur durch permanente Fortbildung gewährleistet werden kann.“

Beschränkung auf Makler und WEG-Verwalter ist zu wenig

Ein zentraler Kritikpunkt, der allgemein geteilt wird, ist, dass für Mietverwalter kein Sach- und Fachkundenachweis gefordert werden soll. „Eine Ungleichbehandlung von WEG- und Mietverwaltern ist weltfremd und gibt nicht die Realität der deutschen Immobilienverwaltungs-Dienstleistung wieder“, kritisiert **Michael Wintzer**, Geschäftsführer der Bayerischen Immobilien Management GmbH, den Gesetzesentwurf. In dieselbe Richtung stößt auch **Martin Häublein**, Professor für Wohn- und Immobilienrecht an der Universität Innsbruck: „Eine Beschrän-

kung auf Wohnungseigentumsverwalter ist abzulehnen, der Immobilienverwalter ist einheitliches Berufsbild.“ Zusätzlich fordert Häublein laufende Qualifizierungsmaßnahmen durchzuführen. „Neben dem Zugang zum Beruf sollte auch die weitere Ausübung reguliert und Fortbildungen vorgeschrieben werden.“

Ausnahmeregelung für erfahrene Verwalter verschärfen

Auch der Berufsverband DDIV (Dachverband Deutscher Immobilienverwalter), begrüßt den Gesetzesentwurf. Er spricht sich ebenfalls für eine Weiterbildungspflicht aus. Denn für die Bewältigung gesellschaftlicher Herausforderungen wie Energiewende, demografischer Wandel und Digitalisierung sind dauerhaft ausreichendes und stets aktuelles Fachwissen von Nöten. Zugleich plädiert der DDIV dafür, die Ausnahmeregelung für erfahrene Verwalter von sechs auf mindestens 10 Jahre zu verschärfen. DDIV-Geschäftsführer **Martin Kaßler** begründet dies damit, dass „erst nach 10 Jahren erkennbar ist, ob der Verwalter seine Tätigkeit zuverlässig ausgeführt hat, die Immobilien ordnungs- und sachgemäß verwaltet und Fachkenntnisse in der Praxis angewendet wurden.“ (bes/schi) ■

AUS-, FORT- UND WEITERBILDUNG

Personalentwicklung legt die Grundsteine für die Zukunft der Branche

München – Bei der Gesprächsrunde zur Aus- und Fortbildung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf der Expo Real am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) diskutierten die Teilnehmer am 7. Oktober 2015 über Personalentwicklung und wissenschaftliche Studien. Zum Vergleich von Forschung und Praxis haben die Experten der wi ihre Standpunkte dargelegt.

Qualifizierte Mitarbeiter unterstützen mit ihren Kompetenzen die Branche dabei, ihrer gesellschaftlichen Bedeutung nachzukommen. Sie entwickeln innovative Ideen für Entwicklungen, wie den Flüchtlingszustrom oder den demografischen Wandel. Weil sie Garanten für den Unternehmenserfolg sind, ist Personalentwicklung für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wichtig, so waren sich alle Gesprächsteilnehmer der Diskussionsrunde unter Moderation von **Ulrike Sil-**

berberg, Chefredakteurin des Fachmagazins DW – Die Wohnungswirtschaft, einig. „Das Thema ist umfangreich. Es beinhaltet die Sicherung der notwendigen Anzahl an Fach- und Führungskräften, die Nachwuchsförderung und –folgeplanung, das Aufzeigen von Entwicklungsmöglichkeiten, die Mitarbeiterbindung, spezifische Erstausbildung sowie Fort- und Weiterbildung der Mitarbeiter“, erklärte **Michaela Meise-Schmidt**, Personalleitung der B&O Gruppe.

Eine wissenschaftliche Auswertung in Form von Studien ist notwendig, um Erkenntnisse über den aktuellen Stand und die zukünftige Entwicklung gewinnen und ausgehend von dem Wissen handeln zu können. Beispielsweise kann die Feststellung, dass Mitarbeiter Wert auf Weiterbildungsmöglichkeiten legen, von den Arbeitgebern dazu genutzt werden, auf die Wünsche einzugehen und sich so als attraktiver Arbeitgeber zu positionieren. „Unsere Marktstudie

Weiter auf Seite 9 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 8

liefert wichtige Informationen zur Standortbestimmung der Branche. Sie ist für uns ebenfalls ein wichtiges Instrument, um den Bedarf und die Wünsche der Unternehmen hinsichtlich der beruflichen Aus- und Weiterbildungsangebote zu ermitteln“, sagte **Klaus Leuchtmann**, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Doch welche Ansprüche haben die jungen Menschen und Berufsanfänger, die häufig als „Generation Y“ betitelt werden? Dr. **Thomas Beyerle**, Head of CS und Research der IVG Immobilien AG, appellierte für eine Spezifizierung: „Zu heterogen sind die Anforderungen und Ziele junger Studierender an die Unternehmen, um diese unter einem Branding zusammenzufassen. Zwar treffen Merkmale wie eine bessere Ausbildung, eine höhere Freizeitorientierung und eine zunehmende räumliche wie zeitliche Mobilität bzw. Flexibilität in Teilen zu, jedoch konnten auch Unterschiede zwischen den verschiedenen Altersklassen innerhalb der Generation Y herausgearbeitet werden.“

Bezüglich der Fähigkeiten, die die Branche von den Mitarbeitern fordert, vertrat Prof. Dr. **Marco Wölfle**, wissenschaftlicher Leiter DIA/ CRES, eine kontroverse These: „Methoden- und Sozialkompetenzen sind mittlerweile in jedem vernünftigen Studiengang integriert und können daher kaum noch als Besonderheit oder Wettbewerbsvorteil gelten. Es kommt darauf an, mit fundiertem und umfangreichem Wissen auf die verschiedenartigen Herausforderungen in der Praxis vorbereitet zu sein.“

Holger Hentschel, Vorstandsmitglied der LEG Immobilien AG, berichtete aus der Praxis: „Einsatzbereitschaft, gute Arbeitsergebnisse in Hinblick auf Selbstorganisation, Effizienz und Qualität sowie die Fähigkeit zur kommunikativen und kundenorientierten Zusammenarbeit im sind wichtige Eigenschaften. Grundsätzlich sind Lern- und Veränderungsbereitschaft Schlüsselkompetenzen, die alle Mitarbeiter und Führungskräfte unseres Unternehmens mitbringen. Der rein fachliche Kompetenzbereich macht nur ein Viertel der zu erfüllenden Gesamtanforderungen aus, die wir an unserer Mitarbeiter stellen. Fachwissen hat innerhalb der Branche eine bestimmte Halbwertszeit.“

Dem stimmte Klaus Leuchtmann zu und erläuterte: „Die Entwicklungen innerhalb der Branche laufen in einer solchen Schnelligkeit ab, dass eine stetige Wissensauffrischung notwendig ist. Ob Berufsschüler oder bereits Berufstätige – wir geben unseren Bildungsteilnehmern die Kompetenzen an die Hand, mit denen sie erfolgreiche Karrieren in der Branche beschreiten können. Unsere Studienabsolventen sind keineswegs mit 26 Jahren Führungskräfte. Auch sie brauchen noch Lebens- und Berufserfahrung. Und in diesem Punkt schließt sich der Kreis: Personalentwicklung ist ein kontinuierlicher und nachhaltiger Prozess, der das lebenslange Lernen beinhaltet. Es gilt das Potenzial begabter Mitarbeiter bestmöglich auszunutzen, Fachwissen zu erneuern und erweitern und Spezialwissen im Betrieb zu halten, auch wenn Mitarbeiter in den Ruhestand gehen. Der Stand der Dinge sollte im Unternehmen regelmäßig überprüft werden.“ (dan/schi) ■

IMPRESSUM

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
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte 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

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Zinsentwicklung bis 06.10.2015
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Konditionen am 06.10.2015 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

| Zinsbindung | Sollzins | effektiv |
|-------------|----------|------------|
| 30 Jahre* | 2,19% | 2,21% p.a. |
| 20 Jahre | 2,03% | 2,05% p.a. |
| 10 Jahre | 1,45% | 1,46% p.a. |

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf
wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60% Darlehensbetrag;
> 250 TEUR/Objekt, Auszahlung: 100%,
Tilgung: 2,00% p. a. (*Volltilger), 3 Monate
bereitstellungszinsfrei, keine Gutachterkosten
oder Bearbeitungsgebühren

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **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** 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.



Fotos: Büro Roman Lorenz

EU-Kommissar Günther Oettinger am BID-Stand



Der wohnungs- und baupolitische Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion Michael Groß (Mitte) im Gespräch mit Axel Gedaschko, BID-Vorsitzender und GdW-Präsident (links)



Gut vorbereitet: Die Bundesbauministerin und der BID-Vorsitzende



Staatsekretäre (fast) unter sich: Florian Pronold und Gunther Adler (BMUB; v. r.)



NRW in München: Der BID-Vorsitzende und GdW-Präsident Axel Gedaschko mit NRW-Bau-minister Michael Groschek (SPD) und Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen (v. l.)



Berlin in München: Der Stadtentwicklungs-senator der Bundeshauptstadt, Andreas Geisel, mit Axel Gedaschko (BID/GdW) und Maren Kern (BBU)



Gefragt: Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks, daneben Axel Gedaschko (BID/GdW)



Gefragt: Bau-Staatsekretär Florian Pronold am BID-Stand

Matr-Nr. 06505-5395