C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

40

Ausgabe 7. Oktober 2011

Inhalt

2 **Basel III und Solvency II –** Experten diskutierten bei der EXPO REAL die neuen Regularien und ihre Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft.

5 **Neubaubedarf in Ballungsräumen –** „Der Wohnungsneubau liegt seit Jahren unter dem tatsächlichen Bedarf", so BFW-Präsident Walter Rasch.

8 **„Immobilien-Marketing-Award 2011" verliehen –** „Im Marketing in Deutschland tut sich etwas", so das Fazit des Jury-Vorsitzenden Prof. Stephan Kippes von der HfWU.

Energiewende und Stadtentwicklung bestimmen Diskussionen der BSI bei der EXPO REAL 2011

München – „Auf der EXPO REAL in München, dem jährlichen Treffpunkt der Immobilienbranche, hat die BSI auch in diesem Jahr wieder dieThemen, die die Branche bewegen, diskutiert – von Energie und Mietrecht bis hin zu Social Media und Dienstleistungen rund um die Immobilie", erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) und Präsident des GdW Bundesverbands, am BSI-Stand, den er gemeinsam mit Dr. Andreas Scheuer, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (BMVBS), eröffnete.

Fotoquelle: Büro Roman Lorenz

Dr. Andreas Scheuer, Parlamentarischer Staatssekretär im BMVBS, am BSI-Stand bei der EXPO REAL.

Scheuer lobte die Immobilienbranche als wichtiges Konjunkturbarometer und Innovationstreiber. „Die Immobilienwirtschaft war ein stark stabilisierender Faktor in der Wirtschafts- und Finanzkrise", erklärte der Parlamentarische Staatssekretär. Er betonte die Bereitschaft seines Ministeriums, auch weiterhin einen engen Dialog mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu pflegen.

Der BSI-Vorsitzende Axel Gedaschko stellte die Handlungsschwerpunkte der BSI für die politische Arbeit vor. „Was uns aktuell bewegt, sind die deutlich zu niedrigen Etatpositionen, welche die Bundesregierung im Haushalt 2012 für Wohnungspolitik vorsieht. Bleibt es bei den derzeitigen Plänen, stehen bei Gebäudesanierung, Städtebauförderung und altersgerechtem Umbau drastische Einschnitte bevor. Das wird am Wohnungsmarkt nicht spurlos vorbeigehen", so der BSI-Vorsitzende.

Weiter auf Seite 3 ➡

Aktuelle Meldungen

Preisindex für Wohngebäude gestiegen

Der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude (Bauleistungen am Bauwerk, einschließlich Umsatzsteuer) in Deutschland stieg im August 2011 gegenüber August 2010 um 2,9 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt *(Destatis)* weiter mitteilte, hatte der Preisanstieg im Mai 2011 im Jahresvergleich 2,7 Prozent betragen. Von Mai 2011 auf August 2011 erhöhte sich der Preisindex um 0,6 Prozent. *(Destatis)*

Zensus 2011: Befragung zur Klärung des Wohnsitzes

Ab Oktober 2011 findet im Rahmen des Zensus 2011 die Befragung zur Klärung des Wohnsitzes statt. Mit Hilfe dieser Befragung klären die Statistischen Ämter der Länder vor allem in kleineren Gemeinden unter 10.000 Einwohnern unstimmige Angaben aus den Melderegistern. Die Befragung zur Klärung des Wohnsitzes erfolgt in erster Linie per Post. *(wi)*

Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund steigt

Im Jahr 2010 stieg die Zahl der Menschen mit Migrationshintergrund weiter leicht an. Sie lag bei gut 15,7 Millionen. Wie das Statistische Bundesamt *(Destatis)* auf der Basis von Ergebnissen des Mikrozensus 2010 weiter mitteilte, entsprach das einem Anteil von 19,3 Prozent an der Gesamtbevölkerung Deutschlands. *(Destatis)*

9 783648 014974 11040

➡ *Fortsetzung von Seite 2*

Beim Energiekonzept der Bundesregierung prallen Anspruch und Wirklichkeit besonders deutlich aufeinander. „Ambitionierte Klimaschutzziele brauchen ambitionierte und verlässliche Förderung", forderte der BSI-Vorsitzende. „Zur Erreichung der Klimaschutzziele der Bundesregierung wäre mittelfristig eine staatliche Förderung in Höhe von fünf Milliarden Euro jährlich erforderlich. Nur so kann ein ausreichender Förderefekt für höhere Standards angeboten und in diesem Bereich die Sanierungshäufigkeit gesteigert werden", unterstrich Gedaschko die Position der immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände. Die BSI fordert darüber hinaus, die bereits strengen Vorgaben im Energiekonzept durch den europarechtlichen Rahmen für die Energieeffizienz nicht noch zu verschärfen.

Der vom Bundesjustizministerium im Mai vorgelegte Gesetzentwurf zur Änderung des Mietrechts wird von der Immobilienwirtschaft begrüßt. „Wir sehen den Auftrag eines sozial ausgewogenen Reformvorschlages als erfüllt an. Die Verbesserung der Position des Vermieters erfolgt mit Augenmaß und ohne zusätzliche finanzielle Belastungen der Mieter", sagte der BSI-Vorsitzende. „Ein Regierungsentwurf muss nun zügig vorgelegt werden."

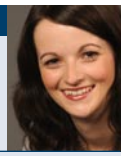
Laut einer Studie des Kuratoriums Deutsche Altershilfe werden auf dem deutschen Wohnungsmarkt kurzfristig 2,5 Millionen altersgerecht umgebaute Wohnungen fehlen. Bis 2020 wird diese Zahl sogar auf etwa drei Millionen steigen. Im Bundeshaushalt für 2012 sind jedoch gar keine Mittel mehr für den altengerechten Umbau von Wohnungen vorgesehen. „Angesichts der großen Aufgabe, den Wohnungsbestand an die künftigen Herausforderungen des demografischen Wandels anzupassen, ist dies nicht angemessen", warnte Gedaschko. „Die BSI fordert die Bundesregierung auf, das KfW-Programm ‚Altersgerecht umbauen' auf hohem Niveau langfristig fortzuführen. Auch eine Kombination mit den energetischen Programmen der KfW wäre begrüßenswert", so der BSI-Vorsitzende.

„Für die Bewältigung des demografischen und wirtschaftlichen Wandels ist auch die Städtebauförderung essenziell", erklärte Gedaschko. „Die derzeit vorgesehenen 410 Millionen Euro sind ebenfalls bei weitem nicht ausreichend." Die BSI fordert die Bundesregierung auf, die Städtebauförderung mindestens auf das Niveau von 2010 – 535 Millionen Euro – anzuheben und für die folgenden Jahre festzuschreiben.

„In Zeiten der Krise hat sich die deutsche Wohnungswirtschaft aber einmal mehr als stabiler Wirtschaftssektor gezeigt", so der BSI-Vorsitzende. Denn die Finanzierungsstruktur von Investitionen in die Immobilie in Deutschland ist geprägt durch langfristige, grundpfandrechtlich gesicherte Kredite. Damit wurden in der Vergangenheit sehr gute Erfahrungen gemacht, da diese Langfristkultur den Investoren ein hohes Maß an Planungssicherheit gewährt. Die BSI begrüßt daher grundsätzlich die Beibehaltung der durch nationale Besonderheiten gekennzeichneten Wahlrechte (niedrige Risikogewichtung Wohnimmobilienkredit, Mittelstandskomponente für Wohnungsunternehmen) im Verordnungsentwurf zur Umsetzung von Basel III. Weiterhin kritisch sieht die BSI jedoch die Benachteiligung durch die Einführung zusätzlicher Indikatoren (Loan-To-Income Ratio und Leverage Ratio) im Rahmen der Umsetzung von Basel III. Diese würden sich für die Finanzierung der Wohnungs- und Immobilienunternehmen in Deutschland besonders nachteilig auswirken, da die Kreditgeber gezwungen wären, ihr Geschäft im Bereich der Immobilienfinanzierung zu reduzieren. *(schi)* ■

➡ ***Die vollständigen BSI-Positionen 2011/2012 stehen zum Download unter www.bsi-web.de bereit.***

KOMMENTAR



Fotoquelle: GdW, Thorsten George

Katharina Burkardt
Chefredakteurin der wi

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

heute ist alles neu! Seit mehr als 50 Jahren berichtet die „wi" aktuell und fachlich fundiert über die wichtigsten Entwicklungen in der Wohnungspolitik auf EU-, Bundes-, Länder- und Kommunalebene. Wir dokumentieren Entscheidungen und die Positionen der immobilienwirtschaftlichen Verbände. Dabei bleibt es – in einem neuen Outfit!

Sie halten hier eine Sonderausgabe der „wi" zur Immobilienmesse EXPO REAL in den Händen. Wir waren für Sie vor Ort, haben das Messegeschehen beleuchtet, die aktuellen wohnungspolitischen Nachrichten für Sie herausgefiltert und berichten in dieser Ausgabe über die Aktivitäten der immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände am Messestand der BSI.

Ab nächster Woche finden Sie dann die neue „wi" in Ihrem Briefkasten. Wohnungspolitische Informationen auf den Punkt gebracht – mit gewohnt fundiertem Fachwissen, aktuellen wohnungspolitischen Ereignissen und einigen neuen Rubriken – wie Interviews und die „Zahl der Woche".

Mein Redaktionsteam – Klaus Schrader, Andreas Schichel und ich – wünscht Ihnen viel Freude beim Entdecken der neuen „wi".

Katharina Burkardt

Gefällt Ihnen die neue „wi"? Wir freuen uns über Ihr Feedback! Sie erreichen die Redaktion per E-Mail unter ***redaktion@wi-aktuell.de****.*

FINANZIERUNG

Basel III und Solvency II – Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft

München – Die neuen Regularien für Banken (Basel III) und Versicherer (Solvency II) haben auch Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft. Zeichnet sich dieser Wirtschaftszweig doch durch hohen Bedarf an Fremdkapital zumeist mit langen Laufzeiten aus. Welche Effekte hat zukünftig einerseits die Immobilienwirtschaft zu erwarten, und welche Auswirkungen haben sie andererseits für Darlehensgeber und den Markt im Allgemeinen? Antworten auf diese Fragen wurden bei der Themenrunde „Basel III und Solvency II: Konsequenzen für die Immobilienwirtschaft" gegeben. Dort diskutierten Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, Walter Rasch, Präsident des BFW, Hans Peter Trampe, Vorstandsmitglied der Dr. Klein & Co. AG, Helmut Rausch, Vorstandsmitglied der WL Bank, Achim Reif, Bereichsleiter des vdp und Prof. Dr. Michael Lister, Studienleitung der DIA und des CRES.

Banken und Versicherungen sind bedeutende Fremdkapitalgeber der Immobilienwirtschaft. Basel III soll die Stabilität von Banken sichern, insbesondere in angespannten Zeiten. Die erheblich höheren Anforderungen an die Eigenkapitalausstattung der Banken, an ihren maximalen Verschuldungsgrad und an ihre Liquidität sollen für diese Sicherheit sorgen. Demnach müssen Banken die Mindestquote des Kernkapitals erheblich erhöhen, das heißt mehr als verdoppeln. Dies wird dazu führen, dass alle Banken in den nächsten Jah-

Weiter auf Seite 3 ➡

➥ *Fortsetzung von Seite 2*

ren ihr Eigenkapital erheblich aufstocken müssen. Mit der Einführung der Leverage Ratio, der maximalen Verschuldungsgrenze, werden die zu erwartenden Effekte besonders deutlich: Viele Banken werden sich im Finanzierungsgeschäft, insbesondere bei den Neugeschäftsaktivitäten, einschränken müssen. Es ist anzunehmen, dass einige Marktteilnehmer sich diesem Geschäftsfeld ganz entziehen werden. Zweifelsfrei wird zukünftig durch die Verknappung das Fremdfinanzieren teurer.

Solvency II hingegen betrifft ausschließlich Versicherungen und stellt diese ebenfalls vor neue Herausforderungen: Es gibt unter anderem vor, welche Eigenmittel eine Versicherungsgesellschaft für ihre Kapitalanlagen einsetzen muss. Für Versicherer wird es aufgrund von Solvency II beispielsweise attraktiver, den Bau von Immobilien zu finanzieren, anstatt selbst zu kaufen. Für Versicherer gilt Basel III nicht. Nicht wenige Banken ärgert dies, bekommen sie diese Auswirkungen doch schmerzhaft zu spüren.

„Diesen Trend beobachten wir schon eine Zeitlang", so **Hans Peter Trampe**, Vorstand der Dr. Klein & Co. AG. „Der Finanzierungsanteil im Firmenkundengeschäft, den wir an Versicherungsgesellschaften vermittelt haben, stieg im ersten Halbjahr 2011 auf über 50 Prozent. In den Vorjahren waren es 20 bis 25 Prozent. Das ist schon eine deutliche Entwicklung und spiegelt die Geschehnisse des Marktes wider. Bei Banken nehmen wir häufig verhaltenes Agieren wahr, wenn es um großvolumiges Geschäft geht. Die Versicherungen machen den Banken derzeit wirklich Konkurrenz", berichtete Trampe vom Tagesgeschäft.

Achim Reif, Bereichsleiter Immobilienfinanzierung Inland des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp), wies zunächst darauf hin, dass die Vielzahl an neuen Vorschriften künftige Krisen vermeiden helfen solle. Das sei unterstützenswert, allerdings seien einige Regelungen kontraproduktiv. So könne die in Basel III enthaltene Leverage Ratio gerade die besonders sicheren Immobiliendarlehen mittelbar verteuern. Zwar stehe noch nicht fest, ob die Einhaltung dieser Verschuldungsgrenze verpflichtend werde oder ob es bei der Meldepflicht bleibe. Beim langfristigen Immobilienfinanzierungsgeschäft agierten die Banken aber bereits heute vorsichtig. Fest stehe zudem, dass die Eigenkapitalkosten der Banken deutlich steigen würden. Auch das werde sich auf die Konditionen auswirken, so Reif. „Der deutsche Markt für Immobilienfinanzierungen ist sehr wettbewerbsintensiv. Das ist zunächst gut für die Kunden, es bedeutet aber auch, dass die Banken Kostensteigerungen voraussichtlich weitergeben werden. Sinkende Zinsen am Kapitalmarkt werden das nicht unbegrenzt auffangen."

Reif ging auch auf die Refinanzierung von Immobiliendarlehen ein. Sie werde absehbar herausfordernd bleiben. Zwar stünde der Refinanzierungskanal „Pfandbrief" weiter offen, Hypothekenpfandbriefe hätten bislang immer Abnehmer gefunden.

Fotoquelle:Büro Roman Lorenz

Hans Peter Trampe, Vorstandsmitglied der Dr. Klein & Co. AG, Prof. Dr. Michael Lister, DIA - CRES, Helmut Rausch, Vorstandsmitglied der WL Bank, Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des GdW, Achim Reif, Bereichsleiter des vdp, Moderator Dirk Labusch, Chefredakteur der „Immobilienwirtschaft", und Walter Rasch, Präsident des BFW (v.l.).

Allerdings ließen sich mit Pfandbriefen nur die sichersten Teile von Immobiliendarlehen refinanzieren. Für den Rest seien andere Refinanzierungsquellen nötig. Hier seien Versicherer wichtige Partner bei der Refinanzierung der so genannten Außerdeckungsteile. Da sie nach Solvency II diese Aktivitäten künftig mit deutlich mehr Eigenkapital unterlegen müssten, würden sich die Refinanzierungskosten der Banken mittelbar verteuern. Immobilienfinanzierungen mit hohem Auslauf würden damit absehbar teurer als heute.

Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen, wies auf die Bedeutung der Kreditversorgung für die Immobilienwirtschaft hin. Die Krise habe deutlich gemacht, dass die Bank- und Finanzaufsicht weltweit verbessert werden müsse. Dabei komme es aber zu einem Zielkonflikt: Zum einen sollten die Banken ihre Risiken zurückfahren. Zugleich solle aber die Realwirtschaft weiter ausreichend mit Darlehen versorgt werden. Dies sei für die mittelständisch strukturierte deutsche Immobilien- und Wohnungswirtschaft besonders wichtig. „Unsere Unternehmen haben strukturbedingt einen hohen Fremdfinanzierungsanteil. Deshalb ist es für uns elementar, dass Bankfinanzierungen verfügbar bleiben", so Rasch. Die Kreditversorgung werde jedoch durch die Verschärfung der Eigenkapitalanforderungen für Kreditinstitute (CRD IV-Richtlinie) gefährdet. Die geplante neue Verschuldungsobergrenze für Banken (Leverage Ratio) werde speziell das großvolumige, aber kreditrisikoarme und solide Immobilienfinanzierungsgeschäft der Banken treffen. Die neuen Regeln sollten die Vergabe besonders sicherer Darlehen, etwa mit einer erstrangigen Grundschuld besicherte, nicht teurer machen als derzeit. Allerdings sei genau das zu befürchten. Das werde die Kreditkosten für die Immobilienwirtschaft erhöhen und sich negativ auf wohnwirtschaftliche Investitionen und mittelbar auf die Arbeitsplätze etwa im Handwerk auswirken.

Rasch ging auch auf die Frage der Anwendbarkeit der neuen Bankaufsichtsregeln ein. „Die Weltwirtschaft ist sehr stark vernetzt. Die neuen Bankaufsichtsregeln müssen weltweit, also auch in den USA, eingeführt werden", so Rasch.

Positiv wertete **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverbands, dass die Mittelstandskomponente für Immobilienunternehmen in Brüssel weiter erhalten werden konnte, was die Verteuerung langfristiger Kredite vermeidet. Außerdem konnte die sehr niedrige Risikogewichtung für Wohnimmobilienkredite im Standardansatz erhalten werden. *(win/schn/her/schi)* ■

Was bedeutet die Energiewende für die Wohnungs- und Immobilienbranche?

München – In einer Themenrunde diskutierten am Stand der BSI unter anderem Thomas Brumm, Leiter Sales Support der Vattenfall Europe Sales GmbH, Petra Müller, Sprecherin für Stadtentwicklung der FDP-Bundestagsfraktion, sowie Axel Gedaschko, Vorsitzender der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft und Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, die Auswirkungen, die das Energiekonzept der Bundesregierung für die Immobilienbranche haben wird.

Welchen Einfluss hat das Thema Klimaschutz aus Ihrer Sicht auf die Wohnungs- und Immobilienbranche?

Petra Müller: Mit der Energiewende stehen Haus- und Wohnungseigentümer vor der größten Herausforderung der vergangenen Jahrzehnte. Unser aller Sichtweise auf Bauen und Sanieren wird sich dadurch grundlegend weiterentwickeln. Unter Maßgabe der zu erreichenden Klimaschutzziele kommt der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft dabei eine Schlüsselrolle zu. Denn das Einsparpotenzial im Gebäudebereich ist enorm. Entsprechend ambitioniert sind die Erwartungen – von allen Seiten.

Thomas Brumm: Die Wohnungs- und Immobilienbranche steht für einen sehr großen Teil der Effizienzpotenziale in Deutschland. Jetzt gilt es, die richtigen Konzepte zu erstellen. Bauliche Technologien bei der Gebäudesanierung sind von verschiedenen Seiten zu beleuchten. Der energetische Nutzen, die Architektur und eine angemessene Finanzierung spannen hier den Rahmen. Neben den gesetzlichen Vorgaben bei Neubauten werden die Potenziale zur Energieerzeugung von Immobilien noch zu wenig genutzt.

Axel Gedaschko: Das von der Bundesregierung im September 2010 verabschiedete Energiekonzept und die Beschlüsse zur beschleunigten Energiewende von Juni dieses Jahres sind aus Sicht der Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft (BSI) die wichtigsten Entscheidungen der aktuellen Bundesregierung in der laufenden Legislaturperiode. Das Energiekonzept setzt den Rahmen für die künftige Erarbeitung von Gesetzesvorhaben im energetischen Bereich. Ein Sanierungsfahrplan als Orientierung für eine freiwillige Umsetzung bei Eigentümern soll zusammen mit wirtschaftlichen Anreizen entsprechend der Beschlüsse zur Energiewende die Erreichung der Ziele unterstützen. Aufgrund der großen volkswirtschaftlichen Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird von der Branche gerade im Bereich der energetischen Sanierung viel erwartet. Dazu brauchen die Unternehmen aber sowohl wirtschaftlich als auch politisch angemessene Rahmenbedingungen.

Wie bewerten Sie die aktuellen Pläne der Bundesregierung zur Energiewende im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft?

Petra Müller: Die christlich-liberale Koalition hat vorgelegt: Mit der Mitte des Jahres vom Deutschen Bundestag beschlossenen Energiewende hat die Regierungskoalition die Marschroute festgelegt. Nun arbeiten wir intensiv, auf dieser Route voran zu kommen. Alte und bewährte Instrumente der Städtebauförderung und Gebäudesanierung müssen mit neu zu entwickelnden Werkzeugen kombiniert werden. Doch die Hausaufgaben sind bereits gemacht: Die Mittel zur Städtebauförderung sind im Haushaltsentwurf für 2012 um rund 145 Millionen Euro auf nunmehr 410 Millionen Euro angehoben worden; die Mittel im Programm zur CO_2-Gebäudesanierung sind für 2012 auf 1,5 Milliarden Euro erhöht worden. Nun gilt es, steuerliche Fördermöglichkeiten auszuloten und die Stadtentwicklungsprogramme und gesetzlichen Rahmenbedingungen weiter anzupassen.

Thomas Brumm: Durch die eingeleitete Energiewende wird sich mittelfristig die Energieerzeugungsstruktur in Deutschland wesentlich verändern. Damit werden die Anforderungen an die Energieeffizienz in allen Bereichen deutlich steigen. Die Auswirkungen auf die Wohnungs- und Immobilienbranche sind eine gesamtgesellschaftliche Herausforderung. Die Finanzierungsmittel aus dem Programm der CO_2-Gebäudesanierung für 2012 von 1,5 Milliarden Euro werden nur zu einem geringen Teil den Bedarf decken können. Steuerliche Förderungen, finanzielle Aufwendungen der Eigentümer und auch der Mieter sind in einem ausgewogenen Verhältnis zu entwickeln. Interessant können dabei Varianten aus Energieeinsparungs- und Energie-Contracting sein.

Axel Gedaschko: Aufgrund des nachhaltigen Protestes der BSI und weiterer Mitstreiter aus der Immobilienwirtschaft wurde die Entwurfsfassung des Energiekonzepts bereits um sehr wichtige Elemente ergänzt. Das Wirtschaftlichkeitsgebot bei der energetischen Sanierung von Immobilien, die Abkehr von Sanierungspflichten, die Entscheidung zur Fortführung des CO_2-Gebäudesanierungsprogramms der KfW Bankengruppe sowie die Förderung des Ersatzneubaus sind maßgebliche Verbesserungen, die die BSI gefordert hatte und die auch die Energiewende flankieren. Die im Energiekonzept formulierten Ziele sind aber nach wie vor ambitionierter als die bisher sichtbaren Umsetzungsschritte, allen voran die Ausstattung des KfW-CO_2-Gebäudesanierungsprogramms und die Aufteilung der Mittel aus dem Energie- und Klimafonds.

Wie schätzen Sie den Fortschritt und die Zukunft der geplanten Maßnahmen ein?

Petra Müller: Wir könnten bereits weiter sein. Das von der christlich-liberalen Koalition eingebrachte Gesetz zur steuerlichen Förderung von energetischen Sanierungen an Wohngebäuden ist an der rot-grünen

Weiter auf Seite 5

Fotoquelle:Büro Roman Lorenz

Prof. Dr. Heinz Rehkugler, DIA - CRES, Axel Gedaschko, BSI/GdW, Thomas Brumm, Vattenfall, Moderatorin Ulrike Silberberg, DW, Petra Müller MdB, (FDP), Walter Rasch, BFW, und Thomas Meier, BVI (v.l.).

➡ *Fortsetzung von Seite 4*

Blockade im Bundesrat vorerst gescheitert. Das ist bedauerlich, weil damit aus parteipolitischer Taktik eines der wichtigsten staatlichen Instrumente vergeben wurde, um privaten Investitionen Anreize zu bieten. Die FDP ist aber davon überzeugt, dass es ohne fiskalische Stimuli nicht gehen wird. Im Zusammenwirken mit den KfW-Programmen zur energetischen Sanierung und zur CO_2-Gebäudesanierung bilden sie den Dreh- und Angelpunkt der Modernisierungsoffensive der Regierungskoalition. Darüber hinaus planen wir weitere für Bauherren wichtige und interessante Regelungen: So soll die Zulassung baulich untergeordneter Fotovoltaik-Anlagen erleichtert werden und in Fällen der nachträglichen Wärmedämmung planen wir geringfügige Überschreitungen des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbaubaren Grundstücksfläche zuzulassen. Wir konzentrieren unsere Kräfte jetzt auf die Sacharbeit. Wenn alle Akteure sich über die Grundausrichtung einig sind, werden wir schnell und gut voran kommen.

Thomas Brumm: Die politischen Rahmenbedingungen müssen zügig abschließend geklärt werden. Verbindliche und verlässliche Regelungen bedingen ein konsequentes Handeln. Hier ist jetzt die deutsche Politik in der Verantwortung.

Axel Gedaschko: Die im Energiekonzept beschlossene Unterstützung für die energetische Gebäudesanierung wurde bislang in ersten Ansätzen umgesetzt, ist aber bei weitem nicht ausreichend für das Erreichen der anspruchsvollen Ziele. Die BSI fordert die Bundesregierung daher auf, in der restlichen Legislaturperiode noch aktiver im Bereich der Immobilienwirtschaft zu sein und wichtige Weichenstellungen für die Immobilienwirtschaft vorzunehmen: Beim geplanten Gesetz zur steuerlichen Förderung energetischer Sanierungsmaßnahmen sollte die Bundesregierung den Vermittlungsausschuss anrufen. Dies wäre notwendig, um die verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten doch noch umzusetzen. Neben attraktiven Konditionen zur Inanspruchnahme der Fördermittel ist auch eine langfristige Verstetigung der bereitgestellten Mittel über das Jahr 2014 hinaus entscheidend. Dies ist dringend nötig, damit die Unternehmen Planungssicherheit erhalten. *(bru/pol/schi)* ■

Neubaubedarf in Ballungsräumen – Was für Rahmenbedingungen sind möglich?

München – „Der Wohnungsneubau in Deutschland liegt seit Jahren unter dem tatsächlichen Bedarf. Es müssten jährlich rund 250.000 Wohnungen neu gebaut werden. 2010 waren es jedoch lediglich 160.000, also rund 100.000 Wohnungen weniger als benötigt, um ausgewogene Mietmärkte zu gewährleisten", kritisierte Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen in einer Diskussionsrunde auf der EXPO REAL 2011.

Er warnte, die Grenzen der sozialen Belastbarkeit zu beachten: „Eine weitere Verschärfung der energetischen Anforderungen wie durch eine neue Energieeinsparverordnung (EnEV) sind sowohl für Interessenten von Wohneigentum als auch für Mieter nicht verkraftbar. Im Neubaubereich ist es nicht mehr möglich, für alle Mietmärkte qualifizierten Neubau anzubieten. Nicht nur die Grundstückspreisentwicklung, sondern auch überzogene technische Anforderungen an Energie-, Brand- und Schallschutz sowie Zusatzanforderungen an das neue Marktsegment altersgerechtes Wohnen sind so preisbestimmend, dass kostendeckende Neubaumieten auch in schwachen Regionen mit marktüblichen Grundstückspreisen bei circa neun Euro pro Quadratmeter liegen müssen. Damit wird der Neubau, der bereits nach jetzigem Standard erheblich optimierte Energiebilanzen aufweist, zusätzlich reduziert. Vor allem auf dem Mietwohnungsmarkt in Wachstumsregionen droht eine neue Versorgungslücke. Preisgünstiger Wohnraum wird zur Mangelware", erklärte Rasch.

Fotoquelle: Büro Roman Lorenz

Maren Kern, Vorstandsmitglied des BBU, Walter Rasch, Präsident des BFW, Moderatorin Ulrike Silberberg, Chefredakteurin der „DW - Die Wohnungswirtschaft", Jens-Ulrich Kießing, Präsident des IVD, Sebastian Körber, MdB, Michael Kiefer, ImmobilienScout24 (v.l.).

Auch auf die Wohneigentumsquote hätten die verschärften energetischen Anforderungen erhebliche Auswirkungen. Während die Kaufkraft seit 2002 nur noch um vier Prozent zunahm, stiegen die Preise für neue Wohngebäude um 16,5 Prozent, wobei mit jeder Verschärfung der EnEV die Schere weiter auseinander gehe. Damit würden immer weitere Schichten von Wohneigentum ausgeschlossen, so Rasch.

Von der Politik forderte der BFW-Präsident neben einem klaren politischen Signal, an der EnEV 2009 mittelfristig festzuhalten, steuerliche Anreize auch für den Neubau zu schaffen. Rasch schlug eine Verdopplung der linearen Absetzung für Abnutzung (AfA) von bisher zwei auf vier Prozent vor. Zudem dürfe die Politik den Ersatz-Neubau nicht länger stiefmütterlich behandeln: „Ersatz-Neubau sollte im Rahmen der KfW-Förderprogramme gleichberechtigt mit Augenmaß gefördert werden, damit gewährleistet wird, dass nicht mehr sanierungswürdige Gebäude durch einen zukunftssicheren Neubau ersetzt werden. Im Einzelfall kann dies die wirtschaftlichere Alternative gegenüber der energetischen Sanierung sein", sagte der BFW-Präsident.

Wachstumsmarkt Berlin

Deutschlands Metropolen wachsen – allen vorneweg Berlin. Gerade für die deutsche Hauptstadt ist das nach jahrelangem Strukturwandel eine besonders positive Nachricht. Deshalb solle der neue Senat auch auf einen Standortfaktor besonderes Augenmerk legen, der in Berlin von großer Bedeutung ist: den Wohnungsmarkt. Des-

Weiter auf Seite 6 ➡

➥ *Fortsetzung von Seite 5*

halb hatbe der Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. (BBU) auch bereits vor den Wahlen zum Berliner Abgeordnetenhaus ein wohnungspolitisches Gesamtkonzept angemahnt und mögliche Eckpunkte vorgeschlagen.

Günstige Mieten, gute Wohnstandards und große Angebotsvielfalt stünden dabei nicht nur für das „Berlin-Gefühl" – nach wie vor ein Magnet vor allem für junge, gut ausgebildete Menschen aus aller Welt. Preiswertes Wohnen und vergleichsweise kurze Arbeitswege seien vor allem auch ein handfestes Argument für Unternehmen, sich hier anzusiedeln oder Kapazitäten zu erweitern. Dass die Haushaltseinkommen in Hamburg, Frankfurt am Main oder München deutlich über denen in Berlin lägen, habe seine Ursache auch darin, dass Wohnen in den übrigen deutschen Ballungsräumen auch deutlich mehr koste. Deshalb würden dort vielfach auch sehr viel längere Pendlerwege in Kauf genommen – angesichts steigender Mobilitätskosten auch dies ein wichtiger Kostenfaktor.

Einige Zahlen verdeutlichten den rasch wachsenden wohnungspolitischen Handlungsbedarf. Zwischen 2005 und 2010 sei die Zahl der Berliner Haushalte um 100.000 gestiegen. Im gleichen Zeitraum wurden aber nur rund 15.500 Wohnungen neu gebaut. Zwischen 2010 und 2020 werde die Haushaltszahl nach Prognosen des Senats nochmals um bis zu 130.000 wachsen. Gleichzeitig habe sich die Leerstandsquote bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin zwischen 2001 und 2010 auf drei Prozent halbiert. Der Anteil der aufgrund von Vermietungsschwierigkeiten leer stehenden Wohnungen mache bei ihnen nur noch 0,8 Prozent des Bestandes aus.

Vor allem in diesem Jahr habe die Wohnungsbautätigkeit in Berlin zwar deutlich zugelegt. Das Gros der neuen Wohnungen entstehe aber in gehobenen Marktsegmenten. Hier seien Mieten von mindestens 9,50 Euro nettokalt pro Monat und Quadratmeter zu erzielen, auf deren Grundlage frei finanzierter Neubau überhaupt erst realisierbar werde. Damit seien diese Wohnungen aber fast doppelt so teuer wie der Berliner Durchschnitt (5,21 Euro). Um Angebotsproblemen auf dem Berliner Wohnungsmarkt vorzubeugen, sei aber auch eine Ausweitung des Neubaus für breite Schichten der Bevölkerung notwendig. Insbesondere für einkommensschwache Haushalte werde dies – gerade auch aufgrund der deutlich anziehenden Nachfrage nach innerstädtischem Bauland und Bauleistungen und entsprechend steigenden Baukosten – nicht ohne wohnungspolitische Flankierung und öffentliche Förderung gehen.

Bei Bauprojekten sei mit Vorlaufzeiten von bis zu zwei Jahren zu rechnen. Die Realisierung der Baumaßnahmen nehme in der Regel ein weiteres Jahr in Anspruch. Angesichts der dynamischen Entwicklung Berlins sollte sich die Politik in Anbetracht dieser Zeithorizonte zügig Gedanken zu wohnungs- und förderpolitischen Handlungsmöglichkeiten machen. Mit innovativer Phantasie und der Unterstützung durch die Wohnungswirtschaft könne aber auch das klamme Land Berlin hier nachhaltige Lösungsansätze entwickeln. *(her/schi)* ■

Immobilienverwalter als qualifizierte Dienstleister rund um die Immobilie

München – In der Themenrunde „Dienstleister rund um die Immobilie" diskutierten unter anderem Martin Kaßler, Geschäftsführer des Dachverband Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), und Dr. Klaus Nahlenz, Vorstandsmitglied des Bundesfachverband der Immobilienverwalter (BVI), ihre Sicht auf die aktuellen Herausforderungen der Branche. Bereits vorab legten beide für die „wi" ihre Sicht der Dinge dar:

Wolfgang D. Heckeler, DDIV: Der Immo-bilienverwalter – Vertrauenswürdiger Dienstleister rund um die Immobilie

In der Bundesrepublik Deutschland sind mehr als 25.000 Immobilienverwalter zugelassen. Die meisten von ihnen verstehen sich als qualifizierte Dienstleister rund um die Immobilie und sie sind es auch! Doch nicht jeder, der sich als Immobilienverwalter versteht, kann die hohen Qualitätsstandards auch halten, die nötig sind, um die stetig wachsenden Anforderungen an ein professionelles Immobilienmanagement zu erfüllen. Kein Wunder, denn als Zugang zum Beruf des Immobilienverwalters ist lediglich die Gewerbeanzeige Pflicht. Ein Umstand, der nicht selten ein großes Fehlerpotenzial mit sich bringt, das schlussendlich dem Verbraucher – also dem Eigentümer – teuer zu stehen kommt. Seit langem fordert der (DDIV) daher gesetzlich geregelte Mindestanforderungen für diese Branche. Nur so kann dieser Berufsstand geschützt und der Verbraucher nachhaltig vor Schaden bewahrt werden.

Fotoquelle: Büro Roman Lorenz

Dr. Klaus Nahlenz, Vorstandsmitglied des BVI, und Martin Kaßler, Geschäftsführer des DDIV (v.l.).

Eine Möglichkeit für ein Mehr an Vertrauen in den Dienstleister „Immobilienverwalter" sind die Forderungen des DDIV. Dazu gehört auch die Schaffung von Zugangsvoraussetzungen für die Tätigkeit des Immobilienverwalters. Um die zentralen Forderungen der Branche auf eine rechtliche Basis stellen zu können, hat der DDIV ein Verfassungsgutachten bei dem renommierten Verfassungsrechtler Prof. Dr. Rüdiger Zuck in Auftrag gegeben. Dieses Gutachten prüft, welche Zugangskriterien in ein Gesetzgebungsverfahren einfließen können. Das Ergebnis: Die Einführung einer verbindlichen Vertrauens- und Vermögensschadenshaftpflichtversicherung für Immobilienverwalter. Hier sieht das Gutachten den Gesetzgeber in der Pflicht, diese im Rahmen der Gewerbeordnung zu verankern. Mit der Schaffung eines neuen Paragraphen könnte eine der Hauptforderungen des Spitzenverbandes der Deutschen Immobilienbranche Realität werden, nämlich die nachhaltige Sicherung von Wohneigentum und damit der Schutz des Verbrauchers und nicht zuletzt eine zunehmende Professionalisierung des Berufsbildes „Immobilienverwalter". Dies dient auch in Ergänzung zu einer DDIV-KfW-Umfrage, an der mehr als 150 Unternehmen im Frühjahr teilgenommen hatten und deren Ergebnisse nicht vorteilhaft waren: weder für die KfW noch auch für den Immobilienverwalter.

Weiter auf Seite 7 unten ➥

Immobilienvermarktung von morgen – Trends bei Bewertung und Zielgruppen

München – Das Internet hat die Immobilienvermarktung im letzten Jahrzehnt revolutioniert. Aus Kleinanzeigen in der Tageszeitung wurden Online-Exposés, die heute durch GPS direkt vor Ort auf dem Smartphone angezeigt werden können. Wohin geht die Reise bei der Immobilienvermarktung? Was sind die wichtigsten Trends von morgen, die die Branche beeinflussen? Dazu Marc Stilke, CEO von ImmobilienScout 24.

Trend 1:
Immobiliensuche im mobilen Internet
Aktuelle Studien gehen davon aus, dass bereits heute weltweit über 800 Millionen Menschen mit mobilen Endgeräten wie Smartphones oder iPads im Internet unterwegs sind. Dieser Trend ist längst in der Online-Vermarktung von Immobilien angekommen: Mitte Juli erreichten die Downloadzahlen der ImmobilienScout24-App-Familie die Eine-Million-Marke.

Schon heute generiert ImmobilienScout24 rund zehn Prozent des Traffics über den mobilen Kanal. Ein Blick über den großen Teich offenbart das zukünftige Potenzial: In den USA, so wird geschätzt, kommen derzeit bis zu 30 Prozent der Anfragen, die Immobilienportale an Makler und Eigentümer ausliefern, von mobilen Endgeräten – Tendenz steigend. Deutschland steht ohne Zweifel noch am Anfang der Entwicklung. Doch auch hierzulande wächst das Interesse stetig. Dies liegt vor allem daran, dass die mobile Verfügbarkeit des Internets völlig neue Nutzungssituationen bietet. So können sich Interessierte vor Ort freie Immobilien in ihrer Nähe auf ihrem mobilen Endgerät anzeigen lassen, etwa nach einem Bewerbungsgespräch in einer fremden Stadt. Oder beim sonntäglichen Spaziergang durch den favorisierten Wunsch-Stadtteil. Damit erfolgt der Realitätscheck der Mikrolage direkt vor Ort.

Trend 2:
Immobilienvermarktung in sozialen Netzwerken
Soziale Netzwerke sind für viele Menschen die zentralen Aufenthaltsorte im Netz geworden. In 2010 ist es Facebook in den USA erstmals gelungen, Google als meistbesuchte Website zu überholen. Google wiederum hat reagiert und mit Google+ ein eigenes soziales Netzwerk gestartet. Dem Social-Media-Trend kann sich die Immobilienbranche nicht verschließen. Facebook, Twitter und Co. werden bei der Suche nach beziehungsweise bei der Entscheidung für Produkte und Dienstleistungen zukünftig eine größere Rolle spielen – das gilt auch für Immobilienangebote. ImmobilienScout24 bietet seinen Kunden seit 2010 eine kostenlose Applikation, mit der jedes inserierte Objekt automatisch auch auf der Facebook-Seite des Maklers oder Immobilienunternehmens veröffentlicht wird. Immobilienanbieter, die diese Applikation nutzen, erhöhen dadurch die Reichweite ihrer Objekte und stärken ihre Kundenbeziehungen.

Trend 3:
Immobilienangebote für spezielle Zielgruppen
Neben technischen Innovationen beeinflussen auch gesellschaftliche Trends und Entwicklungen die Vermarktung von Immobilien. So wird der demografische Wandel die Bevölkerungsstruktur massiv verändern. Der Bedarf an adäquatem Wohnraum für Menschen ab 50 wird spürbar zunehmen. Daneben verändern sich die Wünsche und Anforderungen der Interessenten. Zusätzlich zu den herkömmlichen Immobilienangeboten werden sich deshalb verstärkt zielgruppengerechte Immobilienangebote für bestimmte Personengruppen durchsetzen. Ein Beispiel hierfür ist die OBI-Hammer-Wohnung der MehrWertWohn GmbH. Unter diesem Namen bietet die MehrWertWohn GmbH Wohnungsunternehmen einen Marketingbaukasten für die Vermietung unrenovierter Wohnungen an. Neue Mieter einer „Hammer-Wohnung" erhalten - je nach Wohnungsgröße - einen Gutschein im Wert von 500, 750 oder 1.000 Euro, den sie bei einem OBI-Baumarkt für die Renovierung oder Einrichtung der Wohnung einlösen können. „Gerade von Mietinteressenten mit geringem bis mittlerem Einkommen werden solche Angebote in Zeiten steigender Preisen nachgefragt. Mit den Hammer-Wohnungen wird diesem Wunsch nach preisbewusstem Wohnen bei gleichzeitiger freier Gestaltungsmöglichkeit für das neue Zuhause entsprochen", sagt Tom Werner, Geschäftsführer der MehrWertWohn GmbH. Wohnungsunternehmen können auf diese Weise Mietinteressenten ansprechen, die ihre Wohnung gerne selbst renovieren möchten und vermeiden gleichzeitig Kosten, die sonst in die Kaltmiete eingepreist werden müssten oder zulasten des Budgets für werterhaltende oder wertsteigernde Investitionen gehen würden. *(dro/brü/schi)* ■

➥ *Fortsetzung von Seite 6 unten*

Dr. Klaus Nahlenz, BVI: Gebäudesanierung als Herausforderung für die WEG-Verwaltung
Eine der vielfältigen Aufgaben der WEG-Verwaltung ist die Organisation der von der Bundesregierung geforderten energiesparenden Gebäudesanierung. Dass die KfW-Bank zur Finanzierung dieser Maßnahmen Förderprogramme aufgelegt hat, ist jedoch nur wenigen Immobilienverwaltern bekannt. Eine im April dieses Jahres erstellte Umfrage unter 156 Verwaltern ergab, dass sich 60 Prozent der Befragten schlecht oder gar nicht mit den Förderprogrammen der KfW auskennen. Neben den fehlenden Informationen über Fördermöglichkeiten behindern zwei weitere Faktoren eine erfolgreiche Beantragung von KfW-Fördergelder: der bürokratische Aufwand ist zu hoch, die Erfolgsaussichten zu gering. Um in den Genuss eines zinsverbilligten Kredits der KfW-Förderbank zu kommen, muss ein Antrag bei der hauseigenen Bank gestellt werden, die diesen wiederum an die KfW-Bank weiterleitet. Die Hausbank übernimmt dabei auch die Überprüfung der Bonität. Dieses sogenannte Hausbankprinzip ist für Wohnungseigentümergemeinschaften nachteilig. Sie haben nämlich oftmals Schwierigkeiten, zum Beispiel durch eine Grundbuchabsicherung die nötigen Sicherheiten zu stellen. Die Folge für die WEG-Verwaltung ist Sanierungsrückstau. In Deutschland sind davon 3,5 Millionen Eigentumswohnungen betroffen. Der Investitionsbedarf beläuft sich bis zum Jahr 2015 auf rund 25 Milliarden Euro. Da Eigentümergemeinschaften kaum an KfW-Kredite herankommen, müssen sie das notwendige Investitionsvolumen zunächst ansparen. Aus unserer Erfahrung in der WEG-Verwaltung wissen wir, dass dies einige Jahre dauern kann, in denen dringend notwendige Sanierungen zur Verbesserung der Energieeffizienz oder dem Abbau von Barrieren auf der Strecke bleiben. Es ist daher dringend erforderlich, das Bankdurchleitungsprinzip für Wohnungseigentümergemeinschaften abzuschaffen. Wir rufen Bund und Länder dazu auf, für WEG-Gemeinschaften Bürgschaften zu erteilen, um dadurch den Zugang zu den KfW-Krediten zu ermöglichen. *(kaß/frei/schi)* ■

„Immobilien-Marketing-Award 2011“ verliehen

München/Nürtingen – Auf der diesjährigen Immobilienmesse EXPO REAL in München wurden die Gewinner des „Immobilien-Marketing-Award 2011“ ausgezeichnet. Der Preis wird von der Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (HfWU) verliehen. „Im Immobilien-Marketing in Deutschland tut sich etwas, die Konzepte und Ideen werden vielfältiger und kreativer“, stellte der Vorsitzende der Fachjury, Prof. Stephan Kippes, Inhaber der einzigen Professur für Immobilienmarketing im deutschsprachigen Raum, in seiner Laudatio erfreut fest.

„Erfreulich ist, dass zunehmend Themen wie Nachhaltigkeit und Energieeffizienz bei der Immobilienvermarktung aufgegriffen werden“, so Prof. Kippes. Prämiert wurden herausragende Marketingkonzepte in der Immobilienwirtschaft. Der Preis in der Kategorie „Wohnen“ ging an die *Volkswagen Immobilien Service GmbH* nach Wolfsburg. Das Konzept „Wohnen mit Wunschausstattung“ ermöglichte es, neue Kundengruppen zu erschließen, eine Differenzierung vom Wettbewerb zu erreichen, sowie eine Kundenbindung an die neue (modernisierte) Wohnung und eine höhere Kundenzufriedenheit zu erzielen.

Fotoquelle: Büro Roman Lorenz

Moderator Dirk Labusch, Chefredakteur der „Immobilienwirtschaft“, mit Preisträger Frank Bielka, Vorstandsmitglied der degewo (v.l.).

Gewinner des Awards für die Kategorie „Gewerbe“ ist der NEXTOWER im Palais-Quartier in Frankfurt am Main. Mit einer bemerkenswerten emotionalisierenden Kampagne und neuem Erscheinungsbild gelang es der Marketingagentur Activ Consult Real Estate für MAB Development Deutschland, den Mieternutzen herauszustellen und die Vermarktung des Büroturms gekonnt zu unterstützen.

Mit dem Award in der Kategorie „Lower/Small Budget-Award“ wurde die degewo AG aus Berlin geehrt. Die degewo initiierte 2010 den ersten degewo-Wettbewerb für Existenzgründer. Der degewo-Gründerpreis soll branchenübergreifend eine möglichst breite Gruppe von Existenzgründern ansprechen; Gewinner und Platzierte erhalten zusätzlich eine Gründerberatung.

In der Kategorie „Sonder-Award Öko-Marketing in der Immobilienwirtschaft“ wurde die *Union Investment Real Estate GmbH* aus Hamburg für ihr überzeugend gestaltetes Internet-Portal „Nachhaltige Immobilieninvestments“ ausgezeichnet. Dieses umfassende und kostenfreie Wissensangebot mit vielen anschaulichen Praxisbeispielen erfreut sich einer wachsenden Nachfrage.

Der Jury gehörten an: Prof. Dr. Stephan Kippes, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen (Vorsitzender), Dirk Labusch, Chefredakteur der Zeitschrift „Immobilienwirtschaft“ (stellvertretender Vorsitzender), Klaus Striebich, ECE Projektmanagement GmbH+Co. KG, Volker Wohlfarth, Immobilien Scout GmbH und Prof. Dr. Werner Ziegler, Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen.

Der Immobilien-Marketing-Award wurde 2004 von Dirk Labusch vom Fachmagazin „Immobilienwirtschaft“ ins Leben gerufen. Der Preis soll die Marketing-Verantwortlichen in der Immobilienbranche zu mehr Professionalität motivieren. Ziel des Marketing-Awards ist, so Prof. Kippes, „Immobilienmarketing noch weiter zu professionalisieren. Hierbei muss ein fundiertes Marketing bereits in der Frühphase von Projektentwicklungen einsetzen und darf nicht nur dann stattfinden, wenn der Vertrieb stockt.“ Im Rahmen der Preisverleihung während der EXPO REAL wurden die besten Konzepte des Wettbewerbs präsentiert. Hauptsponsoren des *Immobilien-Marketing-Award 2011* sind Immobilien Scout24 und die ECE Projektmanagement GmbH & Co. KG. *(kip/schi)* ■

EBZ Business School ehrt jahrgangsbeste „Master-Pionierstudenten“

Bochum/München – Die Auszeichnung ist ein Zeichen besonderer Wertschätzung: Am Dienstag, 4. Oktober 2011 ehrte die EBZ Business School am BSI-Stand B2.220 Christian Kesselring, Michael Wulf und Bettina Yilmaz. Die drei Absolventen des Masterstudiengangs Real Estate Management an der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Wirtschaftshochschule hatten den Abschluss als Beste ihres Jahrgangs erreicht. Auch erwähnenswert: Kesselring, Wulf und Yilmaz sind „Pioniere“, denn sie gehören dem ersten Masterjahrgang der EBZ Business School an, die erst im Jahr 2008 gegründet wurde.

Christian Kesselring, der mit dem 1. Preis ausgezeichnet wurde, ist gelernter Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft sowie Diplom-Betriebswirt, und bereits seit Längerem selbst für das EBZ tätig: Er ist dort unter anderem seit 2005 für den Bereich Tagungen verantwortlich, außerdem für die inhaltliche Gestaltung von Fachveranstaltungen. Zudem ist er Moderator der EBZ-Arbeitskreise Controlling und Interne Revison und hat sich auch schon des Öfteren als Vortragender an Veranstaltungen beteiligt. Seinen Master hat Kesselring mit der Note 1,5 erlangt – eine so gute Leistung, dass dem EBZ nun gar nichts anderes übrig blieb, als ihn für die Ehrung auf die Expo Real einzuladen. In seiner Abschlussthesis beschäftigte sich Kesselring mit einem Thema, das ihm fachlich schon seit Längerem am Herzen liegt: Sie trägt den Titel „Wohnbegleitende Dienstleistungen im Überblick – Kategorisierung aktueller Angebote und möglicher Zukunftsperspektiven“.

Michael Wulf war bis Ende Januar 2011 als Prokurist für das Hamburger Wohnungsun-

Weiter auf Seite 9 ➡

➡ *Fortsetzung von Seite 8*

Fotoquelle: EBZ

Axel Gedaschko, GdW, Christian Kesselring, EBZ, Michael Wulf, Bauverein der Elbgemeinden eG, Robert Schmidt, Evonik Wohnen GmbH, Bettina Yilmaz, Klaus Leuchtmann, EBZ, und Alexander Rychter, VdW Rheinland Westfalen (v.l.).

ternehmen Saga GWG tätig und ist heute Vorstand des Bauvereins der Elbgemeinden eG. Er hat mit der Note 1,8 bestanden und eine hervorragende Abschlussthesis mit dem Titel „Personal- und Organisationsmanagement in wohnungswirtschaftlicher Praxis" abgeliefert, in die er bereits seine Erfahrungen aus der beruflichen Praxis einfließen lassen konnte, und die einen wichtigen Beitrag zur systematischen Durchdringung des Themas in der Wohnungswirtschaft leistet.

Bettina Yilmaz schließlich ist seit 1996 in der Immobilienwirtschaft tätig: erst in einer mittelständischen Wohnungsgenossenschaft als Stabsstelle Unternehmenskommunikation und seit 2007 mit einer eigenen Marketingagentur zur Beratung von kleinen und mittelständischen immobilienwirtschaftlichen Unternehmen. Darüber hinaus ist sie seit 2008 bei der Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin des Bundesministeriums für Arbeit und Sozi-

ales verantwortlich für Strategie inklusive strategischem Marketing und der Organisation der DASA Arbeitswelt Ausstellung. Diese beiden Tätigkeitsfelder brachte sie schließlich in ihrer Masterarbeit unter dem Titel „Strategische Unternehmensführung unter Gesichtspunkten des demografischen Wandels am Beispiel der bestandshaltenden Immobilienwirtschaft" die meine beiden Tätigkeitsfelder zusammen.

EBZ-Vorstandsvorsitzender Klaus Leuchtmann moderierte die Verleihung, aber auch außerhalb des Hauses wird die Ehrung der drei Absolventen von breiter Basis getragen: GdW-Präsident Axel Gedaschko, Alexander Rychter in seiner Funktion als Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen und Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Evonik Wohnen GmbH und THS Wohnen GmbH, nahmen an der Verleihung der auch von der Evonik Wohnen gestifteten Geldpreise in Höhe von 500, 300 und 200 Euro an Kesselring, Wulf und Yilmaz teil und überreichten die Urkunden. „Die drei Studierenden der EBZ Business School haben sich – ganz im Sinne des engen Praxisbezugs des Studiengangs Master Real Estate Management – in ihren Abschlussarbeiten mit Themen befasst, die für unsere Branche wichtig und zukunftsweisend sind", sagte Axel Gedaschko, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Sie haben darüber hinaus großen Einsatz gezeigt, indem sie das berufsbegleitende Studium auf einem so hohen Anspruch nicht nur bewältigt, sondern herausragend bewältigt haben. Durch die Ehrung im Rahmen der EXPO REAL wollen wir ihnen unsere Wertschätzung ausdrücken und andere talentierte Nachwuchs- und Führungskräfte ermutigen, es ihnen gleich zu tun."

(wink/schi) ■

IMPRESSUM

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt
Redaktion: Klaus Schrader
Volontär: Andreas Schichel

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:
Tel. 0180 5050169*
Fax 0180 5050441*
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de
*0,14 €/Min. aus dem deutschen Festnetz, max. 0,42 €/Min. mobil. Ein Service von dtms.

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

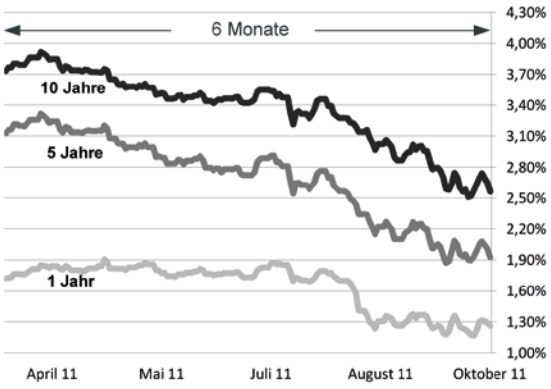
DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Zinsentwicklung bis 04.10.2011
DGZF-Renditen (Einstand unter Banken) ohne Kundenmarge

Konditionen am 04.10.2011 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zins-bindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	2,58%	2,61%
10 Jahre	3,10%	3,15%
15 Jahre	3,39%	3,45%

Bedingungen: Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60%
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.
3 Monate bereitstellungszinsfrei
keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren



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

wi Online-Archiv

Das Online-Archiv der wi steht Ihnen unter **http://archiv.hammonia.de** zur Verfügung.

Hier finden Sie auch eine Kurzanleitung zum Online-Archiv. Um auf das Online-Archiv der wi – zeitversetzt um zwei Monate – zugreifen zu können, benötigen Sie das aktuelle Passwort.

Das aktuelle Passwort für den Monat Oktober: Lesung

IMPRESSIONEN VOM BSI-STAND AUF DER EXPO REAL

Frisch gefischt – die neue wi.

Fotos:
Büro Roman Lorenz und
Katharina Burkardt

Gut besucht – der BSI-Stand bei der EXPO REAL

Und es gibt doch ein Leben nach der Politik ...

Diskussionsrunden-Teilnehmer in Aktion – am Mikro Sebastian Körber, MdB (FDP)

Daumen hoch: Die Gespräche laufen.

Das wi-Großraumbüro.

Wer zuletzt lacht ...

ZAHL DER WOCHE

19,1

Prozent der Bruttowertschöpfung
entsteht in Deutschland in der Immobilienwirtschaft. Im Fokus der Öffentlichkeit stehen oft der Fahrzeug- und der Maschinenbau. Beide Branchen erreichen jedoch nicht annähernd die Bedeutung der Immobilienwirtschaft, deren Wertschöpfung sich der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung des Statistischen Bundesamtes zufolge auf 425 Milliarden Euro summiert. Die Wertschöpfung im Fahrzeugbau betrug im Vergleichsjahr 77 Milliarden Euro, im Maschinenbau waren es 87 Milliarden Euro. Auch andere Einzelbranchen sind deutlich kleiner als die Immobilienwirtschaft.

Mat-Nr. 06505-5190