

### Inhalt

- 3 Bundesbauminister:** „Auch in Zukunft gut und energiebewusst wohnen“ lautet das Motto von Dr. Peter Ramsauer für die EXPO REAL 2012, wie er im *wi*-Interview erklärt.
- 5 Steuerpläne:** Bei der Diskussion der BID-Experten auf der EXPO REAL über die steuerpolitische Agenda war auch die Energiewende ein zentrales Thema.
- 8 Bayern:** Der bayerische Innenminister Joachim Herrmann kritisiert im *wi*-Interview, dass bislang ein klares Bekenntnis des Bundes fehlt, die Wohnraumförderung fortzuführen.

## Mit einer Stimme sprechen – Die neue Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

München – Für die gemeinsamen zentralen Themen auf nationaler und europäischer Ebene stärken die wichtigsten deutschen Immobilienverbände ihre politische Durchschlagskraft: In der neuen Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) arbeiten BFW, BVI, DDIW, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA ab sofort noch enger zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsame inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten und der Politik als starker Partner zur Seite zu stehen. Vorsitzender der BID ist Walter Rasch, Präsident des BFW Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Der Vorsitz wird jährlich wechseln. Nächster Vorsitzender wird ab 1. Juli 2013 Dr. Andreas Mattner, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA).



Quelle: Büro Roman Lorenz

„Bereits in der Vergangenheit haben die Verbände der Immobilienwirtschaft unbestrittene Erfolge bei der Vertretung der Immobilienbranche verzeichnet und mit ihrem immobilienwirtschaftlichen Sachverstand viele Vorhaben in der Politik vorgebracht. Diese erfolgreiche Arbeit soll in der BID fortgeführt werden“, erklärte der BID-Vorsitzende Walter Rasch. Zentrale Themen der neuen Arbeitsgemeinschaft sind unter anderem der demografische Wandel, die Energiewende sowie der Klimaschutz, aber auch das Steuerrecht,

Finanzierungsmöglichkeiten sowie das gesamte Spektrum der Stadtentwicklung. Es wurde bewusst die Form einer Bundesarbeitsgemeinschaft gewählt, damit die einzelnen weiterhin selbstständigen Mitglieder der BID ihre jeweiligen spezifischen Themen gezielt durch eigene Aktivitäten in die Öffentlichkeit tragen können.

Damit das Großprojekt **Energiewende** gelingen kann, fordert die BID ein klares rechtliches Umfeld, das Verlässlichkeit und

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Bund-Länder-Bericht zum Stadtumbau Ost beschlossen

Das Bundeskabinett hat am 26. September 2012 den Bund-Länder-Bericht zum Programm Stadtumbau Ost beschlossen. Das Städtebauförderungsprogramm wurde vor 10 Jahren gemeinsam aufgelegt. Über 400 Städte und Gemeinden nutzen es, um die Folgen des demografischen und wirtschaftlichen Strukturwandels zu bewältigen. Bund, Länder und Kommunen haben dafür über 2,7 Milliarden Euro für Investitionen zur Verfügung gestellt. (wi)

### EU-Ministerrat stimmt Energieeffizienzrichtlinie zu

Der Rat der Europäischen Union (EU) hat am 4. Oktober 2012 die neue EU-Energieeffizienz-Richtlinie angenommen und damit den Weg für deren Inkrafttreten Ende November 2012 freigemacht. Mit der Richtlinie wird unter anderem der Bund verpflichtet, jährlich drei Prozent der in seinem Eigentum stehenden Gebäude energetisch zu sanieren. Für Wohngebäude sind keine verpflichtende Sanierungsrate und keine verbindlichen Sanierungsziele vorgesehen. (BMW)

### Baupreisindex für Wohngebäude gestiegen

Der Preisindex für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude stieg im August 2012 gegenüber August 2011 um 2,5 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hatte der Preisanstieg im Mai 2012 im Jahresvergleich bei 2,7 Prozent gelegen. Von Mai 2012 auf August 2012 erhöhte sich der Preisindex um 0,4 Prozent. (Destatis)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Planungssicherheit bietet, aber auch wirtschaftlich und sozialverträglich ausgestaltet wird. Zur Umsetzung der sehr ambitionierten Energie- und CO<sub>2</sub>-Einsparungsziele von Bundesregierung und Europäischer Union sind umfangreiche und zumeist kostenintensive Sanierungen des Gebäudebestandes notwendig. Vor diesem Hintergrund darf es aus Sicht der Immobilienverbände keine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung geben. Ein Zusammenwirken von Eigentümern, Mietern und öffentlicher Hand ist erforderlich. Dazu braucht auch das **Mietrecht** in seiner Ausgestaltung als Dauerschuldverhältnis einen interessengerechten Ausgleich zwischen Vermieter und Mieter. Die aktuelle Mietrechtsreform ist daher notwendig, um formale Hürden zur Durchführung energetischer Maßnahmen zu beseitigen und die energetische Sanierung auch bei Wohngebäuden als Aufgabe von Mieter und Ver-

mieter zu begreifen. Die Lebensqualität der deutschen Städte muss erhalten bleiben, indem der Markt für **bezahlbaren Wohnraum** zu ökonomisch tragfähigen Rahmenbedingungen erweitert wird. Zudem ist die Versorgung mit **altersgerechtem Wohnraum** eine zentrale Zukunftsaufgabe für die Immobilienwirtschaft. Die **Städtebauförderung** soll als Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen sowie als Leitprogramm der Stadtentwicklungspolitik so finanziell ausgestattet und programmatisch gestaltet werden, dass sie den wachsenden und komplexer werden den Herausforderungen in den Stadt- und Wohnquartieren gerecht werden kann. Auch bei der Reform der Bemessungsgrundlage für die **Grundsteuer** müssen sowohl die Belange der Wohnungs- und Immobilienunternehmen als auch die der Mieter berücksichtigt werden. Die **Grund-erwerbsteuer** erweist sich in zunehmendem Maße als Hemmnis für Immobilien-

transaktionen – sowohl im Hinblick auf den Erwerb von Wohneigentum als auch bei Umstrukturierungen von Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Darüber hinaus ist die Immobilienwirtschaft in besonderem Maße von der **Finanzwirtschaft** abhängig. Regulierungsvorhaben der Europäischen Union wie Basel III und oder Solvency II dürfen nicht zu einer Verteuerung und Verknappung von Krediten führen. Zudem sollte die europäische AIFM-Richtlinie eins zu eins umgesetzt werden, um die Versorgung mit Eigenkapital über die Kapitalsammelstellen nicht einzuschränken.

Als größte Wirtschaftsbranche in Deutschland hat die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine direkte Verantwortung gegenüber Menschen, die planen, bauen, vermieten, mieten oder kaufen. Denn sie erstellt und bewirtschaftet ein Gut von besonderer Bedeutung für das private, berufliche und öffentliche Leben der Menschen in Deutschland. Dabei müssen Wohnimmobilien und Nichtwohngebäude immer höhere und komplexere Anforderungen erfüllen und sollen als langlebiges Wirtschaftsgut sowohl energetische, demografische als auch stadtentwicklungspolitische Prozesse begleiten. Daher steigen demografische, ökologische und technische Herausforderungen in gleicher Weise wie die Anforderungen im Rahmen der Stadtentwicklung.

Die Immobilie ist in vielfacher Hinsicht komplexer und anspruchsvoller als manches Industrieprodukt, dessen Lebenszyklus sich über vergleichsweise kurze Zeiträume erstreckt. Mit der BID steht der Politik sowie anderen Wirtschaftszweigen und weiteren Verbänden fortan ein unterstützender und durchsetzungsfähiger Partner zur Seite.

(bey/schi) ■

➔ Die ausführlichen Positionen der BID finden Sie unter [www.bid.info](http://www.bid.info)

KOMMENTAR

Walter Rasch

Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW)



Foto: BFW

Es freut mich sehr, dass mit den Kollegen der Verbände BVI, DDIV, GdW, IVD, vdp, VGF und ZIA im Rahmen der neuen Bundesarbeitsgemeinschaft eine noch engere Zusammenarbeit in der Immobilienwirtschaft möglich wird. Damit stellen wir die Kooperation der Verbände auf neue Füße und stärken unsere gemeinsame Stimme gegenüber Politik und Öffentlichkeit.

In einem Grundsatzpapier haben wir uns auf 10 wichtige Themen geeinigt, in denen wir als Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) zukünftig effizienter in der

Öffentlichkeit wirken wollen. Energie- wende sowie Klima- und demografischer Wandel werden uns in Zukunft noch stärker in Anspruch nehmen. In der Bundesarbeitsgemeinschaft werden diese Herausforderungen besser zu bewältigen sein.

Ich bin davon überzeugt, dass unsere erweiterte Zusammenarbeit ein wichtiger Schritt und ein klares politisches Signal ist. Denn die Immobilienwirtschaft ist eine der stärksten Branchen in Deutschland – und in der BID bündeln wir zu ihrer weiteren Stärkung ein vielversprechendes Potenzial. ■

## Neubau nur noch für Reiche? – BID fordert zielgerichtete Förderung für bezahlbares Wohnen

**München – „In Deutschland besteht insbesondere in Ballungsgebieten ein hoher Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der nur über den Neubau gedeckt werden kann – dieser erfolgt jedoch vorwiegend in den oberen Preissegmenten“, erklärte Walter Rasch, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des BFW, am 8. Oktober 2012 bei einer Diskussionsrunde zum Thema „Neubau nur noch für Reiche? Wer baut was für wen und was sucht der Markt?“ bei der EXPO REAL in München.**

„Lediglich in den oberen Preissegmenten können die hohen Baukosten in entsprechender Höhe auf die Baupreise umgelegt werden“, so Rasch weiter. Allein zwischen 2005 und 2011 seien die Baupreise um

17 Prozent gestiegen. Im Jahr 2011 sei in Deutschland der Bau von 228.400 Wohnungen genehmigt worden. Die Baugenehmigungen seien damit um 21,7 Prozent gestiegen. Seit Anfang der 90er-Jahre

habe es keinen derartigen Anstieg der Bautätigkeit mehr gegeben. „Dennoch ist die Bautätigkeit in den Jahren 2007 bis 2010 auf ein Niveau abgesunken, das deutlich

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

unter dem langfristigen Neubaubedarf lag“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Denn nach aktuellen Prognosen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ist bereits zwischen 2010 und 2025 eine Erhöhung der Wohnungsnachfrage um rund sechs Prozent zu erwarten, was auch den Neubaubedarf steigen lässt. Laut Raumordnungsbericht 2011 werden zukünftig 183.000 Wohneinheiten pro Jahr benötigt, um die Wohnflächennachfrage befriedigen zu können. „Ich appelliere an die Politik, den Wohnungsbau in den Ballungsregionen zielgerichtet zu fördern, um eine Wohnungsknappeit und damit auch für viele Mieter untragbar hohe Preise zu verhindern“, so Gedaschko.

„Die Preise für Baugrundstücke steigen kontinuierlich genauso wie die Baupreise, die nicht zuletzt durch die zunehmenden Anforderungen an die Energieeffizienz nach oben getrieben werden“, erklärte **Jens-Ulrich Kießling**, Präsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD). „Seit Anfang 2000 haben sich die Baukosten um mehr als ein Viertel verteuert. So überrascht es nicht, dass die neugebauten Wohnungen eher im oberen Preissegment angesiedelt sind. Nur dort kann eine kostendeckende Miete vereinbart werden, so dass sich Neubau auch lohnt. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass Wohnungen im unteren Preissegment nur dann angeboten werden können, wenn die Städte und Gemeinden ihre Grundstücke entsprechend preiswert, aber mit der Auflage ‚nur für den Bau von Sozialwohnungen‘ abgeben.“

**Andreas Engelhardt**, Mitglied im Präsidium des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) und Geschäftsführer bei der Prelios Immobilien Management GmbH, sagte, die Bautätigkeit richte sich primär nach der Nachfrage und den Möglichkeiten vor Ort. „Vor allem die prosperierenden Ballungsgebiete ziehen derzeit viele Menschen an. Das lässt die Mieten und Kaufpreise steigen“, so Engelhardt. „Bei durchschnittlichen Baupreisen von 2.000 Euro pro Quadratmeter müssen Investoren acht bis 10 Euro Miete nehmen, um eine entsprechende Rendite zu erzielen. Generell gilt: Trotz steigender Kosten liegt das Verhältnis von Einkommen und Wohnungspreisen in Deutschland noch weit unter den europäischen Vergleichswerten.“

„Was uns in der Diskussion um bezahlbaren Wohnraum fehlt ist eine Ausgewogenheit“, so **Wolfgang D. Heckeler**, Präsident des Dachverbands deutscher Immobilienverwalter (DDIV). „Es darf nicht

INTERVIEW

**Dr. Peter Ramsauer**  
Bundesminister für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung

Foto: BMVBS /  
Frank Ossenbrink



*Der Bundesbauminister war am 8. Oktober 2012 auf der EXPO REAL zu Besuch am Stand der BID. Im Vorfeld hat ihm die wi-Redaktion einige Fragen gestellt:*

**Energiewende, Finanzkrise, demografischer Wandel – die deutsche Wohnungswirtschaft steht vor großen Herausforderungen. Welche ist aus Ihrer Sicht die größte?**

**Ramsauer:** Umweltschutz, Energieeffizienz und demografischer Wandel sind die wichtigsten Zukunftsaufgaben für Politik und Wohnungswirtschaft. In der Finanzkrise hat sich der deutsche Wohnungs- und Immobilienmarkt nicht nur gut behauptet, er hat sich als wichtiger Stabilitätsfaktor erwiesen.

**Was können Politik und Wohnungswirtschaft gemeinsam tun, um die Herausforderungen zu bewältigen?**

**Ramsauer:** Wir können nur gemeinsam erfolgreich sein: Die Politik schafft durch verlässliche und kalkulierbare Rahmenbedingungen die Voraussetzungen für die erforderlichen langfristigen Investitionen. Die Wohnungswirtschaft muss die notwendigen Anpassungen aufgrund der Energiewende und des demografischen Wandels beherzt anpacken. Damit die Zusammenarbeit auch in Zukunft gut funktioniert, führen wir unseren „Immobilienwirtschaftlichen Dialog“ fort.

**In Deutschlands Städten herrscht ein zunehmender Mangel an Wohnraum. Die Energiewende verteuert den Neubau. Wie verhindern wir soziale Segregation?**

sein, dass sich ein Durchschnittsverdiener die Annehmlichkeiten eines Neubaus nicht mehr leisten kann. Die avisierte Verschärfung der EnEV wird da sicherlich zu keiner Entspannung beitragen – der Wirtschaftlichkeitsgedanke muss auch hier an erster Stelle stehen. Es ist an der Politik, die Bestimmungen dementsprechend anzupassen.“

„Wir beobachten in beinahe allen Metropolen, dass die Nachfrage nach hochpreisigen Immobilien auf Immobilien-Scout24

**Ramsauer:** Mir ist wichtig, dass Wohnen bezahlbar bleibt. Sanierungen dürfen nicht dazu führen, dass Bürger aus ihrem Wohnumfeld verdrängt werden. Klimaschutz und Wohnungspolitik dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. Dabei setze ich vor allem auf Freiwilligkeit und Anreize. Das CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm ist und bleibt unser wichtigstes Förderinstrument für energieeffiziente Neubauten und Bestandssanierungen. Dafür stellt die Bundesregierung bis 2014 jährlich 1,5 Milliarden Euro zur Verfügung. Diese Fördermittel kommen auch den Mietern zugute, denn Vermieter müssen diese Fördermittel von den Investitionskosten abziehen und der Energieverbrauch sinkt.

Dass Wohnen bezahlbar bleibt, wird durch das Instrumentarium zur sozialen Sicherung des Wohnens gewährleistet. Bund, Länder und Kommunen wenden hierfür erhebliche Haushaltsmittel auf. Wohngeld, die Übernahme der Kosten der Unterkunft im Rahmen der Grundsicherung und die soziale Wohnraumförderung gewährleisten, dass in allen Teilen des Landes angemessener Wohnraum zur Verfügung steht. Die Bautätigkeit hat inzwischen wieder kräftig zugelegt. Das wird auf mittlere Sicht ebenfalls die Lage auf dem Wohnungsmarkt verbessern.

**Wie lautet Ihr persönliches Motto für die EXPO REAL 2012?**

**Ramsauer:** Unser gemeinsames Ziel: Auch in Zukunft gut und energiebewusst wohnen. ■

seit der Finanz- und Bankenkrise deutlich zugenommen hat“, sagte **Marc Stilke**, CEO und Sprecher der Geschäftsführung bei ImmobilienScout24. „In München ist inzwischen knapp jeder dritte Immobilienkäufer bereit, mehr als eine halbe Million Euro in Betongold zu investieren. Selbst in Berlin, das im deutschlandweiten Vergleich noch als günstig gilt, sucht inzwischen jeder zehnte Käufer ein Objekt im Luxussegment. Das treibt natürlich die Preise im Neubau.“

(schilbey/hegel/mcgp/piel) ■



## „Ohne Moos nix los“ – Immobilienwirtschaft im Spannungsfeld von Basel III und Solvency II

München – Kaum ein Industriezweig ist so abhängig von der Kreditversorgung wie die Immobilienwirtschaft: Etwa 55 Prozent aller Kredite in Deutschland werden für den Kauf und den Bau einer Immobilie verwendet. Eine herausragende Rolle spielen dabei aktuell für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft die Themen Basel III, Solvency II und die AIFM-Richtlinie. Die Finanzierungstrends für das kommende Jahr erörterten Vertreter von BFW, GdW, Dr. Klein, der WL BANK und des ZIA am 9. Oktober 2012 bei einer Themenrunde auf dem Stand der BID auf der EXPO REAL 2012.

„Für die Immobilienwirtschaft in Deutschland ist die Verfügbarkeit von Fremdfinanzierungen durch klassische Bankdarlehen elementar“, erklärte **Walter Rasch**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), zum Auftakt der Diskussion. Basel III werde das Immobilienkreditgeschäft allerdings weiter unter Druck setzen. „Wir begrüßen den Gesetzentwurf der Bundesregierung zum CRD IV-Umsetzungsgesetz vom 22. August 2012 unter der besonderen Berücksichtigung von Wohnungsunternehmen“, so Rasch weiter. Es bleibe jedoch abzuwarten, wie die Verhandlungen im Europäischen Parlament und im Europäischen Rat ausgehen werden.

Die Basel III-Regelungen müssten einer ständigen Beobachtung unterworfen werden, so Rasch. Wichtig sei es, Instrumente zu entwickeln, um auf mögliche Kreditverknappungen reagieren zu können: unter anderem durch Einführung der Leverage Ratio. „Kredite zu verknappen heißt, Investitionen zu gefährden und den Aufschwung zu bremsen“, warnte Rasch. Auch vor dem Hintergrund der gestiegenen energetischen Anforderungen und des demografischen Wandels müsse die Basis für Investitionen gewährleistet werden. Das

Ziel müsse sein, ein angemessenes Gleichgewicht zwischen Kreditverknappung und Finanzmarktstabilisierung zu finden.

„Wir sind als Branche auf ausreichende Finanzierungsmöglichkeiten für die herausfordernden Investitionsthemen der Zukunft angewiesen“, sagte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Deshalb sind wir momentan zufrieden mit dem Erreichten – also mit der Mittelstandskomponente für Immobilienunternehmen und der niedrigen Risikogewichtung des Wohnimmobilienkredits bei Basel III.“ Die nächste Baustelle sei nun aber Solvency II, wo die Durchführungsbestimmungen so gestaltet werden müssen, dass die Versicherer auch weiterhin wichtige Finanzierungspartner der Immobilienwirtschaft bleiben können.

**Axel von Goldbeck**, Sprecher der Geschäftsführung des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), erklärte: „Nicht nur die Finanzierung, sondern auch die Refinanzierung könnte für Banken künftig schwieriger werden. Als Folge von Solvency II werden Versicherer voraussichtlich nicht mehr im gleichen Umfang wie bisher in ungedeckte Bankschuldverschreibungen investieren.“ Eine abschließende Beurteilung sei derzeit schwierig, weil die Umsetzung von

Basel III und Solvency II auf der europäischen Ebene noch nicht abgeschlossen sei und viele Details noch mit offenem Ergebnis diskutiert würden. „Die Politik sollte die Einführung von Basel III verschieben. Denn rückläufige Finanzierungen könnten zu einer abnehmenden Investitionstätigkeit führen und damit möglicherweise negative Auswirkungen auf die Volkswirtschaft haben“, so von Goldbeck.

„Der Wohnimmobilienmarkt stellt sich in Deutschland anders als in anderen europäischen Staaten immer noch als ein relativ stabiler und damit besonders interessanter Markt für Investoren dar“, erklärte **Helmut Rausch**, Vorstandsmitglied der WL BANK AG. „Für die genossenschaftliche Finanzgruppe liegen in der Immobilienfinanzierung erhebliche Geschäftspotenziale. Denn das Zusammenspiel zwischen Volksbanken und Raiffeisenbanken, die über detaillierte Kenntnisse der örtlichen Marktsituation verfügen, und einer auf Immobilienfinanzierung spezialisierten Pfandbriefbank ermöglicht es, dem Kunden eine besonders individuelle und professionelle Begleitung seines Investments zu bieten. Allerdings unterliegt der Markt für Immobilienfinanzierungen erheblichen Veränderungen, die von den Marktteilnehmern erst noch bewertet werden müssen. Die neuen aufsichtsrechtlichen Regeln nach Basel III und auch Änderungen der Eigenkapitalanforderungen für Immobilieninvestments unter Solvency II führen dazu, dass sich Versicherer stärker als bisher für die Immobilienfinanzierung interessieren. Pfandbriefbanken können sich im Wettbewerb jedoch durch ihren gewachsenen Kompetenzvorsprung und ein zumeist spezialisiertes Geschäftsmodell strategisch besser positionieren.“

„Profis setzen bei der Immobilienfinanzierung im Vergleich zu Privatpersonen noch stärker auf Sicherheit“, sagte **Hans Peter Trampe**, Vorstand der Dr. Klein & Co. AG. „Die Wohnungswirtschaft nutzt den niedrigen Zinssatz gezielt für eine höhere Tilgung.“ Niemand tilge heute unter zwei Prozent. Stärker als Hauslebauern sei der Wohnungswirtschaft bewusst, dass die Finanzierungskosten langfristig wieder steigen – schon allein aufgrund der Regu-



Foto: Büro Roman Lorenz

Ingeborg Esser (GdW), Walter Rasch (BID-Vorsitzender und BFW-Präsident), Moderatorin Ulrike Silberberg (DW), Axel von Goldbeck (ZIA), Helmut Rausch (WL BANK) und Hans Peter Trampe (Dr. Klein), (v.l.)

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

lierungen durch Basel III. „Als ‚Learning‘ aus der Finanzkrise achten Profis zudem auf eine durchgängig gute Kapitaldeckung ihres Unternehmens“, so Trampe weiter. Beides zeige sich sehr deutlich an der durchschnittlichen Sollzinsbindung.

„Während Profis ihre Zinsen vor der Finanzkrise in 2007 im Schnitt für 10 Jahre und 10 Monate festbanden, liegt die durchschnittliche Sollzinsbindung heute bei 13 Jahren und sechs Monaten. Auch Privatpersonen sichern sich ihre Zinsen längerfristig, allerdings liegt in diesem Segment

die durchschnittliche Zinsbindung aktuell mit 12 Jahren und einem Monat unter jener der Profis. Die Motivation der konservativen Finanzierung ist also ziemlich rational: Die günstigen Rahmenbedingungen werden zur schnellen Entschuldung eingesetzt“, so Trampe. (schilbey/mcgl/singl/gom) ■

## „Nehmen ist einfacher als sparen“ – BID-Experten diskutieren Steuerpläne der nächsten Legislaturperiode

**München – Über die steuerpolitische Agenda aus Sicht der Immobilienwirtschaft diskutierten auf dem Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) die Steuerexperten der Verbände BFW, GdW, IVD und ZIA. Auch in diesem Kontext spielte die Energiewende eine zentrale Rolle.**

„Das deutsche Steuerrecht hält für den umweltbewussten Immobilieneigentümer manchen Fallstrick mit großer steuerlicher Wirkung bereit“, erklärte **Carsten Rothbart**, Leiter Steuern und Finanzen des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „So ließe sich zum Beispiel mehr Energieeffizienz erreichen, wenn der Gesetzgeber den Erwerb und eine anschließende aufwendige energetische Sanierung nicht bestrafen würde.“ Es sei deshalb zu hinterfragen, ob an der Qualifikation der Sanierungskosten als anschaffungsnaher Herstellungsaufwand mit der Folge der Aktivierungspflicht festzuhalten ist.



Foto: Büro Roman Lorenz

Ingeborg Esser (GdW), Carsten Rothbart (ZIA), Ira von Cölln (BFW) und Hans-Joachim Beck (IVD) (v. l.)

Zur Erhöhung der Sanierungsquote und damit der Energieeffizienz würde auch die steuerliche Förderung von Maßnahmen zur energetischen Sanierung von Gebäuden beitragen. Bereits seit Juni 2011 liegt ein entsprechender Gesetzesentwurf der Bundesregierung vor, dessen Umsetzung bisher am Bundesrat gescheitert ist. Um den Bedenken des Bundesrates hinsichtlich der progressionsabhängigen Wirkung Rechnung zu tragen, schlug der Leiter der Steuerabteilung des Immobilienverbands Deutschland (IVD), **Hans-Joachim Beck**, vor, dass die Eigentümer selbstgenutzter Wohnungen 10 Jahre lang jeweils drei Prozent der Kosten als Sonderausgaben abziehen können.

### Aufwärtsspirale der Grunderwerbsteuer muss gestoppt werden

Ein weiteres Thema der Diskussionsrunde war die Grunderwerbsteuer. Die Steuerexperten waren sich einig, dass der Wettbewerb der Bundesländer um die höchsten Grunderwerbsteuersätze, der im Zuge der Föderalismusreform in Gang gesetzt wurde, gestoppt werden muss. „Gerade der private Immobilienerwerb wird durch die Anhebung der Grunderwerbsteuer signifikant verteuert, wodurch die Mobilität

von Arbeitnehmern mit Wohneigentum und die Wohneigentumsbildung gebremst werden“, kritisierte die Bundesgeschäftsführerin des Bundesverbands Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), **Ira von Cölln**. Sie plädierte dafür, zumindest für den Ersterwerb von Familienwohneinheiten einen Ausnahmetatbestand zu schaffen und ihn von der Grunderwerbsteuer freizustellen.

### Vereinfachung und Ausweitung von Wohn-Riester

In diesem Zusammenhang wurde auch das Eigenheimrentengesetz diskutiert. Nach Ansicht der BID-Steuerexperten müssen die Regelungen deutlich vereinfacht werden. Insbesondere sollte der Anwendungsbereich auf vermietete Wohnimmobilien ausgeweitet werden, betonte von Cölln. Beck ergänzte, dass auch der altersgerechte Umbau des selbstgenutzten Wohneigentums in die Riester-Förderung einbezogen werden sollte, da auch diese Maßnahmen der Alterssicherung dienen.

### Grundsteuerreform muss aufkommensneutral erfolgen

Auch die Reform der Grundsteuer wird sich in die nächste Legislaturperiode verlagern. Es liegen mehrere Modelle vor, die derzeit

einer genauen Wirkungsanalyse unterzogen werden. Die BID-Steuerexperten waren sich einig, dass die Reform aufkommensneutral erfolgen muss, da eine Anhebung nicht nur Eigentümer, sondern auch Mieter treffen würde. „Die hier diskutierten Beispiele zeigen, dass die ‚verkrusteten‘ Strukturen des deutschen Steuerrechts häufig auch den politisch gewollten Zielen im Wege stehen“, sagte **Rothbart**. „Die neue Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer sollte zudem leicht zu ermitteln und damit auch leicht zu überprüfen sein“, ergänzte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen dürfen nicht über Gebühr mit zusätzlichem Verwaltungsaufwand belastet werden, denn die Grundsteuer wird jährlich als Teil der Betriebskosten an die Mieter weiterberechnet. Dieser Aspekt ist von besonderer Bedeutung, sollten die Länder mehrheitlich für eine am aktuellen Verkehrswert des Grundstücks orientierte Bemessungsgrundlage plädieren.“

### Keine Wiedereinführung einer Vermögensteuer

„Die derzeitigen Überlegungen von vier SPD-geführten Ländern für eine Wiedereinführung der Vermögensteuer werten wir als eine ausgesprochene Gefahr für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft“, so Esser weiter. „Unsere – naturgemäß sehr vermögensstarke – Branche wäre in jedem Fall betroffen. Deshalb stellt sich nur eine Forderung: Bei Wiedereinführung einer Vermögensteuer muss das Betriebsvermögen – zumindest das betriebsnotwendige – freigestellt werden. Die Vermögensteuer führt ansonsten zu einer Substanzbesteuerung und würde die Investitionsfähigkeit der Wohnungs- und Immobilienunternehmen extrem einschränken, wenn nicht sogar zunichtemachen.“ (hegelschi) ■

## Von Worten und Taten ...

**EXPO REAL 2012 – die nach eigenen Angaben größte Fachmesse für Gewerbeimmobilien und Investitionen Europas, die immerhin zum 15. Mal stattfindet. Am Eingang die üblichen Schlangen: Wo war noch meine Karte und wo lasse ich bloß Gepäck und Mantel? Wer hier den Gesprächen zuhört, bekommt den Eindruck, die entscheidendste Frage, die die Besucher am Morgen umtreibt ist, an welchem Stand es nun den besten Kaffee gibt. Auch eine Aussage über die Befindlichkeit in der Immobilienbranche ...**

### EXPO-KOLUMNE

**Olaf Berger**

Redakteur  
DW Die Wohnungswirtschaft



Foto: DW Die Wohnungswirtschaft

Aber, was ist wirklich wichtig in diesem Jahr? Darüber will unter anderem die Hauptpressekonferenz Auskunft geben. Mit 1.700 Ausstellern (aus 31 Ländern) verzeichne die EXPO REAL einen Zuwachs von fünf Prozent, so Eugen Egetenmeir, Geschäftsführer der Messe München. Angesichts der Marktveränderungen und Herausforderungen, die aus der Finanz- und Schuldenkrise Europas resultieren, ist der fachliche Austausch und die Vernetzung der internationalen Akteure auf einer Messe auch sehr ratsam. Einige interessante Trends prägen Branche und Messe, die Egetenmeir vorstellt: Die Zunahme an Gemeinschaftsständen, das steigende Interesse institutioneller Investoren für Wohnim-

mobilien, die Zunahme alternativer Finanzierungen durch Equity-Gesellschaften und Versicherungen, der Wandel der Hotel- oder Logistik-Immobilienpartie zu einem festen Standbein der Immobilienwirtschaft sowie der Bereich Stadtentwicklung/metropolitane Stadtplanung – also internationale Großprojekte. Ausdruck für die Wertschätzung, die die Immobilienbranche genieße, sei zudem die erstmalige Eröffnung durch einen Bundesminister, betonte Egetenmeir. Welch ein Glück, dass der Bau- und Verkehrsminister dieses Mal keine weitere CD mit Entspannungsklassik für Autofahrer zu veröffentlichen hatte.

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft trifft sich jedenfalls auf dem Stand der neugegründeten Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschland. Ein schöner, großzügiger und sehr rege besuchter Stand mit interessantem Fachprogramm für die Wohnungswirtschaft. Der noch stärkeren Vernetzung der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Akteure und Verbände tut dies

angesichts der gesellschaftlichen Aufgaben, sozialen wie volkswirtschaftlichen Leistungen der Branche nur gut. Die Bedeutung wird ihr auch öffentlich zugesprochen – und ist auf der EXPO REAL deutlich sichtbar. Schade nur, dass die EXPO REAL dem nicht auch mit einer Umfirmierung Rechnung trägt. Auf Nachfrage betonte Eugen Egetenmeir, eine Umbenennung in Fachmesse für Immobilien- und Wohnungswirtschaft käme nicht infrage, da diese impliziere, dass sich die Messe auch für die Endverbraucher öffnen müsse. Zudem sei die Wohnungswirtschaft eine gewerbliche Immobilienbranche wie die Unternehmen Hotel-, Logistik- oder Gesundheits- und Pflegeimmobilienwirtschaft – und die kämen im Namen ja auch nicht vor. Eine interessante Einschätzung. Die Wohnungswirtschaft hat wohl noch etwas Überzeugungsarbeit zu leisten. Das BMVBS ist da zumindest schon weiter. Die Pressemitteilung über die EXPO REAL-Eröffnung durch Dr. Ramsauer trägt den Untertitel „15. Fachmesse für Immobilien und Wohnungswirtschaft“!

### INTERVIEW

**Dr. Carsten Kühl (SPD)**  
Minister der Finanzen  
des Landes Rheinland-Pfalz



Foto: Finanzministerium Rheinland-Pfalz

*Dr. Carsten Kühl besuchte den Stand der BID bei der EXPO REAL und beantwortete der wi-Redaktion einige Fragen:*

#### **Ist Wohnen in Deutschland ein Luxusgut?**

**Kühl:** Eher nein. Die quantitative Wohnraumversorgung hat inzwischen ein Niveau erreicht, das europaweit nahezu einzigartig ist. Vor diesem Hintergrund rückt die Qualität des Wohnens immer stärker in den Mittelpunkt des Interesses. Landesweit betrachtet – bezogen auf Rheinland-Pfalz – ist die Wohnraumversorgung gesichert; wir haben heute weit hin ausgeglichene Märkte. Daraus den Schluss zu ziehen, dass sich die Bau- und Wohnungspolitik allenfalls noch mit „ein bisschen Leerstand, Sanierung beziehungsweise Rückbau“ befassen müsse, wäre allerdings kurzfristig und fatal.“

#### **Wie innovativ und zukunftsfähig müssen moderne Wohnhäuser sein?**

**Kühl:** Der heutige Messe-Diskurs – inmitten diesem besonderen Ambiente – bietet uns die Chance, den Wohnungsmarkt mit „Qualität, Flexibilität und Vielfalt“ auch in Zukunft attraktiv mitzugestalten. Diejenigen Entwickler, Unternehmen und Makler, die einige dieser vorgenannten Parameter bereits jetzt in ihren Projekten erfüllen können, werden sicherlich zu den Gewinnern auf dem Immobilienmarkt gehören. Wer hingegen diese Aufgabe vernachlässigt oder zu spät anpackt, der wird es schwer haben, einmal verlorene Kunden zurück zu gewinnen. Der Um- und Rückbau erkennbar ungeeigneter Bestandsimmobilien ist folglich auch ein wichtiger erster Schritt zur „Gesundung“ unserer Wohnungsbestände im Lande. Dabei sollten wir auch das stadtnahe Wohnen für die unteren Einkommensgruppen nicht gänzlich aus dem Blick verlieren.

#### **Wie sieht es aktuell auf dem Wohnungsmarkt bei Ihnen zu Hause in Rheinland-Pfalz aus?**

**Kühl:** Um es kurz zu fassen: In Rheinland-Pfalz wohnt man gerne! Dies spüren wir verstärkt an den Landesgrenzen zu Luxemburg, Hessen und Baden-Württemberg: 2010 und 2011 war der Wanderungssaldo erstmals wieder positiv. Neben Trier sind insbesondere der Rhein-Main- und der Rhein-Neckar-Raum sehr als Wohnstandort gefragt. Der stadtnahe Wohnungsmarkt kann im Moment „gar nicht genug liefern“, einschlägige Internetportale zeigen deutliche Ausdünnung auf der Angebotsseite und den klaren Trend zur hochwertigen – sprich teuren – Eigentumswohnung. Der „Kampf um die Köpfe“ wird in der Region gewonnen. Synergetische Kreativität ist hier besonders gefragt. Gegenüber 2010 haben wir in 2011 eine um 30 Prozent höhere Zahl der genehmigten Neubauwohnungen. Ganz aktuelles Hintergrundwissen für interessierte Dritte beinhaltet die heute auf der EXPO REAL 2012 erstmals präsentierte „Wohnungsmarktbeobachtung Rheinland Pfalz 2012“, die seit vielen Jahren in bewährter Kooperation zwischen der ISB und dem Bauforum Rheinland-Pfalz erarbeitet wird. Diese erhalten Sie ab sofort an unserem Infostand. ■



## Strategien für bezahlbares Wohnen in Metropolen – Das Beispiel Berlin

**München – Ein flexibler, funktionierender Wohnungsmarkt ist ein wichtiger Standortfaktor. Noch können deutsche Metropolen im europäischen Vergleich dabei beträchtliche Vorteile in die Waagschale werfen. Ein im Durchschnitt relativ günstiges Mietenniveau geht hier Hand in Hand mit einem gut ausgebauten Personennahverkehr, hohen Wohnstandards und einer weitgehend gelingenden sozialen Durchmischung der Quartiere. Positives Ergebnis: Städte mit hohem Wohnwert und stabilen Nachbarschaften – offen, facettenreich, integrativ.**

Zuzug, Haushaltsverkleinerungen und demografischer Wandel stellen dieses Erfolgsmodell vor eine große Herausforderung. Aus diesem Grund befasste sich am ersten Tag der EXPO REAL 2012 eine prominent besetzte Podiumsdiskussion mit dem Thema. „Strategien für bezahlbares Wohnen in Metropolen – das Beispiel Berlin“. „Wohnungspolitik ist Wirtschaftspolitik. Deshalb müssen Strategien für mehr Wohnen in Metropolen auch schnell erarbeitet werden. Der öffentlichen Hand muss dabei klar sein, dass Wohnungspolitik auch Geld kostet“, erklärte **Maren Kern**, Vorstandsmitglied beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). In der Podiumsdiskussion zeigten sich hierzu vor allem vier Ansätze. Der erste: die Mietpolitik. Über weitere Eingriffe in die Mietgestaltungsspielräume wird versucht, die Mietenentwicklung zu begrenzen. In Berlin haben hierzu beispielsweise Senat und städtische Wohnungsunternehmen Anfang September 2012 das „Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten“ abgeschlossen. „Auf dieser Basis soll vor allem auch einkommensschwächeren Haushalten weiterhin Wohnen in der Innenstadt Lagen ermöglicht werden“, unterstrich Berlins Stadtentwicklungssenator **Michael Müller**. „Wir sind uns unserer sozialen Verantwortung sehr bewusst und haben das Bündnis deshalb aktiv mit ausgearbeitet“, hob **Jörg Franzen**, Vorstandsmitglied der GESOBAU AG hervor. „Allerdings muss darauf geachtet werden, dass die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit der städtischen Wohnungsunternehmen angesichts der Vielfalt ihrer Aufgaben nicht überfordert wird.“ Der zweite Ansatz ist Wohnungsbaupolitik. Die Überlegung dabei: Die Preisentwicklung ist Ausdruck von Angebot und Nachfrage – auch bei den Mieten. Deshalb müsse das Wohnungsangebot auf Dauer mit der wachsenden Wohnungsnachfrage Schritt halten können, so **Matthias Klusmann**, Vorsitzender des BFW Landesverband Berlin/Brandenburg. „Dabei geht es um mehr Wohnungsneubau in Metropolen insgesamt – aber auch um Modelle, die einkommensschwächeren Haushalten Wohnen im Neubau ermöglichen.“ Auf einen dritten Ansatz ging **Thomas Zinnöcker**, Vizepräsident des ZIA und Vorsitzender des Vorstandes der GSW Immobilien AG, ein: die Sozialpolitik. „Die Richtsätze beispielsweise der Kosten der Unterkunft müssen sich an den Markt-

realitäten orientieren. Nur auf dieser Grundlage können sie soziale Durchmischung erhalten. Das gilt auch für das Wohngeld.“ **Dirk Wohrtorf**, Regionalvorsitzender des IVD Berlin-Brandenburg, wies auf einen vierten Ansatz hin: die Verkehrs-

politik. „Nicht alle können in der Innenstadt leben. Deshalb profitieren Ballungsräume wie Berlin von einer starken Infrastruktur. Sie muss weiter ausgebaut werden, um den Menschen umweltschonendes Pendeln zu ermöglichen.“ (ebelschi) ■

### INTERVIEW

**Michael Müller (SPD)**  
Berliner Bürgermeister  
und Senator für Stadtentwicklung und Umwelt



Foto: Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

#### Die Mietpreise in der deutschen Hauptstadt steigen. Bekommen es die Berliner mit Verhältnissen wie hier in München zu tun?

**Müller:** Eine prosperierende Stadt sorgt für Zuzug und damit auch für eine höhere Wohnungsnachfrage und leider auch für steigende Mieten. Münchner Verhältnisse sind dennoch nicht zu erwarten. Das Ausgangsniveau der Mieten in München und Berlin ist völlig unterschiedlich. Der Berliner Mietspiegel 2011 weist eine durchschnittliche Grundmiete von 5,21 Euro je Quadratmeter monatlich aus. Der Vergleichswert für München liegt bei 9,79 Euro. Dieses Niveau Münchens zu erreichen, würde Jahrzehnte dauern. Auch die Nachfragestruktur nach Wohnraum unterscheidet sich wesentlich. Die Mehrheit der Berliner können sich Münchner Mieten nicht leisten. Auch das soziale Mietrecht wirkt dämpfend auf die Mietentwicklung.

#### Was tut der Berliner Senat, um den Bürgerinnen und Bürgern weiterhin bezahlbares Wohnen in Berlin zu ermöglichen? Und was ist auf Bundesebene notwendig?

**Müller:** Um den Wohnungsmarkt zu entspannen, sollen jährlich mindestens 6.000 neue Wohnungen entstehen. Hierzu gibt es verschiedene Maßnahmen: Durch verbilligte Vergabe landeseigener Grundstücke will Berlin preiswerte Wohnungen schaffen. Im Rahmen des Berliner Genossenschaftswettbewerbes 2012 werden die besten Projekte zur Schaffung bezahlbarer Wohnungen gesucht. Zur Sicherung des Wohnens prüft Berlin, für welche Gebiete ein Verbot der Zweckentfremdung von

Wohnraum rechtssicher wieder eingeführt werden kann. Mit dem Bündnis für soziale Wohnungspolitik und bezahlbare Mieten wurden mit den sechs städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins weitgehende Regelungen für eine Begrenzung des Mietanstiegs vereinbart. Die Aufgabe des Bundes sollte es sein, nicht nur über Altersarmut zu reden, sondern auch das Bundesmietrecht so zu verbessern, damit die Bezahlbarkeit der Mieten auch zukünftig gesichert wird. Die Berliner Bundesratsinitiative zu einem sozialen Mietrecht beschreibt den Weg hierfür.

#### Wie sieht Ihr „Wohnungsunternehmen der Zukunft“ aus? Wo steht die Berliner Wohnungswirtschaft im Jahr 2020?

**Müller:** Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften werden eine wichtige Rolle spielen. Sie sind starke und leistungsfähige Partner des Landes Berlins, um unsere wohnungspolitischen Ziele zu erreichen. Das bedeutet unter anderem, dass die städtischen Wohnungsbaugesellschaften ihren Anteil an den Berliner Mietwohnungen um 30.000 Wohnungen in fünf Jahren auf über 300.000 Wohnungen erhöhen. Die städtischen Wohnungsunternehmen, aber auch Wohnungsgenossenschaften und andere Unternehmen auf dem Wohnungsmarkt, werden Wohnraum anbieten, den auch breite Schichten der Bevölkerung bezahlen können. Sie tragen zur Stärkung des sozialen Zusammenhalts in den Quartieren bei. Gleichzeitig sind sie führend bei der energetischen Sanierung und somit Vorbild bei der Umsetzung des Klimaschutzes. Die Unternehmen agieren effizient und wirtschaftlich auf dem Berliner Wohnungsmarkt. Aber wir brauchen und wollen auch private Partner, um in ganz Berlin für ein noch größeres Wohnungsangebot zu sorgen. Flächen für den Wohnungsbau sind glücklicherweise in allen Bezirken und allen Größenordnungen vorhanden. ■

INTERVIEW

**Joachim Herrmann (CSU)**  
Bayerischer Staatsminister  
des Innern



Foto: Bayerisches  
Staatsministerium des Innern

*Joachim Herrmann besuchte den Stand der BID bei der EXPO REAL und beantwortete der wi-Redaktion einige Fragen:*

**Der Münchener Wohnungsmarkt ist bundesweit eines der teuersten Pflaster. Was kann Bayern – und was kann der Bund tun, um die Wohnkostenbelastung der Menschen zu mindern?**

**Herrmann:** Am 5. Juli 2012 habe ich zu einer Wohnungsbaukonferenz eingeladen, um mit maßgeblichen Akteuren und einem fachkundigen Publikum über den Wohnungsbau im Ballungsraum München zu diskutieren. Der rege Meinungsaustausch zeigte, Bauen ist das Gebot der Stunde! In der Stadt und im

Umland sollte dafür mehr Bauland bereitgestellt und auch bebaut werden. Mit der Anpassung der Förderbestimmungen und Zinssenkungen bei Förderdarlehen bietet der Freistaat den Bauherren eine attraktive Finanzierung für den Neubau preisgünstiger Wohnungen. Entscheidend für die Investitionsbereitschaft in Neubauten sind jedoch steuerliche Anreize. Einmütig wurde die Wiedereinführung degressiver Abschreibung für Wohngebäude befürwortet, was ich beim Bund neu thematisieren werde.

**Geht es mit der Wohnungspolitik in Deutschland aktuell in die richtige Richtung?**

**Herrmann:** In der öffentlichen Meinung wurde die Wohnungspolitik, namentlich die Wohnraumförderung, häufig als Relikt vergangener Zeiten angesehen. Das hat sich mit den jüngsten Anspannungen am Wohnungsmarkt geändert. Es ist richtig und wichtig, dass sich die Politik mit der Wohnraumversorgung der Menschen auseinandersetzt und die Herausforderun-

gen des demografischen Wandels, des Klimaschutzes und Energieverbrauchs im Wohnungswesen annimmt. Das gilt beim Wohnungsbau, aber auch beim Mietrecht, beim Wohngeld oder der energetischen Modernisierung. Bedenklich stimmt allerdings, dass bisher ein klares Bekenntnis des Bundes zur ungeschmälernten Fortführung der Kompensationsleistungen für die Wohnraumförderung aussteht.

**Was kann Berlin von München in Bezug auf Wohnungspolitik lernen – und andersherum?**

**Herrmann:** Die Akteure der Wohnungswirtschaft brauchen verlässliche Rahmenbedingungen. Kontinuität und Augenmaß stehen der Wohnungs- und Städtebaupolitik sowohl in Berlin als auch in München gut zu Gesicht. Ich zweifle nicht daran, dass dann auch die notwendigen Investitionen in den Neubau und Wohnungsbestand getätigt werden. Davon profitieren dann letztlich alle: Bauherrn, Bürger und Politik. ■

BILDUNG

**EBZ Business School zeichnet beste Masterabsolventen aus**

**München – Der Studiengang M.A. Real Estate Management der EBZ Business School qualifiziert die Studierenden für die Übernahme hoher leitender Positionen in Immobilienunternehmen. Dass die drei Besten des jeweiligen Jahrgangs für eine besondere Ehrung zur EXPO REAL eingeladen werden, entwickelt sich zur Tradition. Bezeichnend sind die Themen, mit denen sich die ausgezeichneten Absolventen im Krisenjahr befasst haben: Nachhaltigkeit, die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung und die Optimierung von Prozessen standen im Vordergrund.**

Am Messestand der Vivawest AG (C1/122), die sich als Sponsor für die Feierstunde zur Verfügung gestellt hatte, wurden **Lars Hoffmann, Michael Veiga** und **Kai Rambow** herzlich willkommen geheißen. **Klaus Leuchtmann**, Vorstandsvorsitzender des EBZ, erläuterte das Selbstverständnis der zur Stiftung gehörigen privaten Hochschule: „Wir sind Partner der Arbeitgeber

und setzen in unseren Bachelor- und Masterstudiengängen auf starken Praxisbezug und die Vermittlung von beruflichen Handlungskompetenzen an unsere Studierenden. Dass die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft mit steigenden Anforderungen konfrontiert wird, ist unbestritten. Wir wollen leistungsbereiten Nachwuchskräften Entwicklungschancen geben und

damit auch den Unternehmen genau die klugen Köpfe zur Verfügung stellen, die sie benötigen.“

Geleitet von n-tv-Moderatorin **Carola Fers-tel** diskutierten **Hans-Jürgen Schneider**, Geschäftsführer und Arbeitsdirektor der Vivawest AG, **Gunther Adler**, Staatssekretär im Ministerium für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen, und Klaus Leuchtmann über die Bedeutung gezielter Personalentwicklung für die Immobilienwirtschaft. Schneider wies dabei insbesondere darauf hin, wie sehr sein Unternehmen auf die Förderung talentierter Mitarbeiter baue. „Personalentwicklung nimmt für uns einen hohen Stellenwert ein, sowohl die kaufmännische Ausbildung als auch das berufsbegleitende Studium. Das ist Teil unseres Anspruchs als modernes, vorausschauendes Immobilienunternehmen. Da wir dabei auf das EBZ und die EBZ Business School setzen,



Foto: EBZ

Die besten Master-Absolventen der EBZ Business School mit EBZ-Vertretern.

Weiter auf Seite 9 ➡



➔ Fortsetzung von Seite 8

ist es uns eine besondere Freude, als Gastgeber für die Masterehrung fungieren zu dürfen.“ Staatssekretär Adler betonte: „Eine solche Ehrung als Anreiz für kluge junge Menschen ist eine gute Idee – im besonderen Maß auch daher, weil die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wichtiger Partner der Politik ist.“

Bezeichnend sind die Themen der Abschlussarbeiten, mit denen die drei ausgezeichneten Absolventen der EBZ Business School ihr Studium abgeschlossen haben: Lars Hoffmann etwa hatte sich im Rahmen seiner Abschlussarbeit mit dem Thema Nachhaltigkeit befasst. Dass die Nachhaltigkeit der Arbeit eines Wohnungsunternehmens nicht nur anhand einzelner Leuchtturmprojekte, sondern über das Zusammenspiel von ökonomischer, sozialer sowie ökologischer Nachhaltigkeit bewertet werden sollte, legt er stichhaltig dar und entwickelte darüber hinaus ein Balanced-Scorecard-System, das es Wohnungsanbietern künftig erlauben könnte, die Nachhaltigkeit des eigenen Handelns transparent darzustellen. Heute ist er Leiter eines Kundencenters der Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH und inzwischen selbst als freiberuflicher Dozent an der EBZ Business School tätig. „Ihre ausgewogene Herangehensweise an das Thema Nachhaltigkeit ist beispielhaft“, so Gunther Adler bei der Verleihung der Auszeichnung an Hoffmann.

Der zweite ausgezeichnete Masterabsolvent, Michael Veiga, hatte sich im Rahmen seiner Master-Thesis der Frage gewidmet, inwiefern Unternehmen von der Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung profitieren. Veiga ist Vorsitzender des Vorstands der Baugenossenschaft Familienheim Karlsruhe eG. Hans-Jürgen Schneider wür-

digte die Leistung des Kollegen in besonderer Weise: „Auch in unserem Unternehmen glauben wir daran, dass sich die Übernahme gesellschaftlicher Verantwortung und kaufmännischer Erfolg keinesfalls ausschließen, sondern dass das Gegenteil der Fall ist“, so Schneider. „Daher ist es mir eine besondere Freude, gerade an einen Absolventen, der sich dieser Thematik gewidmet hat, eine Auszeichnung zu verleihen.“

Als dritter Absolvent im Bunde wurde schließlich Kai Rambow von Klaus Leuchtmann ausgezeichnet. Der EBZ-Vorstandsvorsitzende erläuterte: „Kai Rambow hat sich im Rahmen seiner Abschlussarbeit mit dem eigenen Unternehmen befasst: Er hat untersucht, wie eine Optimierung von Organisationsstruktur und Prozessen bei der INTERBODEN Immobilien-Management GmbH & Co. KG vonstattengehen könnte. Er hat also nicht nur eine hervorragende Abschlussarbeit verfasst, sondern stellt im gleichen Zug auch seinem Arbeitgeber wertvolle Erkenntnisse zur Verfügung. Das ist genau die Vernetzung von Praxis und Studium, auf die wir an der EBZ Business School stolz sind.“

Für die EBZ Business School war 2012 ein erfolgreiches Jahr: Sie hat mit dem B.A. Real Estate (Distance Learning) einen staatlich anerkannten Fernstudiengang etabliert, der im Januar 2013 erstmals starten wird. Die räumliche Entfernung zur Hochschule spielt für Studieninteressenten dann kaum mehr eine Rolle. Auch der neue Masterstudiengang M.Sc. Projektentwicklung beginnt bereits im November 2012 und wird die Studierenden darauf vorbereiten, Projekte in Neubau und Modernisierung interdisziplinär zu betreuen und durchzuführen. Er ist in Deutschland einzigartig.

(w/schi) ■

IMPRESSUM

**wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Klaus Schrader, 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:  
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249  
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446  
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:  
107 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestell- und Abbestellkündigungen 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

Konditionen am 09.10.2012 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen:

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
5 Jahre	1,67%	1,68%
10 Jahre	2,32%	2,35%
15 Jahre	2,67%	2,70%

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](http://www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html)

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, [www.drklein.de](http://www.drklein.de)

**Zinsentwicklung bis 09.10.2012**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Term	März 12	Mai 12	Juli 12	August 12	Oktober 12
15 Jahre	3,30%	3,15%	3,15%	3,15%	3,15%
10 Jahre	2,85%	2,70%	2,70%	2,70%	2,70%
5 Jahre	2,40%	2,25%	2,25%	2,25%	2,25%

**wi Online-Archiv**

Die Web-Präsenz der wi ist umgezogen. Sie finden sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der Fußzeile „Zeitschriften“.

Bei Problemen mit der Anmeldung hilft das Haufe-Service-Center unter **0800-7234249** (kostenlos) gern weiter.



Bundesbauminister Dr. Peter Ramsauer besuchte den BID-Stand.

Auch sie diskutierten:



Repräsentanten der BID-Mitgliedsverbände



Dr. Nils Schmid, Wirtschafts- und Finanzminister von Baden-Württemberg, und Jens-Ulrich Kießling (IVD)



Ingeborg Esser (GdW)



Axel Gedaschko (GdW) mit dem rheinland-pfälzischen Finanz- und Bauminister Dr. Carsten Kühl



Berlins Stadtentwicklungssenator Michael Müller



Walter Rasch, Vorsitzender der BID und Präsident des BFW



Axel Gedaschko (GdW) und Xaver Kroner (VdW Bayern)



Journalisten fragen, Marc Stilke (IS24) antwortet.



Der bayerische Innenminister Joachim Herrmann steht Rede und Antwort.

Alle Fotos: Büro Roman Lorenz

INFO

Lust auf mehr?

Weitere Fotos vom Messegesehen auf dem Stand der BID bei der EXPO REAL 2012 finden Sie in einer Bildergalerie unter [www.bid.info/termine](http://www.bid.info/termine) oder – mit Ihrem Smartphone – hier:



Die Highlights der Messetage können Sie in einem Messetagebuch auf Xing nachlesen. Werden Sie dazu einfach Mitglied in der Gruppe „Wohnungswirtschaft im GdW“.

Mat-Nr. 06505-5242