

Inhalt

- 3 Bundesbauministerin:** Bezahlbares Wohnen, Wohnraummangel und Neubau – die wi-Redaktion hat Dr. Barbara Hendricks drei Fragen zur Wohnungspolitik gestellt.
- 4 Image:** Vier Immobilienjournalisten namhafter Tageszeitungen haben am BID-Stand über die öffentliche Wahrnehmung der Immobilienwirtschaft diskutiert.
- 5 Europa:** EU-Kommissar Günther Oettinger hat auf der Expo Real mit GdW-Präsident Axel Gedaschko und weiteren BID-Vertretern über Energiepolitik diskutiert.

Gemeinsam an einem Strang ziehen – im „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“

München – Wohnimmobilien sind auf der Immobilienmesse Expo Real in aller Munde. Deshalb standen auch bei der großen Auftakt-Diskussionsrunde auf dem Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) am 6. Oktober 2014 die aktuellen wohnungspolitischen Themen auf der Agenda. Allen voran das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“, das im Juni 2014 von Bundesministerin Dr. Barbara Hendricks initiiert wurde und dem sich die BID und ihre Mitgliedsverbände als Partner zur Seite stellen. Die Präsidenten der in der BID organisierten Wohnungs- und Immobilienverbände haben der wi anlässlich der Expo ihre Positionen zum Bündnis erläutert.



Präsidentenrunde: Am Mikrofon GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Jan Bettink (vdp), Andreas Ibel (BFW), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Jens-Ulrich Kießling (IVD) und Moderator Andreas Remien (SZ) (v. l.)

„Die großen bau- und wohnungspolitischen Herausforderungen können nur bewältigt werden, wenn wir uns gemeinsam auf Lösungen verständigen“, erklärte der aktuelle Vorsitzende der BID und Präsident des Immobilienverbandes IVD, **Jens-Ulrich Kießling**. „Als Vertreter der Verbände, deren Mitgliedsunternehmen die Wohnungen bauen und sanieren und dabei

das alleinige Risiko für die Investitionen tragen, unterstützen wir die Initiative der Bauministerin ausdrücklich, alle beteiligten Akteure an einen Tisch zu bringen. In Ansehung der unterschiedlichen Ressortzuständigkeiten bei den Themen ist aus Sicht der Immobilienwirtschaft die Einbindung weiterer Bundesministerien, wie das

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Stromspeicher laut dena immer wichtiger

Die Deutsche Energie-Agentur (dena) sieht erheblichen Bedarf für den Ausbau von Stromspeichern. Das geht aus einem Positionspapier der dena hervor, wie das *Handelsblatt* in seiner Ausgabe vom 7. Oktober 2014 berichtete. Stromspeicher seien unverzichtbar für die Energiewende – wer etwas anderes behauptete, schade der Energiewende und setze die Versorgungssicherheit aufs Spiel, so dena-Chef Stephan Kohler. (wi)

Ökostrom überholt erstmals Braunkohle

In den ersten neun Monaten dieses Jahres waren die erneuerbaren Energien erstmals die wichtigste Stromquelle in Deutschland – noch vor der heimischen Braunkohle, wie die *Berliner Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 2. Oktober 2014 berichtete. Von Januar bis September 2014 lieferten die Erneuerbaren 27,7 Prozent des in Deutschland verbrauchten Stroms, wie aus neuen Daten der Berliner Denkfabrik Agora Energiewende hervorgehe. (wi)

42,7 Millionen Erwerbstätige in Deutschland

Im August 2014 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 42,7 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber August 2013 erhöhte sich die Zahl der Erwerbstätigen um 358.000 Personen. Damit blieb die Zuwachsrate gegenüber dem Vorjahr wie in den Monaten April bis Juli stabil bei 0,8 Prozent. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

Finanzministerium, das Justiz- und Verbraucherministerium und das Wirtschafts- und Energieministerium unverzichtbar. Nur dann wird das Bündnis tragfähig und effektiv sein können.“

Verbesserung der Investitionsbedingungen

Die definierten Handlungsfelder des Bündnisses sind sehr weitreichend. Zur Stärkung des Wohnungsbaus und der Belebung des sozialen Wohnungsbaus erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: „Wir brauchen in den Ballungsregionen dringend mehr Wohnungen für Menschen mit mittleren und niedrigen Einkommen. Dafür müssen die Bedingungen für Investoren so verbessert werden, dass diese zu bezahlbaren Mieten neuen Wohnraum schaffen können. Die Länder sind in der Pflicht, die Bundesmittel der sozialen Wohnraumförderung in Höhe von 518 Millionen Euro jährlich zweckgebunden einzusetzen.“ Gedaschko unterstrich angesichts der demografischen Entwicklung außerdem die dringend erforderliche Förderung des altersgerechten Umbaus. Dazu müsse der Bund das KfW-Programm für altersgerechtes Umbauen weiter steigern und mittelfristig mit jährlich 100 Millionen Euro ausstatten. „Was wir in Deutschland brauchen, ist letztlich auch ein gesellschaftlicher Diskurs zu der Übernahme von mehr Pflegekosten durch die Pflege- und Krankenkassen, denn die Betroffenen müssen entlastet werden“, so der GdW-Präsident.

Kostentreiber Staat

Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) lenkte den Fokus auf die Bedeutung der Baukosten, um bezahlbares Wohnen zu ermöglichen: „Gestiegene ordnungsrechtliche Anforderungen, aber auch höhere qualitative Bauausführungen haben die durchschnittlichen Baukosten von ehemals 1.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf 2.400 Euro pro Quadratmeter hochschnellen lassen. Damit ist eins klar: Es kann nur dann breitenwirksam und kostengünstig gebaut werden, wenn Förderungen erhöht werden, zum Beispiel durch Wiedereinführung der degressiven Absetzung für Abnutzung (AfA), und wenn staatliche Bauvorschriften evaluiert oder gar reduziert werden. Andernfalls wird man dem kontinuierlich steigenden Bedarf von bundesweit rund 40.000 Mietwohnungen pro Jahr zusätzlich nicht gerecht. Solange der Kostentreiber Staat hier nichts unternimmt, werden wir, die private Immobilienwirtschaft, an die Grenzen des Machbaren stoßen“, warnte Ibel. Vor diesem Hintergrund sehe der BFW für die Baukostensenkungskommission folgende

zu prüfende Punkte: Erstens die Auswirkungen gesetzlicher Vorgaben auf Wirtschaftlichkeit und Kosteneffizienz; zweitens die Diskrepanz zwischen öffentlichem Recht und zivilrechtlichen Auswirkungen; drittens die Auswirkungen europäischer Normen; und viertens die Auswirkungen von DIN-Normen.

Nachhaltigkeit ist kein „Nice-to-have“

Energieeffizienz und Klimaschutz im Gebäudebestand sind ebenfalls Handlungsfelder, die im Bündnis verhandelt werden. Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), machte unmissverständlich klar, dass die Energiewende ohne die interdisziplinäre Einbindung der Immobilienwirtschaft nicht gelingen könne. „Eine substanzielle Verringerung der CO₂-Emissionen ist bei Umsetzung des politischen Ziels ‚mehr bezahlbarer Wohnraum‘ kaum realistisch. Wenn beides erreicht werden soll, müssen erhebliche zusätzliche Anstrengungen unternommen werden.“ So sei für eine energetische Modernisierung des Bestands ein Instrumentenmix nötig, der Förderung gegenüber ordnungsrechtlichem Zwang betont. Staatliche Förderprogramme müssten auf ausreichend hohem finanziellem Niveau verstetigt werden. „Der ZIA spricht sich klar für verbesserte steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten bei der Gebäudesanierung aus“, so Mattner. Im Zusammenhang mit Nachhaltigkeit wies er auf ein Fachbuch zum Thema Nachhaltige Unternehmensführung hin, das der ZIA in Kürze herausgeben werde. „Nachhaltigkeit ist kein ‚Nice-to-have‘, sondern betriebswirtschaftlich und strategisch relevant“, so Dr. Mattner.

Immobilienfinanzierer in herausforderndem Umfeld

Nachhaltigkeit ist auch bei der Immobilienfinanzierung von erheblicher Relevanz. **Jan Bettink**, Präsident des Verbandes Deutscher Pfandbriefbanken (vdp), fasste die derzeitige Situation der Immobilienfinanzierer zusammen: „Auch wenn die unmittelbaren Auswirkungen der Finanzkrise überwunden scheinen, bewegen sich Immobilienfinanzierer, zu denen vor allem die Pfandbriefbanken gehören, nach wie vor in einem herausfordernden Umfeld. Regulatorische Eingriffe und stabilisierende Maßnahmen der Europäischen Zentralbank bestimmen weiterhin das Bild. Auch die Staatsschuldenkrise schwelt weiter, rückt aber aufgrund der bislang erfolgreichen Aktivitäten der Europäischen Zentralbank (EZB) und angesichts der geopolitischen Risiken in den Hintergrund. Gleichzeitig erweitern am gewerblichen Immobilienmarkt neue Marktteilnehmer das Spektrum der gewerblichen Immobilienfinanzierer und erhöhen damit den Wettbewerbsdruck auf der Angebotsseite. Nicht zuletzt deshalb

sind auf dem Markt deutliche Signale einer Entspannung auszumachen“, so Bettink.

Großer Tanker Immobilienwirtschaft

Wenn es um bezahlbares Wohnen geht, ist das Thema Mietpreisbremse nicht weit. „In den vom Kabinett beschlossenen Gesetzentwurf haben wichtige Argumente der Immobilienwirtschaft Eingang gefunden“, betonte der BID-Vorsitzende Kießling. Mit der Herausnahme der Neubauten aus dem Anwendungsbereich der Mietpreisbremse habe das Justizministerium der Tatsache Rechnung getragen, dass der Neubau von Mietwohnungen vielerorts nicht in der gewünschten Dynamik vorankommt oder gar zu bezahlbaren Preisen realisiert werden kann. Entschieden warnte Kießling zugleich vor neuen Regulierungen vor allem bei der Mietanpassung nach einer Modernisierung. Er wies auf die Gefahr hin, dass die Qualität des Wohnungsbestandes zum Nachteil von Mietern Schaden nimmt. „Die Immobilienwirtschaft ist wie ein großer Tanker, der sich bei falscher Steuerung nur sehr schwer wieder auf richtigen Kurs bringen lässt. Wir sollten im ersten Schritt abwarten, wie sich die Mietpreisbremse im Alltag erweist, bevor wir an weiteren Stellschrauben im Gesetz drehen“, so Kießling abschließend. (heglschi) ■

SERVICE



wi mobil

Die wi-Sonderausgaben zur Expo Real 2014 mit den aktuellen Infos und Berichten vom BID-Stand und aus der Wohnungspolitik können Sie sich auch jederzeit mobil auf Ihrem Smartphone oder Tablet-PC anschauen. Scannen Sie dazu einfach diese QR-Codes ein und Sie gelangen direkt zu den Sonderausgaben:

zur Expo-Sonderausgabe 1:



zur Expo-Sonderausgabe 2:



Editorial

Wohnungspolitik live – auf der Expo Real 2014 am Stand der BID

Liebe Leserinnen und Leser,

das immobilienpolitische Jahr 2014 befindet sich zur Expo Real in seiner „heißen Phase“. Erst kürzlich hat das Bundeskabinett die lange und intensiv diskutierte Mietpreisbremse auf den Weg gebracht. Aus Sicht der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) wäre vielmehr ein reiner Neubau-Antrieb statt einer Mietpreisbremse notwendig gewesen. Ein großer Erfolg für die Branche: Nach anhaltendem Protest der Wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände wurden einige eindeutig Neubauschädlichen Pläne im Gesetzentwurf ausgeräumt.

Die Expo Real hatte aber einiges mehr zu bieten als nur das bereits ausgiebig debattierte Thema rund um Mietpreisbegrenzungen. Ob Finanzmarktregulierung, Steuerpolitik oder Energiewende: Am Stand der BID erlebten die Messebesucher zahlreiche Gesprächsrunden mit Vertretern aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft, Medien und Verbänden.

Mit Staatssekretär Gunther Adler aus dem Bundesbauministerium diskutierten die Vertreter der BID über das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Was die zuständige Ministerin Dr. Barbara Hendricks zu diesem und weiteren Themen sagt, lesen Sie auf dieser Seite im wi-Interview.

Ein weiteres politisches Highlight war der Besuch von EU-Kommissar Günther Oettinger am Messe-Dienstag. Mit dem bisherigen Energiekommissar sind die Branchenvertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft maßgeblich zu den Klima- und Energiefragen im Gebäudebereich ins Gespräch kommen.

In den Sonderausgaben der wi zur Immobilienmesse Expo Real 2014 – die dritte halten Sie mit diesem Heft in den Händen – erfahren Sie alles Aktuelle und Wissenswerte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Wir haben für Sie das Messegesehen beleuchtet, die aktuellen wohnungspolitischen Nachrichten herausgefiltert und berichten über die Aktivitäten

der immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände am Messestand der BID.

Wir wünschen Ihnen viel Spaß beim Durchblättern und eine spannende Lektüre der Sonderausgaben der wi Wohnungspolitische Informationen.

Herzlichst
Ihr/e
Katharina Burkardt & Andreas Schichel
wi-Chefredakteurin wi-Redakteur



Fotos: Sebastian Schobbert

Wir freuen uns über Ihr Feedback!
Sie erreichen die Redaktion per E-Mail unter redaktion@wi-aktuell.de

DREI FRAGEN AN ...

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



Foto: Bundesregierung/Sandra Steins

wi: Seit einigen Wochen gibt es das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Was sind aus Ihrer Sicht die Hauptmaßnahmen, mit denen Bauen und Wohnen für alle bezahlbar bleiben kann?

Hendricks: Vorrangige Maßnahme ist die Erhöhung des Wohngelds, um einkommensschwächere Haushalte bei den Wohnkosten besser unterstützen zu können. Die Mietpreisbremse wird dafür sorgen, dass Mieten im Bestand bezahlbar bleiben. Mieterschutz steht dabei im Vordergrund.

Es gilt aber auch, zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Insbesondere in Ballungsräumen fehlt es an bezahlbarem Wohnraum. Daher müssen die Mittel für die soziale Wohnraumförderung dem Wohnungsneubau zugute kommen. Wir werden angemessene und verlässliche rechtliche Rahmenbedingungen schaffen und die wohnungspolitischen Instrumente sowie die baulichen Vorgaben besser aufein-

ander abstimmen. Dabei sind konstruktive Lösungsvorschläge gefragt, auch im Detail.

Zentral für den Neubau ist die Baulandbereitstellung, bevorzugt natürlich im vorhandenen Siedlungsgebiet. In erster Linie sind die Kommunen gefragt. Sie müssen sich zu einer aktiven Baulandpolitik verpflichten und gezielt vorhandene Flächenpotenziale aktivieren und neue Bauflächen ausweisen. Auch der Bund wird seinen Beitrag leisten. Der Koalitionsvertrag sieht vor, Konversionsliegenschaften, die im öffentlichen Eigentum stehen, verbilligt abzugeben. Hierfür ist ein Gesamtvolumen von 100 Millionen Euro, begrenzt auf vier Jahre, vorgesehen. Das werden wir bereits im Haushalt 2015 verankern.

In Städten wie Berlin wird über mangelnden Wohnraum geklagt, gleichzeitig lehnen viele Bürger Neubau in der direkten Umgebung oder auf Freiflächen wie dem Tempelhofer Feld ab. Wie lässt sich dieser Konflikt lösen?

Das ist meines Erachtens kein genereller Konflikt oder ein allgemeiner Trend gegen den Bau von Wohnungen. Hier spielt die besondere Situation in Berlin und die Einzigartigkeit des Tempelhofer Feldes eine

große Rolle. Das kann nicht verallgemeinert werden.

Auf europäischer Ebene werden bei neuen politischen Maßnahmen oder Gesetzen standardmäßig Folgenabschätzungen erstellt. In Deutschland ist das bislang nicht der Fall. Im Bereich Bauen und Wohnen könnten zum Beispiel die Auswirkungen neuer Maßnahmen auf mittlere und untere Einkommensschichten abgeschätzt werden. Würden solche Vorab-Evaluierungen auch auf Bundesebene Sinn machen beziehungsweise sind in einzelnen Bereichen bereits Folgenabschätzungen geplant?

Folgenabschätzungen sind seit einigen Jahren auch in Deutschland üblich. Bei Gesetzesvorhaben ist es wichtig, sich die Auswirkungen einer geplanten Maßnahme vorher anzuschauen. Daher ist die Folgenabschätzung verpflichtender Teil unseres Gesetzgebungsverfahrens. Im Bereich Wohnen und Bauen betrachten wir unter anderem die Auswirkungen auf Haushalte unterschiedlicher Einkommensgruppen. Dies spiegelt exemplarisch der aktuelle Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz zur Begrenzung der Miete bei Wiedervermietung wider. ■

EU-Kommissar Günther Oettinger zu Besuch am BID-Stand

München – Günther Oettinger, bei der Europäischen Kommission bislang für Energie und zukünftig für Digitale Wirtschaft zuständig, besuchte am 7. Oktober 2014 den Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real.

Im Gespräch mit den Präsidenten der BID-Mitgliedsverbände merkte er an, dass er von Maßnahmen wie der kürzlich im Bundeskabinett beschlossenen Mietpreisbremse „nichts halte“. Er hoffe, dass diese Regelung nach fünf Jahren wieder von selbst erledigen werde, so Oettinger – denn sie werde auf den Wohnungsmärkten nichts verbessern. In punkto Energieeffizienzmaßnahmen im Gebäudebereich betonte der EU-Kommissar, dass bei energetischen Vorgaben auch immer die Kosten im Verhältnis zum Nutzen der Maßnahmen im Auge behalten werden müssten.



Die Präsidenten im Gespräch mit dem Kommissar: Andreas Ibel (BFW), Axel Gedaschko (GdW), Jens-Ulrich Kießling (IVD) und Günther Oettinger (v. l.)

Foto: Büro Roman Lorenz

DREI FRAGEN AN ...

Günther Oettinger (CDU)
EU-Kommissar für Energie



Foto: © European Union, 2013

wi: Welche Rolle kommt der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus Ihrer Sicht beim Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 zu?

Oettinger: Die EU hat den Gebäudesektor, der für über 40 Prozent des europäischen Energieverbrauchs und CO₂-Ausstoßes verantwortlich ist, als Top-Priorität für Maßnahmen im Bereich Klima und Energie identifiziert. Die europäische Gesetzgebung hat klargestellt, dass bis 2020 ein Fast-Nullenergieverbrauch oder ein sehr niedriger Energieverbrauch der Standard für neue Gebäude werden muss. Das ist eine Herausforderung und die Europäische Kommission unterstützt die EU-Mitgliedstaaten dabei, den Fortschritt in diesem Bereich zu beschleunigen. Um unsere Klima- und Energieziele zu erreichen, müssen wir weiterdenken und den Gebäudebestand angehen. Gebäude haben einen relativ langen Lebenszyklus. Deshalb werden die Maßnahmen, die wir jetzt ergreifen, den Energieverbrauch und die CO₂-Emissionen auch mittelfristig beeinflussen. Innerhalb des aktuellen mehrjährigen Finanzrahmens wären umfangreiche EU-Finanzmittel verfügbar, um Energieeffizienzmaßnahmen im Zeitraum vor 2020 umzusetzen. Es ist notwendig, dass diese und auch nationale öffentliche Mittel als ein Anstoß für private Investitionen genutzt werden.

Was muss Ihrer Meinung nach getan werden, damit Wohnen gleichzeitig

energetisch vorbildlich und bezahlbar sein kann?

Die Bezahlbarkeit des Wohnens und der Energieversorgung wird zu einer immer dringenderen Herausforderung. Dadurch, dass die Kosten der Energieversorgung sieben bis 17 Prozent – und in einigen Fällen über 20 Prozent – der Ausgaben privater Haushalte ausmachen, konnten 2012 bereits fast 11 Prozent der EU-Bevölkerung ihr Zuhause nicht ausreichend heizen. Durch die Verbesserung der Energieeffizienz in Gebäuden können die Nutzer Geld sparen, aber die Maßnahmen kosten auch etwas. Um dieses Dilemma anzugehen, müssen innovative Energiedienstleistungen und -anwendungen für Gebäude genutzt werden. Beim Strom werden die Verbraucher durch effizientere Anwendungen bis 2020 voraussichtlich 100 Milliarden Euro jährlich bei den Energieausgaben einsparen können, das entspricht 465 Euro pro Haushalt. Um das Einsparpotenzial bei Gebäuden nutzen zu können, brauchen wir die richtigen finanziellen Instrumente, die für alle Verbrauchergruppen – ungeachtet ihrer finanziellen Situation – zugänglich sein müssen. EU-Mittel, insbesondere die Europäischen Struktur- und Investitionsfonds (ESIF), sollen dazu beitragen, das Engagement des privaten Sektors bei der Verbesserung der Energieeffizienz der nationalen Gebäudebestände zu beschleunigen.

Wie sieht Ihr energieeffizientes Traumhaus aus? Und wo in Europa würde es stehen?

Das energieeffiziente Traumhaus würde keine Energie verschwenden und es dem Besitzer oder Mieter ermöglichen, den Zeitpunkt und die Größenordnung

des Verbrauchs anzupassen. Dadurch könnte Energie dann genutzt werden, wenn sie relativ günstig oder in großen Mengen verfügbar ist. Der sehr niedrige Energiebedarf dieses Hauses würde zum Großteil durch erneuerbare Energien, zum Beispiel durch Solaranlagen vor Ort, gedeckt werden. Das Traumhaus würde durch seine Ausgestaltung auch einen maximalen natürlichen Lichteinfall zulassen und wäre nach der Sonne ausgerichtet. Dank der EU-Energiepolitik könnte das Traumhaus praktisch überall in Europa stehen! Gebäude verbrauchen jetzt weniger Energie; ineffiziente Ausstattung wird nach und nach vom Markt genommen und Labels auf Haushaltsgeräten wie Fernseher und Boiler ermöglichen es den Verbrauchern, fundierte Entscheidungen zu treffen. Mein Traumhaus könnte zweifellos in Deutschland stehen. Deutschland war erfolgreich darin, strenge Effizienzvorgaben für neue und modernisierte Gebäude mit finanziellen Investitionen zu kombinieren, und mit einer Beschleunigung der Modernisierungsrate des Gebäudebestandes. Dadurch ist in Deutschland der durchschnittliche Energieverbrauch pro Wohneinheit seit 1990 um 50 Prozent gesunken, in Frankreich dagegen nur um 35 Prozent und in den Niederlanden und Irland lediglich um 11 Prozent. Zum effizienten Wohnen gehört nicht nur ein sinkender Verbrauch, sondern auch eine Verbesserung der Luftqualität und eine Lärmreduzierung, was sich positiv auf die Lebensqualität der Bewohner auswirkt. Dank der Einführung von Effizienzvorgaben in den Bauvorschriften verbrauchen neue Gebäude heute nur noch halb so viel Energie wie in den 1980er Jahren. Das ist ein Erfolg der EU-Bemühungen hin zu einer besseren Energieeffizienz.

Problemlöser oder -auslöser? – Die Immobilienwirtschaft in der öffentlichen Wahrnehmung

München – Würde sich das Image der Immobilienwirtschaft analog zu ihrer volkswirtschaftlichen Bedeutung verhalten, dann müsste es grandios sein – so Carolin Hegenbarth vom Immobilienverband IVD, Moderatorin der so genannten „Journalistenrunde“ am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) am 6. Oktober 2014, zum Auftakt der Diskussion. Vier große Namen des Immobilienjournalismus, Michael Fabricius von der WELT, der freie Journalist Christian Hunziker, Michael Psotta von der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (FAZ) und Andreas Remien von der Süddeutschen Zeitung (SZ) widmeten sich der Frage, warum die mediale Darstellung der Branche ihrem wirtschaftlichen Schwergewicht immer noch „hinterherhinkt“.

Dafür gebe es einen simplen Grund: Ein neu auf den Markt gekommener BMW X5 fahre nun mal überall gut sichtbar durch Deutschland – bei Immobilien handle es sich dagegen um ein sehr regionales, zersplittertes Geschäft. Daraus lasse sich in der Regel nur schwer eine gute Geschichte machen, stellte **Michael Fabricius** (WELT) zu Beginn der Diskussion fest. Allerdings habe die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft insbesondere in den vergangenen anderthalb Jahren – gerade durch die Mietpreisbremse – große mediale Aufmerksamkeit erfahren, was beim Thema Gewerbeimmobilien beispielsweise überhaupt nicht der Fall sei.

Christian Hunziker, freier Journalist, stellte fest, dass negative Schlagzeilen generell eher in Druck gingen als rein positive Nachrichten – Beispiel steigende Mie-

ten und Kaufpreise sowie „böse Makler“. Als Journalist müsse man hier aber aufpassen, dass man nicht zu stark nur die Erwartungen der Leser bediene.

Mietpreisbremse und Nachhaltigkeit – diese Schlagworte aus der immobilienwirtschaftlichen Berichterstattung könne er einfach „nicht mehr hören“ beklagte **Andreas Remien** (SZ) die Tatsache, dass sich die mediale Aufmerksamkeit in den vergangenen Wochen und Monaten an bestimmten Themen festgebissen habe.

Michael Psotta (FAZ) gab zu bedenken, dass Journalisten natürlich auch immer einen subjektiven Blickwinkel auf bestimmte Märkte – nämlich den ihres Wohnortes – hätten. So beurteile er die aktuelle Problematik steigender Mieten in einigen Ballungsregionen aus einer relativ



„Journalistenrunde“: Michael Fabricius (Die Welt), Michael Psotta (FAZ), Andreas Remien (SZ), Christian Hunziker (Freier Journalist) und Moderatorin Carolin Hegenbarth (IVD) (v. l.)

liberalen Sicht heraus, denn in seiner Heimatstadt Frankfurt am Main sei die Wohnraumsituation nicht so dramatisch wie beispielsweise in München. (schi) ■

Finanzierung im Umfeld niedriger Zinsen

München – Die Finanzierung hat in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft von jeher eine besondere Bedeutung: Wohnungswirtschaftliche Investitionen zeichnen sich – unabhängig davon, ob es sich um bestandserhaltende Maßnahmen oder Neubauinvestitionen handelt – dadurch aus, dass sehr große Investitionsvolumina bewältigt werden müssen. Diese können nur mit einem geringen Anteil an Eigenkapital finanziert werden und bedürfen der komplementären Finanzierung mit Fremdmitteln. Das derzeitige Umfeld niedriger Zinsen kommt der Geschäftspolitik der Wohnungsunternehmen daher grundsätzlich zu Gute. Ein Niedrigzinsumfeld kann aber auch Risiken bergen. Welche Vor- und Nachteile die Finanzierung im Umfeld niedriger Zinsen hat, darüber wurde auf der Expo Real am 6. Oktober 2014 am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) diskutiert.

„Das aktuelle Marktumfeld mit niedrigen Zinsen hat große Auswirkungen auf das Investitionsklima und -verhalten. Das spüren wir auch auf CommercialNetwork“, kommentierte **Fabian Bender**, Head of Investment bei CommercialNetwork, dem Online-Marktplatz für den professionellen Immobilienhandel von ImmobilienScout24. „Dort hat sich die Anzahl der aktiven Investorenprofile in den letzten 24 Monaten mehr als verdoppelt. Inzwischen werden nicht mehr nur Core-Standorte nachgefragt. Wir sehen auch eine immer stärker wachsende Nachfrage nach B-Standorten.“

Tobias Just, Geschäftsführer und Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie, machte auf die Risiken aufmerksam, die sich durch das Niedrigzinsumfeld ergeben könnten: „Die Zahl der

Wohnungsfertigstellungen nimmt deutlich zu, das Neugeschäft gewerblicher Immobilienfinanzierung wächst zweistellig bei (noch) auskömmlichen Margen. Es sieht also alles günstig aus, oder? Doch letztlich ist bereits die Fragestellung trügerisch, denn die eigentliche Herausforderung liegt nicht in der ‚Finanzierung im Umfeld niedriger Zinsen‘, sondern in dem, was später einmal kommen mag. Und hier drohen Wolken: Die Mietrenditen sinken, die Wettbewerbsintensität unter Finanzierern nimmt zu. Gleichzeitig gibt es mehr Zeichen für eine Konjunkturabkühlung. Das Szenario dauerhaft niedriger Zinsen und Mietrenditen ist vielleicht auf den ersten Blick attraktiver als wieder steigende Zinsen – und ein dann einbrechender Markt. Doch diese relative Attraktivität hat einen hohen Preis, nämlich eine große Sensibilität gegen externe Schocks.“

„Für die Unternehmen ist es von großer Bedeutung, die Entwicklungen des Kreditmarktes genau zu beobachten“, betonte Dr. **Rüdiger Mrotzek**, Vorstand der Hamborner Reit AG und Vorsitzender des Ausschusses Finanzierung beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA). „Den Trend, den der diesjährige Bericht des German Debt Project zeichnet, können wir aus der Praxis bestätigen. Die Kreditversorgung hinsichtlich der gewerblichen Immobilienfinanzierung ist derzeit gesichert, auch große Finanzierungsvolumen können die deutschen Banken wieder stemmen. Eine Kreditblase ist derzeit jedoch nicht zu erkennen. Wir beobachten aber auch interessiert, dass sich das Spektrum der genutzten Finanzierungsinstrumente und Anbieter weitet. Zudem steht den börsennotierten Unternehmen auch der direkte

Weiter auf Seite 6 ➡

Nachhaltigkeit – Phrase oder Querschnittsaufgabe?

München – Gelebte Nachhaltigkeit hat in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eine lange Tradition. Wohnungsunternehmen bieten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung. Sie gestalten durch ihr Engagement bei integrierter Stadtentwicklung und Stadtbau die Strukturangepasstung der Wohnquartiere an zukünftige Bedürfnisse und sorgen so für ein positives Wohnklima. Wie man Nachhaltigkeit von der Phrase zur konkreten Aufgabe für Unternehmen macht – darüber diskutierten auf der Expo Real die Wohnungsunternehmer Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG, und Thomas Zinnöcker, Vorstandsvorsitzender der GAGFAH GROUP, gemeinsam mit RWE-Vorstand Achim Südmeier und Prof. Dr. Sven Bienert, Geschäftsführer des IREBS Institut für Immobilienwirtschaft. Moderiert wurde die Runde von Christian Gebhardt, Nachhaltigkeitsexperte des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

„Nachhaltigkeit ist die wohl wichtigste Herausforderung der Immobilienwirtschaft. Aufgrund ihres Ressourcenverbrauchs und Emissionspotenzials muss die Branche eine exponierte Rolle bezüglich Nachhaltigkeit einnehmen“, forderte Prof. Dr. **Sven Bienert** (IREBS) zu Beginn der Diskussion. „Dieser Verantwortung kann sie aber nur gerecht werden, wenn unternehmerische Nachhaltigkeit als eine Unternehmensphilosophie tief in der Unternehmens-DNA verwurzelt ist. Nur so kann ein doppelter Mehrwert zum Wohle der Gesellschaft und Shareholder erreicht werden.“

Das sieht auch **Thomas Zinnöcker**, Vorstandsvorsitzender der GAGFAH GROUP, so: „Nachhaltigkeit ist Erfolgsbedingung, nicht Lippenbekenntnis. Verständige Wohnungsbewirtschaftung ist per se nachhaltig, denn nur wer nachhaltig wirtschaftet, erzielt langfristig Mieten. Großes Potenzial liegt in der CO₂-Einsparung. Hier bleibt viel zu tun, aber die Wohnungswirtschaft ist auf einem guten Weg: Betriebliches Nachhaltigkeitsmanagement ist heute eine verbreitete Querschnittsfunktion und immer mehr Unternehmen bekennen sich zu einer insgesamt nachhaltigen Unternehmensführung, der sogenannten Corporate Sustainable Leadership – so auch wir.“

Deutscher Nachhaltigkeitskodex für die Wohnungswirtschaft

Die konsequente Umsetzung von Nachhaltigkeitszielen entlang wohnungswirtschaftlicher Wertschöpfungsprozesse, insbesondere die Kommunikation von Nachhaltigkeitszielen und Nachhaltigkeitsleistungen gegenüber wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Stakeholdern wird die Wettbewerbsfähigkeit von Wohnungs- und Immobilienunternehmen künftig zunehmend beeinflussen. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Nachhaltigkeitsberichterstattung für Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft immer mehr an Bedeutung. Die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen (AGW) hat daher gemeinsam mit dem GdW Bundesverband und dem Rat für Nachhaltige Entwicklung (RNE) daher den Deutschen Nachhaltigkeitskodex (DNK) erstmals branchenspezifisch für die Wohnungswirtschaft weiterentwickelt. „Angesichts des hohen Energieverbrauches und des großen Abfallvolumens, die auf den Gebäudesektor fallen, sowie der Rohstoffmengen, die weltweit durch Bautätigkeiten verbraucht werden, kann die Wohnungswirtschaft eindeutig als eine der Schlüsselbranchen der Nachhaltigkeit bezeichnet werden. Die durch die Arbeitsgemeinschaft großer Wohnungsunternehmen initiierte

Branchenergänzung des DNK erleichtert es Wohnungsunternehmen künftig, konkrete Nachhaltigkeitskriterien transparent und messbar zu machen. Dies wird mehr und mehr Unternehmen unserer Branche ermutigen, ihrer Verantwortung nachzukommen“, erklärte **Jörg Franzen**, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG und stellvertretender Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft Großer Wohnungsunternehmen (AGW).

Nachhaltiges Wohnen spiegelt sich unter anderem in der Energiewende wider. Hier sind auch die Energieversorger gefragt, Strategien für eine nachhaltige Energieversorgung zu entwickeln. „Die Energiewende stellt uns alle vor neue Herausforderungen. Innovative Konzepte sind notwendig, um darauf zu reagieren. Im Bereich der Wohnungswirtschaft ergeben sich beispielsweise ganz neue Möglichkeiten zu Kooperationsmodellen zwischen Energieversorgungsunternehmen und Wohnungsunternehmen. RWE will hier vorweg gehen und die Energiewende mit gesellschaftlich und ökologisch nachhaltigen Lösungen greifbar machen. Am Ende könnten so auch die Mieter von der Energiewende profitieren“, erläuterte **Achim Südmeier**, Vorstand der RWE Vertrieb AG, das Konzept seines Unternehmens. (burk) ■

Fortsetzung von Seite 4

Zugang zum Kapitalmarkt offen und wird oft genutzt. Was wir derzeit aber noch nicht abschließend beurteilen können, ist, welche Auswirkungen die diversen Vorhaben der Finanzmarktregulierung insgesamt auf die Finanzierung der Immobilienunternehmen in Zukunft haben werden.“

„Dank der niedrigen Zinsen gehen die Kunden mit den Tilgungen nach oben“, machte **Hans Peter Trampe**, Vorstandsmitglied der Dr. Klein & Co. AG, deutlich. „Die Banken können die erhöhten Tilgungssätze bestandstechnisch aber kaum über Neugeschäft kompensieren. Das steigert den Wettbewerb – gut für die Kunden. Versicherungen können sich im Niedrigzinsumfeld kaum noch als wettbewerbsfähiger Darlehensgeber platzieren – es sei



„Finanzierungsrunde“: Prof. Tobias Just (IREBS), Dr. Rüdiger Mrotzek (Hamborner Reit AG), Fabian Bender (ImmobilienScout 24), Helmut Rausch (WL BANK), Hans Peter Trampe (Dr. Klein) und Moderator Christian Gebhardt (GdW)

denn, mit großen Forwardlaufzeiten und langen Zinsbindungen. Einer unserer Partner bietet aktuell Firmenkunden Darlehen

mit 30 Jahren Zinsbindung und bis zu vier Jahren Forwardzeitraum zu unter drei Prozent.“ (schi) ■

Bezahlbares Wohnen bei steigenden Baukosten – wie kann das funktionieren?

München – Das Thema „bezahlbares Wohnen“ beschäftigt spätestens seit dem letzten Bundestagswahlkampf nicht nur alle Parteien, sondern eine ganze Nation. Angesichts steigender Baukosten wird es jedoch immer schwieriger, im mittleren Preissegment zu bauen und somit auch Durchschnittsverdienern den Zugang zu neu gebauten Miet- oder Eigentumswohnungen zu ermöglichen. Dieses hochaktuelle wohnungspolitische Thema stand am 6. Oktober 2014 bei der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) ganz oben auf der Agenda.

„Gestiegene ordnungsrechtliche Anforderungen, aber auch höhere qualitative Bauausführungen haben die durchschnittlichen Baukosten von ehemals 1.400 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche auf 2.400 Euro pro Quadratmeter hochschnellen lassen. Damit ist eins klar: Es kann nur dann breitenwirksam und kostengünstig gebaut werden, wenn sich die Rahmenbedingungen ändern, indem zum Beispiel die Abschreibungssätze für Wohngebäude erhöht und die staatlichen Bauvorschriften evaluiert oder gar reduziert werden“, erklärte **Frank Vierkötter**, Vizepräsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), mit Blick auf die Ergebnisse der jüngsten Untersuchungen der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen in Kiel. „Die Verbesserung von Abschreibungsbedingungen, Baulandvergabe oder Finanzierungsbedingungen könnten die Neubaumieten bis zu 4,14 Euro pro Quadratmeter reduzieren“, zitierte Vierkötter eine vom Pestel-Institut zum Wohnungsbautag 2014 vorgelegte Studie. Die unter www.wohnungsbautag.de abrufbaren Studien könnten als solide Grundlage für eine konstruktive Zusammenarbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen dienen. Das Bündnis solle als Absichtserklärung nicht nur auf dem Papier stehen, sondern mit Leben und vor allem mit Lösungsvorschlägen gefüllt werden, so Vierkötter. Die BFW-Unternehmen, die für 50 Prozent der Neubauinvestitionen in den sieben A-Städten verantwortlich sind, seien bereit, mit anzupacken und zu investieren. Jedoch werde der Wohnungsbau noch in dieser Legislaturperiode zurückgehen, wenn keine Schritte zur Verbesserung der politischen Rahmenbedingungen erfolgen, warnte Vierkötter. Dann würden mittlere und untere Einkommensgruppen nur eine Chance auf bezahlbare Wohnungen haben, wenn sie bereit seien, auf Wohnfläche beziehungsweise angemessene Ausstattung für ein energieeffizientes und altersgerechtes Wohnen zu verzichten.

Das von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks im Juli 2014 ins Leben gerufene „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ verfolgt das Ziel, verschiedene Preistreiber zu identifizieren und Lösungen für einen entspannten Wohnungsmarkt aufzuzeigen. Da nicht die



Foto: Büro Roman Lorenz

Dr. Bernd Hunger (GdW), Dr. Ernst Böhm (B&O Gruppe) und Ulrike Silberberg (DW) (v. l.)

Baupreise allein für die Preissteigerungen von Wohnimmobilien insbesondere in Ballungsgebieten verantwortlich sind, sieht das Bündnis insgesamt fünf zu analysierende Handlungsfelder: Neben den Baukosten, die im Mittelpunkt des Handlungsfeldes 5 „Nachhaltiges und kostenbewusstes Planen und Bauen“ stehen, sind auch die Fragen der Baulandpreise, Baunebenkosten und Transaktionskosten in den anderen Handlungsfeldern zu bearbeiten. „Ob die Erkenntnis über die Kostentreiber auch deren Reduzierung zur Folge haben wird, wird sich zeigen. Ein Versuch ist es auf jeden Fall wert, denn allein kann und wird die private Immobilienwirtschaft nichts bewegen können“, konstatierte der BFW-Vizepräsident.

Normungsgeschehen muss auf den Prüfstand

Dr. **Bernd Hunger**, Referent für Stadtentwicklung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und Vorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen, merkte an, dass für die steigenden Baukosten auch die immer umfangreicher werdende Normungslandschaft verantwortlich sei: „Besorgniserregend ist, dass das aktuelle Normungsgeschehen die wirtschaftliche Tragbarkeit des Wohnungsbaus gravierend beeinflusst und die Bemühungen um Kosteneinsparungen im Wohnungsbau konterkariert. Das beginnt bei den Vorschriften

für barrierefreies Bauen und endet bei den Vorgaben in den Bereichen der Energieeinsparung und des Klimaschutzes, die normativen Charakter und verbindliche Wirkung entfalten.“

Der GdW-Stadtentwicklungsreferent verwies auf ein neues Bündnis von Verbänden der Bauwirtschaft, der Architektenschaft, der Kommunen und der Wohnungswirtschaft, das sich beim Thema Normung für die Berufung einer hochrangigen Reformkommission einsetzt. „Die Kommission soll den Auftrag erhalten, neben den im DIN bereits aufgegriffenen Reformbemühungen zur internen Strukturierung von Normungsabläufen, bestehende politische Rahmensetzungen zu überprüfen und, falls erforderlich, Positionen und Vorschläge zur Neufassung von Grundsätzen der Normungsarbeit und nationaler Einführung von Normen zu entwickeln. Wir erwarten die Verständigung über zeitgemäße Beteiligungsprozesse für betroffene Anwenderkreise und eine verbesserte Relevanzprüfung für neue Normungsbestrebungen. Der GdW bietet seine aktive Mitwirkung an und wird eigene Vorschläge einbringen.“

Aus Sicht von Dr. Hunger sollte das Thema Normung vor dem Hintergrund seiner ökonomischen wie gesellschaftspolitischen Bedeutung auch eine besondere Rolle im Rahmen der Arbeit der Kommission zur Senkung der Baukosten spielen. (güllschi) ■

Schaufenster: Einzelhandel vs. Onlinehandel

München – Bis heute trägt ein bunter Mix im Einzelhandel zur Lebendigkeit der Innenstädte bei und ist neben Kultur- einrichtungen und Gastronomie kaum wegzudenken. Doch gesellschaftliche Trends und staatliche Regulierung stellen den Einzelhandel vielerorts vor große Aufgaben. Der Bevölkerungsrückgang in strukturschwachen Gebieten mindert die Kaufkraft und den Bedarf. Strenge Regeln zur Ansiedlung und starre Sortimentslisten erschweren Planung, Neuerrichtung oder Revitalisierung durch langfristige Abstimmungsprozesse und unterschiedlichste Vorgaben der Kommunen. Vor allem aber der zunehmende Onlinehandel wird immer wieder als große Herausforderung gesehen.

Doch wie können Kommunen, Betreiber, Planer und Investoren damit umgehen und gemeinsam dafür sorgen, dass der innenstädtische Einzelhandel weiter erfolgreich bestehen kann und damit zur Attraktivität der Innenstädte beiträgt? Darüber diskutierten am 7. Oktober 2014 auf der Expo Real Experten der Immobilienbranche am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft der Immobilienwirtschaft Deutschlands (BID).

Dagmar Faltis, Vice President Gewerbe und Key Account Management und Mitglied der Geschäftsleitung von ImmobilienScout 24, sieht die Situation für den stationären Einzelhandel durch die Konkurrenz aus dem Netz eher kritisch: „Der Börsengang des chinesischen Online-Händlers Alibaba wird von der Wirtschaftspresse als größter IPO aller Zeiten gefeiert. Mit einer Bewertung von über 230 Milliarden Dollar ist das Unternehmen mehr Wert als Coca Cola. Folgt man den Anlegern, liegt die Zukunft des Handels im Netz. Immer mehr Produkte – von Büchern über Kleidung bis zu Lebensmitteln – werden auch hierzulande online gekauft. Hinzu kommen Streamingdienste wie Netflix oder Spotify, die den Markt für CDs und DVDs angreifen. Der Bedarf an Einzelhandelsflächen abseits der zentralen Core-Lagen wird immer weiter abnehmen. So werden viele Shopping Center auf der grünen Wiese Probleme bekommen, passende Mieter zu finden. Auf der anderen Seite wird die Nachfrage nach Logistikflächen mit guter infrastruktureller Anbindung zunehmen. Eine mögliche Antwort auf diese Herausforderungen gibt die Media Markt Kette. Die haben vor kurzem direkt neben einer Media-Markt Filiale eine weitere eröffnet. Mit einem kleinen Unterschied: Die Ware lässt sich dort nur

online bestellen und kann am gleichen Tag vor Ort noch abgeholt werden.“

Anders sieht dies **Jürgen Michael Schick**, Vizepräsident und Sprecher des Immobilienverbands IVD: „Der zunehmende Online-Handel ist kein grundsätzliches Problem für den stationären Einzelhandel. Er fungiert aber als Katalysator und verstärkt zum Teil bestehende Trends. So führt er nicht zu sinkenden Mieten, wohl aber dazu, dass schwächere Marken schneller von ihrer stärkeren Konkurrenz verdrängt werden – insbesondere, wenn diese die Möglichkeiten, die der Online-Handel bietet, besser für sich zu nutzen wissen. Unter diesen Vorzeichen expandieren viele Einzelhändler weiter. Die Mieten entwickeln sich aktuell fast überall nach oben, in den Top-Lagen ziehen die Preise zum Teil sogar extrem stark an.“

Einig waren sich alle Beteiligten: Trotz der Einführung von Smartphones ist der stationäre Handel als Bestandteil attraktiver Innenstädte weiter gefragt. Er muss aber flexibler werden und sich geänderten Kundenwünschen anpassen. Wichtig ist, dass die Händler attraktive Standorte und Konzepte bieten und der Multichannel-Nachfrage ausreichend Platz einräumen. Ziel aller mit Einzelhandel und Einzelhandelsimmobilien befasseter Unternehmen muss sein: Einkaufen soll Spaß machen, Aufenthaltsqualität ist das Ziel – für alle Altersgruppen. So berichtet **Joachim Stumpf**, Geschäftsführer der BBE Handelsberatung München und IPH Handelsimmobilien GmbH: „Der Handel muss in Zukunft in alle Richtungen denken, denn es gilt, eines Hyperwettbewerbs auf allen Kanälen Herr zu werden. Eine entscheidende Rolle dabei spielt die Verbreitung mobiler Endgeräte wie Smartphones

und Tablet-PCs. Mobile Technologien lösen die Grenzen zwischen Online- und stationärem Handel bereits jetzt auf und schaffen neue Spielregeln im Handel. Die Händler müssen lernen, die unterschiedlichen Muster des Kaufverhaltens für sich zu nutzen. Aus Handelskonzernen werden in der Folge Technologieunternehmen, deren Geschäftsmodelle den Online- und den Offline-Handel gleichermaßen umfassen.“

Iris Schöberl, Vorsitzende des Ausschusses Handel und Kommunales beim Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) machte außerdem klar: „Lebendige und attraktive Innenstädte sind als ‚Marktplätze‘ wichtiger denn je. Sie zu schützen und zu erhalten bedeutet, sich den Veränderungen der Konsumenten und Marktanforderungen zu stellen. Andererseits muss sich aber auch das Baurecht am Wettbewerb orientieren und mehr Möglichkeiten zulassen, damit Kommunen und Händler den Herausforderungen des Onlinehandels gemeinsam aktiv begegnen können. Es bedarf fairer Chancen für den Einzelhandel und mehr Vielfalt in den Innenstädten.“

Klar wurde in der Diskussion: Stadterneuerung und Attraktivitätsförderung sind kommunale Daueraufgaben, die mit Bedacht, Weitsicht und ganzheitlich angegangen werden müssen. Dabei geht es nicht nur um Fragen des Ansiedlungsrechts, sondern auch der wirtschaftlich sinnvollen Möglichkeiten. Hier sind schließlich auch die Vermieter von Handelsimmobilien gefragt: Mittelfristig sinkt die Rendite, wenn Innenstädte veröden und die Kunden ausbleiben. Wichtig ist es, frühzeitig als Standortgemeinschaft zu handeln und zusammen mit Politik und Bürgern eine sinnvolle und langfristige Gesamtlösung zu finden. (prülschi) ■

AUS-, FORT- UND WEITERBILDUNG

EBZ Business School würdigt die besten Masterabsolventen

München – Der starke Praxisbezug und die Vermittlung von beruflichen Handlungskompetenzen qualifiziert die Studierenden des Masterstudiengangs Real Estate Management der EBZ Business School zur Übernahme von Führungspositionen in der Immobilienwirtschaft. Traditionell werden die besten drei Absolventen des jeweiligen Jahrgangs auf der Expo Real geehrt – so auch am 7. Oktober 2014 am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Ob demografischer Wandel, Outsourcing in der Wohnungswirtschaft oder genossenschaftliches Recht – die Abschlussarbeiten der Preisträger beweisen, dass die Absolventen als zukünftige Führungskräfte die Herausforderungen der Branche meistern werden.

Am BID-Stand wurden die drei besten Absolventen des Masterstudiengangs Real

Estate Management Lisa Wilczek, Steven Rehder und Stefanie Jeschka geehrt. **Klaus**

Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des *Weiter auf Seite 9 ➡*

➔ Fortsetzung von Seite 8

EBZ und Moderator der Ehrung, erläuterte zu Beginn der traditionsreichen Veranstaltung die gesellschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft und den daraus resultierenden Stellenwert von gut ausgebildeten Fach- und Führungskräften.

Robert Schmidt, Vorsitzender der Geschäftsführung der Vivawest GmbH, unterstützte das Event wie in den Vorjahren und erklärte: „Ob Klimawende oder demografischer Wandel – damit die Immobilienwirtschaft die großen gesellschaftlichen Herausforderungen meistern kann, sind gut ausgebildete Mitarbeiter eine entscheidende Zukunftsinvestition. Vivawest unterstützt deshalb die Arbeit der EBZ Business School.“

Dass die Absolventen lösungsorientiert denken, spiegelt sich in den Themen ihrer Masterarbeiten wider: **Lisa Wilczek**, Jahrgangsbeste und Referentin für neue Medien, Multimedia und IT beim Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen, verfasste ihre Abschlussarbeit zum Thema „Vernetztes Wohnen“. Sie untersuchte die Anforderungen an ein Geschäftsmodell für die Integration von ICT-Lösungen. Diese ermöglichen es älteren Mietern ein langes Leben in den eigenen vier Wänden zu führen. „Die Masterarbeit zeigt, wie vernetztes Wohnen dazu beitragen kann, dass Mieter unter Sicherstellung einer bedarfsspezifischen Unterstützung auch im Alter in ihrer eigenen Wohnung leben können. Die Autorin hat damit ein für die Wohnungswirtschaft hochaktuelles und wichtiges Thema aufgegriffen und dieses umfassend beleuchtet“, lobte Laudator Robert Schmidt.

Steven Rehder, der Zweitbeste des Jahrgangs und Mitarbeiter der EMV Immobilienmanagement GmbH, beschäftigte sich mit der Auslagerung von Dienstleistungen bei Wohnungsunternehmen. Der Masterabsolvent betrachtete die Chancen und Risiken von Outsourcing und entwickelte eine Checkliste als Entscheidungshilfe.

Andreas Ibel, Präsident des Bundesverbandes freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), überreichte den zweiten Preis und erklärte: „Diese Ergebnisse sind für Wohnungsunternehmen sehr wertvoll.“

Als dritte Absolventin wurde **Stefanie Jeschka**, wissenschaftliche Mitarbeiterin an der EBZ Business School, von **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, geehrt. In ihrer Abschlussarbeit widmete sie sich den Herausforderungen gesetzlicher Reformbestrebungen für das genossenschaftliche Prüfungswesen. Dabei analysierte sie, auf welche Leistungsanforderungen sich die Prüfungsverbände in Zukunft fokussieren müssen, um die Kundenzufriedenheit zu erhöhen. Davon ausgehend sprach sie Handlungsempfehlungen aus. „Eine interessante Arbeit, die für Wohnungsgenossenschaften zukunftsweisende Aspekte enthält“, so Axel Gedaschko.

„Wir sind stolz auf die Entwicklung der Studierenden und die akademische Tiefe ihrer Abschlussarbeiten, die Handlungsempfehlungen an die Praxis geben und zugleich Perspektiven für kooperative Promotionen eröffnen“, fügte Prof. Dr. **Sigrid Schaefer**, Prorektorin für Forschung und Entwicklung der EBZ Business School, hinzu. (dan/schi) ■

IMPRESSUM

wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

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:

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 07.10.2014 für
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

| Zinsbindung | Sollzins | effektiv |
|-------------|----------|------------|
| 15 Jahre | 2,07% | 2,09% p.a. |
| 10 Jahre | 1,68% | 1,70% p.a. |
| 5 Jahre | 0,99% | 1,00% p.a. |

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

Zinsentwicklung bis 07.10.2014
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

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

wi Online-Archiv

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

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

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



Fotos: Büro Roman Lorenz

GdW-Präsident Axel Gedaschko mit EU-Kommissar Günther Oettinger (v. l.)



Präsidentenrunde: Jan Bettink (vdp), Andreas Ibel (BFW), Axel Gedaschko (GdW), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Jens-Ulrich Kießling (IVD) und Moderator Andreas Remien (SZ) (v. l.)



Lobte die Schlagkraft der Immobilienverbände: Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium



GdW-Präsident Axel Gedaschko im Interview



Ehrung der besten Masterabsolventen der EBZ Business School: Klaus Leuchtmann (EBZ), Prof. Dr. Sigrig Schaefer (EBZ), Axel Gedaschko (GdW), Stefanie Jeschka (Absolventin), Robert Schmidt (Vivawest), Lisa Wilczek (Absolventin), Steven Rehder (Absolvent) und Andreas Ibel (BFW) (v. l.)



Foto: GdW

Sie diskutierten wohnungspolitische Herausforderungen in der VW- und VfL-Stadt: Manfred Günterberg (Wolfsburg AG), Axel Gedaschko (GdW), Klaus Allofs (VfL Wolfsburg) und Klaus Mohrs (OB Stadt Wolfsburg) (v. l.)



Energierunde: Am Mikrophon Hans Peter Trampe (Dr. Klein)



GdW-Pressesprecherin Katharina Burkardt, Thomas Jörrißen, Geschäftsführer der Hammer Gemeinnützige Baugesellschaft mbH, die CDU-Bundestagsabgeordnete Sylvia Jörrißen und GdW-Justiziar Carsten Herlitz (v. l.)

Mat-Nr. 06505-5344