

Inhalt

3 Baubeschleunigung: Über schnellere Planung und Baukostensenkung debattiert am Messe-Dienstag um 12 Uhr eine Expertenrunde am Stand der BID.

4 Grundsteuerreform: Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fordert einen Systemwechsel hin zu einem reinen Flächenmodell. Steuerexperten diskutieren die Vorteile.

8 Buntes Programm: Bundesbauminister Horst Seehofer, Bau-Staatssekretär Gunther Adler und viele Experten aus Wirtschaft und Politik kommen zum Stand der BID.

Wir wollen bauen! – Wohngipfel 2018 im Faktencheck

München/Berlin – Der Wohngipfel am 21. September 2018 in Berlin war ein wichtiger Aufschlag für die dringend benötigte Wohnraumoffensive in Deutschland. Dass Bund, Länder und Kommunen gemeinsam mit der Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft und dem Deutschen Mieterbund im Bundeskanzleramt an einem Tisch nach Antworten auf die soziale Frage unserer Zeit – der Wohnungsfrage – rangen, kann durchaus als ein Meilenstein bezeichnet werden. Der Gipfel kann allerdings auch nur der Anfang bei der Umsetzung eines konkreten Aktionsplanes für mehr Wohnungsbau sein, den die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) von der Politik einfordert. Über die konkrete Marschroute diskutieren die Präsidenten der Verbände in der BID zum Messeauftakt am 8. Oktober 2018 mit Bau-Staatssekretär Gunther Adler ab 11 Uhr am Stand 220 in Halle B2.



Beim Wohngipfel hat die Bundesregierung ein Maßnahmenpaket für mehr bezahlbares Wohnen vorgelegt. Die BID sieht die vereinbarten Eckpunkte als Papier mit Licht und Schatten.

Für die von der Bundesregierung angekündigte Wohnraumoffensive mit 1,5 Millionen neuen Wohnungen in Deutschland in dieser Legislaturperiode wurde auf dem Wohngipfel ein Maßnahmenpaket vereinbart. Damit sollen investive Impulse für den Wohnungsbau gegeben, die Bezahlbarkeit

des Wohnens abgesichert, Baukosten gesenkt und Fachkräfte gesichert werden.

Die BID-Verbände sehen die als „Eckpunktetpapier“ bezeichnete Vereinbarung als ein Papier mit Licht und Schatten.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Enormes Auftragsplus im Bauhauptgewerbe

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Juli 2018 um 1,9 Prozent höher als im Vormonat. Die Auftragseingänge in Betrieben von Unternehmen mit 20 und mehr tätigen Personen lagen im Juli 2018 nominal mit 7,0 Milliarden Euro um 10,1 Prozent höher als im Juli des Vorjahres. Damit ist der höchste jemals gemessene Wert an Aufträgen in einem Juli in Deutschland erreicht worden. (wi)

Baulandpreise deutlich erhöht

Die Baulandpreise in Deutschland sind in den 10 Jahren bis 2017 um 54 Prozent gestiegen. Dies erklärte die Bundesregierung in der Antwort auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/ Die Grünen unter Verweis auf Zahlen des Statistischen Bundesamts. In diese Statistik gingen baureifes Land, Rohbauland und sonstiges Bauland ein. (hib)

Baugenehmigungen leicht gestiegen

Von Januar bis Juli 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 203.300 Wohnungen genehmigt. Die Genehmigungen galten sowohl für Baumaßnahmen von neuen Gebäuden als auch für solche an bereits bestehenden Gebäuden. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, waren das 1,9 Prozent mehr als im Vorjahreszeitraum. In Mehrfamilienhäusern wurden in den ersten sieben Monaten 7,6 Prozent mehr Wohnungen genehmigt. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

„Die Politik darf den Mangel an Wohnungen nicht weiter nur verwalten, sondern muss den Mangel endlich beseitigen“, sagte **Jürgen Michael Schick**, Präsident des Immobilienverbandes IVD, derzeit geschäftsführender Verband der BID. „Dazu liegen jetzt viele konstruktive Vorschläge für mehr Wohnungsneubau auf dem Tisch der Kanzlerin und des Bauministers. Die Bundesregierung und die Länder müssen jetzt zusammen mit den Kommunen die Kraft haben, sie tatsächlich umzusetzen. Kritisch sehen wir die Manipulation des Mietspiegels durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre. In Deutschland fehlt es nicht an Regulierungen. Es fehlt an Wohnungen.“

Bauland ist der Flaschenhals für bezahlbares Wohnen

„Gegen Wohnraummangel helfen nur mehr Wohnungen“, so **Andreas Ibel**, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Die Ausweisung von ausreichend Bauland ist der Flaschenhals für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in Deutschland. Eine Ausweisung muss für alle Investorengruppen gelten, nicht nur für einzelne Marktteilnehmer oder zu Höchstpreisen. Außerdem muss schneller Baurecht geschaffen werden. Die Erstellung von Bebauungsplänen dauert derzeit je nach Kommune bis zu acht Jahre. Rechnet man noch zwei Jahre Genehmigungs- und Vorbereitungszeit dazu, rollen die Bagger erst nach zehn Jahren. Wenn wir bezahlbaren Wohnungsneubau in Deutschland schaffen wollen, müssen wir verlässlich planen und schneller bauen können. Das ist derzeit nicht möglich!“

„Für bezahlbares Wohnen reicht es nicht aus, neue Mietwohnungen zu bauen.

Wir müssen auch die Attraktivität des Wohnungseigentums weiter erhöhen“, erklärte **Wolfgang D. Heckeler**, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV). „Neben staatlichen Förderungen spielt hier mehr Verbraucherschutz eine signifikante Rolle. Dafür sind zwei Aspekte existenziell: eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes und ein Nachweis der Sachkunde für die treuhänderische Verwaltung. Hier muss die Regierung in dieser Legislaturperiode echten Reformwillen zeigen, damit das Wohnungseigentum den angespannten Mietwohnungsmarkt entlasten kann.“

Stadt und Land gemeinsam denken

„Mehr bezahlbarer Wohnraum ist das Gebot der Stunde“, betonte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Wir begrüßen, dass der Bund die Länder auch nach 2019 bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterstützen wird – und dass die Länder zugesagt haben, diese Mittel zweckgebunden einzusetzen. Wichtig ist auch das Bekenntnis Länder zur Harmonisierung der Musterbauordnung und Aufnahme von Typengenehmigungen – das wäre ein deutlicher Anschlag für den seriellen Wohnungsbau. Außerdem zeigte sich beim Wohngipfel erneut: Wir müssen Stadt und Land wieder mehr gemeinsam denken. Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt können nicht alleine in den Großstädten gelöst werden, die ländlichen Regionen müssen in den Fokus. Der Gipfel ist ein Anfang, jetzt muss sich die Bundesregierung an ihren Taten messen lassen.“

„Die Branche ist bereit zu bauen, das hat sie auf dem Wohngipfel mit ihren zahlreichen Vorschlägen eindrucksvoll belegt“, so Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zen-

tralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „Wir brauchen hierzu aber ein stabiles steuerliches Umfeld für die richtigen finanziellen Impulse für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien. Dazu gehört mitunter eine gerechte, administrierbare und aufkommensneutrale Grundsteuer und ein Stopp der aus dem Ruder gelaufenen Grunderwerbsteuer-Rallye der Bundesländer. Hier gibt es völlig falsche Anreize durch den Länderfinanzausgleich, was unter Federführung des Bundes geklärt werden muss. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt aber auch eine Anhebung der linearen AfA von zwei auf mindestens drei Prozent und die Verbesserung der Abschreibung energetischer Sanierung.“ (sen/schi) ■

➔ **Das Eckpunktepapier zum Wohngipfel finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://bit.ly/2N2IveX> einen Video-Mitschnitt der Ergebnis-Presskonferenz im Bundeskanzleramt unter <https://bit.ly/2Oellk4>**

Über die BID

In der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) arbeiten die Verbände BFW, DDIV, GdW, IVD, vdp, und ZIA zusammen, um mit gebündelten Kräften gemeinsam inhaltliche Positionen effektiver in der Öffentlichkeit zu vertreten. Mit der BID steht der Politik und anderen Wirtschaftszweigen sowie weiteren Verbänden ein unterstützender und durchsetzungsfähiger immobilienwirtschaftlicher Partner zur Seite.

➔ **Weitere Informationen über die BID finden Sie im Internet unter www.bid.info**

LIVE-INFOS VOM BID-STAND

Die wi-Redaktion berichtet bei der Expo Real 2018 live vom Stand 220 in Halle B2.



In zwei wi-Sonderausgaben erfahren Sie an den Messetagen vom 8. bis 10. Oktober 2018 alles Aktuelle vom Standgeschehen und aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

➔ **Nachrichten in Echtzeit vom Expo-Stand bekommen Sie über Twitter. Noch kein Follower? Dann wird es Zeit! Die wi-Redaktion twittert auf www.twitter.com/gdwwohnen**



Foto: Büro Roman Lorenz

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium (3. v. l.), wird ebenso wie die Präsidenten der Verbände in der BID am zentralen Stand 220 in Halle B2 vertreten sein.

Bauen beschleunigen, Kosten senken – aber wie?

München – Deutschlands Großstädte und Ballungsregionen sind angespannt. Die Immobilienwirtschaft steht bereit, doch durch langwierige Baugenehmigungsprozesse verzögern sich Planungen, was sich wiederum preissteigernd auf Mieten und Kaufpreise auswirkt. Die Politik diskutiert über die soziale Frage unserer Zeit – doch wie ist bezahlbares Wohnen und Bauen möglich? Welche Instrumente braucht es, um die angespannten Immobilienmärkte zu entlasten? Über „Planungsbeschleunigung und Baukostensenkung“ diskutieren am 9. Oktober 2018 um 12 Uhr Experten am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real. Der wir haben die Diskussionsteilnehmer vorab ihre Positionen dargelegt.

„Alles was den Bau von Wohnungen verlangsamt und beschleunigt, muss auf den Prüfstand“, so **Jürgen Michael Schick**, Präsident des Immobilienverbands IVD. „Ein Beispiel: Alleine 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen im innerstädtischen Bereich wären möglich, wenn man den Dachgeschossausbau und Nachverdichtungen erleichtern würde. Hier könnte der Bund mit einer steuerlichen Förderung die Entscheidung von Eigentümern und Investoren unterstützen. Die Einführung einer Sonderabschreibung für den Dachgeschossausbau nach § 14 a Absatz

5 würde hier sicher gute Wirkung zeigen.“

Hilmar von Lojewski, Beigeordneter des Deutschen Städtetages und des Städtetages Nordrhein-Westfalen für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, macht unter anderem auch auf die europarechtlichen Vorgaben aufmerksam: „Neben der Flächenknappheit verursachen aufwändige Verfahrensanforderungen mit langen Laufzeiten einen zusätzlichen Engpass bei der Schaffung von Planungs- und Baurecht. Die zunehmend aus der europäischen Rechtsetzung und Rechtsprechung stammen-

den und in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Anforderungen sind von den Städten und Gemeinden nur noch mit großem personellem Aufwand und vielfach unter Heranziehung externer Gutachter zu bewältigen. Hinzu kommt, dass die Vielzahl von Anforderungen auch ein breites Feld für die Angreifbarkeit von Planwerken bietet und damit auch die Rechtsunsicherheit erhöht wird. Hier sind Bund und Länder – jeweils in ihren Zuständigkeitsbereichen – gefordert, Verfahrenserleichterungen umzusetzen. Auch muss der

Weiter auf Seite 4 ➔



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

expo real HALLE B2
STAND 142 &
STAND 220

**PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH.
IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.**

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren. Persönliche Ansprechpartner und ein kompetentes Team stehen Ihnen als zuverlässige Partner bei Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite – schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

dzhyp.de

Premium
Fördermitglied
im GdW

DZ HYP

➔ Fortsetzung von Seite 3

Bund bereits auf europäischer Ebene dafür Sorge tragen, dass die Kommunen bei ihrer Aufgabenwahrnehmung nicht mit kosten- und zeitaufwändigen Verfahrensregelungen belastet werden“.

Kruno Crepulja, stellvertretender Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Wohnen, lenkte den Blick auch auf die notwendige Mobilisierung von Bauland und überregulierende Vorschriften in anderen Bereichen: „Das Bauen hat sich in den vergangenen Jahren erheblich verteuert. Dies ist mit ein Grund für die aktuell angespannten Immobilienmärkte in vielen Großstädten und Ballungsregionen Deutschlands. Sei es die Grunderwerbsteuer-Rallye der Bundesländer, die Verschärfung des Energieeinsparrechts oder die Überregulierung im Mietrecht. Die Politik scheint das Ziel des bezahlbaren Wohnens und Bauens an manchen Stellen aus den Augen verloren zu haben. Was wir jetzt brauchen, ist ein Umdenken in der Politik: Weniger Regulierung und schnellere Planungs- und Baugenehmigungsverfahren. Ein Kernthema ist hierbei, dass dringend zusätzliches Bauland in den Städten benötigt wird – eine der wichtigsten Voraussetzungen für weiteren Neubau. Eine stärkere Subjektförderung bei Bestandswohnungen würde zudem einen entscheidenden Beitrag für bezahlbares Wohnen leisten.“

Das geplante Planungs- und Baubeschleu-

nigungsgesetz kann laut **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, dabei helfen, die aktuellen Rahmenbedingungen zu verbessern: „Vor dem Hintergrund, dass 400.000 Wohnungen pro Jahr geschaffen werden müssen, brauchen wir ein beschleunigtes Gesetzgebungsverfahren. Deshalb begrüßen wir ausdrücklich den Willen, ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz zu verabschieden. Dazu gehört neben planungsrechtlichen Erleichterungen auch eine europarechtskonforme Beschleunigung der Vergabeverfahren. Es müssen Regelungen eingeführt werden, die bundesweit gültige, einheitliche bauliche Zulassungen von mehrgeschossigen Mehrfamilienhaustypen beziehungsweise Systembauten ermöglichen. Ein wichtiger Schritt hierfür ist die Vereinheitlichung brandschutztechnischer Vorgaben an Gebäuden. Viele innovative Entwicklungen scheitern an formalen tradierten Vorgaben. Es bedarf zukünftig einer Stärkung der Möglichkeiten für experimentellen Wohnungsbau, z. B. im modularen Bauen. Hierfür sollten Experimentierklauseln im Baurecht geschaffen werden. Nach aktuellen Untersuchungen dauert der Bau eines Mehrfamilienhauses von der Projektierung bis zur Baufertigstellung rund vier Jahre.“

Dirk Salewski, Vorstandsmitglied beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), verweist auf die Branchen-Vorschläge, die das Bauen

beschleunigen würden: Bauen muss wieder schneller, günstiger und einfacher werden – nur so wird Wohnen wieder günstiger. Der BFW hat hierzu im Bundesbauministerium zahlreiche Vorschläge eingereicht, wie der Neubau von dringend benötigtem Wohnraum angekurbelt und beschleunigt werden kann. Wir brauchen Fristen und straffere Verfahren bei der Bebauungsplanerstellung, verbindliche Leitlinien für städtebauliche Verträge und die Förderung von Infrastrukturmaßnahmen, damit neue Baugebiete erschlossen werden können. Die größten Brocken müssen jetzt schnellstens angepackt werden!“

Matthias Kock, Hamburger Staatsrat für Stadtentwicklung und Wohnen, zeigt am Beispiel der Hansestadt auf, wie die Praxis aussehen könnte: „Planungsbeschleunigung und Baukostensenkung zählen zu den wichtigen Zielen des Hamburger Senats, um bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Dazu dienen unter anderem unsere innovativen Ansätze wie Typengenehmigungen und Hamburgs bundesweit beachteten Pilotprojekte zum Acht-Euro-Wohnungsbau. Wir setzen uns außerdem dafür ein, dass Planrecht schneller als bislang geschaffen werden kann. Das wollen wir durch effizientere Verfahren erreichen. Zentrale Verfahrensschritte, wie die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger sowie von Verbänden oder die planerische Abwägung, bleiben unangetastet.“ (hen/schi) ■

Grundsteuer: Flächenmodell ist der einzig richtige Weg

München/Berlin – Das Bundesverfassungsgericht hat im April 2018 das System der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die Grundsteuer muss nun spätestens bis zum 31. Dezember 2019 reformiert werden. Wenn dies gelingt, dürfen die derzeit geltenden Regeln für weitere fünf Jahre, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fordert einen Systemwechsel und sieht ein reines Flächenmodell als richtigen Weg an. Steuerexperten der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) diskutieren Lösungswege am 8. Oktober 2018 um 15:15 Uhr am Stand 220 in Halle B2.

„Eine Grundsteuerreform muss aufkommensneutral erfolgen und eine Bemessungsgrundlage zu Grunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist und den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt“, erklärt **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Damit ist ein Sachwertverfahren wie das Kostenwertverfahren nicht geeignet. Wertorientierte Systeme, die die Bodenrichtwerte als Verkehrswerte des Grund und Bodens einbeziehen, können in den Ballungsräumen stark steigende Mieten zur Folge haben und gerade in Stadtteilen mit hohen Bodenrichtwerten eine Gentrifizierung unterstützen. Eine Grundsteuerreform darf nicht zu einer Erhöhung der Mietbelas-

tung führen und auch nicht dazu, dass der Mittelstand aus den attraktiven Wohngebieten verdrängt wird. An diesen Kriterien hat die Wohnungswirtschaft alle in der Vergangenheit diskutierten Modelle gespiegelt und die meisten der Modelle halten diesen Kriterien nicht Stand. Das System muss einfach und leicht umsetzbar sein. Die Wohnungswirtschaft favorisiert deshalb ein reines Flächenmodell, das künftig keine Neubewertungen erforderlich machen würde. Umfassende Probeberechnungen der Wohnungswirtschaft haben ergeben, dass ein solches Flächenmodell im Verhältnis zur bisherigen Bemessungsgrundlage Einheitswerte die wenigsten Veränderungen für die Mieter ergeben würde. Außerdem kann es mit dem Äquivalenzprinzip begründet werden.“

Neubewertung würde 35 Millionen Grundstücke betreffen

„Es ist zu bezweifeln, dass das vom Bundesrat vorgeschlagene Kostenwertmodell in der vom Bundesverfassungsgericht gesetzten Frist überhaupt umgesetzt werden kann“, sagt Dr. **Hans Volkert Volckens**, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Steuerrecht. „Soll es in der Zeit gelingen, wird dies aufgrund der damit verbundenen Komplexitäten mit Sicherheit auf Kosten der Sorgfalt im Detail gehen und erhebliche Probleme bei der komplexen Bewertung nach sich ziehen. Rund 35 Millionen Grundstücke sowie land- und forstwirtschaftliche Betriebe in Deutschland müssten nach dem Kostenmodell neu bewertet werden – verbunden mit einem immen-

Weiter auf Seite 6 ➔

Optimierung von Verbräuchen im Wohnungsbestand durch Digitalisierung

PRODUKTINFO

Thomas Olck-Willers
 Bosch Thermotechnik GmbH
 - Buderus Deutschland



Foto: Bernd Hegert

München/Düsseldorf – Mit mehr als 2.000 Wohneinheiten gehört die Wohnungsgenossenschaft Ratingen (WOGERA) zu den innovativsten Genossenschaften in der Region Düsseldorf. Eines der obersten Ziele des Vorstandes Volkmar Schnutenhaus ist die stetige Instandhaltung und Modernisierung zum Werterhalt und zur Verbesserung des Wohnungsbestandes. Im Rahmen der wachsenden Digitalisierung von Prozessen im Unternehmen wurde auch das Thema Optimierung von Heizsystemen durch den eigenen Heizungstechniker betrachtet. Mit Unterstützung von Buderus wurden zwei neue Heizungsanlagen, die schon mit moderner Regelungstechnik ausgestattet waren, mit dem Konnektivitätsmodul

Logamatic web KM200 nachgerüstet. Die zentrale Aufschaltung im Buderus Control Center Connect ermöglichte eine Überwachung und Optimierung der Anlagen. Hierdurch konnte der Gasverbrauch in beiden Anlagen noch einmal um mehr als 20 Prozent reduziert werden. Des Weiteren werden Statusmeldungen der Anlagen jederzeit auf das Smartphone des Technikers der Genossenschaft übertragen. Dies ermöglicht kurze und optimierte Reaktionen und Lösungen – ohne dass die Bewohner Komforteinbußen durch kaltes Wasser oder Wohnungen haben. Damit werden auch Arbeitsabläufe der Genossenschaft optimiert, sowie Umweltressourcen geschont. Von den Vorteilen überzeugt, beschloss der Vorstand, auch alle weiteren neuen Heizsysteme zentral auf das Control Center aufzuschalten. In diesem Rahmen wurden bisher mehr als 20 weitere Anlagen in verschiedenen Leistungsgrößen mit dem System verbunden. Im nächsten Jahr werden dann fast 90 Prozent aller Anlagen digitalisiert sein. Dies ermöglicht weitere Einsparpotenziale zu heben. ■



Jede Woche aktuell –
 Kompakte Informationen für Entscheider

- Wohnungspolitik, Wohnungswirtschaft, Bauwirtschaft, Steuerpolitik
- Alle relevanten Entwicklungen und Entscheidungen auf EU-, Bundes-, Länder- und Kommunalebene
- Vorausschauende Berichterstattung über EU-Initiativen und Gesetzgebungsverfahren



Auch bequem auf dem Tablet lesbar – ob unterwegs oder zu Hause.



Jetzt 4 Wochen kostenlos testen:
www.haufe.de/wi-Ab0

Buderus

Steuern Sie Ihre Heizung online. Und Ihr Zuhause erwartet Sie.

Mit dem Buderus Control Center Connect haben Sie Ihr Heizsystem immer im Blick – ganz egal, wo Sie gerade sind. Ob per Smartphone, Tablet oder PC, Sie können Ihre Heizung bedarfsgerecht steuern, regeln und optimieren. Nicht nur die Heizungssteuerung ist dank der intuitiven Menüführung unkompliziert, auch Energiesparen wird zum Kinderspiel. Registrieren Sie sich kostenlos unter www.buderus.de/connect



**Buderus
 Control Center Connect**



➔ Fortsetzung von Seite 4

sen Verwaltungsaufwand und erheblichen verbleibenden Fragen im Detail. Auch das – wertabhängige – Bodenwertmodell vermag aufgrund des stetigen Verwaltungsaufwands durch die Notwendigkeit der Aktualisierung und dem impliziten Erhöhungsmechanismus nicht zu überzeugen. Zudem wirft es Fragen der Gerechtigkeit auf, wenn ein unbebautes Grundstück steuerlich gleich behandelt werden würde wie ein bebautes Grundstück. Ein Flächenmodell, das allein auf den Grundstücks- und Gebäudeflächen basiert, wäre hingegen am geeignetsten. Neben der schnellen Umsetzbarkeit wäre dieser Reformweg für den Steuerpflichtigen wesentlich transparenter als eine Bemessung nach einem Wert und ferner für die Kommune eine konjunkturunabhängige Einnahmequelle. Ebenso wäre keine Erhöhung der Grundsteuer systemisch verankert. Mieter hätten also keine konstante Erhöhung ihrer zweiten Miete zu befürchten.“

„Die Grundstücksbewertung ist seit jeher die Achillesferse der Vermögensbesteuerung in Deutschland und auch Grund gewesen, warum die Erhebung der Grundsteuer auf Grundlage der Einheitswerte als verfassungswidrig eingestuft wurde“, sagt **Mario Mühlbauer**, Geschäftsführer der Dr. Hanns Maier GmbH & Co. Beteiligungs-KG und Mitglied des BFW-Fachausschusses Steuern. „Eine Neubewertung der Grundstücke ist mit großem Aufwand verbunden. Eine Besteuerung von Grundstücks- und Gebäudeflächen ohne Wertkomponente ist vorzugswürdig. Verkehrswertnahe Verfahren sind zu aufwändig für eine Massenbewertung und bergen das immanente Risiko wieder nicht verfassungskonform ausgestaltet zu werden. Das flächenbezogene Äquivalenz-Modell ist schlicht und einfach und mit dem geringsten Erhebungsaufwand verbunden, was eine schnelle Umsetzung ermöglichen würde. Ein Flächenmodell würde auch dem Anspruch der Grundsteuer als Infrastrukturabgabe

gerecht werden. Dabei spielt es keine Rolle, ob die Belastung der Infrastruktur von einer luxuriösen oder einfachen Immobilie ausgeht, was dem wesentlichen Kritikpunkt am Flächenmodell entgegenwirkt. Vielmehr wird im Äquivalenzmodell über Äquivalenzwerte eine verfassungskonforme Differenzierung unterschiedlicher Grundstücke und Gebäude mit ihren Nutzungsintensitäten ermöglicht und so ein Zusammenhang zur Inanspruchnahme der Infrastruktur einer Gemeinde durch die Nutzer einer Immobilie hergestellt. Daraus folgt auch, dass der Nutzer der Immobilie die Grundsteuer tragen und die Umlagefähigkeit der Grundsteuer auf den Mieter unbedingt erhalten werden muss.“ (schi) ■

➔ **Beispielrechnungen der Wohnungswirtschaft finden Sie unter <https://bit.ly/2N3GmQn> oder unter diesem QR-Code:**



BID-MARKTPLATZ

Nachhaltige Unternehmensverantwortung in der digitalen Welt – eindeutig Chefsache

München/Bad Aibling – Wirtschaft, Gesellschaft und Politik wandeln sich immer schneller. Und auch die demografische Entwicklung schreitet voran. Die Fakten liegen auf dem Tisch: Wir werden älter, wir werden weniger. Qualifizierte Arbeitskraft wird immer knapper – vor allem im Handwerk. Dabei sind die Auftragsbücher voll, Betongold steht hoch im Kurs. Doch wer soll die Aufträge ausführen? Nicht nur das Bauhandwerk klagt über fehlende Fachkräfte. Kreative Ansätze sind daher für die gesamte Wohnungswirtschaft gefragt, um im „war for talents“ bestehen zu können. Einer davon ist das Umdenken beim Mitarbeitermix.

PRODUKTINFO

B&O

Das Gewinnen und Sichern von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern steht in der Wohnungswirtschaft auf der Prioritätenliste weit oben. Themen wie Employer Branding und kreative Mitarbeiterentwicklung gehören längst zu den „must haves“ aller zukunftsgerichteten Unternehmen. Doch wer das bietet, was alle bieten, hat dennoch keine Chance, neue Arbeitnehmer zu finden. Als Arbeitgeber muss man inzwischen deutlich attraktiver sein als die Mitbewerber – und das kostet viel Zeit und Geld. Sinnvoll ist es daher, dem richtigen Mitarbeitermix mehr Aufmerksamkeit zu schenken, denn genau der wird zunehmend zu einem Wettbewerbsvorteil im Zeitalter der Digitalisierung und der Globalisierung werden. Teams mit großer Diversität in Bezug auf Geschlecht, Alter, Herkunft und Ausbildung werden schon heute von Experten als Schlüssel für nachhaltigen Erfolg gesehen. Dabei gilt es die Harmonie im Team nicht aus dem Auge zu verlieren und vor allem langjährige Mit-

arbeiter frühzeitig einzubinden. „Das effiziente Miteinander der Generationen bei der Arbeit im Team braucht ein spezifisches Management“, sagt auch Professor **Jürgen Wegge**, Arbeits- und Organisationspsychologe an der Technischen Universität (TU) Dresden. „Führungskräften kommt hierbei eine besondere Rolle zu.“ Sie sollten auf agiles Management setzen, das nicht nur auch Hierarchien setzt, sondern verstärkt auf Entwicklungsperspektiven in der Aufgabenstellung.

Es ist fünf nach 12

Gerade im Handwerk ist die Lage wirklich ernst. Nur gut jeder dritte im Handwerk ausgebildete Mitarbeiter bleibt laut Studie des Volkswirtschaftlichen Instituts für Mittelstand und Handwerk (ifh) Göttingen heute noch der Branche treu. Hauptkonkurrent im Wettbewerb um die besten Fachkräfte ist die Industrie, die inzwischen fast 1.000 Euro mehr brutto im Monat zahlt als das Handwerk. Und noch ein Punkt ist interessant: Je länger ein Mitarbeiter im Handwerk arbeitet, desto größer ist die Abwanderungsgefahr. Große Unternehmen wie B&O haben

das bereits begriffen. Brigitte Dworak, Vorstandsvorsitzende des in Bad Aibling beheimateten technischen Dienstleisters, kann sich gut an die Zeiten erinnern, als Handwerksunternehmen ihre älteren Mitarbeiter pauschal aussortierten: Wer Mitte fünfzig oder darüber war, wurde auf einen vorgezogenen Ruheposten versetzt, in die Altersteilzeit abgeschoben oder bekam die Kündigung. „Ein schwerer strategischer Fehler“, kommentiert die Betriebswirtin und gelernte Dachdeckermeisterin die kurzsichtige Denkweise im Hinblick auf den immer drängender werdenden Fachkräftemangel. Der stetige Wandel des Arbeitsalltags durch technologischen Fortschritt und Digitalisierung erfordert weitere Qualifikationen der Mitarbeiter. „Als Handwerksunternehmen mit klarem Fokus auf fortschrittliche Technologie hat aber auch das jahrzehntelang erworbene Fachwissen für uns einen unschätzbaren Wert – und darauf sollte man gut aufpassen, um den strukturellen Wandel gut zu überstehen“, warnt Dworak. Ihre zweite Forderung: grundlegend umdenken! Kicker, Flipper und ein trendi-

Weiter auf Seite 7 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 6

ges Lifestyle-Büro allerdings würden nicht ausreichen, um die Basis für einen nachhaltigen Ansatz in der Personalentwicklung zu legen. Die Verweildauer der Mitarbeiter bei Branchenprimus Google, der im Ruf steht, auf trendige Wohlfühlfaktoren sehr viel Wert zu legen, sei unter zwei Jahren.

Neu und anders denken

Experimentelle Neugier ist angesagt, wenn Jung und Alt bei B&O in Bad Aibling beim Pilotprojekt des Technischen Leitstandes zusammenarbeiten. Hier unterstützen erfahrene, ältere Handwerker noch weniger erfahrene Handwerker. Der erfahrenere Mitarbeiter kann so lange in einer verantwortlichen Position bleiben und Jüngere profitieren davon, dass ihnen ein Experte zur Verfügung steht. Sie finden immer wieder funktionierende, kreative Lösungen bei unerwartet kniffligen Problemen, auf die ihre jüngeren Kollegen nicht kom-

men. Den älteren Kollegen gefällt aber auch die Wertschätzung, die sie dadurch erfahren, genauso wie die Flexibilität bei Arbeitszeit, -ort und -einsatz. Gleichzeitig leiste das Modell einen wertvollen Beitrag zum Wissenstransfer im Unternehmen und geschätztes Wissen bleibe dem Unternehmen erhalten, fasst Dworak die Vorteile zusammen. Bei jungen Themen wie Social Media dreht sich das Ganze um. Hier kommt es zu einem „revers mentoring“, also ein umgekehrter Mentoring-Prozess, denn in diesen Bereichen zeigen junge B&O Mitarbeiter, die sich mit Facebook, Twitter und Instagram gut auskennen, den älteren Führungskräften, wie es funktioniert. Ihr Favorit allerdings im Recruiting sei, so Dworak, die Empfehlungen durch eigene Mitarbeiter. „Wir sind erst dann ein wirklich nachhaltig erfolgreicher Arbeitgeber, wenn wir es schaffen, dass unsere Mitarbeiter ihren besten Freunden empfehlen bei uns zu arbeiten.“

(bou) ■

Fachkräfte finden, fördern, binden

„Das Thema Alterung der Belegschaft wird uns lange begleiten und eine der wichtigsten Herausforderungen für das Personalmanagement der nächsten Jahre sein“, sagt **Michaela Meise-Schmidt**, die bei der B&O Gruppe den Bereich Personal leitet. Sie setzt daher auf zwei Säulen.

Säule 1: Ältere und langjährige Mitarbeiter als Leistungsträger aufbauen

Ab Anfang beziehungsweise Mitte Fünfzig wird es schwierig bis unmöglich, eine neue Arbeitsstelle zu finden. Durch das meist unsichtbare „age grading“ – Unternehmen definieren ein Höchstalter für eine bestimmte Position - sind Menschen jenseits der 50 Jahre aus dem Raster. B&O geht hier einen anderen Weg und hat Anreize geschaffen, ältere Mitarbeiter zu halten und weiterzubilden.

Säule 2: Diversity stärken

Vielfalt – oder neudeutsch Diversity – fördern, ist bei B&O ein wichtiger Aspekt. „Gerade gemischt zusammengesetzte Teams können Herausforderungen umfassender und damit besser lösen. Sie zeigen in der Regel auch mehr Innovationskraft“, unterstreicht Meise-Schmidt.

wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

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

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

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

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: alpha-teamDRUCK GmbH, München

Bezugspreis jährlich:
124,35 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



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 Menüpfeile 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.



Bundesarbeitsgemeinschaft
Immobilienwirtschaft
Deutschland

Besuchen Sie uns in Halle B2, Stand 220!

Montag, 8. Oktober 2018

11:00 Uhr

Standeröffnung

Jürgen Michael Schick Präsident IVD
Gunther Adler Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

im Anschluss

Wohngipfel 2018 – Faktencheck!

Gunther Adler Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Jürgen Michael Schick Präsident IVD
Dr. Andreas Mattner Präsident ZIA
Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin GdW
Andreas Ibel Präsident BfW
Wolfgang D. Heckeler Präsident DDIV
Moderation: **Michael Fabricius** Die Welt

12:00 Uhr

Zwischen den Zeilen – Der Journalistentalk auf der Expo Real 2018

Michael Fabricius Die Welt
Christian Hunziker Freier Journalist
Michael Psotta Frankfurter Allgemeine Zeitung
Thomas Öchsner Süddeutsche Zeitung
Moderation: **Heiko Senebald** Leiter Kommunikation beim IVD

13:00 Uhr

Aus dem Parlament – Expertenkommission Bauland

Kai Wegner baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion im Gespräch mit:
Dr. Christian Lieberknecht Geschäftsführer GdW
Jürgen Michael Schick Präsident IVD

14:00 Uhr

Statement des Bundesinnenministers Horst Seehofer zum Wohngipfel 2018

Moderation: **Jürgen Michael Schick** Präsident IVD

14:30 Uhr

Verleihung DIA Forschungspreis – an Dr. Hanne Lea Eilers

Laudatorin: **Katrin Schütz** Staatssekretärin im Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Baden-Württemberg

14:45 Uhr

– an Saskia Baum

Laudator: **Günther Oettinger** EU-Kommissar für Haushalt und Personal
Prof. Dr. Marco Wölfle Wissenschaftlicher Leiter DIA/CRES
Jürgen Michael Schick Präsident IVD
Moderation: **Peter Graf** Geschäftsführer DIA

15:15 Uhr

Reform der Grundsteuer

Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin GdW
Dr. Hans Volkert Volckens CFO, CA Immobilien Anlagen AG
Mario Mühlbauer CFO Dr. Hanns Maier GmbH & Co. Beteiligungs-KG
Moderation: **Ulrike Trampe** Die Wohnungswirtschaft

16:00 Uhr

Mietenpolitik im Fokus

Dr. Jan-Marco Luczak Mietrechtsexperte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion
Dr. Christian Lieberknecht Geschäftsführer GdW

Lukas Siebenkotten Bundesdirektor Deutscher Mieterbund

Dr. Dorothee Stapelfeldt Hamburger Bausenatorin
Dr. Christian Kube Becker & Kries Holding GmbH
Moderation: **Marion Hoppen** Pressesprecherin BfW

17:00 Uhr

BID-Marktplatz – „must haves“ für Ihr Unternehmen

Fabian Bender Head of Real Estate Sales, eBay Kleinanzeigen
René Wrobel Leiter Kundenakquisition, Vattenfall Wärme Berlin AG
Detlev Bruns Chief Sales Officer, ista Deutschland GmbH
Brigitte Dworak Vorstandsvorsitzende, B&O Service und Messtechnik AG
Dr. Sebastian Schmitt Business Development Manager, Haufe Lexware Real Estate AG
Bernd Frischleder Managing Director, MRH Trowe
Moderation: **Dirk Labusch** Immobilienwirtschaft

19:00 Uhr

Messe Chillout

(Beginn Sekttempfang 18:30 Uhr)
ermöglicht durch die freundliche Unterstützung von



Dienstag, 9. Oktober 2018

11:00 Uhr

Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt & Land – Wohneigentum und Miete?

Monika Thomas Abteilungsleiterin „Stadtentwicklung, Wohnen, Öffentliches Baurecht“ im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Dr. Christian Lieberknecht GdW
Wolfgang D. Heckeler Präsident DDIV
Dr. Heike Piasecki bulwiengesa
Dr. Reiner Braun Stellvertretender Vorsitzender von empirica
Maren Kern Vorstand BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen
Andreas Ibel Präsident BfW
Moderation: **Sun Jensch** Bundesgeschäftsführerin IVD

12:00 Uhr

Planungsbeschleunigung und Baukostensenkung

Dr. Jan Heinisch Staatssekretär im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bauen und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen
Matthias Kock Staatsrat für Stadtentwicklung und Wohnen Hamburg
Bernhard Daldrup Wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion
Jürgen Michael Schick Präsident IVD
Axel Gedaschko Präsident GdW
Dirk Salewski beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft
Kruno Crepulja Vorsitzender des Vorstands, Instone Real Estate Group AG
Hilmar von Lojewski Beigeordneter des Deutschen Städtetages und des Städtetages Nordrhein-Westfalen für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr
Moderation: **Ulrike Trampe** Die Wohnungswirtschaft

13:00 Uhr

Digitalisierung: Vom Auszug bis zur Wiedervermietung – ein Prozess

Nicholas Neerpasch Gründer und Geschäftsführer Doozer Real Estate Systems
Nicolas Jacobi Geschäftsführer Immomio
Karsten Nölling Geschäftsführer Kiwi
Arkadi Jampolski Geschäftsführer Wunderflats
Ludwig van Busse Geschäftsführer Simplifia
Kevin Mattisik Geschäftsführer BAUWENS Constructions
Moderation: **Joachim Eckert** GdW

14:00 Uhr

Finanzierungstrends – Blick auf Kreditbeziehungen

Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin GdW
Thomas Jebben Mitglied des Vorstandes, Deutsche Kreditbank AG
Frank M. Mühlbauer Vorstandsvorsitzender, DZ HYP AG

Hans Peter Trampe Vorstand Dr. Klein Firmenkunden
Burkhard Dallosch Geschäftsführer, Deka Immobilien GmbH

Moderation: **Gero Gosslar** Geschäftsführer, ZIA

15:30 Uhr

„Serielles und modulares Bauen“ – Vorstellung der Ergebnisse des Wettbewerbs

Gunther Adler Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Axel Gedaschko Präsident GdW
Moderation: **Michael Neitzel** Geschäftsführer InWIS

16:00 Uhr

Gebäudeenergiegesetz 2.0

Dr. Frank Heidrich Leiter Unterabteilung Wärme und Effizienz, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie
Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin GdW
Lothar Fehn Krestas Unterabteilungsleiter BW im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Dr. Henning Lustermann Senior Manager – Segment Solution Management Real Estate and Public Buildings, innogy SE
Andreas Schnaub Leiter Grundlagen, Vattenfall Wärme Berlin AG
Thomas Ahlborn Head of Corporate Marketing, noventic
Michael Lowak Geschäftsführer & Segment CEO Immobilienwirtschaft, G + E GETEC Holding GmbH
Christian Bruch Geschäftsführer BfW
Moderation: **Maria Hill** Director Sustainability & Internal Services, ECE Projektmanagement

16:30 Uhr

EBZ Business School Preisverleihung

Andreas Ibel Präsident BfW
Moderation: **Uwe Eichner** Vorsitzender des GdW-Fachausschusses für Berufliche Bildung und Personalentwicklung

17:00 Uhr

Zukunft der Arbeit – Wieviel Bürofläche werden wir zukünftig noch benötigen?

Andreas Wende Geschäftsführer, apollo real estate holdings
Sven Keussen Geschäftsführender Gesellschafter, Rohrer Immobilien GmbH
Fabian Schuster Partner, EY Real Estate GmbH
Dr. Carsten Düerkop Vorstand, DZ HYP AG
Dr. Katrin Grumme Geschäftsführende Gesellschafterin, EGCP Projektentwicklungs- und Verwaltungs GmbH
Moderation: **Andy Dietrich** ZIA

18:30 Uhr

Sekttempfang und Eröffnung Standparty

19:00 Uhr

Standparty mit Live Musik

ermöglicht durch die freundliche Unterstützung von



Mittwoch, 10. Oktober 2018

10:30 Uhr

Diversity

Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin GdW
Bärbel Schomberg Geschäftsführerin, Schomberg & Co. Real Estate Consulting
Sandra Günther Senior Advisor, Feldhoff & Cie. GmbH
Moderation: **Laura Henkel** Immobilienwirtschaft

11:00 Uhr

Karriere in der Immobilienwirtschaft

Prof. Dr. Wolfgang Schäfers Inhaber des Lehrstuhls für Immobilienmanagement, IREBS – International Real Estate Business School, Universität Regensburg
Sandra Niedergesäß Geschäftsführender Vorstand, BBA - Akademie der Immobilienwirtschaft
Christiane Reichert Head of Human Resources, Allianz Real Estate
Frau Carina Kaiser IREBS – International Real Estate Business School, Universität Regensburg
Henrik Berger IREBS – International Real Estate Business School, Universität Regensburg
Moderation: **Markus Amon** Head of Real Estate, Kienbaum Consultants International GmbH