

### Inhalt

- 3 Bundesbauministerin:** Bezahlbares Wohnen, Wohnraummangel und Neubau – die wi-Redaktion hat Dr. Barbara Hendricks drei Fragen zur Wohnungspolitik gestellt.
- 5 Immobilienfinanzierung:** Die Finanzierungskosten für das Bauen sind in Deutschland in den vergangenen 20 Jahren stark gesunken und so niedrig wie lange nicht.
- 8 Standprogramm:** Was passiert wann am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland auf der EXPO REAL 2014? Das Programm im Überblick.

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

München – Wohnimmobilien sind auf der Immobilienmesse Expo Real längst in aller Munde. Deshalb stehen 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 privilegierte 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.



Die BID bleibt beim bezahlbaren Wohnen „am Ball“: Andreas Ibel (BFW), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Jens-Ulrich Kießling (IVD), Bau-Staatssekretär Gunther Adler und Axel Gedaschko (GdW) (v. l.)

„Die großen bau- und wohnungspolitischen Herausforderungen können nur bewältigt werden, wenn wir uns gemeinsam auf Lösungen verständigen“, erklärte der 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 Finanzministerium, das Justiz- und Verbraucherschutzministerium und das Wirtschafts- und Energie-

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Wirtschaftsausschuss lehnt Energieeffizienz-Vorstöße ab

Der Bundestagsausschuss für Wirtschaft und Energie hat in seiner Sitzung am 24. September 2014 zwei Anträge der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN abgelehnt, in denen die Grünen unter anderem „eine konsistente Strategie für die sozialverträgliche Sanierung des Gebäudebestandes und der Quartiere mit dem Ziel eines klimaneutralen Gebäudebestands bis 2050“ sowie die Entwicklung einer klimaneutralen Wärmeversorgung fordern. Die CDU/CSU-Fraktion sprach sich für marktwirtschaftliche Lösungen statt Zwangsmaßnahmen aus. (hib)

### Kommunen wollen Abgaben weiter erhöhen

74 Prozent der Kommunen wollen laut einer Umfrage der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft EY in den nächsten beiden Jahren ihre Steuern und Gebühren anheben. Wie die *Rheinische Post* berichtete, will danach jede dritte Stadt oder Gemeinde auch Leistungen zurückfahren. Der EY-Umfrage unter 300 Kommunen zufolge wollen allein 21 Prozent den Grundsteuerhebesatz erhöhen. (wi)

### Weniger Bauaufträge

Im Juli 2014 sind die Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Juli 2013 preisbereinigt um 5,3 Prozent zurückgegangen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, sank dabei die Baunachfrage im Hochbau um 2,7 Prozent und im Tiefbau um 7,7 Prozent. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

ministerium 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 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 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 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 Baukostenenkommmission 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.

schafftlichkeit 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 CO<sub>2</sub>-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 Mattner.

### Immobilienfinanzierer im herausfordernden Umfeld



Jan Bettink, Präsident des vdp

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 Mietpreispbremse 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 Mietpreispbremse 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 Mietpreispbremse im Alltag erweist, bevor wir an weiteren Stellschrauben im Gesetz drehen“, so Kießling abschließend.

(heglschi) ■

### EXPO REAL VERANSTALTUNGSTIPPS

Wenn Sie **pfiffige Produkte und Ideen** für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kennenlernen möchten, kommen Sie am Messe-Dienstag, 7. Oktober, um 13:00 Uhr zur Themenrunde **„BID-Marktplatz“** an den Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland in Halle B2, Stand 220. Die Teilnehmer finden Sie im Standprogramm auf der Rückseite dieser Ausgabe. ■



Der Messestand der BID

Foto: Büro Roman Lorenz

## Editorial

## Wohnungspolitik live – am Stand der BID

## Liebe Leserinnen und Leser,

das immobilienpolitische Jahr 2014 befindet sich zur Expo Real in seiner „heißen Phase“. Erst vor wenigen Tagen 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 Neubau-schädlichen Pläne im Gesetzentwurf ausgeräumt.

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

Mit Staatssekretär Gunther Adler aus dem Bundesbauministerium diskutieren 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 ist der Besuch von EU-Kommissar Günther Oettinger am Messe-Dienstag. Mit dem bisherigen Energiekommissar werden die Branchenvertreter der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft maßgeblich zu den Klima- und Energiefragen im Gebäudebereich ins Gespräch kommen. Für die breite Palette der weiteren Themen am BID-Stand lohnt ein Blick in das Standprogramm auf Seite 8 dieser Ausgabe.

In den Sonderausgaben der wi zur Immobilienmesse EXPO REAL 2014 – die erste halten Sie mit diesem Heft in den Händen – erfahren Sie alles Aktuelle und Wissenswerte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Wir beleuchten für Sie das Messegesehen, filtern die aktuellen wohnungspolitischen Nachrichten für Sie her-

aus und berichten über die Aktivitäten der immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände am Messestand der BID.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Zeit auf der EXPO REAL 2014 – und eine ebenso 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](mailto: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. ■

## Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – ein volkswirtschaftliches Schwergewicht im Spiegel der Statistik

Berlin – Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat für die Gesamtwirtschaft in Deutschland einen bedeutenden Stellenwert – dies belegt eine ganze Reihe von statistischen Kennzahlen. Immobilien stellen einen Großteil des volkswirtschaftlichen Vermögens dar, haben eine hohe Bedeutung für die private Vermögensbildung, insbesondere in Hinblick auf die private Altersversorgung, und dienen sehr häufig als Kreditsicherung. Investitionen in die Wohnungs- und Immobilienbestände sind zudem eine wichtige Komponente der gesamtwirtschaftlichen Nachfrage.

### ANALYSE

**Klaus Schrader**  
Wissenschaftlicher  
Mitarbeiter des GdW,  
Referat Statistik



Foto: Sebastian Schobbert

Allerdings taucht die Immobilienwirtschaft als eigenständige Kategorie in den offiziellen Systematiken nicht auf, was oft zur Untererfassung ihrer Leistungen und zur Unterschätzung ihres gesamtwirtschaftlichen Gewichts beiträgt. Ihre relative Bedeutung hat in den letzten Jahren – selbst in der (zu) engen Abgrenzung der amtlichen Statistik als Grundstücks- und Wohnungswesen – deutlich zugenommen.

Detaillierte Zahlen zur erheblichen Bedeutung der Immobilienwirtschaft wurden Ende 2013 in einem Gutachten zu den Immobilienmärkten aus gesamtwirtschaftlicher Perspektive vorgelegt. Die Studie, die vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln gemeinsam mit dem Zentrum für Europäische Wirtschaftsforschung (ZEW) Mannheim und der Immobilienakademie IREBS Regensburg im Auftrag der Gesellschaft für Immobilienwirtschaftliche Forschung (gif), des Deutschen Verbandes (DV), der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und weiterer Verbände und Organisationen erarbeitet wurde, gewährt als echte

immobilienökonomische Grundlagenforschung einen umfassenden Einblick zum Verständnis und zur ökonomischen Einordnung der Immobilienwirtschaft.

Da die Klassifikationen des Statistischen Bundesamtes die Immobilienwirtschaft beziehungsweise immobiliennahe Tätigkeiten nur unzureichend erfassen, haben die Autoren für Teilsegmente der Immobilienwirtschaft eigene Schätzungen und Berechnungen vorgenommen. Bezugspunkt der Studie sind Daten aus dem Jahr 2011, die im Frühjahr 2013 erstmals verfügbar waren. Im Folgenden wird auf diese Daten zurückgegriffen. Für den Kernbereich der Immobilienwirtschaft, genauer die Vermieter, Verwalter und Vermittler von Immobilien, liegen aktuellere Angaben der amtlichen Statistik vor, auf die ebenfalls eingegangen wird.

### 25 Prozent aller Unternehmen und 10 Prozent aller Erwerbstätigen

Insgesamt zählen 788.000 Unternehmen mit 2,8 Millionen sozialversicherungspflichtig Beschäftigten zur Immobilienwirtschaft. Der Umsatz der Branche beläuft sich auf 453 Milliarden Euro. Damit vereint die Immobilienwirtschaft 25 Prozent aller Unternehmen, 10 Prozent aller abhängig Beschäftigten und acht Prozent aller Umsätze der bundesdeutschen Wirtschaft auf sich. Zur Immobilienwirtschaft zählen dabei alle Unternehmen, die an der Planung, Erstellung, Finanzierung und Bewirt-

schaffung von Immobilien beteiligt sind. Hinzu kommen weitere Unternehmen, vom Immobilienberater bis zur Gebäudereinigung, die wichtige Dienstleistungen für die Immobilienwirtschaft erbringen.

### Kernbereich der Immobilienwirtschaft erzielt 152 Milliarden Euro Umsätze

Die in der Bewirtschaftung, Vermittlung und Verwaltung tätigen Dienstleister bilden den Kernbereich der Immobilienwirtschaft im engeren Sinn. Ihre Tätigkeit konzentriert sich darauf, die Nutzung des vorhandenen Bestandes an Wohn- und Gewerbeimmobilien zu gewährleisten und zu optimieren. Bei Vermittlern, Verwaltern und Vermietern sind knapp 215.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte in etwa 286.000 Unternehmen tätig. Der Umsatz lag 2011 bei 152 Milliarden Euro und erreichte damit ein Drittel am Gesamtumsatz der Immobilienwirtschaft.

Die Immobilienvermieter stellen den größten Teilbereich der Immobilienwirtschaft im engeren Sinn. Insgesamt waren im Jahr 2011 rund 220.000 Unternehmen in diesem Segment tätig. Die Umsätze lagen bei 107 Milliarden Euro, wobei sich ein etwas größerer Teil der Umsätze auf den Bereich der Gewerbeimmobilien konzentriert (55 Prozent). Bei den Wohnungsvermietern summieren sich die Umsätze auf etwa 48 Milliarden Euro. Insgesamt waren in der Immobilienvermietung 2011 rund 88.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte tätig

### Immobilien sind bedeutender Teil des Anlagevermögens

Sehr anschaulich lässt sich die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienwirtschaft auch an der Entwicklung des Vermögensbestandes verdeutlichen. Der wertmäßige Bestand an Hoch- und Tiefbauten verkörpert derzeit – unabhängig vom Verwendungszweck und den Eigentumsverhältnissen – weit mehr als 80 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Anlagevermögens. Zum Anlagevermögen werden

Weiter auf Seite 5 ➔



# Mesterheide

INSURANCE BROKERS & RISKMANAGERS

## The Real Estate Experts

ALSFELD · FRANKFURT · MÜNCHEN · KASSEL · TRIER · BERLIN  
Tel.: +49(0)69/6605889-0 · WWW.MESTERHEIDE.DE

### INFO



Fotos vom Geschehen am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) an den drei Messetagen der Expo Real 2014 finden Sie in Kürze auf [www.bid.info](http://www.bid.info) – oder mit Ihrem Smartphone unter diesem QR-Code:



## Immobilienfinanzierung in Niedrigzins-Zeiten

München – Die Finanzierungskosten für das Bauen sind in Deutschland in den vergangenen 20 Jahren um etwa zwei Drittel gesunken und so niedrig wie lange nicht. Der historische Niedrigstand der Zinsen macht den Immobilienerwerb aus Kundensicht daher besonders attraktiv, denn niedrige Zinsaufwendungen und Kapitaldienste wirken sich positiv auf die Kauf- und Investitionsbereitschaft aus und beflügeln die Neubau-Bereitschaft. Bauherren und Investoren profitieren von den extrem günstigen Konditionen und zugleich vom wachsenden Wettbewerb unter den Marktteilnehmern.

### ANALYSE

**Helmut Rausch**  
Vorstandsmitglied  
WL BANK AG



Foto: WL BANK AG

Die auch am langen Ende flache Zinskurve erlaubt zudem lange Laufzeiten bis hin zu 30-jährigen Zinsbindungen. Das reduziert die mit einem Darlehen verbundenen Zinsänderungsrisiken und wirkt sich damit positiv auf die (auch zukünftige) Wirtschaftlichkeit des finanzierten Objekts aus. Wichtig ist, dass Darlehensnehmer ihre vorhandenen Möglichkeiten in der Liquidität für die Tilgung ausnutzen, um etwaigen Zinsanpassungen in der Zukunft rechtzeitig vorzubauen.

Einzige Dämpfer: die steigenden Immobilienpreise. Auch diese sind natürlich eine (mittelbare) Folge der niedrigen Zinsen. Denn da es an rentablen Anlagealternativen mangelt, steigt insbesondere die Nachfrage nach Immobilien als Investment – sowohl bei den privaten als auch bei gewerblichen Investoren. Das lässt die Preise vor allem in den erstklassigen Lagen der Ballungsräume steigen – und die Angst vor einer Preisblase wachsen.

Die Herausforderung an die Immobilienfinanzierung besteht in diesem Umfeld darin, die Risiken einer Überbewertung im Blick zu behalten und konsequent für die

Beibehaltung konservativer Kreditverga-berichtlinien einzutreten. Diese wirken als wichtiges Korrektiv gegen zu hohe Fremdfinanzierungsanteile.

Die Diskussion über die Gefahr einer Immobilienpreisblase muss sehr differenziert geführt werden, wenn sie nicht allzu pauschal und damit falsch bewertet werden soll. Die Lage in den 10 meistprosperierenden Ballungszentren Deutschlands ist eine gänzlich andere als die in manchen Kommunen, die vom demografischen Wandel signifikant spürbar getroffen werden. Nur wer diese Unterschiede macht, kann eventuelle Risiken richtig einschätzen.

Aus Anbietersicht, also für den Immobilienfinanzierer, besteht die Herausforderung der aktuellen Niedrigzinslage aus der fristengerechten Refinanzierung. Die Refinanzierung über Pfandbriefe bietet entsprechende Möglichkeiten und sichert den ausgebenden Instituten die nötige Stabilität. Dass dies ein guter und vom Markt geschätzter Weg ist, belegen aktuelle Emissionen von Hypotheken-Pfandbriefen. So konnte die WL BANK beispielsweise Mitte September eine mehrfach überzeichnete Hypotheken-Benchmarktransaktion über 600 Millionen Euro platzieren.

Über die Qualität ihrer Deckungsstöcke und eine stabile Refinanzierung sichern Pfandbriefbanken auch in Niedrigzinsphasen wie der aktuellen die Attraktivität der Immobilienfinanzierung. ■

stocks waren zu Beginn des Jahres 2013 in Wohnungen gebunden. Bewertet zu Wiederbeschaffungspreisen entspricht das einem Nettoanlagevermögen von rund 4.514 Milliarden Euro.

Alle übrigen Immobilien, die nicht vorrangig zu Wohnzwecken genutzt werden, repräsentieren einen Nettowert von 3.042 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 34 Prozent des gesamten Anlagevermögens in Deutschland. Wohn- und Nichtwohnimmobilien zusammengerech-

Weiter auf Seite 6 ➔

Zusammenarbeit  
mit Weitblick –  
von Anfang an.



Besuchen Sie uns  
auf unserem  
Messestand:  
Halle B2, Stand 220  
06.–08.10.2014

**expo  
real**

Ein Unternehmen der WGZ BANK-Gruppe

**Ihr Vorteil ist unsere Kompetenz. Als starker Partner der Wohnungswirtschaft bieten wir Ihnen gute Konditionen, flexible Produkte und individuelle Betreuung auf Augenhöhe.**

**Sprechen Sie uns an:**

**Matthias Brauner**  
Mecklenburg-Vorpommern,  
Brandenburg, Sachsen-Anhalt,  
Thüringen, Sachsen  
Tel. 030 220021-4310  
Mobil 0151 42621369  
matthias.brauner@wlbank.de

**Berndt Henke**  
Hessen, Rheinland, Rheinland-Pfalz,  
Saarland  
Tel. 0211 210942-4330  
Mobil 0171 6131720  
berndt.henke@wlbank.de

**Thomas Hergreen**  
Bayern, Baden-Württemberg  
Tel. 089 4523207-4320  
Mobil 0175 4303763  
thomas.hergreen@wlbank.de

**Steffi Ritter**  
Hamburg, Schleswig-Holstein  
Tel. 040 5544869-4350  
Mobil 0151 57477937  
steffi.ritter@wlbank.de

**Jürg Schönherr**  
Berlin  
Tel. 030 220021-4300  
Mobil 0171 6131771  
juerg.schoenherr@wlbank.de

**Frank Thureau**  
Bremen, Niedersachsen, Westfalen  
Tel. 0251 4905-4305  
Mobil 0171 6156406  
frank.thureau@wlbank.de

[www.wlbank.de](http://www.wlbank.de)

**WL BANK**

Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken



Fortsetzung von Seite 5

net erreichten damit 2013 einen Anteil von 83 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Nettovermögens. Dies entspricht einem Gesamtwert des Immobilienvermögens von 7,6 Billionen Euro.

**Wertschöpfungsbeitrag der Immobilienwirtschaft bei 19,7 Prozent**

Die gesamtwirtschaftliche Bedeutung der Immobilienbranche spiegelt sich nicht zuletzt in der Bruttowertschöpfung, die den Beitrag eines Wirtschaftszweiges zur gesamten Wirtschaftsleistung beschreibt. Die Bruttowertschöpfung ist definiert als Wert der in einer Periode hergestellten Güter und Dienstleistungen abzüglich der verbrauchten Vorleistungen. Der Unterschied zum Bruttoinlandsprodukt besteht darin, dass Gütersteuern und Gütersubventionen bei der Berechnung noch nicht berücksichtigt sind.

Im Jahr 2013 summierte sich die Bruttowertschöpfung der gesamten Immobilienwirtschaft – inklusive der Bauwirtschaft und sonstiger Immobiliendienstleistungen – schätzungsweise auf 485 Milliarden Euro. Dies entspricht einem Anteil von 19,7 Prozent an der gesamten Bruttowertschöpfung. Damit erzielte die Immobilienwirtschaft eine höhere Bruttowertschöpfung als beispielsweise der Maschinenbau (Anteil: 3,6 Prozent), die Automobilindustrie (vier Prozent) oder der gesamte Handel (8,9 Prozent), die häufig im Fokus der Öffentlichkeit stehen. Lediglich das gesamte verarbeitende Gewerbe, also der industrielle Kern der Wirtschaft, trug mit einer Bruttowertschöpfung von 626 Milliarden Euro mehr zur volkswirtschaftlichen Produktion bei.

**299 Milliarden Euro Bruttowertschöpfung**

Den größten Beitrag zur Wertschöpfung der Immobilienbranche leistet die Immo-

lieniwirtschaft im engeren Sinne. Die Wertschöpfung im Wirtschaftssegment der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft wird 2013 auf 299 Milliarden Euro beziffert. Dies entsprach einem Anteil von 12,2 Prozent der gesamten Bruttowertschöpfung. Darin sind neben den Vermietungsleistungen auch die Bruttowertschöpfung der Verwalter und Vermittler, der Immobilienhändler enthalten. Außerdem wird die Wertschöpfung berücksichtigt, die privaten Wohneigentümern durch die Nutzung ihrer eigenen Immobilie entsteht.

Rund 60 Prozent der Wertschöpfung im Wirtschaftssegment Grundstücks- und Wohnungswirtschaft entfällt auf die gewerbliche Vermietung von Immobilien, die sich in etwa gleichmäßig auf die Wertschöpfung aus Wohn- und Gewerbeimmobilien verteilt.

**Die Hälfte des Privatvermögens steckt in Immobilienwerten**

Abschließend ein Blick auf den zentralen Beitrag den das Wirtschaftsgut Wohnung für die Vermögensbildung der privaten Haushalte leistet. Rund 34 Prozent des Bruttovermögens der privaten Haushalte ist in Wohnimmobilien angelegt. Rechnet man die übrigen Immobilien im Privatbesitz (vier Prozent des Bruttovermögens) und den Wert der Grundstücke (17 Prozent) hinzu, erreichen Immobilien und der Grund und Boden rund 55 Prozent des Vermögens der privaten Haushalte. Sie stellen damit den wichtigsten Vermögensbestandteil dar und übertreffen den Anteil des Geldvermögens (44 Prozent) deutlich.

Rund 86 Prozent des durch Wohnbauten repräsentierten Nettoanlagevermögens befanden sich 2013 im Eigentum privater Haushalte. Seit 1991 hat sich deren Anteil an Nettowohnungsbauvermögen um 5 Prozentpunkte erhöht. Das Nettovermögen

der Kapitalgesellschaften an Wohnbauten ging dagegen leicht zurück und betrug 2013 nur noch circa 13 Prozent. Anders stellen sich die Vermögensverhältnisse bei den Nichtwohngebäuden dar. Hier stellen der Staat (37 Prozent) und die nicht finanziellen Kapitalgesellschaften (45 Prozent) die wichtigsten Eigentümer dar. Auf die privaten Haushalte entfielen etwas mehr als 15 Prozent des gesamten Nettobauvermögens an Nichtwohnbauten.

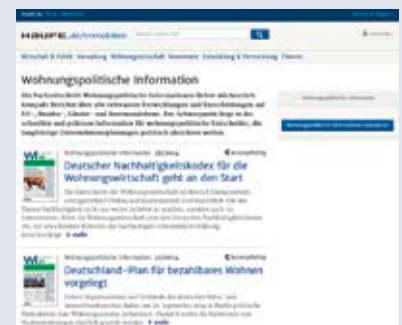
SERVICE

wi mobil

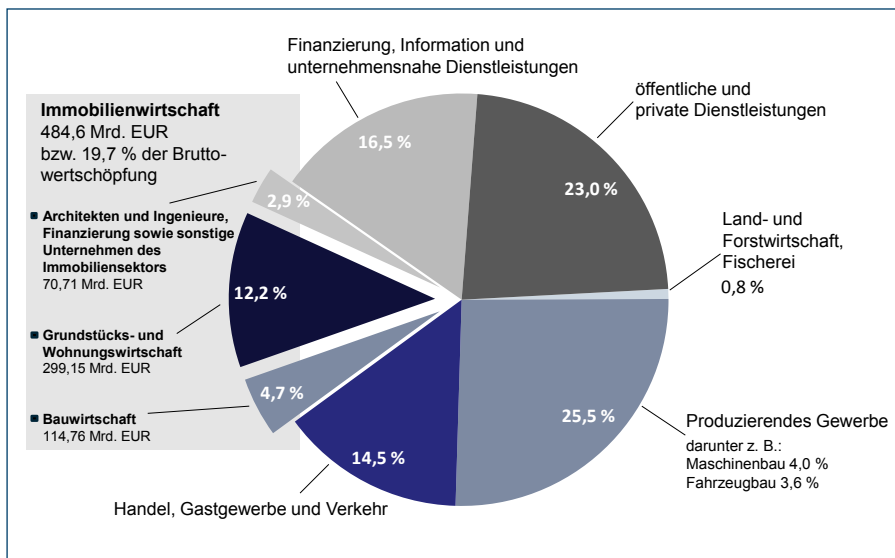
Die wi-Sonderausgaben zur EXPO REAL 2014 mit den aktuellen Infos und Berichten vom BID-Stand und aus der Wohnungspolitik können Sie sich auch jederzeit mobil auf Ihrem Smartphone oder Tablet-PC anschauen. Scannen Sie dazu einfach diesen QR-Code ein und Sie gelangen direkt zum wi-Online-Archiv:



Die aktuellsten Infos aus der Wohnungspolitik jede Woche druckfrisch auf den Schreibtisch? Dann abonnieren Sie die wi unter diesem Kurzlink: <http://bit.ly/1rnje2n> – oder scannen Sie diesen QR-Code ein:



Quelle: Statistisches Bundesamt



Anteil der Immobilienwirtschaft an der Bruttowertschöpfung in Deutschland (Anteile in Prozent)

SERVICE

EXPO REAL mobil ...

Wo finde ich die BID? Und wie komme ich dahin?  
Wen kann ich dort ansprechen?



Antworten auf diese und zahlreiche andere Fragen rund um die Aussteller auf der EXPO REAL liefert die App der Messe – einfach downloaden und los geht's!

# Unterwegs auf Energiewerte zugreifen?

Kein Problem! Mit der ista EDM mobil App.  
Mehr Informationen finden Sie unter: [www.ista.de/edm-mobil](http://www.ista.de/edm-mobil)



ista Deutschland GmbH  
Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen  
Tel.: +49 (0) 201 459-02  
info@ista.de ■ [www.ista.de](http://www.ista.de)



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](mailto: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](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Druck: Schätzl Druck & Medien  
GmbH & Co. KG, Donauwörth

Bezugspreis jährlich:  
110 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 Nachrichten  
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](http://www.haufe.de/immobilien) in der Fußzeile unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“.

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

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. 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 durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.

# Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland auf der EXPO REAL 2014 Halle B2, Stand 220



Montag, 6. Oktober 2014

11:15 Uhr

**Standeröffnung Jens-Ulrich Kießling**

Vorsitzender BID und Präsident IVD

**Gunther Adler**

Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (angefragt)

im Anschluss

**Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen**

**Die Präsidenten der BID-Mitgliedsverbände im Gespräch:**

**Jens-Ulrich Kießling** Präsident IVD

**Axel Gedaschko** Präsident GdW

**Andreas Ibel** Präsident BFW

**Dr. Andreas Mattner** Präsident ZIA

**Jan Bettink** Präsident vdp

**Moderation: Andreas Remien** Süddeutsche Zeitung

11:45 Uhr

**Problemlöser oder -auslöser: Die Immobilienwirtschaft in der öffentlichen Wahrnehmung**

**Michael Fabricius** Die Welt

**Christian Hunziker** Freier Journalist

**Michael Psotta** Frankfurter Allgemeine Zeitung

**Andreas Remien** Süddeutsche Zeitung

**Moderation: Carolin Hegenbarth** IVD

13:30 Uhr

**Finanzierung im Umfeld niedriger Zinsen**

**Fabian Bender** Head of Investment, CommercialNetwork – ImmobilienScout 24

**Prof. Tobias Just** Wissenschaftlicher Leiter der IREBS Immobilienakademie und Professor für Immobilienwirtschaft an der Universität Regensburg

**Dr. Rüdiger Mrotzek** Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Finanzierung und Vorstand, Hamborner Reit AG

**Helmut Rausch** Vorstandsmitglied, WL Bank

**Hans Peter Trampe** Vorstandsmitglied,

Dr. Klein & Co. AG

**Moderation: Christian Gebhardt** GdW

15:30 Uhr

**Mietpreisbremse: Bezahlbares Wohnen**

**Rolf Buch** Vorsitzender der ZIA-Plattform Wohnen und Vorstand, Deutsche Annington

**Axel Gedaschko** Präsident GdW

**Maren Kern** Vorstand, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e. V.

**Jürgen Michael Schick**

Vizepräsident und Sprecher, IVD

**Moderation: Ulrike Silberberg** DW

16:30 Uhr

**Baukosten: Bezahlbares Bauen**

**Dr. Ernst Böhm**

Aufsichtsratsvorsitzender, B&O Gruppe

**Dr. Bernd Hunger** Vorsitzender, Kompetenzzentrum

Großsiedlungen und GdW-Referent für

Stadtentwicklung

**Frank Vierkötter** Vizepräsident BFW,

INTERHOMES AG

**Moderation: Ulrike Silberberg** DW

18:30 Uhr

**Messe Chillout**

ermöglicht durch die freundliche Unterstützung von



Dienstag, 7. Oktober 2014

ab 11:00 Uhr

**Verleihung DIA-Forschungspreis**

**Jens-Ulrich Kießling** Vorsitzender BID

und Präsident IVD

**Günther H. Oettinger**

Vizepräsident der Europäischen Kommission

**Prof. Dr. Heinz Rehkugler** Studienleiter DIA/CRES

und Vorsitzender des Preisgerichts

**Moderation: Peter Graf** Geschäftsführer DIA

11:30 Uhr

**Aktionsprogramm Klimaschutz 2020**

**Günther H. Oettinger im Gespräch**

**mit den BID-Präsidenten**

12:00 Uhr

**Energie – same same but different!?**

**Ralf Görner** Chief Operations Officer,

ista Deutschland GmbH

**Hans Peter Trampe**

Vorstandsmitglied, Dr. Klein & Co. AG

**Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus**

Techem Stiftungsprofessur für Energiefragen der

Immobilienwirtschaft, EBZ Business School

**Rainer Wittenberg** Geschäftsführer,

Vattenfall Europe Sales GmbH

**Moderation: Dirk Labusch**

13:00 Uhr

**BID Marktplatz**

**Axel Berkling** Vorsitzender der Geschäftsführung,

KONE GmbH

**Christian Sili** Vorstandssprecher,

Deutsche Kautionskasse AG

**Marc Stilke** CEO, ImmobilienScout24

**Hans Peter Trampe** Vorstandsmitglied,

Dr. Klein & Co. AG

**Moderation: Sun Jensch** IVD

14:00 Uhr

**Erbchaftsteuer – wie trifft die Immobilienwirtschaft eine erneute Reform?**

**Dr. Christian Kube** Vizepräsident BFW,

Becker & Kries Unternehmensgruppe

**Dr. Hans Volkert Volkens** Vorsitzender des

Ausschusses Steuerrecht und Geschäftsführender

Gesellschafter, Immobilis Trust GmbH

**Moderation: Hans Joachim Beck** IVD

15:00 Uhr

**Schaufenster Einzelhandel vs. Onlinehandel**

**Dagmar Faltis** Vice President Gewerbe und Key

Account Management und Mitglied der Geschäfts-

leitung, ImmobilienScout24

**Jürgen Michael Schick** Vizepräsident und Sprecher,

IVD

**Iris Schöberl** Vorsitzende des ZIA-Ausschusses

Handel und Kommunales und Managing Director,

F&C REIT Asset Management GmbH & Co. KG

**Joachim Stumpf** Geschäftsführer, BBE Handelsbera-

tung München und IPH Handelsimmobilien GmbH

**Moderation: Dirk Labusch** IVD

16:00 Uhr

**Nachhaltigkeit – Phrase oder Querschnittsaufgabe?**

**Prof. Dr. Sven Bienert** Geschäftsführer,

IREBS Institut für Immobilienwirtschaft

**Jörg Franzen** Vorstandsmitglied der GESOBAU AG

und stv. Vorsitzender der Arbeitsgemeinschaft

Großer Wohnungsunternehmen

**Achim Südmeier** Vorstand, RWE Vertrieb AG

**Thomas Zinnöcker** ZIA-Vizepräsident und

Vorstandsvorsitzender, GAGFAH Group

**Moderation: Christian Gebhardt** GdW

17:00 Uhr

**EBZ Preisverleihung – die besten Masterabsolventen der EBZ Business School**

**Axel Gedaschko** Präsident GdW

**Alexander Rychter** Verbandsdirektor,

VdW Rheinland-Westfalen

**Robert Schmidt** Vorsitzender der Geschäftsführung,

Vivawest und Mitglied des Präsidiums des GdW

**Moderation: Klaus Leuchtmann** Vorstandsvorsitz-

zender, EBZ

18:45 Uhr

**Sektempfang**

19:00 Uhr

**Standparty mit Live Musik**

ermöglicht durch die freundliche Unterstützung von



Mittwoch, 8. Oktober 2014

11:00 Uhr

**Baustelle Karriere! Aus- und Fortbildungsperspektiven in der Immobilienwirtschaft**

**André Krabbe** Bereichsleiter Personal/Marketing/

Research, WL Bank

**Klaus Leuchtmann** Vorstandsvorsitzender, EBZ

**Prof. Dr. Wolfgang Schäfers** Vorsitzender des ZIA-

Ausschusses Human Resources und Inhaber des

Lehrstuhls für Immobilienmanagement, IREBS

**Prof. Dr. Marco Wöfle**

Wissenschaftlicher Leiter, CRES

**Moderation: Sun Jensch** IVD

## LIVE-INFOS VOM BID-STAND

Die wi-Redaktion berichtet bei der EXPO REAL 2014 live vom Stand 220 in Halle B2:



In drei wi-Sonderausgaben erfahren Sie an den Messetagen vom 6. bis 8. Oktober 2014 alles Aktuelle vom Standgeschehen und aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Die Highlights der Messetage können Sie außerdem auf **Xing** nachlesen. Werden Sie dazu einfach Mitglied in der Gruppe „Wohnungswirtschaft im GdW“.

➔ **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](http://www.twitter.com/gdwwohnen)**