

Inhalt

2 Digitalisierung: Um die beiden Seiten der Medaille beim Thema digitale Transformation geht es bei einer Diskussionsrunde am 5. Oktober um 12:00 Uhr am Stand der BID.

6 Finanzierung: Was kommt nach der Zinswende? Ist der Talboden schon erreicht? Antworten darauf liefert Frank M. Mühlbauer, Vorstandsvorsitzender der WL BANK.

8 Impressionen: Die besten Fotos und Eindrücke vom ersten Messetag am Stand der BID in Halle B2, Stand 220, finden Sie auf der Rückseite dieser Ausgabe.

Ein eigenes Ministerium für Bauen und Wohnen – Land in Sicht?

München – Bekommt Deutschland in dieser Legislaturperiode ein eigenständiges Bauministerium? Und steht damit die Trennung der Bereiche Umwelt und Bauen auf Bundesebene bevor? Über mögliche Antworten, das kritische Thema Baulandmangel auf die anstehenden Koalitionsverhandlungen diskutierten in der mittlerweile traditionellen Journalistenrunde am 4. Oktober 2017 renommierte Immobilienjournalisten großer Tageszeitungen und Fachzeitschriften am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real.



Foto: Büro Roman Lorenz

Moderator Dr. Hans-Michael Brey (BBA) mit Christof Hardebusch (IM), Michael Psotta (FAZ), Michael Fabricius (Welt/N24), Christian Hunziker (Freier Journalist) und Andreas Remien (SZ) (v. l.)

Bauen und Wohnen haben eine übergeordnete gesellschaftliche Bedeutung – und dennoch haben die Themen im diesjährigen Wahlkampf nur eine geringe Rolle gespielt. Darauf wies **Andreas Remien** von der Süddeutschen Zeitung gleich am Anfang der Runde hin und unterstrich, dass die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Positionen der Parteien in den Wahlprogrammen recht weit auseinander lägen. Eine Einigung im Hinblick auf eine

Jamaika-Koalition könne insbesondere zwischen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP schwierig werden, denn während die Grünen auch beim Wohnen naturgemäß einen Schwerpunkt auf umweltpolitische Regulierung legen, setzen die Liberalen eindeutig auf marktwirtschaftliche Anreize. Spannend sei in den kommenden Wochen insbesondere die Frage, ob sich das Ressort Bauen weiterhin ein Ministerium mit dem Umwelt-

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Studentenwohnungen immer teurer

Studenten müssen in Deutschland in Groß- und Universitätsstädten immer mehr Geld für Mieten ausgeben, wie die *Süddeutsche Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 4. Oktober 2017 berichtete. Die durchschnittlichen Preise für Neuvermietungen stiegen dort seit 2010 um bis zu 70 Prozent. Dies geht aus einem Gutachten des arbeitgebernahen Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) hervor. Den Aufwärtstrend führten die IW-Forscher vor allem auf den knappen Wohnraum in begehrten Lagen zurück. (wi)

Verbraucherpreise steigen leicht

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen am Verbraucherpreisindex – wird im September 2017 voraussichtlich 1,8 Prozent betragen. Wie das Statistische Bundesamt nach bisher vorliegenden Ergebnissen weiter mitteilte, steigen die Verbraucherpreise gegenüber August 2017 voraussichtlich um 0,1 Prozent. (wi)

Mehr Erwerbstätige

Im August 2017 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 44,3 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber August 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 687 000 Personen oder 1,6 Prozent zu. Bereits im Juli 2017 betrug die Vorjahresveränderungsrate 1,6 Prozent. In den ersten sechs Monaten 2017 hatte der Anstieg gegenüber dem Vorjahr jeweils bei 1,5 Prozent gelegen. (wi)

Digitalisierung: die beiden Seiten der Medaille

München – Die digitale Transformation ist eine abstrakte Metapher für eine Entwicklung, deren Folgen in kurzer Zeit sehr konkret geworden sind. Die Akteure der Immobilienbranche haben inzwischen erkannt, dass sie sämtliche wichtigen Prozesse digital optimieren müssen, um für die Zukunft gerüstet zu sein. Was auf dem Spiel stehen kann, zeigt sich im Einzelhandel. Dort hat der aufstrebende E-Commerce zahlreiche Firmen, die zu wenig Innovation gewagt haben, regelrecht verschluckt. Ähnliches könnte sich mittelfristig auch in der Immobilienwelt abspielen.

Doch der Kulturwandel innerhalb des Unternehmens ist nur eine Seite der Medaille: Auch die öffentliche Hand muss sich grundlegend digital erneuern, um Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und Rechtssicherheit zu schaffen. Am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real diskutiert dazu am 5. Oktober 2017 um 12 Uhr **Sun Jensch**, Bundesgeschäftsführerin des Immobilienverbandes IVD, mit Experten der Branche über das Thema „Neue Chefsache ‚Digitalisierung‘? Was heißt das für die PropTechs und die Immobilienwirtschaft?“ Die Wi hat vorab mit den Diskutanten gesprochen.

Nicholas Neerpasch, Gründer und Geschäftsführer der Doozer Real Estate Systems GmbH, sieht großen Nachholbedarf. „Insgesamt hinkt die Entwicklung der Immobilienbranche in der Digitalisierung deutlich der Finanzwirtschaft oder der Automobilindustrie hinterher. Die Spanne innerhalb der Immobilienbranche ist dabei gewaltig. Einerseits gibt es Unternehmen, die in der Entwicklung sehr weit sind – zum Beispiel große Wohnungsgesellschaften, die in den letzten Jahren erheblich in IT

investiert haben. Andererseits gibt es viele Bestandhalter und Wohnungsverwalter, deren Digitalisierungsgrad sich dadurch auszeichnet, dass Sie mit Excel arbeiten“, so Neerpasch. Letztere verschließen die dynamische Entwicklung dieser Tage und müssten dringend aufwachen.

Ähnlich sieht es **Andreas Böhm**, Leiter Digitalisierung der B&O Service Gruppe. „Andere Branchen haben das Potential der Digitalisierung nicht nur erkannt, sondern bereits umgesetzt. Wo hakt es in der Immobilienwirtschaft?“, fragt er. Ein Großteil der Wertschöpfung liege im Handwerk. Hier sei sein Unternehmen Vorreiter in der Digitalisierung. „Es ist wichtig, dass dezentrale Akteure wie Handwerker und Bauleiter bestmöglich vernetzt und zentral gesteuert werden“, so Böhm. Auch deshalb entwickle sein Unternehmen die Augmented Reality App magicplan.

Kai Erdel, Direktor Produkt- und Projektmanagement bei Real Estate Claim Control, verbindet mit der Digitalisierung großen Chancen für die Branche. „Die Digitalisierung der heutigen analogen Prozesse führt zu einem hohen Automatisierungsgrad und

einer entsprechenden Transparenz. Mit der Digitalisierung können neue Zielgruppen erreicht werden und neue Geschäftsmodelle entstehen“, so Erdel.

„Dass das Internet weiterhin ein bedeutsamer Vertriebskanal bleibt, ist mittlerweile unstrittig“, sagt **Fabian Bender**, Head of Real Estate Sales, eBay Kleinanzeigen. Zugleich herrsche in der Branche eine größer werdende Unzufriedenheit mit den etablierten Anbietern. „Die Immobilienwirtschaft verlangt angesichts der Marktsituation einfache und zugleich kostengünstige Lösungen“, so Bender. Hier setze sein Unternehmen an.

Alexander Veit, CTO und Datenschutzbeauftragte von My Real ID, hebt hervor, dass die Digitalisierung eine Chance sei, „die die Branche aktiv umarmen sollte.“ Eine digitale Lösung müsse allen Teilnehmern nutzen, ansonsten habe sie keine Existenzberechtigung. „PropTech muss aus der IT kommen und in Zusammenarbeit mit der Branche sein volles Potential entfalten“, sagt Veit. Und für ihn wichtig: „Datenschutz um jeden Preis – ohne Wenn und Aber!“ (sen/schi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

bereich teilen muss, warf **Michael Psotta** von der Frankfurter Allgemeinen Zeitung ein. Es werde vor allem lange dauern, bis bei den anstehenden Koalitionsverhandlungen mit Ergebnissen zu rechnen sei, so **Michael Fabricius** von Welt/N24. Die Wahrscheinlichkeit eines tatsächlichen Jamaika-Bündnisses liege seiner Meinung nach bei nur 50 Prozent und hänge insbesondere vom Ausgang der Landtagswahlen in Niedersachsen ab. Die Erwartungen der Immobilienbranche dämpfte er mit der Einschätzung, dass Wohnen und Bauen auch weiterhin „unter dem Radar“ behandelt würden – und damit nicht entsprechend ihrer hohen Bedeutung. Einen weiteren Dämpfer erteilte **Christof Hardebusch** vom Fachmagazin Immobilienmanager: Ein eigenständiges Bauministerium sei aus seiner Sicht unwahrscheinlich, denn die Wahlprogramme hätten außer Placebo-Politik wenig Konkretes dazu hergegeben. Der freie Journalist **Christian Hunziker** hält ein Bauministerium an sich für nicht sinnvoll. Vielmehr sei ein Infrastrukturministerium notwendig, das neben Bauen und

Wohnen auch die Bereiche Verkehr, Umwelt und Energie umfasst. Ein solches Superministerium sei angesichts der aktuellen Entwicklungen im Bereich Wohnen angemessen – und insbesondere dürften bei allen Diskussionen die ländlichen Räume nicht leichtfertig aus den Augen verloren werden. Zu vergessen sei aber auch nicht, dass der Bund beim Bauen wenige Regulierungskompetenzen habe. Gerade beim Thema Baulandmangel seien die Kommunen am Ruder, merkte Michael Fabricius an. Und: Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft müsse sich wohl oder übel auf das Thema neue Wohnungsgemeinnützigkeit einstellen, wenn es denn zu einer Regierungsbeteiligung der Grünen komme. Bei der Personenfrage eines möglichen Bauministers wies Andreas Remien – mit nicht ganz ernstem Unterton – darauf hin, dass es bei Ministern, wie bei Journalisten, ja nicht in erster Linie auf Kompetenzen ankomme. Bei beiden gebe es eine Einarbeitungsphase, so dass er sich auch die Grünen-Parteivorsitzenden Cem Özdemir oder Kathrin Göring-Eckardt als Bauminister vorstellen könne. Inhaltlich

viel zu tun bleibe vor allem beim Thema Stadt-Umland-Beziehungen, waren sich die Immobilien-Journalisten einig. Um den Flächenmangel in Innenstädten auszugleichen, müssten insbesondere die Verkehrsanbindungen mit den Umlandregionen verbessert werden, betonte Christian Hunziker. In Wien habe man beispielsweise kürzlich eine U-Bahn-Linie mit Haltestelle auf der grünen Wiese fertig gestellt, bevor dort überhaupt mit dem Bau eines neuen Wohnviertels begonnen wurde, so Michael Fabricius. Berlin fehle dagegen der „Wille zum Wachsen“, die S-Bahn-Anbindungen seien dort alles andere als auf dem neuesten Stand. Beim Thema innerstädtisches Bauland brachte Christof Hardebusch eine Besteuerung von Flächenspekulationen ins Spiel. Sehr konkret wurde hier auch Michael Psotta: Wenn er in seiner Heimatstadt Frankfurt am Main vom obersten Stockwerk eines Hochhauses in die Umgebung blicke, sehe er eine Fülle freier Flächen, beispielsweise Schrebergärten und Äcker. Paris sei beispielsweise 10 mal mehr verdichtet als die Mainmetropole. (schi) ■

Machen Sie es einfach

ANALYSE

Fabian Bender
Head of Real Estate Sales
eBay Kleinanzeigen



Foto: Patricia Kalisch, eBay

Berlin/München – Wir sind in der Frühphase der Digitalisierung. Gleichzeitig sehen sich viele Menschen trotz der Versprechen einer digitalisierten Welt nach weniger Komplexität – im privaten wie im beruflichen. Das betrifft auch die Immobilienbranche. Ein Plädoyer für mehr Einfachheit. Beispiel Kommunikation: E-Mail und Messenger versprechen heute ständige Erreichbarkeit. Immer mehr Menschen sind längst nicht mehr nur auf einem Kanal erreichbar: Arbeitnehmer besitzen heute mindestens ein privates E-Mail-Konto und holen sich nicht selten auch dienstliche E-Mails auf ihr privates Smartphone. Zusätzlich setzen sie auf eine Fülle von Messenger. Dabei war das Privileg, neben dem regulären Telefonanschluss über ein weiteres Telefon zu verfügen, bis in die 90er Jahre herausragenden Persönlichkeiten vorbehalten. Das „rote Telefon“ symbolisierte Macht und

Einfluss. Heute besitzen bereits Teenager ein zweites oder gar drittes mobiles Endgerät. Diese Entwicklung fördert statt Effizienz Ineffizienzen: Wie viel Zeit verbringen wir heute mit Kommunikation? Wir reden darüber, etwas zu schaffen. Und schaffen dabei immer weniger. Vielleicht erklärt das die Sehnsucht nach mehr Einfachheit.

Was das mit der Immobilienwirtschaft zu tun hat? Nach einer langen Phase des „De-Bundlings“, bei dem Prozesse in möglichst viele Schritte oder Aspekte zerlegt werden, stehen wir kurz vor der Umkehr – dem „Re-Bundling“. Viele Dienste, die in den vergangenen Jahren geschaffen wurden, um Teilbereiche eines größeren Prozesses abzubilden, werden in den kommenden Jahren wieder verschwinden und „rückintegriert“. Der US-Konzern Alphabet macht es vor. Alphabet ist vor allem für eine Firma bekannt – Google. Google bietet heute eine Vielzahl unterschiedlicher Dienste aus einer Hand – die Suche, die den Konzern großgemacht hat, ist dabei längst nur noch ein Aspekt. Mit seinem smarten Assistenten „Echo“ setzt der Tech-Gigant dazu an, noch stärker in das Leben seiner Nutzer zu drängen. Die Vielfalt der angebotenen Dienste entspricht dabei nicht dem Prinzip

der Einfachheit. Doch die Vielfalt kommt einfach aus einer Hand. Google integriert unterdessen munter weiter. Auf diese Weise werden andere Produkte sukzessive obsolet. Auch das ist Digitalisierung.

Doch zurück zum „Re-Bundling“ – es gibt keine Lösung, die sämtliche Herausforderungen des Alltags abbildet. In Zukunft werden sich jedoch verstärkt Anbieter durchsetzen, die möglichst viele komplementäre Bedürfnisse ihrer Kunden erfüllen. Online-Marktplätze wie eBay Kleinanzeigen tun das. Diese offenbaren ihr ganzes Potenzial erst unter dem Eindruck der geschilderten Entwicklung. Sie begleiten Menschen in nahezu sämtlichen Lebensphasen – auf der Suche nach gebrauchten oder neuwertigen Sachen, nach Dienstleistungen oder einem neuen Zuhause. Über sie können Nutzer nicht nur die neue Wohnung, sondern auch gleich den Umzug organisieren, sich von alten Möbeln trennen oder sich neu einrichten. Daran sollten auch Unternehmen der Immobilienwirtschaft anknüpfen. Die gute Nachricht: Wir stehen am Anfang der Digitalisierung. Die schlechte: Wer den Einstieg verpasst, droht den Anschluss zu verlieren. Und einen zweiten gibt es hier, anders als beim Telefon, nicht. ■

Die neuen PRO Immobilien-Pakete von eBay Kleinanzeigen: Jetzt erreichen Sie noch mehr!

Dank unserer neuen PRO Immobilien-Pakete sind Sie ab sofort noch präsenter: mit eigener Unternehmensseite und starkem Branding inklusive eigenem Logo. Alle PRO Immobilien-Pakete sind monatlich kündbar.

Zeigen Sie, dass Sie der Profi sind: 39 Millionen Besuche im Monat auf dem Immobilienportal von eBay Kleinanzeigen warten auf Ihre Inserate.

Wir beraten Sie dazu gerne persönlich unter 030 - 8109 7730.

Mehr Infos und alle Preise im Detail finden Sie auch unter www.ebay-kleinanzeigen.de/immobilienmakler

WIR ÖFFNEN IHNEN NEUE TÜREN!

AUF DER EXPO REAL HALLE B2 STAND 220

Die Wärmewende erfolgreich ins Ziel bringen

PRODUKTINFO

Frank Hyldmar
Vorsitzender der
Geschäftsführung
Techem GmbH



Foto: Techem

Eschborn/München – Aktuelle Untersuchungen von Techem zur Vorbereitung unserer diesjährigen Energiekennwerte-Studie haben gezeigt, dass die Energieeffizienz in Mehrfamilienhäusern weiter stockt und Wärmeverbrauch und CO₂-Emissionen nicht wie gewünscht zurückgehen. Wir brauchen darum zusätzliche Lösungsansätze, um die bisherigen Klimaschutzinstrumente insbesondere in Bestandsgebäuden zu ergänzen. Dabei ist nicht nur das Ausmaß der damit erzielten CO₂-Vermeidung ein kritischer Erfolgsfaktor, sondern auch die durch diese Instrumente und Maßnahmen verursachten Kosten. Nur wenn wir das Kosten-Nutzen-Verhältnis im Maßnahmenmix deutlich verbessern, schaffen wir die Wärmewende zu vertretbarem finanziellen Aufwand. Es ist

wie bei einem Crosslauf: Wir alle müssen unsere Schritte zielgerichteter setzen und die (finanziellen) Kräfte besser einteilen. Bisher gelingt beides nicht ausreichend. Aus meiner Sicht müssen wir dazu in zweierlei Hinsicht umdenken: Erstens sollten wir stärker darauf achten, das Gebäude als energetisches System zu betrachten und entlang der gesamten Wärmewertschöpfungskette anzusetzen. Energetisch hochwertige Gebäudehüllen sind wichtig, müssen aber durch Maßnahmen an Wärmezeugung, -verteilung und -nutzung ergänzt werden. Zweitens müssen wir die Digitalisierung nutzen, wo immer es geht. Beides zusammen verhilft uns nicht nur zu einem effektiveren, sondern auch zu einem kostengünstigeren Maßnahmenmix. Digital gestützte, smarte Energieeffizienzlösungen entlang der gesamten Wärmewertschöpfungskette machen Klimaschutz bezahlbarer und vermeiden damit unnötig hohe Investitionen, die sich auch negativ auf die Wohnkosten auswirken. Wir müssen darum schauen, wo sich zusätzlich zum Wärmeschutz und zur Modernisierung von Heizkesseln entsprechende Möglichkeiten bieten. Gehen

wir die Wärmewertschöpfungskette eines Gebäudes entlang, zählt dazu zunächst die Betriebsoptimierung von Heizungsanlagen im Bestand. Viele Anlagen bleiben hinter ihren Effizienzmöglichkeiten zurück, weil sie nicht optimal eingestellt sind oder der Betrieb nicht ausreichend überwacht wird. Hier bietet professionelles, digital gestütztes Anlagenmonitoring erhebliche Potenziale. Ein hydraulischer Abgleich, bei neu installierten Heizungsanlagen längst Pflicht, vervollständigt eine solchermaßen richtig betriebene Wärmezeugung und sollte darum zum Standard für Bestandsanlagen gehören. Schließlich müssen wir Wohnungen in die Energiewende mit einbeziehen, wie es beim Stromsparen schon längst Usus ist. Smarte Heizkörperthermostate, die eine einfache, zeitabhängige Justierung der Raumtemperaturen ermöglichen, müssen deutlich stärker zum Einsatz kommen – am besten in Verbindung mit Tools zur regelmäßigen Kontrolle des Einsparerfolgs. Wir können die Energiewende erfolgreich ins Ziel bringen. Die Instrumente dazu haben wir. Wir müssen nur anfangen, auch alle zu nutzen. ■

WOHNEIGENTUM

Mietest Du noch oder kaufst Du schon? – Eigentumserwerb fördern!

München – Selten stimmen Immobilienwirtschaft und weite Teile der Politik plötzlich in ihren Zielen so überein wie beim Thema Wohneigentum: Die Bildung von Wohneigentum ist sinnvoll und sollte deshalb unterstützt werden. Nach 10 Jahren reiner Mietpolitik haben vier Parteien das Thema für sich entdeckt. Am Stand auf der Expo Real diskutiert am 5. Oktober 2017 um 14 Uhr Moderator und Journalist Michael Fabricius von WELT/N24 mit Immobilienexperten über die Frage „Mietest Du noch oder kaufst Du schon?“

Wohneigentum ist für private Haushalte ein zentraler Baustein bei der Vermögensbildung und der Altersvorsorge, es schützt vor Altersarmut und steigenden Mieten. Und trotzdem stagniert die Wohneigentumsquote in Deutschland seit vielen Jahren. Lediglich 45 Prozent der deutschen Haushalte leben in den eigenen vier Wänden, das ist die schlechteste Quote in der EU. „Die Grunderwerbsteuer ist das größte Hindernis beim Erwerb von Wohneigentum“, sagt der Präsident des Immobilienverbandes IVD, **Jürgen Michael Schick**. „Die Senkung des Steuersatzes oder auch ein Freibetrag für Erstkäufer würde nicht nur den Immobilienerwerb erleichtern, sondern hätte außerdem Symbolkraft. Die Politik würde zeigen, dass ihr die Eigentumsförderung tatsächlich wichtig ist.“ Der IVD-Präsident weist darauf hin, dass die Grunderwerbsteuer 2006 noch bundesweit bei 3,5 Prozent lag. Inzwischen haben fast alle Bundesländer den Steuersatz auf bis zu 6,5 Prozent erhöht. Bei einem Kaufpreis von 300.000 Euro sind das immerhin knapp 20.000 Euro, die an Grunderwerb-

steuer gezahlt werden müssen. Unstrittig ist für **Dirk Salewski**, geschäftsführender Gesellschafter der beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, dass junge Familien eine sachgerechte Förderung des Immobilienerwerbs benötigen. „Noch wichtiger wäre allerdings eine Deregulierung der Rahmenbedingungen. Die Hürden durch Basel III, die Eigenkapitalanforderungen und insbesondere staatlich bedingte Nebenkosten erschweren den Immobilienerwerb insbesondere für junge Familien, die naturgemäß die übersteigerten Eigenkapitalanforderungen nicht zu erfüllen in der Lage sind.“ **Hans Peter Trampe**, Vorstand der Dr. Klein Firmenkunden AG, sieht in dem gegenwärtigen niedrigen Zinsniveau eine historisch einmalige Chance. „Doch leider hat die Politik bisher jegliche Unterstützung von mehr Wohneigentum verweigert. Anders ist das KfW-Wohneigentumsprogramm nicht zu deuten: zu geringer Förderbetrag von 50.000 Euro, zu kurze Zinsbindungen von maximal 10 Jahren und nur unwesentlich unter dem Markt

liegende Zinskonditionen. Dass, wenn der Wille vorhanden ist, es auch anders geht, wird bei den KfW-Programmen Energetisches Bauen und Sanieren bewiesen“, so Trampe. Aber auch bei der Schaffung von Freigrenzen in der Grunderwerbsteuer oder dem Ausbau des ÖPNV an Stadtrandgebieten habe die Politik bisher kaum etwas geleistet. Es bliebe abzuwarten, ob den Lippenbekenntnissen des Wahlkampfs Taten folgten. **Wolfgang D. Heckeler**, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), appelliert ebenso an die Politik: „Die neue Bundesregierung muss im Schulterschluss mit den Bundesländern die Wohneigentumsförderung endlich zur Chefsache machen. Schwellenhaushalte und junge Familien müssen gezielt unterstützt werden – zum Beispiel in Form eines staatlich garantierten Nachrangdarlehens, das auch als Eigenkapitalersatz genutzt werden kann oder einer Freizugsprämie für das selbstgenutzte Eigentum. Nur so kann aus der Mieterrepublik Deutschland ein Land der Wohneigentümer werden.“ (sen/ben/schi) ■

MORGEN

nutzen wir die Energie, die wir heute sparen.



techem

Mit hocheffizienten Systemen treiben wir die Energiewende in Immobilien aktiv voran. So fördern wir klimaneutrales Wohnen, helfen die Energiekosten für die Bewohner zu senken und sorgen für mehr Rechtssicherheit und vereinfachte Prozesse bei den Vermietern.

Wie Augmented Reality die Effektivität in der Wohnungswirtschaft erhöht

Bad Aibling/München – Aufmessungen und Schadenserfassungen mit digitalen Endgeräten erleichtern Handwerksarbeiten erheblich – und legen die Grundlage für die Digitalisierung von Arbeitsprozessen. Mit der Applikation „magicplan“ nutzt B&O als erster technischer Dienstleister der Wohnungswirtschaft konsequent die Möglichkeiten von Augmented Reality.

PRODUKTINFO

B&O/magicplan

Der B&O-Monteur bewegt sich frei im Raum, in seinen Händen ein iPad. Er öffnet die „magicplan“-App und zielt mit der Kamera in die Ecken des Raumes. Wenige Sekunden später kann er den Wohnungsaufriß auf seinem Bildschirm betrachten. Mit Hilfe der Augmented-Reality-Technologie können Monteure nun Aufrisse schnell und digital erstellen. „Wir sind der erste technische Dienstleister, der Augmented Reality in der Wohnungswirtschaft konsequent einsetzt“,

sagt Andreas Böhm, der bei B&O das Thema Digitalisierung verantwortet. Dank der einfachen Handhabung werde das Tool von den Handwerkern sehr gut angenommen.

Augmented Reality bedeutet, dass die reale Umgebung um computergestützte Einblendungen wie Animationen erweitert wird. ARKit, die neue Entwicklerplattform von Apple, macht Augmented Reality erstmals einer breiten Nutzerschaft zugänglich und überzeugt mit seiner ausgefeilten Technologie. Davon könne auch die Wohnungswirtschaft sehr profitieren, ist sich Böhm sicher. Mit „magicplan“ baue man bereits auf die

neue Plattform. Während in der Autoindustrie Augmented Reality in vielen Bereichen schon sehr erfolgreich genutzt wird, gibt sich die Wohnungswirtschaft noch zögerlich. Bislang sei B&O damit weitestgehend allein auf weiter Flur unterwegs. Dabei wäre es gerade für die kleinteilige Wohnungswirtschaft hilfreich, sich mehr mit dem Potenzial dieser Technologie zu beschäftigen, denn die Wertschöpfungskette der technischen Gebäudewirtschaft definiert sich über dezentrale Beteiligte wie Handwerker, Monteure oder Bauleiter. Für sie sollten einheitlich nutzbare Daten generiert und der Handwerksprozess so effektiv wie möglich gestaltet werden. Aus diesem Grund stattet B&O schon seit Anfang 2016 Mitarbeiter mit „magicplan“ aus. Sie erstellen mit der App nicht nur Grundrisse, sondern können auch Schadensdokumentationen und Berichte ganz einfach vor Ort erstellen, die dann direkt weiterverarbeitet werden. „Wir konnten so bei der Abwicklung von Versicherungsschäden die Projektmanagement-Zeiten um bis zu 80 Prozent reduzieren“, sagt Böhm. Als weiteren Vorteil sieht er, dass die Mitarbeiter auch benötigte Baumaterialien vor Ort kalkulieren und direkt bestellen können.

Zwar stecken die Möglichkeiten von Augmented Reality in der Wohnungswirtschaft noch in den Kinderschuhen, doch das Beispiel von B&O zeigt: Man kann ihnen auch schnell um einige Schuhgrößen ent wachsen. (bou) ■



Was kommt nach der Zinswende?

Münster/München – Auch wenn sich manche Menschen kaum noch an die Zeit – und die Konditionen – vor der Niedrigzinsphase erinnern können: Die Zinswende hat längst begonnen. Die Renditen für 10-jährige Bundesanleihen etwa sind von null wieder auf 0,45 Prozent angestiegen. Der Talboden ist demnach nicht nur erreicht, sondern auch schon durchschritten. Allerdings zieht die Zinswende ihren Wendekreis so weit, dass das Wendemanöver kaum wahrgenommen wird.

ANALYSE

Frank M. Mühlbauer
Vorstandsvorsitzender
WL BANK



Foto: WL BANK

Geldpolitik betrifft. Während die Europäische Zentralbank (EZB) weiterhin monatlich Neuankäufe von Staatsanleihen für 60 Milliarden Euro – früher 80 Milliarden Euro – plant und das Volumen der Nettoeinkäufe damit weiterhin erhöht, ist die das Zentralbank-System der USA (FED) bereits in das „Tapering“ eingestiegen und drosselt den Ankauf seit drei Jahren kontinuierlich.

Auch die Leitzinsen sind in den USA seit 2015 bereits mehrfach, wenn auch moderat, erhöht worden. Die Zinspro-

gnose der DZ BANK geht von einem Anstieg bis auf 2,25 Prozent im Jahr 2019 aus und erwartet bereits in 2021 wieder eine erste Zinssenkung. Die EZB dagegen wird den Leitzins, so die Vermutung, erst im Jahr 2019 erstmals anheben. Ob dann die eigentlich angepeilte Inflationsrate von etwa zwei Prozent tatsächlich erreicht sein wird, sei dahin gestellt. Bisher jedenfalls wurden diese Ziele weitestgehend verfehlt – auch in den USA will die Inflation gegen alle Lehrbuchweisheit einfach nicht anziehen.

Weiter auf Seite 7 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 6

Wir gehen also davon aus, dass sich die Zinswende als solche frühestens in 2019 bemerkbar machen und der Anstieg insgesamt sehr sacht ausfallen wird. Die Spreizung der Zinssätze bleibt vermutlich ebenfalls moderat: Zwischen 1,6 Prozent am kurzen Ende – zwei Jahre – bis zwei Prozent am langen Ende – 10 Jahre – prognostiziert die DZ BANK für 2022.

Was heißt das für Banken und ihre Kunden? Bei einlagenbasiertem Geschäft wird das Zinsänderungsrisiko zukünftig erhöhte Aufmerksamkeit fordern. Pfandbriefbanken mit ihrer in der Regel fristenkongruenten Refinanzierung sind dagegen safe, ihr Geschäftsmodell ist an dieser Stelle erheblich weniger angreifbar.

Kunden, die als Darlehensnehmer besonders wachsam auf steigende Zinsen achten, werden natürlich angepasste Konditionen erhalten. Aber, und das ist der entscheidende Punkt, wir werden auf lange Sicht nicht mehr auf das Niveau der vergangenen 25 Jahre kommen.

Zinskosten um zwei oder drei Prozent sind für den erfahrenen Immobilienkunden immer noch ein angenehmes Level und nicht zu vergleichen mit Konditionen aus den 90er Jahren des vorigen Jahrhunderts. Zudem bieten Future-Produkte die Möglichkeit, sich schon jetzt für möglicherweise kommende Zinserhöhungen zu wappnen.

Aus unserer Sicht ist der Begriff „Zinswende“ ein mächtiges Wort für einen verhältnismäßig geringen Effekt. Grund zur Beunruhigung besteht wegen der bedächtigen Handlungsweise der EZB in diesem Zusammenhang also sicher nicht. Im Gegenteil: Die Niedrigzinspolitik hatte massive Nebenwirkungen negativer Art, die durch eine Wende nun endlich gemildert, wenn nicht gestoppt werden.

Das Fehlen von Anreizen für Altersvorsorge und Sparen, die Fehlallokation der entsprechenden Mittel in anderen Anlageformaten, die Destabilisierung des Geschäftsmodells vieler Banken – all das bedarf dringend einer Korrektur, die durch das Anheben der Zinsen hoffentlich endlich einsetzt. ■



Partnerschaft mit
Vertrauen.

Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner in der Immobilienfinanzierung. Mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung. Mit Kompetenz und Tatkraft für die Wohnungswirtschaft. Besuchen Sie uns vom 4.-6.10.2017 bei der EXPO REAL in Halle B2, Stand 220.

info@wlbank.de
www.wlbank.de



Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Prämiertes
Fördermitglied
des GdW

wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Antonia Koch, 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:
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 1.1.2017.
www.mediacentr.haufe.de

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

Bezugspreis jährlich:
120,75 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.



Gunther Adler (Mitte), Staatssekretär im Bundesbauministerium, im Gespräch mit Alexander Rychter und Mirja Dorny (VdW Rheinland Westfalen)



BID-Marktplatz: Moderatorin Marion Hoppen (BFW) mit Fabian Bender (eBay Kleinanzeigen), Kai Schmidt Vattenfall), Holger Scheffler (innogy), Christoph Lütke (ista) und Erik Kahlert (Kone) (v. l.)



Finanzierungstrends in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – Ingeborg Esser (GdW), Thomas Jebens (DKB), Peter Stöhr (Dr. Klein), Frank M. Mühlbauer (WL BANK) und Moderatorin Sabine Georgi (ZIA) (v. l.)



Großes Interesse: Bei der Eröffnungsrunde herrschte am BID-Stand großer Andrang.



Alles im Bild – der BID-Stand in Halle B2



Präsidential: Die Eröffnungsrunde am BID-Stand mit Wolfgang D. Heckeler (DDIV), Axel Gedaschko (GdW), Staatssekretär Gunther Adler (BMUB), dem BID-Vorsitzenden Dr. Andreas Mattner (ZIA), Jürgen Michael Schick (IVD) und Andreas Ibel (BFW) (v. l.)



Vertieft: Dr. Hans-Michael Brey, Geschäftsführender Vorstand der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft, vor der BID-Lounge



Engagiert für das Urbane Gebiet: Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)

Fotos: Büro Roman Lorenz