

# input



Deutsche  
Immobilien-Akademie  
an der  
Universität Freiburg  
GmbH



Grenzen der Staatsverschuldung  
und die Zukunft des EURO-Systems

3D-Marketing-Mix als Erfolgsfaktor

Auswirkungen Basel III

Immobilienwirtschaft im Gespräch

Mietrechtsreform 2013

## Inhalt



<b>Grenzen der Staatsverschuldung und die Zukunft des EURO-Systems</b>	<b>4</b>
<b>Hör mal wer da schreibt. Die Macht der E-Reputation</b>	<b>8</b>
<b>Die Auswirkungen von Basel III auf die Immobilienwirtschaft</b>	<b>10</b>
<b>Das Jahr 2012/13 im Überblick</b>	<b>13</b>
<b>VWA-Hochschule für berufsbegleitendes Studium ist in Gründung</b>	<b>14</b>
<b>Seminarübersicht 2. Halbjahr 2013</b>	<b>15</b>
<b>Immobilienwirtschaft im Gespräch</b>	<b>16</b>
<b>VWA bietet gemeinsam mit der Steinbeis Hochschule nun ein umfassendes Studienprogramm</b>	<b>19</b>
<b>Mietrechtsreform 2013</b>	<b>20</b>
<b>E-Government im Bürgeramt</b>	<b>22</b>
<b>Umgang mit schwierigen Azubis</b>	<b>24</b>
<b>Absolventenportrait: Stephan Schlocker Sachverständigenbüro Schlocker</b>	<b>26</b>

## Vorwort



### Liebe Leserinnen, liebe Leser,

VWA und DIA rüsten sich weiter für Ihre akademische Zukunft. Wir bringen Sie weiter... Ab September 2013 bietet das CRES neben den berufsbegleitenden Studiengängen Bachelor und Master Real Estate, einen dualen Bachelorstudiengang im Bereich Real Estate an, der in 6 Semestern (36 Monaten) Studium und Ausbildung verbindet. Erstmals in ihrer Geschichte, wird die DIA damit auch auf dem Gebiet der wissenschaftlichen Ausbildung aktiv. Dabei kommen den Studierenden und Arbeitgebern die Jahrzehnte lange Erfahrung der DIA zu Gute. Mehr dazu erfahren Sie jederzeit auf der Homepage unter [www.steinbeis-cres.de](http://www.steinbeis-cres.de).

Die VWAén in Baden-Württemberg gründen eine eigene private Hochschule. Die sich noch in Gründung befindende VWA-Hochschule für berufsbegleitendes Studium wird voraussichtlich im Wintersemester 2013/2014 ihren Hochschulbetrieb aufnehmen. Dies ist eine logische Weiterentwicklung des vorhandenen hohen Qualitätsanspruchs der VWA. Angeboten werden die Bachelor Studiengänge in den Bereichen Betriebswirtschaftslehre und Wirtschaftsingenieurwesen. Hierzu gibt es ausführliche Informationen auf der Homepage [www.vwa-hochschule.de](http://www.vwa-hochschule.de). Seit einigen Jahren hat die VWA-Freiburg bereits Kooperationen mit der Steinbeis Hochschule Berlin. Diese bleiben auch weiterhin bestehen und werden weiterentwickelt. Ein erweitertes Programm zum Master of Science in Betriebswirtschaft, insbesondere für unsere VWA Absolventen, ist in Vorbereitung. In den nächsten Wochen werden wir Sie hierüber speziell informieren.

Damit sind die Bildungsprogramme von VWA und DIA komplett. Nun können wir zurecht behaupten, dass es mit Hilfe von Partnern gelungen ist, unseren Interessenten ein vollständiges Aus-,Weiterbildungs- und Studienprogramm zu bieten. Wir begleiten Sie damit dauerhaft und unterstützen Sie bei Ihrer beruflichen und privaten Weiterentwicklung.

Im vorliegenden input sind weitere interessante Themen für Sie aufbereitet: Europa und die Probleme des EURO-Systems begleiten uns täglich. Prof. H.-H. Francke gibt erneut Einblicke, sorgt für ein tieferes Verständnis und bekundet seine deutliche Meinung zur weiteren Entwicklung der Eurozone.

Der Glücksatlas ist eine wissenschaftliche Arbeit, die Professor Bernd Raffelhüschen und Johannes Vatter am Forschungszentrum Generationenverträge und der Forschungspartnerschaft mit der DIA entwickelt haben. Wesentliche Bestandteile der Arbeit sind die Herausarbeitung zentraler Fragestellungen, wie zum Beispiel die Messbarkeit der Lebensqualität und die Wirkung auf die Wirtschaftsleistung und dies auch regionalspezifisch.

Erneut wird das Handeln der Bankenwirtschaft mit der Einführung von Basel III vor Herausforderungen gestellt. Was dies konkret für zukünftige Kredite bedeutet, erklärt Prof. Michael Lister in seinem Beitrag.

Die wesentlichen Änderungen im Rahmen der Mietrechtsreform 2013 erläutert fokussiert RA Dr. Markus Klimsch.

Schließlich sind auch die Fortentwicklung des Melderechts und Tipps und Hinweise im Umgang mit schwierigen Azubis Themen dieses Hefts.

Jetzt wünsche ich Ihnen mit dieser Ausgabe von input erneut eine spannende und gut informierende Lektüre und dies ... wo immer Sie gerade sind....

Ihr Peter Graf  
Geschäftsführer VWA und DIA

### Impressum

Herausgeber:  
Peter Graf  
VWA Freiburg  
Eisenbahnstraße 56  
79098 Freiburg  
Telefon: 0761 / 3 86 73 - 0  
Telefax: 0761 / 3 86 73 - 33  
[www.vwa-freiburg.de](http://www.vwa-freiburg.de)

Redaktion:  
VWA Freiburg  
Verantwortlich:  
Christian Heinrich

Seiler + Kunz  
Weißerlenstraße 3  
79108 Freiburg  
Telefon: 0761 / 1 52 30 - 0  
Telefax: 0761 / 1 52 30 - 44

Produktion:  
Verlag Areal  
Weißerlenstraße 3  
79108 Freiburg  
Telefon: 0761 / 1 52 30 - 0  
Telefax: 0761 / 1 52 30 - 44

Bilder:  
fotolia.com  
Verlag Areal  
Autoren

ISSN 1433-2019







## Grenzen der Staatsverschuldung und die Zukunft des EURO-Systems

**Die Zypern-Krise hat uns wieder nachdrücklich daran erinnert, dass die öffentliche Überschuldung die Zukunft des EURO-Systems nachhaltig gefährdet; denn die drohende Insolvenz Zyperns ist wesentlich auf die Entwertung griechischer Staatsschuldtitel zurückzuführen, welche sich im Besitz zyprischer Banken befunden haben. Vor diesem Hintergrund soll im Folgenden noch einmal verdeutlicht werden, welche Lasten von zu hohen Staatsschulden ausgehen und warum dadurch die Stabilität des Währungsverbundes bedroht ist.**

### Motive der Staatsverschuldung

Zunächst sollte darauf hingewiesen werden, dass es für entwickelte Volkswirtschaften eigentlich keinen Grund gibt, sich dauerhaft in größerem Umfang zu verschulden. Das gilt auch für den konjunkturbedingten Finanzbedarf des Staates in Rezessionsphasen, denn dieser könnte aus Rücklagen bereit gestellt werden, die in konjunkturellen Boomphasen gebildet wurden. Im Übrigen sind die notwendigen Infrastrukturinvestitionen nach Katastrophen und Kriegen in den meisten entwickelten Marktwirtschaften längst getätigt und finanziert.

Die Motive permanent wachsender Staatsverschuldung liegen vielmehr in den Funktionsmechanismen unserer demokratischen Verfassungen, insbesondere in den Wahlkämpfen der Politiker. Um Macht und Einfluss zu gewinnen, müssen Politiker gewählt werden. Dabei gilt es, oft knappe Mehrheiten durch Ausgabeversprechen zu gewinnen, deren Finanzierung auf konkurrierende Wählergruppen, zukünftige Generationen und/oder –wie im Falle des EURO-Systems– auf das Ausland überwältigt werden soll.

### Lastverschiebungsprobleme

Ob aber die wirtschaftlichen Lasten der Staatsverschuldung überhaupt verschoben werden können, ist zwischen Ökonomen lange umstritten gewesen. Die klassische Antwort auf diese Frage stammt schon von David Ricardo (1817). Danach sind die Lasten von Steuerfinanzierungen denen der Staatsverschuldung gleich („äquivalent“), weil die damit zu bezahlenden öffentlichen Ausgaben den Bürgern aktuell die gleichen realen Ressourcen entziehen. Zum ähnlichen Ergebnis gelangt der amerikanische Ökonom Robert Barro (1974), weil er unterstellt, dass rational handelnde Steuerzahler im Interesse ihrer Nachkommen auf wachsende Staatsverschuldung mit vermehrter

Spartätigkeit reagieren. Deshalb sorgen sie durch größere Erbschaften für spätere Steuererhöhungen zur Schuldenfinanzierung vor; d. h. die Nutzenfunktionen aufeinander folgender Generationen werden durch das Ausgabeverhalten miteinander verbunden.

Allerdings ist das Ricardo-Barro-Äquivalenztheorem an strenge Annahmen geknüpft, die aber in der Realität nicht erfüllt sind. So muss ein perfekter Kapitalmarkt vorhanden sein, und die Besteuerung sollte in Form pauschaler Kopfsteuern erfolgen. Da dies nicht der Fall ist, können die Lasten der Besteuerung durchaus zwischen Bevölkerungsgruppen mit unterschiedlichen Steuerpflichten verschoben werden. Ebenso können die jüngeren Steuerzahler von den älteren belastet werden, weil die älteren sterben, bevor die Staatsschulden durch spätere Steuererhöhungen getilgt sind. Schließlich haben nicht alle Staatsbürger Kinder, denen sie sich durch Erbschaften verpflichtet fühlen. Völlig unstrittig ist die Möglichkeit der Lastverschiebung aber, wenn die Gläubiger der Staatsschuld Ausländer sind, also nicht der nationalen Steuerpflicht unterliegen.

**Umverteilung und Wachstumsverluste**  
Durch Staatsverschuldung und die damit verbundene zukünftige Steuerlast kommt es also zu erheblichen Umverteilungen. Insbesondere die jüngeren Generationen, kinderreiche Familien und ausländische Gläubiger werden zusätzlich belastet. Auch die Gesellschaft insgesamt kann durch zwei Wirkungskanäle Wachstumsverluste erleiden.

Zum einen erzeugt die Konkurrenz des Staates auf den Finanzmärkten Zinserhöhungen, so dass private Kreditnehmer verdrängt werden. Zum anderen erhöht der Wettbewerb des Staates die Preise für private Investitionsgüter, ebenfalls mit der Folge geringerer Wachstumsraten des zukünftigen BIP und damit der Beschäftigung. Das Ausmaß und die zeitliche Wirk-samkeit dieser sogenannten „crowding-out-Effekte“ (Verdrängungseffekte) kann durchaus unterschiedlich sein; aber dass sie ökonomische Schäden verursachen, ist unzweifelhaft.

Längerfristig wird dadurch die Tragbarkeit der Schulden des Staates beschränkt, weil das sinkende Wachstum des BIP die Finanzierung der Zins- und Tilgungslasten immer mehr erschwert. Damit stellt sich

die Frage nach den Grenzen der Staatsverschuldung.

### Theoretische Grenzen der Staatsverschuldung

Wenn die Staatsverschuldung nicht permanent steigen soll, weil das Steueraufkommen nicht ausreicht, um die Zins- und Tilgungslasten zusätzlich zu den sonstigen öffentlichen Ausgaben (Staatskonsum und Transferausgaben sowie öffentliche Investitionen) zu finanzieren, dann muss der sogenannte Primärüberschuss des öffentlichen Budgets ausreichend groß sein. Unter dem Primärüberschuss versteht man den Überschuss der Steuereinnahmen (Tt) über die öffentlichen Ausgaben, die in der Vergangenheit aufgebaut wurden.

In einer wachsenden Volkswirtschaft ist die Staatsschuld tragbar, wenn die Schuldenquote (Defizit/Sozialprodukt) nicht dauerhaft steigt. Das Defizit ergibt sich als Produkt aus Zinsniveau (i) und Schuldenstand. Die Entwicklung des Sozialprodukts wird durch dessen Wachstumsrate bestimmt. Für die Entwicklung des Steueraufkommens wird unterstellt, dass es langfristig nicht stärker als das Sozialprodukt wachsen kann. Zur Beur-

teilung der Tragbarkeit des Defizits sind dann drei Konstellationen der Höhe des Zinsniveaus (i) sowie des Wirtschaftswachstums (g) zu unterscheiden:

- i = g: das Wirtschaftswachstum finanziert die Zinslast
- i > g: der Primärüberschuss muss wachsen
- i < g: das Defizit kann wachsen

### Sind die Mitgliedsstaaten des EURO-Systems überschuldet?

Zur Beurteilung dieser Frage ist die folgende Tabelle hilfreich. Als eindeutig überschuldet müssen Griechenland (Schuldenstand 144,9 v. H. des BIP, Zinsausgaben 5,8 v. H. des BIP, BIP Wachstum -6,9 v. H.) sowie Irland gelten. Italien und Portugal sind hochgradig gefährdet. Überraschend erscheinen hier die relativ günstigen Kennzahlen für das aktuelle Krisenland Zypern. Hier ist der Bankensektor überdimensioniert und durch den Wertberichtigungsbedarf bei griechischen Anleihen in Bedrängnis geraten und auf Hilfen des Staates angewiesen, die dieser nicht leisten kann. Insofern hat der insolvente griechische Staat Zypern angesteckt.

Staat	F-Saldo 1.)		Schuldenstand P-Saldo 2)				Zinsausgaben		BIP-Wachst.	
	2009	2010	2009		2010		2009	2010	2010	2011
	in Prozent des Bruttoinlandsprodukts									
A	-4,1	-4,4	69,5	71,8	-1,3	-1,7	2,8	2,6	2,3	3,1
B	5,8	-4,1	95,9	96,2	-2,2	-0,7	3,7	3,5	2,3	1,9
CY	-6,1	-5,3	58,5	61,5	-3,6	-3,1	2,6	2,3	1,1	0,5
D	-3,2	-4,3	74,4	83,2	-0,5	-1,8	2,7	2,5	3,7	3,0
E	-11,2	-9,3	53,8	61,0	-9,4	-7,4	1,8	1,9	-0,1	0,7
F	-7,5	-7,1	79,0	82,3	-5,1	-4,6	2,4	2,4	1,5	1,7
FIN	-2,5	-2,5	43,3	48,3	-1,3	-1,5	1,4	1,4	3,7	2,9
GR	-15,8	-10,6	129,3	144,9	-10,6	-5,0	5,1	5,8	-3,5	-6,9
I	-5,4	-4,6	115,5	118,4	-0,8	-0,1	4,5	4,4	1,8	0,4
IRL	-14,2	-31,3	65,2	92,5	-12,2	-28,2	2,0	3,1	-0,4	0,9
L	-0,9	-1,1	14,8	19,1	-0,5	-0,7	0,4	0,4	2,7	1,1
M	-3,7	-3,6	67,8	69,0	-0,6	-0,6	3,1	3,0	2,3	2,1
NL	-5,6	-5,1	60,8	62,9	-3,4	-3,1	2,2	1,9	1,7	1,2
P	-10,1	-9,8	83,0	93,3	-7,3	-6,8	2,9	3,0	1,4	-1,6
SK	-8,0	-7,7	35,5	41,0	-6,5	-6,3	1,4	1,3	4,2	3,3
SLO	-6,1	-5,8	35,3	38,8	-4,7	-4,2	1,4	1,6	1,4	-0,2
EWVU	-6,4	-6,3	79,9	85,5	-3,5	-3,4	2,9	2,8		

1) Finanzierungssaldo: - = Budgetdefizit, + = Budgetüberschuss

2) Primärsaldo: Finanzierungssaldo ohne Zinszahlungen

3) Quelle: Institut der deutschen Wirtschaft, Ursprungsdaten: Eurostat sowie eigene Berechnung



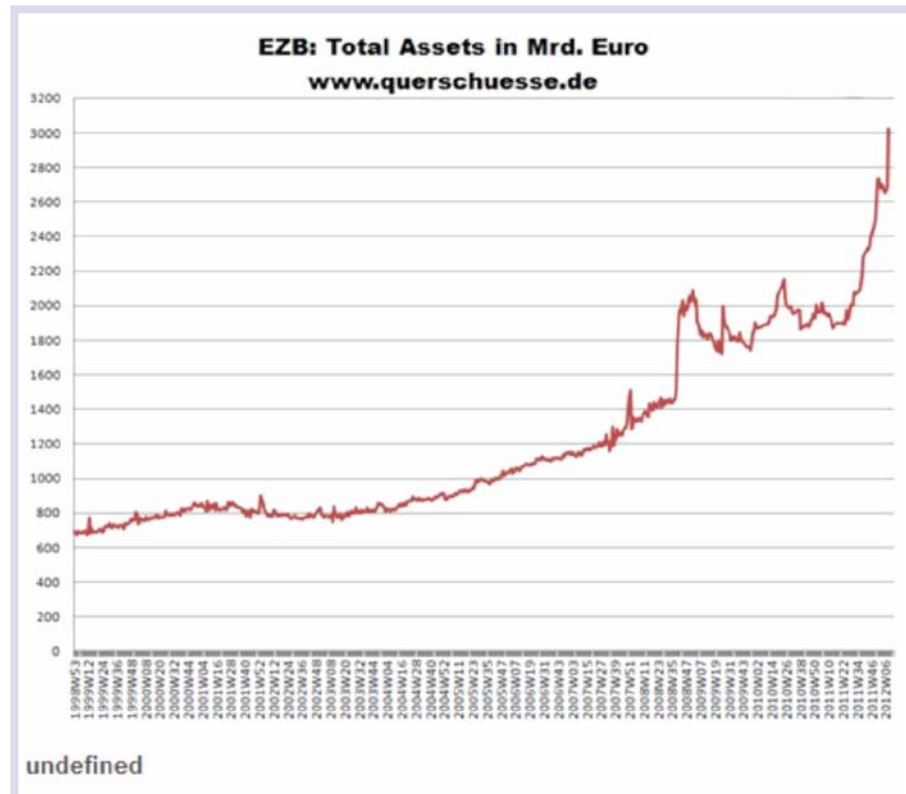


Abb. 2: Entwicklung der EZB-Bilanz

### Zur Tragbarkeit öffentlicher Verschuldung im EURO-System<sup>3)</sup>

Dieser Befund bedeutet nun keineswegs Entwarnung für die übrigen Mitgliedstaaten, weil diese sich (entgegen der No-Bailout-Klausel des EU-Vertrages) zur Hilfe für insolvente Mitglieder des EURO-Systems verpflichtet fühlen. Diese Hilfe erfolgt gegenwärtig auf zwei Wegen: Zum einen über ebenfalls unzulässige – geldpolitische Maßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) sowie zum anderen durch Hilfskredite von Rettungsfonds der Mitgliedstaaten.

### Inflationsgefahren durch die EZB?

Die EZB hat ihre Geldpolitik auf die Rettung überschuldeter Mitgliedstaaten ausgerichtet, indem erstens im Rahmen der Offenmarktpolitik auch solche Staatsverschuldungen angekauft bzw. als Pfänder akzeptiert wurden, deren Bonität zweifelhaft bzw. unzureichend ist. Zweitens hat sie ihre Refinanzierungspolitik gegenüber den Geschäftsbanken durch Sondertender in ungeheurem Ausmaß expansiv gestaltet. Schließlich hat sie drittens im Zuge des Target-2 Zahlungsverkehrssystems Verschuldungen der Bankensysteme der Krisenstaaten zu Lasten der

Zentralbanken von den soliden Mitgliedstaaten zugelassen. Im Ergebnis ist dadurch die Bilanzsumme der EZB in den vergangenen Jahren explodiert (siehe die folgende Abbildung).

Bisher hat das wegen der schwierigen Beschäftigungssituation in den Krisenstaaten noch nicht zur Inflationierung der Konsumentenpreise geführt. Unübersehbar sind jedoch Anfänge einer Vermögenspreisblase, z. B. auf dem Immobilien- und Aktienmärkten.

Entgegen den beschwichtigenden Hinweisen der EZB ist diese zwar theoretisch-technisch in der Lage die Liquidierung des Systems zurückzuführen. Ökonomisch und politisch gesehen erscheint diese Möglichkeit jedoch sehr zweifelhaft; denn die damit verbundene Zinserhöhung würde sowohl die schon jetzt gefährdeten öffentlichen Haushalte, als auch zahlreiche private Kreditnehmer, die sich angesichts aktuell historisch niedriger Zinssätze verschuldet haben, überfordern. Insofern ist die EZB Gefangene ihrer eigenen Politik.



### Hilfsfonds als Instrumente der Transferunion

Neben der EZB-Finanzierung durch den Ankauf notleidender Staatsanleihen und ihrer Niedrigzinspolitik wurden Rettungsversprechen über Hilfsfonds der Mitgliedstaaten des EURO-Systems (EFSF: 440 Mrd. €), der EU (EFSM: 60 Mrd. €) und des Internationalen Währungsfonds (IWF: 250 Mrd. €) gegeben. Der deutsche Anteil daran betrug 220 Mrd. €. Auch wenn die Hilfskredite nur teilweise in Anspruch genommen wurden, wird dabei oft vergessen, dass es sich um einen expliziten Verstoß gegen die No-Bailout-Klausel des EU-Vertrages (Art. 125 AEUV) handelt.

Gegenwärtig, also 2013, soll der EFSF durch den neuen Europäischen Stabilitätsmechanismus (ESM) abgelöst und dauerhaft fortgesetzt werden. Dem ESM soll eine Refinanzierung über den Kapitalmarkt gestattet sein. Die Verbindlichkeiten der ESM wären dann eine Vorstufe zu den aus deutscher Sicht ungeliebten Eurobonds. Die Refinanzierung des Euro-Systems als Transferunion wäre von den Empfängerstaaten erreicht.

### Aktuelle Krise des Euro-Systems

Vor diesem Hintergrund sehen die Perspektiven des Euro-Systems wenig ermutigend aus. Vermutlich werden auch die noch ungefährdeten Mitgliedstaaten, wie z. B. Deutschland, um nahezu jeden Preis den Erhalt des Währungsverbundes durchsetzen wollen. Das wird die öffentliche Überschuldung auch bei uns herbeiführen; denn wenn der Begriff der Staatsverschuldungen um die impliziten Staatsschulden sowie Teile der Verbindlichkeiten der Zentralbank und Garantien des ESM erweitert wird, muss die Tragfähigkeit der Staatsverschuldung auch in Deutschland erheblich bezweifelt werden.



Die impliziten Staatsschulden sind mit Leistungsversprechen verknüpft, die zukünftigen Generationen gegeben wurden. Diese, z. B. Rentenansprüche, sind in Deutschland besonders hoch. Die Verbindlichkeiten der Bundesbank (abzüglich ihrer Forderungen gegen deutsche Gebietskörperschaften) sind deutsche Staatsschulden gegenüber dem Ausland und dem Bankensektor. Für sie zahlen bereits jetzt die Steuerzahler indirekt durch verringerte Bundesbankgewinne. Die Garantien des ESM werden in Zukunft über Zinserhöhungen für deren Anleihen auch die deutsche Staatsschuld verteuern.

Längerfristig wird der Wechselkurs des Euro weiter abwerten, ohne dass dadurch die Wettbewerbsfähigkeit der Krisenstaaten steigt. Aber trotz deutscher Hilfen wird Deutschland in der Wahrnehmung der Krisenstaaten nicht beliebter werden. Für diese wäre ein Austritt aus dem Euro-System das Beste. Leider erscheint das politisch kaum noch möglich.

Gegenwärtig tragen die Sparer in den Mitgliedstaaten des Eurosystems erhebliche Lasten der aktuellen Fehlentwicklungen. Durch die Niedrigzinspolitik der EZB wurden ihre Geldvermögen entwertet. Die private Altersvorsorge wurde vielfach ruiniert. Aber die niedrigen Zinsen helfen den Investoren nur scheinbar. Vielmehr sind sie gefährlich, weil sie zu langfristig nicht rentablen Investitionen, z. B. in der Immobilienwirtschaft, verleiten.

### Die Soros-Alternative

Angesichts dieser Probleme hat der erfahrene Finanzmarktexperte G. Soros kürzlich in einem Vortrag in Frankfurt a. M. argumentiert, dass es nur zwei Auswege aus der aktuellen Krise der Eurosysteme gäbe, nämlich entweder die umfassende Einführung von Eurobonds, oder den Austritt Deutschlands aus dem Währungsverbund. Ich denke, dass Herr Soros Recht hat. Allerdings sollte ergänzt werden, dass aus deutscher Sicht der Austritt die eindeutig bessere Option darstellt. Zu dieser Beurteilung gelangt man sowohl aus wohlfahrtstheoretischer Sicht, als auch im Hinblick auf die langfristige politische Akzeptanz.

Wohlfahrtstheoretisch profitiert Deutschland bei einem Austritt vor allem von den zu erwartenden relativen Zinssenkungen für die deutsche Staatsverschuldung. Aber auch die unvermeidliche Aufwertung einer neuen deutschen Währung (der die Niederlande, Österreich und Finnland vermutlich beitreten würden) würde über die Verbilligung von Importen den Wohlstand breiter Bevölkerungsschichten mehren. Umgekehrt hätten die im Eurosystem verbliebenen Staaten durch Abwertung ihrer Währung wieder realistische Wettbewerbschancen.

Wichtiger noch ist die bessere langfristige politische Akzeptanz eines deutschen Austritts aus der Währungsunion. Würden Eurobonds eingeführt, gäbe es weiterhin verstärkte Anreize der Krisenstaaten, sich

auf Kosten Deutschlands zu verschulden. Deutschland würde diesem Verhalten durch Auflagen und andere Repressalien entgegen treten müssen. Dies würde, abgesehen von den innenpolitischen Problemen und der fehlenden demokratischen Legitimation, die aussenpolitischen Schwierigkeiten dramatisch erhöhen. Deutschland würde zum Feindbild der Krisenstaaten. Am Ende wäre der Bestand der EU gefährdet.

Deshalb sollte mit dem deutschen Austritt bald begonnen werden. Natürlich sind die dann anfallenden Kosten hoch. Aber auf diesem Weg könnte die EU gerettet werden. Eurobonds sind dafür ungeeignet.

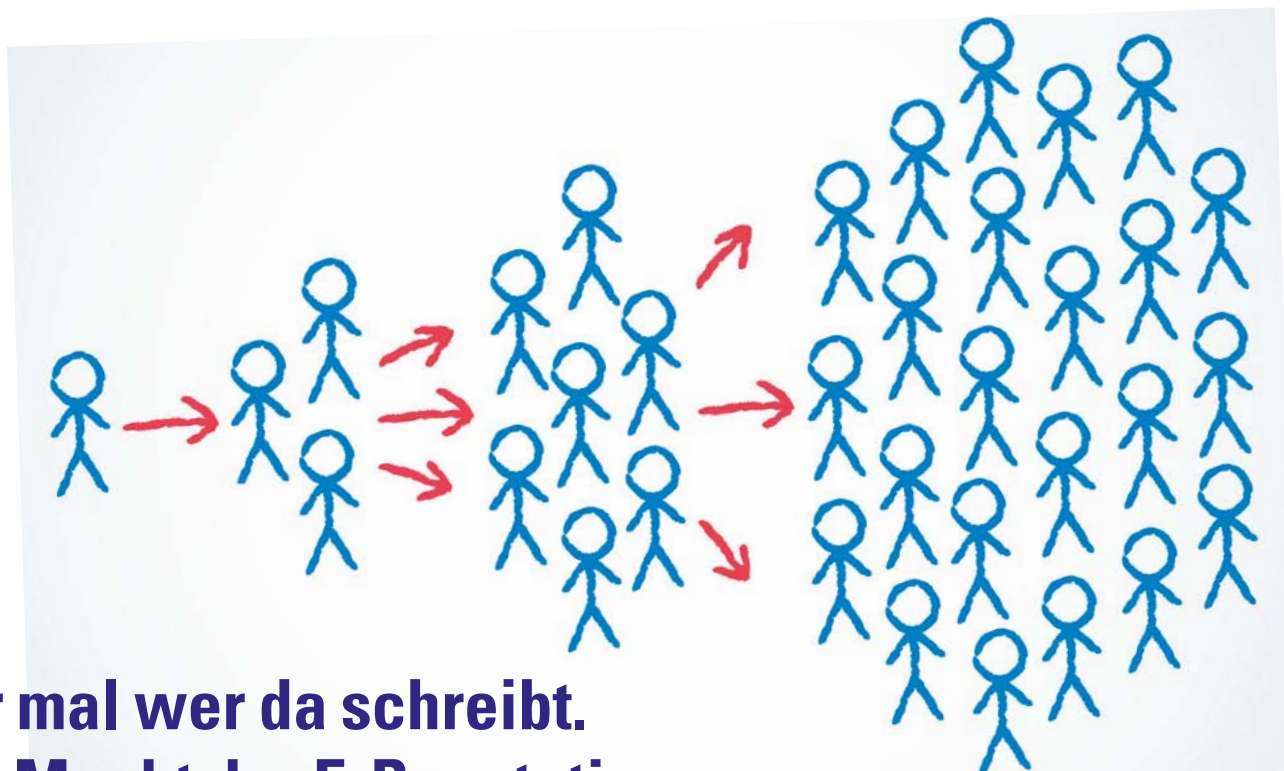
### Autor:

**Prof. Dr. Dr. h. c.  
Hans-Hermann-Francke**

wurde 1943 in Posen geboren; Studium der Volkswirtschaftslehre; 1974: Promotion; 1980: Habilitation; 1985: Berufung auf eine Professur (C3) für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft, an der Universität der Bundeswehr Hamburg; 1988: Berufung auf eine Professur (C4) für Volkswirtschaftslehre, insbesondere Finanzwissenschaft und Monetäre Ökonomie, an der Universität Freiburg i. Br.; 2000: Ehrendoktorwürde der Universität Basel; Studienleiter der Deutschen Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg und der VWA für den Regierungsbezirk Freiburg, Aufsichtsratsvorsitzender der DIA Consulting AG.

<sup>3)</sup> Unter dem expliziten Schuldenstand des Staates wird die Summe seiner in der Vergangenheit angesammelten Netto-Neuverschuldung verstanden. Die Bruttoverschuldung entspricht dabei der Schuldenaufnahme pro Periode (z. B. pro Haushaltsjahr), die sogenannte Nettoneuverschuldung bezeichnet die Differenz zwischen Bruttoverschuldung und Schuldentilgung, also die Zunahme des Schuldenstandes pro Periode.





## Hör mal wer da schreibt. Die Macht der E-Reputation

**Die Macht der Meinungsbildung ist in die Hände der Verbraucher übergegangen: Seitdem Internet-User zu Prosumern geworden sind – sie konsumieren und produzieren Inhalte – sind Anbieter scheinbar den Urteilen der Kunden im Netz ausgeliefert. Über Soziale Medien, auf Bewertungsseiten oder in Foren tauschen Konsumenten eifrig ihre Erfahrungen aus – natürlich auch über so umstrittene Berufsgruppen wie die der Makler. Es gibt jedoch Mittel und Wege für Immobilienunternehmer, ihren Ruf im Netz positiv zu beeinflussen.**

Die Ergebnisse der Mobile Effects Studie 2012 (TOMORROW FOCUS Media GmbH) verdeutlichen eindrucksvoll die Bedeutung von positiven Bewertungen durch User:

- 80,7 Prozent der User bestätigen, dass sich positive Berichte auf die Sympathie gegenüber der Marke und den Produkten auswirken.
- 71,6 Prozent können sich sogar vorstellen, eine Marke oder ein Produkt aufgrund eines positiven Berichts zu kaufen.
- 65,1 Prozent der Social Network-User nutzen Profileseiten von Marken und Produkten um sich zu informieren.
- Knapp 40 Prozent der Befragten empfehlen Produkte beziehungsweise Marken online weiter.

Die Zahlen lassen nur eine Folgerung zu: Wer für ein gutes Image seines Unternehmens im Netz sorgen will, sollte sich positive Bewertungen verschaffen.

### Facebook – das wirkungsmächtigste Empfehlungsnetzwerk

In Deutschland ist Facebook das am stärksten frequentierte Soziale Netzwerk – wegen seiner hohen Reichweite und einfachen Nutzbarkeit ist es auch für Immobilienunternehmen besonders geeignet. Wer hier viele Likes – und damit Bewertungen – einsammelt, hat gute Chancen, von einer großen Zahl potenzieller Immobiliensuchenden wahrgenommen zu werden – und seine Immobilien so schneller zu vermarkten.

Die Stärke von Google+: Das Netzwerk stellt Seiten zur Verfügung, die explizit für Unternehmen und Marken gedacht sind. Nutzer können die Darstellungen von Unternehmen empfehlen und mit einem "+1" versehen sowie ihren Kreisen hinzufügen. Ähnlich wie bei Facebook können Immobilien-Anbieter über die Google+-Pages eine Fanbasis aufbauen und Inhalte mit diesen teilen.

Der große Vorteil der sozialen Netzwerke: Sie haben eine sehr hohe Reichweite, ohne dass ein Unternehmer viel Geld investieren muss – wenn auch etwas Zeit. Um das Interesse von Usern und potenziellen Immobiliensuchenden zu wecken und zu halten,

braucht es relevante Inhalte auf Facebook und Google+. Eine Studie der Ludwig-Maximilians-Universität in Kooperation mit Immonet zur Nutzung digitaler Medien bei der Immobilienvermarktung hat gezeigt: Social Media-Nutzer wollen Zusatzinformationen zu Immobilien über die Kanäle beziehen. Worauf sollten Immobiliensuchende bei der Besichtigung achten? Welche gesetzlichen Veränderungen haben sich jüngst ergeben? Besonders lokale Informationen kommen gut an: Was macht ein Viertel lebenswert, welche besonderen Orte lohnen einen Besuch? Wer geschickt vorgeht, kann sogar zu einer häufig frequentierten Informationsquelle werden. Die Wahrscheinlichkeit, dass solch umtriebige Netzwerker geliked und damit Immobiliensuchenden und -verkäufern empfohlen werden, ist durchaus hoch.

### User vertrauen den Urteilen anderer User

Eine weitere wichtige Informationsquelle sind Bewertungsportale: Bevor sie das Angebot eines Klempners, Arztes oder Immobilienprofis wahrnehmen, informieren sich Millionen User auf Qype & Co. über ein Unternehmen – und zwar anhand von Einschätzungen anderer Kunden. Vereint ein Anbieter viele positive Bewertungen auf sich, zieht das automatisch weitere Kunden an, die idealerweise wiederum positive Bewertungen abgeben. Um etwa auf Qype – einem der größten Empfehlungsportale –



als Unternehmen präsent zu sein, ermutigt man am besten zufriedenen Kunden, sich doch mal auf einem der Portale zu äußern. Hat man erst ein paar Stimmen von Anhängern gesammelt, lohnt es sich, das publik zu machen – auf der eigenen Homepage oder über Social Media-Kanäle, durch Hinweise im Schaukasten oder auf der Visitenkarte. Das zieht weitere Interessierte an etabliert so nach und nach eine gute E-Reputation.

### Bewertungen sorgen für bessere Platzierung bei Google

Positive Bewertungen sind nicht nur relevant, weil sie auf Bewertungsportalen oder in sozialen Netzwerken von anderen Usern als Empfehlung gelesen werden. Auch für das Google-Ranking spielen sie eine immer größere Rolle. Für den Suchmaschinenriesen sind neben relevanten Inhalten zu den Suchbegriffen und zahlreichen Verlinkungen auf eine Seite vor allem Signale aus den Social Media-Kanälen wichtig: Die Bewertungen bzw. Likes auf Facebook und Google+ sorgen für eine bessere Platzierung unter den Suchergebnissen. Und weil rund 80 Prozent der User per Google & Co. auf Webseiten finden – und zwar hauptsächlich zu solchen, auf der ersten Suchergebnis-Seite – kann kein Webseitenbetreiber auf eine gute Google-Platzierung verzichten, will er für User nicht unsichtbar bleiben.

Chance für Immobilienanbieter: Google platziert bei lokalen Suchanfragen – z.B. „Wohnungen Pinneberg“ – eine Liste von passenden Anbietern inzwischen sehr prominent unterhalb der ersten Suchergebnisse. Ein bei Google Places angemel-

deter Makler – dessen Seite von dem Suchmaschinen dienst als relevant eingestuft wird –, hat über diese Anzeige sehr gute Chancen, die Aufmerksamkeit vieler Nutzer mit lokalen Suchanfragen zu erregen. Neben dem Link zur Website und der Adresse werden übrigens auch die Bewertungen von Google+- Nutzern angezeigt. Diese Verquickung von Suchmaschinen-Suche und sozialen Netzwerken wird in Zukunft immer wichtiger werden. Die Repräsentanz auf den Kanälen ist deshalb inzwischen ein unverzichtbarer Faktor bei der Immobilienvermarktung.

### Bewertungen auf Immobilienportalen?

Für Makler ist das Thema Bewertungen besonders sensibel – auch auf Immobilienportalen. Denn die Gefahr besteht, dass ein Interessent, der bei einer Besichtigung leer ausgegangen ist, seine Enttäuschung durch eine schlechte Bewertung ausdrückt. Wer sich deshalb von Social Media-Kanälen und Co. fernhält, ist nicht vor Negativ-Bewertungen geschützt. Er versagt sich lediglich, die Gespräche über das eigene Unternehmen positiv zu beeinflussen.

Auch Immonet weiß: Erst eine hohe Zahl von Bewertungen durch Kunden, die mehr als einmal Kontakt zum Makler hatten, gibt wirklich Aufschluss über die Qualitäten eines Anbieters. Bieten Immobilienportale ein Bewertungstool für Makler an, müssen sie, wenn kein verzerrtes Bild entstehen soll, die Stimmen filtern. Erst wenn diese Kriterien erfüllt werden können, wird Immonet einen solchen Service anbieten.

### Autoren: Klaus Saloch

Klaus Saloch, geboren 1963, ist seit dem 1. September 2003 Mitglied der Geschäftsleitung, Prokurist sowie Leiter von Vertrieb und Kundenbetreuung bei der Immonet GmbH in Hamburg. Der Vollblut-Immobilienprofi und Vertriebsspezialist war vor seiner Tätigkeit bei Immonet.de als Immobilienmakler und in führenden Positionen tätig, u. a. als Gebietsleiter der BMW AG Stuttgart und als Geschäftsstellen- sowie Gebietsleiter LBS Immobilien. Zudem war er Mitglied der Geschäftsleitung von Immobilienscout24 und als freier Trainer für Vertriebs- und Rhetorikschulungen aktiv.

### Thomas Brunner

Thomas Brunner ist Schulungsspezialist und Leiter der Kunden-Akademie von Immonet. Er besitzt tief greifende Kenntnisse im Internetbereich, vor allem im Umgang mit den „neuen Medien“. Mit Leidenschaft lebt er das Thema „Mobilität“ und „Social-Media“ vor, und geht dabei auf die Voraussetzungen und Befindlichkeiten seines Gegenübers ein. In seinen Fachvorträgen begeistert er durch neue Impulse, handfeste Praxistipps und überzeugt durch seine ehrliche und offene Art. Seine spontanen Ideen und seine Kreativität sind bei Immobilienprofis sehr geschätzt und bereits vielfach in der täglichen Arbeits-Praxis mit Erfolg angewandt worden.





## Die Auswirkungen von Basel III auf die Immobilienwirtschaft

### 1. Von Basel I zu Basel III – Quo vadis Bankenaufsicht?

Im Jahr 2010 hat der Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht sein neues Rahmenwerk für die Steuerung der Banken veröffentlicht. Die unter „Basel III“ bekannt gewordene Richtlinie regelt die Eigenmittelunterlegung von Krediten, die Liquiditätsausstattung und die Höhe der maximal zulässigen Verschuldung einer Bank neu.<sup>1</sup>

Allen drei Varianten der Baseler Richtlinien liegt ein zentrales Verständnis zugrunde, das an einem sehr stark vereinfachten Beispiel dargestellt werden soll. Eine Bank hat insgesamt 1.000 Kreditnehmern Kredit über jeweils 100.000 EUR, insgesamt also 100 Mio. EUR Kredit vergeben. Aus einer statistischen Analyse vergangener Jahre ist bekannt, dass im Durchschnitt 10 Kreditnehmer ihre Kredite nicht zurück gezahlt haben. Im schlechtesten Fall waren es sogar einmal 80 Kreditnehmer. Damit beträgt die durchschnittliche Ausfallrate 1% (= 10/1000) und die maximale Ausfallrate 8% (= 80/1000).

In Basel I wurde der Fokus alleine auf die maximale Ausfallrate gelegt. Wenn von 100 Mio. EUR 8%, also 8 Mio. EUR, im schlimmsten Fall nicht zurück gezahlt werden, soll die Bank trotzdem überleben. Deshalb forderte die Basel I, dass jede Bank deren Kredite mit mindestens 8% Eigenmittel unterlegt.

In Basel II hat man erkannt, dass es nicht richtig ist, alle Kreditnehmer über einen Kamm zu scheren. Denn wenn in der einen Berufsgruppe im Durchschnitt 5 und im Maximum 40 von 1.000 Kreditnehmern ausfallen, so betragen die Ausfallraten nur noch 0,5% im Mittel und 4% im Maximum. Demgegenüber fallen in einer anderen Berufsgruppe 15 im Schnitt und 120 im Maximum aus. Für die Gesamtwirtschaft ändert sich nichts, aber institutsspezifisch kann das Risiko vom Durchschnitt abweichen. Deshalb sollte die erste Bank alle Kredite mit 4%, die zweite alle Kredite mit 12% Eigenmittel unterlegen. Dazu muss die Bank aber mit Hilfe von Ratingverfahren in die Lage versetzt werden, zwischen „guten“ und „schlechten“ Kreditnehmern zu differenzieren. Und wenn sie das erst mal kann, dann wird sie die durchschnittliche Ausfallrate, die dabei quasi als „Abfallprodukt“ anfällt, dem Kreditnehmer als Risikoprämie in Rechnung stellen.

In Basel III hat man schließlich festgestellt, dass die maximalen Ausfallraten von 4% und 12% falsch waren und z.B. auf 6% und 18% erhöht werden müssen.

#### Die Konsequenzen daraus sind:

- Kreditnehmer zahlen eine Risikoprämie in Höhe der ihnen zugewiesenen durchschnittlichen Ausfallrate.
- Die Eigenmittelunterlegung kostet die Bank Geld, welche in Form von Eigenkapitalkosten dem Kreditnehmer in Rechnung gestellt wird.
- Wenn die Eigenmittelunterlegung zu hoch wird, wird bei den Banken und Sparkassen das Eigenkapital knapp. Dann können keine Kredite mehr vergeben werden.

Und wenn die Eigenmittelunterlegung von Basel I zu Basel III ansteigt, werden Kredite demnach teurer und die Kreditinstitute werden in ihren Kreditvergabemöglichkeiten zunehmend eingeschränkt.

Lange vor Basel III wurde demnach mit Basel I eine erste Richtlinie für die Eigenmittelausstattung verabschiedet. Hierbei wurde u.a. zwischen gewerblichen Im-

	Kreditvolumen in EUR	Anrechnung	Angerechnetes Risikovolumen	Eigenmittelunterlegung
Basel I	165.000	0,50	82.500	17.400
	135.000	1,00	135.000	
Basel II	165.000	0,35	57.750	12.720
	135.000	0,75	101.250	
Basel III	165.000	0,26	42.900	9.480
	135.000	0,56	75.600	

Abb. 2: Eigenmittelunter einer Wohnbaufinanzierung

mobilien und Wohnbaukrediten unterschieden. Für gewerbliche Kredite wurde grundsätzlich eine Eigenmittelunterlegung von 8% gefordert. Für Kredite, die vollständig durch Hypotheken besichert wurden, konnten Erleichterungen in Anspruch genommen werden, die zu einer Eigenmittelunterlegung von nur noch 4% führten. Andere Sicherheiten wurden nicht akzeptiert. Voraussetzung war, dass das Objekt vom Eigentümer bewohnt oder vermietet wurde. Kredite an Investoren, die im spekulativen Wohnungsbau tätig sind, waren von den Erleichterungen ausgeschlossen.

#### Basel II Akkord wurde 2006 als Drei-Säulen-Konzept konzipiert:

**1. Säule: Mindestkapitalanforderungen:** Eigenmittelunterlegung von Kreditrisiken wird neu geregelt,

**2. Säule: Aufsichtsrechtlicher Überwachungsprozess:**

Interner Risikomanagementprozess musste in den Instituten implementiert werden,

**3. Säule: Förderung der Marktdisziplin:** Erweiterte Offenlegungspflichten seitens der Banken wurden eingefordert.

Im Fokus von Basel II standen drei Konzepte zur Berechnung der Eigenmittelunterlegung, zwischen denen die Banken wählen können: der Standardansatz, der Interne Rating Ansatz-Basisversion und der Interne Rating-Ansatz Fortgeschrittene Version. Die zentralen Parameter, der Eigenmittelunterlegung werden dabei entweder von der Aufsicht vorgegeben oder von den Banken selbst geschätzt.

Die Finanzmarktkrise 2007 hat jedoch gezeigt, dass auch der zweite Baseler Akkord noch nicht zu einer ausreichenden Stabilität der Geld- und Kapitalmärkte

führte. Deshalb wurden die Anforderungen an Banken im Rahmen von Basel III weiter forciert.<sup>2</sup> Die Banken sind nach Basel III angehalten, ihre Kapitalquote von derzeit 8% auf bis zu 12,5% zu erhöhen. Qualität, Konsistenz und Transparenz der Kapitalbasis wurden ebenfalls angepasst. Gleichzeitig wurde eine Verschuldungsobergrenze (Leverage Ratio) eingeführt. Diese beschränkt die Aktiva zusätzlich auf das 33fache des vorhandenen Eigenkapitals. Die Liquidität der Institute soll durch zwei quantitative Kennzahlen, die Liquidity Coverage Ratio (LCR) und die Net Stable Funding Ratio, sichergestellt. Diese Kennzahlen sollen zum einen die Widerstandsfähigkeit der Institute gegen potenzielle Liquiditätseinbrüche erhöhen zum anderen die langfristige Refinanzierung der Aktiva sicherstellen. Ergänzt werden die Kennziffern durch eine Ausweitung des (Kontrahenten-) Risikomanagements. Die Neuerungen werden dabei sukzessive von Anfang 2013 bis Ende 2018 eingeführt.

#### 2. Konsequenzen für Immobilien und Immobilienunternehmen

Die Änderungen mit Basel III können gravierende Auswirkungen auf das Verhalten der Banken haben, vor allem die Erhöhung des Eigenkapitals. Die Eigen-

mittelunterlegung verändert jedoch nicht zwangsläufig bei allen Geschäften gleichermaßen.

In Abbildung 2 ist beispielhaft die Eigenmittelunterlegung eines Wohnbaukredites über 300 TEUR dargestellt. Der Kredit wurde mit einer Grundschuld gleicher Höhe besichert, bei einem Beleihungswert des Objekts von 275 TEUR.

Es zeigt sich, dass in diesem speziellen Fall beim Übergang von Basel I zu Basel III eine Reduktion der Eigenmittel eintritt. Weil Wohnbaukredite in der Finanzmarktkrise zu unterdurchschnittlichen Kreditausfällen führten, werden diese nun vom Baseler Ausschuss begünstigt. So liegt bspw. der Anteil immobilienwirtschaftlicher Adressrisiken z.B. in Genossenschaftsbanken zwischen 18% und 26% der Bilanzsumme. Für diese Positionen wird mit Basel III fortan weniger Eigenkapital vorzuhalten sein.<sup>3</sup>

Probleme bereiten demgegenüber die neuen Liquiditätsstandards. So fehlen alleine den europäischen Banken bis zu 1,8 Bio. EUR aufgrund der Nichteinhaltung der Liquiditätskennzahlen.<sup>4</sup> Diese Finanzierungslücken sind bis spätestens 2018 vollständig zu schließen. Daraus wird



<sup>1</sup> Vgl. Baseler Ausschuss für Bankenaufsicht, 2010, S. 5.

<sup>2</sup> Vgl. KPMG, 2011, S. 9.

<sup>3</sup> Vgl. Pollmann/Schätzel, 2012, S. 16.

<sup>4</sup> Vgl. BIS 2010a, CEBS 2010.

<sup>5</sup> Vgl. KPMG, 2011, S.14.





eine erhebliche Nachfrage nach Staatsanleihen resultieren. Dieser Nachfrageüberhang kann dazu führen, dass die Zinsen dauerhaft niedrig bleiben.

Der Finanzsektor wird sich deshalb anpassen müssen. Systemische Risiken werden zwar abgebaut, jedoch werden auch Kreditvergabekapazitäten aufgrund der Verknappung des Eigenkapitals wahrscheinlich reduziert und die Profitabilität der Institute verringert.<sup>5</sup>

Spezielle Auswirkungen auf die Immobilienbranche sind nicht zu erwarten. Die Effekte aus Basel III werden sich gleichermaßen auf Privatpersonen und Unternehmen auswirken. Drohende Eigenkapitalengpässe in Kombination mit Liquiditätsengpässen können, wie erwähnt, dazu führen, dass das Zinsniveau langfristig niedrig bleibt. Hiervon profitieren die Kreditnehmer. Allerdings werden die Banken angesichts der Eigenkapitalverknappung und der sinkenden Profitabilität versuchen, höhere Eigenkapitalverzinsungsansprüche durchzusetzen.

Diese Entwicklungen können sich auch auf die Immobilienpreise niederschlagen. Alternative Anlagemöglichkeiten, Kapitalisierungszinssätze, die konjunkturellen Rahmendaten oder die Inflation, aber auch strukturelle Faktoren, wie z.B. die Veränderung der Wohnbedürfnisse, werden den Immobilienmarkt und die Immobilienbewertung betreffen.<sup>6</sup>

### 3. Handlungsempfehlungen

Um der Eigenkapitalverknappung und den steigenden Kreditkosten aufgrund höherer Risikoprämien und Eigenkapitalverzinsungsansprüche zu entgegenen, sind Unternehmen aufgerufen, die Kreditvergabepolitik der Banken positiv zu beeinflussen. So ist die Höhe der zu zahlenden Risikoprämie maßgeblich abhängig von drei Komponenten:

1. der Ausfallrate (der Ratingeinstufung und der Ausfallrate je Ratingklasse),
2. dem Kreditvolumen, (die Höhe der Inanspruchnahme) und
3. der Besicherung (welche Sicherheiten zur Verfügung gestellt werden).

Neben der Risikoprämie sind die Eigenmittelunterlegung (abhängig von der Ratingeinstufung, der Struktur des Bankportfolios und der Eigenmittelausstattung der Bank) und der Eigenkapitalverzinsungsanspruch der Eigentümer (Ziel-Rendite der Eigentümer) als Entscheidungsparameter zu beachten. In beschränktem Umfang sind diese Größen von den Kreditnehmern beeinflussbar. So kann der Kreditnehmer sein Rating verbessern und so die zu zahlende Risikoprämie verringern.

Stellt der Kreditnehmer zusätzlich weitere werthaltige Sicherheiten, kann die Risikoprämie weiter minimiert werden. Denn diese wird nur auf den unbesicherten Teil des Kreditserhoben.

Nicht beeinflussbar sind die Struktur des Bankportfolios, die Eigenmittelausstattung der Bank oder der Eigenkapitalverzinsungsanspruch der Eigentümer. Hier unterscheiden sich die Banken deutlich voneinander (z.B. Deutsche Bank: Plan-Eigenkapitalrendite ca. 25%, Genossenschaftsbanken: 5,25%- 10,0%).

### 4. Fazit

Basel III bringt für die Kreditinstitute zahlreiche Änderungen mit sich. Die Immobilienbranche muss mit keinen spezifischen Auswirkungen rechnen. Jedoch wird auch die Immobilienbranche durch geringere Kreditvergabemöglichkeiten der Banken und Sparkassen in Folge von höheren Eigenmittelunterlegungspflichten und Liquiditätsanforderungen mindestens indirekt in Mitleidenschaft gezogen werden.

#### Autoren:

#### Professor Dr. Michael Lister

Hat in Münster und Basel studiert, promoviert und habilitiert. Seit 2008 hat er die Lehrstühle für Real Estate und für Finanzen, Banken und Controlling an der Steinbeis Hochschule Berlin inne. Er ist akademischer Leiter des CRES.

## Das Jahr 2012/13 im Überblick





# VWA-Hochschule für berufsbegleitendes Studium ist in Gründung

Die VWA Hochschule für berufsbegleitendes Studium in Gründung wird nach der laufenden Konzeptprüfung durch den Wissenschaftsrat und der staatlichen Anerkennung durch das Land Baden-Württemberg den Hochschulbetrieb zum Wintersemester 2013/2014 starten. Angeboten werden die Studiengänge Betriebswirtschaftslehre zum Bachelor of Arts (B.A.) in Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart und Ulm sowie Wirtschaftsingenieurwesen zum Bachelor of Engineering (B.Eng.) in Freiburg und Stuttgart. Das berufsbegleitende Präsenzstudium findet abends und samstags statt.

Die Präsidien der drei Baden-Württembergischen VWA Freiburg, Karlsruhe und Stuttgart sind sich einig: Die Gründung

der VWA-Hochschule für berufsbegleitendes Studium ist mit Blick auf den Weiterbildungsmarkt eine strategische Weichenstellung. Sie stärkt die eigene Marke, stiftet Identität und Qualität und ist damit die logische und klare Weiterentwicklung des vorhandenen hohen Qualitätsanspruchs, der bereits derzeit ohne Siegel am Markt besteht.

Mit dieser Hochschule treten die VWA bewusst nicht in Konkurrenz zu staatlichen Hochschulen, sondern stärken ihre über Jahrzehnte erworbene Position auf dem Weiterbildungsmarkt. Die Zielgruppen sind weiterhin unterschiedlich. Die für die VWA-Hochschule relevante Zielgruppe sind Berufstätige, die sich bewusst gegen ein Vollstudium an einer staatlichen Hochschule entschieden haben, um berufsbegleitend einen akade-

mischen Abschluss zu erreichen. Dies auch ohne Abitur, durch schulische und berufliche Qualifikation. In Konkurrenz geht die VWA-Hochschule dagegen eindeutig mit privaten Hochschulen, die Präsenz- oder Fernstudiengänge anbieten. Die VWA-Hochschule ist eine Präsenzhochschule mit mehreren Studienzentren (Freiburg, Karlsruhe, Stuttgart, Ulm) und außerhalb der normalen Arbeitszeiten liegenden Studienzeiten. Das Lehrpersonal besteht zu 85 % aus Professorinnen und Professoren. Diese werden außerhalb der Hochschule aus der Praxis angestellt werden. Ein Modell, das den Kennern der VWA seit Jahren bekannt ist und das sich bewährt hat. Die derzeitigen Kooperationen mit der Steinbeis-Hochschule bleiben im Bachelor-Bereich weiterhin bestehen und bieten darüber hinaus demnächst auch einen Masterstudiengang.



0800 215 5 215  
www.vwa-hochschule.de

## VWA Hochschule Die Hochschule für Berufstätige

Bachelor of Arts (B.A.)  
Betriebswirtschaftslehre

Bachelor of Engineering (B.Eng.)  
Wirtschaftsingenieurwesen

Ab Oktober 2013, 2-3 Abende  
die Woche in Freiburg, Karlsruhe,  
Stuttgart und Ulm

Informationsabend:  
03.07.2013, 18:00 Uhr

Haus der Akademien  
Eisenbahnstraße 56, 79098, Freiburg  
www.vwa-hochschule.de

## Seminare 2. Halbjahr 2013 VWA / DIA

### Führungsfortbildung

40118F	Erfolgreich Führen II – Führungskompetenz für Fortgeschrittene	02./03.07.2013
40230F	Motivation als Führungsinstrument	15./16.07.2013
40119F	Erfolgreich Führen III – Teamentwicklung	23./24.09.2013
40117F	Erfolgreich Führen I – Führungs-1x1 für Nachwuchskräfte	26./27.09.2013
40247F	Wenn Führen schwer wird! – Mitarbeiter in der Krise – Stress und Burn-out von Mitarbeitern erkennen, vorbeugen und professioneller Umgang	07./08.10.2013
40359F	Schwierige Mitarbeitergespräche führen	09./10.10.2013
40126F	Diversity Management	23./24.10.2013
40346F	Führung und Kommunikation in Projekten	12./13.11.2013
40120F	Erfolgreich Führen IV	03./04.12.2013

### Sozial- und Methodenkompetenz

41510F	Projektmanagement	03./04.07.2013
41011F	Zeit- und Selbstmanagement	08./09.07.2013
41025F	Innovationsmanagement	17./18.07.2013
41430F	Umgang mit Aggressionen und Gewalt von Bürgern / Kunden	11./12.09.2013
41125F	Rhetorik I – souverän und überzeugend auftreten	01./02.10.2013
41210F	Wissensmanagement und Gedächtnistechniken – Informationen schneller aufnehmen und sicher behalten	23./24.10.2013
41102F	Verhandlungsführung	19./20.11.2013
41052F	Stressmanagement – Umgang mit Stress im Berufsalltag	27./28.11.2013
41129F	Rhetorik III – Schlagfertigkeit bei unsachlichen Angriffen	02./03.12.2013

### Sekretariat und Assistenz

44051F	Perfekte Organisation im Sekretariat Die rechte Hand des Chefs / der Chefin, aber WIE? Ich I(i)ebe Service – Kunden und Dienstleistungsorientierung	07./08.10.2013
44057F	Gekonnt kommunizieren – Überzeugen statt Überreden	04./05.11.2013
44053F	Schriftliche Kommunikation – Briefe mit Stil – Besondere Korrespondenzformen	06.11.2013

### Personalwesen

52579F	Rund um den befristeten Arbeitsvertrag	08.07.2013
52649F	Grundlagen der Gehaltsabrechnung III – Geringfügig Beschäftigte / Minijobs	15.07.2013
52682F	Aktuelle Fragen zum Reisekostenrecht des Landes Baden-Württemberg – inklusive Auslandsreisekostenrecht – Vertiefungsseminar	30.09.2013
52665F	Vertiefungsseminar Kindergeldrecht	14.10.2013
52632F	Ausgewählte Probleme zum Entgeltsystem des neuen TVöD/TV-L (nicht für Krankenhäuser und Pflegeeinrichtungen)	15.10.2013
52535F	Vertiefung und Aktuelles auf dem Gebiet des Beamtenrechts inkl. besoldungsrechtliche Vorschriften – Für Praktiker/-innen	21.10.2013
52652F	Krankenbezüge / Krankengeldzuschuss (TVöD) – Workshop	04.11.2013
52035F	Zeugnisrecht kompakt	04.11.2013

52653F	Zulagen und Zuschläge (TVöD) – Workshop	05.11.2013
52036F	Rechtssichere Gestaltung von Arbeitsverträgen inkl. Zeugnisrecht unter Berücksichtigung der aktuellen Rechtsprechung	12.11.2013
52599F	Das Nebentätigkeitsrecht für Beamte und Beschäftigte im öffentlichen Dienst – Praktikerseminar	26.11.2013

### Finanz- und Kommunalwirtschaft

57875F	Die Insolvenzordnung – Aktuelle Fragen, die neueste Rechtsprechung	10.07.2013
57857F	Die Vollstreckung in Geldforderungen und andere Vermögensrechte – Besonderheiten und die neuesten Möglichkeiten mit den entsprechenden Anträgen	17.09.2013
57738F	Hunde- und Vergütungssteuer	30.09.2013
57877F	Die Immobilie in der Zwangsverwertung unter Berücksichtigung der Gläubigerstellung der öffentlichen Hand	16.10.2013
57747F	Rechtsfragen bei der Gebührekalkulation unter besonderer Berücksichtigung der KAG-Novelle	23.10.2013
57737F	Aktuelle Fragen des Erschließungsbeitragsrechts	13.11.2013
57876F	Die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen	20.11.2013
57850F	Einführung in die Kassenverwaltung	21.11.2013

### Liegenschaften, öffentliche Einrichtungen

59270F	Der Baubetriebshof – Der kommunale Winterdienst Einführung eines Organisationshandbuchs	02.07.2013
59261F	Der Baubetriebshof – Führungsaufgaben von Vorarbeitern im kommunalen Baubetriebshof	03.07.2013
59267F	Der Baubetriebshof – Verkehrssicherungspflichten kennen und richtig umsetzen	25.09.2013
59262F	Der Baubetriebshof – Der Bauhelfer und Bauhofhandwerker im Leistungsanspruch eines modernen Baubetriebshof	20.11.2013

### Bauen und Planen

60034F	Leitentscheidungen im Baurecht für Baden-Württemberg	04.07.2013
60181F	Verkehrswertermittlung – Vertiefungsseminar	08.07.2013
60029F	Planung und Zulässigkeit baulicher Anlagen – Werbeanlagen und Vergnügungstätten / Spielhallen	18.07.2013
60013F	Der Bebauungsplan – typische Verfahrens- und Rechtsfehler und ihre Vermeidung	16.10.2013
60046F	Abstandsflächen im Spannungsverhältnis von Rechtsprechung und Praxis	05.11.2013
60155F	Instrumente und Strategien der Baulandumlegung unter Wahrung der Kostenneutralität	25.11.2013

### Soziale Leistungen der Kommunen

63208F	Anrechnung von Vermögen im SGB II	18.11.2013
--------	-----------------------------------	------------

### Krankenhaus

64991F	Umgang mit schwerstkranken und sterbenden Patienten und deren Angehörige	21./22.10.2013
--------	---	----------------

Sämtliche Seminare können auch als Inhouse-Seminare gebucht werden!



# Immobilienwirtschaft im Gespräch

## 44. Freiburger Immobilien-Fachseminar der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg

**Die Auswirkungen von Basel III auf die Immobilienmärkte, die Tragfähigkeit der europäischen Staatsverschuldung und die Rechtsfähigkeit fremdfinanzierter Sanierungsmaßnahmen in der Wohnungseigentumsgemeinschaft standen ebenso auf dem Programm des 44. Freiburger Immobilien-Fachseminars der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an der Universität Freiburg wie spezifische Probleme der Immobilienbewertung und des Immobilienmarketings. Gut 120 Teilnehmer diskutierten mit Experten Ursachen und Auswirkungen auf die Praxis.**

### Die Auswirkungen von Basel III auf die Immobilienmärkte

„Tendenziell ist in Folge von Basel III mit einer Erhöhung der Fremdkapitalkosten und einer restriktiveren Kreditvergabe zu rechnen“, erläuterte Professor Michael Lister, akademischer Leiter des Center for Real Estate Studies (CRES) Freiburg. Ziel des Reformpaketes für die bereits bestehende Bankenregulierung Basel II sei eine bessere Stabilisierung des Finanzsystems. Die Finanzkrise habe gezeigt, dass das globale Bankensystem einen zu geringen Anteil an qualitativ hochwertigem Eigenkapital, Liquidität und Risikodeckung aufgewiesen habe. Basel III stelle daher verstärkt auf die reinste Form von Eigenkapital, das sogenannte harte Kernkapital, ab, dessen Quote bis 2019 von derzeit 2 auf 4,5 Prozent zuzüglich eines Kapitalerhaltungspuffers von 2,5 Prozent steigen solle. Dabei gehe es nicht nur um eine quantitative Aufstockung, sondern zugleich auch um eine qualitative Verschärfung des anrechenbaren Eigenkapitals. Sobald das Eigen-

kapitalportfolio einer Bank ausgeschöpft sei, könne das Institut keine Kredite mehr vergeben. Zudem werde eine Verschuldungsobergrenze eingeführt und das Risikomanagement ausgeweitet. „Spezielle, nur die Immobilienwirtschaft betreffende Auswirkungen sind nicht zu erwarten, allerdings treffen die Effekte aus Basel III wie restriktivere Kreditvergabe, höhere Risikoprämien und sinkende Rentabilität der Institute auch die Immobilienwirtschaft“, so Professor Lister. Allerdings werde dies auch die Zinsen in den kommenden Jahren niedrig halten. Unternehmen könnten gegensteuern, indem sie mit Sicherheiten die Risikoprämie, die nur auf den unbesicherten Kreditteil erhoben werde, verringerten, versuchten, die Ratingkriterien günstig zu beeinflussen und Angebote von mehreren Banken einholten.

### Ist Europas Staatsverschuldung noch tragfähig?

„In den vergangenen drei Jahren haben sich die EU-Staaten um die Konsolidierung ihrer Haushalte bemüht. Dennoch sind die Finanzierungsdefizite der öffentlichen Haushalte in vielen EU-Ländern von einem tragfähigen Niveau nach wie vor weit entfernt“, sagte Dr. Stefan Moog vom Institut für Volkswirtschaft und Finanzwissenschaft der Universität Freiburg. Die Haushaltsdefizite spiegelten sich auch in den deutlich gestiegenen Staatsschulden wider. Selbst bei einem optimistischen Szenario sei lediglich in Deutschland, Italien und Schweden bis 2020 mit einem nennenswerten Abbau der Staatsschulden zu rechnen. Bei einer Fortschreibung der wirtschaftlichen Ausgangslage des Jahres 2012 ergebe sich hingegen in na-

hezu allen Staaten eine weitere Zunahme der Staatsverschuldung. Die Berechnungen der Europäischen Kommission zeigten besonders für Griechenland (244 % des BIP), Portugal (151 %) und Spanien (143 %) ein hohes Schuldenrisiko. Die langfristige Tragfähigkeit der Staatsschulden werde zudem durch den demografischen Wandel belastet. Bis 2060 werde sich der Altersquotient in der EU mehr als verdoppeln. Im EU-Durchschnitt vereinnahmten die Ausgaben für Rente, Gesundheit und Pflege bereits heute etwa ein Fünftel der jährlichen Wirtschaftsleistung. Diese Ausgaben würden künftig weiter steigen. Selbst unter Berücksichtigung der jüngsten Reformen überstiegen die impliziten Verpflichtungen in den sozialen Sicherungssystemen die heutigen Staatsschulden um ein Vielfaches. In Deutschland betrage die Nachhaltigkeitlücke gegenwärtig 230 Prozent des BIP bzw. 5,7 Billionen Euro. Davon entfalle auf die explizite, d.h. sichtbare Verschuldung 83 Prozent des BIP. Doppelt so schwer wiege die implizite Verschuldung, die sich auf 147 Prozent des BIP belaufe. In ihr spiegelten sich die bereits erworbenen und bei Fortführung der derzeitigen Politik noch entstehenden ungedeckten Ansprüche heute und zukünftig lebender Generationen gegenüber dem Staat. „Um dieses langfristige Missverhältnis zwischen öffentlichen Ausgaben und Einnahmen zu beseitigen, müssten entweder alle Steuern und Abgaben um 11 Prozent erhöht oder die Staatsausgaben um 9,3 Prozent gesenkt werden“, so Moog.

### Factory Outlet Center – Top oder Flop

„Für Betreiber, Investoren und Mieter von Factory Outlet Center ist Deutschland aufgrund der hohen Kaufkraft und des Markenbewusstseins der Verbraucher der attraktivste Zielmarkt in Europa“, stellte Dr. Joachim Will, Geschäftsführer des Beratungsunternehmens Ecostra, fest. Der heimische Markt weise mit derzeit neun FOC und einer Outlet-Fläche von 130.000 Quadratmetern noch immer die geringste Standort- und Flächendichte aller westeuropäischen Länder auf. Europaweit habe sich die Zahl der Standorte mit aktuell 144 in den vergangenen zehn Jahren fast verdoppelt. In Großbritannien, Österreich, der Schweiz und Italien seien



Prof. Wolfgang Kleiber



Dr. Markus Klimsch



Thomas Brunner

dagegen die Märkte weitgehend gesättigt. Als Standortanforderungen nannte er eine gute verkehrliche Erreichbarkeit, eine Grundstücksgröße von mindestens 60.000 Quadratmetern, eine Mindestverkaufsfläche von 9.000 Quadratmetern und ein Einwohnerpotenzial von mindestens 1,5 Millionen innerhalb einer PKW-Distanz von einer Stunde. Das ökonomisch erfolgreichste FOC sei in Deutschland das „Ingolstadt Village“, europaweit stehe das beim Disneyland Paris gelegene französische „La Valée Village“ an der Spitze. Bei den Expansionszielen der internationalen Markenhersteller liege Deutschland mit 66 Prozent an erster Stelle. „Zu den wichtigsten Erfolgsfaktoren gehören Kenntnisse der spezifischen Anforderungen der Vertriebsform Outlet Center und ein professionelles Management“, so Will. Die Genehmigungsverfahren für FOC würden auch in Deutschland einfacher, da die Genehmigungsbehörden gelernt hätten, mit dieser Vertriebsform umzugehen und verschiedene Landesregierungen deren Ansiedlung unterstützten. Tendenziell nehme die Rücksichtnahme der Markenhersteller auf bestehende Vertriebsstrukturen in den Haupteinkaufslagen der Städte weiter ab.

### Fremdfinanzierte Sanierungsmaßnahmen in der WEG

„Steigende Energiepreise, gesetzliche Anforderungen und Umweltschutz lassen zunehmend auch Wohnungseigentümergemeinschaften über energetische Sanierungen nachdenken“, erläuterte Rechtsanwalt Dr. Markus Klimsch von der Freiburger Kanzlei SEK. Daneben werde im Hinblick auf den demografischen Wandel der Umbau in altersgerechte Wohnungen immer wichtiger. Die hierfür erforderlichen Investitionen seien jedoch erheblich und könnten von den Gemeinschaften nicht aus den bereits gebildeten Rücklagen finanziert werden, zumal diese in der Regel für andere Zwecke wie anfallende Reparaturarbeiten angespart worden seien. Für hohe Sonderumlagen werde sich eine

Mehrheit gerade bei Wohnungseigentümergemeinschaften mit einem hohen Anteil von nicht durch die Eigentümer selbst genutzten, sondern vermieteten Wohnungen selten finden. Damit biete sich auch für Wohnungseigentümergemeinschaften an, die Maßnahmen über eine Kreditaufnahme zu finanzieren. „Die Förderprogramme ‚Energieeffizient Sanieren‘ und ‚Altersgerecht umbauen‘ der Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) sind zwar auch für Wohnungseigentümergemeinschaften aufgelegt, die Gewährung von Darlehen durch Banken scheiterte bislang aber häufig an den fehlenden Sicherheiten“, so Klimsch. Mit den Landeswohnraumförderungsprogrammen 2012/2013 habe das Land Baden-Württemberg durch die Übernahme von Bürgschaften gegenüber der Landesbank den Zugang von Eigentümergemeinschaften zu diesen Finanzierungsangeboten deutlich erleichtert. Weitere Länder hätten inzwischen nachgezogen. Damit bestehe auch für Eigentümergemeinschaften die Möglichkeit, energetische Maßnahmen oder auch barrierefreie bzw. barrierearme Modernisierungsmaßnahmen zu günstigsten Konditionen fremdfinanziert durchzuführen.

### Auswirkungen der BauGB-Novelle auf die Wertermittlung

„Die zweite Novellierung des Städtebaurechts sollte eigentlich schon Mitte des Jahres in Kraft treten. Inzwischen ist wohl eher damit zu rechnen, dass es in dieser Legislaturperiode nicht mehr verabschiedet wird“, sagte Professor Wolfgang Kleiber, Immobilienbewerter bei der Berliner Valeuro Kleiber und Partner Grundstückssachverständigen-gesellschaft. Der Gesetzentwurf sehe eine Präzisierung der Steuermöglichkeiten für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten vor. Außerdem solle die Möglichkeit zur Darstellung zentraler Versorgungsbereiche im Flächennutzungsplan ausdrücklich benannt werden. Der Städtebau orientiere sich stärker an dem Leitbild der kompakten

Stadt und versuche künftig Flächenerweiterungen im Außenbereich zugunsten von Nachverdichtung und Revitalisierung innerstädtischer Brachen zu verringern. Bei der Ausweisung städtebaulicher Sanierungsgebiete trete der Klimaschutz als weiteres Kriterium hinzu. Zudem sollen Gemeinden Eigentümer auch dann verpflichtet werden, auf eigene Kosten verfallene Immobilie abzureißen, wenn für das Gebiet kein rechtsgültiger Bebauungsplan vorliege. Darüber hinaus werde den Kommunen die Ausübung des Vorkaufsrechts zugunsten Dritter (§ 27a BauGB) erleichtert. Die Umnutzung von wald- und landwirtschaftlichen Flächen müsse künftig begründet werden. Weiterhin seien die Anforderungen der Finanzbehörden an die Wertermittlung gestiegen. Künftig sollten Beamte dieser Behörden sowohl bei der Ermittlung der Bodenrichtwerte als auch bei der Ermittlung sonstiger für die Wertermittlung erforderlicher Daten in den Gutachterausschüssen mitwirken. Erweitert werde auch die Auskunftspflicht der Gutachterausschüsse gegenüber den Finanzbehörden. „Nicht kommen wird dagegen die bundesrechtliche Definition von Vollgeschossen und die bundesrechtliche Lockerung des Auskunftsrechts aus der Kaufpreissammlung“, bedauerte Professor Kleiber.

### Die Wertermittlung von Dienstbarkeiten bei Bahnunterführungen

„Bei Bauprojekten wie Stuttgart 21 kommt es immer wieder vor, dass bestimmte Grundstücke infolge eines Tunnelbaus unterfahren werden müssen. Für deren Eigentümer stellt dies eine Einschränkung ihrer Rechte dar, die es zu entschädigen gilt“, führte Dr. Martin Ingold, Head of Valuation der Freiburger DIA Consulting, aus. Dabei gebe es immer wieder Streitigkeiten, um die Höhe dieser Entschädigung, die zum einen die generelle Belastung des Grundstücks mit einer Grunddienstbarkeit in Abteilung II des Grundbuchs, aber auch konkrete Einschränkungen bei der baulichen







Abendveranstaltung

Nutzung oder Beeinträchtigungen durch Lärm oder Erschütterungen einbeziehen müsse. Die Höhe der Wertminderung ergebe sich aus der Differenz des Wertes, den der gewöhnliche Grundstücksmarkt dem lastenfreien Grundstück beimessen und dem Wert, der sich nach Eintragung der Dienstbarkeit ergebe. Eine Umfrage des Gutachterausschusses der Stadt Frankfurt am Main unter 13 deutschen Großstädten mit Bahnunterführungen habe gezeigt, dass die Größe und die Lage der durch die Dienstbarkeit in Anspruch genommenen Grundstücksteilfläche und die Tiefenlage der Tunnelröhre unter der Geländeoberkante die entscheidenden Faktoren bei der Ermittlung der Wertminderung darstellten. Verfahrenstechnisch biete sich die Heranziehung des beim Münchner U-Bahnbaus entwickelten Verfahrens an, da es mit unterschiedlichen Differenzierungen sowohl die Belange der Grundstückseigentümer als auch die diesbezügliche Rechtsprechung berücksichtige. Allerdings müssten die Grundsätze und Methoden an die spezifischen geografischen Gegebenheiten und Wertverhältnisse der jeweiligen Stadt angepasst werden, um zu marktkonformen Ergebnissen zu gelangen.

#### Video-Marketing-Mix als Erfolgsfaktor

„Video-Marketing hat im Wettbewerb um die Aufmerksamkeit an Bedeutung gewonnen“, sagte **Jan Kricheldorf**, Geschäftsführer der Berliner Agentur Wordliner. Da sich die Vermarktung von Immobilien in großen Teilen auf das Internet verlagert habe, sei es heute mit einer guten Offline-Präsenz nicht mehr getan. „Der Offline-Online-Transfer stellt allerdings auch viele Immobilienprofis vor Herausforderungen“, so Kricheldorfs Erfahrungen. Im Internet wirkten viele vermeintliche Alleinstellungsmerkmale durch die schnelle Vergleichbarkeit austauschbar, während die Persönlichkeit des Immobiliendienstleisters zu kurz komme. Videomarketing

helfe dieses Defizit zu beseitigen. Kaum ein anderes Medium sei so gut geeignet, innerhalb kürzester Zeit Sympathie, Wohlwollen und Glaubwürdigkeit zu erzeugen. Um zu bewegen, benötigten die Videos ein Konzept. Inhalt, Verpackung und Machart müssten im Zusammenspiel korrespondieren. „Videos entfalten ihre Wirkung am besten dort, wo der Markt stattfindet, in Immobilienportalen, sozialen Netzwerken und Suchmaschinen“, so Kricheldorf. Aufmerksamkeit, Inhalt und die richtige Verbreitung seien daher die drei wesentlichen Pfeiler, auf denen Videomarketing aufbauen müsse.

#### Hört mal, wer da schreibt...

„Social Media ist derzeit das ‚Big Thing‘ im Internet“, stellte Thomas Brunner, Leiter der Kunden-Akademie von Immonet, fest. Knapp 24 Millionen Bundesbürger nutzten beispielsweise Facebook. Viele Unternehmen präsentierten sich ebenfalls auf dem größten Social-Media-Netzwerk und wetteiferten um die Gunst der Nutzer. Dabei tummle sich hier nicht nur die junge Generation. Der Mediannutzer auf Facebook sei 38 Jahre alt, im Geschäftsnetzwerk Xing betrage das Durchschnittsalter sogar 43,8 Jahre. „Für Immobilienunternehmen stellen die sozialen Netzwerke eine wichtige Plattform für Beziehungsmanagement dar“, so Brunner. So bestätigten 80,7 Prozent der Facebook-Nutzer, dass sich positive Berichte auf die Sympathie gegenüber der Marke und den Produkten auswirke. Für die Unternehmen gelte es, sich auf das veränderte Kommunikationsverhalten in den sozialen Netzwerken einzustellen. Die User kommunizierten „Bottom-up“ und verlangten nach bi-direktionaler Kommunikation. Bewertungen stellten eine neue, wichtige „Währung“ bei der Objektakquise dar. Diese gelte es sowohl im persönlichen Umgang als auch als Online-Bewertungen einzusetzen.

#### Ansprechpartner für die Presse:

**Peter Graf**  
Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)  
an der Universität Freiburg  
Eisenbahnstraße 56  
79098 Freiburg  
Tel.: 0761 – 20755-12  
graf@dia.de

#### Über die Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

Seit 1995 engagiert sich die DIA, eines der größten überregionalen Weiterbildungsinstitute für die Immobilien- und Finanzwirtschaft, mit steigendem Erfolg in der beruflichen Weiterbildung. Mehr als 1500 Teilnehmer pro Jahr absolvieren die unterschiedlichen Studiengänge. Seit 1997 besteht ein Kooperationsvertrag mit der Universität Freiburg. Träger der gemeinnützigen Gesellschaft sind die Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie (VWA) für den Regierungsbezirk Freiburg und der Immobilienverband Deutschland (IVD). Die DIA bietet ein vielfältiges Weiterbildungsangebot in den Bereichen Immobilienwirtschaft und Sachverständigenwesen - speziell für Berufstätige. Seit 2009 bietet die DIA in Kooperation mit der Steinbeis Hochschule Berlin auch Bachelor- und Masterstudiengänge im Bereich Real Estate an.

#### Autorin:

##### Gabriele Bobka

Gabriele Bobka arbeitet als Freie Wirtschaftsjournalistin und Immobilien-Mediatorin. Sie ist Chefredakteurin der Fachzeitschrift „Der Immobilienbewerber“, Herausgeberin und Autorin wissenschaftlicher Bücher und Zeitschriften und Lehrkraft der Steinbeis Hochschule Berlin.

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

# VWA bietet gemeinsam mit der Steinbeis Hochschule nun ein umfassendes Studienprogramm

Die Veränderung der Hochschullandschaft in der Folge des Bologna-Prozesses hat vielschichtige Auswirkungen auf andere Bildungsanbieter. Denn alle im Bildungsmarkt erbrachten Leistungen können mit Hilfe des transparenteren Leistungspunkte- Systems (ECTS) miteinander verglichen werden. Dadurch wird die Durchlässigkeit verbessert, so dass existierende Bildungsprogramme als integrale Elemente von Bachelor-Studiengängen unter Beachtung exklusiver Qualitätsstandards Anerkennung finden können.

Der Wettbewerb um Studierende hat sich vor diesem Hintergrund dramatisch verschärft. Alle Bildungsanbieter passen seit geraumer Zeit ihre Unterrichtsprogramme den veränderten Marktbedingungen, vor allem aber den neuen Bedürfnissen der Studierenden an. Den Studierenden bietet sich so eine Fülle von einerseits innovativen, andererseits kaum mehr überblickbaren Programmen an. Eine zentrale Frage aller Interessierten ist, welcher Anbieter die besten Leistungen und damit den qualitativ besten Abschluss bietet. Eines sollte allen klar sein: Eine vernünftige und Nutzen stiftende Ausbildung kann nicht umsonst sein und kostet Geld. Und je erfahrener und anspruchsvoller die Institution ist und je professioneller deren Dozierende sind, desto hochwertiger wird auch deren Ausbildung sein.

Die VWA Freiburg hat sich sehr früh mit diesen Entwicklungen auseinander gesetzt. Als Bildungseinrichtung mit besonderer Nähe zur Universität Freiburg haben die kaufmännische und die von Professoren der Universität Freiburg gestellte wissenschaftliche Leitung der VWA stets allergrößten Wert auf die Erstklassigkeit ihrer Bildungsveranstaltungen gelegt. Um selbst Bachelor- und Masterprogramme mit der Durchlässigkeit bis hin zur Promotion anbieten zu können, hat die VWA eine zweigleisige Strategie gewählt.

In Kooperation mit anderen VWAen wird derzeit die **VWA Hochschule für berufsbegeleitendes Studieren** gegründet (siehe hier zu auch Beitrag auf Seite 14) dieses Hefts.

#### Autoren:

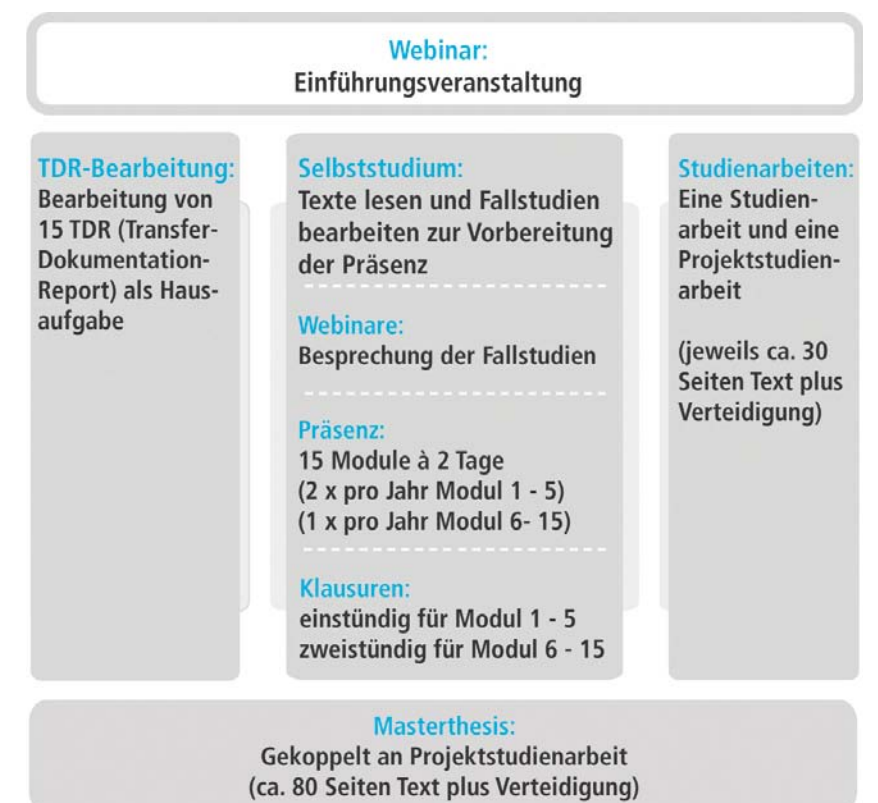
**Prof. Dr. Michael Lister**  
**Prof. Dr. Marco Wölfe**

Akademische Leiter des CRES und des WVZ

Parallel dazu kooperiert die VWA Freiburg mit der Steinbeis-Hochschule Berlin SHB. Das gemeinsame Institut Governance and Economics bietet bereits seit 2004 einen akkreditierten Bachelorstudiengang mit dem Abschluss Bachelor of Arts in Business Administration sowohl für Absolventen als auch für aktuell Studierende der VWA an. In diesem Studiengang wird das Steinbeis-Konzept des Praxistransferstudiums besonders betont. Der Arbeitgeber der Studierenden wird in das Studium integriert, indem u. a. Transferaufgaben, Projektstudienarbeiten und Bachelorthesis vor dem Hintergrund spezieller, den Betrieb betreffende Fragestellungen bearbeitet werden müssen, so dass dem eigenen Unternehmen ein zusätzlicher Mehrwert generiert wird.

Aufgrund der großen Nachfrage von Absolventen des Bachelor-Studienganges wird die VWA in Kürze außerdem einen **eigenen Masterstudiengang** anbieten. Dazu wurde das Wirtschafts- und verwaltungswissenschaftliche Zentrum WVZ der SHB gegründet, das ein Studium mit dem Abschluss Master of Science in Advanced Management konzipiert hat. Dieser Studiengang wurde vom Hochschulrat der SHB bereits genehmigt, muss jedoch noch vom Berliner

Senat zugelassen werden. Das Masterstudium folgt den Prinzipien des Steinbeis-Transferstudiums. Es baut konsequent auf dem VWA-Bachelorstudium auf, ist aber zugleich inhaltlich perfekt zugeschnitten auf alle Mitarbeiter von national und international tätigen KMU mit erstem Hochschulabschluss. Studierenden mit 210 CP aus dem ersten Hochschulabschluss werden in 10, solchen mit 180 CP in 15 Modulen vertiefende Kenntnisse in den für KMU wesentlichen wirtschaftswissenschaftlichen Disziplinen vermittelt. In den ersten fünf Modulen werden dabei die wissenschaftlichen Grundlagen für den Master of Science-Abschluss gelegt, denen in den nächsten fünf Kernfächern zentrales Wissen aus VWL und BWL-Bereichen folgt. Danach müssen aus sieben Wahlmodulen fünf gewählt werden, wobei zu den sieben Modulen z. B. ein Planspiel oder die optionale Teilnahme an einer im Ausland durchgeführten Summerschool zählen. In das Studium werden E-Learning Elemente integriert, so dass die Studierenden z. B. von Daheim oder vom Arbeitsplatz aus an webinaren (Präsentationskonferenzen via internet) teilnehmen. Der Aufbau dieses Masterstudiums wird in der nachfolgenden Abbildung skizziert.





# Mietrechtsreform 2013



Zum 01.05.2013 ist (nach langen Verhandlungen) die Mietrechtsreform 2013 in Kraft getreten und führt 12 Jahre nach der letzten Mietrechtsreform zu einigen Änderungen in wichtigen Teilbereichen des Mietrechts. Der nachfolgende Beitrag stellt die wesentlichen Änderungen zusammenfassend dar:

## 1. Erleichterung der Durchführung energetischer Modernisierungsmaßnahmen:

Bereits bislang musste der Mieter Maßnahmen dulden, die „zur Erhaltung der Mietsache erforderlich sind“ (§ 554 Abs. 1 BGB a.F.), aber u. a. auch solche „zur Einsparung von Energie oder Wasser“ (§ 554 Abs. 2 BGB a.F.).

Neu ist jedoch, dass die vom Mieter zu duldenen Modernisierungsmaßnahmen in § 555 b BGB n.F. unter Bezugnahme auf Begriffe aus der Energieeinsparverordnung neu definiert werden. Insbesondere ist eine Endenergieeinsparung nicht (mehr) erforderlich, eine Einsparung von Primärenergie reicht aus. Als Beispiel dient eine Photovoltaikanlage auf dem Dach des Hauses, deren Strom nicht den Mietern zugutekommt, sondern vom Vermieter eingespeist wird. Solche Maßnahmen berechtigen zwar nicht zur Mieterhöhung nach § 559 BGB n.F. und führen auch nicht zum Ausschluss des Minderungsrechts des Mieters, begründen aber eine Duldungspflicht.

Damit sollen die politisch erwünschten Ziele und ökologisch sinnvollen Maßnahmen zur Einsparung nicht erneuerbarer Primärenergie oder zum nachhaltigen Klimaschutz nicht am Widerstand des Mieters scheitern.

Bei solchen energetischen Modernisierungsmaßnahmen, die hingegen zur Einsparung von Endenergie führen, ist das Recht des Mieters zur Mietminderung für die Dauer von 3 Monaten ausgeschlossen (§ 536 Abs. 1 a BGB n.F.). Finden jedoch gleichzeitig andere Modernisierungsmaßnahmen (z. B. zur Verbesserung des Wohnwertes) statt, bleibt insoweit eine Mietminderung von Anfang an zulässig, d.h. der Mieter muss im Falle einer Mietminderung in der Höhe der Minderungsbeträge zwischen den einzelnen Maßnahmen und deren Beeinträchtigungen differenzieren.

Modernisierungsmaßnahmen i. S. d. § 555 b BGB n.F. sind nach wie vor 3 Monate vor Beginn schriftlich anzukündigen, wobei dies hinsichtlich Art und Umfang der Maßnahmen nur noch „in wesentlichen Zügen“ erfolgen muss. Neben der zu erwartenden Mieterhöhung sind auch die voraussichtlichen künftigen Betriebskosten mitzuteilen, damit der Mieter auch daran entscheiden kann, ob er von seinem Sonderkündigungsrecht (§ 555 e BGB n.F.) Gebrauch macht oder nicht.

Neu ist eine 1-monatige Ausschlussfrist, nach deren Ablauf der Mieter mit Einwendungen gegen die angekündigten Maßnahmen aus sog. Härtegründen ausgeschlossen ist (§ 555 d Abs. 2, 3 BGB n.F.), wenn und soweit die Modernisierungsankündigung nach § 555 c BGB n.F. ansonsten ordnungsgemäß und vollständig erfolgte. Nach Ablauf dieser Monatsfrist sind Einwendungen des Mieters gegen seine Duldungspflicht nur noch zu berücksichtigen, sofern er unverschuldet an der rechtzeitigen Geltendmachung der Gründe verhindert war und dies dem Vermieter unter gleichzeitiger Angabe der Härtegründe schriftlich mitgeteilt wird (§ 555 d Abs. 4 BGB n.F.).

Bei der nach Abschluss der Modernisierungsmaßnahme(n) in Betracht kommenden Mieterhöhung genügt künftig eine Schätzung der in Abzug zu bringenden Instandhaltungskosten (§ 559 Abs. 2 BGB n.F.), eine exakte Berechnung ist nicht mehr erforderlich. Neu ist auch der Wegfall der Möglichkeit zur Mieterhöhung, wenn diese für den Mieter eine nicht zu rechtfertigende Härte darstellt (§ 559 Abs. 4 BGB n.F.) und diese Gründe zuvor rechtzeitig mitgeteilt wurden (§ 555 d Abs. 3, 4 BGB n.F.).

Fazit: Der Mieter kann künftig bei Erhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen des Vermieters deutlich weniger verhindern, er kann bei energetischen Modernisierungsmaßnahmen (für die Dauer von 3 Monaten) nicht mehr die Miete mindern, dafür jedoch unter bestimmten Voraussetzungen der daraus resultierenden Mieterhöhung widersprechen.

## 2. Wärmecontracting:

Das Wärmecontracting wird nunmehr erstmals in § 556 c BGB n.F. geregelt und behandelt die Umstellung der bisherigen Versorgung mit Wärme oder Warmwasser auf eine gewerbliche Wärmelieferung, allerdings (erstmalig) mit einer 3-monatigen Ankündigungsfrist und einer Kostenbegrenzung (bis zur Höhe der bisherigen Kosten).

## 3. „Energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ als Wohnwertmerkmal:

Bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete wurden bisher lediglich 5 Merkmale (Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage) als Wohnwertmerkmale herangezogen. Künftig wird auch die „energetische Ausstattung und Beschaffenheit“ als weiteres Vergleichsmerkmal heranzuziehen sein (§ 558 Abs. 2

S. 1 BGB n.F.). Dies dürfte zu erheblichen Erschwernissen beim Vermieter führen, ein Mieterhöhungsverlangen mit auch insoweit vergleichbaren Wohnungen zu begründen und dürfte umgekehrt dazu führen, dass Mieter entsprechende Erhöhungsverlangen mit der Begründung zurückweisen werden, dass die vom Vermieter zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens angegebenen Vergleichswohnungen hinsichtlich „der energetischen Ausstattung und Beschaffenheit“ mit der eigenen Wohnung nicht vergleichbar seien.

## 4. Kautionszahlung und Kündigungsrecht:

Zunächst hat der Gesetzgeber in § 551 Abs. 2 BGB n.F. eine rein klarstellende Fälligkeitsregelung hinsichtlich der Kautionszahlung eingeführt, wonach bei einer in Raten zu bezahlenden Kautionszahlung die zweite und dritte Rate mit den Mieten für den zweiten und dritten Zeitabschnitt fällig wird. Wichtiger dürfte jedoch der in § 569 Abs. 2 a BGB n.F. eingeführte neue „wichtige Grund zur außerordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses“ sein, wonach bei einer rückständigen Kautionszahlung – ohne vorherige Abmahnung – der Vermieter die außerordentliche Kündigung aussprechen kann, wenn der Mieter mit der Kautionszahlung in Höhe mindestens einer 2-fachen Monatsmiete im Rückstand ist. Allerdings kann der säumige Mieter – wie auch bei der rückständigen Miete – die Wirksamkeit dieser Kündigung durch nachträgliche Zahlung (bis 2 Monate nach Zustellung der Räumungsklage) beseitigen.

## 5. Kündigungsbeschränkung bei Wohnungsumwandlung:

Bezogen auf die bisherige Kündigungsbeschränkung lediglich auf die Umwandlung in Wohnungseigentum, so erfasst die neue Kündigungsbeschränkung auch die Veräußerung an eine Personengesellschaft, um künftig das sog. „Münchener Modell“ zu verhindern: Danach konnte der Mieterschutz dadurch umgangen werden, dass eine BGB-Gesellschaft ein Mehrfamilienhaus erworben und nach Eintragung im Grundbuch eine Wohnung mit der Begründung gekündigt hat, dass diese von einem der Gesellschafter, dem die Wohnung im Gesellschaftervertrag zugewiesen worden war, benötigt werde. Die Umwandlung in Eigentumswohnungen fand dann erst nach der Kündigung statt, was nach höchstrichterlicher Rechtsprechung (bisher) keine Umgehung von § 577 a BGB a.F. darstellte. Dieses Modell dürfte mit § 577 a BGB n.F.

„gestorben“ sein, sofern es sich bei den Gesellschaftern nicht um Familienangehörige o.ä. handelt (§ 577 a Abs. 1 a Nr. 2 S. 2 BGB n.F.).

## 6. Prozess- und vollstreckungsrechtliche Neuregelungen:

In der Änderung einiger Bestimmungen der Zivilprozessordnung (ZPO) liegt der 2. Schwerpunkt der Mietrechtsreform 2013. Insbesondere soll die Position des Vermieters bei Zahlungs- und Räumungsklagen sowie in der Räumungsvollstreckung deutlich verbessert werden:

a. Bei Zahlungsklagen wegen ausstehender Mieten kann der Vermieter künftig beantragen, dass der Mieter für die nach Rechtshängigkeit (Eingang der Klage bei Gericht) fällig werdenden Geldforderungen (Mieten) innerhalb einer vom Gericht zu bestimmenden Frist eine Sicherheit leistet, z.B. durch Hinterlegung oder Bürgschaft, wobei Streitigkeiten über Mieterhöhungen ausdrücklich ausgeschlossen sind (§ 283a ZPO n.F.).

Hierdurch soll insbesondere bei sog. „Mietnomaden“ verhindert werden, dass dem Vermieter ein noch größerer finanzieller Schaden entsteht. Erbringt nämlich der säumige Mieter die vom Gericht festgesetzte Sicherheit dann nicht, kann der Vermieter die Räumung vorzeitig durch Antrag auf Erlass einer einstweiligen Verfügung betreiben (§ 940a Abs. 3 ZPO n.F.).

b. Räumungsklagen sollen künftig „vorrangig und beschleunigt“ durchgeführt werden (§ 272 Abs. 4 ZPO n.F.). Außerdem schließt der Gesetzgeber eine Lücke im Vollstreckungsrecht, indem er die Zwangsäumung auch solcher Personen zulässt, die im Vollstreckungstitel gegen den Mieter nicht namentlich bezeichnet sind und von deren Existenz der Vermieter nichts wusste (§ 940 a Abs. 2 BGB n.F.). Hiermit soll verhindert werden, dass der zur Räumung verurteilte Mieter andere, dem Vermieter unbekannt Personen in die Wohnung aufnimmt, gegen die eine Zwangsvollstreckung (mangels Bezeichnung im Räumungstitel) bisher nicht möglich war. Für diese Fälle kann künftig ebenfalls eine einstweilige Verfügung beantragt werden, allerdings sind die betreffenden Personen vor Erlass der Räumungsverfügung anzuhören.

c. Die bisher unter dem Stichwort „Berliner Räumung“ bekannte Beschränkung eines Vollstreckungsauftrages auf ledig-

lich die Herausgabe der Wohnung und damit die Besitzverschaffung zugunsten des Vermieters unter Verzicht auf die Räumung der Wohnung durch den Gerichtsvollzieher, hat nunmehr Niederschlag im Gesetz gefunden: Nach § 885a ZPO n.F. kann der Vollstreckungsauftrag von vorne herein auf lediglich die Verschaffung des Besitzes beschränkt werden, der Vermieter kann die Räumung danach selbst durchführen. Der Gerichtsvollzieher hat lediglich die vorgefundenen Sachen zu dokumentieren, z.B. durch die Anfertigung (digitaler) Lichtbilder.

Der Vermieter kann dann die vom Mieter hinterlassenen Sachen wegschaffen, verwahren und nach einem Monat verwerten bzw. bei Nicht-Verwertbarkeit auch vernichten (§ 885a Abs. 4 BGB n.F.). Dies ermöglicht dem Vermieter, die Wohnung schneller neu zu vermieten und den wirtschaftlichen Schaden dadurch gering zu halten, dass er die – in der Regel erheblichen – Räumungskosten durch den vom Gerichtsvollzieher beauftragten Spediteur erspart.

## Zusammenfassung:

Spürbar ist der Wille des Gesetzgebers, mit der Mietrechtsreform 2013 den veränderten und berechtigten Interessen des Vermieters einerseits und energieeinsparenden Belangen andererseits Rechnung zu tragen bei gleichzeitiger Berücksichtigung der (wirtschaftlichen) Situation des Mieters. Das Mietrecht ist dadurch – wie bei fast jeder Reform – nicht einfacher, sondern unübersichtlicher und differenzierter geworden, was in der Praxis zu vermehrten Auseinandersetzungen zwischen den Mietvertragsparteien und einer entsprechenden „Anwendungsrechtsprechung“ hinsichtlich der Neuregelungen führen wird.

### Autor:

#### Dr. Markus Klimsch

wurde 1962 in Freiburg geboren. Er studierte Rechtswissenschaften an den Universitäten in Heidelberg und Freiburg und arbeitet seit 1992 in einer zivilrechtlich ausgerichteten Kanzlei in Freiburg. Er ist Fachanwalt für Arbeitsrecht sowie für Miet- und Wohnungseigentumsrecht, ein weiterer Schwerpunkt seiner Tätigkeit ist das Gesellschaftsrecht. Darüber hinaus ist er seit 1992 als Dozent an der Verwaltungs- und Wirtschafts-Akademie Freiburg sowie der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) tätig.



# E-Government im Bürgeramt

## Das Gesetz zur Fortentwicklung des Meldewesens (MeldFortG)



**1. Stand des Gesetzgebungsverfahrens**  
Der Deutsche Bundestag hat am 28.06.2012 in zweiter und dritter Beratung den Gesetzentwurf der Bundesregierung "zur Fortentwicklung des Meldewesens" (17/7746) in geänderter Fassung verabschiedet. Mittlerweile hat der Gesetzentwurf den Bundesrat passiert. Der Änderungsvorschlag des Vermittlungsausschusses wurde angenommen, so dass in Kürze mit der Verabschiedung des Gesetzes gerechnet werden kann. Im Vermittlungsverfahren wurden folgende Regelungen getroffen:

Bei der einfachen Melderegisterauskunft (§ 44 Absatz 1) muss künftig der gewerbliche Zweck, zu dem eine Auskunft verlangt wird, angegeben werden. In § 44 Absatz 3 wird geregelt, dass eine Melderegisterauskunft für Werbung oder Adresshandel nur erteilt werden darf, wenn entweder eine generelle Einwilligung bei der Meldebehörde oder eine Einwilligung für den Einzelfall bei der Auskunft verlangenden Stelle vorliegt. Die Meldebehörden werden zu Stich-

probenprüfungen verpflichtet. Wenn es konkrete Anhaltspunkte gibt, dass eine Einwilligung nicht vorgelegen hat, ist dem von Amts wegen nachzugehen. Bis zum Ende der Klärung wird keine Auskunft erfolgen. Die generelle Einwilligung gegenüber der Meldebehörde und ihr Widerruf sind gebührenfrei.

In § 47 wird die Zweckbindung auf Melderegisterauskünfte für gewerbliche Zwecke ausgeweitet. Zusätzlich wurde die Verpflichtung zur Löschung der Daten nach ihrer zweckgebundenen Verwendung aufgenommen. Daten, die zum Zweck der geschäftsmäßigen Anschriftenermittlung für einen Dritten übermittelt werden, dürfen nicht wiederverwendet werden. Mit den Formulierungsvorschlägen zu § 47 werden das Adresspooling und der Aufbau von Schattenregistern mit Meldedaten und damit die mehrfache Verwendung von Daten für weitere, nicht absehbare Zwecke unterbunden. Schutzwürdige Belange der Bürger von herausragendem Gewicht, zum Beispiel die nach einer Datenübermittlung erfolgte Eintragung einer Auskunftssperre wegen Gefahr für Leib und Leben des Betroffenen,

werden jetzt berücksichtigt. Mit dem Inkrafttreten des Gesetzes wird erst Anfang 2015 zu rechnen sein, da den Herstellern von Einwohnermeldeverfahren ausreichend Zeit eingeräumt werden muss, die neuen Vorschriften in die Programmlogik einzubauen und zu testen.

### 2. Warum ein neues Melderecht

Melderecht ist nach der Föderalismusreform I in die ausschließliche Gesetzgebungskompetenz des Bundes überführt worden. Mit dem neuen Meldegesetz füllt der Bund diese Gesetzgebungskompetenz aus und führt das bisher geltende Melderechtsrahmengesetz (MRRG) mit allen Landesmeldegesetzen in einem Bundesmeldegesetz zusammen. Änderungen des MRRG wurden in der Vergangenheit erst verbindlich, nachdem diese in die Landesgesetze übernommen worden sind. Dies hat sich wegen der damit verbundenen Zeitverzögerungen als Schwachstelle erwiesen. Besonders die Erschließung der durch die Nutzung von E-Government möglichen Potenziale im Meldewesen, hat sich wegen des Fehlens notwendiger, bundesweit gültiger (technischer) Standards, immer wieder verzögert.

Mit der durch das Gesetz angestrebten Rechtseinheit im Meldewesen werden erstmals bundesweit und unmittelbar geltende Vorschriften für die Bürgerinnen und Bürger sowie für die mit dem Vollzug des Melderechts befassten Behörden geschaffen. Das Meldewesen soll zum „informationellen Rückgrat“ aller Verwaltungsbereiche und deshalb zum Vorreiter für eine effiziente Anwendung moderner IuK – Technologien werden.

### 3. Gesetzliche Schwerpunkte

Das Gesetz stärkt das Recht von Bürgerinnen und Bürger auf informationelle Selbstbestimmung insbesondere bei Melderegisterauskünften. Einfache Melderegisterauskünfte zum Zwecke der Werbung und des Adresshandels sind nur noch mit dem Willen des betroffenen Bürgers möglich. Dieser kann entscheiden, ob seine Adressdaten für Auskunftsbegehren zum Zwecke der Werbung und des Adresshandels zur Verfügung gestellt werden sollen. Weiter wird der Datenschutz gestärkt, indem das Auskunftsrecht des Bürgers über seine im Melderegister gespeicherten Daten auch elektronisch wahrgenommen werden kann. Zudem müssen ihm auf Verlangen Informationen zu regelmäßigen Datenübermittlungen und Informationen über jede Melderegisterauskunft, die auf elektronischen Weg erteilt worden ist, zugänglich gemacht werden.

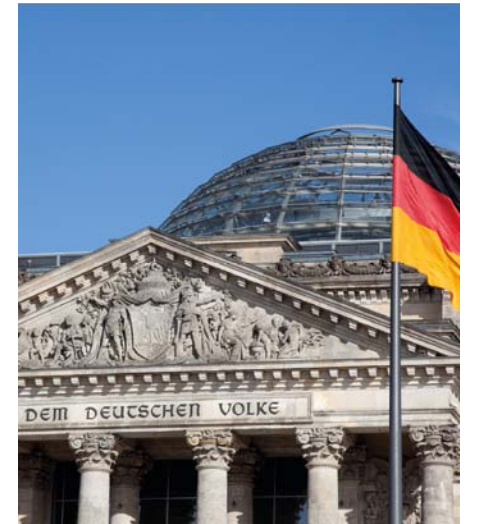
Um Scheinanmeldungen effektiver verhindern zu können wird zukünftig die Mitwirkung des Vermieters einer Wohnung wieder eingeführt. Allerdings kann die Mitwirkung auch in elektronischer Form abgewickelt werden. Zur Verbesserung der Informationsmöglichkeiten der öffentlichen Verwaltung, werden länderübergreifende Online-Zugriffe auf die Melderegister zugelassen.

Jeder Meldedatenbestand in Deutschland soll für öffentliche Stellen über Internet oder die Verbindungsnetze des Bundes und der Länder abfragbar sein. Die Länder können örtliche Meldedatenbestände über Portale verbinden, um Abfragen einfacher gestalten zu können. Diese Maßnahme wird die Meldebehör-

den entlasten, da insbesondere die erweiterten Behördenauskünfte nicht mehr örtlich bearbeitet werden müssen, sondern über das Internet durch Portalzugriffe. Dies ist ein Ausgleich für die Mehrbelastungen, die durch das neue Antrags- und Aushändigungsverfahren zum neuen Personalausweis entstanden sind. Insbesondere für die Nutzung des elektronischen Identitätskennzeichens (eID) aus dem neuen Personalausweis setzt das Gesetz neue Akzente. Es ermöglicht zukünftig E-Government-Services im Bürgeramt. Alle Prozesse im Meldewesen von der Selbstauskunft, der An- und Ummeldung, der Erteilung einer Meldebescheinigung, dem vorausgefüllten Meldeschein bis zu Melderegisterauskünften können alle Prozesse elektronisch angeboten und abgewickelt werden. Soweit die Identität des Antragstellers notwendig ist, kann dazu die eID in den Prozess integriert und genutzt werden. Die Beschäftigten in den Bürgerämtern sind deshalb zur eigenen Arbeitsentlastung gut beraten, den Bürgerinnen und Bürger die Nutzung der eID zu erläutern, so dass zukünftig weniger eIDs ausgeschaltet werden. Sobald die Gemeinden nämlich derartige elektronische Dienste anbieten, muss eine vorher ausgeschaltete eID wieder kostenpflichtig aktiviert werden. Aber das ist nicht die einzige zukunftsweisende gesetzliche Regelung. In Kürze wird das E-Government-Gesetz im Bundestag abschließend beraten werden.

### 4. Das E-Governmentgesetz

Ziel des Gesetzes ist es, durch den Abbau bundesrechtlicher Hindernisse die elektronische Kommunikation vor allem der Bürgerinnen und Bürger aber auch der Unternehmen mit der Verwaltung zu erleichtern. Der wichtigste Bestandteil des Gesetzes ist die Zulassung neuer technischer Verfahren zur Ersetzung der Schriftform neben der qualifizierten elektronischen Signatur (QES) im Verwaltungsverfahrensgesetz (§ 3a VwVfG), im Sozialgesetzbuch und in der Abgabenordnung. Das erste Verfahren umfasst elektronische Web-Anwendungen der Verwaltung durch Bereitstellung elektronischer Formulare in Verbindung mit einer sicheren elektronischen Identifi-



zierung. Hierbei wird von der Behörde eine Anwendung bereitgestellt, die durch Einbindung der elektronischen Identifikationsfunktion (eID) des neuen Personalausweises (nPA) bzw. des elektronischen Aufenthaltstitels (eAT) die Schriftformfunktionen erfüllen kann. Das zweite dieser Verfahren ist De-Mail mit der Versandoption „absenderbestätigt“, welche eine „sichere Anmeldung“ nach dem De-Mail-Gesetz voraussetzt. Damit werden kommunale Gebietskörperschaften in die Lage versetzt, sichere und rechtsverbindliche elektronische Prozesse in viel größerem Umfang als bisher erfolversprechend in den Bürgerämtern einsetzen zu können, um für die notwendige Entlastung der Beschäftigten sorgen zu können, aber auch serviceorientierte Dienstleistungen weiterentwickeln zu können.

Die Verwaltungs- und Wirtschaftsakademie Freiburg hat diese gesetzlichen Entwicklungen aufgegriffen und bietet dazu in der Zeit vom 17. – 20. Juni und von 7.- 9. Oktober 2013 eine Seminarreihe an, in der die dargestellten Themen behandelt und viele hilfreiche Tipps für die Umsetzung von einem kommunalen Praktiker gegeben werden.

**Autor:**

**Peter Klinger**

Diplom Verwaltungswirt Lehrbeauftragter  
Fernuniversität Hagen

<sup>1</sup> Quelle: [www.dipbt.bundestag.de](http://www.dipbt.bundestag.de)



# Umgang mit schwierigen Azubis



## Wer oder was ist schwierig?

„Mein Gott, mit dem gibt es ständig nur Probleme“, so das genervte Lamento des Ausbilders über jenen Azubi, der einfach nicht in die Spur zu bringen ist. Doch was hier durch den Ausbilder in der Schublade „schwieriger Azubi“ verortet wird, ist bereits ein Teil des Problems, nämlich eine unzureichende Problembeschreibung. Problembeschreibungen, die lediglich Schuldzuschreibungen ohne Betrachtung von Interaktionsmustern und Verhaltensmotiven sind, können nur ins Leere laufen und werden die Sicht auf neue Lösungswege vernebeln. Ist ein Azubi schwierig, wenn er kritische Anmerkungen macht, seine Rechte einfordert? Ist er schwierig, wenn der Azubi nicht den Umgangs- und Höflichkeitsnormen entspricht, die für den Ausbilder maßgeblich sind? Ist ein Azubi schwierig, wenn er schnell überfordert ist oder Motivationsprobleme hat?

## Ausbildung ist schwierig

Es liegt in der Natur der Sache, dass Auszubildende lern- und entwicklungsbedürftig sind. Deshalb ist Ausbildung auch keine leichte Aufgabe, die nebenbei zu erledigen und an jeden Mitarbeiter ohne fachliche und persönliche Qualifikation zu delegieren ist. Die Aufgaben und notwendigen Kompetenzen des betrieblichen Ausbildungspersonals setzen genau hier an. Das Berufsbildungsgesetz spricht in § 6 Abs. 1 sogar von einer am Ausbildungsziel orientierten Erziehungspflicht und subsummiert darunter auch eine charakterliche Förderung durch die Ausbilder.

## Eine neue Problemsicht entwickeln

Eine Problembeschreibung muss stets die Interaktionen, also die wechselseitig aufeinander bezogenen Kommunikations- und Handlungsmuster, zwischen Ausbildungspersonal und Azubis erkennen,

analysieren und in die Problemlösung miteinbeziehen. Eine einseitige Schuldzuschreibung mit Vorwürfen und Sanktionen verschafft dem genervten Ausbilder mitunter kurzzeitig Luft, wird aber mittel- und langfristig die Problemlage eher verschärfen.

## Die Vorgeschichte von „Schwierig“

Leistungs- oder Verhaltensprobleme entstehen meist nicht von heute auf morgen. Rechtzeitig bemerkt, sind sie in aller Regel auch gut in den Griff zu bekommen. Ausbilder können durch frühzeitige Intervention notwendige Veränderungsmaßnahmen initiieren. Dies setzt allerdings die Möglichkeit, Bereitschaft und Fähigkeit zu kontinuierlicher Wahrnehmung und Kommunikation zwischen Ausbildern und Auszubildenden voraus. Oft sind die zeitlichen und räumlichen Möglichkeiten für gezielte Leistungs- und Verhaltensbeobachtungen nicht gegeben, weil das



Ausbildungspersonal zu sehr in die ausbildungsfremden Fachtätigkeiten eingebunden ist. Die Befürchtung unangenehmer Auseinandersetzungen mit den Auszubildenden kann die Bereitschaft zu einem frühzeitigen Feedback oder Kritikgespräch senken. Dabei kann die Fähigkeit, kritische Rückmeldungen zu geben, erwiesenermaßen trainiert werden.

## 3F: Fordern-Fördern-Feedbacken

Auszubildenden muss zunächst einmal klar sein, was von ihnen gefordert wird. Die Qualifizierungsinhalte aus den Ausbildungsrahmenplänen und die Kriterien der internen Bewertungssysteme sollten zu Beginn eines neuen Ausbildungsabschnitts von den Ausbildungsverantwortlichen konkretisiert und als Anforderungsprofil an die Azubis kommuniziert werden. Dabei darf es nicht nur um rein fachliche Ziele gehen. Um schwierige Ausbildungssituationen zu verhindern, ist gerade die dezidierte Darstellung von geforderten persönlichen und sozialen Kompetenzkriterien wesentlich. In diesem Zusammenhang empfiehlt es sich, zwischen Muss-, Soll- und Kannnormen zu unterscheiden und dem Auszubildenden deutlich zu machen, wann für ihn Handlungsspielraum besteht und wann ein normabweichendes Verhalten zu definierten Sanktionen führen wird. Nur Transparenz und Verbindlichkeit in der Umsetzung ermöglichen die gewünschte Handlungsorientierung und wirken konfliktvermeidend. Die Rolle von Ausbildern beinhaltet im nächsten Schritt das Angebot des Förderns. Konfrontiert mit den Erwartungshaltungen, darf man Azubis nicht im Regen stehen lassen oder glauben „ein williger

und halbwegs fähiger Lehrling packt das schon“. Fördern beginnt im gleichen Atemzug des Forderns indem gemeinsam zwischen Ausbilder und Azubi darüber beraten wird, welche Hilfestellungen der Auszubildende für seine nächsten Lern- und Entwicklungsschritte benötigt. Ausbildungsverantwortliche präsentieren sich in dieser Beratungsarbeit zusätzlich als vertrauenswürdiger Ansprechpartner bei persönlichen Problemen um zu verhindern, dass daraus dauerhaft schwierige Ausbildungssituationen entstehen. Das Prinzip des Forderns und Förderns darf nicht lediglich Bestandteil in standardisierten Ausbildungsgesprächen wie etwa Einführungs-, Zwischen- oder Bewertungsgespräch sein. Nur wenn es zum integrierten Element des alltäglichen Ausbildungsgeschehens im Sinne eines kontinuierlichen Feedbacks wird, liefert es einen nachhaltigen Beitrag zum Ausbildungserfolg und letztlich auch zur Arbeitszufriedenheit bei Ausbildern.

## Wie sollte das Feedback aussehen?

Tacheles aber respektvoll und wertschätzend! Das sollte die Devise sein. Tacheles heißt dabei nicht, dass bei Abweichungen von der Muss- oder Sollnorm sofort abwertende Urteile ohne jede Dialogbereitschaft ausgesprochen werden. Vielmehr muss es darum gehen, Beobachtungen von Verhaltensweisen bzw. Lern- und Arbeitsergebnissen prägnant und ohne Zaudern auszusprechen. Eine Herabset-

zung oder gar Bloßstellung verbietet sich und würde einen pädagogischen Bezug konterkarieren. Nur wenn sich der Auszubildende trotz kritischer Rückmeldung respektiert und als Person wertgeschätzt fühlt, wird er sich aktiv in den Beratungsprozess einbringen und offen für Entwicklungsempfehlungen oder Veränderungsvorgaben sein.

## Wenn nichts hilft...

Bei allem pädagogischen Bemühen im Rahmen von Prävention und angemessener Reaktion auf schwierige Ausbildungssituationen, bleibt es leider nicht aus, dass als Ultima Ratio rechtlich definierte Sanktionen angekündigt und vollzogen werden. Letztlich zeigt sich darin auch die Glaubwürdigkeit des Ausbilderhandelns und ermöglicht eine verantwortungsvolle Ausbildungsarbeit mit den Auszubildenden, die vom Prinzip der 3F profitieren wollen.

## Autor:

### Michael Merz

Michael Merz ist Diplom-Pädagoge und hat als Personalentwickler in der Kommunalverwaltung mit Auszubildenden zusammengearbeitet. Er ist Psychologielehrer an Gymnasien und Berufsschulen und bereitet Ausbildungsbeauftragte in Seminaren auf die Ausbilderprüfung vor.





## Absolventenportrait

Stephan Schlocker: Sachverständigenbüro Schlocker



### INPUT:

Herr Schlocker, Sie haben gleich 3 Abschlüsse an der VWA-Freiburg und der DIA gemacht, den Diplom-Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten (DIA), den Diplom-Immobilienwirt (VWA) und den Immobilienmediator (DIA). Was hat Sie zu dieser Bündelung an Fortbildungsmaßnahmen bewogen?

### Stephan Schlocker:

Nur die ständige Weiterbildung ermöglicht es heute den ständig wachsenden Anforderungen in der Immobilienbranche gerecht zu werden um von den Kunden als Profi wahrgenommen zu werden. Weiterhin ist das Thema „Immobilien“ derart groß und vielfältig, dass jede Ausbildung eine neue Herausforderung ist und eine zusätzliches Betätigungsfeld ermöglicht.

### INPUT:

Sie sind selbständig tätig und betreiben das Sachverständigenbüro Schlocker. Welches Leistungsportfolio decken Sie insgesamt ab, wo liegen die Schwerpunkte ihrer Tätigkeit?

### Stephan Schlocker:

Seit 1978 vermitteln wir in meinem Büro mit 18 Mitarbeitern im Schwerpunkt Wohnimmobilien in dem regionalen Markt des Vordertaunus. Ich persönlich bin als öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger für Immobilienbewertungen tätig. Die Grundlage hierfür war das Studium an der Deutschen Immobilien Akademie zum Dipl. Sachverständigen für die Bewertung von bebauten und unbebauten Grundstücken, Mieten und Pachten. Hierdurch wurde ich u.a. in den örtlichen Gutachterausschuss berufen. Ich decke heute mit meinem Büro die gesamte Palette der Immobilienbewertung ab – von der Wohnimmobilie über Hochhäuser von Industrieanlagen bis zu Beleihungswertgutachten. Es ist ein sagenhaft spannender Beruf, der bei mir zum Hobby geworden ist.

### INPUT:

Welche Vorteile können Sie zu den von Ihnen besuchten Aus- bzw. Fortbildungen bei der DIA und der VWA nennen? Würden Sie diesen Weg wieder so beschreiben?



### Stephan Schlocker:

Erst dieser Weg war die Grundlage für meinen heutigen Erfolg. Im nachhinein gesehen würde ich diesen Weg in der gleichen Form wieder beschreiten. Nicht nur die Ausbildung war der richtige Weg sondern auch das Netzwerk der DIA und die Vielfalt der Kontakte ermöglicht es heute von qualifizierten Aufträgen zu profitieren.

### INPUT:

Die Ausbildung zum Immobilienmediator bei der DIA ist eine sehr spezifische Qualifikation. Wie findet diese "Spezialität" Platz in Ihrem alltäglichen Business?

### Stephan Schlocker:

Die Ausbildung zum Mediator bietet zu einen ein zusätzliches Betätigungsfeld, das sehr anspruchsvoll und vielseitig ist, es zeigt einem aber auch Verhaltensweisen und menschliche Abläufe auf, die einem im täglichen Umfeld eine andere Sichtweise eröffnen und in Verhandlungen mit Kunden ein größeres Geschick und bessere Abschlußstärke ermöglichen. Besonders hat mich begeistert, dass ich auch im privaten Bereich durch diese Ausbildung Vorteile sehe. Man kann andere Menschen besser verstehen und mit Ihnen umgehen, weil man lernt auf deren Sichtweisen eingehen zu können und den eigenen Standpunkt zwar einerseits zu hinterfragen aber auch andererseits in menschlich nachvollziehbarer Weise zu vertreten.

### INPUT:

Vielen Dank für das Gespräch und Ihre Zeit! Wir wünschen weiterhin viel Erfolg auf Ihrem beruflichen wie auch privaten Weg.

[www.vwa-freiburg.de](http://www.vwa-freiburg.de)







INFOPOST  
Ein Service der Deutschen Post



st  
w

CRES

Center for Real Estate Studies  
Steinbeis-Hochschule Berlin (SHB)  
Deutsche Immobilien-Akademie (DIA)

*„Studienwissen direkt in die Praxis transferieren und im Unternehmen anwenden!“*

### Berufsbegleitende Studiengänge in der Immobilienbranche

Mit derzeit 150 eingeschriebenen Studierenden zählt das CRES zu den größten deutschen Anbietern für immobilienwirtschaftliche Studiengänge!  
Alle Studiengänge sind **FIBAA-akkreditiert!**

**Bachelor of Arts  
Real Estate dual**

**Master of Science  
Real Estate**

**Bachelor of Arts  
Real Estate**

CRES  
Center of Real Estate Studies  
Eisenbahnstraße 56  
D-79098 Freiburg

Telefon 0761 20755 - 50  
info@steinbeis-cres.de  
www.steinbeis-cres.de

