

**„Münchner Immobilienrunde“ am 11. November – JETZT anmelden**  
**Veranstaltung für alle Investoren und Projektentwickler, die**  
**sich für den Münchner Wohnimmobilienmarkt interessieren**  
Fordern Sie das Programm an: [info@immobilienrunde.de](mailto:info@immobilienrunde.de)

**44-15news**  
**Immobilien-News der Woche (44. KW)**  
**Hrsg. von der Dr. ZitelmannPB. GmbH**  
XVI. Jahrgang, Erscheinungstag: 2.11.2015

***Ingvar Kamprad und die Lehren***  
***Von Dr. Rainer Zitelmann***

In diesen Tagen geht es durch alle Medien: Ikea-Gründer Ingvar Kamprad hat erstmals seit 1973 in seinem Heimatland Schweden Einkommensteuer bezahlt. Der 89-jährige gab seine Einkünfte im vergangenen Jahr mit 17,7 Mio. schwedischen Kronen an. Dafür musste er Steuern in Höhe von sechs Mio. Kronen entrichten. Kamprad ist einer der reichsten Europäer und das Familienvermögen wird auf bis zu 40 Mrd. Euro geschätzt.

Wie kam es eigentlich dazu, dass dem schwedischen Staat 42 Jahre lang Steuereinnahmen des Ikea-Gründers entgingen? Hier eine kurze Geschichte des Ikea-Gründers, wie ich sie in meinem Buch „Setze dir größere Ziele!“ ausführlicher beschrieben habe:

Ingvar Feodor Kamprad wurde 1926 in Schweden als Sohn einer deutschstämmigen Bauernfamilie geboren. Bereits 1943 gründete er im Alter von 17 Jahren das Unternehmen IKEA. Geld zu verdienen spielte in seinem Leben schon früh eine Rolle. Ging er als Kind angeln, dann nicht um des Vergnügens willen, sondern weil er den Fang zu Geld machen konnte. „Verkaufen wurde zu einer Art fixen Idee“, erinnerte er sich später. Mit elf Jahren ließ er sich von einer Samenhandlung beliefern und verkaufte die Tütchen an die Kleinbauern der Umgebung. „Das war mein erstes richtiges Geschäft, damit verdiente ich tatsächlich Geld.“ Von dem Gewinn kaufte sich der Junge ein Fahrrad und eine Schreibmaschine. „Beide Anschaffungen“, schreibt Rüdiger Jungbluth in seinem Buch *Die 11 Geheimnisse des IKEA-Erfolges*, „waren im Grunde Investitionen, Hilfsmittel für weitere Geschäfte des Heranwachsenden.“

Kamprad hatte eine ausgeprägte Lese- und Schreibschwäche (Dyslexie), die für andere Menschen sicherlich ein guter Vorwand gewesen wäre, ihre Erfolglosigkeit zu erklären. Kamprad verlegte sich jedoch auf das, was er gut konnte, nämlich auf den Handel. Als Schüler handelte er mit allem und jedem. Unter seinem Bett im Internat hatte er einen großen Karton, in dem sich Gürtel, Brieftaschen, Uhren und Stifte befanden. Die Geschäfte liefen so gut, dass er am Ende seiner Realschulzeit den Entschluss fasste, ein Unternehmen zu gründen. Das Unternehmen nannte er IKEA – die Abkürzung steht für die Initialen seines Namens I.K., den Anfangsbuchstaben des Namens des elterlichen Bauernhofes Elmtaryd und den Anfangsbuchstaben seines Heimatdorfes Agunnaryd in der Gemeinde Ljungby, wo er aufwuchs.

Der Rest ist Geschichte: Jeder kennt die einzigartige Erfolgsgeschichte des schwedischen Möbelherstellers, und viele werden – so wie ich – ihre erste Wohnung mit IKEA-Regalen eingerichtet haben.

Als der Aufstieg des Unternehmens begann, herrschte in Schweden eine besondere Spielart des Sozialismus, welche die freien Kräfte des Marktes und Unternehmer wie ihn fast erdrückte. Der Spitzensteuersatz lag bei 85 Prozent. Zudem musste Kamprad eine hohe Vermögensteuer aus seinem Privatvermögen bestreiten. Manchmal erdrückte ihn fast die hohe Steuerlast. Kamprad wollte eines der kleineren Unternehmen, die sich in seinem Privatbesitz befanden, mit Gewinn an IKEA verkaufen, um damit die Schulden, die er als Privatperson bei IKEA hatte, zu tilgen. So handelten damals viele schwedische Unternehmer, um die erdrückende Vermögensteuerbelastung zu reduzieren.

Aber als Kamprad daranging, diese Transaktion vorzubereiten, änderte Schweden die Steuergesetzgebung – und zwar rückwirkend. Er blieb auf seinen hohen Kosten sitzen und ärgerte sich darüber, dass in seinem Land Unternehmer so schlecht und unfair behandelt wurden. Wie dumm es vom schwedischen Staat war, erfolgreiche Unternehmer so zu drangsalieren, sieht man an Kamprads Beispiel, der 1974 den Entschluss fasste, nach Dänemark auszuwandern und später dann in die Schweiz, wo er dann viele Jahrzehnte lebte.

Die weltbekannte schwedische Schriftstellerin Astrid Lindgren protestierte damals gegen die exorbitanten Steuern, indem sie ein „Steuermärchen“ in einer schwedischen Tageszeitung veröffentlichte. Sie rechnete darin vor, dass ihre Steuerlast bei über 100 Prozent (!) lag. Der schwedische Finanzminister beschwerte sich öffentlich und meinte, die bekannte Schriftstellerin hätte ihre Steuer falsch berechnet. Er musste allerdings kurz darauf feststellen, dass er es war, der den Überblick verloren hatte, da die Steuer im Ergebnis noch höher war als die 102 Prozent, die die weltbekannte Kinderbuchautorin beklagt hatte. Ihr „Steuermärchen“ trug entscheidend dazu bei, dass die Schweden die schlimmsten Auswüchse dieser Spielart des Sozialismus in den folgenden Jahren beseitigten.

Doch da war es bereits zu spät. Denn was macht ein Reicher, wenn er mit 102 Prozent oder mehr besteuert wird? Ihm bleiben letztlich nur drei Alternativen: Der Gutmütige zahlt die Differenz aus seinem Vermögen, der Unehrlliche hinterzieht die Steuern und der Entnervte wandert aus, so wie Kamprad. Eine Lehre für alle Sozialdemokraten, Linken und Grünen, die immer wieder eine stärkere Besteuerung „der Reichen“ fordern.

### **SPD in Bremen will weiterhin Grunderwerbsteuer von 19% für professionelle Investoren**

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.10. berichtet, will die SPD-Fraktion in der Bremer Bürgerschaft die sogenannte Heuschreckensteuer weiter prüfen. Man halte an dem Ziel fest, eine Grunderwerbsteuer von bis zu 19% einzuführen für professionelle Immobilieninvestoren, betonten die Bremer Sozialdemokraten.

### **Investitionen in europäische Gewerbeimmobilien vor Rekordergebnis**

Laut einem Bericht der **BÖRSEN ZEITUNG** am 29.10. hat das Investitionsvolumen in gewerbliche Immobilien in den ersten neun Monaten

dieses Jahres in Europa kräftig zugelegt. Mit 157,5 Mrd. Euro liege es ein Fünftel über dem Vorjahresniveau, schreibe Savills in einer Analyse. Während in Q3 2015 eine Investitionssumme von rund 55 Mrd. Euro erreicht worden sei, werde für das Gesamtjahr ein Rekordumsatz von 230 Mrd. Euro erwartet. In Portugal seien die Anlagen in Q3 im Vergleich zum Vorjahresquartal geradezu explodiert (+804%), in Norwegen (+190%) und Italien (+107) sei es immer noch beachtlich. Mit 69% des Investitionsvolumens seien die wichtigsten Märkte aber weiterhin Großbritannien, Frankreich und Deutschland. Hier könne Frankfurt nach einem Bericht der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 29.10. im aktuellen Jahr mit sechs Mrd. Euro das zweithöchste Transaktionsvolumen aller Zeiten erreichen. Nur Berlin liege beim Gesamtumsatz in Deutschland vor der Bankenstadt.

### **Wohnungs-Neubau in Deutschland weiterhin zu niedrig Angebotsmieten steigen in Berlin um 9,1 Prozent**

Laut Wohngeld- und Mietenbericht des Bundesbauministeriums hat sich die Lage auf dem deutschen Wohnungsmarkt im vergangenen Jahr vielerorts verschärft. Das berichtet die **FAZ** am 29.10. Ballungsräume, Groß- und Universitätsstädte verzeichneten laut Ministerium weiterhin deutliche Mietsteigerungen und vielerorts spürbare Wohnungsmarktengpässe. Laut dem Bericht seien in Berlin die Angebotsmieten um 9,1% und in Stuttgart um 6,8% gestiegen, in Wolfsburg sogar um 19,1%. Neubau-Mietwohnungen seien im vergangenen Jahr für 15,50 Euro pro qm angeboten worden. In Frankfurt a. M., Hamburg und Stuttgart haben die durchschnittlichen Neubaumieten zwischen 12,50 und 13 Euro pro qm gelegen. Überall in Deutschland seien die Mieten in den vergangenen Jahren gestiegen. In den Metropolregionen legten die Angebotsmieten zwischen 2011 und 2014 p.a. um knapp 5% auf 8,79 Euro/qm zu. Niedriger seien die Anstiege in städtischen Kreisen mit 2,5% und in dünn besiedelten ländlichen Kreisen mit 1,8% gewesen. Etwa die Hälfte der Haushalte habe eine Bruttokaltmiete zwischen 300 und 400 Euro pro Monat bezahlt, rund ein Viertel der Mietwohnungen zwischen 500 und 700 Euro.

### **Immobilien in Berlin weiterhin begehrt**

Das **HANDELSBLATT** und die **WIRTSCHAFTSWOCHE** berichten am 23.10., dass die Nachfrage am Berliner Immobilienmarkt weiter wächst. Ein Grund hierfür sei der hohe Zuzug in die Hauptstadt. Allein in den vergangenen drei Jahren sei die Einwohnerzahl um 135.000 Menschen gestiegen. „Der Trend dürfte sich auch in der Perspektive für die nächsten zehn Jahre nicht wesentlich ändern“, prognostiziere Manfred Binsfeld von Feri EuroRating. Weil der Neubau mit dieser Entwicklung nicht Schritt halten könne, stiegen die Verkaufspreise und Mieten immer weiter. „Der Anstieg der Verkaufspreise war überwiegend stärker als der Anstieg der Mieten in vergleichbaren Lagen, sodass die Renditen deutlich rückläufig sind“, so Ulrich Jacke von Dr. Lübke & Kelber. Trotz sinkender Nachfrage nach Eigentumswohnungen seien diese weiterhin begehrt. „Berliner Eigentumswohnungen erfreuen sich einer ungebrochenen Beliebtheit bei Eigennutzern und Kapitalanlegern insbesondere vor dem Hintergrund des anhaltenden Niedrigzinsniveaus in Deutschland“, erkläre Jacopo Mingazzini von Accentro.

## **München: Sinkende Verkäufe von Zinshäusern**

Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 29.10. berichtet, dass die Verkaufszahlen für Zinshäuser in München stetig sinken, obwohl es ausreichend Angebot gibt. Ursache dafür seien die unterschiedlichen Vorstellungen von Verkäufern und Käufern. 2014 habe der Gutachterausschuss ein Transaktionsvolumen von 917 Mio. Euro registriert, drei Jahre zuvor habe der Umsatz noch bei deutlich über 1 Mrd. Euro gelegen. Auch im H1 2015 werde dieser Trend anhalten. Die Vertragszahlen seien laut Gutachterausschuss noch einmal um fast ein Viertel gefallen. Einem Marktbericht des Maklerhauses Aigner zufolge liege der durchschnittliche Kaufpreis eines Zinshauses bei 6,2 Mio. Euro. Die Mehrzahl der Käufer seien private Investoren, die meist zwischen zwei und drei Mio. Euro zahlten. Michael Goldbacher vom Maklerunternehmen Grenbell Advisors habe beobachtet, dass für Bestandsgebäude derzeit Preise zwischen dem 33- und dem 35-Fachen der jährlichen NKM gezahlt werde. Bei höheren Preisen stiegen die Käufer in der Regel aus. Bei Gebäuden mit einem hohen Gewerbeanteil seien die Faktoren auf Werte zwischen 25 und 27 gesunken.

## **Zinstief treibt Pfandbriefbanken ins Ausland**

Wie **DIE WELT** am 28.10. berichtet, bescheren Versicherer und Fonds den Pfandbriefbanken einen harten Wettbewerb um die Kreditvergabe. Zwar sorgten niedrige Leitzinsen und massive Ankäufe von Staatsanleihen durch die EZB dafür, dass die Pfandbriefbanken die von ihnen ausgegebenen Darlehen fast umsonst an den Kapitalmärkten refinanzieren könnten. Assekuranzen und Kreditfonds besicherten den Pfandbriefbanken jedoch einen harten Wettbewerb um die Kunden. Inzwischen drängten sich so viele Akteure am deutschen Immobilienmarkt, dass die Erträge deutlich schrumpften. Einer neuen Studie der IREBS zufolge habe der rasante Zuwachs des Geschäftsvolumens der Gewerbeimmobilienfinanzierer seinen Zenit überschritten. Von 2011 bis 2013 sei das Neugeschäft der Kreditgeber pro Jahr noch um bis zu 22% gestiegen. 2014 habe das Plus mehr als 9% betragen. „Dieses Jahr dürften es nur noch 8,8% sein“, sage Professor Tobias Just von der IREBS. Etliche Pfandbriefbanken wendeten sich deshalb verstärkt dem Ausland zu.

## **Energieausweis im Praxistest**

Laut Haus & Grund bestimmt der Zufall die im Energieausweis angegebenen Energieeffizienzwerte für Wohngebäude. Dies berichtet die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.10. Nach einem Praxistest fordere Haus & Grund ein Umdenken, denn es dürfe nicht von der Wahl des einzelnen Energieberaters abhängen, ob ein Haus gute oder schlechte Energiewerte bescheinigt bekomme. Die Bundesregierung müsse dafür sorgen, dass die individuelle Energieberatung verbessert werde. Haus & Grund habe in den vergangenen Monaten für ein Mehr- und ein Zweifamilienhaus insgesamt 20 Energieausweise in Auftrag gegeben. Diese seien von zehn verschiedenen Energieberatern aus der Expertenliste der Deutschen Energie-Agentur (dena) sowie über ein Onlineportal erstellt worden. Die ermittelten Energiekennwerte seien dabei um bis zu 46% voneinander abgewichen. Haus & Grund schlage daher vor, die Bedeutung von Energieausweisen für den Wohnimmobilienmarkt zu beschränken.

## **Erfolgreiches Jahr für Fertighaus-Hersteller**

**DIE WELT** berichtet am 28.10., dass das Jahr 2015 für die deutschen Hersteller von Fertighäusern sehr erfolgreich verlaufe. Von Januar bis Juli seien 9.834 Baugenehmigungen für Ein- und Zweifamilienhäuser erteilt worden. Das seien 7,5% mehr als im Vorjahreszeitraum. Insgesamt seien von Januar bis Juli 59.752 (Vorjahreszeitraum: 58.674) neue Eigenheime aller Bauweisen genehmigt worden, was einem Plus von 1,8% entspreche. Dabei sei der Marktanteil der Fertigbauweise auf 16,5% gestiegen (Vorjahr: 15,6%). Für das Gesamtjahr 2015 gehe der Bundesverband Deutscher Fertighausbau von einem Umsatzwachstum um 4,2% auf 1,95 Mrd. Euro aus.

## **Wohnungsgenossenschaften investieren in Neubau**

Wie **DIE WELT** am 28.10. berichtet, haben Berlins Wohnungsgenossenschaften bereits 2014 so viel in Neubau investiert wie nie zuvor. Laut dem BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen werden die Investitionen 2015 voraussichtlich noch einmal deutlich höher ausfallen. Demnach seien durch die Berliner Wohnungsgenossenschaften 2014 insgesamt 426 Mio. Euro in Neubau, Instandhaltung und Modernisierung investiert worden, 111 Mio. Euro davon allein in den Neubau. Das sei der höchste Stand seit Beginn der Erfassung dieser Zahlen vor 25 Jahren. Für 2015 gingen die Genossenschaften von einem Neubausvolumen von 184 Mio. Euro aus.

## **Fehlende Markttransparenz bei Logistikimmobilien**

Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.10. berichtet, ist der Logistikimmobilienmarkt, insbesondere in Regionen jenseits der Top-Standorte, nach wie vor intransparent. Zu diesem Schluss komme eine Studie von bulwiengesa, die umfangreiche Informationen zu Projektentwicklung und Bautrends sowie zu Investments und Finanzierung in Deutschland liefere. Der Handel mit Logistikimmobilien steuere in diesem Jahr etwa 7% zum gewerblichen Transaktionsvolumen bei, trotzdem fehle eine flächendeckende Markttransparenz. Der Studie lägen Daten zu Logistik- und Umschlagimmobilien ohne Mindestgröße im Zeitraum von 2010 bis 2014 zugrunde. In dieser Zeit seien 15,3 Mio. qm Logistikfläche fertiggestellt worden. 20% seien auf Brownfield-Entwicklungen entfallen. Das meiste Geld sei mit einem Anteil von 70% von internationalen Akteuren investiert worden.

## **Hamburger Logistikimmobilienmarkt legt zu**

Nach einem Bericht der **IMMOBILIEN ZEITUNG** vom 29.10. verzeichnete der Hamburger Logistikflächenmarkt mit einem Umsatz von 191.000 qm allein in Q3 2015 über 40% der rund 470.000 qm im bisherigen Jahresverlauf. Der Umsatz der ersten neun Monate liege nach Zahlen von CBRE 52% über dem Vorjahresniveau. BNPP RE weise ein Plus von 11% gegenüber dem Fünf-Jahres-Mittel aus. Deutlicher als in der Vergangenheit habe sich der Umsatz mit 70% auf das Hamburger Stadtgebiet konzentriert. Frank Freitag von CBRE sehe den Gesamtumsatz für 2015 bei 550.000 bis 600.000 qm.

## Wachstumsmarkt Pflegeheime

Wie die **FAZ** und die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 30.10. schreiben, liegt laut CBRE das Transaktionsvolumen für Pflegeheime in den ersten drei Quartalen 2015 bei 441 Mio. Euro. Laut Dirk Richolt von CBRE seien mehrere größere Transaktionen geplant, sodass das Vorjahresergebnis von 811 Mio. Euro noch übertroffen werde. Aus Sicht von Richolt seien die Renditen unverändert hoch attraktiv. Sie lägen mit 6,25% rund 200 Basispunkte über den aktuellen Bürositzenrenditen, die CBRE auf 4,17% taxiere. Laut Jens Nagel von Hemsö befänden sich inzwischen auch viele Privatinvestoren auf dem Markt, die jedoch vor großen Problemen stünden, wenn der Betreiber ausfalle. Jan-Hendrik Jessen von Patrizia ergänze, dass der Pflegeheimmarkt für professionelle Investoren weiterhin eine interessante Alternative darstelle.

## Immobilienfonds: Patrizia GrundInvest

**Patrizia GrundInvest:** Noch in diesem Jahr werde Patrizia GrundInvest einen geschlossenen deutschen Büroimmobilienfonds in den Vertrieb nehmen, schreibt die **IMMOBILIEN ZEITUNG** am 29.10. Der etwa 50 Mio. Euro große Ein-Objekt-Fonds werde laut Andreas Heibroek von Patrizia GrundInvest in ein neues Bürohaus in Deutschland investieren, das ein halbes Dutzend größere und 15 kleinere Mieteinheiten umfasse. Das EK betrage etwa 25 Mio. Euro, die Ausschüttungsrendite solle bei 5% p.a. liegen. Heibroek rechne damit, das Produkt „eher in sechs als in neun Monaten“ voll platziert zu haben. Für 2016 sei zudem mindestens ein AIF mit einem Stadtquartier an einem der sieben Top-Standorte in Deutschland und ein Angebot mit 130 Wohnungen in Dänemark geplant. Insgesamt plane Patrizia GrundInvest mittelfristig fünf Publikums-AIF.

## Immo-AGs: Patrizia – Deutsche Wohnen/LEG – Deutsche Wohnen/Vonovia

**Patrizia:** Die Augsburger Patrizia AG will nach einem Bericht der Zeitung **DIE WELT** vom 26.10. in Deutschland weiter wachsen. Da der deutsche Wohnungsmarkt mittlerweile aber auch im Fokus internationaler Investoren stehe, werde es „zunehmend schwierig, hier noch auskömmliche Renditen zu erzielen“, zitiert **DIE WELT** Klaus Schmitt von Patrizia.

**Deutsche Wohnen/LEG Immobilien:** Die **BÖRSEN ZEITUNG** berichtet am 27.10., dass die Rating-Agentur Moody's einen Zusammenschluss der Deutsche Wohnen mit LEG mit einem verbesserten Rating honoriert hat, nun aber angesichts des Scheiterns der Fusion für LEG die Note Baa1 bestätigt hat und das sehr gute A3-Rating für die Deutsche Wohnen überprüfen will.

**Deutsche Wohnen/Vonovia:** Wie die **IMMOBILIEN ZEITUNG** in ihrer Ausgabe vom 29.10. schreibt, geht die Deutsche Wohnen nach der gescheiterten Fusion mit LEG gegen die Übernahmepläne der Vonovia in die Offensive. Dazu verweise die Deutsche Wohnen auf die Qualität ihres Portfolios. Dies erlaube ein Mietenwachstum aufgrund der rechtzeitigen Investition in die richtigen Märkte. Vonovia dagegen zehre 44% der Bruttomieteinnahmen durch unumgängliche

Modernisierungsaufwendungen auf, weil das Unternehmen in schwächeren Märkten investiert sei. Der ROI bei Vonovia betrage demzufolge nur 5,7% gegenüber 10,3% bei der Deutsche Wohnen AG. Eine Annahme des Vonovia-Angebots werde die Portfolio- und Ertragsqualität für die DW-Aktionäre schmälern.

### ***Buchtipps – von Dr. Rainer Zitelmann Elitesoziologie***

*Michael Hartmann, Elitesoziologie. Eine Einführung. Frankfurt / New York 2008, 205 Seiten.*

Auch wenn man die – eher linke – politische Meinung des Autors dieses Buches nicht teilt, ist dies ein sehr wertvolles Buch, das einen ausgezeichneten Überblick über die soziologische Forschung zu den Eliten gibt.

Hartmann zeichnet die zahlreichen Elitetheorien knapp und übersichtlich nach und verzichtet dabei wohltuend auf „Soziologendeutsch“. Vorherrschend sind heute funktionalistische Elitetheorien. Die zwei Grundannahmen, die alle Ansätze der Funktionseliten teilen, lauten:

1. „Es gibt in modernen Gesellschaften keine einheitliche herrschende Klasse oder Elite mehr, sondern nur noch einzelne, miteinander konkurrierende, funktionale Teileliten an der Spitze der wichtigen gesellschaftlichen Bereiche.“ (S. 71) Gemeint sind damit Eliten in den Hauptsektoren Politik, Verwaltung, Wirtschaft, Wirtschaftsverbände, Gewerkschaften, Massenmedien, Wissenschaft, Militär und Kultur.
2. „Der Zugang zu diesen Eliten steht prinzipiell jedermann offen, weil die Besetzung von Elitepositionen im Wesentlichen nach (jeweils sektorspezifischen) Leistungskriterien erfolgt. Die Leistung hat die Vererbung als entscheidendes Prinzip der Elitenrekrutierung abgelöst. Die Eliten sind folglich sozial auch nicht immer mehr homogen, sondern heterogen.“ (S. 71)

Hartmann teilt diese Annahmen nur teilweise. Er stützt sich stark auf die Theorie des französischen Soziologen Pierre Bourdieu zur Reproduktion der herrschenden Klasse. Neben der Frage der Bildungsqualifikation spielt bei Bourdieu vor allem der „Habitus“ eine zentrale Rolle. Als Habitus bezeichnet Bourdieu ein sozial konstituiertes System von strukturierten und strukturierenden Dispositionen, das durch die Praxis erworben wird und konstant auf praktische Funktionen ausgerichtet ist. Gemeint sind damit die Art, wie sich jemand kleidet, welche Freizeitaktivitäten er bevorzugt, wie er spricht, mit welchen Menschen er verkehrt, welche Sportarten er betreibt, über welches Allgemeinwissen er verfügt, und insgesamt wie selbstsicher er auftritt. Der unterschiedliche Habitus markiert nach Bourdieu die Differenz zwischen den Schichten einer Gesellschaft.

Der Habitus spielt nach Hartmann, der sich hier an die Theorie von Bourdieu anlehnt, vor allem auch eine zentrale Rolle in der Reproduktion der Elite: Diejenigen Individuen, die aufgrund ihrer Sozialisation den Habitus der Elite verinnerlicht haben, sind von vornherein ganz entscheidend im Vorteil gegenüber Individuen, die nicht entsprechend sozialisiert wurden. Der gewünschte Habitus werde, so Hartmann, in deutschen Großunternehmen an vier zentralen Persönlichkeitsmerkmalen festgemacht (S. 141 f.)

- Intime Kenntnis der Dress- und Benimmcodes
- Breite Allgemeinbildung

- „Unternehmerisches Denken“, verbunden mit einer optimistischen Lebenseinstellung
- Souveränität im Auftreten und Verhalten.

Soziale Aufsteiger, so Hartmann, ließen es „fast immer an der erforderlichen oder zumindest erwünschten Selbstverständlichkeit in Auftreten wie Verhalten und damit zugleich auch an der Bereitschaft mangeln, den offiziellen Kanon und die herrschenden Codes auch einmal gekonnt in Frage zu stellen beziehungsweise sie gegebenenfalls einfach zu durchbrechen“. Diese Souveränität, die den spielerischen Umgang mit den Regeln und Codes beinhaltet, mache „die entscheidende Differenz zwischen denen, die dazu gehören und denen, die nur dazu gehören möchten“ (S. 142).

Hartmann erklärt die Tatsache, dass sich die Wirtschaftselite vorwiegend aus dem Bürgertum bzw. dem Großbürgertum rekrutiere, mit den – unbewussten – Selektionsmechanismen, bei denen eben der Habitus eine entscheidende Rolle spiele. „Wer in die Vorstände und Geschäftsführungen großer Unternehmen gelangen will, der muss nämlich vor allem eines besitzen: habituelle Ähnlichkeit mit den Personen, die dort schon sitzen. Da die Besetzung von Spitzenpositionen in großen Unternehmen von einem sehr kleinen Kreis von Personen entschieden wird und das Verfahren nur wenig formalisiert ist, spielt die Übereinstimmung mit den so genannten ‚Entscheidern‘, der ‚gleiche Stallgeruch‘, die ausschlaggebende Rolle. Es wird sehr viel weniger nach rationalen Kriterien entschieden, als man gemeinhin vermutet.“ (S. 140)

Dies alles ist für die Eliterekrutierung in Großunternehmen durchaus plausibel. Die Aufnahme in den Vorstand erfolgt im Ergebnis einer Karriere und wird letztlich entschieden durch die Personen, die den Aufsichtsrat besetzen. Insofern spielt ein starkes subjektives Moment eine Rolle – hier ist Hartmann zuzustimmen.

Ganz anders erfolgt jedoch der Ausleseprozess in der Vermögenselite, die ganz überwiegend aus selbstständigen Unternehmern besteht. Letztlich beschreibt Hartmann nur den Rekrutierungsprozess für ein kleines Teilsegment der Wirtschaftselite, nämlich für Top-Manager in Großkonzernen. Die selbstständigen Unternehmer, die gerade in Deutschland eine sehr wichtige Rolle spielen, bleiben dabei weitgehend außen vor. Unternehmer verfügen, wie wir aus der Unternehmerforschung wissen, nicht selten über geringere formale Bildungsvoraussetzungen als Top-Manager und unterscheiden sich auch im Persönlichkeitstypus von diesen. Während beispielsweise ein gewisses Maß an Anpassungsbereitschaft eine wesentliche Fähigkeit ist, um in das Top-Management eines Unternehmens aufzusteigen, sind selbstständige Unternehmer nicht selten unangepasste Menschen, die sich vielleicht sogar deshalb für die berufliche Selbstständigkeit entschieden haben, weil sie aufgrund ihrer Persönlichkeitsstruktur oder ihrer formalen Bildungsvoraussetzungen nur geringe Chancen gehabt hätten, in einem Großunternehmen Karriere zu machen und in die Vorstandsetage aufzusteigen. Richtet man den Blick nicht ausschließlich auf die angestellten Manager von Großkonzernen, dann relativiert sich die These von der sozialen Abgeschlossenheit.

Trotz dieser Einwände: Das Buch ist eine sehr wertvolle Einführung für jeden, der sich mit der Soziologie der Eliten vertraut machen möchte. Es beginnt mit der Darstellung klassischer Elitetheorien von Gustave Le Bon, Gaetano Mosca, Vilfredo Pareto und Robert Michels. Es stellt die Theorien der „Power-Elite“ (Mills) und die Arbeiten von Bourdieu ausführlich vor. Ein eigenes Kapitel ist dem Thema gewidmet, wie sich die Eliterekrutierung und die nationalen



Bildungssysteme in Frankreich, Großbritannien, den Vereinigten Staaten, Japan und Deutschland unterscheiden. R. Z.

### **Weitere interessante Artikel in der 44. KW:**

**Skjerven Group:** Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** berichtet am 29.10. über die Beteiligung der Skjerven Group an dem Start-up 123makler.de. Die Online-Plattform sei nicht nur wegen des Umsatzes interessant, sondern auch deshalb, weil Einar Skjerven von den Informationen über den bundesweiten Immobilienmarkt mit seinen drei Geschäftsfeldern Invest, Asset Management und Part-B-Immobilien profitieren könne. Für Christian Winkler von 123makler.de lohne sich das Engagement Skjervens ebenfalls, denn dieser sei „ein Investor, der auch unsere Denke gut aufgreift.“ Für Skjerven solle seine Minderheitsbeteiligung an 123makler.de erst der Anfang sein. Er prüfe derzeit, ob er nicht in eine Crowdfundingplattform einsteige.

**Hotelmarkt:** Die **IMMOBILIEN ZEITUNG** berichtet am 29.10. über eine aktuelle Erhebung des Beratungsunternehmens Schollen Hotelentwicklung über die Entwicklung der Übernachtungszahlen in den Hotels in NRW. Insbesondere Mönchengladbach, Köln und Wuppertal konnten dabei einen starken Anstieg der Übernachtungszahlen verzeichnen. Wuppertal liege mit 9,3% noch vor Köln (8,2%) auf Platz zwei bei den Steigerungen. Mönchengladbach liege mit einem Anstieg von 18,7% auf dem ersten Platz.

**Londoner Wohnungsmarkt:** In Großbritannien findet ein Paradigmenwechsel bei der nachrückenden Generation statt, denn aufgrund der hohen und steigenden Kaufpreise ist es jungen Briten oft nicht mehr möglich, Wohneigentum zu erwerben. Das schreibt Thomas Gütle von Savills Investment Management am 26.10. auf **ALTII**. Vor allem in London rücke der Traum vom Eigenheim für viele in weite Ferne. Die Preise dort stiegen enorm, sodass eine Wohnung zu mieten in London eine immer wichtigere Alternative zum Kauf werde. Außerdem könne der Neubau mit der Nachfrage nicht mithalten. Es böten sich jedoch entsprechend Chancen für Investoren, sowohl auf der Developmentseite als auch für Bestandshalter. Um das Potenzial des Londoner Wohnungsmarkts tatsächlich nutzen zu können, sei allerdings in hohem Maße lokale Expertise notwendig.

## ***Zitat der Woche***

*Ausgewählt und kommentiert von Dr. Rainer Zitelmann*

***„Ich habe keine besondere Begabung, sondern bin nur leidenschaftlich neugierig.“***

***Albert Einstein, deutscher Physiker***

Nun, ob Einstein wirklich keine „besondere Begabung“ hatte, mag man bezweifeln. Auf jeden Fall ist jedoch wahr, dass nur jene Menschen Besonderes erreichen, die überaus neugierig sind. Inzwischen ist sogar durch wissenschaftliche Untersuchungen belegt, dass Neugier für den Erfolg wichtiger ist als der IQ! Wer neugierig ist, stellt viele und auch ungewöhnliche Fragen. Das zeichnete Einstein aus. „Wichtig ist, dass man nicht aufhört zu fragen“, sagte er

einmal.

Das zeichnet auch kleine Kinder aus, die viele, viele Fragen stellen – auch zu Dingen, über die wir Erwachsene uns längst keine Gedanken mehr machen. Stellen Sie Dinge infrage, die andere als selbstverständlich oder gegeben hinnehmen! Verdoppeln Sie die Zahl der Fragen, die Sie stellen! Dumme Menschen glauben, alles zu wissen, halten ihren Mitmenschen ständig belehrende Vorträge und fragen wenig. Kluge Menschen sind neugierig und fragen viel. „Gut fragen heißt viel wissen“, lautet ein arabisches Sprichwort.

**140 weitere Zitate und Kommentare finden Sie in dem Buch „Worte des Erfolges“ von Dr. Rainer Zitelmann. Bestellen Sie das Buch unter [info@zitelmann.com](mailto:info@zitelmann.com)**

## IVD-Verwaltertage für Unternehmer 2015

**Zielgruppen:** Die Veranstaltung richtet sich an Mitglieder, Unternehmer und Experten in der Verwaltung von Immobilien.

**Themen:** Das facettenreiche Fachprogramm thematisiert die strategischen Belange von Unternehmen, aktuelle Praktiken, Vorgehensweisen und Erfolgsmethoden sowie personelle Fragen.

**Referenten:** Unter anderem wird Prof. Dr. Wölfle (CRES) die aktuelle Vergütungsstudie für Verwalterentgelte vorstellen. Prof. Dr. Bernd Okun (Führungs- und Veränderungsakademie DE VACTO) wird zum Thema „Führung von und in Veränderungsprozessen die Personalthemen“ referieren.

**Termin:** *Der IVD Verwaltertage 2015 findet am 5. und 6. November 2015 im Schlosshotel in Kassel statt. Informationen, Programm und Anmeldeformular finden Sie [hier](#).*

## BERLINER IMMOBILIENRUNDE Neue Zuwanderung, Demografie und Immobilienmarktprognose

**Zielgruppen:** Diese Veranstaltung richtet sich an institutionelle Investoren, Family Offices, Finanzierer sowie an Bestandshalter von Einzelhandels-, Wohn-, Büro- und Logistikimmobilien.

**Referenten:** Dr. Reiner Braun (empirica), Prof. Dr. Michael Voigtländer (Institut der deutschen Wirtschaft Köln e.V.), Manfred Binsfeld (FERI EuroRating Services AG), Markus Wotruba (BBE Handelsberatung), Dr. Markus Cieleback (PATRIZIA Immobilien AG)

**Themen:** Fast alle Prognosen zur Demografie gingen davon aus, dass es eine jährliche Nettozuwanderung von 100.000 bis maximal 200.000 Personen gibt. Allein in den Jahren 2013/2014 betrug der Wanderungsüberschuss jedoch schon etwa 800.000 Menschen, also mehr als doppelt so viel wie in der Prognose „höhere Zuwanderung“ und mehr als vier Mal so viel wie in der Prognose „geringere Zuwanderung“ unterstellt. Für 2015 wird allein mit 800.000 bis 1.000.000 Flüchtlingen gerechnet. Nicht alle werden bleiben. Aber es wird

deutlich, dass die „Basisprognosen“ mit 100.000 bis 200.000 sehr, sehr weit an der Realität vorbeigehen. Was sagen professionelle Prognostiker dazu? Müssen die bisherigen Prognosen wirklich radikal revidiert werden? Und was bedeutet dies für die einzelnen Assetklassen?

**Termin:** Die Sonderveranstaltung findet am 10. Dezember 2015 im Maritim Hotel in Berlin statt. Programm anfordern unter: [info@immobilienrunde.de](mailto:info@immobilienrunde.de)

## **BERLINER IMMOBILIENRUNDE**

### **Eigenkapital, Mezzanine-Kapital und andere Finanzierungshilfen für Projektentwickler**

**Zielgruppen:** Diese Veranstaltung richtet sich an weitere Mezzanine-Geber, Projektentwickler und Bauträger. Für Family Offices sowie Banken und andere Finanzierer ist diese Veranstaltung ebenfalls interessant.

**Referenten:** Harald Decker (Talanx Immobilien Management GmbH), Robin Frenzel (Engel & Völker Capital AG), Moritz Eversmann (VIVUM GmbH), Christian Iwansky (Peter Möhrle Holding), Julian Oertzen (EXPORO AG), Maik Rissel (Marcard, Stein & CO AG), Dr. Peter M. Mutscheller (KAIRONOS Invest AG), Markus Teich (Boreas Capital Partners GmbH), Thomas Anton (antonreal), Tassu M. Degen (DERECO)

**Themen:** Bei dieser Veranstaltung stellen sich zehn Finanzierer vor, die Eigenkapital bzw. Mezzanine-Kapital für Projektentwickler zur Verfügung stellen. Sie sprechen unter anderem darüber, welche Art von Projekte sie finanzieren, welches Mindest-Projektvolumen vorliegen muss und wieviel Eigenkapital der Projektentwickler mitbringen sollte. Außerdem nehmen sie Stellung zu der Frage, mit welchen Verzinsungskomponenten zu rechnen ist und welche Kopplungsgeschäfte sie Entwicklern auferlegen. Aber auch viele weitere Fragen rund um das Thema Finanzierungshilfen werden beantwortet.

**Termin:** Die Sonderveranstaltung findet am 26. November 2015 im Steigenberger Hotel Berlin statt. Programm anfordern unter: [info@immobilienrunde.de](mailto:info@immobilienrunde.de)

## **BERLINER IMMOBILIENRUNDE**

### **Wohnungsneubau in Berlin: Die interessantesten Projekte**

**Zielgruppen:** Diese Veranstaltung richtet sich an Investoren, die in Berlin in den Wohnungsneubau investieren wollen. Zudem sollten Projektentwickler aus Berlin kommen, die sich einen aktuellen Marktüberblick verschaffen wollen.

**Referenten:** Andreas Schulten (bulwiengesa AG), Marc F. Kimmich (COPRO Gruppe), Reinhold Knodel (Pandion AG), Alexander Happ (Buwog Group), Christoph Gröner (CG Gruppe), Dr. Michael Held (Terragon Investment GmbH), Helmut Kunze (NCC Deutschland GmbH), René Richter (Kondor Wessels Holding GmbH), Dietrich E. Rogge (Rockstone Real Estate GmbH & Co. KG)

**Themen:** Die Referenten stellen ihre aktuellen Wohnung-Neubau-Projekte in Berlin vor. Unter anderem setzen sie sich mit den Herausforderungen bei der Grundstückssuche sowie bei der Abstimmung mit Behörden und

Bezirksversammlungen auseinander. Auch über aktuelle Käufergruppen, Finanzierung sowie Vermarktungs-, Kommunikations- und PR-Strategien wird gesprochen.

**Termin:** Die Sonderveranstaltung findet am 27. Januar 2016 im Maritim proArte Hotel in Berlin statt. Programm anfordern unter: [info@immobilienrunde.de](mailto:info@immobilienrunde.de)

# MÜNCHNER IMMOBILIENRUNDE

## Wohnungsneubau in München: Die interessantesten Projekte

**Zielgruppen:** Diese Veranstaltung richtet sich an Institutionelle Investoren und Family Offices, die in München investieren wollen, weitere Bauträger/Projektentwickler, Banken und andere Finanzierer, Makler/Transaktionsberater/Vertriebe sowie Architekten.

**Referenten:** Dr. Heike Piasecki (bulwiengesa AG), Jan von Lewinski (ISARIA Wohnbau AG), Jürgen Kolper (Patrizia Immobilien AG), Werner Huber (Münchner Grund Immobilien Bauträger AG), Dr. Claus Lehner (GBW GmbH), Reinhold Raster (Pandion AG), Roderick Rauert (LBBW Immobilien Capital GmbH), Dr. Ulf D. Laub und Dr. Jens Laub (Optima-Aegidius-Firmengruppe), Melanie Hammer (BHB Bauträger GmbH Bayern)

**Themen:** Mit großem Erfolg führen wir seit einigen Jahren in Berlin, Hamburg, Frankfurt und München dieses Veranstaltungsformat durch, bei dem Projektentwickler ihre aktuellen Wohnungsprojekte vorstellen. Die Veranstaltungen wurden von den Teilnehmern sehr positiv bewertet. Hier einige Teilnehmerstatements aus den Bewertungsbögen: "Gefallen hat mir der offene Austausch über Zahlen"; "Die Offenheit der Referenten hat sich positiv von anderen Foren unterschieden"; "die ehrliche Auskunft auch in puncto Zahlen/Margen war für mich als Developer von großem Gewinn"; "der beste Marktüberblick als Basis für unsere Investitionsentscheidung".

**Termin:** Die Sonderveranstaltung findet am 11. November 2015 im Maritim Hotel München statt. Programm anfordern unter: [info@immobilienrunde.de](mailto:info@immobilienrunde.de)

# HAMBURGER IMMOBILIENRUNDE

## Wohnungsneubau in Hamburg: Neue Marktzahlen und die 10 interessantesten Projekte

**Zielgruppen:** Diese Veranstaltung richtet sich an institutionelle Investoren und Family Offices, die in Hamburg investieren wollen. Außerdem an weitere Bauträger/ Projektentwickler, Banken und andere Finanzierer, Makler/ Transaktionsberater/ Vertriebe und an Architekten.

**Referenten:** Andreas Schulten (bulwiengesa AG), Florian Sauer (ECE Office Traffic Industries GmbH), Peter Jorzick (Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH), Fabian von Köppen (Garbe Immobilien-Projekte GmbH), Ralph Müller (Die Wohnkompanie Nord GmbH), Henrik Diemann (Metropol Grund GmbH), Norbert Schumacher (NCC Deutschland GmbH), Sven Göller (Patrizia Immobilien AG), Marcus Keller (BPD Immobilienentwicklung GmbH), Tomislav Karajica (Imvest Projektentwicklung GmbH), Dr. Uwe

Heimbürge (Neue Lübecker Norddeutsche Baugenossenschaft eG)

**Themen:** Die Referenten stellen aktuelle und geplante Wohnungs-Neubau-Projekte in Hamburg vor. Sie sprechen darüber wie die Genehmigungsprozesse und Abstimmung mit den Behörden verliefen, was die Alleinstellungsmerkmale der Projekte sind, wer die Käufer sind und wie die Vermarktung erfolgt. Außerdem wird dargelegt, wie die Preisgestaltung aussieht, wann der Grundstückskauf erfolgte, wie die Inanspruchnahme von Fördermitteln ablief und wie die Kommunikation, PR und Marketing ablaufen.

**Termin:** Die Sonderveranstaltung findet am 2. Dezember 2015 im Steigenberger Hotel Hamburg statt. Programm anfordern unter: [info@immobilienrunde.de](mailto:info@immobilienrunde.de)

## BERLINER IMMOBILIENRUNDE

### Immobilienstrategien von Stiftungen

**Zielgruppen:** Diese Veranstaltung richtet sich an Stiftungen und Family Offices sowie Projektentwickler, Bestandshalter von Immobilien, Fondsgesellschaften und Transaktionsberater.

**Referenten:** Dr. Christoph Mecking (Institut für Stiftungsberatung), Dr. Kevin Schaefers (FERI Institutional & Family Office GmbH), Dr. Christoph Pitschke (Deutsche Oppenheim Family Office AG), Michael Dittrich (Deutsche Bundesstiftung Umwelt), Prof. Dr. Julius H. Schoeps (Moses Mendelssohn Stiftung), Reiner Nittka (GBI AG), Dr. Harald Schneider (Stiftung „Erinnerung, Verantwortung und Zukunft“), Khalid M. Saidi (Losito Kressmann-Zschach Foundation), Georg Heinze (Aachener Grundvermögen Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH)

**Themen:** Stiftungen stocken ihren Immobilienanteil derzeit massiv auf. Bei dieser Veranstaltung lernen Sie sowohl Vertreter von Stiftungen kennen, die über ihre Immobilienstrategien referieren, als auch Unternehmen und Berater (z. B. Feri und Deutsche Oppenheim), die Stiftungen bei der Immobilienanlage beraten. Mit dieser Veranstaltung setzen wir unsere Veranstaltungsreihe fort, bei der bereits namhafte Family Offices und institutionelle Investoren referiert haben. Diesmal stehen jedoch erstmals Stiftungen im Mittelpunkt.

**Termin:** Die Sonderveranstaltung findet am 19. Januar 2016 im Maritim proArte Hotel Berlin statt. Programm anfordern unter: [info@immobilienrunde.de](mailto:info@immobilienrunde.de)

## 6. Real Estate Conference

Das multidisziplinäre Programm aus Vorträgen, Workshops und einer Podiumsdiskussion beinhaltet u. a. folgende Themen: Neue Herausforderungen an den Immobilien- und Kapitalmärkten, Investmenttrends und Investitionsmöglichkeiten, steuerliche und regulatorische Rahmenbedingungen und die Sicherstellung von Transparenz.

**Termin:** Die 6. EY Real Estate Konferenz findet am 24. November 2015 im EY Office München statt. Unter diesen Links finden Sie das [Programm](#) und das [Anmeldeformular](#).

# 1. Real Estate Funds Conference

Auf unserer 1. Real Estate Funds Conference haben Sie die einmalige Gelegenheit, sich mit EY-Beratern aus 14 verschiedenen Ländern direkt auszutauschen. Zusätzlich bieten wir Ihnen die Gelegenheit, mit EY-Spezialisten, insbesondere mit den ausländischen EY-Beratern, im Zeitraum vom 24. bis 26. November Termine zu vereinbaren.

**Termin:** Die 1. EY Real Estate Funds Conference findet am 25. November 2015 im EY Office München statt. Unter diesen Links finden Sie das [Programm](#) und das [Anmeldeformular](#).

Immobilien-News der Woche:

Nur mit „Kommentar – von Dr. Rainer Zitelmann“ gekennzeichnete Beiträge geben die Meinung des Herausgebers wieder. Verantwortlich: Dr. Rainer Zitelmann. Die Richtigkeit der Darstellung von Fakten in Presseartikeln wird nicht geprüft. Copyright der IMMOBILIEN NEWS DER WOCHE: Dr. ZitelmannPB. GmbH, Rankestraße 17, 10789 Berlin. Kopien oder Weitergabe als E-Mail ohne vertragliche Vereinbarung mit der Dr. ZitelmannPB. GmbH verstoßen gegen das Urheberrecht.

Dr. ZitelmannPB. GmbH:

Die Dr. ZitelmannPB. GmbH ist seit 15 Jahren das führende Beratungsunternehmen in Deutschland für die Positionierung und Kommunikation von Immobilien- und Fondsunternehmen. Sie berät nationale und internationale Kunden in den Bereichen strategische Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Kapitalmarktkommunikation und Positionierung. Zu den weiteren Tätigkeitsfeldern zählen die Erstellung von Leistungsbilanzen und Geschäftsberichten, Studien und Researchdokumenten sowie Konzeption und Texterstellung von Kundenzeitungen, Newslettern, Internetauftritten und Broschüren. Die Dr. ZitelmannPB. GmbH unterstützt den Markteintritt von ausländischen Unternehmen in Deutschland und vermittelt für Immobilien- und Fondsunternehmen Kooperationen. Ausführliche Informationen über das Leistungsspektrum und Referenzen von Kunden der Dr. ZitelmannPB. GmbH finden Sie unter [www.zitelmann.com](http://www.zitelmann.com) oder können Sie unter [info@zitelmann.com](mailto:info@zitelmann.com) anfordern.