

Interview

„Wir liefern und fördern praktikable Problemlösungen“ GdW-Präsident Lutz Freitag zu Verbandsstrukturen und Zukunftsaufgaben

Er hat Visionen für die ganze Vielfalt der Wohnungswirtschaft im GdW. Er sucht Synergien und Kooperationen. Und er weist Wege auf, wie die Zukunft mit ihren vielen Herausforderungen gemeistert werden kann. Die Delegierten des GdW-Verbandstages haben ihn mit großer Mehrheit für weitere vier Jahre als Präsident wiedergewählt. Am Rande der Tagung sprach aktuell mit Lutz Freitag über regionale Aufgaben, die Probleme mit der Demografie, Personalentwicklung und über das Verhältnis von Leoparden und Antilopen.

aktuell: Die Wohnungsmärkte in Ost und West sind gespalten. Wie könnte eine Wohnungspolitik aussehen, die sowohl die neuen wie die alten Bundesländer gerecht berücksichtigt?



Freitag: Wir brauchen eine Wohnungspolitik, die flankiert wird durch eine Stadtentwicklungspolitik. Beide Politikbereiche müssen auf die unterschiedlichen regionalen Verhältnisse ausgerichtet werden.

Das heißt: Die Instrumente, die eingesetzt werden, müssten möglichst flexibel und regional differenziert sein. Weg vom Rasenmäherprinzip. Nehmen wir die Eigenheimzulage: Man muss erkennen, dass es nach wie vor einen großen Baubedarf in Baden-Württemberg und in weiten Teilen Bayerns gibt, um nur zwei Beispiele zu nennen. Aber es wäre andererseits in Sachsen und in Sachsen-Anhalt fatal, wenn noch zusätzliche Wohnungen auf den Markt kämen. Wenn jetzt noch einmal ein Vermittlungsergebnis über die Eigenheimzulage angestrebt wird, wäre es wichtig, dass dieser Kompromiss die unterschiedlichen Verhältnisse auf den regionalen Wohnungsmärkten berücksichtigt, ein Teil der Ersparnis in die Wohnungs- sowie Stadtentwicklungspolitik zurückfließt und der Mitteleinsatz dem jeweiligen Bedarf der Bundesländer angepasst ist.

aktuell: Bei der Mieterquote nimmt Deutschland im Vergleich zu den Nachbarländern derzeit einen Spitzenplatz ein. Wird sich das auf lange Sicht hin ändern?

Freitag: Ich glaube, dass in Deutschland das Mietverhältnis auch in Zukunft eine besondere Attraktivität genießen wird, weil wir interessante Wohnungsbestände in sehr guten Lagen mit sehr guter Ausstattung und hohem Modernisierungsgrad haben, die zu relativ günstigen Mieten angeboten werden. Ein Umstieg auf Eigentum ist vor diesem Hintergrund nicht so interessant. Außerdem halten natürlich pessimistische Einkommens- und Berufserwartungen sowie die zunehmenden Anforderungen an Mobilität im Erwerbsleben viele Menschen davon ab, Wohneigentum zu erwerben. Wenn es uns gelänge, die Transaktionskosten beim Verkauf und beim Erwerb von Wohneigentum zu senken, würde das den Immobilienerwerb wieder fördern. Durch die demografische Entwicklung geht die Zahl derjenigen zurück, die Eigentum erwerben, also Menschen zwischen dreißig und vierzig. Hinzu kommt: Viele Menschen haben nichts zu vererben, weil es keine Erben gibt. Das Motiv, Eigentum auch als Vorsorge für die näch-

ste Generation zu erwerben, verliert dadurch an Bedeutung. Insgesamt wird die Wohneigentumsquote in Deutschland recht stabil bleiben. 80 % der Deutschen halten das Wohneigentum für die beste private Altersvorsorge, und auch während der gesamten Nutzungszeit bietet es viele Vorzüge.

aktuell: Steht die Wohnungswirtschaft vor einer großen Fusionswelle, wie auch die Volksbanken sie durchgemacht haben?

Freitag: In der Wohnungswirtschaft beinträchtigt die Grunderwerbsteuer eine Fusion, die die Verschmelzung auf ein neues Wohnungsunternehmen prohibitiv belastet. Die Last der Grunderwerbsteuer verhindert die Modernisierung der Wohnungsbestände in fusionierten Wohnungsunternehmen, weil ihnen erhebliche liquide Mittel durch die Steuer entzogen werden. Damit sind die Vorteile einer Fusion wesentlich geringer als in anderen Branchen, weil der Staat die Mittel für die Produktverbesserung abbekassiert. Die deutsche Wohnungswirtschaft weist im Durchschnitt relativ geringe Unternehmensgrößen auf. Es dominieren kleinere und mittlere Wohnungsunternehmen. Zur Sicherung der Wettbewerbsfähigkeit in der Zukunft wäre gewiss für eine Reihe von Wohnungsunternehmen eine Fusion vorteilhaft.

aktuell: Die Lobbyarbeit für die Immobilienbranche macht der GdW neuerdings mit anderen Verbänden gemeinsam, zum Beispiel mit dem IVD oder dem Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. Worin liegt das strategische Alleinstellungsmerkmal des GdW?

Freitag: Wir wollen mit den anderen Spitzenverbänden der Immobilienbranche gemeinsame Interessen auch gemeinsam vertreten. Es ist wichtig, dass sich die Branche in zentralen Forderungen einheitlich artikuliert. Deswegen habe ich mich sehr dafür engagiert, die Bundesarbeitsgemeinschaft der deutschen Immobilienwirtschaft zu gründen. In ihr wirken die vier Spitzenverbände unserer Branche zusammen, leisten gemeinsame Lobbyarbeit und wollen in Zukunft auch Beratungsangebote und Dienstleistungen bündeln. Diese Bundesarbeitsgemeinschaft umfasst den GdW, den BFW, die beiden Maklerverbände im jetzt fusionierten IVD und Haus & Grund. Wir machen gemeinsame Aktionen, zum Beispiel zu einer wirksamen Bekämpfung des Graffitiwesens durch eine praktikable Definition des Begriffs der Sachbeschädigung. Wir haben uns engagiert in der Frage der Eigenheimzulage und der Stadtentwicklung sowie mit vielen steuerrechtlichen Fragen befasst, zum Beispiel bei der Gesellschafter-Fremdfinanzierung. Auch bei der Grundsteuer haben wir gemeinsame Positionen. Als Gemein-



schaftsprojekt haben wir mit anderen Institutionen ein umfassendes Gutachten zur Bedeutung der Immobilienwirtschaft für die deutsche Volkswirtschaft in Auftrag gegeben.

Der GdW hat innerhalb dieses Kreises eine Alleinstellungsposition z.B. in der Frage der Wohnungsgenossenschaften, des Prüfungswesens, der „Sozialen Stadt“, des Stadumbaues und der Stadtentwicklung. Außerdem sind unsere Facharbeitsgruppen und Spartenorganisation einzigartig. Wir streben die nachhaltige Bewirtschaftung und Vermietung von attraktiven Wohnungen zu bezahlbaren Mieten an. Das ist, was den GdW und seine Mitgliedsunternehmen in besonderer Weise auszeichnet.

aktuell: Der Wettbewerb um die besten Köpfe hat auch in der Immobilienwirtschaft längst begonnen. Wie muss Personalentwicklung in der Wohnungswirtschaft aussehen?

Freitag: Die Personalzahlen für die einzelnen Unternehmen unterstreichen, dass es sich bei der Wohnungswirtschaft im Wesentlichen um eine mittelständisch strukturierte Branche handelt. Das verstärkt die Notwendigkeit für den GdW, für eine strategisch angelegte Personalentwicklung zu werben und vor allem den kleineren Unternehmen die Chance zu geben, an solchen Konzepten teilzuhaben. Wir haben deswegen im Mai diesen Jahres in Berlin den ersten Personalentwicklungskongress des GdW veranstaltet und vorher ein System der modularen, berufs begleitenden Weiterbildung entwickelt. Das heißt: Wer die dreijährige Ausbildung zur Kauffrau/Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft abgeschlossen hat, kann berufs begleitend mit folgenden Studien-

gängen darauf aufbauen: Immobilienökonom, dann entweder Fachwirt oder Betriebswirt der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft oder Bachelor und sogar MBA Real Estate. Dies alles bieten wir im Rahmen unserer Akademien, zentral in Bochum aber auch regional an. Wir können damit den Unternehmen ein interessantes Programm zur Weiterbildung und Qualifizierung ihrer Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter anbieten, insbesondere zur Entwicklung der kommenden Führungskräfte. Im Bereich der Personalentwicklung wollen wir auch in Zukunft mit dem Arbeitgeberverband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (AGV) intensiv zusammenarbeiten. Wir sind jetzt dabei, zusammen mit dem AGV, Verdi und der IG Bauen, Agrar, Umwelt ein neues Berufsbild zu entwickeln. Aus der Kaufrau/dem Kaufmann der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft soll das Berufsbild der Immobilienkauffrau/des Immobilienkaufmanns werden. Das ist bereits mit unseren Partnern in der Bundesarbeitsgemeinschaft der deutschen Immobilienwirtschaft abgestimmt. Dieses moderne Berufsbild wird den neuen Entwicklungen auf den Märkten besser gerecht.

aktuell: Wo liegen die Zukunftsaufgaben für die Regionalverbände?

Freitag: Die Regionalverbände zeichnen sich durch die Nähe zu den Wohnungsunternehmen aus. Sie wissen, welche Probleme die Unternehmen haben und was Verbände tun können, um vernünftige Rahmenbedingungen für die Unternehmen zu schaffen.

>> Fortsetzung auf Seite 4



Lutz Freitag, Jahrgang 1943, ist seit Februar 2001 Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungsunternehmen. Nach einer Lehre bei der Bundesanstalt für Arbeit in Berlin, wechselte Freitag 1962 zur Deutschen Angestellten-Gewerkschaft DAG, der er bis zur seiner Amtsübernahme beim GdW treu blieb. Einzige Unterbrechung bildete 1966 bis 1969 das Studium an der Hamburger Hochschule für Wirtschaft und Politik mit dem Abschluss Diplom-Volkswirt. Bei der DAG machte Lutz Freitag

Karriere. Vom Gewerkschafts-Sekretär in Berlin arbeitete er sich hoch zum Mitglied des Bundesvorstandes der DAG (ab September 1987). Sein berufliches Interesse galt vor allem der Sozial- und Bildungspolitik. Ehrenamtlich ist er unter anderem Mitglied im KfW-Verwaltungsrat, Vorsitzender des NDR-Verwaltungsrates, Vorsitzender des Verwaltungsrates der DESWOS (Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.) und Vorsitzender des Kuratoriums der EBZ (Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft).