

Verehrter Herr Staatsminister Herrmann,
Verehrte Damen und Herrn,

die Neujahrsempfänge des IVD-Süd haben eine lange Tradition. Blicken wir auf die vergangenen Jahre zurück, können wir feststellen, dass der Ortswechsel der Veranstaltungen mittlerweile zu einer neuen Tradition geworden ist. Heute sind wir hier im deutschen Jagd- und Fischereimuseum im Zentrum Münchens, das in der früheren Augustinerkirche untergebracht ist.

Es freut mich dieses Jahr wieder eine große Anzahl von Vertretern aus Politik und Wirtschaft begrüßen zu können. Allen voran den Staatsminister des Innern und den Festredner des heutigen Abends: Herrn Joachim Herrmann.

Von der Stadt München begrüße ich die Vertreter Herrn Stadtrat Josef Schmid, Frau Stadträtin Christiane Hacker, Frau Stadträtin Beatrix Zurek sowie Herrn Helmut Thiele den Vorsitzenden des Münchner Gutachterausschusses. Ebenfalls herzlich begrüßen möchte ich die Vertreter befreundeter Verbände und Organisationen, insbesondere die Vertreter von Haus und Grund, GdW sowie dem BfW, mit denen wir uns zur Arbeitsgemeinschaft der bayerischen Immobilienwirtschaft zusammengeschlossen haben. Begrüßen möchte ich auch den Präsidenten der Süddeutschen Immobilienbörse Heiner Eichler und die Vertreter der Presse.

Unser großer Dank gilt unserem Sponsor des heutigen Abends, dem Massivhaushersteller Heinz von Heiden. Die Firma Heinz von Heiden ist mit einem jährlichen Bauvolumen von 2.000 bis - 3.000 Objekten Marktführer in Deutschland. Begrüßen Sie mit mir den Geschäftsführer Herrn Eckehard Klein. Nur durch das Engagement unserer Sponsoringpartner können wir den Neujahrsempfang, mit so breiter Basis und in so schönen Gebäuden, wie diesem hier durchführen.

Die Geschichte dieses Gebäudes reicht bis ins 13. Jahrhundert zurück und ist eng mit dem Augustinermönch Martin Luther verknüpft. Die Säkularisation machte anno 1803 den Weg frei für die Umnutzung von Kirche und Kloster für weltliche Zwecke. Wir sind hier in der ehemaligen Kirche, während sich das Münchner Polizeipräsidium heute im ehemaligen Kloster befindet. Heute sind wir hier Natur und Kultur auf der Spur. Nahezu 1.000 präparierte Tiere sind zu bewundern. Hinzu kommen viele andere Sammelstücke, Gemälde, Grafiken, Glas und Porzellan mit vielen Jagd- und Fischereimotiven. Nun sind wir weder Jäger noch Fischer, auch wenn Ausnahmen die Regel bestätigen, sondern wir verwalten, vermitteln oder bewerten Immobilien. Immobilien sind das Fundament unseres materiellen Daseins. In ihnen verbringen wir den größten Teil unserer Lebens- und Arbeitszeit.

Verehrte Damen und Herrn, - das Jahr 2008 hat wie kaum ein anderes gezeigt, wie kompliziert unsere Welt geworden ist und dass Dinge passieren können, die weder vorstellbar noch schnell beherrschbar sind. Der Slogan „Nichts ist unmöglich“ hat plötzlich eine unangenehm reale Dimension erhalten, die so eigentlich nie gemeint war. Dass Immobilien und deren Finanzierung einmal eine Krise mit globalen Auswirkungen auslösen würde, daran hätten wir vor mehreren Jahren nicht gedacht.

Immobilien galten lange Zeit als sicheres Eigentum. Dies hat sich vor allem in Amerika, aber auch in einigen europäischen Ländern, vor allem Spanien und England als trügerisch erwiesen. Dort glaubte man an einen unendlichen Wertzuwachs der Häuser ohne zu bedenken, dass der konjunkturelle Wellenschlag zwangsläufig zu Wertverlusten führen wird. Kurzfristdenken – wie es in der Wirtschaft üblich geworden ist - beherrschte das Handeln. Das rächte sich nun.

Dass die Krise bisher an der deutschen Immobilienwirtschaft ohne merkliche Blessuren vorübergegangen ist, verdanken wir nicht nur unserer soliden wirtschaftlichen Verfassung,

sondern vor allem unserem Rechtssystem, das die Beleihung von Immobilien ohne ausreichendes Eigenkapital unmöglich macht.

Nun hat die amerikanische Immobilien- bzw. Hypothekenkrise die Realwirtschaft erfasst. Sie war und ist ja auch finanziell vom Funktionieren des Finanzsystems abhängig. Es vergeht kein Tag, an dem nicht in Talkshows und Nachrichten darüber berichtet wird. Fragt man nach, - gesteht jeder ein, dass er nicht weiß, was noch alles kommen wird. Die mittlerweile aus den USA und England bekannte spekulative Rechnung, zuerst den Markt herunter reden, dann kaufen, zieht hier nicht. Eine typische Schlagzeile im Immobilienenteil der FAZ vom 16. Januar lautet: „Warten auf die ersten Notverkäufe“. Man könnte ergänzen: „Hoffentlich kommen sie bald. Die Spekulanten stehen schon Schlange.“

In der FAZ vom 19. Dezember prognostiziert unser IVD Vizepräsidenten für das Jahr 2009 einen weiteren Rückgang im Mietwohnungsbau. Allerdings nicht als Folge der Immobilienkrise. Denn gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass vor allem in Süden und Südwesten Deutschlands die Engpässe bei der Wohnungsversorgung bald zu deutlich steigenden Mieten führen würden. Dies entspricht auch den Ergebnissen der Marktforschung unseres IVD-Instituts in München. Speziell in München stiegen danach die Wohnungsmieten im vergangenen Jahr deutlich an.

Christian Ude, der Münchner Oberbürgermeister, glaubt indes, dass durch den geplanten Bau von 6.000 Wohnungen in diesem Jahr der weitere Preisanstieg jedenfalls in München verhindert werden könne. Wir sind da sehr skeptisch, zumal es Anzeichen dafür gibt, dass der Zuzug nach München weiter zunehmen wird. München und Stuttgart sind nach wie vor wachstumsorientierte Metropolregionen.

In der Tat: - Das Vertrauen in Sachanlagen nimmt zu. Immobilien in Deutschland sind werthaltig und im europäischen Vergleich unterbewertet. Die Zinsen sinken dank der jüngsten Leitzinssenkung der Europäischen Zentralbank weiter. Das verbilligt Kredite. Die ungewöhnlich kleinen Leerstandsraten bei Wohnungen in Bayern und Baden-Württemberg zeugen von einem beginnenden Wohnungsmangel. Sie führen zu einem Mieterhöhungsdruck.

Die wirtschaftlichen Anreize für eine Ankurbelung des Wohnungsbaus sind also gegeben. Allerdings wäre auch hier eine Unterstützung durch eine stärkere Förderung angebracht. Dies könnte beispielsweise durch eine Reduzierung - besser noch Abschaffung - der Grunderwerbsteuer für private Käufer erfolgen. Dies wäre ein echtes Anreizsystem für den privaten Konsum und würde der heimischen Wirtschaft wieder zugute kommen, was man von der aktuell beschlossenen Verschrottungsprämie für Autos nicht uneingeschränkt behaupten kann. Die Grunderwerbsteuer ist Ländersache, sehr geehrter Herr Staatsminister Herrmann. Mit der Abschaffung der Grunderwerbsteuer könnte die bayerische Regierung aktiv die bayerische Wirtschaft unterstützen.

Wohnimmobilien werden in diesem Jahr aber auch eines der wichtigsten Kapitalanlagethemen sein. Hinzu kommt, dass die Immobilienquote in den Portfolios vieler institutioneller sowie auch privater Anleger einen zunehmend höheren Stellenwert erhält. Sie sehen Pessimismus über die Entwicklung der Immobilienwirtschaft in Deutschland ist nicht angebracht. Auch wenn unsere Bundeskanzlerin noch im vergangenen Jahr angekündigt hat, „2009 wird ein Jahr der schlechten Nachrichten“ Hat sie übersehen, dass es insbesondere in der Wirtschaft ganz wesentlich auf positive Einstellungen und Erwartungen ankommt und solche Äußerungen schnell zur „der sich selbst erfüllenden Prophezeiungen“ führen? Wer permanent Krisen herbeiredet, behält am Ende leider Recht. Dass die Bevölkerung selbst vieles ganz anders sieht, ließ sich an der ungebremsten Kauflaune zum Weihnachtsfest erkennen. Sie nimmt das Krisengerede bisher kaum ernst. Mittlerweile sieht auch die Bundesregierung in der Krise die Chance für einen Neustart.

Wirtschaft und Politik waren im vergangenen Jahr aber nicht nur damit beschäftigt Rettungspakete zu schnüren und Schirme aufzuspannen - unter die sich die gebeutelten Banken versammeln konnten. Das neue Konjunkturpaket für die Jahre 2009 und 2010 mit insgesamt 50 Milliarden EURO ist meiner Meinung nach besser, als seine Kritiker es wahrhaben wollen. Wenn dadurch ein Schub durch die Wirtschaft geht, werden trotz Steuersenkung neue Steuereinnahmen generiert.

Hoffen wir, dass sich die Politik nicht vollkommen durch das Superwahljahr 2009 lähmen lässt und die notwendigen Sachthemen entschlossen umsetzt. Damit meine ich aber nicht die hektische Produktion immer neuer Gesetze. Allein in der Woche vor Weihnachten liefen beim Bundespräsidialamt 22 Gesetze ein, die der Bundespräsident durch seine Unterschrift bestätigen sollte. Dabei hat er eine Prüfungspflicht. Es soll damit gewährleistet werden, dass sich die vom Bundestag beschlossenen Gesetze innerhalb der Verfassung bewegen. Dass eine solche Zuschüttung des Bundespräsidialamtes mit Gesetzen kurz vor Jahresende sehr problematisch ist, dürfte auf der Hand liegen. Wenn dann noch ein völlig neues höchst kompliziertes Erbschaft- und Schenkungsteuergesetz dabei war, das von vielen Verfassungsrechtlern als sehr problematisch angesehen wird, macht die Sache noch schlimmer. Immerhin hat der Bundespräsident das Gesetz jetzt unterschrieben. Der frühere Bundesinnenminister Baum hat jedoch bereits eine Verfassungsbeschwerde angekündigt.

Durch den bayerischen Einfluss, gestützt durch unsere Verbandsarbeit, sind die geplanten Bestimmungen zwar - etwas milder als ursprünglich geplant - gestaltet worden. Befriedigend ist das Ergebnis aber noch nicht. Warten wir ab, ob es der Erbschaftsteuer so ergeht, wie der Vermögensteuer. Diese wird ja aus verfassungsrechtlichen Gründen nicht mehr erhoben. Vieles spricht dafür, den durch eine Aufhebung des Erbschaftsteuergesetzes entstehenden finanziellen Ausfall bei der ohnehin ins Haus stehenden Einkommensteuerreform zu berücksichtigen?

Ich würde mir wünschen, dass es im Jahr 2009 zu politischen Änderungen in unserem Lande kommt, bei denen Kompromisse, wie wir sie in der Vergangenheit erleben mussten, nicht mehr nötig sind und das Interesse der Bürger wieder mehr Gewicht erhält.

Verehrte Kolleginnen und Kollegen, der IVD befindet sich auf dem richtigen Weg. Sichtbar wurde dies auf dem letzten Bundesimmobilientag in Nürnberg. An dieser Stelle möchte ich es nicht versäumen unsere Präsidiumsmitglieder Frau Margot Schlubeck und Herrn Rudolf Koch herzlich willkommen zu heißen. Ebenso begrüße ich den IVD-Süd Ehrenrat der heute fast vollständig anwesend ist. In Nürnberg hatten wir die Ehre, dass der Festvortrag von Ihnen, verehrter Herr Staatsminister Herrmann gehalten wurde. Sie haben dort auch die Positionen der bayerischen Staatsregierung zu den damals anstehenden Fragen – insbesondere auch der Erbschaftsteuer und die Pendlerpauschale - aufgezeigt. Mittlerweile hat auch das Bundesverfassungsgericht in seinem Urteil zur Pendlerpauschale die Positionen der Bayerischen Staatsregierung, die Sie dort vorgetragen haben, bestätigt.

Der Immobilientag führte auch für den IVD selbst zu guten Resultaten.

- Bestätigt und intensiviert wurden die Maßnahmen, die zu einer merklichen Erhöhung des Bekanntheitsgrades des IVD und damit seiner Mitglieder führte.
- Beschlossen wurde im Interesse des Verbraucherschutzes die Einbeziehung aller Mitglieder in eine Vertrauensschadenversicherung, die der IVD abgeschlossen hat.
- Eingerichtet wurde eine unabhängige Schlichtungsstelle, die zur Vermeidung von Rechtsstreitigkeiten von Verbrauchern angerufen werden kann.

Lassen Sie mich noch einen Blick auf uns selbst, den Immobilienverband Deutschland Süd werfen.

Im Fokus stand in den vergangenen Monaten die Erhöhung der Vor-Ort-Präsenz des IVD in Gestalt unserer Regionalbeiräte. Mittlerweile wurden mit Unterstützung der Regionalbeiräte

zahlreiche Profitreffen in den verschiedenen Regionen durchgeführt, zu denen auch Nichtmitglieder eingeladen wurden. Mehr als 20 dieser Profitreffen wurden im vergangenen Jahr organisiert. Dass sich solche Treffen auszahlen ist u.a. an dem nicht unbedeutenden Mitgliederzuwachs abzulesen. Wir werden auch in diesem Jahr die Treffen fortsetzen und dabei die Erfahrungen berücksichtigen, die wir bisher damit gemacht haben.

Sehr hoch im Kurs stand bei uns Öffentlichkeitsarbeit unter der Regie von Prof. Dr. Stephan Kippes. Das Material für die Pressekonferenzen und den über 50 Pressemeldungen stammt von unserem IVD-Marktforschungsinstitut. Die Marktberichtersteller des IVD versorgen das Institut zweimal jährlich mit gut strukturierten Marktdaten und sorgen damit für höchste Aktualität. Diese PR Aktivitäten können sich sehen lassen. Hier ist der IVD Süd im Vergleich zu anderen Berufsverbänden absolute Spitze!

Verehrten Kolleginnen und Kollegen, wenn wir vom Immobilienverband Deutschland sprechen, dann meinen wir nicht Vorstand, Gremien oder Geschäftsstellen.

- Wir meinen uns alle!!!
- Wir sind der Verband!!!
- Wir gestalten ihn!!!
- Wir fühlen uns einbezogen in den organisatorischen Rahmen. Er ist ein Stück unserer beruflichen Heimat!!!

Dass ein solches Bewusstsein uns auch im Jahr 2009 begleiten und stärken möge, das sollte unser aller Wunsch und Anliegen sein. Gemeinsam sind wir stark.

Mehr als jemals zuvor brauchen wir Optimismus und Tatkraft auf dem Weg in die Zukunft; gefragt ist Gewinner-Mentalität und nicht die Verzweiflung der Verlierer:

Der Gewinner ist immer ein Teil der Lösung -
der Verlierer ist immer ein Teil des Problems!

Der Gewinner hat immer einen Plan -
der Verlierer hat immer eine Ausrede!

Gewinner machen feste Zusagen -
Verlierer machen Versprechungen!

Verehrte Kolleginnen und Kollegen, jede Krise bietet auch Chancen, gemeinsam werden wir diese Chancen nutzen!! Lassen Sie uns alles daran setzen, im Neuen Jahr zu den Gewinnern zu gehören.

Ich wünsche Ihnen, für das sicherlich spannende Jahr 2009, viele schönen Begegnungen, Gesundheit, Glück und Erfolg sowie die Zuversicht mit der man Berge versetzen kann.

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit