

Inhalt

- 2 Bündnisse:** Vertreter von Städten und Ländern fordern mehr lokale Wohnbündnisse und haben dazu am BID-Stand den „Münchener Aufruf“ initiiert.
- 5 Interview:** Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, hat der wi-Redaktion drei Fragen beantwortet.
- 6 Impressionen:** Zahlreiche Fotos von den drei Messtagen am BID-Stand auf der Expo Real in München finden Sie auf der Doppelseite in der Heftmitte.

Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft: BID-Studie zeigt Chancen und Risiken

München/Berlin – Die Optimierung von Geschäfts- und Produktionsprozessen, bessere Kommunikationsmöglichkeiten und weniger Planungsrisiko – die Chancen, die sich der Immobilienwirtschaft durch die Digitalisierung bieten, sind vielfältig. Das geht auch aus der neuen Digitalisierungsstudie hervor, die die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) am 5. Oktober 2016 auf der Expo Real an Günther Oettinger, EU-Kommissar für Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, überreicht hat.



Der BID-Vorsitzende und BFW-Präsident Andreas Ibel überreichte die neue Digitalisierungsstudie gemeinsam mit den Präsidenten der BID-Partnerverbände an EU-Kommissar Günther Oettinger.

EU-Kommissar **Günther Oettinger** betonte, dass sich der Digitalisierungsprozess in einer historisch einmaligen Geschwindigkeit vollziehe: „Wir befinden uns mitten in der digitalen Revolution. Die Auswirkungen sind schneller und deutlich spürbarer als zur Zeit Gutenbergs, als dieser die Buchdruckerkunst erfand“, so Günther Oettinger. „Deswegen brauchen wir eine europäische Digitalisierungsstrategie für unsere Industrie und Gesellschaft. Für die Immobilienwirtschaft heißen die

Schlagworte daher: Smarte Gebäude in Smart Cities!“

Wie die BID-Studie aufzeigt, unterscheiden sich die Fortschritte der digitalen Transformation in den einzelnen Gebäudetypen und Teilbranchen erheblich. So entspannt sich im Anschluss eine Diskussion zwischen Oettinger und den Präsidenten der BID-Verbände zu Chancen, Risiken und notwendigen Voraussetzungen für die

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Wohnen für Studenten wird immer teurer

Das Wohnen hat sich in den vergangenen Jahren für Studenten stark verteuert, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 5. Oktober 2016 berichtete. Das geht aus einer Studie des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) Köln und des Deutschen Real Estate Funds hervor, in der die Mieten typischer Studentenwohnungen in 15 Groß- und Universitätsstädten 2016 verglichen wurden, wie auch die Entwicklung seit 2010. (wi)

Strengere Gesetze für Internetkonzerne

Nicht nur Verbraucherschutzminister Heiko Maas, sondern auch Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel hat es auf Internetriesen wie Facebook und Google abgesehen, wie das *Handelsblatt* am 5. Oktober 2016 berichtete. Mit einem vergangene Woche im Bundeskabinett verabschiedeten Gesetzentwurf aus dem Wirtschaftsministerium zur neunten Novelle des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkungen soll die Marktmacht der großen Internetkonzerne begrenzt werden. (wi)

EU-Kommissar Oettinger übernimmt Zusatzaufgaben

Der deutsche EU-Kommissar Günther Oettinger bekommt vorübergehend ein zusätzliches Aufgabengebiet, wie *DIE WELT* am 30. September 2016 berichtete. Er übernimmt im Oktober die Vertretung von EU-Haushaltskommissarin Kristalina Georgiewa, die für den Posten des UN-Generalsekretärs kandidiert. (wi)

Neue Bündnisse braucht das Land – Münchener Aufruf unterzeichnet

München – Vertreter von Städten und Ländern fordern mehr lokale Wohnbaubündnisse. Aus Anlass der Immobilienmesse Expo Real haben sie am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) am 4. Oktober 2016 den sogenannten „Münchener Aufruf“ initiiert. Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, bewertet die Initiative als wichtige Ergänzung für das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“.



Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium (links), im Gespräch mit Vertreterinnen und Vertretern aus Städten und Ländern

Vertreter von Städten und Ländern haben nun den „Münchener Aufruf für neue Bündnisse“ initiiert. Sie werben dafür, das erfolgreiche Modell des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“ aufzugreifen und in Städten, Gemeinden und auf Landesebene regionale und lokale Bündnisse für eine gemeinschaftliche Ankurbelung des Wohnungsneubaus zu gründen.

Das Bauministerium unterstützt lokale Wohnungsmarktakteure im Rahmen des „Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen“. Dazu hat das Ministerium ein Forschungsvorhaben zu lokalen Bündnissen vergeben, dessen Ergebnisse im Frühjahr 2017 vorgestellt werden. Damit soll der Erfahrungsaustausch von etablierten und neuen Bündnissen gestärkt werden. (schrlschi) ■

➔ Weitere Infos zum Bündnis finden Sie unter www.bmub.bund.de/buendnis-wohnen

„Die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum ist eine der drängendsten Aufgaben unserer Zeit. Nur durch ein starkes Miteinander vor Ort kann es gelingen, ausreichend angemessenen und bezahlbaren Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Daher begrüße ich die Gründung von weiteren lokalen und regionalen Bündnissen sehr“, sagte Adler. 2014 hat Bauministerin Dr. Barbara Hendricks das „Bündnis für bezahlbares Wohn-

nen und Bauen“ ins Leben gerufen. Unter dem Dach des Bündnisses arbeiten Bund, Länder, Kommunen, Wohnungs- und Bauwirtschaft, Deutscher Mieterbund und Gewerkschaften und weitere relevante Akteure zusammen. Dank enger und vertrauensvoller Kooperation ist es gelungen, Handlungsempfehlungen zu erarbeiten, aus denen das Bundesbauministerium eine „Wohnungsbau-Offensive“ abgeleitet hat.

➔ Fortsetzung von Seite 1

Digitalisierung in den Bereichen Neubau, Gewerbeimmobilien, Wohnungswirtschaft, Marketing und Immobilienverwaltung.

„Allen Teilbranchen gemein ist jedoch die große Chance, durch die digitale Transformation effizienter und effektiver in allen Bereichen und Prozessen zu werden“, betonte **Andreas Ibel**, Vorsitzender der BID und Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Gerade angesichts der steigenden Baukosten im Neubau könne hier eine nicht unerhebliche Kostenreduktion erzielt werden. „Um diese Chancen zu nutzen, gilt es jetzt die entsprechenden Voraussetzungen und Rahmenbedingungen zu schaffen. Dazu gehören unter anderem die Gewährleistung der Datensicherheit und die Ausbildung von genügend qualifizierten Fachkräften entlang der gesamten Wertschöpfungskette“, so Ibel. „Eine weitere Voraussetzung ist die Ausweisung von ausreichend großen Bauflächen: Nur dann können wir interne und externe Prozesse durch standardisiertes Bauen optimieren.“

Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), konkretisierte, welche Chancen die digitale Transformation im Bereich der Wirtschaftsimmobiliens birgt: „Hier ergeben sich zahlreiche Möglichkeiten, um bestehende

Geschäftsfelder weiter zu verbessern und neue Möglichkeiten der eigenen Arbeit zu ergründen. Beispielweise bietet sich Branchenteilnehmern die Möglichkeit, die Planbarkeit und Effizienz von bestehenden Prozessen mit Hilfe des BIM und weiterer fortschrittlicher Technologien konstant zu erhöhen. So werden Planungsrisiken und Optimierungsverluste zunehmend ausgeräumt. Darüber hinaus wird die Ansprache von Kunden und Geschäftspartner durch neue Möglichkeiten der Kommunikation erleichtert.“

Für die Wohnungswirtschaft sei die Digitalisierung ebenfalls ein Megatrend, betonte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**: „Die Googles und Apples dieser Welt haben ihren Fuß längst in unsere Wohngebäude gesetzt. Das größte Risiko, was eine richtig verstandene Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft bereit hält, ist, dass sie ihre Chance nicht rechtzeitig und damit im Zweifel gar nicht mehr selber nutzen kann. Wer seine Prozesse verbessern und neue Mieterangebote schnüren will, kommt um eine rechtskonforme Sammlung und Verwertung von Daten nicht länger herum“, so Gedaschko.

Jürgen Michael Schick, Präsident des Immobilienverbandes IVD, sieht die Berufsgruppe der Immobilienmakler, -verwalter und sachverständigen als Vorreiter der Digi-

alisierung in der Immobilienwirtschaft. „Kaum eine andere Branche befindet sich durch die digitale Transformation so stark im Umbruch. Die Verbindung von Internet, Daten und Immobilien bietet unzählige neue Möglichkeiten, die nur darauf warten, ausgeschöpft zu werden“, so Schick. „Es wird darauf ankommen, wie die Immobilienunternehmen und Maklergesellschaften Objekt-, Vermarktungs- und Nutzerdaten miteinander kombinieren werden und wie transparent sie damit umgehen wollen. Die Digitalisierung der Prozesse im Rahmen der betrieblichen Optimierung bietet noch großes Potenzial.“

Auch **Wolfgang D. Heckeler**, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), hob die besondere Rolle hervor, die die Digitalisierungsprozesse künftig in der Immobilienverwaltungsbranche einnehmen werden: „Gut vernetzt ist gut verwaltet! Die Immobilienverwaltung ist vor allem Kommunikationsarbeit – egal, ob mit Eigentümern, Mietern oder Dienstleistern. Digitale Prozesse haben das Potential, Kommunikation neu zu denken und Arbeitsprozesse innerhalb und außerhalb des Unternehmens zu optimieren.“

(hoplschi) ■

➔ Die neue Digitalisierungsstudie der BID finden Sie in Kürze unter www.bid.info

INTERVIEW

Günther Oettinger
EU-Kommissar für Digitale
Wirtschaft und Gesellschaft



Foto: EU, Etienne Ansotte

EU-Digital-Kommissar Günther Oettinger hat am Messe-Mittwoch mit den Präsidenten der Verbände in der BID diskutiert. Der wi hat er zwei Fragen beantwortet.

wi: Die Digitalisierung sorgt für Veränderungen in vielen zentralen Lebensbereichen. Wo liegt aus Ihrer Sicht die größte Chance des digitalen Fortschritts für das Wohnen?

Oettinger: Die Digitalisierung unserer Häuser, Wohnungen und Städte ist eine große Herausforderung. Sie legt ein rasantes Tempo vor und dürfte in den kommenden Jahren ungeheure Fortschritte machen mit digitalen Lösungen, die auf dem Internet der Dinge, Big Data und 5G aufbauen. Sie zielt auf eine effizientere und nachhaltigere Bewältigung der wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Herausforderungen, und das Ergeb-

nis sind intelligentere Städte und alters-/energiefreundliches Wohnen.

Das Heim wird als flexibler Energienachfrager (im Rahmen der Nachfragesteuerung) entscheidend zum Erfolg der Smart Grids der Zukunft beitragen. So bedarf es weniger Erzeugungskapazitäten, der wachsende Anteil erneuerbarer Energie kann integriert, der Treibhausgasausstoß abgebaut, die Versorgungssicherheit erhöht und die Energiekosten von Versorgern und Verbrauchern gesenkt werden. Und das durch eine Standardplattform unterstützte Smart Home wäre nicht nur energieeffizient. Dank benutzerfreundlicher Anwendungen könnten Senioren auch noch länger zu Hause wohnen bleiben.

Datensicherheit und die Bezahlbarkeit der Innovationen für Mieter sind zwei der großen Knackpunkte für den Erfolg des „digitalen Wohnens“. Wo sehen Sie konkret die größten Herausforderungen?

Oettinger: Datensicherheit ist eine wichtige Voraussetzung für den Erfolg von Smart Homes, Smart Cities, intelli-

gener Energie und intelligentem Verkehr. Um die entsprechenden Technologien erfolgreich einzuführen, müssen sich alle Beteiligten (Energieversorger, Hauseigentümer, Mieter und so weiter) auf die Sicherheit ihrer Daten verlassen können.

Auf Englisch heißt es „My home is my castle“, und dies gilt umso mehr für personenbezogene Daten. In diesem Kontext zieht jegliches Leck und jegliche Beschädigung von Daten in der Regel einen physischen, materiellen oder immateriellen Schaden nach sich und wirkt sich sehr negativ auf die Betroffenen aus. Deshalb nehmen alle Beteiligten einschließlich der Europäischen Kommission das Thema Datensicherheit sehr ernst und ergreifen politische Maßnahmen, unterstützen die technische Forschung oder erarbeiten Standards und Normen mit Industrieverbänden und anderen Stakeholdern.

Die Bezahlbarkeit ist ein weiterer entscheidender Erfolgsfaktor und sollte durch das Spiel der Marktkräfte im Wege von zum Beispiel Normung, Innovation und Skaleneffekten realisiert werden. ■

Worten müssen Taten folgen – Wohnungspolitik im Spannungsfeld des Bundestagswahlkampfes

München – Die Wohnungsmärkte in vielen deutschen Großstädten sind weiterhin angespannt, eine Trendwende steht noch aus. Im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen haben das Bundesbauministerium und Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft gemeinsame Empfehlungen erarbeitet, wie mehr bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen in Deutschland geschaffen werden kann. Kommt die Umsetzung angesichts des nahenden Bundestagswahlkampfes zum Erliegen? Welche Hürden müssen jetzt beseitigt und welche Maßnahmen als nächstes angepackt werden? Darüber diskutierten am 4. Oktober 2016 Spitzenvertreter der Verbände der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und des Bundesbauministeriums auf ihrem gemeinsamen Messestand bei der Expo Real.

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, würdigte bei der gemeinsamen Ständeröffnung die vertrauensvolle und erfolgreiche Zusammenarbeit mit der BID. „Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat eine neue Dynamik in den Wohnungsbau gebracht. Um Wohnen bezahlbar zu machen, hat der Bund Geld mobilisiert, Bauland bereitgestellt und die Vereinfachung von Standards vorgebracht. Die Akzeptanz des Neubaus ist gestiegen. Mit allen Partnern arbeiten wir daran, dem Wohnungsbau einen weiteren kräftigen Schub für die nächsten Jahre zu geben. Bund, Länder und Gemeinden haben mit der ‚Wohnungsbau-Offensive‘ viele Anregungen und Forderungen der Bau- und Wohnungswirtschaft aufge-

griffen und umgesetzt. Nun erwarte ich, dass die Chancen genutzt werden. Lokale und regionale Bündnisse sind hierfür ein wichtiges Instrument, denn viele Probleme müssen auf Landes- und Kommunalebene gelöst werden. Deshalb freue ich mich, dass sich jetzt auch viele Initiativen auf diesen Ebenen finden.“

„Angesichts des immensen Wohnraumbedarfs müssen Worten nun schleunigst Taten folgen. Daran werden sich Bund, Länder und Kommunen messen lassen müssen“, forderte **Andreas Ibel**, BID-Vorsitzender und Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen. „Der nahende Bundestagswahlkampf darf jetzt nicht zum Stillstand bei der Umsetzung der notwendigen Maßnahmen führen. Vor-

allem dürfen die gemeinsam erarbeiteten Daten und Ergebnisse des Bündnisses nicht immer wieder in Frage gestellt werden. Sie müssen auch während des Wahlkampfes und in der nächsten Legislaturperiode als Arbeitsgrundlage anerkannt werden und gelten!“

Ibel macht deutlich, dass die Baulandbereitstellung der Flaschenhals für mehr bezahlbaren Wohnraum sei: „Um Wohnungen an den richtigen Stellen zu schaffen, müssen die Kommunen ausreichend Bauland bereitstellen. Dabei darf die Vergabe nicht nur im Höchstpreisverfahren, sondern muss auch nach Konzeptqualität erfolgen! Zudem muss Bauland auch in Randgebieten zumindest vorübergehend beschleu-

Weiter auf Seite 4 ➔

► Fortsetzung von Seite 3

nigt und in einem vereinfachten Verfahren ausgewiesen werden.“ Dringend nötig sei nun auch eine mutigere Reform des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung, so Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). Beides müsse an die Anforderungen eines modernen städtebaulichen Leitbilds mit einem gesunden Mix aus Wohnen, Arbeiten und Versorgung angepasst werden. „Deshalb muss sichergestellt sein, dass der neue Gebietstyp ‚Urbanes Gebiet‘ auch tatsächlich eine höhere bauliche Dichte ermöglicht. Zudem müssen die veralteten Vorgaben der technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) parallel an aktuelle städtische Lebensbedingungen und den Stand des technisch Möglichen angepasst werden.“

„Wir müssen nun gemeinsam mit der Politik eine Investitionsoffensive starten, damit schnellstmöglich kostengünstig Wohnungen für alle Wohnungssuchenden in den Städten entstehen können“, sagte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Dafür muss dringend die Vergabe von Bauland beschleunigt werden. Darüber hinaus sollte Wohnbebauung nach § 34 BauGB im Innenbereich von Städten erleichtert werden.“ Den Kom-

munen sollte zur Erleichterung des Bauens in stark verdichteten städtischen Gebieten mehr Flexibilität eingeräumt werden. „Um den Wohnungsbau wirklich anzukurbeln, brauchen wir endlich auch bessere steuerliche Bedingungen für den Wohnungsbau“, so Gedaschko. Dafür sei eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von zwei auf mindestens drei Prozent sowie eine Investitionszulage für den Wohnungsneubau notwendig.

Allem voran müsse der wohnungspolitische Steuerwettbewerb von Ländern und Kommunen endlich ein Ende haben, betonte **Jürgen Michael Schick**, Präsident des Immobilienverbandes IVD: „Die Sätze zur Grunderwerbsteuer müssen bundesweit wieder auf einen investitionsfreundlichen Satz gesenkt werden. Deshalb muss der Länderfinanzausgleich so angepasst werden, dass Länder mit einem niedrigen Steuersatz nicht mehr benachteiligt werden.“ Auch beim Gesetzentwurf zur Grundsteuerreform gibt es Korrekturbedarf, so Schick: „Die ständigen Anhebungen der Grundsteuer-Hebesätze lassen befürchten, dass die Kommunen die anstehende Gesetzesreform für verdeckte Steuererhöhungen nutzen könnten. Mieter und Selbstnutzer dürfen hier nicht stärker zur Kasse gebeten werden!“ **Wolfgang D. Heckeler**, Präsident des Dachverban-

des Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), warnte, dass die Bundesregierung das Eigentumssegment nicht aus den Augen verlieren dürfe. „Eigentum trägt einen entscheidenden Anteil daran, angespannte Wohnungsmärkte in Ballungsräumen nachhaltig zu entlasten. Die Einführung einer Freizugsprämie für selbstnutzende Wohnungseigentümer könnte auch unteren und mittleren Einkommensschichten den Sprung ins Eigenheim ermöglichen. Die größte Hürde ist schließlich oftmals das erforderliche Eigenkapital von etwa 20 bis 30 Prozent. Dies gilt insbesondere seit der im März in Kraft getretenen Wohnimmobilienkreditrichtlinie.“ Mit einer Kopplung der Prämie an Einkommensgrenzen könnte diese zielgruppengerecht wirken, so Heckeler.

„Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen ist erfolgserprobt“, sind sich die BID-Vertreter einig. Nun gehe es darum, die Umsetzung zu beschleunigen. „Jetzt sind alle Teile der Bundesregierung, die Länder und die Kommunen gefragt, mit der Immobilienbranche an einem Strang zu ziehen. Nur so können wir die gesamtgesellschaftliche Aufgabe stemmen und für mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Bürgerinnen und Bürger in Deutschland sorgen“, resümiert der BID-Vorsitzende **Andreas Ibel**.

(hopschi) ■

Mehr Stadt wagen

München – Deutschlands Ballungsräume brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum. Wo und wie aber soll er entstehen? Darum ging es am 5. Oktober 2016 auf dem BID-Stand bei der Podiumsdiskussion „Das Urbane Quartier der Zukunft – mit mehr Dichte und größerer Nutzungsvielfalt“. Die Diskutanten waren sich einig: Angesichts begrenzter Flächen und steigender Grundstückspreise gibt es zu mehr Dichte keine Alternative. Damit Dichte aber nicht zur Enge wird, sind allerdings auch modernes Flächen-, Sozial- und Konfliktmanagement immer wichtiger.

Dichte hat viele Gesichter. Ob in großen Siedlungen, neuen Stadtquartieren oder bei der Quartiersergänzung: Immer geht es darum, das Zusammenleben möglichst ressourcensparend zu organisieren. Dichte bietet viele Vorteile – allen anderen voran kurze Wege, die Möglichkeit zu einer guten Infrastruktur oder gute Ansätze für effizienten Energie- und Klimaschutz. Aber auch wenn mehr Dichte Nutzungskonflikte zum Beispiel zwischen Gewerbe und Wohnen verringern kann, so birgt sie doch das Risiko sozialer Konflikte bis hin zur Bildung sozialer Brennpunkte. „Mehr Dichte wagen heißt mehr Stadt wagen, mit all ihren Konsequenzen. Deshalb muss dabei immer auch eine leistungsfähige Verkehrs- und Sozialinfrastruktur, vielfältige Belegung, hoher architektonischer Anspruch und eine urbane DNA von Anfang an mitgedacht werden. Eine größtmögliche Nutzungsdurchmischung und ein modernes

Sozialmanagement gehören für mich in jedem Fall dazu. Wichtig ist dabei immer die Orientierung am Ziel des gesamtgesellschaftlichen Zusammenhalts“, so **Maren Kern**, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). Dr. **Bernd Hunger**, Vorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen, wies auf einen weiteren Aspekt hin: „Die großen Städte werden nicht umhinkommen, neue Wohnbebauung am Stadtrand zu errichten. Aber nach welchen Kriterien? Es liegt auf der Hand, die Erfahrungen mit dem Bau von großen Wohnsiedlungen und Stadtteilen auszuwerten, die im 20. Jahrhundert errichtet wurden. Ebenso interessant ist der Rückblick auf den Schub des Wohnungsbaugeschehens der 1990er Jahre, als große innerstädtische Konversionsflächen bebaut wurden und gleichzeitig neue Stadtteile auf der grünen Wiese entstanden. Aus diesen Erfahrungen her-

aus lassen sich Grundsätze für den Bau neuer Stadtteile ableiten, wie die Überschaubarkeit neuer Quartiere, die Balance zwischen urbanem und grünem Wohnen sowie die maßstäbliche, dem jeweiligen Ort angepasste Dichte und Funktionsmischung.“ Dr. **Jan Röttgers**, Managing Director der ECE Development & Consulting GmbH, unterstrich: „Die moderne Stadt soll eine Stadt der kurzen Wege werden, in der Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Freizeit in perfekter Symbiose in einem Quartier verwirklicht werden können. Die strikte Funktionstrennung von Städten, die in der Charta von Athen als Ideal festgeschrieben wurde, entspricht nicht mehr den Wünschen der Menschen, so dass ein Umdenken notwendig geworden ist.“ Doch, so **Sven Keussen**, Geschäftsführender Gesellschafter der Rohrer Immobilien GmbH: Durch Verdich-

Weiter auf Seite 5 ►

DREI FRAGEN AN ...

Dr. Barbara Hendricks (SPD)
Bundesministerin für
Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit



Foto: BMUB / Harald Franzen

Das Bundesbauministerium war mit dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ in diesem Jahr erneut am Stand der BID bei der Expo Real vertreten. Der wi hat die Ministerin drei Fragen beantwortet.

wi: In vielen deutschen Großstädten fehlen weiterhin Wohnungen. Das politische Rezept gegen die angespannten Wohnungsmärkte haben wir mit dem Bündnis-Endbericht seit einigen Monaten vorliegen. Wie geht es damit jetzt weiter?

Hendricks: Viele Maßnahmen aus der Wohnungsbauoffensive sind bereits umgesetzt, weitere werden folgen. Wir haben die Mittel für den sozialen Wohnungsbau insgesamt verdreifacht, ab kommendem Jahr auf 1,5 Milliarden Euro. Der Bund hat den Kommunen Bauland und Liegenschaften mit bis zu 80 Prozent Nachlass übertragen. Für das Entstehen variabler, altersgerechter Kleinwohnungen haben wir ein eigenes Förderprogramm mit 120 Millionen Euro aufgelegt. Unsere „AG serielles Bauen“, wird Wege aufzeigen, wie durch modulare, serielle Fertigung neue Wohnungen mit baukulturellem Anspruch preiswert entstehen können. Dazu bereiten wir mit der Bau- und Wohnungswirtschaft gerade einen Architektur- und Ideenwettbewerb vor. Auf der Bauministerkonferenz im Oktober legen wir eine neue Musterbauordnung vor, die ich allen Ländern zur Übernahme empfehle. Derzeit überprüfen wir auch die Notwendigkeit tausender Normen, um den Planungs- und Bauprozess zu vereinfachen. Mit dem Urbanen Gebiet schaffen wir zudem eine neue Baugebiets-Katego-

rie, die Verdichtung und Durchmischung von Wohnen und Gewerbe in attraktiven Stadtvierteln ermöglicht. Wir sind also auf einem guten Weg; die Rahmenbedingungen stimmen auch, das zeigen die aktuellen Zahlen der Baugenehmigungen, die höchsten seit 15 Jahren. Wir brauchen aber noch mehr bezahlbaren Wohnraum in den Städten. Das kann der Bund nicht alleine schaffen. Alle Beteiligten müssen sich engagieren, Bund, Länder, Kommunen, Bauwirtschaft und private Investoren.

Die Wohnungswirtschaft ist seit Jahren Vorreiter bei der energetischen Sanierung ihrer Bestände. Die enormen Verschärfungen der Anforderungen in diesem Bereich behindern sie aber immer stärker bei ihrem Ziel, bezahlbaren Wohnraum anzubieten. Wäre angesichts des hohen Bedarfs an günstigen Wohnungen ein Verschärfungs-Stopp denkbar?

Hendricks: Nicht erst seit der Klimakonferenz in Paris gilt: Wir müssen heute Wohnungen bauen, die das Klima schonen, neue technologische Entwicklungen umsetzen und auch in Zukunft noch marktgerecht sein werden. Ziel ist und bleibt ein nahezu klimaneutraler Gebäudebestand bis 2050. Mir ist dabei bewusst, dass wir dort, wo notwendige Klimaschutzmaßnahmen aus heutiger Sicht noch nicht wirtschaftlich sind, mit Förderung aushelfen müssen. Das wird Teil unseres Klimaschutzplans 2050.

Und die „Verschärfung“ der energetischen Anforderungen gegen günstigen Wohnraum ins Feld zu führen, ist verkehrt. Zum Einen fassen wir gerade die Energieeinsparverordnung und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz zusammen. Diese Vereinfachung spart Kosten im Bau- und Planungsprozess. Zum Anderen sinken Dank energetischer Maßnahmen die Energiekosten

als wesentlicher Bestandteil der Bruttowarmmieten und machen sie unabhängiger von Energiepreisschwankungen.

Soziales Wohnen hat in Deutschland angesichts der engen Märkte in den Ballungsregionen und der steigenden Zuwanderung wieder an Bedeutung gewonnen. Wie bringen wir den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren und die Integration von Zuwanderern unter einen Hut?

Hendricks: Dazu haben wir den Investitionspakt für sozialen Zusammenhalt mit einem Volumen von 200 Millionen Euro beschlossen. Wichtig dabei ist, dass der Investitionspakt allen Menschen zugutekommt, Neuzugewanderten und Einheimischen. Mit diesen Investitionen können wir heute die sozialen Ghettos von morgen verhindern. Denn wir brauchen nicht nur genügend bezahlbaren Wohnraum, wir brauchen auch eine funktionierende soziale Infrastruktur als Grundlage für den sozialen Zusammenhalt in Städten und Gemeinden. Eine ganz wichtige Rolle dabei spielen zum Beispiel Begegnungs- und Stadtteilzentren. Die Kitas und Schulen wollen wir zu Herzkammern der Integration und des gesellschaftlichen Zusammenhalts ausbauen und ihre Verankerung im Stadtteil stärken. In den Quartieren werden Integrationsmanager eingesetzt werden, die vor Ort Ansprechpartner sind für Vereine und Initiativen, aber auch für Neubürger und Einheimische. Außerdem erhöhen wir die Mittel für das bewährte Integrationsprogramm Soziale Stadt auf fast 200 Millionen Euro. Mit einer zusätzlichen ressortübergreifenden Strategie Soziale Stadt, die das Kabinett Ende August beschlossen hat, werden wir zukünftig noch besser zusammenarbeiten: in der Gesundheitsförderung, in der Arbeitsmarktpolitik, in der Armutsprävention und beim Verbraucherschutz. Alle Bausteine sind wichtig, um benachteiligte Quartiere langfristig zu stabilisieren. ■

➔ Fortsetzung von Seite 4

tung allein entsteht noch keine Urbanität. „Hinzukommen muss eine kleinteilige Nutzungsvielfalt. Eine stärkere Verdichtung eröffnet eine Chance, die Verkehrsprobleme in den Griff zu bekommen. Eine Nachverdichtung in bestehenden Quartieren ist für alle billiger. Es entstehen keine Kosten für den Grund und Boden und für die Verkehrsinfrastruktur. Wir müssen verhindern, dass mit neuen Großsiedlungen

soziale Brennpunkte entstehen. Die frühere Hinterhofwerkstatt muss in zeitgemäßer Form auch in den neuen Wohnquartieren wieder ihren Platz finden. Wir brauchen auch in Neubauvierteln Wohnungen mit unterschiedlicher Qualität und Miethöhe. Die Gestaltung der Neubauten muss sich an den Wünschen und Bedürfnissen der Nutzer ausrichten und nicht ausschließlich an denen von Architekten und Projektentwicklern.“ **Henrik**

Thomsen, Geschäftsführer bei der Groth Gruppe, machte deutlich, dass wer an den Nutzern vorbei baut, am Markt vorbei baut. „Städte wachsen, weil immer mehr Menschen dort leben wollen“, so Thomsen, „Stadtrandsiedlungen sind eine Antwort. Gefragt sind aber auch Lösungen, bei denen man unter Verdichtung auch Hochhäuser verstehen kann. Dies verlangt von allen Beteiligten Verantwortung.“

(ebelschelschi) ■



GdW-Präsident Axel Gedaschko



In Reih und Glied: Präsidenten der BID-Verbände mit Staatssekretär Wolfgang D. Heckeler (DDIV), Axel Gedaschko (GdW), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Gunther Adler (BMUB), Andreas Ibel (BFW) und Jürgen Michael Schick (v. l.)



Sven Keussen (Rohrer Immobilie), Dr. Jan Röttgers (ECE), Maren Kern (BBU), Henrik Thomsen (Groth Gruppe/BFW) und Dr. Bernd Hunger (GdW/Kompetenzzentrum Großsiedlungen) (v. l.)



Gut besucht auch in diesem Jahr – der BID-Stand in Halle B2.



Verewigt an der „Wall of Fame“: Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium, mit GdW-Pressesprecherin Katharina Burkardt und GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser (v. l.)



GdW-Chef Gedaschko im Interview



Vom BID-Podium auf direktem Weg ins Magazin: Die Redaktion der Standzeitschrift wi Wohnungspolitische Informationen am BID-Stand



„Autogrammstunde“ an der „Wall of Fame“



Gute Stimmung: Katharina Burkardt (GdW) und Kerstin Brümmer (BMUB) (v. l.)



Hausnummer „wi“: Katharina Burkardt und Andreas Schichel vor der Redaktion am BID-Stand



Gute Stimmung: GdW-Präsident Axel Gedaschko, der BID-Vorsitzende und BFW-Präsident Andreas Ibel und IVD-Präsident Jürgen Michael Schick (v. l.)



Immer schön freundlich am BID-Empfang: Melanie Sellin (GdW)



Andreas Ibel, BID-Vorsitzender und BFW-Präsident, mit EU-Kommissar Günther Oettinger und IVD-Präsident Jürgen Michael Schick (v. l.)



Mit dem BID-Stand steil nach oben: GdW-Marketingchef Joachim Eckert



Expo-Taufe: Der neue BID-Büroleiter Florian Geyder



Standgeschehen auf mehreren Ebenen – die BID-Messerepräsentanz, in diesem Jahr mit deutlichem Quadratmeterzuwachs



Holm Vorpapel, Bereichsleiter Infrastruktur der Deutschen Kreditbank AG (DKB)



Stand auf der Expo Rede und Antwort: GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser. Im Hintergrund BFW-Pressesprecherin Marion Hoppen

Fotos: Büro Roman Lorenz

„Wohnen wird ein Topthema im Bundestagswahlkampf“

München – Die Wohnungs- und Immobilienpolitik wird eines der TOP 5-Themen im anstehenden Bundestagswahlkampf. Darüber waren sich die Immobilienjournalisten Andreas Remien von der *Süddeutschen Zeitung (SZ)*, Michael Fabricius von der *WELT* und der freie Journalist Christian Hunziker bei einer Diskussionsrunde am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real am 4. Oktober 2016 einig.



Immobilienjournalisten im Gespräch mit Moderator Dr. Hans-Michael Brey (BBA): Michael Fabricius (DIE WELT), Andreas Remien (SZ) und Christian Hunziker (Freier Journalist) (v. l.)

Das Thema Miet- und Kaufpreise ist aus Sicht von *WELT*-Journalist Fabricius ein regelrechtes Reizthema, die ideologischen Gräben seien hier tief. Für *SZ*-Journalist Remien steht angesichts der Brisanz des Themas die Umsetzung der 10 Punkte

des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen im Mittelpunkt. Die Kommunen seien hier aber der erste Schlüssel, deshalb gestalte sich die Realisierung der auf bundespolitischer Ebene festgelegten Maßnahmen auch so schwierig. Den freien Journalisten Christian Hunziker interessiert insbesondere die Frage, wie es in 10 bis 20 Jahren auf dem Wohnungsmarkt aussehe und ob die jetzt gebauten Wohnungen dann tatsächlich noch gebraucht würden. Angesichts des beginnenden Bundestagswahlkampfes rief Michael Fabricius die Immobilienverbände dazu auf, insbesondere kreativ an der Politikgestaltung mitzuwirken. Er schlug die Einrichtung eines digitalen Echtzeit-Mietspiegels vor, denn Deutschland sei bei der Mietpreis-

Datenlage noch ein regelrechtes „Entwicklungsland“. Es komme insbesondere auf eine transparente Darstellung der Marktlage an. Auf die Frage von Moderator Dr. Hans-Michael Brey, Geschäftsführender Vorstand der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft, ob denn die Wohnungswirtschaft der „Reparaturbetrieb für falsche politische Entscheidungen“ sei, hob Christian Hunziker die große Schwierigkeit hervor, für kurzfristige Entwicklungen wie die Flüchtlingskrise auch die richtigen Entscheidungen zu treffen. Prognosen seien bei solchen Ereignissen immer schwierig. Dennoch müsse der Fokus für die kommenden Monate weiterhin lauten, so Andreas Remien: günstigen Wohnraum schaffen.

(schi) ■

Energiewende im Gebäudebereich – Ist das Ende der Fahnenstange erreicht?

München – Klimaschutz bei Wohngebäuden: Viel ist erreicht, aber geht noch mehr? In punkto Bezahlbarkeit für Vermieter und Mieter sehen Experten das Ende der Fahnenstange erreicht. Wie lassen sich Klimaschutzziele dennoch erreichen? Was sind die wirklich praktikablen Lösungen? Bei einer Diskussion am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) diskutierten Experten am 5. Oktober 2016 unter anderem zum Thema Klimaschutzplan 2050.



Stephan Kohler (EUREF), Ingeborg Esser (GdW), Moderatorin Ulrike Silberberg (DW), Lothar Fehn-Krestas (Bundesbauministerium) und Thomas Zinnöcker (ista) (v. l.)

„Die Erfüllung der Klimaschutzziele der Bundesregierung, die CO₂-Emissionen bis zum Jahr 2050 um 85 bis 90 Prozent zu reduzieren, hat enorme Auswirkungen auf den Immobiliensektor in Deutschland“, erklärte **Stephan Kohler**, Gesellschafter der TU-Campus EUREF gGmbH Berlin.

„Der aktuelle Monitoringbericht des Bundeswirtschaftsministeriums zeigt, dass zum Beispiel eine weitere Verschärfung der Energieeinsparverordnung (EnEV) hohe Kosten und wenig Effekt bringen würde. Deshalb benötigen wir mehr Flexibilität in

den Instrumenten, Technologieoffenheit, die gleichwertige Einbeziehung von regenerativen Energieträgern, bei Zugrundelegung der thermischen Qualität der Gebäudehülle auf Basis der EnEV 2016. Mit der Bilanzkreiserweiterung auf Quartierskonzepte, Smart-City Projekte und Portfoliolösungen schaffen wir Bedingungen für die Realisierung von effizienten CO₂-Reduktionsmöglichkeiten. Investitionssicherheit in der Immobilienwirtschaft kann in einem sich sehr stark wandelnden Markt, wie bei der Energiewende, nur durch eine hohe Flexibilität bei der Instrumentenauswahl erreicht werden.“

Klimaschutzplan 2050: Verschärfungen belasten Vermieter und Mieter

„Das eigentliche Ziel des Klimaschutzplanes 2050 und die dafür vorgeschlagenen Maßnahmen widersprechen sich leider völlig“, erklärte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. So werden die Bau- und Sanierungskosten weiter steigen. „Damit ist am Ende weder den Mietern und Vermietern noch dem Klimaschutz geholfen.“ Die Wohnungswirtschaft bekennt sich ausdrücklich zu dem Ziel der Bundesregierung, einen lebenswerten, bezahlbaren und nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 zu schaffen. Dieses Ziel ist im Klimaschutzplan mit der „Energieeffizienzstrategie Gebäude“ und dem „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ verbunden. Der Klimaschutzplan sieht eigentlich vor, die soziale Gerechtigkeit, Bezahlbarkeit und Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen zu berücksichtigen. „Die vorgeschlagenen Einzelmaßnahmen sprechen aber eine völlig andere Sprache und würden besonders sozial schwächere Mieter stark belasten. Eine wirklich nachhaltige Politik muss neben der ökonomischen und ökologischen auch immer die soziale Dimension berücksichtigen“, so Esser.

Weiter auf Seite 9 ➡

Kreditklemme durch EU-Richtlinie – Gesetzgeber muss nachbessern

München – Seit März dieses Jahres gilt die EU-Richtlinie für Immobilienkredite in Deutschland. Sie hinterlässt bereits deutliche Spuren in der Immobilienwirtschaft – und leider keine guten. Immer mehr Institutionen berichten von Benachteiligungen bei der Kreditvergabe und von Altersdiskriminierung. Experten diskutierten am 4. Oktober 2016 am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real über den Ernst der Lage.

„Die Immobilienkreditrichtlinie verfolgt ja den durchaus gut gemeinten Ansatz, Verbraucher vor Kreditaufnahmen zu schützen, mit denen sie sich langfristig überschulden würden. In der Umsetzung wurde dann aber leider deutlich über das Ziel hinausgeschossen“, sagte **Hans Peter Trampe**, Vorstand der Dr. Klein Firmenkunden AG. So könnten beispielsweise Kreditnehmer zu jung oder zu alt sein. „Im Endeffekt entmündigt die Immobilienkreditrichtlinie sowohl Kreditnehmer als auch -geber und schafft nur eine Scheinsicherheit“, so Trampe.

Hans-Joachim Beck, Steuer-Experte beim Immobilienverband Deutschland IVD, erklärte die Problematik: „Aus unserer Sicht stellt die Neuregelung eine verfassungswidrige Altersdiskriminierung dar, weil Menschen, die über 60 Jahre alt sind, keinen Kredit mehr bekommen. Ursache ist die Formulierung in dem neu geschaffenen §§ 505a Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch und 18a Absatz 1 Kreditwesengesetz, nach denen ein Kredit nur vergeben werden darf, wenn wahrscheinlich ist, dass der Darlehensnehmer den Kredit vertragsgemäß erfüllen wird.“ Dies verstünden die Banken so, dass die Laufzeit des Darlehens nicht länger sein darf als die statistische Lebenserwartung des Darlehensnehmers. Ebenso würden derzeit junge Paare mit Kinderwunsch benachteiligt. Bei ihnen prüfe die Bank das Einkommen der nächsten 30 Jahre. Die Kreditgeber befürchten, dass ein Partner bald nicht mehr arbeitet und der andere das Darlehen alleine nicht bedienen kann.

„Die derzeitige Handhabung durch die Banken führt zu einer sozialpolitischen Katastrophe. Insbesondere junge Familien

Diskutierten über die Wohnimmobilienkreditrichtlinie: Dirk Salewski (beta), Holm Vorpapel (DKB), Moderatorin Anita Bilic (BFW), Hans Peter Trampe (Dr. Klein) und Hans-Joachim Beck (IVD) (v. l.)



Foto: Büro Roman Lorenz

mit durchschnittlichen Einkommen werden vollständig von der Eigentumbildung ausgeschlossen. Wenn sparen in Zeiten von negativen Zinsen nicht mehr als Instrument der Alterssicherung dienen kann, gewinnt die selbstgenutzte Immobilie umso mehr an Bedeutung“, stellte **Dirk Salewski**, Vorstand bei der beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, klar.

Alle Beteiligten der Diskussionsrunde waren sich einig: Die Politik muss dringend nachsteuern. „Der ausschließliche Blick auf die derzeitige und zu erwartende Bonität des Kunden ist ein Blick in die Glaskugel und nicht der richtige Ansatz. Ein ausgewogener Mix zwischen Bonität und Wertbetrachtung der Immobilie muss in das Kreditgeschäft einfließen“, sagte **Anita Bilic**, stellvertretende Bundesgeschäftsführerin beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW).

„Zwischen den Verbänden der Deutschen

Kreditwirtschaft, unter anderem dem Verband deutscher Pfandbriefbanken, und den betroffenen Bundesministerien werden aktuell die Auswirkungen der Kreditwürdigkeitsprüfung gemäß Wohnimmobilienkreditrichtlinie diskutiert. Die DKB bringt sich hier aktiv ein“, beschrieb **Holm Vorpapel**, Bereichsleiter Infrastruktur der Deutschen Kreditbank AG (DKB), die gegenwärtige Situation.

Aus Sicht einiger Diskussionsteilnehmer könnte der Gesetzgeber mit wenigen Handgriffen schnell und unkompliziert nachbessern. So müsste beispielsweise die ursprüngliche Formulierung der EU-Richtlinie nur wörtlich übernommen werden, nach welcher ein Kredit nur vergeben werden darf, wenn das Darlehen wahrscheinlich vertragsgemäß erfüllt wird. Aufgrund dieser im Passiv gehaltenen Formulierung ist es unerheblich, ob dies der Darlehensnehmer selbst ist oder sein Erbe, ein Bürge oder eine Lebensversicherung. (senschi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 8

Darüber hinaus ist es aus Sicht der Wohnungswirtschaft völlig unrealistisch zu meinen, man könne das Wirtschaftlichkeitsgebot bei einem verschärften Ordnungsrecht allein durch Förderung gewährleisten. „Was wir brauchen, ist endlich ein praktikabler Ansatz, um die Energieeffizienz im Gebäudebereich mit wirtschaftlich vertretbaren Maßnahmen zu gewährleisten. Außerdem muss es Anreize geben, die effizientesten und kostengünstigsten CO₂-Minderungsmaßnahmen umzusetzen.

Dazu gehört eine absolute Technologieoffenheit, die eine Brennstoffoffenheit einschließt“, sagte Esser. „Starre Vorgaben für die Nutzung oder Nichtnutzung bestimmter Energieträger oder für den Endenergiebedarf helfen nicht weiter. Klimaschutz ist allein an der CO₂-Minderung zu messen. Der Klimaschutzplan wie auch die EnEV-Novelle müssen daher die entsprechenden Technologien und Möglichkeiten umfassend berücksichtigen.“ Der GdW hat mit seiner Energiestrategie zur Energiewende, der Energieprognose 2050 und dem lau-

fenden Monitoring zur energetischen Sanierung Lösungswege und Ziele sowie die notwendigen Leitplanken für die Energiewende im Gebäudebereich gesetzt. Jetzt ist die Politik gefordert, gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft einen praktikablen energiepolitischen Plan zu erstellen, der den Vermietern und Mietern ebenso effektiv hilft, wie dem Klimaschutz. (schi) ■

➔ Die GdW-Stellungnahme zum Klimaschutzplan 2050 finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/aykABD>

Baulandoffensive für mehr bezahlbaren Wohnraum – Expo-Talk des Bündnisses für Wohnen NRW

München – Zielkonflikt im Flächenland Nordrhein-Westfalen: 400.000 neue Wohnungen müssten dort bis zum Jahr 2020 entstehen, damit die Wohnungsmärkte spürbar entlastet werden – so lauten Schätzungen des nordrhein-westfälischen Bauministeriums und der NRW.Bank. Soviel neuer Wohnraum kann aber nicht allein durch Aufstockung und Nachverdichtung entstehen. „Wir werden nicht umhin kommen, viel Fläche zu nutzen, wenn wir das Ziel von 400.000 neuen Wohnungen ernst nehmen“, so Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW), am 4. Oktober 2016 bei einer Veranstaltung des Bündnisses für Wohnen NRW auf der Expo Real.



Blick auf die Diskussionsrunde am NRW-Stand bei der Expo Real

Landesbauminister Michael Groschek diskutierte am Expo-Stand des Landes Nordrhein-Westfalen (NRW) darüber, wie diese Flächen aktiviert werden können. Es beteiligten sich Martin Dornieden, Vorsitzender des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen NRW, Dr. Reimar Molitor, Vorstandsmitglied des Region Köln-Bonn e.V., Franz Meiers, Geschäfts-

führer von NRW.URBAN, Dietrich Suhlrie, Vorstand der NRW.BANK, und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter. Groschek betonte, dass er große Erwartungen an den Flächenpool NRW richte. Brachgefallene oder untergenutzte Standorte sollen revitalisiert werden, um die Innenentwicklung zu stärken, die Inanspruchnahme von bislang unbebauten Freiflächen zu redu-

zieren und den Freiraum zu schonen. Aufgrund der angespannten Situation auf dem Wohnungsmarkt werden Potenzialflächen für den Wohnungsbau, die heute noch Entwicklungshemmnisse aufweisen, besonders berücksichtigt. Rychter verwies in diesem Zusammenhang auf die Revitalisierung einer alten Bahnfläche in Duisburg durch die kommunale Wohnungsgesellschaft GEBAG: „Die Diskussion am Vormittag unter anderem mit dem Duisburger Oberbürgermeister Sören Link hat gezeigt, wie solche Flächen für den Wohnungsbau entwickelt werden können.“ Im weiteren Verlauf diskutierten die Gesprächspartner zudem über Baustandards sowie über die Energieeinsparverordnung und waren sich einig, dass der entstehende Zielkonflikt nur gemeinsam gelöst werden kann.

(winklschi) ■

Soziales und gesellschaftliches Engagement in der Immobilienwirtschaft

München – Wie sieht soziale und gesellschaftliche Verantwortung in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aus? Wie wirkt sie und was ist ihr Nutzen? Zu diesen Fragen diskutierten Experten unter der Moderation von Dirk Labusch, Chefredakteur des Magazins „Immobilienwirtschaft“, am 5. Oktober 2016 am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real.



Hans Peter Trampe (Dr. Klein), Werner Knips (Heidrick & Struggles) und Martin Liebig (DKB) (v. l.)

soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) beispielsweise wird von den im GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen organisierten Unternehmen sowie deren Verbänden gemeinsam mit Unternehmen anderer Wirtschaftsbereiche und Privatpersonen durch Mitgliedschaften, Spenden und ehrenamtliches Engagement unterstützt. Sie setzt sich dafür ein, Wohnungsnot und Armut in Entwicklungsländern zu bekämpfen.

Erfolgreiches soziales und gesellschaftliches Engagement muss aus Sicht von Hypoport und Dr. Klein vor allem glaubwürdig sein. In diesem Bereich nur etwas zu tun, weil „man“ das so macht, reicht nicht, betonte **Hans Peter Trampe**, Vorstand der Dr. Klein Firmenkunden AG:

„Idealerweise sollten sich sowohl Mitarbeiter als auch Kunden mit dem Engagement eines Unternehmens identifizieren können.“

Weiter auf Seite 11 ➡

Das Engagement der verschiedenen Akteure der Branche reicht von Förderprojekten im direkten Umfeld bis hin zur

Unterstützung von Menschen in anderen Ländern und auf anderen Kontinenten. Die Deutsche Entwicklungshilfe für

➔ Fortsetzung von Seite 10

Dazu muss immer wieder möglichst detailliert über das ‚Warum‘, das ‚Wo‘, das ‚Wie‘ und ‚mit wem‘ eines solchen Engagements informiert werden, um die Menschen auch emotional anzusprechen. Wir wissen aber aus eigener Erfahrung, dass eine solche Identifikation nicht über Nacht entsteht. Wir haben unseren Weg mit Unterstützung der DESWOS gefunden und fühlen uns durch die weltweiten Flüchtlingsströme in unserem Engagement bestätigt. Das positive Feedback unserer Mitarbeiter, Kunden und sogar Aktionäre hierzu sind große Motivation, in diesem Engagement nicht nachzulassen.“

„Jeder von uns kann im Kleinen wie im Großen unser Gemeinwohl fördern und sich gesellschaftlich engagieren“, sagte **Martin Liebig** von der Deutschen Kreditbank AG (DKB). „Zur Bündelung ihrer gesellschaftlichen Aktivitäten gründete die DKB im Oktober 2004 die DKB-Stiftung für gesellschaftliches Engagement. Im Mittelpunkt der Arbeit stehen neben Förderprojekten im Bereich Bildung und Soziales auch die Denkmalpflege. So steht die DKB Stiftung beispielsweise für eine nachhaltige Entwicklung des Olympischen Dorfs von 1936. Ziel ist die denkmalgerechte Landschaftspflege sowie Bausicherungs- und Verschönerungsarbeiten am historischen Bestand. Ferner ist es Anliegen der Stiftung, das Flächendenkmal in all seinen Facetten der Öffentlichkeit zugänglich zu machen und über die vielen interessanten historischen Details zu informieren.“

„Die Immobilienwirtschaft ist ein ent-

scheidender Akteur in der Gestaltung von Lebensräumen und verantwortlich für das Thema ‚Dach über dem Kopf‘. Die Wahrnehmung von sozialer-gesellschaftlicher Verantwortung von Immobilienunternehmen ist eine große Chance für Gesellschaft, Begünstigte, Immobilienbranche sowie für Unternehmen und deren Mitarbeiter und ist heute das einzige Unterscheidungsmerkmal bei der Nachhaltigkeits-Positionierung von Unternehmen“, sagte **Werner Knips**, stellvertretender Vorstandsvorsitzender der Initiative Corporate Governance der deutschen Immobilienwirtschaft (ICG) und Management Partner bei Heidrick & Struggles. „Nachdem die ICG und der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) in den letzten Jahren bereits die ökologische und die ökonomische Säule ganzheitlicher Nachhaltigkeit umfangreich bearbeitet hatten, haben wir nun, unterstützt und in Zusammenarbeit mit namhaften Immobiliengesellschaften, die dritte Säule und deren Nutzen mit einem Praxis-Leitfaden operationalisiert. Dieser Werkzeug-Kasten für Entscheider und operativ Verantwortliche zeigt win-win-basierte Umsetzung von sozialer-gesellschaftlicher Unternehmens-Verantwortung nach innen und außen auf. Umsetzungsmaßnahmen werden aktuell durch die beteiligten Unternehmen und die ICG auf den Weg gebracht“, so Knips weiter.

Der gemeinsame Tenor der teilnehmenden Diskutanten war deutlich herauszuhören: Man muss sich mit seinem Engagement identifizieren können. Nur so kann langfristiges „am Ball bleiben“ garantiert werden. Ganz nach dem traditionellen Motto: Tue Gutes und rede darüber. (kön/schi) ■

wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader,
Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg:
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg
Tel.: 040 211165-32
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Media Sales (Print/Online):
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.
www.mediacenter.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-
ndete Manuskripte übernehmen wir keine
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten
oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Zinsentwicklung bis 04.10.2016
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Konditionen am 04.10.2016 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen	Zinsbindung	Sollzins	effektiv
	30 Jahre*	1,62%	1,63% p.a.
	20 Jahre	1,36%	1,37% p.a.
	10 Jahre	0,80%	0,81% p.a.

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf
wohnungswirtschaftlichen Objekten
Beleihungsauslauf 60% Darlehensbetrag;
> 250 TEUR/Objekt, Auszahlung: 100%,
Tilgung: 2,00% p. a. (*Volltilger), 3 Monate
bereitstellungszinsfrei, keine Gutachterkosten
oder Bearbeitungsgebühren

Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf www.haufe.de verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „**Meine Produkte starten**“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

Talent Management: Experten diskutieren neue Strategien der Führungskräfteerkrutierung

München – In Zeiten des demografischen Wandels und Fachkräftemangels müssen sich Unternehmen mit der Rekrutierung von qualifiziertem Personal sowie dem Binden der Mitarbeiter stärker beschäftigen. Welche Möglichkeiten und Konzepte es gibt, diskutierten Experten auf der Expo Real am 6. Oktober 2016 am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID).



Foto: Büro Roman Lorenz

Judith Jungmann (ImmobilienScout24), Thomas Schaefers (GdW), Michaela Meise-Schmidt (B&O Gruppe), Klaus Leuchtmann (EBZ) und Moderatorin Sun Jensch (IVD)

„Wer qualifizierte Führungskräfte für sich begeistern will, muss kreativ sein“, so das Motto der Gesprächsrunde. „Die Globalisierung hat längst die Immobilienbranche eingenommen und damit auch den Wettbewerb um die guten Köpfe erhöht. Hinzu kommt der demografische Wandel, der die Personalsuche auch nicht gerade einfacher gestaltet“, leitete Moderatorin Sun Jensch, Bundesgeschäftsführerin des Immobilienverbandes IVD in die Diskussion ein. Die Teilnehmer stimmten zu, dass der Wettbewerb um die Fachkräfte härter ist denn je. Gerade Führungskräfte müssen schon frühzeitig auf verantwortungsvolle Aufgaben vorbereitet werden. Doch wie wird dies von den Unternehmen praktiziert?

„Jeder Mitarbeiter bringt ein Talent mit. Wir stärken zunächst die Fachkompetenz und schauen während unserer Zusammenarbeit, ob Potenzial für eine Führungsposition vorhanden ist“, erklärte **Michaela Meise-Schmidt**, Personalleiterin der B&O Gruppe. Das Unternehmen setzt auf eine konsequente Nachfolgeregelung. So hat jede Führungskraft einen Stellvertreter, der für Führungsaufgaben aufgebaut und gefördert wird.

Dabei spielt das Erweitern der Kompetenzen eine entscheidende Rolle. Die CA

Immobilien AG setzt dabei auch auf den Netzwerkgedanken. Die Führungskräfte aller 10 Niederlassungen sollen einander gezielt kennen lernen, um voneinander zu lernen und Erfahrungen auszutauschen. Natürlich werden die Fertigkeiten gezielt ausgebaut: „Wir konzentrieren uns hierbei, auf zwei unterschiedliche Ausrichtungen: Bei der Führungskräfteentwicklung bauen wir sowohl die fachlichen Kompetenzen als auch die Soft Skills (Persönlichkeitskompetenzen) aus“, erläuterte bereits vorab **Eleonora Steiner**, Konzernleitung Personal der CA Immobilien AG.

„Grundlage unseres Talentmanagements ist die Einschätzung aller Mitarbeiter mit Hilfe des 9-Box-Modells, die wir jedes Quartal mit allen Führungskräften aktualisieren. Bei diesem Konzept werden die Leistungen der Mitarbeiter in Hinblick auf die Vergangenheit und das Potential für die Zukunft verglichen“, so **Judith Jungmann**, Geschäftsführerin von ImmobilienScout24.

Neben Berichten von Seiten der Unternehmen beschäftigt sich die Gesprächsrunde auch damit, wie Bildungsanbieter die Unternehmen beim „Talent Management“ unterstützen. Angefangen vom Auswahlverfahren bis hin zum Coaching

der Führungskräfte zielen diese darauf hin, die Unternehmen zu begleiten, denn Talentmanagement sei ein zentraler Faktor im Hinblick auf die Wettbewerbsfähigkeit, erklärte **Peter Graf**, Geschäftsführer der DIA.

Das EBZ erarbeitet gemeinsam mit und für die Unternehmen individuelle Talentprogramme. „Dabei werden das fachliche Wissen und die überfachlichen Kompetenzen in Bereichen, wie Kommunikation, Projektmanagement und Teamarbeit gefördert“, erklärte **Klaus Leuchtmann**, Vorstandsvorsitzender des EBZ. Solche Programme bestehen aus modular aufgebauten Schulungen, Lerncoachings, Projektarbeit und Mentoring. Um überfachliche Kompetenzen zu schulen, bearbeiteten die Teilnehmer im Rahmen des Förderprogramms in Teamarbeit eine Projektarbeit aus dem Arbeitsumfeld. „Wir wollen der mittelständisch geprägten Immobilienwirtschaft den Einsatz von Personalentwicklungsinstrumenten ermöglichen, die sonst nur den großen Unternehmen zur Verfügung stehen. Das Talentprogramm ist dabei ein wichtiger Baustein, der immer häufiger eingesetzt wird.“

„Letztlich ist der erfolgreichste Weg der Aufbau einer systematischen Personalentwicklung im Unternehmen. Das bedeutet: Langfristiges, nachhaltiges, gezieltes Entwickeln der Potenziale aller Mitarbeiter im Zuge ihres Berufslebens. Die Wohnungswirtschaft im GdW fängt damit so früh an wie möglich und sucht mit Hilfe der Azubikampagne auf www.immokaufleute.de gute Abiturienten, kluge Köpfe für die Branche als Auszubildende“, erklärte **Thomas Schaefers**, Referent für Berufliche Bildung und Personalentwicklung beim GdW. „Für diese jungen Immobilienkaufleute baut der GdW anschließend eine Karriereleiter über das mittlere, gegebenenfalls bis ins obere Management. Bereits jetzt studieren über 1.000 Bachelor- und Masterstudierende an unserer ‚Kaderschmiede‘ der EBZ Business School in Bochum und legen dort den Grundstein für ihre Karriere in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.“

(dan/schi) ■

Matr.Nr. 06505-9446