

Inhalt

- 3 Transparenz:** Ob Großprojekte wie Stuttgart 21 oder Wohnungsneubau vor Ort – Experten diskutierten am BID-Stand über neue Anforderungen an die Kommunikation.
- 4 Immobilienprojekte:** Hohe Wohnraumnachfrage, klare politische Zielstellung, ausreichend Bauland – warum sind die Wohnungsbauzahlen dennoch unzureichend?
- 5 Nachgefragt:** Die Bauminister von Hessen und Nordrhein-Westfalen, Florian Rentsch und Michael Groschek, standen der wi-Redaktion Rede und Antwort.

Mietpreisbremse: Gut gemacht oder nur gut gemeint?

München – Mietensteigerung und drohende soziale Segregation – spätestens seit dem Bundestagswahlkampf 2013 sind das in Deutschland Themen mit Zündstoff. Die Mietpreisbremse zählt daher seit Jahresanfang zu den am heißesten diskutierten Themen in Politik und Gesellschaft. Doch sorgt eine Begrenzung der Mietpreise tatsächlich langfristig für bezahlbare Wohnungen? Darüber diskutierten bei der EXPO REAL am 8. Oktober 2013 Vertreter von Mitgliedsverbänden der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und des Deutschen Mieterbundes.



ABS für die Mietpreisbremse? Moderatorin Ulrike Silberberg (DW) befragte unter anderem Axel Gedaschko (GdW), Jens-Ulrich Kießling (IVD) und Dr. Franz-Georg Rips (DMB) (v. l.).

Während das Angebot an bezahlbaren Mietwohnungen in vielen deutschen Großstädten sinkt und die Wohnkosten insbesondere durch die Verteuerung von Energie und Grundstücken steigen, wächst bei vielen Menschen die Angst, sich bei Umzug ihre Wohnung nicht mehr leisten zu können und aus ihren angestammten Wohnquartieren wegziehen zu müssen. Eine Mietpreisbremse erscheint da als probates Mittel, für Mieter rasch Erholung zu schaffen. Das hat die Politik für sich erkannt. Doch Gefahr droht: Statt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, werden so notwendige Investitionen in den Gebäudebestand nach Ansicht der Immobilienwirtschaft ausge-

bremst und der dringend benötigte Wohnungsneubau blockiert. Was also bringt die Mietpreisbremse wirklich?

Viel – aus Sicht von Dr. **Franz-Georg Rips**, Präsident des Deutschen Mieterbundes. „Solange hunderttausende von Wohnungen in Groß- und Universitätsstädten fehlen, brauchen wir als schmerztherapeutische Maßnahme eine Begrenzung der Wiedervermietungsmieten“, so Rips. „Es gilt zu verhindern, dass Mieter, die berufsbedingt die Wohnung wechseln müssen oder neu in die Stadt kommen, bis zu 45 Prozent höhere Mieten zahlen als orts-

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Ökostrom-Umlage steigt langsamer

Der Anstieg der EEG-Umlage wird wohl niedriger ausfallen als zuletzt erwartet, berichtet die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 8. Oktober 2013. In Fachkreisen werde die von den Stromkunden zu zahlende Ökostrom-Umlage für 2014 in einer Spanne von 6,0 bis 6,3 Cent je Kilowattstunde geschätzt. Derzeit beträgt sie 5,27 Cent, womit eine Steigerung von bis zu 19 Prozent möglich sei. (wi)

Finanzstreit zwischen Bund und Ländern

Zwischen Bund und Ländern wird es in den nächsten vier Jahren zu heftigen Auseinandersetzungen über die Verteilung von Geld kommen, wie die *Süddeutsche Zeitung* am 5. Oktober 2013 berichtete. In einem unter Verschluss gehaltenen Report zur „Neugestaltung der Bund-Länder-Finanzbeziehungen“ hielten die Länder dem Bund vor, dass dieser sich in den vergangenen Jahren auf ihre Kosten saniert habe. Wenn 2019 der Finanzausgleich auslaufe, werde der Bund im Vergleich zu 2005 um 21 Milliarden Euro im Jahr entlastet. (wi)

Reallöhne konstant

Die Reallöhne in Deutschland sind vom zweiten Quartal 2012 bis zum zweiten Quartal 2013 unverändert geblieben. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, erhöhten sich Nominallöhne und Verbraucherpreise in diesem Zeitraum jeweils um 1,5 Prozent. (wi)

DREI FRAGEN AN ...

Dirk Fischer (MdB)
Baupolitischer Sprecher
der CDU/CSU-Bundestags-
fraktion



Foto: CDU/CSU-Fraktion

Dirk Fischer war am 8. Oktober 2013 auf der EXPO REAL zu Besuch am BID-Stand 220 in Halle B2. Die wi-Redaktion hat ihm dort einige Fragen gestellt:

Bezahlbares Wohnen für jeden und für alle Einkommensschichten – auch in zentralen Wohnlagen. Kann das auf Dauer funktionieren?

Fischer: Attraktive Wohnlagen zeichnen sich durch eine hohe Nachfrage und dadurch in einer funktionierenden Marktwirtschaft durch einen hohen Investitionsdruck aus. Für den politischen Anspruch, dass auch in diesen Wohnlagen Menschen mit geringerem Einkommen wohnen können, muss es entsprechende Rahmenbedingungen geben. Hier stehen Bund, Länder und Kommunen in ihrer jeweiligen Verantwortung. Wenn alle ihren Beitrag leisten, ist es in weiten Teilen machbar. Maßnahmen des

Bundes allein werden nicht den Erfolg garantieren und die Wirkungsmechanismen des Wohnungsmarktes können auch nicht vollkommen ausgeblendet werden.

Welche Bedeutung hat die soziale Wohnraumförderung für einen funktionierenden Wohnungsmarkt in Deutschland?

Fischer: Gerade in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt wirkt die soziale Wohnraumförderung dämpfend auf die Mietenentwicklung. Sie hat sich als Instrument der Wohnraumförderung in Deutschland bewährt. Die soziale Wohnraumförderung steht nach ihrer Überführung in die alleinige Verantwortung der Länder heute vor neuen Herausforderungen. Die Länder können sie nun passgenau auf die regionalen Wohnungsmärkte ausrichten und in Bedarfsgebieten gezielt zum Einsatz bringen. Hier sehe ich aber noch Optimierungsbedarf. Die finanzielle Unterstützung des Bundes in Höhe von 518 Millionen Euro jährlich ist bis einschließlich 2019 gesetzlich gesichert. Es bedarf landespolitischer Entscheidungen, diese Mittel nun wirk-

sam für den Wohnungsmarkt zum Einsatz zu bringen.

Altersgerechtes Wohnen ist im Bereich Wohnungspolitik eine der größten Herausforderungen der Zukunft. Warum werden gerade für das KfW-Programm „Altersgerecht Umbauen“ aktuell keine Mittel im Bundeshaushalt bereit gestellt?

Fischer: Das Programm war Bestandteil des Konjunkturpaketes, mit dem damals die große Koalition auf eine sich anbahnende schwere Wirtschaftskrise erfolgreich reagiert hat. Es war – genauso wie andere Maßnahmen, zum Beispiel die Abwrackprämie – von vornherein zeitlich befristet. Unabhängig davon hat sich gezeigt, dass es für altersgerecht umgebaute oder neu errichtete Wohnungen einen hohen zusätzlichen Bedarf gibt, der mit Blick auf die demografische Entwicklung weiter wächst. Zunächst ist die KfW hier mit einem eigenen Kreditprogramm eingesprungen. Die Möglichkeit eines neuen Zuschussprogramms wird im Rahmen der parlamentarischen Beratungen zum Entwurf des Bundeshaushalts diskutiert werden müssen. ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

üblich. Auf ausgeglichenen Wohnungsmärkten, wo derartige Preissprünge nicht vorkommen, mag die Begrenzung auf 10 Prozent oberhalb der Vergleichsmiete überflüssig sein oder nur Einzelfälle betreffen. Schaden tut sie aber nie.“

Ganz anders sehen das die Präsidenten der wichtigsten Immobilienverbände in Deutschland. „Der Wahlkampf ist vorbei. Wir brauchen jetzt – gerade beim Thema bezahlbares Wohnen – realistische Konzepte“, so Dr. **Andreas Mattner**, Vorsitzender der BID und Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „Politische Schnellschüsse bringen uns hier nicht weiter. Stattdessen sollten Politik und Immobilienwirtschaft gemeinsam über Anreize für den Wohnungsbau nachdenken. Durch eine weitere Verschärfung des Mietrechts entsteht keine einzige neue Wohnung. Eine Mietpreisbremse würde lediglich den Wohnungsbau ausbremsen und die Wohnungsknappheit verschärfen.“

„Mit unkalkulierbaren Eingriffen in das Mietrecht doktert man nur an den Symptomen herum. Das eigentliche Problem löst man so aber nicht – im Gegenteil: Es wird nach hinten verschoben und dadurch verschärft, weil der Neubau durch Mietendeckelung ausgebremst wird und der

steigenden Nachfrage nicht mehr hinterherkommen kann“, so **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Eine Mietendeckelung wird im Endeffekt nicht dazu führen, dass Wohnen bezahlbarer wird. Das ist ein klassischer Fehlschluss“, so der GdW-Chef. Die einzige Lösung aus seiner Sicht: „Der Neubau muss angekurbelt werden, indem kommunale Grundstücke nicht weiter im Höchstbieterverfahren vergeben und Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigt werden“, so Gedaschko.

Nach einhelliger Meinung der anwesenden BID-Präsidenten wäre eine Mietendeckelung darüber hinaus ein großer Eingriff in die Vertragsfreiheit – und auch umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen würden mit ihr kaum noch lohnen. Diese sind aber notwendig, um dringend sanierungsbedürftige Altbauten auch im Hinblick auf die energetische Sanierung und die altersgerechte Ausstattung fit zu machen.

„Mit der Mietpreisbremse schafft sich die Politik die Probleme von morgen“, warnte **Walter Rasch**, Präsident des Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Um langfristig für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen, brauchen wir mehr bezahlbaren Neubau – und

den bekommen wir nur, wenn Vorgaben wie die Energieeinsparverordnung nicht noch weiter verschärft werden“, so Rasch weiter. Darüber hinaus müsse der deutliche Anstieg der Nebenkosten begrenzt werden, insbesondere bei Energie, Wasserversorgung und Entwässerung, Müllbeseitigung und Grundsteuer. „Restriktionen im Mietrecht wirken kontraproduktiv auf das Investitionsklima“, mahnte auch **Jens-Ulrich Kießling**, Präsident des Immobilienverbands Deutschland (IVD). „Erfahrungsgemäß funktioniert der Wohnungsmarkt in einem Zyklus von etwa sieben Jahren. Steigen die Mieten, werden mehr Wohnungen erbaut und das Angebot vergrößert sich“, so Kießling weiter.

Fazit der Diskussion aus Sicht der Immobilienverbände in der BID: Vor gesetzlichem Aktionismus ist dringend zu warnen. Der eindeutig falsche Weg aus der drohenden Preisspirale sind die in das Mietrechtsänderungsverfahren unerwartet eingeführten Mietobergrenzen. Die Wohnungswirtschaft will weiterhin stark in bezahlbaren Wohnraum investieren, um die Wohnungsknappheit in Ballungsgebieten zu beenden. Um den Wohnungsbau voranzutreiben, müssen aber die wirtschaftlichen Vorgaben stimmen. (schi) ■

KOMMENTAR

Ulrike Silberberg
Chefredakteurin
DW Die Wohnungswirtschaft



Foto: Lena Jürgensen

Transparenz nutzen, nicht fürchten – professioneller Kommunizieren?

Transparenz ist ein Megatrend in der gegenwärtigen, vernetzten, mobilen Gesellschaft geworden. Kommunikation gilt als Allheilmittel gegen Vertrauensverlust, stagnierende Geschäftsentwicklung oder Politikverdrossenheit. Doch: Was wird wie (beziehungsweise inwieweit) und von wem transparent gemacht?

Neue Medien bringen neue Möglichkeiten mit sich, aber auch Herausforderungen. Neue digitale Kommunikationswerkzeuge ermöglichen es, neue Wege zu gehen, neue Kunden und Zielgruppen anzusprechen, breiter zu informieren und sogar Konflikte zu moderieren. Neue Kommunikationskanäle erfordern aber auch neue Kommunikationsstrukturen und -strategien. Wen adressiert man? Wer „sendet“? Und vor allem: Was wird kommuniziert und was nicht? Welche und wessen Daten sind dabei erforder-

lich, wie werden diese verarbeitet und gespeichert, was wird daraus gewonnen und wem zugänglich gemacht...? Eine nicht erst seit den Daten- und Schnüffelskandalen amerikanischer Geheimdienste wichtige Frage!

Die Diskussion am EXPO REAL-Stand der BID hat aufgezeigt, wie aus unterschiedlichen Perspektiven mit diesem Wandel, der sich derzeit in Wirtschaft, Gesellschaft und Technik vollzieht, umgegangen wird. Warum reicht es zum Beispiel nicht, Daten nur zu sammeln? Wer bewertet die Qualität der Informationen?

Marktdaten erleichtern Entscheidungen für Transaktionen. Eigentümer und Käufer erhalten ein besseres Gefühl für die Marktsituation. Große Bestandhalter können bessere Investitionsentscheidungen treffen und die Politik kann mehr Marktinformationen die richtigen Weichen stellen. Wichtig ist, dass Marktdaten öffentlich gemacht werden. Doch Transparenz ist nicht immer gewünscht: Wer blockiert und warum?

In Zukunft stehen vielleicht weniger die direkten Gefährdungen im Vordergrund stehen, sondern vielmehr die indirekten: durch Internet, Automation und Digita-

lisierung werden erhebliche Funktionen an Computern und Systemen, deren technische Komplexität, Wirkungsradius und Raffinesse größer ist als jemals zuvor, abgegeben. Ist die Digitalisierung ein Transparenzmotor oder macht es alles nur noch Intransparenter? Machen neue Medien tatsächlich alles klarer verständlich?

In diesem Zusammenhang noch der Hinweis auf den DW Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2014 unter dem Motto: „Kundenbeziehungen im digitalen Zeitalter: Emotional oder effizient?“ Die Ausschreibung und Wettbewerbsunterlagen finden Sie unter www.gdw.de, www.diwohnungswirtschaft.de und www.aareon.com/kundenbeziehungen

Und – nicht zu vergessen: Die DW Die Wohnungswirtschaft ist 65 geworden! Eine Artikelserie aus dem DW-Jubiläumshft, eine Bilderserie sowie den neuen wohnungswirtschaftlichen Krimi aus der Feder des renommierten Krimi-Autoren Michael Koglin finden Sie unter www.haufe.de/immobilien/wohnungswirtschaft

Herzlichst Ihre
Ulrike Silberberg

Der deutsche Immobilienmarkt – Transparenz durch Kommunikation?

München – Transparenz hat derzeit Hochkonjunktur. Ob es um die Einkommen von Bundestagsabgeordneten oder die Bilanz der Vatikanbank geht, allenthalben fordert die Öffentlichkeit ihr Recht auf Information ein. Auch die Immobilienwirtschaft kann sich diesem Trend nicht verschließen. Dabei geht es nicht nur um Markttransparenz. Ob Großprojekte wie Stuttgart 21 oder Wohnungsneubau vor Ort – viele Bürger wünschen sich mehr Mitbestimmung bei der Gestaltung ihres Wohn- und Arbeitsumfelds. Das bringt viele neue Herausforderungen für die Immobilienwirtschaft mit sich. Grund genug, auf der EXPO REAL darüber zu diskutieren, wie sich eine höhere Transparenz in der Branche erreichen lässt und welche neuen Anforderungen das an die Kommunikation stellt.

Für Prof. **Heinz Rehkugler**, wissenschaftlicher Leiter des CRES Center for Real Estate Studies, ist der Drang nach mehr Transparenz positiv. Er sieht die Immobilienverbände in der Pflicht, die Entwicklung der Branche in diese Richtung zu fördern. „Der Markt braucht möglichst umfassende Transparenz, also nicht nur von bestimmten Unternehmen, die ihre Zahlen und Situation gut kommunizieren. Die Branchenverbände sollten hierzu Regeln, Standards und Best Practice Recommendations formulieren“, so Rehkugler. Frühzeitige Beteiligung und Offenheit bringen durchaus einen Nutzen. „Die Wissenschaft kann klar nachweisen, dass Transparenz und gute Kommunikation sich auszahlen und zu niedrigeren Kapitalkosten führen“, so Rehkugler. Dieses Ziel ist jedoch nicht von selbst zu erreichen. Vielmehr bedarf es einer durchdachten Vorgehensweise. „Kommunikation

wirkt nicht automatisch, sondern muss die Bedürfnisse der Marktteilnehmer treffen.“

Neue Kommunikationskanäle stellen die Marktteilnehmer dabei vor neue Aufgaben. Dabei lässt sich (Markt-)Transparenz heute glücklicherweise leichter erreichen, als dies in der Vergangenheit möglich war. Das Internet und die ständige mobile Erreichbarkeit ermöglichen es Jedem, wirtschaftliche Entwicklungen und Veröffentlichungen von Unternehmen in Echtzeit zu verfolgen. „Die Digitalisierung macht unsere Welt transparenter, egal ob wir mit Street-View künftige Reise-Orte erkunden, Bewertungen bei Amazon lesen oder uns durch Angebote auf Vergleichsportalen klicken. Transparenz ist heute schon gelebte Realität. Immobilienportale wie ImmobilienScout24 schaffen ein digitales Abbild des Immobilienmarktes. Wir sind sein

Gradmesser, da wir Angebot und Nachfrage beinahe in Echtzeit dokumentieren und öffentlich machen“, beobachtet **Mark Stille**, CEO und Sprecher der Geschäftsführung bei Immobilien Scout24. Angesichts dieser Entwicklung stellt sich die Frage, ob die Immobilienwirtschaft mit der Entwicklung der Kommunikationskanäle schritt hält. **Frank Völkel**, Geschäftsführer der New Times Corporate Communications GmbH meint, „Die Kommunikation in der Wohnungswirtschaft muss mobiler werden. Zum einen bei der Ausrichtung auf digitale Formate und zum anderen auf die Bedürfnisse der Zielgruppen.“

„Um Investitionssicherheit bei großen Bauprojekten sicherzustellen, brauchen wir insbesondere eine realistische Kostenbestimmung. Das oberste Gebot ist hierbei

Weiter auf Seite 4 ➡

Haushaltslöcher und Personalmangel: Städte und Gemeinden als Hemmschuh für Immobilienprojekte?

München – Ballungsräume boomen. In Berlin sollen 2030 beispielsweise rund 250.000 Menschen mehr leben als heute. Folgerichtig definiert der Berliner Senat in seinem kurz vor der Verabschiedung stehenden Stadtentwicklungsplan (StEP) Wohnen ein Neubauziel von etwa 10.000 Wohnungen pro Jahr, für die er auch noch genug Bauland feststellt. Die Realität sieht derzeit noch anders aus. Mit etwa 5.500 Wohnungsfertigstellungen wurde in Berlin dieses Neubauziel 2012 nur knapp zur Hälfte erreicht.

Hohe Wohnraumnachfrage, klare politische Zielstellung, ausreichend Bauland – wieso bleiben die Wohnungsbauzahlen dennoch hinter den Notwendigkeiten zurück? Eine von mehreren Ursachen wurde am 8. Oktober 2013 unter der Überschrift „Haushaltslöcher und Personalmangel: Städte und Gemeinden als Hemmschuh für Immobilienprojekte?“ auf dem EXPO-REAL-Stand der BID diskutiert.

„Lange Bauplanungsverfahren mit unvorhersehbarem Ausgang werden von unseren Mitgliedsunternehmen immer wieder als eine große Hürde auf dem Weg zu mehr

Neubau genannt“, so **Maren Kern**, Vorstand beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. Teilweise müssten Investoren mehrere Jahre auf Baugenehmigungen warten, außerdem seien begleitende Verhandlungen praktisch ausgeschlossen. Wesentlicher Grund hierfür: Eine viel zu knappe Personaldecke. Krankheitsbedingte Engpässe und ein sehr hohes Antragsaufkommen könnten so nicht mehr kompensiert werden. Wiederholt komme es deshalb sogar vor, dass die Ämter längerfristig für den Publikumsverkehr geschlossen würden. Kern mahnte deshalb eine bessere Personalausstattung der Bauämter an.

Noch wichtiger seien allerdings angesichts der schwierigen Haushaltslage der Kommunen eine kostensparende Vereinfachung der Verwaltungsprozesse, eine Reduzierung der entscheidungsbeteiligten Ämter und die Stärkung von Schiedsstellen, die in Konfliktsfällen schnell und effizient eingreifen könnten. „Die Frage, wie die Kommunen sich zur Förderung bezahlbaren Wohnraums stärker engagieren können, ist nicht pauschal zu beantworten. Als Bank kennen wir sowohl die Sichtweise des Investors als auch die der Kommunen. Deshalb wissen wir, dass mit Schuldzuweisungen niemandem geholfen ist“, unterstrich auch **Helmut Rausch**, Vorstandsmitglied der WL BANK. Und **Jürgen Michael Schick**, Vizepräsident und Sprecher des Immobilienverbandes IVD, hob hervor: „Ohne bezahlbare Grundstücke kann auch kein bezahlbarer Wohnraum entstehen. Hier muss die Liegenschaftspolitik der Kommunen gegensteuern und städtische Flächen nicht mehr ausschließlich nach dem Höchstgebot, sondern nach Konzeptqualität vergeben.“

Alle drei Diskutanten waren sich zudem in einem weiteren Punkt einig: Notwendig sei die Priorisierung des Neubaus – und die konsequente Sensibilisierung der Kommunalverwaltungen für diese Thematik. „Ein entspannter Wohnungsmarkt ist nicht nur ein wichtiges Standortargument. Eine hohe Neubautätigkeit ist außerdem eine wichtige Einnahmequelle für die öffentliche Hand“, so Kern. (ebe) ■



Moneyfix® Mietkaution.

Werden auch Sie für Ihre Mieter zum Problemlöser und verschlanken Sie Ihre Prozesse.

Die Moneyfix® Mietkaution ist Marktführer für Mietkautionsversicherungen in der Immobilienwirtschaft. Überzeugen Sie sich selbst von den Vorteilen: gleich heute in **Halle B2, Stand 220.**



Deutsche Kautionskasse – Ihr Vorteilspartner

Telefon: +49 8151 6575-181

Fax: +49 8151 6575-599

E-Mail: partner@kautionskasse.de

Mieter und Vermieter vertrauen uns. Aus guten Gründen.

↳ Fortsetzung von Seite 3

Transparenz und Ehrlichkeit – und zwar von Anfang an“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Gerade große Bauvorhaben sind eine hochkomplexe Angelegenheit, bei denen die einzelnen Planungsphasen aufeinander abgestimmt werden. Grundsätzlich muss sich der Architekt oder Tragwerkplaner auf ein einmal abgeschlossenes Verfahren verlassen können“, so der GdW-Chef. Zusätzlich müssten die Bürger von Anfang an und kontinuierlich in die Planungsprozesse einbezogen werden, so dass es nicht zu einem sehr späten Zeitpunkt, wenn die Planungen schon sehr weit fortgeschritten sind, zu großen öffentlichen Protesten kommt. „Die Bür-

ger müssen systematisch beteiligt und über den ganzen Prozessverlauf eingebunden werden. Hier gibt es zum Beispiel auch im Bereich der IT-gestützten Hilfsmittel viel Potenzial, das man noch heben muss“, so Gedaschko. Besonderen praktischen Nutzen haben die neuen Medien, wenn es gilt die Menschen in der Planungs- und Entstehungsphase neuer Bauprojekte einzubeziehen. „Internetplattformen sind eine gute Möglichkeit, professionelle Bürgerbeteiligung bei Immobilien- und Stadtentwicklungsprojekten zu begleiten. Selbstverständlich ist es aber noch immer notwendig, Online-Beteiligung auch mit Offline-Maßnahmen zu begleiten“, so **Andreas Schulten**, Geschäftsführer der Zivilarena GmbH und Mitglied des ZIA-Stadtentwicklungsausschusses. Die Bedeu-

tung von Bürgerbeteiligung in allen Phasen der Projektentwicklung wird weiter an Bedeutung gewinnen. Die Bürger fordern zu Recht, frühzeitiger und stärker in Projekte eingebunden zu werden. Davon können beide Seiten profitieren. Projektentwickler können in einer frühen Projektphase von den Ideen und unterschiedlichen Sichtweisen der Bürger profitieren und mit Hilfe professioneller Bürgerbeteiligung langwierige Bürgerproteste in der Endphase ihres Projekts vermeiden.

Die Panel-Teilnehmer waren sich einig: Alle, sowohl Bürger als auch Immobilienwirtschaft, profitieren von einer gestiegenen Transparenz und den Möglichkeiten der Digitalisierung. (mcg/schr/schi) ■

DREI FRAGEN AN ...

Florian Rentsch (FDP)
Hessischer Staatsminister
für Wirtschaft, Verkehr und
Landesentwicklung



Foto: Hessisches Min. für Wirtschaft, Verkehr und Landesentwicklung

Der zuständige Bauminister des Landes Hessen war am 8. Oktober 2013 auf der EXPO REAL zu Besuch am BID-Stand 220 in Halle B2. Die wi-Redaktion hat ihm dort einige Fragen gestellt:

In Ballungsräumen wie Frankfurt oder München steigen die Mieten und Wohnkosten, Wohnraum wird knapper. Wie lautet Ihr Rezept dagegen?

Rentsch: Das Land Hessen engagiert sich in erheblichem Umfang. Wir fördern mit zinsgünstigen Krediten den Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen sowie den Erwerb von Wohneigentum. Selbstverständlich passen wir unsere Wohnungspolitik den veränderten Anforderungen an; so haben wir in diesem Jahr mit dem Hessischen Wohnraumför-

dergesetz und den darauf basierenden Richtlinien die Einkommensgrenzen an die Entwicklung der Verbraucherpreise gebunden. Derzeit stellen wir jährlich 62 Millionen Euro für die Wohnraumförderung bereit. Mit unserem Sonderprogramm Wohnungsbau werden wir diese Summe in den kommenden fünf Jahren verdoppeln. Das Programm zielt besonders auf die spezifische Lage in Ballungsräumen und Hochschulstandorten. Wir sind zuversichtlich, dass wir damit zu einer Entspannung der regional angespannten Situation beitragen.

Wird für die soziale Wohnraumförderung in Hessen ab 2014 eine Zweckbindung für die Kompensationsmittel des Bundes gelten?

Rentsch: Es ist Teil Sonderprogramms, dass die Kompensationsmittel des Bundes in der kommenden Legislaturperiode in Höhe von 150 Millionen Euro auch zukünftig für die soziale Wohnraumförderung in Hessen eingesetzt werden. Das ist ein wesentlicher Beitrag zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

Hessen steht vor sehr gegensätzlichen wohnungspolitischen Herausforderungen: Überalterung und schrumpfende Einwohnerzahlen im Norden – Bevölkerungswachstum und Integration von Menschen mit Migrationshintergrund im Süden. Wie ist das zu bewältigen?

Rentsch: Die unterschiedlichen Aufgaben in den verschiedenen Regionen erfordern spezifische Antworten. Aus diesem Grund haben wir das Hessische Wohnraumfördergesetz in diesem Jahr reformiert und es so flexibel gestaltet, dass wir auf die Unterschiede eingehen können. Im Rahmen des Sonderprogramms entspannen wir die Situation in den Ballungsräumen bereits in diesem Jahr durch den Ankauf von Belegungsrechten und die Förderung des Baus von studentischem Wohnraum; in den kommenden Jahren zusätzlich durch den Bau und die Modernisierung von Mietwohnungen. In ländlichen Gebieten schaffen wir für Haushalte mit mittlerem Einkommensniveau bessere Möglichkeiten, Wohnungseigentum zu erwerben. ■

DREI FRAGEN AN ...

Michael Groschek (SPD)
Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen



Foto: IMBWSV NRW

Der nordrhein-westfälische Bauminister hat am 7. Oktober 2013 auf der EXPO REAL den BID-Stand 220 in Halle B2 besucht. Die wi-Redaktion hat ihm dort einige Fragen gestellt:

Der dringend notwendige Wohnungsneubau in Großstädten wird durch steigende Kosten – beispielsweise die ständig erhöhten Grundsteuern – behindert. Was muss für einen Zuwachs an bezahlbaren Wohnungen getan werden?

Groschek: Mehr bezahlbare Wohnungen in den Großstädten der Wachstumsregionen – dieses Ziel hat für mich höchste Priorität. Daher haben wir für den sozialen Wohnungsbau die Fördersätze erhöht, die Förderkonditionen verbessert und – was mir am schwersten gefallen ist – die Bewilligungsmieten angehoben. Jetzt sind die Kommunen gefordert. Sie müssen bei der Grundstücksvergabe mit Investoren Quoten für

den sozialen Wohnungsbau aushandeln. Ich wünsche mir eine Quote von 30 Prozent. Das Land geht mit gutem Beispiel voran. Wenn der Bau- und Liegenschaftsbetrieb in Boom-Städten Grundstücke verkauft, dann nicht mehr an den Meistbietenden, sondern an den Investor, der mindestens 30 Prozent Sozialwohnungen schafft. Mit unserem verlässlichen Fördermittelvolumen bieten wir zudem der Wohnungswirtschaft Planungs- und Investitionssicherheit.

Sie haben im März dieses Jahres mit der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Nordrhein-Westfalen ein „Bündnis für Wohnen“ geschlossen. Wäre solch ein Bündnis auch auf Bundesebene ein Erfolgsmotiv?

Groschek: Mit dem „Bündnis für Wohnen“ verfolgen wir drei Ziele gleichzeitig: Wohnungen sollen „bezahlbar, generationengerecht und energieeffizient“ sein. Selbstverständlich kann ich mir auch auf Bundesebene ein solches Bündnis als ergänzendes Instrument der Wohnungspolitik vorstellen. Um erfolgreich zu sein, brauchen wir aber auch starke kommunale Bündnisse. Denn die Entwicklung der Wohnungsmärkte ist von Wohnungs-

mangel bis zu Leerständen regional sehr unterschiedlich.

Im Ruhrgebiet zeigt sich eine aktuelle bundesweite Entwicklung auf engem Raum: Wachstum und Wohnraumangel auf der einen, Schrumpfung und Leerstand auf der anderen Seite. Wie kann man diesen Herausforderungen gleichermaßen gerecht werden?

Groschek: In den Wachstumsregionen und in den Universitätsstädten führt der Mangel an bezahlbarem Wohnraum zu Versorgungsengpässen und Verdrängungsprozessen. Dagegen kämpfen wir unter anderem mit der sozialen Wohnraumförderung an. Gleichzeitig gibt es wie in Teilen des Ruhrgebiets Stadtquartiere mit massiven Leerständen oder auch vernachlässigten Beständen. Im Notfall fördert das Land auch den Abriss von Schrottimmobilen, um Quartiere wieder aufzuwerten. Gegen die Vernachlässigung von Wohnungsbeständen bringen wir gerade das neue Wohnungsaufsichtsgesetz auf den Weg. Eigentümer, die ihre Pflichten gegenüber ihren Mietern grob vernachlässigen, sollen bald mit einem Bußgeld von bis zu 50.000 Euro belastet werden können. ■

Europäische Union fordert mehr Transparenz – mehr Energieeffizienz durch Verbrauchsvisualisierung

München – Die neue Energieeffizienz-Richtlinie der Europäischen Union (EU) fordert, dass Mieter künftig genauere Informationen über ihren Energieverbrauch erhalten sollen. Dies lässt sich mit internetbasierten Energiemanagementsystemen realisieren.

PRODUKTINFORMATION

Detlev Bruns
Geschäftsleiter Region Mitte
ista Deutschland GmbH



Foto: ista Deutschland GmbH

ihr individuelles Verbrauchsverhalten erhalten und so zum Energiesparen motiviert werden. Die Mitgliedstaaten haben bis Mitte 2014 Zeit, die Bestimmungen in nationales Recht umzusetzen.

Bis zu 15 Prozent Einsparungen bei Mietern

Vor diesem Hintergrund bieten professionelle Energiemanagementsysteme bereits heute die Möglichkeit, Potenziale zur Kostensenkung und Effizienzsteigerung zu erschließen. Damit können zum einen künftige Anforderungen der EU erfüllt werden, zum anderen lässt sich so auch die Attraktivität einer Liegenschaft deutlich steigern. Im Gegensatz zu herkömmlichen Maßnahmen zur Verbesserung der

Energieeffizienz einer Immobilie – etwa die Dämmung der Gebäudehülle – sind hier nur geringe Investitionen erforderlich. Ein funkbasiertes Energiedatenmanagement (EDM), wie es der Energiedienstleister ista anbietet, gestattet durch kommunikationsfähige Mess- und Verteilgeräte eine unterjährig fernauslesung der Wärme-, Wasser- und Stromverbräuche. Die monatlich aktualisierten Daten werden zeitnah in einem Onlineportal verständlich aufbereitet. Dadurch können Mieter ihre eigenen Verbräuche direkt vergleichen und dann Energiesparmaßnahmen ergreifen. Bei einem Feldversuch in Aachen, den das Darmstädter Institut Wohnen und Umwelt (IWU) wissenschaftlich begleitet hat, konnte

Weiter auf Seite 7 ➔

Durch die neue Richtlinie zur Energieeffizienz (EED) soll der Primärenergieverbrauch in der EU bis zum Jahr 2020 um 20 Prozent reduziert werden. Um dieses Ziel zu erreichen, fordert das Regelwerk unter anderem mehr Verbrauchstransparenz. Dabei sollen Mieter neben einer jährlichen Abrechnung der Energiekosten mehrmals pro Jahr einfach nachvollziehbare Informationen über

PRODUKTINFORMATION

Hans Peter Trampe
Vorstand
Dr. Klein & Co. AG



Foto: Dr. Klein & Co. AG

hierfür ist eine günstige Finanzierung. Ein niedriger Zinssatz oder die Nutzung von Fördermöglichkeiten allein reichen aber nicht aus, um eine langfristig tragfähige Neubauminvestition zu realisieren. Auch die bewusste Wahl für oder gegen verschiedene Kreditgebergruppen spielt eine große Rolle, wenn es letztlich um die Entscheidung für das passende Finanzierungsmodell geht. Die Dr. Klein & Co. AG zeigt Ihnen, wie es geht und bietet Ihnen unter www.drklein.de/deed.html einen kostenfreien Leitfaden zum Thema Wohnungsneubaufinanzierung. ■

Innovationen in der Wohnungsneubaufinanzierung

München – Nach Jahren der Stagnation ist Wohnungsneubau wieder „in“. Aber Wohnungsneubau muss sich auch betriebswirtschaftlich sinnvoll darstellen lassen. Ein entscheidender Schlüssel

INFO

wi mobil

Die wi-Sonderausgaben zur EXPO REAL 2013 mit den aktuellen Infos und Berichten vom BID-Stand und aus der Wohnungspolitik können Sie sich auch jederzeit mobil auf Ihrem Smartphone oder Tablet-PC anschauen. Scannen Sie einfach diesen QR-Code ein:  Die aktuellsten Infos aus der Wohnungspolitik jede Woche druckfrisch auf den Schreibtisch? Dann abonnieren Sie die wi unter www.haufe.de/immobilien, indem Sie am unteren Seitenrand auf den Menüpunkt „Zeitschriften“ und „wi“ klicken. ■

VERANSTALTUNGSTIPP

Nachhaltigkeitsberichterstattung und Zertifizierung

In der Unternehmenskommunikation von Immobilienunternehmen kann eine standardisierte Nachhaltigkeitsberichterstattung neue Impulse setzen. Welche Zertifizierungssysteme bringen uns hier weiter? Darüber wird am 9. Oktober 2013 um 11:00 Uhr auf dem BID-Stand 220 in Halle B2 auf der EXPO REAL diskutiert. ■

➔ Weitere Infos auf www.nawoh.de

Die Bank, die Ihre Sprache spricht.

Halle A1, Stand 312

Besuchen Sie uns noch heute auf der EXPO REAL 2013

Die Deutsche Kreditbank AG ist mit maßgeschneiderten Produktlösungen seit über 20 Jahren in der Wohnungswirtschaft zu Hause:

- ✓ Zahlungsverkehr, Geldanlage und Finanzierung
- ✓ Immobilienverwaltung und -vertrieb
- ✓ wohnwirtschaftliche Dienstleistungen
WOBIL – wohnwirtschaftliche Bilanzanalyse • DKB@win • Personalabrechnung



Partner der DKB



➔ Fortsetzung von Seite 6

ten die Projektteilnehmer ihren Wärmeverbrauch über ein derartiges System um circa 15 Prozent senken.

Ein weiterer Praxistest findet derzeit in rund 200 Haushalten in Essen, Berlin und München statt. Über mehrere Heizperioden wird hier das Einsparpotenzial in Mietwohnungen durch die EDM-Nutzung ermittelt. An dem breit angelegten Modellvorhaben „Bewusst heizen, Kosten sparen“ sind neben der Deutschen Energie-Agentur (dena) und dem Essener Energiedienstleister RWE auch der Deutsche Mieterbund und das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung beteiligt.

Energie-Controlling für Hausverwalter

Auch Hausverwalter erhalten mit dem EDM einen schnellen und umfassenden Überblick über die aktuellen Energieverbräuche in ihren Immobilien. Durch deren Gegenüberstellung sowohl auf Liegenschafts- als auch auf Wohnungsebene lässt sich jederzeit erkennen, wie effizient eine Maßnahme zur Reduzierung der Energiekosten – etwa die Optimierung einer Heizungsanlage – sinnvoll ist. Auch ungewöhnlich hohe Verbräuche in einer leer stehenden Wohnung, beispielsweise durch ein defektes Heizungsthermostat verursacht, lassen sich so rasch identifizieren und beheben. ■

Energie effizient nutzen

Mit dem Energiemanagement von ista

- übersichtliche Liegenschafts- und Nutzeinheitenanalysen jederzeit online einsehen
- mobiler Datenabruf über die EDM-App
- individuelle Anpassung der Auswertungen



ista Deutschland GmbH
Grugaplatz 2 ■ 45131 Essen

Tel.: +49 201 459-02
info@ista.de ■ www.ista.de



IMPRESSUM

WI Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

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
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

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

Druck: Schätzl Druck & Medien GmbH & Co. KG

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte 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

WI Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der Fußzeile unter dem Menüpunkt „Zeitschriften“.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden und Produkte starten“ 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.

Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. 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 durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.



Fotos: Büro Roman Lorenz

Ein Kaffee am Morgen ...



Wie können Kommunen den Wohnungsbau fördern? Antworten lieferten Helmut Rausch (WL BANK), Jürgen Michael Schick (IVD) und Maren Kern (BBU) unter Moderation von Denis McGee (ZIA).



Der hessische Bauminister Florian Rentsch (FDP).



3...2...1...leer: Moderator Dirk Labusch (Immobilienwirtschaft), Dr. Katrin Grumme (DGC), Axel Jordan (DG Hyp), Dagmar Faltis (ImmobilienScout 24) und Prof. Dr. Günter Vornholz (EBZ Business School) (v. l.) diskutierten über den Onlinehandel.



Die Preisträger des Immobilien Marketing Awards mit Prof. Dr. Werner Ziegler (HFWU; ganz links) und Prof. Dr. Stephan Kippes (HFWU; ganz rechts), weitere Infos unter www.hfwu.de.



Andrang am Counter – bei GdW-Mitarbeiterin Juliane Pramme.



Rainer Bomba, Staatssekretär im Bundesbauministerium, zu Besuch am BID-Stand.



wi-Redakteur Andreas Schichel im Messe-Redaktionsbüro.



GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser und Hans Peter Trampe, Vorstandsmitglied der Dr. Klein & Co. AG.



Zu Besuch am BID-Stand: Der Präsident des Deutschen Mieterbundes Dr. Franz-Georg Rips.

INFO



Weitere Fotos vom Geschehen am Stand der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland auf der EXPO REAL 2013 finden Sie auf www.bid.info oder mit Ihrem Smartphone unter diesem QR-Code:

