WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

Sonderausgabe zur Expo Real 2016, erhältlich am Stand der BID Halle B2, Stand 220

BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

Ausgabe 4. Oktober 2016

Inhalt

4 **Zuwanderung:** Wie lassen sich Unterbringung und Integration nachhaltig bewältigen? Dr. Carsten Düerkop, Vorstand der WL BANK, hat Antworten.

6 **Interview:** Dr. Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, hat der wi-Redaktion drei Fragen beantwortet.

8 **Standprogramm:** Was passiert wann am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland bei der Expo Real 2016? Das Programm im Überblick.

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 diskutieren am 4. Oktober 2016 Spitzenvertreter der Verbände der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und des Bundesbauministeriums auf ihrem gemeinsamen Messestand auf der Immobilienmesse Expo Real in München.

Foto: Büro Roman Lorenz

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat eine erfolgversprechende Strategie skizziert – jetzt geht es um die Umsetzung. Im Bild Bundesbauministerin Hendricks bei der Expo Real 2015.

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, würdigte bei der Eröffnung des gemeinsamen Messestandes 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 vorangebracht. Die Akzeptanz des Neubaus ist gestiegen. Mit allen Partnern arbeiten wir daran, dem Wohnungsbau einen weiteren kräftigen

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Baugenehmigungszahlen steigen im Umland oft dynamischer

In den Großstädten steigen die Mieten weiter, auf dem Land sind Wohnungen günstig. Dieses Phänomen ist nicht nur in Berlin und im Speckgürtel der Hauptstadt zu beobachten, wie das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) mitteilte. Immer mehr Bauherren suchten deshalb Alternativen im Umland, wo die Baugenehmigungszahlen überdurchschnittlich zulegten, berichtete der *Tagesspiegel* am 24. September 2016. Die Speckgürtel der Städte wüchsen, heißt es in dem Bericht „Wohnungs- und Immobilienmärkte in Deutschland 2016“. Danach werden dort auch immer mehr Wohnungen gebaut. *(wi)*

Weniger Bauaufträge

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Juli 2016 um 4,6 Prozent niedriger als im Juni 2016. Im weniger schwankungsanfälligen Dreimonatsvergleich nahm das Volumen der Auftragseingänge von Mai bis Juli 2016 gegenüber Februar bis April 2016 um 0,1 Prozent zu. *(wi)*

Kommunales Defizit gestiegen

Die Kern- und Extrahaushalte der Gemeinden und Gemeindeverbände wiesen im ersten Halbjahr 2016 ein Finanzierungsdefizit von insgesamt rund drei Milliarden Euro auf. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, war das damit um 1,9 Milliarden Euro höher als im ersten Halbjahr 2015. *(wi)*

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

Schub für die nächsten Jahre zu geben. Bund, Länder und Gemeinden haben mit der ‚Wohnungsbau-Offensive' viele Anregungen und Forderungen der Bau- und Wohnungswirtschaft aufgegriffen 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", fordert **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 Wahlkampfs und in der nächsten Legislaturperiode als Arbeitsgrundlage anerkannt werden und gelten!"

Mehr Bauland ausweisen

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 beschleunigt und in einem vereinfachten Verfahren ausgewiesen werden."

Baurecht überarbeiten

Dringend nötig sei nun auch eine mutigere Reform des Baugesetzbuches (BauGB) und der Baunutzungsverordnung, so Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „Das Baurecht und damit auch die Baunutzungsverordnung müssen 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." Mattner begrüßt ferner die sich abzeichnenden Ergebnisse der Diskussion um den Klimaschutz, insbesondere, dass die Energieeinsparverordnung nicht weiter für Privatbauten verschärft wird.

Foto: Büro Roman Lorenz

Gute Zusammenarbeit im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks mit Staatssekretären und Präsidenten der BID-Verbände: Jürgen Michael Schick (IVD), Wolfgang D. Heckeler (DDIV), Florian Pronold (Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium), Gunther Adler (Staatssekretär im Bundesbauministerium), Axel Gedaschko (GdW), Dr. Andreas Mattner (ZIA) und Andreas Ibel (BFW) bei der Expo Real 2015 (v. l.)

Bauen beschleunigen

„Wir müssen nun gemeinsam mit der Politik eine Investitionsoffensive starten, damit schnellstmöglich kostengünstig Wohnungen für alle Wohnungssuchenden in den Städten entstehen können", sagt **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." An der Schnittstelle von Städtebaurecht und Immissionsschutzrecht sollte den Kommunen 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.

Steuerwettlauf beenden

Allem voran müsse der wohnungspolitische Steuerwettlauf von Ländern und Kommunen endlich ein Ende haben, betont **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!"

Eigentum fördern

Wolfgang D. Heckeler, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), warnt, 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 Koppelung 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.

(hop/schi) ■

➥ ***Weitere Infos zur Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) finden Sie unter www.bid.info***

Das vernetzte Gebäude wird Realität – Höhere Effizienz, mehr Komfort

Wetzlar/München – In Zukunft genügt es nicht mehr, wenn Gebäude für Bewohner und Besucher einfach nur attraktiv sind und ihren primären Nutzungszweck erfüllen. Vielmehr müssen sie zunehmend darüber hinausgehende Funktionen und Services bereitstellen, die sowohl die Anforderungen der Bewohner als auch des Gebäudemanagements erfüllen. Die Bosch-Plattform „Connected-Building" zur Fernüberwachung und -betreuung aller Gebäudefunktionen und der Gebäudeinfrastruktur ermöglicht ein neues Effizienzniveau und bietet mehr Komfort für Bewohner wie Besucher.

PRODUKTINFO

Ralph Siegel
Key Account Manager
Bosch Thermotechnik GmbH,
Buderus Deutschland
Ralph.Siegel@buderus.de

Foto: Bosch Thermotechnik / Buderus Deutschland

Gebäudebetreiber müssen heute viele verschiedene Elemente innerhalb und außerhalb eines Gebäudes im Blick behalten. Dies bindet erhebliche Ressourcen, zudem können nicht alle kritischen Parameter hundertprozentig überwacht werden. Unser Dashboard für das Gebäudemanagement zeigt nun alle erforderlichen Informationen auf einem Bildschirm. Der Gebäudebetreiber wird automatisch gewarnt, wenn ein Wert eine vorher festgelegte Schwelle übersteigt. Die Erosion von Zement, undichte Rohrleitungen und andere Schäden oder Abnutzungserscheinungen lassen sich so nahezu in Echtzeit erkennen – oder auch schon, wenn sie sich erst anbahnen. Entsprechend können die Wartungsintervalle optimiert werden, und der Instandhaltungsaufwand sinkt beträchtlich.

Da Informationen über den Energieverbrauch oder das Abfallaufkommen praktisch in Echtzeit vorliegen, sind Just-in-Time-Konzepte für die Brennstoffbestellung oder die Organisation der Müllabfuhr möglich, oder der Gebäudebetreiber lässt diese Aufgaben gleich automatisch vom System erledigen. Auch Pflanzen im Gebäude oder außerhalb können fernüberwacht werden, um sicherzustellen, dass sie ausreichend Licht, Wasser und Dünger erhalten. Heizungen, Fenster, Jalousien und Leuchten lassen sich automatisch einstellen – je nach Raumbelegung, Wetter oder anderen Umweltbedingungen.

Vernetzte Gebäudeanwendungen bieten nicht nur Vorteile für das Gebäudemanagement: Sie erhöhen auch den Lebensstandard und die Sicherheit der Bewohner. Wird etwa die Badewanne vernetzt, lassen sich die Temperatur und auch der Wasserstand fernüberwachen – Überschwemmungen werden automatisch verhindert. Wichtige Parameter der Wohnung können per App gesteuert werden, beispielsweise die Raumtemperatur oder das Öffnen und Schließen von Fenstern.

Vielleicht noch wichtiger ist die erhöhte Sicherheit vernetzter Gebäude. Bewegungssensoren und intelligente Kameras überwachen zuverlässig verdächtige Personen und können so effektiv Einbrüche verhindern. Die Bildung von Menschenmengen in kritischen Bereichen wie in Aufzügen oder an Türen kann vorausblickend erkannt werden, so dass sich Gefahrensituationen entschärfen lassen. Und schließlich können Bewohner mit Hilfe von Wearables auch ihren Gesundheitszustand überwachen lassen und im Notfall sofort ärztliche Hilfe rufen. ■

➥ *Weitere Infos finden Sie unter www.buderus.de*

Perfekt aufeinander abgestimmte Kommunikation zwischen Hardware und Software – das ist Konnektivität bei Buderus. Gebäude müssen heute Funktionen und Services bereitstellen, die sowohl Gebäudemanagement- als auch Bewohneranforderungen erfüllen. Gebäudemanagement-Systeme und intelligente Smart Home Lösungen bieten einen zeit- und ortsunabhängigen Überblick. Die Heizsysteme von Buderus komplettieren diese Konnektivität dank integrierter Internet-Schnittstelle mit komfortablen Raumklimalösungen auf einem neuen Effizienzniveau.

Buderus

Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus Deutschland, Bereich MKT, 35573 Wetzlar · www.buderus.de · Tel. 06441 418-1020

Zuwanderung nachhaltig bewältigen

Münster/München – Voranzustellen ist: mit dem Begriff „Zuwanderung" ist weit mehr gemeint als mit dem Begriff „Flüchtlinge". Im Jahr 2015 sind 2,14 Millionen Menschen nach Deutschland zugezogen, abzüglich der Fortzüge ergab sich ein Wanderungsüberschuss von rund 1,14 Millionen Menschen. Davon hatte ein gutes Drittel die Staatsangehörigkeit eines europäischen Landes und reiste demnach nicht als Flüchtling oder Asylsuchender ein. 47 Prozent waren Staatsangehörige asiatischer- und sieben Prozent Staatsangehörige afrikanischer Länder. Nur bei ihnen kann, auch wenn die Wanderungsstatistik dazu keine Angaben macht, in der Mehrheit von einer Flucht-Motivation ausgegangen werden.

ANALYSE

Foto: WL BANK

Dr. Carsten Düerkop
Vorstand
WL BANK

Dennoch bedeutet natürlich die Zuwanderung Flüchtender derzeit die größte Herausforderung – auch und gerade für den Wohnungsmarkt. Denn der vielerorts ohnehin bestehende Mangel an günstigen Wohnungen wurde durch die 2015 extrem gestiegene Nachfrage erheblich verschärft. Kommunen und Wohnungsunternehmen haben die zeitweilig extrem angespannte Situation vielerorts in gemeinsamer Kraftanstrengung zu bewältigen gewusst. Im September vergangenen Jahres konnten die Städte und Gemeinden mit mehr als 10.000 Einwohnern Unterkünfte für rund eine halbe Million Menschen bereitstellen. Bis Ende April 2016 war Wohnraum für weitere 340.000 Flüchtlinge dazugekommen. Diese Leistung ist angesichts fehlender Vorbereitungsmöglichkeiten gar nicht hoch genug anzuerkennen.

Doch trotz dieses großen Engagements und der deutlich sinkenden Flüchtlingszahlen – bis Ende August 2016 flüchteten in diesem Jahr nur noch 257.000 Menschen nach Deutschland – ist das Problem nicht gelöst. Die größte Schwierigkeit stellt dabei die fehlende Planungssicherheit dar. Die verschiedenen Prognosen über die zukünftige Zuwanderung variieren so stark, dass es fast unmöglich ist, valide Bedarfswerte für Wohnraum zu ermitteln. Wie viele Menschen kommen, wie viele bleiben dauerhaft, wie hoch ist der durch sie generierte Familienzuzug, welche demografischen Basiswerte bringen sie ein, wo wollen sie wohnen?

Hinzu kommt, dass der Handlungsbedarf, obwohl nicht klar zu beziffern, ein dringender ist: Denn Wohnraummangel zieht immer eine ganze Palette sozialer Konflikte nach sich, deren Folgen die Gesellschaft teuer zu stehen kommen können. Die öffentliche Hand, aber auch die Wohnungswirtschaft hat also ein hohes Interesse an der raschen Behebung dieses Mangels. Uns Immobilienfinanzierern kommt in dieser Gemengelage die Aufgabe zu, auf die Nachhaltigkeit der dazu angestoßenen (Bau-)Maßnahmen zu achten. Nachhaltigkeit ist in diesem Zusammenhang allerdings ein sehr vielschichtiger Begriff. Dazu gehört die Frage nach den Standorten, nach Makro- wie Mikrolage betrachtet, und deren soziodemografischen Konsequenzen ebenso wie die Frage der bautechnischen Zukunftsfähigkeit, von Gebäuden, zum Beispiel deren Nachverwertung. Diese Aspekte dürfen nicht der Dringlichkeit der Aufgabe geopfert werden. Der GdW hat eine Reihe von unterstützenswerten Vorschlägen für die Beschleunigung des Bauprozesses gemacht. Auch wir sagen „Ja" zu weniger Bürokratie und weniger Auflagen im Antrags- und Genehmigungswesen. Obacht aber bei einer Absenkung von technischen Standards und Mindestanforderungen! Hier muss besonders sorgfältig hingeschaut werden. Denn eine Erleichterung etwa bei Vorschriften der Energieeinsparverordnung, des Emissionsrechtes oder des Brandschutzes mögen das Bauen zunächst kostengünstiger und schneller machen. Die vermeintlichen Vorteile können sich bei einer Nachnutzung jedoch schnell als gravierende Nachteile erweisen.

Städte und Gemeinden stehen vor einer großen Herausforderung. Alle Prozessbeteiligten sind aufgefordert, sie bei deren Bewältigung zu unterstützen. Auch wir Immobilienfinanzierer halten dafür engen Kontakt mit unseren kommunalen und wohnungswirtschaftlichen Kunden, um gemeinsam langfristig wirtschaftliche Lösungen zu finden. ■

➥ ***Besuchen Sie die Diskussionsrunde zum Thema Zuwanderung am 4. Oktober um 15:00 Uhr am Stand der BID in Halle B2 (Stand 220).***

Mehr Stadt wagen

München – Deutschlands Ballungsräume brauchen mehr bezahlbaren Wohnraum. Wo und wie aber soll er entstehen? Vor allem um diese Fragen geht es am Mittwochnachmittag auf dem BID-Stand bei der Podiumsdiskussion „Das Urbane Quartier der Zukunft – mit mehr Dichte und größerer Nutzungsvielfalt". Die Diskutanten haben der wi bereits vorab ihre Sicht der Dinge dargelegt und sind 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 aber auch darüber hinaus 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 einerseits Nutzungskonflikte zum Beispiel zwischen Gewerbe und Wohnen verringern kann, so birgt sie doch andererseits 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?

Weiter auf Seite 5 ➡

➡ *Fortsetzung von Seite 4*

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 heraus 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 Verdichtung 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, von Politik, Wirtschaft und allen in den Großstädten Lebenden, Kreativität und Verantwortung. Denn es müssen nicht zuletzt auch bei der Nutzung der Freiflächen die Ansprüche aller ausreichend bedient werden."

(ebe/sche/schi) ■

Sehen wir uns?
EXPO REAL 2016
Stand B2.230

IN BEWEGUNG.
AUS ÜBERZEUGUNG.

www.aareal-bank.com/exporeal

Aareal

DREI FRAGEN AN …

Foto: BMUB / Harald Franzen

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

Das Bundesbauministerium ist 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 vorab 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-Kategorie, 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, Neuankömmlingen 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. ■

EXPO REAL VERANSTALTUNGSTIPPS

Foto: Büro Roman Lorenz

EU-Kommissar Günther Oettinger am Stand der BID

Günther Oettinger, EU-Kommissar für die Digitale Wirtschaft und Gesellschaft, diskutiert am Messe-Mittwoch, 5. Oktober, um 13:30 Uhr mit den Präsidenten der BID-Verbände über die Rolle der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft. Wenn Sie pfiffige Produkte und Ideen für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft kennenlernen möchten, dann kommen Sie am Messe-Mittwoch, 5. Oktober, um 15:00 Uhr zur Themenrunde **„BID-Marktplatz"** an den Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland in Halle B2, Stand 220. Die Teilnehmer finden Sie im Standprogramm auf der Rückseite dieser Ausgabe. *(schi)* ■

IMPRESSUM

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: Schätzl Druck & Medien GmbH & Co. KG, Donauwörth

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

SERVICE

Expo Real mobil …

Wo finde ich die BID? Und wie komme ich dahin?
Wen kann ich dort ansprechen?

Antworten auf diese und zahlreiche andere Fragen rund um die Aussteller auf der Expo Real liefert die App der Messe – einfach downloaden und los geht's!

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.

Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland auf der Expo Real 2016 Halle B2, Stand 220

BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

Dienstag, 4. Oktober 2016

11:00 Uhr
Standeröffnung Andreas Ibel
Vorsitzender BID und Präsident BFW
Gunther Adler
Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit

im Anschluss
Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen im Spannungsfeld des Bundestagswahlkampfes
Gunther Adler Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Andreas Ibel Vorsitzender BID und Präsident BFW
Axel Gedaschko Präsident GdW
Dr. Andreas Mattner Präsident ZIA
Jürgen Michael Schick Präsident IVD
Wolfgang D. Heckeler Präsident DDIV
Moderation: Andreas Remien Süddeutsche Zeitung

12:00 Uhr
Journalistenrunde
Andreas Remien Süddeutsche Zeitung
Michael Psotta FAZ
Michael Fabricius Die Welt
Christian Hunziker Freier Journalist
Moderation: Dr. Hans-Michael Brey
Geschäftsführender Vorstand, BBA Akademie der Immobilienwirtschaft

13:00 Uhr
Trends und Entwicklungen im Bereich von Wirtschaftsimmobilien
Andreas Schulten Vorstand bulwiengesa AG
Dr. Thomas Glatte Direktor Group Real Estate & Facility Management, BASF SE
Boris Matuszczak Leiter Gewerbekunden Nord/Ost, Dr.Klein
Dr. Katrin Grumme Geschäftsführerin DGC Dr. Grumme Consulting
Moderation: Andreas Wende Geschäftsführer, Savills Immobilien Beratungs-GmbH

14:00 Uhr
Neue Bündnisse braucht das Land
Gunther Adler Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Gespräch mit
Vertreterinnen und Vertretern aus Städten und Ländern

15:00 Uhr
Herausforderung Zuwanderung
Unterbringung von Geflüchteten, Integration, Wohnsitzauflage
Klaus-Peter Hesse Geschäftsführer, ZIA
Maren Kern Vorstand, BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Dr. Christian Lieberknecht Geschäftsführer, GdW
Dr. Carsten Düerkop Vorstandsmitglied, WL BANK
Moderation: Ulrike Silberberg DW Die Wohnungswirtschaft

16:00 Uhr
Immobilienkreditrichtlinie – Bekommen Verbraucher noch Kredit?
Hans-Joachim Beck Leiter Abteilung Steuern, IVD
Hans Peter Trampe Vorstand Dr. Klein, Firmenkunden AG
Thomas Jebsen Mitglied des Vorstandes, DKB
Dirk Salewski Vorstand, beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft.mbH
Moderation: Anita Bilic stellvertretende Bundesgeschäftsführerin, BFW

17:00 Uhr
EBZ Preisverleihung
Laudatoren: Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär bei der Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit
Ralf Giesen Mitglied Geschäftsführung, Vivawest
Andreas Ibel Vorsitzender BID und Präsident BFW
Axel Gedaschko Präsident GdW

19:00 Uhr
Messe Chillout
(Beginn Sektempfang 18:30 Uhr) ermöglicht durch die freundliche Unterstützung von KONE

Mittwoch, 5. Oktober 2016

12:00 Uhr
Energiewende im Gebäudebereich
Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin, GdW und Vorstandsvorsitzende, NaWoh
Stephan Kohler Gesellschafter, TU Campus EUREF gGmbH
Thomas Zinnöcker Chief Executive Officer, ista
Lothar Fehn-Krestas Unterabteilungsleiter Bauwesen, Bauwirtschaft, BMUB
Moderation: Ulrike Silberberg DW Die Wohnungswirtschaft

13:00 Uhr
Verleihung DIA Forschungspreis
Günther H. Oettinger Mitglied der Europäischen Kommission mit Zuständigkeit für die Digitale Wirtschaft und Gesellschaft
Jürgen Michael Schick Präsident IVD
Prof. Dr. Heinz Rehkugler Studienleiter DIA/CRES und Vorsitzender des Preisgerichts
Moderation: Peter Graf Geschäftsführer, DIA

13:30 Uhr
Die Rolle der Digitalisierung in der Immobilienwirtschaft im Gespräch mit: Günther Oettinger
Günther H. Oettinger Mitglied der Europäischen Kommission mit Zuständigkeit für die Digitale Wirtschaft und Gesellschaft
Andreas Ibel Vorsitzender BID und Präsident BFW
Jürgen Michael Schick Präsident IVD
Dr. Andreas Mattner Präsident ZIA
Axel Gedaschko Präsident GdW
Wolfgang D. Heckeler Präsident DDIV
Moderation: Dr. Thomas Beyerle Geschäftsführer, Catella Property Valuation GmbH

14:15 Uhr
Das Urbane Quartier der Zukunft – mit mehr Dichte und größerer Nutzungsvielfalt
Dr. Jan Röttgers ECE Projektmanagement GmbH. & Co. KG, Geschäftsführer, ECE-Development
Sven Keussen Geschäftsführender Gesellschafter, Rohrer Immobilie
Maren Kern Vorstand BBU, Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V.
Dr. Bernd Hunger Vorsitzender des Kompetenzzentrums Großsiedlungen
Henrik Thomsen Geschäftsführer, Groth Gruppe und Vorstand BFW
Moderation: Dirk Labusch Immobilienwirtschaft

15:00 Uhr
BID Marktplatz – „must haves" für Ihr Unternehmen
Alexander Wüllner Leiter Geschäftsbereich Service, KONE GmbH
Oliver Rehbeil Geschäftsführer, MRH TROWE Group
Brigitte Dworak Geschäftsführerin, B&O Gruppe
Jürg Schönherr Direktor und Bereichsleiter Immobilienkreditgeschäft Vertrieb, WL-BANK
Christoph Lüthe Geschäftsführung, ista Deutschland GmbH
Moderation: Sun Jensch Bundesgeschäftsführerin, IVD

17:00 Uhr
Soziales und gesellschaftliches Engagement in der Immobilienwirtschaft
Werner Knips Management Partner, Heidrick & Struggles
Hans Peter Trampe Vorstand Dr. Klein, Firmenkunden AG
Thomas Jebsen Mitglied des Vorstandes, DKB
Moderation: Dirk Labusch Immobilienwirtschaft

18:45 Uhr
Sektempfang

19:00 Uhr
Standparty mit Live Musik
ermöglicht durch die freundliche Unterstützung von ista

Donnerstag, 6. Oktober 2016

10:30 Uhr
Talent´s Management
Eleonora Steiner Konzernleitung Personal, CA Immobilien Anlagen AG
Klaus Leuchtmann Vorstandsvorsitzender, EBZ
Peter Graf Geschäftsführer, DIA
Thomas Schaefers Referent Berufliche Bildung/Personalentwicklung, GdW
Judith Jungmann Geschäftsführerin, ImmobilienScout24
Michaela Meise-Schmidt Personalleiterin, B&O Gruppe
Moderation: Sun Jensch Bundesgeschäftsführerin, IVD

LIVE-INFOS VOM BID-STAND

Die wi-Redaktion berichtet bei der Expo Real 2016 live vom Stand 220 in Halle B2:

In drei wi-Sonderausgaben erfahren Sie an den Messetagen vom 4. bis 6. Oktober 2016 alles Aktuelle vom Standgeschehen und aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

➡ Nachrichten in Echtzeit vom EXPO-Stand bekommen Sie über Twitter. Noch kein Follower? Dann wird es Zeit! Die wi-Redaktion twittert auf www.twitter.com/gdwwohnen