

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 41

Sonderausgabe zur EXPO REAL,  
München 7.-9. Oktober 2013

Ausgabe 10. Oktober 2013

### Inhalt

- 3 Bundesbauminister:** Bezahlbarer Wohnraum, Energiewende, Stadtentwicklung – die wi-Redaktion hat Dr. Peter Ramsauer drei Fragen zur Wohnungspolitik gestellt.
- 3 Hässliches Entlein?** Führende Immobilienjournalisten haben am BID-Stand über das Image der Immobilienwirtschaft in der öffentlichen Wahrnehmung diskutiert.
- 9 Immobilienprojekte:** Hohe Wohnraumnachfrage, klare politische Zielstellung, ausreichend Bauland – warum sind die Wohnungsbauzahlen dennoch unzureichend?

## Wer regiert mit wem? BID fordert klare politische Strategie für die Immobilienwirtschaft

München – Wer regiert Deutschland in den kommenden vier Jahren? Auch zwei Wochen nach der Bundestagswahl ist unklar, ob erneut eine Große Koalition oder erstmals ein Regierungsbündnis von CDU/CSU mit den Grünen zustande kommt. Für die Koalitionsverhandlungen appellierte die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland bei der Immobilienmesse EXPO REAL 2013 an die Parteien, zügig das Wahlkampfgetöse hinter sich zu lassen und sich den aktuellen Herausforderungen des Wohnungsmarktes mit einer ausgefeilten Strategie zu widmen.



Die Spitzen der BID-Mitgliedsverbände – am Mikrophon GdW-Präsident Axel Gedaschko.

Die Uhr tickt: Voraussichtlich in zwei Wochen – am 22. Oktober 2013 als letztmöglicher Termin – wird der neu gewählte Deutsche Bundestag erstmals zusammentreten. Die Koalitionsfrage bleibt vorerst unbeantwortet. Die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland fordert die möglichen Regierungsparteien unterdessen auf, auf eine pragmatische Politik im Sinne der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu achten.

„Stärker als andere Branchen ist die Immobilienwirtschaft auf langfristig stabile Rahmenbedingungen und Kontinuität angewiesen. Wir appellieren daher an die künftigen Koalitionsparteien, die Belange der Immobilienwirtschaft bei den Koalitionsverhandlungen nicht aus dem Blick zu verlieren. Wohnungsneubau, Energiewende oder auch der demografische Wandel sind ohne die Immobilienwirtschaft

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 werde es in den nächsten vier Jahren zu heftigen Auseinandersetzungen über die Verteilung von Geld kommen, wie die *Süddeutsche Zeitung* am 5. Oktober 2013 prognostizierte. 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)



## Nach der Wahl ist vor der Wahl

### Liebe Leserinnen und Leser,

nach der Wahl ist vor der Wahl: Nachdem die Deutschen ihren Bundestag gewählt haben, steckt die als deutlicher Sieger hervorgegangene CDU/CSU mitten in der schwierigen Wahl ihres Koalitionspartners. Ende offen.

Auch für die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Verbände ist nach der Wahl gewissermaßen vor der Wahl: Nachdem die BID sowie ihre Einzelverbände in

den vergangenen Monaten die Bedürfnisse und Wünsche der Branche wirkungsvoll an die Wahlkampf-Parteien herangetragen hat, geht es nun darum, den gewählten Volksvertretern für die Koalitionsverhandlungen erneut die Positionen einer der stärksten Wirtschaftsbranchen Deutschlands – der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft – zu verdeutlichen.

Die diesjährige EXPO REAL war nach der Wahl der erste große Anlass für die BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, ihre Positionen öffentlich zu diskutieren – Energiewende, Finanzmarkt und Mietpreisbremse – das sind nur einige der großen Themen, die Branchenexperten, Wissenschaftler und politische Vertreter am Stand der BID debattiert haben.

Und noch in einer weiteren Hinsicht ist nach der Wahl vor der Wahl: Ende Mai 2014 finden die Europawahlen statt. Der deutsche Vertreter in der obersten EU-Behörde, Energiekommissar Günther Oettinger, war am EXPO-Montag am Stand der BID zu Besuch.

In dieser Sonderausgabe der *wi* – einem „Best of“ der drei *wi*-Spezialausgaben – zur Immobilienmesse EXPO REAL 2013 erfah-

ren Sie alles Aktuelle und Wissenswerte aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Wir beleuchten für Sie das Messengeschehen, filtern die aktuellen wohnungspolitischen Nachrichten für Sie heraus und unterrichten Sie über die Aktivitäten der immobilienwirtschaftlichen Spitzenverbände am Messestand der BID.

Wir wünschen Ihnen eine spannende Lektüre der Sonderausgabe der *wi* Wohnungs-politische Informationen zur EXPO REAL 2013.

Herzlichst

Ihr/e

Katharina Burkardt & Andreas Schichel  
wi-Chefredakteurin wi-Redakteur



Fotos: Sebastian Schobert

Wir freuen uns über ihr Feedback!  
[redaktion@wi-aktuell.de](mailto:redaktion@wi-aktuell.de)

### INFO

#### wi mobil

Die drei zur EXPO REAL erschienenen *wi*-Sonderausgaben können Sie sich auch mobil auf Ihrem Smartphone oder Tablet-PC anschauen, indem Sie diese QR-Codes einscannen. Sie können auch unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) am unteren Seitenrand auf „Zeitschriften“ und „wi“ klicken.



## BUNDESPOLITIK

### Fortsetzung von Seite 1

nicht zu bewältigen. Wir warnen daher vor einer Überforderung unserer Branche durch überzogene Regulierung“, sagt Dr. **Andreas Mattner**, Vorsitzender der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland und Präsident des ZIA. „Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat eine zentrale Bedeutung für die deutsche Gesellschaft und Volkswirtschaft“, erklärt **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Sie braucht stabile Rahmenbedingungen, um bezahlbaren und guten Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung sichern zu können. Auch im Hinblick auf mögliche Auswirkungen der Finanzkrise auf die deutsche Wirtschaft ist eine stabile Koalition für eine künftige Bundesregierung gefordert.“

### Wohnungsneubau weiter ankurbeln

Zu den am dringendsten anstehenden Herausforderungen zählt aus Sicht der BID die Verbesserung der Rahmenbedingungen für den Neubau in Ballungsgebieten. „Die Parteiprogramme der Unionsparteien, aber auch der SPD und Grünen enthalten

einige Punkte, die den Wohnungsneubau gefährden könnten“, erklärt **Walter Rasch**, Präsident des Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Die Wohnungs- und Immobilienunternehmen lehnen Mietpreisbremsen ab, weil damit erhebliche Risiken für die gerade aufgekommene Dynamik beim Wohnungsneubau verbunden sind – und die beste Methode zur Entspannung des Wohnungsmarktes ist nun mal die Forcierung des Neubaus“, so Rasch.

### Energiewende braucht Anreize

Doch nicht nur für den Wohnungsneubau, auch für das Gelingen der Energiewende sind Anreize notwendig: „Investitionen in die Energieeffizienz erfolgen nur, wenn der Nutzen für die Eigentümer und Mieter die Investitionskosten übersteigt“, erläutert **Jens-Ulrich Kießling**, Präsident des Immobilienverbands IVD. „Wir fordern hier die steuerliche Abschreibung für energetische Modernisierungsmaßnahmen, um so einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.“

### Keine Steuererhöhungen

Außerdem warnt die BID vor Steuererhö-

hungen, die immense Auswirkungen auf die Investitionsfähigkeit von Unternehmen haben könnten. Darüber hinaus seien bis zum Jahr 2020 drei Millionen altersgerecht ausgestattete Wohnungen notwendig. Hierfür benötige die Branche verbesserte Abschreibungsmöglichkeiten und finanzielle Mittel.

**Wolfgang D. Heckeler**, Präsident des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), und **Thomas Meier**, Präsident des Bundesfachverbands der Immobilienverwalter (BVI), appellierten gemeinsam an die im Bundestag vertretenen Parteien, vor allem aber an die Partner kommender Koalitionsverhandlungen, den Verbraucherschutz in der Immobilienwirtschaft ernst zu nehmen und im Koalitionsvertrag zu verankern. „Seit langem fordern wir die Einführung von Versicherungspflichten und Fachkundenachweisen für die Tätigkeit des Immobilienverwalters“, sagte Heckeler. „Ohne qualifizierte und professionelle Immobilienverwalter sind die Energiewende und ein altersgerechter Umbau in Wohnungseigentümergeinschaften nicht zu leisten“, fügte Meier abschließend hinzu. (schi) ■

DREI FRAGEN AN ...

**Dr. Peter Ramsauer**  
(CDU/CSU)  
Bundesminister für Verkehr,  
Bau und Stadtentwicklung



Foto: BMVBS Frank Ossenbrink

**Die Mietpreisbremse ist aktuell eines der beherrschenden Themen der Wohnungspolitik. Halten sie eine Preisbegrenzung für ein geeignetes Instrument, langfristig für bezahlbaren Wohnraum zu sorgen?**

**Ramsauer:** Die beste Maßnahme ist, das Angebot an preiswertem Wohnraum zu vergrößern. Deswegen lautet meine Devise: Wir müssen bauen, bauen, bauen. Jede neue Wohnung hilft, den Markt zu entspannen. Wie die Debatte über eine Mietpreisbremse gezeigt hat, versteht jeder darunter etwas anderes. Die Miete sogar für Erstvermietungen zu deckeln, halte ich für hochgradig falsch. Das würde

den Wohnungsneubau deutlich erschweren. Hingegen war es maßvoll, dass die Bundesregierung die Kappungsgrenze bei Bestandsmieten gesenkt hat: Dank des neuen Mietrechts haben die Länder nun die Möglichkeit, Mieterhöhungen zum Beispiel in Ballungsräumen auf 15 Prozent innerhalb von drei Jahren zu beschränken.

**Deutschlands Städte stehen momentan vor großen Herausforderungen: Energiewende, Wohnraum-mangel, soziale Segregation. Wie stark müssen zur Lösung dieser Aufgaben die Städtebauförderung und das Programm Soziale Stadt ausstattet sein?**

**Ramsauer:** Die Städtebauförderung ist eine Erfolgsgeschichte, die fortgeschrieben wird. Und obwohl der Druck bei den Haushaltsberatungen stets groß war: Es ist mir gelungen, die Höhe der Städtebaufördermittel auf Bundesseite bei 455 Millionen Euro zu konsolidieren. Das

muss der Maßstab der kommenden Jahre sein, um mit unseren Programmen flexibel und sachgerecht arbeiten zu können. Im Haushaltsentwurf für 2014 haben wir daher für die Soziale Stadt einen Bedarf von 50 Millionen Euro angemeldet.

**Welche ist aus Ihrer Sicht die größte wohnungspolitische Herausforderung für die kommende Legislaturperiode?**

**Ramsauer:** Auch künftig müssen in Deutschland die Bürger gut und sicher wohnen können. Dazu brauchen wir stabile Rahmenbedingungen und Investitionsanreize für die Immobilienwirtschaft – etwa die Wiedereinführung der degressiven Abschreibung für Abnutzung (AfA). Und flankierend ein ausgewogenes, verlässliches Mietrecht. Was mich optimistisch stimmt: Die große Mehrheit der Deutschen ist mit ihrer Wohnsituation zufrieden. Wir müssen gemeinsam daran arbeiten, dass dies so bleibt. ■

## Ein hässliches Entlein? – Die Immobilienwirtschaft in der öffentlichen Wahrnehmung

**München – Immobilienhaie, Investoren, Schmuddelimage – der Blick von außen auf die Immobilienbranche ist von einigen Klischees geprägt. Was ist Realität und was ist Fiktion in Bezug auf die öffentliche Wahrnehmung der Branche? Darüber haben bei der EXPO REAL die Immobilienjournalisten Andreas Remien, Süddeutsche Zeitung (SZ), Michael Psotta, Frankfurter Allgemeine Zeitung (FAZ), und Christian Hunziker, Freier Journalist, unter der Moderation von Dr. Daniel Delhaes, Handelsblatt, diskutiert.**

In München verstopften die Vertreter der Immobilienwirtschaft aktuell während der EXPO REAL die U-Bahnen, für sozialen Wohnraum sorgten sie aber nicht – so die aktuelle öffentliche Wahrnehmung der Branche aus Sicht von SZ-Journalist Remien, der als Mieter am teuersten Wohnungsmarkt Deutschlands persönlich betroffen sei. Am Stand der BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland sei das jedoch anders: Gerade auf Verbände, die wie der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen für bezahlbaren Wohnraum sorgten, treffe das Image des Immobilienhais keinesfalls zu. Auch Hunziker betonte die Diskrepanz zwischen der öffentlichen Wahrnehmung der Branche und der Realität der am BID-Stand vertretenen Verbände.

Die stark zersplitterte Branche müsse noch stärker mit einer Stimme sprechen, wie es die BID bereits tue, so die einhellige Sicht der Immobilienjournalisten. Es gebe in dem breit gefächerten Sektor viele „Entlein“ – BID sei eben eine große „Ente“, so der Kommentar von FAZ-Journalist Psotta. Es

gelte nun, das positive Image der BID-Verbände noch stärker nach außen zu tragen.

Das sei gerade aktuell wichtig, da der Immobilienbereich seit etwa einem Jahr eine deutlich höhere Aufmerksamkeit als in den vergangenen Jahren erfährt. Die Sportredaktion sei wohl das einzige der SZ-Ressorts, das noch nicht über Immobilien schreibt, sagte Remien. Das Thema sei von der Politik über Jahrzehnte vernachlässigt worden, hob Psotta hervor.

Dass eine Mietpreisbremse komme, egal mit welcher Koalition – auch darin waren sich die Journalisten einig. Es sei allerdings nicht mehr ganz so viel über Mietpreisexplosionen zu lesen, wie noch vor ein paar Wochen, konstatierte Hunziker. Einigkeit herrschte auch darin: Ein „Schweinezy-



Foto: Büro Roman Lorenz

Handelsblatt-Korrespondent Dr. Daniel Delhaes (2. v. r.) im Gespräch mit Andreas Remien (SZ), Christian Hunziker (Freier Journalist) und Michael Psotta (FAZ) (v. l.).

klus“ von einem jahrelang zu geringen Neubauniveau und einem anschließenden Aufholrennen sollte auf Dauer vermieden werden. Dabei seien aber letztlich weniger die Bundespolitik als vielmehr die Kommunen am Zug, so Remien abschließend.

(schi) ■



## Wird die Immobilienwirtschaft bei der Energiewende überfordert?

München – Kaum ist die Tinte unter der Energieeinsparverordnung (EnEV) trocken, wird schon an der nächsten Verordnung gearbeitet. Kontinuierlich muss sich die Immobilienbranche auf schärfere Anforderungen einstellen. Bei der EXPO REAL diskutierten die Präsidenten der BID-Mitgliedsverbände am 7. Oktober 2013, ob die Politik die Immobilienwirtschaft bei der Umsetzung der Energiewende überfordert.



Foto: Büro Roman Lorenz

EU-Energiekommissar Günther Oettinger zu Besuch am BID-Stand, mit Dr. Andreas Mattner (ZIA), Walter Rasch (BFW) und Axel Gedaschko (GdW) (v. l.).

„Die Energieeinsparverordnung muss jetzt zu einem Ende kommen. Die Wohnungsunternehmen brauchen Planungssicherheit. Die gibt es aber nicht, wenn aktuelle Planungen für einen Wohnungsneubau immer wieder neu aufgerollt werden müssen, weil es schon wieder andere Energievorschriften gibt oder aber das ganze Verfahren in der Luft hängt“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen.

„Energieeffizienz ist ein wichtiges und erstrebenswertes Ziel für die Immobilienwirtschaft. Aber alles hat seine Grenzen, denn steigende Anforderungen bedeuten unweigerlich steigende Kosten, konstatierte **Martin Kaßler**, Geschäftsführer des Dachverbands Deutscher Immobilienverwalter (DDIV). „Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist ein maßgebliches Kriterium für Investitionen in energetische Maßnahmen“, so Dr. **Klaus Nahlenz**, Vorstandsmitglied des Bundesfachverbands der Immobilienverwalter (BVI). „Wir schaffen die Energiewende, aber nur unter zwei Voraussetzungen: Wohnungsunternehmen sind Wirtschaftsbetriebe, die auf wirtschaftlich umsetzbare Maßnahmen angewiesen sind“, so **Peter Ruwe**, Geschäftsführer Vertrieb der ista Deutschland GmbH. Man

müsse die ganz unterschiedliche jeweilige Gebäudesituation beachten. Wenn man pauschal die Anforderungen erhöhe, werde sich die Energiewende nicht machen lassen.

Der Umweltausschuss des Bundesrates hat am 26. September 2013 Empfehlungen zur EnEV 2014 beschlossen, die nach derzeitigem Stand gemeinsam mit den seit 28. Juni 2013 vorliegenden Änderungsempfehlungen des Ausschusses für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung sowie den Empfehlungen des Wirtschaftsausschusses am 11. Oktober 2013 im Bundesrat behandelt werden.

Der Umweltausschuss im Bundesrat empfiehlt unter anderem, die energetischen Anforderungen für den Neubau ab 1. Januar 2016 um 25 Prozent zu verschärfen und für Energieausweise Energieeffizienzklassen einzuführen. Die Änderungsempfehlungen des Ausschusses für Städtebau, Wohnungswesen und Raumordnung sowie des Wirtschaftsausschusses vom 28. Juni 2013 sehen demgegenüber lediglich eine einstufige Verschärfung der energetischen Anforderungen für den Neubau in Höhe von 12,5 Prozent ab 2016 vor, da die nach dem Kabinettsentwurf vom 8. Februar 2013 vorgesehene Ver-

schärfung um insgesamt 25 Prozent für den Neubau wirtschaftlich nicht darstellbar ist.

Die BID schließt sich dieser Argumentation an und weist noch einmal nachdrücklich darauf hin, dass verschärfte energetische Anforderungen zu massiven Investitionshemmnissen führen würden. Denn bei aller Notwendigkeit von Energieeinsparmaßnahmen darf die Wirtschaftlichkeit nicht aus den Augen verloren werden. Zu hohe energetische Anforderungen treiben die Wohnungsbaukosten und damit auch die Mieten in die Höhe. Investitionen in die Energieeffizienz erfolgen nur, wenn der Nutzen für die Eigentümer und Mieter die Investitionskosten übersteigt. Die BID fordert hier die steuerliche Abschreibung für energetische Modernisierungsmaßnahmen, um so einen wichtigen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten. Die wirkungsvolle Alternative hierzu ist eine EnEV ohne energetische Verschärfungen für Neubau und Bestand. Denn dies gewährleistet energetische Maßnahmen auf breiter Basis mit der entsprechenden Wahlfreiheit und schafft entsprechende Spielräume für Innovationen zum ressourcenschonenden Bauen.

Kontraproduktiv ist insbesondere auch die durch den Umweltausschuss empfohlene Klassifizierung in Energieausweisen. Denn Effizienzklassen in Energieausweisen leisten keine tragfähige Aussage zum energetischen Zustand einer Immobilie. Energieeffizienzklassen beziehen sich lediglich auf das gesamte Gebäude, obwohl zum Beispiel den Mieter lediglich die Energieeffizienz der anzumietenden Wohnung interessiert.

Statt energetische Verschärfungen zur politischen Verhandlungsmasse zu erklären, sollte die Bundesregierung ein tragfähiges Gesamtkonzept vorlegen, wie der Rahmen für Energieeffizienz von Gebäuden in den nächsten Jahren weiterentwickelt werden soll. Insbesondere die dezentrale Stromerzeugung an, auf oder in Wohngebäuden muss zum festen Bestandteil der Energiewende werden. (hell) ■

INFO



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



DREI FRAGEN AN ...

**Günther Oettinger (CDU)**  
EU-Kommissar für Energie



Foto: © European Union, 2013

Der Energiekommissar der Europäischen Union (EU) hat am 7. Oktober 2013 auf der EXPO REAL den BID-Stand besucht. Die wi-Redaktion hat ihm dort einige Fragen gestellt:

**Was ist aus Ihrer Sicht aktuell die größte Herausforderung im Wohngebäudebereich in Europa?**

**Oettinger:** Da rund 40 Prozent des Energieverbrauchs in der EU auf Gebäude entfällt und die Renovierungsquote im Schnitt nur rund ein Prozent pro Jahr beträgt, liegt es auf der Hand, dass unsere Politik sich darauf konzentrieren muss, die Energieeffizienz des Gebäudebestands zu erhöhen. Durch verstärkte energetische Sanierung können wir nicht nur unseren Energieverbrauch und folglich unsere Energierechnungen senken, sondern auch dem von der Wirtschaftskrise besonders in Mitleidenschaft gezo-

genen europäischen Bausektor entsprechende Anreize geben. Zweitens müssen alle Neubauten ab 2021 die Kriterien so genannter Niedrigstenergiegebäude erfüllen. Dies mag zwar wie Zukunftsmusik klingen, aber für die Mitgliedstaaten und den Gebäudesektor ist es jetzt an der Zeit, die Politik und die Maßnahmen zu entwerfen, die zur Einhaltung dieser Fristen notwendig sind.

**Wie sieht es mit dem energetischen Zustand der Wohngebäude in Europa aus? Muss mehr getan werden – und wenn ja, gibt es regionale Schwerpunkte?**

**Oettinger:** Durch die geltenden Gebäudevorschriften und technologische Fortschritte konnte die Energieeffizienz des Gebäudebestands in der EU bereits erheblich verbessert werden. So ging zum Beispiel der Energiebedarf für Raumheizung von 1990 bis 2009 um 15 Prozent zurück, und Neubauten verbrauchen im Schnitt 40 Prozent weniger Energie pro Quadratmeter als Gebäude, die vor 1990 gebaut wurden. Aber angesichts immer größerer Wohnungen und Häuser und geringer Renovierungs- und Neubaquoten muss aber noch viel mehr getan

werden. Während die nordeuropäischen Länder vor allem wegen der dortigen Witterungsbedingungen häufig Pionierarbeit leisten, müssen sich die EU-Länder im Süden noch mehr anstrengen, um zum Beispiel den Energieverbrauch von Klimaanlagen zu senken und verstärkt auf erneuerbare Energie zu setzen.

**Sehen Sie tendenziell mehr oder weniger EU-weiten Regulierungsbedarf im Wohngebäudebereich? Machen europaweit einheitliche Vorschriften hier Sinn?**

**Oettinger:** Seit Erlass der Richtlinie über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden im Jahr 2009 sind strengere Vorschriften in Kraft getreten und Länder, in denen es noch keine einschlägigen Vorschriften gibt, haben bewährte Praktiken übernommen. Mit der Neufassung dieser Richtlinie im Jahr 2010 und der neuen Energieeffizienzrichtlinie ist meiner Ansicht nach ein umfassender einschlägiger Rechtsrahmen geschaffen. Nun ist es an den Mitgliedstaaten, für die Umsetzung und Durchsetzung der geltenden Rechtsvorschriften zu sorgen. ■

BUNDESPOLITIK

**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.



Foto: Büro Roman Lorenz

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 einem Umzug ihre neue 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 ausgebremst 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 ortsüblich. Auf ausgeglichenen Wohnungs-

Weiter auf Seite 6 ➡



## Finanzmarktregulierung und Immobilienmarkt: Halb so wild oder schlimmer als befürchtet?

München – Häufig ist die Finanzierung die Achillesferse von Immobilien-Investitionen. Fast alle Immobilieninvestoren sind auf einen Finanzierungspartner – meist eine Bank – angewiesen. Entsprechend betrifft die Regulierung des Finanzmarktes mittelbar auch die Immobilienbranche. Seit Beginn der Finanzkrise vor fünf Jahren ist bei den aufsichtlichen Regeln für Banken kaum ein Stein auf dem anderen geblieben. In der Finanzbranche ist gar von einem „Regulierungs-Tsunami“ die Rede. Welches Ausmaß an Regulierung gut für Banken beziehungsweise Versicherer und ihre (Immobilien-) Kunden ist und wo über das Ziel hinausgeschossen wird war Gegenstand einer Diskussionsrunde auf dem Stand der BID bei der EXPO REAL am 7. Oktober 2013.

Moderatorin **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, stellte einleitend fest, dass etliche der neuen Regeln zwar beschlossen,

aber noch nicht umgesetzt seien. Andere Regeln seien zwar schon Gesetz, würden aber erst stufenweise in Kraft treten. Insofern seien die Auswirkungen des neuen Ordnungsrahmens auf den Finanzmärkten

noch gar nicht vollständig im Geschäft mit der Finanzierung von Immobilien angekommen.

Ihre Frage an **Jan Bettink**, Mitglied des Vorstandes der Landesbank Berlin und Präsident des Verbandes deutscher Pfandbriefbanken (vdp), ob die immer wieder genannten negativen Auswirkungen etwa von Basel III möglicherweise übertrieben werden, verneinte dieser klar. Zwar sei die Regulierung der Finanzbranche wichtig und die Intention des neuen Regelwerks grundsätzlich zu begrüßen. Es drohe allerdings angesichts der zahlreichen weiteren Reformvorhaben – wie Solvency II, Trennbanken- und Restrukturierungsgesetz – eine enorme Komplexität und ein Regulierungs-Flickenteppich. Seine kumulierten Auswirkungen könne noch niemand realisieren.



Foto: Büro Roman Lorenz

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

Weiter auf Seite 7 ➔

### ➔ Fortsetzung von Seite 5

märkten, 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, brau-

chen 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) ■

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 6

tisch einschätzen. Eine Beschneidung der Handlungsspielräume der Banken gerade in der Immobilienfinanzierung scheinbar unvermeidlich.

Dr. **Alan Cadmus**, Sprecher des Vorstandes der POLIS Immobilien AG, wies darauf hin, dass Immobilienkunden von den sich verschärfenden Regeln unterschiedlich betroffen seien. Wer einen nachhaltigen Cashflow vorweisen könne habe eine entspannte Finanzierungssituation. Das betreffe vor allem Wohnungsunternehmen und Bestandhalter von Gewerbeimmobilien in guten Lagen. Anders sehe es für Bauträger, Projektentwickler und Eigentümer von Immobilien in Nebenlagen, mit Leerstand und in demografisch schwierigen Regionen und solchen mit Leerstand aus. Hier würden mehr Eigenkapital und höhere Risikoaufschläge verlangt. Das Thema Finanzierung werde von Immobilieninvestoren heute professioneller behandelt. Mehr Transparenz werde von den Banken honoriert, so dass beide Seiten profitierten.

**Helmut Rausch**, Mitglied des Vorstands der WL BANK, verwies darauf, dass Basel III die Banken, die sich auf Immobilienfinanzierung fokussierten, benachteilige. Dies gelte insbesondere für die Leverage

Ratio. Diese absolute Verschuldungsgrenze für Banken nehme keine Rücksicht auf den Risikogehalt des Engagements. Entsprechend sei die volumenstarke Immobilienfinanzierung vorrangig betroffen. Auch Cadmus mahnte, die Leverage Ratio zwingt die Banken dazu, mit ihrem Eigenkapital eine höhere Rendite zu erwirtschaften. Das lasse das meist margenschwache, risikoarme Immobilienkreditgeschäft häufig aus dem Blick geraten.

Ingeborg Esser erinnerte daran, dass das historisch niedrige Zinsniveau zwar derzeit steigende Kosten für Regulatorik überdecke. Darin könne jedoch zugleich die Gefahr einer künftigen Überschuldung privater wie gewerblicher Immobilienkunden liegen. Sie fragte **Hans Peter Trampe**, Mitglied des Vorstands der Dr. Klein & Co. AG, wie die Kunden mit den historisch niedrigen Zinsen umgingen. Trampe erklärte, dass gewerbliche Kunden deutlich konservativer finanzierten als private, so dass Risiken allenfalls im Segment der Privatkunden entstehen könnten. Eine Untersuchung der Daten des Finanzmarktplatzes Europace, der etwa 15 Prozent des gesamten Finanzierungsvolumens auf dem deutschen Markt abbilde, gebe keinen Anlass zur Besorgnis. Selbst die unter den privaten Kunden als „Risikogruppe“ definierten nutzten die niedrigen Zinsen für eine

höhere Tilgung. Jeder Kunde einer aus dieser Gruppe gezogenen Stichprobe könne einen um 50 Prozent erhöhten Schuldendienst problemlos tragen. Deshalb sehe er derzeit keine bedenklichen Auswirkungen der Niedrigzinsphase.

Zunehmend drängen Versicherer auf den Markt für Immobilienfinanzierungen. Dies liege auch an Solvency II, was Versicherern den Einstieg in das Immobilienfinanzierungsgeschäft erleichtere, so Esser. Sie fragte Bettink, ob es vor diesem Hintergrund Forderungen des vdp an die Regulatorien gebe. Der vdp-Präsident wies darauf hin, dass hier eine Verlagerung des Risikos in ein Marktsegment stattfindet, das nicht der gleichen Regulierungsdichte unterliege. Auch würden Debt Funds nicht als Kreditinstitute gelten und unterlägen entsprechend nicht der Bankaufsicht. Damit bleibe das Risiko, das sie eingingen, intransparent. Zur Bedeutung der Versicherer beim Neugeschäft stellte Trampe fest, ihr Anteil schwanke stark. Abschließend unterstrich Cadmus die Bedeutung der Immobilienwirtschaft. Es müsse sichergestellt werden, dass sie auch weiter genügend Darlehen erhalte. Rausch erinnerte an den Regulierungswettbewerb. Er hoffe auf mehr Augenmaß und einen klareren Blick auf die Wechselwirkungen der beschlossenen Maßnahmen. (schnlschi) ■

## Steuern rauf = Wohnungsbau runter?

**München – Vermögensteuer, Gewerbesteuer, Grunderwerbsteuer – die Optionen von Bund und Ländern, die Steuereinnahmen zu steigern, sind vielfältig. Welche Auswirkungen das Drehen an der Steuerschraube auf den Wohnungsbau hat, darüber diskutierten auf dem Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) bei der EXPO REAL in München die Steuerexperten des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und des Immobilienverband Deutschland (IVD).**

Mit Ausnahme der CDU/CSU und der FDP haben sämtliche Parteien in ihren Wahlprogrammen die Wiedereinführung einer Vermögensteuer vorgeschlagen – davor warnt die BID. „Der dringend erforderliche Neubau, die energetische Sanierung und der altersgerechte Umbau von Wohnungen können nur gelingen, wenn den Unternehmen das dafür erforderliche Kapital belassen wird. Man kann nicht von den Unternehmen die Investitionen verlangen und ihnen gleichzeitig die dafür erforderlichen Mittel wegnehmen“, erklärte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW.

**Hans-Joachim Beck**, Leiter der Abteilung Steuern beim IVD, erläuterte, dass grundsätzlich keine Möglichkeit bestehe, eine Vermögensteuer verfassungskonform auszugestalten. „Wenn man sie als echte Substanzsteuer ausgestaltet, würde dies gegen die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes verstoßen. Würde man sie wie eine typisierte Ertragsteuer ausgestalten, müsste dies zwangsläufig gegen den Gleichbehandlungsgrundsatz verstoßen. Da die einzelnen Asset-Klassen sehr unterschiedliche Erträge haben, darf eine Steuer nur an die Erträge, nicht aber an den Wert des Vermögens anknüpfen.“

**Hans Volkert Volckens**, Vorsitzender des ZIA-Steuer Ausschusses, wies auf die Probleme der Wertermittlung hin: „Für die Erhebung einer Vermögensteuer müssen die Werte sämtlicher betrieblicher und privater Vermögensgegenstände jährlich marktgerecht ermittelt werden. Bisher hat noch kein Politiker dargelegt, wie er diese Erhebung durchführen will, ohne dass der Erhebungsaufwand einen wesentlichen Teil der Steuereinnahmen gleich wieder aufzehrt.“

### Gewerbesteuer und Anlagen zur Stromerzeugung

Esser sprach einen weiteren Interessenskonflikt zwischen den kapitalintensiven Aufgaben der Immobilienwirtschaft im Hinblick auf die Energiewende einerseits und deren Besteuerung andererseits an: „Wenn die Energiewende gelingen soll, darf die Erzeugung von Strom keine nachteiligen steuerlichen Konsequenzen zur Folge haben. Anderenfalls können Wohnungsunternehmen derartige Investitionen nicht vornehmen.“ Beck ergänzte, dass ähnliche Probleme auch bei Personengesellschaften bestehen, die nicht gewerblich geprägt sind: „Nach der sogenannten Abfärberegulierung führt der Betrieb einer Anlage zur Stromerzeugung selbst bei einer Personengesellschaft, die nur aus natürlichen Personen besteht, dazu, dass auch die Mieteinnahmen gewerbesteuerpflichtig werden. Das muss geändert werden. Das Gewerbesteuergesetz erlaubt es den Wohnungsunternehmen, ganz bestimmte – auch gewerbliche – Nebentätigkeiten auszuüben, ohne die Gewerbesteuerfreiheit für die Vermietungstätigkeit zu verlieren. Die Gewinne aus der Energieerzeugung als gewerbliche Tätigkeit wären dabei gewerbesteuerpflichtig – allerdings bliebe die Gewerbesteuerfreiheit der Vermietungstätigkeit erhalten“, so Esser. Der Katalog dieser gesetzlich ausdrücklich zugelassenen – unschädlichen – Nebentätigkeiten müsse daher dringend um die Tätigkeit der Energieerzeugung ergänzt werden.

**Grunderwerbsteuer – Wettkampf der Bundesländer um die höhere Steuer**  
Zwischen 1998 und 2006 galt bundesweit ein einheitlicher Grunderwerbsteuer-

ersatz von 3,5 Prozent. Durch die Föderalismusreform haben die Länder seit 2006 das Recht, ihren Steuersatz der Grunderwerbsteuer selbst zu bestimmen, wovon sie mit Ausnahme von Bayern und Sachsen ausgiebig Gebrauch machen. Statt ihren Gestaltungsspielraum auch dafür zu nutzen, die Steuersätze nach unten zu korrigieren, um die Eigentumsquote zu erhöhen, ist ein Wettbewerb um die höchsten Steuersätze ausgebrochen. So setzt sich Anfang kommenden Jahres Schleswig-Holstein mit einem Steuersatz von 6,5 Prozent vorläufig an die Spitze. „Es ist schizophren, wenn Politiker den Wohnungsmangel beklagen, aber gleichzeitig die Grunderwerbsteuer erhöhen. Dies zeigt die Verlogenheit der Debatte“, sagte Volckens. Ergänzend wies Esser darauf hin, dass dadurch letztlich der Wohnungsbau verteuert wird: „Die Kosten für die Anschaffung des Grundstücks gehen schließlich in die Kosten für die Herstellung einer Wohnung ein. Wer will, dass Wohnen bezahlbar bleibt, muss dafür sorgen, dass auch die Kosten für die Herstellung der Wohnungen bezahlbar sind.“ Der Bund sollte die Gesetzgebungsbefugnis bei der Grunderwerbsteuer daher wieder an sich ziehen oder zumindest den Steuersatz durch Bundesrecht deckeln, forderte Beck.

### Verbesserte Abschreibungsbedingungen für den Wohnungsneubau

Um den in Ballungsgebieten erforderlichen Wohnungsneubau anzukurbeln, forderten die BID-Vertreter eine steuerliche Förderung. „Bei der derzeit geltenden Abschreibung von zwei Prozent lohnt sich der Neubau für den Investor nur selten“, erklärte Beck. Esser erläuterte, dass bei Neubauten der Anteil der Baukosten, der auf die Gebäudetechnik entfällt, höher sei als früher: „Da die Gebäudetechnik schneller veraltet und eher erneuerungsbedürftig ist als die Gebäudesubstanz, muss die Normalabschreibung für Neubauten auf mindestens vier Prozent angehoben werden.“ Volckens schlug vor, für den Neubau von Wohnungen zeitlich befristet eine degressive Abschreibung einzuführen, wie sie früher in § 7 Absatz 5 Einkommensteuergesetz geregelt war. „Diese Neubauförderung muss aber nicht nur zeitlich, sondern auch regional begrenzt werden“, unterstrich Beck. „Denn anderenfalls werden Fehlallokationen gefördert.“ (hegelschi) ■

#### PRODUKTINFORMATION

**Hans Peter Trampe**  
Vorstand  
Dr. Klein & Co. AG



Foto: Dr. Klein & Co. AG

Aber Wohnungsneubau muss sich auch betriebswirtschaftlich sinnvoll darstellen lassen. Ein entscheidender Schlüssel hierfür ist eine günstige Finanzierung.

Die Dr. Klein & Co. AG zeigt Ihnen, wie es geht und bietet Ihnen unter [www.drklein.de/deed.html](http://www.drklein.de/deed.html) einen kostenfreien Leitfaden zum Thema Wohnungsneubaufinanzierung. ■

#### Innovationen in der Wohnungsneubaufinanzierung

**München** – Nach Jahren der Stagnation ist Wohnungsneubau wieder „in“.



# Haushatslöcher 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 „Haushatslöcher 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 bei den Bauämtern. Wiederholt komme es deshalb sogar vor, dass die Ämter längerfristig für den Publikumsverkehr geschlossen würden. Dem müsse man entgegenwirken. Noch wichtiger seien allerdings angesichts der schwierigen Haushaltslage der Kommunen eine kostensparende Vereinfachung der Verwaltungsprozesse, eine Reduzie-

rung der entscheidungsbeteiligten Ämter und die Stärkung von Schiedsstellen, die in Konfliktfällen 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) ■

## 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: Dobler-Druck, Alfeld

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

Anzeige

**DR. KLEIN**  
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 08.10.2013 für  
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
■ 15 Jahre	2,98%	3,02% p.a.
■ 10 Jahre	2,55%	2,58% p.a.
■ 5 Jahre	1,92%	1,94% p.a.

**Bedingungen:**  
Erststellige Grundschuld auf  
wohnungswirtschaftlichen Objekten  
Beleihungsauslauf 60%  
Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt  
Auszahlung: 100%, Tilgung: 1% p. a.  
3 Monate bereitstellungszinsfrei  
keine Gutachterkosten oder  
Bearbeitungsgebühren

**Dr. Klein-EnergieEffizienzDarlehen\*:** für Neubau ab ca. **2,62% p.a.** / für Modernisierung ab ca. **1,30% p.a.**  
(\* Vergleichszinssatz eines Annuitätendarlehens mit gleicher Laufzeit und Zahlungsströmen. Stand: 08.10.2013)

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

**Zinsentwicklung bis 08.10.2013**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

← 6 Monate →

## WI Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://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](http://www.haufe.de) verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

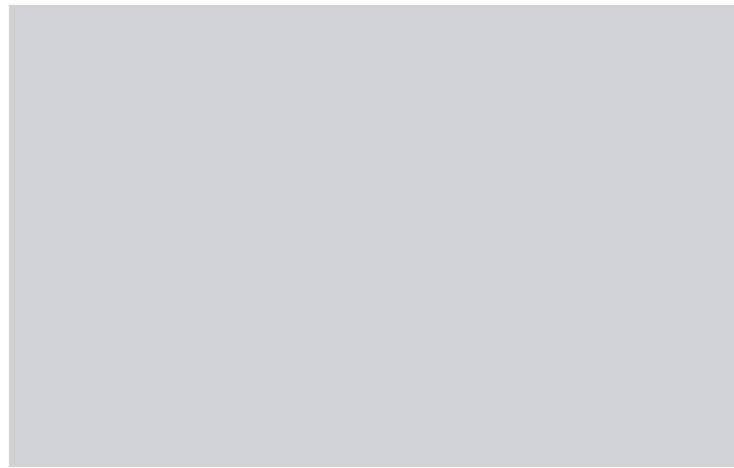
Unter „meine Online Produkte starten“ – oben rechts unterhalb der Anmelde-Funktion – erscheint dann die wi. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse durch. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in der Übersicht.



Alle Fotos: Büro Roman Lorenz

Dirk Fischer (rechts), baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, im Gespräch mit GdW-Präsident Axel Gedaschko.

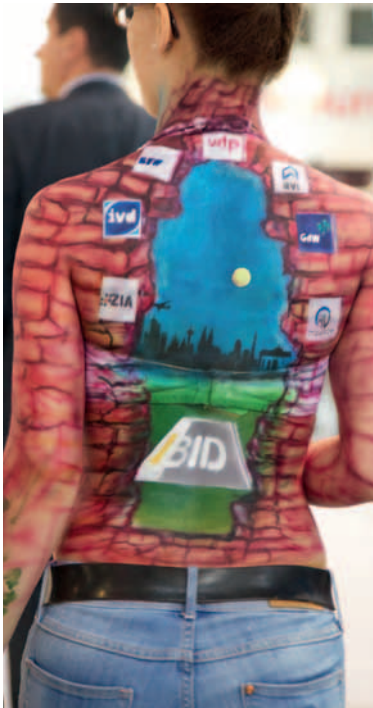
Der hessische Bauminister Florian Rentsch (FDP).



Kathrin Schneider, Staatssekretärin im Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft des Landes Brandenburg



Die EU in München: Energiekommissar Günther Oettinger



Bunte Verbändelandschaft...



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



wi-Redakteur Andreas Schichel im Messe-Redaktionsbüro.



Standparty mit Benny & Joyce



Am Mikro: GdW-Präsident Axel Gedaschko



Im Fokus: Der Berliner Bausenator Michael Müller (SPD)