

## Inhalt

**3 Interview:** Vier Jahre als Umwelt- und Bauministerin liegen hinter Barbara Hendricks. Die wi hat der SPD-Politikerin drei Fragen zur Bilanz ihrer Amtszeit gestellt.

**4 Wirtschaft macht Wohnen:** „Arbeitgeber als Akteure am Wohnungsmarkt“ war das Thema einer Diskussionsrunde mit Staatssekretär Gunther Adler.

**6 Große Wohnsiedlungen:** Eine Expertenrunde hat am BID-Stand bei der Expo Real über die Leitideen für den Bau neuer Wohnquartiere diskutiert.

## Nach der Bundestagswahl: Jetzt keine Zeit verlieren

Berlin/München – Die Bundestagswahl ist erst ein paar Tage her. Doch eines steht bereits jetzt fest: Die Immobilienwirtschaft wird auch in der jetzt beginnenden Legislaturperiode einer besonderen Aufmerksamkeit der Parteien unterliegen. Die Immobilienwirtschaft steht zweifelsohne vor enorm großen Herausforderungen. Diese standen bei der Diskussion zwischen Spitzenvertretern der Verbände der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und des Bundesbauministeriums auf ihrem gemeinsamen Messestand auf der Immobilienmesse Expo Real in München am 4. Oktober 2017 im Fokus.



Gemeinsam am BID-Stand: Wolfgang D. Heckeler (DDIV), Axel Gedaschko (GdW), Gunther Adler (BMUB), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Jürgen Michael Schick (IVD) und Andreas Ibel (BFW) (v. l.)

Die Mieten und Kaufpreise sind in den stark angespannten Immobilienmärkten der Groß- und Universitätsstädte in den letzten Jahren weiter angestiegen. Die anhaltende Zuwanderung aus dem In- und Ausland hat dazu geführt, dass die Leerstände bei Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in manchen Lagen auf ein gefährlich niedriges Niveau gesunken sind. Zudem ist der Gebäudebereich einer der wichtigsten Sektoren in Deutschland, wenn es darum geht, die Energiewende voranzutreiben.

**Gunther Adler**, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB), blickte anlässlich der Eröffnung des gemeinsamen Messestandes auf die vergangenen vier Jahre zurück: „Über eine Million neue Wohnungen wurden in der zurückliegenden Legislaturperiode fertiggestellt. Die Trendwende ist geschafft! Es ist ein gemeinsamer Erfolg aller Partner im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Dank des Engagements aller Beteiligten sind wir weit

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Studentenwohnungen immer teurer

Studenten müssen in Deutschland in Groß- und Universitätsstädten immer mehr Geld für Mieten ausgeben, wie die *Süddeutsche Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 4. Oktober 2017 berichtete. Die durchschnittlichen Preise für Neuvermietungen stiegen dort seit 2010 um bis zu 70 Prozent. Dies geht aus einem Gutachten des arbeitgebernahen Instituts der deutschen Wirtschaft (IW) hervor. Den Aufwärtstrend führten die IW-Forscher vor allem auf den knappen Wohnraum in begehrten Lagen zurück. (wi)

### Verbraucherpreise im September leicht gestiegen

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen am Verbraucherpreisindex – wird im September 2017 voraussichtlich 1,8 Prozent betragen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, steigen die Verbraucherpreise gegenüber August 2017 voraussichtlich um 0,1 Prozent. (wi)

### Mehr Erwerbstätige

Im August 2017 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 44,3 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber August 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 687 000 Personen oder 1,6 Prozent zu. Bereits im Juli 2017 betrug die Vorjahresveränderungsrate 1,6 Prozent. In den ersten sechs Monaten 2017 hatte der Anstieg gegenüber dem Vorjahr jeweils bei 1,5 Prozent gelegen. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

gekommen auf dem Weg hin zu bezahlbaren Wohnungen, zu niedrigeren Baukosten und zu altersgerechtem und energetisch ertüchtigtem Wohnraum. Trotz dieser Trendwende ist das Ziel noch nicht erreicht. Doch die Erfahrung hat gezeigt: In enger Kooperation können wir viele Herausforderungen gemeinsam meistern. Diese Erfolgsgeschichte sollten wir fortschreiben – in Berlin genauso wie auf der EXPO Real.“

Dr. **Andreas Mattner**, Vorsitzender der BID und Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), richtete seinen Blick auch auf ein Thema, das zunehmend ein entscheidender Wettbewerbsfaktor ist und mit dabei helfen kann, die anstehenden Aufgaben zu bewältigen: „Nach der Bundestagswahl gilt es nun, die weiterhin angespannten Immobilienmärkten in der neuen Legislaturperiode in den Griff zu bekommen. Dabei sollten wir auch vielmehr als bisher das Thema Digitalisierung in den Fokus rücken. So sollten bei Baugenehmigungsverfahren die digitalen Möglichkeiten wie das Building Information Modeling voll zur Anwendung kommen. Wir sollten künftig bei der Planung, Entwicklung, Finanzierung und Vermietung von Immobilien immer auch überlegen, wie wir bestimmte Prozesse durch digitale Möglichkeiten optimieren könnten. Das kommt der Branche zugute, denn schließlich geht es um die strategische Weiterentwicklung, um Wettbewerbsfähigkeit und um die Ausrichtung der Immobilienwirtschaft auf die Zukunft.“

„Weitere Verschärfungen im Mietrecht verträgt der Immobilienmarkt nicht“, sagte **Jürgen Michael Schick**, Präsident des Immobilienverbandes IVD. „Wenn nach den Plänen linksgerichteter Parteien zulässige Mieterhöhungen nach Modernisierungen begrenzt oder ganz abgeschafft werden

sollen, werden Eigentümer nur noch selten in ihren Bestand investieren. Die Wohnungen werden veralten und die energetischen Ziele nicht erreicht. Die Überregulierung hemmt im Übrigen auch den Neubau. Und was die Mietpreisbremse betrifft: Das Landgericht Berlin hält sie für verfassungswidrig. Wir halten sie für politisch falsch. Sie hat nicht für eine neue Wohnung gesorgt. Ganz im Gegenteil: Sie ist eine Investitionsbremse und gehört abgeschafft.“

### Stärkung ländlicher Räume

**Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, betonte darüber hinaus auch die Stärkung der ländlichen Räume: „Die angesagten Großstädte mit Wohnraumangel bestimmen in Deutschland die Diskussion um das Thema Wohnen. In Wahrheit bevorzugt mit 45 Prozent aber ein Großteil unserer Bevölkerung das Wohnen in einer ländlichen Gemeinde. Nur jeder Dritte lebt lieber in einer Klein- oder Mittelstadt und nur jeder Fünfte in einer Großstadt. Deshalb ist es eine zentrale Aufgabe, die Attraktivität in den ländlichen Regionen zu fördern. Neben der Sicherung der Infrastruktur ist auch die Erreichbarkeit ein wichtiger Standortfaktor für strukturschwache Regionen. Zudem sind leistungsfähige Internetverbindungen von enormer Bedeutung. Dafür brauchen wir wieder eine koordinierte und aktive Raumordnungspolitik bundesweit. Nur so kann eine demografische Spaltung Deutschlands in ‚junge wachsende Großstädte‘ und ‚alternde ländliche Regionen‘ verhindert werden.“

### Neue Ansätze bei Bauland-Ausweisung nötig

„Der Wohnraumangel in den Metropolen ist in der Mitte der Gesellschaft angekommen“, so **Andreas Ibel**, Präsident

des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Das zeigen sowohl die sinkenden Baugenehmigungszahlen des ersten Halbjahres als auch die immer länger werdenden Schlangen von Wohnraumsuchenden bei Wohnungsbesichtigungen. Für mehr bezahlbaren Neubau ist die Ausweisung von mehr und preisgünstigerem Bauland unabdingbare Voraussetzung. Die Bundesregierung kann es sich angesichts des zunehmenden Wohnraummangels nicht erlauben, einzelne Investorengruppen auf dem Markt zu benachteiligen. Wir brauchen hier dringend neue Ansätze!“

### Maßnahmen zur Erhöhung der Eigentumsquote

„Die aktuell niedrigen Zinsen bieten eigentlich das perfekte Umfeld, um den Sprung ins Eigentum zu wagen“, meinte **Wolfgang D. Heckeler**, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV). „Die Eigentumsquote – insbesondere bei jüngeren Generationen – entwickelt sich zurzeit aber eher in die entgegengesetzte Richtung. Dabei ist Wohneigentum vor allem für Schwellenhaushalte eine Absicherung fürs Alter. Doch die niedrigen Zinsen führen auch dazu, dass sich das Eigenkapital langsamer aufbaut. Gleichzeitig sind die nicht finanzierbaren Erwerbsnebenkosten wie zum Beispiel die Grunderwerbsteuer in den vergangenen Jahren in vielen Bundesländern sehr stark gestiegen. Um jungen Familien Wohneigentum zu ermöglichen, Vermögensaufbau zu betreiben und damit die private Altersvorsorge aufzustocken, müssen Bund und Länder gemeinsam die richtigen Maßnahmen ergreifen.“

(hen/schi) ■

➔ Weitere Infos zur Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) finden Sie unter [www.bid.info](http://www.bid.info)

## Ein eigenes Ministerium für Bauen und Wohnen – Land in Sicht?

**München – Bekommt Deutschland in dieser Legislaturperiode ein eigenständiges Bauministerium? Und steht damit die Trennung der Bereiche Umwelt und Bauen auf Bundesebene bevor? Über mögliche Antworten, das kritische Thema Baulandmangel und die anstehenden Koalitionsverhandlungen diskutierten unter der Moderation von Dr. Hans-Michael Brey, Geschäftsführender Vorstand der BBA Akademie der Immobilienwirtschaft, am 4. Oktober 2017 renommierte Immobilienjournalisten großer Tageszeitungen und Fachzeitschriften am Stand der BID auf der Expo Real.**

Bauen und Wohnen haben eine übergeordnete gesellschaftliche Bedeutung – und dennoch haben die Themen im diesjährigen Wahlkampf nur eine geringe Rolle gespielt. Darauf wies **Andreas Remien** von der Süddeutschen Zeitung gleich am Anfang der Runde hin und unterstrich, dass die wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Positionen der Parteien in den Wahlprogrammen recht weit auseinander

lägen. Eine Einigung im Hinblick auf eine Jamaika-Koalition könne insbesondere zwischen BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP schwierig werden, denn während die Grünen auch beim Wohnen naturgemäß einen Schwerpunkt auf umweltpolitische Regulierung legen, setzen die Liberalen eindeutig auf marktwirtschaftliche Anreize. Spannend sei in den kommenden Wochen insbesondere die Frage, ob sich das Ressort Bauen

weiterhin ein Ministerium mit dem Umweltbereich teilen muss, warf **Michael Psotta** von der Frankfurter Allgemeinen Zeitung ein. Es werde vor allem lange dauern, bis bei den anstehenden Koalitionsverhandlungen mit Ergebnissen zu rechnen sei, so **Michael Fabricius** von Welt/N24. Die Wahrscheinlichkeit eines tatsächlichen Jamaika-Bündnisses liege seiner Meinung nach bei nur 50

Weiter auf Seite 3 ➔

DREI FRAGEN AN ...

**Dr. Barbara Hendricks**  
Bundesministerin für  
Umwelt, Naturschutz,  
Bau und Reaktorsicherheit



Foto: BMUB / Harald Franzen

**wi: Vier Jahre als Umwelt- und Bau-  
ministerin liegen hinter Ihnen. Was  
würden Sie als den größten Erfolg  
Ihrer Amtsperiode bezeichnen?**

**Hendricks:** Der Abschluss des Pariser Klimaabkommens ist für mich als Umweltministerin der wichtigste Erfolg. Das Zusammenrücken der Staatengemeinschaft war einzigartig. Auch national haben wir viel erreicht und mit dem Klimaschutzplan 2050 eine Vorreiterrolle eingenommen. Bei der Erreichung unserer nationalen Klimaschutzziele sind wir aber noch nicht am Ziel. Daher wird es darauf ankommen, bei den nächsten Koalitionsverhandlungen nachzusteuern.

Als Bauministerin stand und steht für mich natürlich der Wohnungsbau im Mittelpunkt. Hier haben wir eine Trendwende eingeleitet. Das von mir ins Leben gerufene Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat daran einen großen Anteil. Vor wenigen Jahren glaubten noch viele, Deutschland sei zu Ende

gebaut. Das war ein Irrtum. Inzwischen brummt es auf Deutschlands Baustellen. In diesem Jahr werden nach aktuellen Prognosen 320.000 Wohnungen fertiggestellt. Das wäre im Vergleich zum Jahr 2009 schon eine Verdopplung. Wir brauchen allerdings in den nächsten Jahren mindestens 350.000 neue Wohnungen pro Jahr. Der Bedarf an bezahlbaren Wohnungen ist vor allem in den Städten riesig. Die Verdreifachung der Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau auf 1,5 Milliarden Euro war dafür ein erster wichtiger Schritt. Ich werbe für eine Grundgesetzänderung, damit ab 2020 Bund und Länder in gemeinsamer Verantwortung den sozialen Wohnungsbau weiter vorantreiben können.

**In welchem Bereich konnten Sie  
aus Ihrer Sicht mehr erreichen – im  
Umweltbereich oder im Bereich  
Bauen und Wohnen?**

**Hendricks:** Wir konnten in beiden Bereichen sehr viel anstoßen. Das Besondere war, dass wir erstmals unter einem Dach Lösungen bei Umwelt- und Bau Themen finden konnten. Die Überschneidungen bei den Themenbereichen sind riesig und werden weiter zunehmen. Ich denke hier z.B. an die energetische Sanierung von Häusern und ganzen Quartieren. For-

derungen nach der Wiedereinführung eines isolierten Bauministeriums stehe ich daher sehr kritisch gegenüber.

**Die Herausforderungen von Wohn-  
mangel in den Großstädten,  
strukturschwachen ländlichen Räu-  
men, anspruchsvollen Klimaschutz-  
zielen und der Bezahlbarkeit des  
Wohnens bleiben groß. Wie sieht  
Ihr Erfolgsrezept für die Umsetzung  
der zahlreichen im Bündnis gefun-  
denen Lösungswege aus?**

**Hendricks:** Seit 2014 sind im Bündnis alle relevanten Akteure aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft an einem Tisch vereint. Gemeinsam ist es gelungen, mit den 10 Punkten der Wohnungsbauoffensive die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum anzustoßen. So haben wir zum Beispiel mit dem Urbanen Gebiet eine neue Baugebietskategorie durchgesetzt, die eine Nachverdichtung in den Städten erleichtert. Über die Vereinfachung von Standards und Normen im Bauwesen haben wir endlich den notwendigen Dialog angestoßen. Im Rahmen der Innovationspartnerschaft unseres Bündnisses entwickeln wir gemeinsam Maßnahmen, um Klimaschutz und bezahlbares Wohnen in Einklang zu bringen. ■

➔ Fortsetzung von Seite 2

Prozent und hänge insbesondere vom Ausgang der Landtagswahlen in Niedersachsen ab. Die Erwartungen der Immobilienbranche dämpfte er mit der Einschätzung, dass Wohnen und Bauen auch weiterhin „unter dem Radar“ behandelt würden – und damit nicht entsprechend ihrer hohen Bedeutung. Einen weiteren Dämpfer erteilte **Christof Hardebusch** vom Fachmagazin Immobilienmanager: Ein eigenständiges Bauministerium sei aus seiner Sicht unwahrscheinlich, denn die Wahlprogramme hätten außer Placebo-Politik wenig Konkretes dazu hergegeben. Der freie Journalist **Christian Hunziker** hält ein Bauministerium an sich für nicht sinnvoll. Vielmehr sei ein Infrastrukturministerium notwendig, das neben Bauen und Wohnen auch die Bereiche Verkehr, Umwelt und Energie umfasst. Ein solches Superministerium sei angesichts der aktuellen Entwicklungen im Bereich Wohnen angemessen – und insbesondere dürften bei allen Diskussionen die ländlichen Räume nicht leichtfertig aus den Augen verloren werden. Zu vergessen sei aber auch nicht, dass der Bund beim Bauen wenige Regulierungskompetenzen habe. Gerade beim Thema

Baulandmangel seien die Kommunen am Ruder, merkte Michael Fabricius an. Und: Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft müsse sich wohl oder übel auf das Thema neue Wohnungsgemeinnützigkeit einstellen, wenn es denn zu einer Regierungseteiligung der Grünen komme. Bei der Personenfrage eines möglichen Bauministers wies Andreas Remien – mit nicht ganz ernstem Unterton – darauf hin, dass es bei Ministern, wie bei Journalisten, ja nicht in erster Linie auf Kompetenzen ankomme. Bei beiden gebe es eine Einarbeitungsphase, so dass er sich auch die Grünen-Parteivorsitzenden Cem Özdemir oder Kathrin Göring-Eckardt als Bauminister vorstellen könne. Inhaltlich viel zu tun bleibe vor allem beim Thema Stadt-Umland-Beziehungen, waren sich die Immobilien-Journalisten einig. Um den Flächenmangel in Innenstädten auszugleichen, müssten insbesondere die Verkehrsverbindungen mit den Umlandregionen verbessert werden, betonte Christian Hunziker. In Wien habe man beispielsweise kürzlich eine U-Bahn-Linie mit Haltestelle auf der grünen Wiese fertig gestellt, bevor dort überhaupt mit dem Bau eines neuen Wohnviertels begonnen wurde, so Michael Fabricius. Ber-



Foto: Büro Roman Lorenz

Moderator Dr. Hans-Michael Brey (BBA) mit Christof Hardebusch (IM), Michael Psotta (FAZ), Michael Fabricius (Welt/N24), Christian Hunziker (Freier Journalist) und Andreas Remien (SZ) (v. l.)

lin fehle dagegen der „Wille zum Wachsen“, die S-Bahn-Anbindungen seien dort alles andere als auf dem neuesten Stand. Beim Thema innerstädtisches Bauland brachte Christof Hardebusch eine Besteuerung von Flächenspekulationen ins Spiel. Sehr konkret wurde hier auch Michael Psotta: Wenn er in seiner Heimatstadt Frankfurt am Main vom obersten Stockwerk eines Hochhauses in die Umgebung blicke, sehe er eine Fülle freier Flächen, beispielsweise Schrebergärten und Äcker. Paris sei beispielsweise 10 mal mehr verdichtet als die Mainmetropole. (schi) ■

## Wirtschaft macht Wohnen – Chance für den Wohnungsmarkt

München – Gerade in wirtschaftlich prosperierenden Ballungsräumen werden bezahlbare Wohnungen immer mehr zur Mangelware. Umso gefragter wird die innovative Umsetzung neuer, aber auch bewährter Lösungsansätze. Dazu gehört das Bereitstellen von Wohnungen für Mitarbeiter. Über das Zukunftsthema „Wirtschaft macht Wohnen“ diskutierten unter anderem Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, und Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, unter der Moderation von Arndt von Bodelschwingh vom Institut RegioKontext am 4. Oktober 2017 auf der Expo Real am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Die wi hat vorab mit Staatssekretär Adler und GdW-Präsident Gedaschko gesprochen.



Foto: Büro Roman Lorenz

Moderator Arndt von Bodelschwingh (RegioKontext) mit Ulrich Sörgel (VW Immobilien), Axel Gedaschko (GdW), Peter Kadereit (Stadtwerke München), Gunther Adler (BMUB), Bernd Preuss (Stadtwerke Köln) und Dr. Petra Johnen (DB Immobilien) (v. l.)

„In vielen wirtschaftsstarke Regionen Deutschlands fehlen zugleich Fachkräfte und bezahlbare Wohnungen. Der Bau von Mitarbeiterwohnungen ist daher eine Win-Win-Situation: Es profitieren die Unternehmen und die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter“, erklärte Staatssekretär **Gunther Adler**. „Betriebeigene Wohnungen sind ein wertvoller Vorteil bei der Mitarbeitergewinnung und können entscheidend bei der Wahl des Arbeitgebers sein. Und mit jeder neu gebauten Wohnung wird ein wertvoller Beitrag für die Wohnungsversorgung der Bevölkerung insgesamt geleistet! Die Unternehmen zeigen damit, dass sie sozial verantwortlich handeln. Das Bundesbauministerium setzt sich für eine Ausweitung des Angebotes von Mitarbeiterwohnungen ein und hat unter dem Dach des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen entsprechende Initiativen vorangebracht. In der kommenden Legislaturperiode werden wir das fortsetzen.“

### Modell zur Entlastung

Ende der 1970er Jahre gab es schätzungsweise 450.000 bezahlbare Werkswohnungen, insbesondere der Deutschen Post, der Deutschen Bahn und vieler anderer Wirtschaftsunternehmen. „Heute fehlen dagegen mehr als 800.000 Wohnungen in Deutschland. Um bedarfsgerecht Wohnungen bereitstellen zu können, müssen in den nächsten Jahren rund 400.000 Woh-

nungen pro Jahr neu in Deutschland fertiggestellt werden. Davon sollten mindestens 60.000 neue Wohnungen für Haushalte mit mittleren Einkommen und 80.000 Wohnungen für Haushalte mit unteren Einkommen – also Sozialmietwohnungen – jährlich erstellt werden“, so GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. „Das Mitarbeiterwohnen ist ein Modell, das hier einen Beitrag leisten kann.“ Gemeinsam mit Partner-Verbänden aus der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ hat der GdW im Jahr 2016 die Studie „Wirtschaft macht Wohnen“ des Instituts RegioKontext veröffentlicht, die das Potenzial von Mitarbeiterwohnungen als Entlastung für angespannte Wohnungsmärkte untermauert.

### Weniger Nachfragedruck, mehr Bauland

Werkswohnungen gibt es heute so gut wie gar nicht mehr. Sie wurden in den letzten 20 bis 30 Jahren verkauft. Neue Werkswohnungen wurden in den letzten Jahren kaum gebaut, die Wirtschaft hat sich nahezu vollständig aus dem Wohnungsbau zurückgezogen. Würden durch öffentliche und private Unternehmen wieder mehr Mitarbeiterwohnungen erstellt, würde das zusätzlich zum regulären Baugeschehen und ausschließlich in Regionen erfolgen, in denen auch Arbeitsplätze vorhanden sind. Das könnte den Nachfragedruck insbesondere in diesen engen Marktsegmen-

ten abschwächen. Würde ein Teil der Mitarbeiterwohnungen auf den Flächen der öffentlichen und privaten Unternehmen erstellt, wäre das zugleich ein wirksamer Beitrag zur Bereitstellung von Bauland für bezahlbaren Wohnraum. In zunehmend angespannten Wohnungsmärkten wird bezahlbarer Wohnraum immer mehr zu einem relevanten Standortfaktor.

### Anreize notwendig

Die Voraussetzungen für den Bau neuer Mitarbeiterwohnungen müssen deshalb verbessert werden. Bei der verbilligten Überlassung von Wohnungen an Arbeitnehmer sollte in puncto Steuern an die Einführung eines speziellen Freibetrages gedacht werden. Zudem kann die Aktivierung von unternehmenseigenen Grundstücken für die Schaffung von Mitarbeiterwohnungen ein Problem sein. Nicht jede Fläche kann unmittelbar mit Wohnungsbau beplant werden. Da aber gerade in diesem Fall zusätzliche Bauflächen aktiviert würden, sollte das aktuelle Baurecht hier erleichternd angepasst werden. Neben Anreizen für das Mitarbeiterwohnen durch neu gestaltete Freibeträge ist auch eine Einbindung des Baus neuer Mitarbeiterwohnungen in die soziale Wohnraumförderung der Länder denkbar.

Einen wirksamen Anreiz könnte auch eine Sonderabschreibung für sozialen Wohnungsbau darstellen. Durch die Wiedereinführung des früheren Paragraphen 7k Einkommenssteuergesetz (EStG) über „erhöhte Absetzungen für Wohnungen mit Sozialbindung“ könnten die wohnungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Vermietung an Personen mit Wohnberechtigung auch auf das Mitarbeiterwohnen ausgedehnt werden.

Neben diesen Forderungen an Bund und Länder geht der Appell der Wohnungswirtschaft insbesondere auch an bundes- und landeseigene Unternehmen, Bahn und Post, Unternehmen und Institutionen des Gesundheitswesens, aber auch große Unternehmen der privaten Wirtschaft, unter verbesserten Rahmenbedingungen wieder Mitarbeiterwohnungen zu schaffen.

(schi) ■

➔ Die Studie „Wirtschaft macht Wohnen“ finden Sie hier: <https://goo.gl/SSNVji>

## Klimaschutzpolitik erfordert Augenmaß

**Berlin – Die Immobilienwirtschaft spielt eine tragende Rolle beim Klimaschutz und bei der Energiewende. Sie ist ein starker und verlässlicher Partner der Bundesregierung, wenn es darum geht, die Klimaschutzpolitischen Ziele zu erreichen. Zwischen 1990 und 2014 wurde der CO<sub>2</sub>-Ausstoß im Gebäudesektor von 209 auf 119 Millionen Tonnen pro Jahr reduziert. Kein anderer Wirtschaftszweig kann derart hohe Einsparungen in diesem Zeitraum aufweisen. Allerdings bedarf es im Gebäudesektor auch einer spezifischen Herangehensweise. Mit einer reinen Verschärfung des Ordnungsrechts ist kaum mehr etwas zu erreichen. Die „Rolle der Immobilienwirtschaft in der Klimaschutzpolitik“ stand daher am 5. Oktober 2017 im Mittelpunkt der Expertendiskussion auf dem Gemeinschaftsstand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real in München.**

Für **Maria Hill**, Vorsitzende des Ausschusses Energie und Gebäudetechnik des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), muss insbesondere der Quartiersgedanke weiter gestärkt werden: „Wir brauchen ein technologieoffenes, wirtschaftsverträgliches und flexibles Umfeld, damit die Branche ihren Teil zu den ambitionierten Klimazielen beitragen kann. Die Klimaschutzpolitik der Bundesregierung darf keinesfalls zu einer Überforderung des Gebäudesektors und unnötig steigenden Kauf- oder Mietpreisen in Deutschland führen. Zudem muss viel stärker als bisher die Optimierung des Energieverbrauchs vom Gebäude auf die Quartiersebene erweitert werden, um auch das einzelne Gebäude von dem gnadenlosen Effizienzdruck zu befreien. Der Anwendungsbereich ist so deutlich breiter und bietet die Chance, Technologieoffenheit wirklich zur Geltung kommen zu lassen. Durch die Quartiersperspektive kann bei der Bilanzierung ein energetischer Ausgleich zu jenen Gebäuden stattfinden, die die Voraussetzungen für weitere Energieeinsparpotenziale nicht besitzen.“

### Wirtschaftliche Zerreißprobe

Auch **Christian Bruch**, Bundesgeschäftsführer des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), warnte im Bereich der Klimaschutzpolitik vor einer Überforderung: „Die Immobilienunternehmen stehen bei den energetischen Anforderungen kurz vor einer wirtschaftlichen Zerreißprobe. Seit 2002 sind die Baukosten bei jeder Novelle der Energieeinsparverordnung überproportional angestiegen, während die Energieeinsparung in den Promillebereich gesunken ist. Hier kann es kein ‚Weiter so‘ geben – weder für die Immobilienwirtschaft, noch für Mieter und Eigentümer. Deshalb muss künftig vor der Verabschiedung von jedem Gesetz

die Frage stehen, wo der eingesetzte Euro die besten Klimaschutzwirkungen entfaltet. Das Ergebnis muss ein auf die Immobilie abgestimmter Maßnahmenmix sein, der die Besonderheit des Gebäudes und der Eigentümer berücksichtigt. Jeder andere Weg gefährdet letztendlich den sozialen Frieden – und somit auch die Akzeptanz der vereinbarten Klimaziele.“

### Weitere Verschärfungen nicht umzusetzen

Dass auch weitere Verschärfungen technisch nicht mehr machbar sind, betonte **Thomas Zinnöcker**, CEO von ista und Vorsitzender der Task Force Energie des ZIA: „Wir haben bereits während der vergangenen Legislaturperiode die Auswirkungen einer weiteren Verschärfung der energetischen Vorgaben durch die ZIA-Task Force Energie untersuchen lassen. Dabei wurde festgestellt, dass weitere Verschärfungen im Gebäudesektor in der Praxis nicht mehr zu realisieren sind. Dagegen ist die vermehrte und verbindliche Nutzung von zertifiziertem regenerativ erzeugtem Strom und Gas mit niedrigeren CO<sub>2</sub>-Emissionen sinnvoll und kann dabei helfen, die Klimaziele der Bundesregierung zu erreichen. Auch durch den Einsatz von Photovoltaikanlagen und die Verbesserung der Rahmenbedingungen für energetische Quartierslösungen könnten bei allen Gebäudetypen kostenintensive Maßnahmen an der Gebäudehülle reduziert werden.“

**Jan-Christoph Maiwaldt**, CEO/Vorsitzender der Geschäftsführung der Noventic Group, stellte insbesondere die Bedeutung der Digitalisierung in den Vordergrund: „Als Noventic Group sind wir durch unsere Unternehmen QUNDIS, PPC, KeepFocus, KALO, IKW und SMARVIS Wegbereiter für die klimaintelligente Steuerung von Immobilien. Darunter verstehen wir alle Lösungen, die durch den Einsatz intelligenter Technologien – also digitaler Infrastrukturen und Datenauswertung – einen Beitrag zur Energieeinsparung in Immobilien und somit zur Energiewende durch CO<sub>2</sub>-Einsparung leisten. Die für unsere Kunden hierfür notwendigen Ausstattungen und Dienstleistungen bringen wir in der Noventic Group zusammen.“

(henschi) ■



Foto: Büro Roman Lorenz  
Moderator Jörg Seifert (IW), Peter Rathert (BMUB), Ingeborg Esser (GdW) und Christian Bruch (BFW) (v. l.)

### Stärkere Anreizsysteme

„Der Erfolg der Energiewende wird nicht durch Anforderungsniveaus und Ordnungsrecht bestimmt, sondern durch ihre Akteure“, meinte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des GdW. „Bei Maßnahmen im Gebäudebereich können wir deshalb nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen. Freiwilligkeit und Flexibilität haben sich bei hier Wohngebäuden bisher bestens bewährt. Das Energieeinsparrecht muss dabei konsequent auf das CO<sub>2</sub>-Senkungsziel ausgerichtet werden. Es dürfen auch zukünftig keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern wir brauchen noch stärkere Anreizsysteme. Zusätzliche, überhöhte energetische Mindestanforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliches Handeln untergraben.“

## Finanzierungstrends: Was kommt nach der Zinswende?

München – Lange dauert sie an, die Niedrigzinsphase. Doch die Zeiten ändern sich: Die Zinswende steht vor der Tür. Wann und in welchem Ausmaß der Wandel für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zu spüren sein wird, darüber diskutierten am 4. Oktober 2017 am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real ausgewiesene Finanzierungs-Experten.



Ingeborg Esser (GdW), Thomas Jebesen (DKB), Peter Stöhr (Dr. Klein), Frank M. Mühlbauer (WL BANK) und Moderatorin Sabine Georgi (ZIA) (v. l.)

„Die Zinswende kommt nicht sprunghaft, sondern schleichend“, erklärte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Die Wohnungsunternehmen sind dabei auf ihre Finanzierungspartner angewiesen, denn bei einem Investitionsvolumen von aktuell fast 15 Milliarden Euro steigen die Finanzierungsbedarfe. Die größte Finanzierungs-Herausforderung, auch aus dem internationalen Blickwinkel ist jedoch, dass der langfristige Kredit immer noch ein Schattendasein fristet. Es wird immer wieder an der Regulierungs-Schraube gedreht und die Bedingungen könnten sich im Zuge von Basel IV et cetera verschlechtern. Dies gilt es zu verhindern, da der längerfristige Kredit in Deutschland ein Stabilitätsgarant ist.“

„Für die Wohnungswirtschaft würde eine

Zinswende vor allem eine Normalisierung bedeuten“, sagte **Thomas Jebesen**, Mitglied des Vorstandes der Deutschen Kreditbank AG (DKB). „Preise werden in manchen Märkten moderat sinken, die Nachfrage etwas nachgeben. Bei steigenden Kreditkosten wird dann aber der finanzielle Spielraum kleiner. Langfristig nötige Investitionen, wie der Umbau zu barrierearmem Wohnraum oder energetische Sanierungen, sollten daher jetzt angegangen werden. So können die historisch niedrigen Zinsen noch genutzt werden. Generell muss der Wohnungswirtschaft vor einer Zinswende nicht bange sein: Die Eigenkapitalausstattung der Wohnungsunternehmen ist in der Breite sehr hoch.“

„Zu viel Geld sucht Investition“, so **Peter Stöhr**, Vorstand von Dr. Klein Firmenkun-

den. „Das künstliche Kapitalumfeld treibt wie gewünscht die Preise und schafft hohe Investitionsbereitschaft. Die Realität kommt da leider nicht hinterher. Bis Genehmigungsprozesse und Kapazitäten der Bauwirtschaft der hohen Nachfrage angepasst sind, ist die Show vielleicht schon wieder vorbei.“

„Wir gehen davon aus, dass sich die Zinswende als solche frühestens in 2019 bemerkbar machen und der Anstieg insgesamt sehr sacht ausfallen wird“, erklärte **Frank M. Mühlbauer**, Vorstandsvorsitzender der WL BANK. „Aus unserer Sicht ist der Begriff ‚Zinswende‘ dabei ein mächtiges Wort für einen verhältnismäßig geringen Effekt. Grund zur Beunruhigung besteht wegen der bedächtigen Handlungsweise der EZB in diesem Zusammenhang also sicher nicht.“ (schi) ■

## Zukunftsprojekt Wohnsiedlungen: Expertenrunde zum nachhaltigen und innovativen Siedlungsbau

München – Große Siedlungen stehen für bezahlbares Wohnen für breite Schichten der Bevölkerung. Zur Deckung des hohen Neubaubedarfs, insbesondere um angespannte Wohnungsmärkte wie in Berlin oder Potsdam zu entlasten, ist auch in Zukunft der Bau weiterer solcher Siedlungen erforderlich. An welchen Leitideen sich dabei orientiert werden sollte, wie sich dadurch klimaschonende Impulse setzen lassen und worauf es bei innovativen neuen Quartieren ankommt, wurde am 5. Oktober 2017 von einem hochkarätig besetzten Experten-Panel auf dem Expo Real-Gemeinschaftsstand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) diskutiert.

Am Messestand der BID waren dazu **Maren Kern**, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), **Anke Brummer-Kohler**, Abteilungsleiterin im Bundesbauministerium, Vattenfall-Elektromobilitätsleiter **Gunter Nissen** und der Geschäftsführer

von STRENGER Bauen und Wohnen, **Karl Strenger**, im Gespräch mit Moderator **Dirk Labusch** vom Magazin immobilienwirtschaft. Maren Kern bezog sich in ihren Ausführungen auf die vom BBU in Auftrag gegebene Studie „Prinzipien für den Bau neuer Wohnsiedlungen“. Diese zeigt auf

Grundlage der Erfahrungen aus früherem und aktuellem Siedlungsbau in vier Leitfeldern auf, welche Kriterien für die positive Entwicklung dieser wichtigen Siedlungsform wichtig sind. „Urbane Dichte, soziale Durchmischung, vielfältige Mobilitätsan-

Weiter auf Seite 7 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 6

gebote und eine umfassende, integrierte Planung von Anfang an sind Grundvoraussetzungen für stabile und lebenswerte Quartiere“, so Kerns Fazit. Hinzu kämen Aspekte wie Gestaltungsqualität und überschaubare Proportionen sowie ausreichende Grünflächen.

### Das gesamte Quartier im Blick

Aber auch ein ganzheitliches Management, das sich nicht nur um die Siedlung selbst als Ganzes kümmert, sondern immer auch die Wechselwirkungen mit Nachbarquartieren im Blick behält, wird in der Studie als ein zentraler Erfolgsfaktor identifiziert. „Die Wohnungswirtschaft weiß um diese besondere Verantwortung und wird ihr schon jetzt gerecht. Dabei geht es nicht nur um das reine Bestandsmanagement, sondern auch die soziale Komponente. Durch Gemeinschaftsräume, Vereinspartnerschaften und die Unterstützung vielfältigster Mieteraktivitäten leisten sie schon längst das, was andere als eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit meinen, neu erfinden zu müssen“, so Kern auch in Richtung der anstehenden Koalitionsverhandlungen im Bund.

### Über die Immobilie hinausdenken

Die Stichworte der Studie wurden auch von den weiteren Diskutanten auf dem Podium unterstrichen. **Gunter Nissen**, Leiter Elektromobilität bei Vattenfall Europe Innovation, sprach sich bei der Planung neuer Quartiere nachdrücklich für einen ganzheitlichen, dabei aber auch ressourcenschonenden Ansatz aus: „Wer heute Quartiere plant, muss über die Immobilie hinausdenken. Es geht um einen Lebensraum, der erst durch die infrastrukturelle Anbindung attraktiv wird. Moderne Mobilitätskonzepte auf Basis nachhaltiger Energieversorgung sind dabei unverzichtbar.“ Dazu gäbe es bereits in vielen Städten Modell-Projekte, in denen „Smart Living“ nicht nur zu einem Mehr an Komfort für die Bewohnerinnen und Bewohner führen, sondern die auch Maßstäbe in Sachen Klimabilanz setzen. Gerade neue Großwohnsiedlungen hätten hierbei eine Strahlkraft, die genutzt werden sollte. Auf diese Weise könnten smarte Lösungen stärker in die Fläche getragen werden und noch stärker Einzug in den Alltag der Menschen halten.

### KfW unterstützt integrierte Quartierskonzepte

Auf die Bedeutung der Förderung integrierter energetischer Quartierskonzepte machte **Anke Brummer-Kohler**, Abteilungsleiterin im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) aufmerksam. Insbesondere das KfW-Programm 432 („Energetische Stadtsanierung“) sei hier in der Umsetzung sehr erfolgreich und ein inter-

essanter Weg für Wohnungsunternehmen, Unterstützung für innovative Projekte zu erhalten. Dabei hat die Förderung mit der Akzeptanz der Nachbarschaft auch ein sensibles und vielerorts diskutiertes Thema im Blick. „Eine zentrale Herausforderung beim Bau neuer Wohnsiedlungen ist die Einbindung in das bestehende Umfeld. Diese ist nur dann zu bewältigen, wenn der Bau neuer Wohnquartiere als Gewinn für die Nachbarschaft erlebt wird. Mit unserem KfW-Förderprogramm ‚Energetische Stadtsanierung‘ fördern wir integrierte Quartierskonzepte und tragen auch dazu bei, dass die Kooperation unterschiedlicher Quartiere miteinander verstärkt wird“, so Brummer-Kohler zum Programm. Denn häufig entsteht durch neue Quartiere auch ein Zuwachs an Infrastruktur, von dem auch das Umfeld profitiert.

tor h.c. **Karl Strenger**, geschäftsführender Gesellschafter von STRENGER Bauen und Wohnen, der sein Siedlungskonzept „Arkadien“ vorstellte. Strenger sieht die von seinem Unternehmen entwickelte Siedlung nicht nur als Ansammlung von Häusern, sondern möchte Lebensmittelpunkte in einem nachhaltigen Umfeld schaffen. Dazu gehören Gemeinschaftsgärten, Car- und Bike-Sharing-Plätze sowie eine E-Tankstelle. Ein Gemeinschaftsplatz als zentrale Anlaufstelle für die Nachbarschaft ist ebenfalls mit bedacht. Karl Strenger zum Konzept: „Die Basis unseres Siedlungskonzepts Arkadien fußt auf vier Säulen: eine ganzheitliche Architektur, eine ökologische Planung für gesundes Wohnen, ein Preis-Leistungs-Verhältnis, das hohe Lebensqualität für verschiedene Budgets ermöglicht, und ein sozialer Zusammenhalt. Wir machen es



Karl Strenger (STRENGER Bauen und Wohnen), Gunter Nissen (Vattenfall), Maren Kern (BBU), Monika Thomas (BMUB) und Moderator Dirk Labusch (IW) (v. l.)

### „Stadtteil der Zukunft“ entsteht in München

Laut Brummer-Kohler hat das Programm bundesweit Impulse gesetzt: In rund 700 Quartieren wurden Konzepte entwickelt, rund 180 Sanierungsmanagements fördern bislang die Umsetzung. Als Beispiel mit lokalem Bezug zum EXPO REAL-Veranstaltungsort München führte sie das Quartierskonzept Neuaubing-Westkreuz an, das einen Schwerpunkt auf die Zusammenarbeit mit dem neu entstehenden Stadtteil Freiham legt. Beide Quartiere sollen in Zukunft gemeinsam mit Geothermie aus Freiham versorgt werden, zudem werden innovative Energie-, Verkehrs- und Technologielösungen für die kommunale Infrastruktur erprobt. Dieser „Stadtteil der Zukunft“ erhält neben der Unterstützung durch das BMUB auch eine EU-Förderung.

### Echte Heimat für alle Generationen

Wie so etwas aussehen kann, zeigte Sena-

uns zum Ziel, eine echte Heimat für alle Generationen zu entwickeln. Dass dieser Ansatz nicht nur in der Theorie gut klingt, zeigen die vielen Auszeichnungen für Arkadien-Siedlungen.“

### Mischung für zukunftsfähige Quartiere

Die Zielrichtung ist damit klar: Neue Wohnsiedlungen werden nicht nur gebraucht, sondern können als innovative Wegbereiter für nachhaltige, digitalisierte und lebenswerte Quartiere fungieren. Auch hierbei ist es aber die eingangs erwähnte Mischung, die es braucht, um den von den Podiumsteilnehmern viel diskutierten ganzheitlichen Ansatz zum Erfolg zu führen: Passgenaue Fördermittel, tragfähige Lösungen, integrierte Planungen und eine verantwortungsbewusste Wohnungswirtschaft.

(schwlebenschi) ■

➔ Die BBU-Studie finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/PDkQml>

## Digitalisierung: die beiden Seiten der Medaille

**München – Die digitale Transformation ist eine abstrakte Metapher für eine Entwicklung, deren Folgen in kurzer Zeit sehr konkret geworden sind. Die Akteure der Immobilienbranche haben inzwischen erkannt, dass sie sämtliche wichtigen Prozesse digital optimieren müssen, um für die Zukunft gerüstet zu sein. Was auf dem Spiel stehen kann, zeigt sich im Einzelhandel. Dort hat der aufstrebende E-Commerce zahlreiche Firmen, die zu wenig Innovation gewagt haben, regelrecht verschluckt. Ähnliches könnte sich mittelfristig auch in der Immobilienwelt abspielen.**

Doch der Kulturwandel innerhalb des Unternehmens ist nur eine Seite der Medaille: Auch die öffentliche Hand muss sich grundlegend digital erneuern, um Genehmigungsverfahren zu beschleunigen und Rechtssicherheit zu schaffen. Am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real diskutierte dazu am 5. Oktober 2017 **Sun Jensch**, Bundesgeschäftsführerin des Immobilienverbandes IVD, mit Experten der Branche über das Thema „Neue Chefsache ‚Digitalisierung‘? Was heißt das für die PropTechs und die Immobilienwirtschaft?“

**Nicholas Neerpasch**, Gründer und Geschäftsführer der Doozer Real Estate Systems GmbH, sieht großen Nachholbedarf. „Insgesamt hinkt die Entwicklung der Immobilienbranche in der Digitalisierung deutlich der Finanzwirtschaft oder der Automobilindustrie hinterher. Die Spanne innerhalb der Immobilienbranche ist dabei gewaltig. Einerseits gibt es Unternehmen, die in der Entwicklung sehr weit sind – zum Beispiel große Wohnungsgesellschaften, die in den letzten Jahren erheblich in IT investiert haben. Andererseits gibt es viele Bestandhalter und Wohnungsverwalter, deren Digitalisierungsgrad sich dadurch auszeichnet, dass Sie mit Excel arbeiten“, so Neerpasch. Letztere verschlafen die dynamische Entwicklung dieser Tage und

müssten dringend aufwachen. Ähnlich sieht es **Andreas Böhm**, Leiter Digitalisierung der B&O Service Gruppe. „Andere Branchen haben das Potential der Digitalisierung nicht nur erkannt, sondern bereits umgesetzt. Wo hakt es in der Immobilienwirtschaft?“, fragte er. Ein Großteil der Wertschöpfung liege im Handwerk. Hier sei sein Unternehmen Vorreiter in der Digitalisierung. „Es ist wichtig, dass

dezentrale Akteure wie Handwerker und Bauleiter bestmöglich vernetzt und zentral gesteuert werden“, so Böhm. Auch deshalb entwickle sein Unternehmen die Augmented Reality App magicplan. **Kai Erdel**, Direktor Produkt- und Projektmanagement bei Real Estate Claim Control, verbindet mit der Digitalisierung großen Chancen für die Branche. „Die Digitalisierung der heutigen analogen Prozesse führt zu einem hohen Automatisierungsgrad und einer entsprechenden Transparenz. Mit der Digitalisierung können neue Zielgruppen erreicht werden und neue Geschäftsmodelle entstehen“, so Erdel.

„Dass das Internet weiterhin ein bedeutsamer Vertriebskanal bleibt, ist mittlerweile



Foto: Büro Roman Lorenz

*Andreas Böhm (B&O), Fabian Bender (eBay Kleinanzeigen), Dr. Nima Mehrfashan (Immolyze), Moderatorin Sun Jensch (IVD), Alexander Veit (My Real ID), Kai Erdel (Real Estate Claim Control) und Nicholas Neerpasch (Doozer) (v. l.)*

unstrittig“, sagte **Fabian Bender**, Head of Real Estate Sales, eBay Kleinanzeigen. Zugleich herrsche in der Branche eine größer werdende Unzufriedenheit mit den etablierten Anbietern. „Die Immobilienwirtschaft verlangt angesichts der Marktsituation einfache und zugleich kostengünstige Lösungen“, so Bender. Hier setze sein Unternehmen an. **Alexander Veit**, CTO und Datenschutzbeauftragter von My Real ID, hebt hervor, dass die Digitalisierung eine Chance sei, „die die Branche aktiv umarmen sollte.“ Eine digitale Lösung müsse allen Teilnehmern nutzen, ansonsten habe sie keine Existenzberechtigung. „PropTech muss aus der IT kommen und in Zusammenarbeit mit der Branche sein volles Potenzial entfalten“, sagte Veit. Und für ihn wichtig: „Datenschutz um jeden Preis – ohne Wenn und Aber!“ (sen/schi) ■

## Das Urbane Gebiet – Chancen für die Stadtentwicklung

**Berlin – In den vergangenen vier Jahren erfuhr die Immobilien- und Baupolitik der Bundesregierung nur selten so viel Zuspruch wie bei der Einführung des neuen Gebietstypus „Urbanes Gebiet“ in der Baunutzungsverordnung. Damit durfte das Thema auch auf dem Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) bei der Expo Real nicht fehlen. Diskutiert wurde am 4. Oktober 2017 unter der Moderation von von Ulrike Trampe (ehemals Silberberg), Chefredakteurin des Fachmagazins „DW Die Wohnungswirtschaft“.**



Foto: Büro Roman Lorenz

*Moderatorin Ulrike Trampe (DW) mit Andreas Ibel (BFW), Anke Brummer-Kohler (BMUB), Dr. Sigrid Schaefer (EBZ), Maren Kern (BBU) und Dr. Jan Röttgers (ECE) (v. l.)*

Die Rektorin der EBZ Business School, Prof. Dr. **Sigrid Schaefer**, zeigte sich überzeugt, dass die Einführung des neuen Baugebietstypus mehr Flexibilität in der Stadtentwicklung schafft: „Das Urbane Gebiet wird gerade auch in den besonders nachgefragten innerstädtischen Quartieren angemessenen, bezahlbaren Wohnraum schaffen und zugleich die Mischung von Wohnen, Arbeiten, Kultur, Bildung, Versorgung und Erholung in räumlicher Nähe erreichen.“ Dies lasse Chancen für die Quartiersentwicklung erwarten, so Schaefer weiter.

„In der ‚nutzungsdurchmischten Stadt der kurzen Wege‘ können vielseitige und lebendige Quartiere entstehen, in denen Nachbarschaften gestärkt und Integration befördert wird. Sie entspricht dem Zeitgeist eines modernen urbanen Lebensstils, wobei Wohnattraktivität durch höhere zu duldende Lärmbelastungen beeinträchtigt werden kann.“

„Ich freue mich, dass es gelungen ist, mit der letzten Novelle des Bauplanungsrechts

Weiter auf Seite 9 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 8

vom Mai 2017 den neuen Baugebietstyp ‚Urbane Gebiete‘ als § 6a in die Baunutzungsverordnung aufzunehmen“, betonte auch **Anke Brummer-Kohler**, Leiterin der Abteilung Stadtentwicklung, Wohnen, öffentliches Baurecht im Bundesbauministerium (BMUB). „Urbane Gebiete sind Nutzungsgemischte Gebiete mit dichter Bebauung sowie mehr Flexibilität hinsichtlich der Anteile der einzelnen Nutzungsarten und der Lärmschutzvorgaben.“ Mit diesem neuen Instrument erhalten die Kommunen größere Spielräume für die planerische Schaffung von Wohnraum, so Brummer-Kohler. „Es wird auch dazu beitragen, die urbane Qualität der Innenstädte zu stärken und im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung eine Neuanspruchnahme von Flächen zu verringern.“

**Maren Kern**, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU), teilte die Ansicht, dass die Einführung des Urbanen Gebietes ein guter Schritt sei – allerdings aus ihrer Sicht auch nur ein allererster: „Jetzt müssen die neuen Möglichkeiten auch genutzt werden. Die Kommunen sollten jetzt im Rahmen ihrer Bauplanungsverfahren zügig ‚Urbane Gebiete‘ ausweisen, um eine zeitgemäße Mischnutzung von Gebieten und das Sammeln von Erfahrungen damit zu ermöglichen.“ Kern betont die Notwendigkeit, das Städtebaurecht insgesamt auf den Prüfstand zu stellen: „Es ist problematisch, dass wir unsere Städte heute noch nach Regelwerken planen und entwickeln, die unter völlig anderen städtebaulichen Bedingungen vor mehr als 50 Jahren aufgestellt worden sind. Wir brauchen auf unsere heutigen Bedürfnisse zugeschnittene Planungsinstrumente.“

Auch Dr. **Jan Röttgers**, Managing Director der ECE Projektmanagement GmbH, unterstrich, dass sich die Anforderungen an das Zusammenleben in den Städten grundsätzlich geändert haben. „Frühere funktionale Trennungen von Wohnen, Arbeiten, Handel, Kultur und Freizeit werden nun mit dem Ziel aufgehoben, die Lebensqualität in den Städten zu verbessern. Die Einführung des Urbanen Gebietes bietet den Kommunen mehr Flexibilität in der Stadtplanung und schafft zugleich Rechtssicherheit für Investoren“, so Röttgers. Nachgebessert werden müsse hingegen bei der starren Grenze von 800 Quadratmeter Verkaufsfläche, die keine qualifizierte Einzelhandelsentwicklung im Urbanen Gebiet zulasse. „Auch die Änderung der TA-Lärm-Grenzwerte scheint etwas kurz gesprungen. Letzten Endes sollte man Änderungsbedarf aus den praktischen Erfahrungen mit dem Urbanen Gebiet ableiten.“

„Die Einführung des ‚Urbanen Gebiets‘ ermöglicht künftig dichteres, höheres und somit auch effizienteres Bauen“, lobte auch **Andreas Ibel**, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Dies reicht jedoch nicht aus, um den notwendigen Neubaubedarf zu decken, so Ibel: „In den sieben A-Städten wird bislang nur rund 30 Prozent des Neubaubedarfs gedeckt. Der Flaschenhals für mehr Neubau ist das mangelnde Bauland, welches insbesondere in den Hotspots mehr ausgewiesen werden müsste. Deshalb ist die Ausweitung des beschleunigten Verfahrens auf Baugebiete, die an den Innenbereich angrenzen, ein wichtiges Instrument!“ (hop/schi) ■

➔ Mehr Infos auch hier: <https://goo.gl/pqP2t1>

**wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Andreas Schichel, Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Mecklenburgische Straße 57  
14197 Berlin  
Tel.: 030 82403-151  
Fax: 030 82403-159  
E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto: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](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.  
[www.mediacenter.haufe.de](http://www.mediacenter.haufe.de)

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:  
120,75 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 eingese-  
ndete Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

**DR. KLEIN** Zinsentwicklung bis 02.10.2017  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Konditionen am 02.10.2017 für  
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
30 Jahre*	2,25%	2,27% p.a.
20 Jahre	1,87%	1,99% p.a.
10 Jahre	1,41%	1,42% p.a.

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

Quelle: DR. KLEIN Firmenkunden AG, [www.drklein-firmenkunden.de](http://www.drklein-firmenkunden.de)  
Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 14 08-88 88

**wi Online-Archiv**

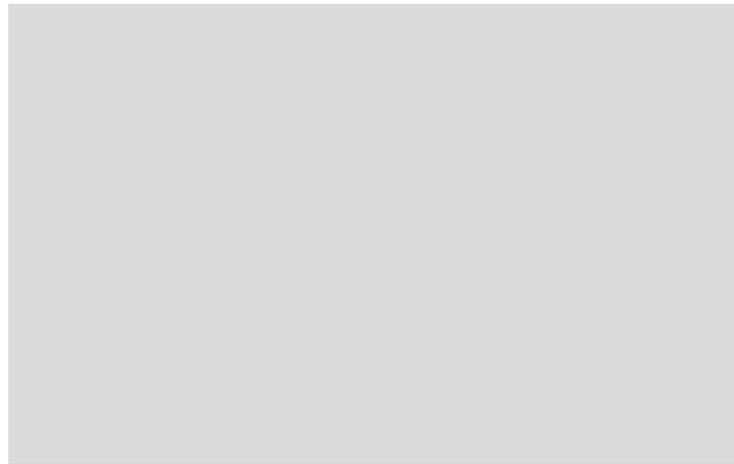
Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

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](http://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.



Bei der BID-Ständeröffnung: GdW-Präsident Axel Gedaschko (Mitte) mit Günther Adler (rechts), Staatssekretär im Bundesbauministerium, und Wolfgang D. Heckler, Präsident des DDIV



GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht und Cornelia Müller



Hoher Besuch: Günther Oettinger (3. v. r.), EU-Kommissar für Haushalt und Personal, mit Vertretern der BID



Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen mit NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach und GdW-Präsident Axel Gedaschko (v. l.)



Immer recht freundlich am BID-Empfang: Juliane Pramme (GdW), Valentina Jakobs (ZIA) und Tobias Innig (EBZ) (v. l.)



Alles im Bild – der BID-Stand auf der Expo Real



Katrin Schütz, Staatssekretärin im Wirtschaftsministerium von Baden-Württemberg, verlieh die Forschungspreise der Deutschen Immobilien-Akademie (DIA) an Dr. Andreas Mense und Dr. Philipp Schäfer (v. l.)



Das wi-Büro auf dem BID-Stand



Bei der Ehrung der drei besten Absolventen des Masterstudiengangs Real Estate Management der EBZ Business School: Uwe Eichner (GAG Immobilien AG), Absolventin Jutta Henkel, Ingeborg Esser (GdW), Absolvent Tobias Erwig, Marion Hoppen (BFW), Absolvent Felix Ricardo Codini und Ralf Giesen (VIVAWEST)

Fotos: Büro Roman Lorenz

Foto: EBZ Business School

Matr-Nr. 06505-5497