C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

41

Sonderausgabe zur Expo Real, München 8.-10. Oktober 2018

Ausgabe 11. Oktober 2018

Inhalt

3 **Journalisten-Talk:** Klartext statt nur zwischen den Zeilen – führende Immobilienjournalisten übten Kritik an der Bau- und Wohnpolitik der Bundesregierung.

4 **Baubeschleunigung:** Langwierige Baugenehmigungsprozesse verzögern Planungen und treiben die Preise weiter nach oben. Über die notwendigen Maßnahmen diskutierten Experten.

5 **Grundstücke:** Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW, diskutierte mit dem baupolitischen Sprecher der Union, Kai Wegner, zur Baulandpolitik.

Wir wollen bauen! – Wohngipfel 2018 im Faktencheck

München/Berlin – Der Wohngipfel am 21. September 2018 in Berlin war ein wichtiger Aufschlag für die dringend benötigte Wohnraumoffensive in Deutschland. Dass Bund, Länder und Kommunen gemeinsam mit der Bauwirtschaft, Immobilienwirtschaft und dem Deutschen Mieterbund im Bundeskanzleramt an einem Tisch nach Antworten auf die soziale Frage unserer Zeit – der Wohnungsfrage – rangen, kann durchaus als ein Meilenstein bezeichnet werden. Der Gipfel kann allerdings auch nur der Anfang der Umsetzung eines Aktionsplanes für mehr Wohnungsbau sein, den die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) von der Politik einfordert. Über die konkrete Marschroute diskutierten die Vorstände der Verbände in der BID zum Auftakt der Immobilienmesse Expo Real am 8. Oktober 2018 in München mit Bau-Staatssekretär Gunther Adler.

Foto: Büro Roman Lorenz

Moderator Michael Fabricius (Die Welt), Jürgen Michael Schick (IVD), Wolfgang D. Heckeler (DDIV), Gunther Adler (BMI), Ingeborg Esser (GdW), Andreas Ibel (BFW) und Dr. Andreas Mattner (ZIA) (v. l.)

Die Sicherheitsleute von Bundesminister Horst Seehofer waren bereits früh morgens am Expo-Stand der BID – und dennoch hat der Bau- und Innenminister seine Teilnahme kurzfristig abgesagt, so die Einstiegsbemerkung von **Jürgen Michael Schick**, Präsident des Immobilienverbandes IVD und Vorsitzender der BID. Unter der Moderation von **Michael Fabricius**, Leitender Redakteur Immobilien bei der Tageszeitung *Die Welt*, stieg Baustaatssekretär **Gunther Adler** gleich inhaltlich in die Diskussion ein. Unter seiner Leitung werde

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Bund verlängert finanzielle Unterstützung

Noch in dieser Woche will die Bundesregierung eine weitere Entlastung von Ländern und Kommunen in Höhe von 16,7 Milliarden Euro auf den Weg bringen. Gründe dafür sind unter anderem der Beschluss, die Hilfe des Bundes zur Bewältigung der hohen Flüchtlingszahlen um ein Jahr zu verlängern sowie die zugesagte Erhöhung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau, berichtete die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 9. Oktober 2018. Bis 2022 haben die Länder dadurch 13,4 Milliarden Euro, die Kommunen 3,3 Milliarden Euro mehr zur Verfügung. *(wi)*

Umsatz im Bauhauptgewerbe gestiegen

Im Juli 2018 waren die Umsätze im Bauhauptgewerbe um 9,9 Prozent höher als im Juli 2017. Laut Statistischem Bundesamt ist dabei zu beachten, dass aktuell das Preisniveau für Bauleistungen deutlich über dem Niveau des Vorjahres liegt. Im Juli 2018 waren im Bauhauptgewerbe 2,4 Prozent mehr Beschäftigte tätig als im Vorjahresmonat. *(wi)*

Baupreise für Wohngebäude gestiegen

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen im August 2018 gegenüber August 2017 um 4,6 Prozent. Laut Angaben des Statistischen Bundesamtes ist das der stärkste Anstieg der Baupreise gegenüber dem Vorjahr seit November 2007. *(wi)*

9 783648 014974 18041

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

es 2019 einen Staatssekretärsausschuss geben, der die Umsetzung der Ergebnisse des Wohngipfels koordinieren soll. Das Motto gemeinsam mit den Partnern aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen laute dann: „Viel Licht und wenig Schatten".

„Wir sind alle ins Gelingen verliebt", sagte Staatssekretär Adler. Und: „Wir müssen mit Optimismus herangehen." Für die von der Bundesregierung angekündigte Wohnraumoffensive mit 1,5 Millionen neuen Wohnungen in Deutschland in dieser Legislaturperiode wurde auf dem Wohngipfel ein Maßnahmenpaket vereinbart. Damit sollen investive Impulse für den Wohnungsbau gegeben, die Bezahlbarkeit des Wohnens abgesichert, Baukosten gesenkt und Fachkräfte gesichert werden. Die BID-Verbände sehen die als „Eckpunktepapier" bezeichnete Vereinbarung als ein Papier mit Licht und Schatten.

„Die Politik darf den Mangel an Wohnungen nicht weiter nur verwalten, sondern muss ihn endlich beseitigen", sagte **Jürgen Michael Schick**, Präsident des Immobilienverbandes IVD, derzeit geschäftsführender Verband der BID. „Dazu liegen jetzt viele konstruktive Vorschläge für mehr Wohnungsneubau auf dem Tisch der Kanzlerin und des Bauministers. Die Bundesregierung und die Länder müssen jetzt zusammen mit den Kommunen die Kraft haben, sie tatsächlich umzusetzen. Kritisch sehen wir die Manipulation des Mietspiegels durch die Ausweitung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre. In Deutschland fehlt es nicht an Regulierungen. Es fehlt an Wohnungen."

Bauland ist der Flaschenhals für bezahlbares Wohnen

„Gegen Wohnraummangel helfen nur mehr Wohnungen", so **Andreas Ibel**, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Die Ausweisung von ausreichend Bauland ist der Flaschenhals für mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in Deutschland. Eine Ausweisung muss für alle Investorengruppen gelten, nicht nur für einzelne Marktteilnehmer oder zu Höchstpreisen. Außerdem muss schneller Baurecht geschaffen werden. Die Erstellung von Bebauungsplänen dauert derzeit je nach Kommune bis zu acht Jahre. Rechnet man noch zwei Jahre Genehmigungs- und Vorbereitungszeit dazu, rollen die Bagger erst nach 10 Jahren. Wenn wir bezahlbaren Wohnungsneubau in Deutschland schaffen wollen, müssen wir verlässlich planen und schneller bauen können. Das ist derzeit nicht möglich!"

„Für bezahlbares Wohnen reicht es nicht aus, neue Mietwohnungen zu bauen. Wir müssen auch die Attraktivität des Wohnungseigentums weiter erhöhen", erklärte **Wolfgang D. Heckeler**, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV). „Neben staatlichen Förderungen spielt hier mehr Verbraucherschutz eine signifikante Rolle. Dafür sind zwei Aspekte existenziell: eine umfassende Reform des Wohnungseigentumsgesetzes und ein Nachweis der Sachkunde für die treuhänderische Verwaltung. Hier muss die Regierung in dieser Legislaturperiode echten Reformwillen zeigen, damit das Wohnungseigentum den angespannten Mietwohnungsmarkt entlasten kann."

Fotos: Büro Roman Lorenz

Der Auftakt am BID-Stand - am Mikro Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW

Stadt und Land gemeinsam denken

„Mehr bezahlbarer Wohnraum ist das Gebot der Stunde", betonte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Wir begrüßen, dass der Bund die Länder auch nach 2019 bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterstützen wird – und dass die Länder zugesagt haben, diese Mittel zweckgebunden einzusetzen. Wichtig ist auch das Bekenntnis der Länder zur Harmonisierung der Musterbauordnung und Aufnahme von Typengenehmigungen – das wäre ein deutlicher Anschub für den seriellen Wohnungsbau. Außerdem zeigte sich beim Wohngipfel erneut: Wir müssen Stadt und Land wieder mehr gemeinsam denken. Die Probleme auf dem Wohnungsmarkt können nicht alleine in den Großstädten gelöst werden, die ländlichen Regionen müssen in den Fokus. Der Gipfel ist ein Anfang, jetzt muss sich die Bundesregierung an ihren Taten messen lassen."

„Die Branche ist bereit zu bauen, das hat sie auf dem Wohngipfel mit ihren zahlreichen Vorschlägen eindrucksvoll belegt", so Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA). „Wir brauchen hierzu aber ein stabiles steuerliches Umfeld für die richtigen finanziellen Impulse für Wohn- und Wirtschaftsimmobilien. Dazu gehört mitunter eine gerechte, administrierbare und aufkommensneutrale Grundsteuer und ein Stopp der aus dem Ruder gelaufenen Grunderwerbsteuer-Rallye der Bundesländer. Hier gibt es völlig falsche Anreize durch den Länderfinanzausgleich, was unter Federführung des Bundes geklärt werden muss. Zu den notwendigen Maßnahmen zählt aber auch eine Anhebung der linearen AfA von zwei auf mindestens drei Prozent und die Verbesserung der Abschreibung energetischer Sanierung." ***(schi/sen)***

Lichtblick auf der Expo Real: der Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID)

Immobilienjournalisten kritisieren mangelnde Bedeutung der Themen Bauen und Wohnen in der Bundespolitik

München – Klartext statt nur zwischen den Zeilen: Führende Immobilienjournalisten großer Tageszeitungen übten in einer kontroversen Diskussion am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) bei der Expo Real deutliche Kritik am Umgang der Bundesregierung mit dem aktuell gesellschaftspolitisch brennenden Thema bezahlbarer Wohnraum.

Foto: Büro Roman Lorenz

Journalisten-Talk: Michael Fabricius (Die Welt), Christian Hunziker (Freier Journalist), Michael Psotta (FAZ), Thomas Öchsner (SZ) und Moderator Heiko Senebald (IVD) (v. l.)

Michael Fabricius von der Tageszeitung Die Welt erklärte, es gebe in den deutschen Großstädten ein teilweises Marktversagen. Deshalb seien vorübergehende Markteingriffe sinnvoll. Ganz anderer Meinung war **Michael Psotta** von der Frankfurter Allgemeinen Zeitung: Aus seiner Sicht könne nur eine Vergrößerung des Wohnungsangebotes für mehr bezahlbaren Wohnraum sorgen. Man dürfe jedoch heute nicht den Leerstand von morgen bauen, warnte der freie Journalist **Christian Hunziker**. Deshalb müsse der vorhandene Wohnraum deutlich besser genutzt werden.

Thomas Öchsner von der Süddeutschen Zeitung übte deutliche Kritik am Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, Horst Seehofer. Als Bundesbauminister sei Seehofer eine Fehlbesetzung. Sein Nicht-Erscheinen auf der Expo Real sei symptomatisch für seinen Umgang mit dem Thema Bauen und Wohnen. Ähnlich wie bereits in der vergangenen Legislaturperiode werde wohl auch in den kommenden drei Jahren im aktuell zuständigen Ministerium der Bereich Bauen in seiner Bedeutung hinten anstehen, prognostizierte Michael Psotta.

(schi)

Bauen beschleunigen, Kosten senken – aber wie?

München – Die Wohnungsmärkte in Deutschlands Großstädten und Ballungsregionen sind angespannt. Die Immobilienwirtschaft steht bereit, doch durch langwierige Baugenehmigungsprozesse verzögern sich Planungen, was sich wiederum preissteigernd auf Mieten und Kaufpreise auswirkt. Die Politik diskutiert über die soziale Frage unserer Zeit – doch wie ist bezahlbares Wohnen und Bauen möglich? Welche Instrumente braucht es, um die angespannten Immobilienmärkte zu entlasten? Über „Planungsbeschleunigung und Baukostensenkung" diskutierten am 9. Oktober 2018 Experten am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real.

„Alles was den Bau von Wohnungen verlangsamt, muss auf den Prüfstand", so **Sun Jensch**, Bundesgeschäftsführerin des Immobilienverbands IVD. „Ein Beispiel: Alleine 1,5 Millionen zusätzliche Wohnungen im innerstädtischen Bereich wären möglich, wenn man den Dachgeschossausbau und Nachverdichtungen erleichtern würde. Hier könnte der Bund mit einer steuerlichen Förderung die Entscheidung von Eigentümern und Investoren unterstützen. Die Einführung einer Sonderabschreibung für den Dachgeschossausbau nach § 14 a Absatz 5 würde hier sicher gute Wirkung zeigen."

Foto: Büro Roman Lorenz

Matthias Kock (Hamburg), Moderatorin Ulrike Silberberg (DW), Sun Jensch (IVD), Axel Gedaschko (GdW), Dirk Salewski (BFW), Dr. Jan Heinisch (NRW), Himar von Lojewski (Städtetag), Bernhard Daldrup (SPD) und Kruno Crepulja (Instone/ZIA) (v. l.)

Hilmar von Lojewski, Beigeordneter des Deutschen Städtetages und des Städtetages Nordrhein-Westfalen für Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr, machte unter anderem auch auf die europarechtlichen Vorgaben aufmerksam: „Neben der Flächenknappheit verursachen aufwändige Verfahrensanforderungen mit langen Laufzeiten einen zusätzlichen Engpass bei der Schaffung von Planungs- und Baurecht. Die zunehmend aus der europäischen Rechtsetzung und Rechtsprechung stammenden und in der Bauleitplanung zu berücksichtigenden Anforderungen sind von den Städten und Gemeinden nur noch mit großem personellem Aufwand und vielfach unter Heranziehung externer Gutachter zu bewältigen. Hinzu kommt, dass die Vielzahl von Anforderungen auch ein breites Feld für die Angreifbarkeit von Planwerken bietet und damit auch die Rechtsunsicherheit erhöht wird. Hier sind Bund und Länder – jeweils in ihren Zuständigkeitsbereichen – gefordert, Verfahrenserleichterungen umzusetzen. Auch muss der Bund bereits auf europäischer Ebene dafür Sorge tragen, dass die Kommunen bei ihrer Aufgabenwahrnehmung nicht mit kosten- und zeitaufwändigen Verfahrensregelungen belastet werden". **Kruno Crepulja**, stellvertretender Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Wohnen, lenkte den Blick auch auf die notwendige Mobilisierung von Bauland und überregulierende Vorschriften in anderen Bereichen: „Das Bauen hat sich in den vergangenen Jahren erheblich verteuert. Dies ist mit ein Grund für die aktuell angespannten Immobilienmärkte in vielen Großstädten und Ballungsregionen Deutschlands. Sei es die Grunderwerbsteuer-Rallye der Bundesländer, die Verschärfung des Energieeinsparrechts oder die Überregulierung im Mietrecht. Die Politik scheint das Ziel des bezahlbaren Wohnens und Bauens an manchen Stellen aus den Augen verloren zu haben. Was wir jetzt brauchen, ist ein Umdenken in der Politik: Weniger Regulierung und schnellere Planungs- und Baugenehmigungsverfahren. Ein Kernthema ist hierbei, dass dringend zusätzliches Bauland in den Städten benötigt wird – eine der wichtigsten Voraussetzungen für weiteren Neubau. Eine stärkere Subjektförderung bei Bestandswohnungen würde zudem einen entscheidenden Beitrag für bezahlbares Wohnen leisten."

Das geplante Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz kann laut **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, dabei helfen, die aktuellen Rahmenbedingungen zu verbessern: „Vor dem Hintergrund, dass 400.000 Wohnungen pro Jahr geschaffen werden müssen, brauchen wir ein beschleunigtes Gesetzgebungsverfahren. Deshalb begrüßen wir ausdrücklich den Willen, ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz zu verabschieden. Dazu gehört neben planungsrechtlichen Erleichterungen auch eine europarechtskonforme Beschleunigung der Vergabeverfahren. Es müssen Regelungen eingeführt werden, die bundesweit gültige, einheitliche bauliche Zulassungen von mehrgeschossigen Mehrfamilienhaustypen beziehungsweise Systembauten ermöglichen. Ein wichtiger Schritt hierfür ist die Vereinheitlichung brandschutztechnischer Vorgaben an Gebäuden. Viele innovative Entwicklungen scheitern an formalen tradierten Vorgaben. Es bedarf zukünftig einer Stärkung der Möglichkeiten für experimentellen Wohnungsbau, zum Beispiel im modularen Bauen. Hierfür sollten Experimentierklauseln im Baurecht geschaffen werden. Nach aktuellen Untersuchungen dauert der Bau eines Mehrfamilienhauses von der Projektierung bis zur Baufertigstellung rund vier Jahre."

Dirk Salewski, Vorstandsmitglied beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), verwies auf die Branchen-Vorschläge, die das Bauen beschleunigen würden: Bauen muss wieder schneller, günstiger und einfacher werden – nur so wird Wohnen wieder günstiger. Der BFW hat hierzu im Bundesbauministerium zahlreiche Vorschläge eingereicht, wie der Neubau von dringend benötigtem Wohnraum angekurbelt und beschleunigt werden kann. Wir brauchen Fristen und straffere Verfahren bei der Bebauungsplanerstellung, verbindliche Leitlinien für städtebauliche Verträge und die Förderung von Infrastrukturmaßnahmen, damit neue Baugebiete erschlossen werden können. Die größten Brocken müssen jetzt schnellstens angepackt werden!"

Matthias Kock, Hamburger Staatsrat für Stadtentwicklung und Wohnen, zeigte am Beispiel der Hansestadt auf, wie die Praxis aussehen könnte: „Planungsbeschleunigung und Baukostensenkung zählen zu den wichtigen Zielen des Hamburger Senats, um bezahlbaren Wohnraum zu ermöglichen. Dazu dienen unter anderem unsere innovativen Ansätze wie Typengenehmigungen und Hamburgs bundesweit beachteten Pilotprojekte zum Acht-Euro-Wohnungsbau. Wir setzen uns außerdem dafür ein, dass Planrecht schneller als bislang geschaffen werden kann. Das wollen wir durch effizientere Verfahren erreichen. Zentrale Verfahrensschritte, wie die Beteiligung von Bürgerinnen und Bürger sowie von Verbänden oder die planerische Abwägung, bleiben unangetastet." *(hen/schi)*

Baulandpolitik: „Wir brauchen mutige und schnelle Entscheidungen“

München – „Das Gute ist, dass er stattgefunden hat“, so das Wohngipfel-Fazit von Kai Wegner, baupolitischer Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, in einer Diskussionsrunde mit Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) bei der Expo Real am 8. Oktober 2018. Beim bezahlbaren Wohnungsbau sei es „fünf nach 12“, deshalb müsse es „lieber heute als morgen“ an die schnelle Umsetzung der geplanten Maßnahmen gehen.

Den drängenden Zeitfaktor beim Wohnungsbau griff GdW-Geschäftsführer Dr. **Christian Lieberknecht** gleich mit seiner Eingangsfrage an den baupolitischen Sprecher der Unionsfraktion, **Kai Wegner** auf: Müsse man denn tatsächlich das Ergebnispapier der Expertenkommission Baulandmobilisierung im nächsten Jahr abwarten und damit weitere Zeit verstreichen lassen? Könne man stattdessen nicht bereits im Dezember dieses Jahres den notwendigen Gesetzgebungsprozess anstoßen? In der Politik müsse viel geredet und teilweise langwierig abgestimmt werden, das habe ihn seine Erfahrung im Bundestag im Vergleich zu seiner früheren Tätigkeit in einem Unternehmen gelehrt, antwortete Wegner. Dennoch sei diese Form der Demokratie die einzig richtige. Ein Problem beim Thema Bauland: die noch mangelnde Einigkeit zwischen Bund, Ländern und Kommunen. Gerade bei den Kommunen fehle hier häufig noch der Wille für Baulandausweisung, so Lieberknecht. Das habe auch Hessens Ministerpräsident Volker Bouffier beim Wohngipfel hervorgehoben. „Die Politik hat die Bedeutung des Themas bezahlbares Wohnen verkannt“, so die generelle Bemerkung Wegners. Und: „16 Landesbauordnungen in Deutschland sind 15 zuviel“. Wir brauchen mutige und schnelle Entscheidungen.“ Es müssten neue Stadtteile auch in den Außenbereichen der Städte entstehen. Grundsätzlich müsse die Politik aber aufhören, den Menschen „Sand in die Augen zu streuen“. Eingriffe wie die Mietpreisbremse würden das Grundproblem am Ende nicht lösen, denn fest stehe: „Die Marktkräfte gelten“, so Wegner. Moderator **Jürgen Michael Schick**, Präsident des Immobilienverbandes IVD, merkte an, dass es schwieriger werde, sich angesichts „Sozialpopulisten“ und deren „Sozialisierungskategorien“ in der Öffentlichkeit Gehör zu verschaffen. Am Ende werde man das Problem des Mangels an bezahlbarem Wohnraum nur in Partnerschaft beseitigen können, schlussfolgerte Kai Wegner. *(schi)*

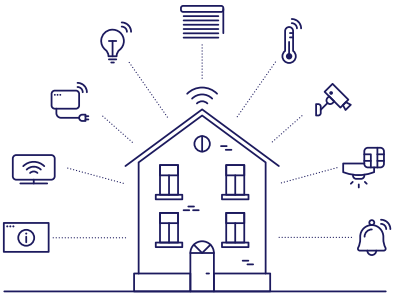
Foto: Büro Roman Lorenz

Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, mit dem baupolitischen Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Kai Wegner (v. l.)

Digitalisierung stellt Wohnungswirtschaft vor neue Herausforderungen.

Smart Metering, Smart Home, digitale Wohnungsübergaben. Die deutsche Wohnungswirtschaft hat die Herausforderungen für die Zukunft des Wohnens fest im Blick: Die Fragen nach dem Wohnen im Alter, dem Nutzen vernetzter Anwendungen und der Veränderung der Lebenswelt der Mieter erfordern eine leistungsfähige Breitbanderschließung der Gebäude.

Jean-Pascal Roux, Chief Sales Officer Housing Industry der Tele Columbus AG, dem Unternehmen hinter der Marke PŸUR, setzt genau auf diese Trends auf: „Wir entwickeln Antworten, die unsere Partner der Wohnungswirtschaft auf ihrem Weg in die Digitalisierung weiterbringen.“ Anreiz für Investitionen sind für die Wohnunswirtschaft Effizienzgewinne in Arbeitsabläufen, die Steigerung der Mieterzufriedenheit und des Wohnwerts bei der Einführung digitaler Anwendungen, selbst in Umsetzungsszenarien ohne Umlagefähigkeit auf die Mieten. „An uns als Versorgungsdienstleister wird neben den naheliegenden Anforderungen nach hohen Internetbandbreiten und fairer Preisgestaltung der Wunsch herangetragen, die Kommunikation mit den Mietern und die Vernetzung der Bestände technisch zu unterstützen. Hier schaffen wir maßgeschneiderte Angebote mit Smart Infoscreen, dem Quartiers-WLAN oder mit dem Data-Access-Telemetrieprodukt und mit Sicherheitslösungen“, erklärt Jean-Pascal Roux.
„Im Bereich Smart Home werden wir uns auf die spezifischen Anforderungen von Wohnungsunternehmen konzentrieren. Und natürlich muss es gelingen, Produkte zu entwickeln, deren Einsatz sich für die Wohnungsunternehmen auch wirtschaftlich rechnet.“



PŸUR

Tele Columbus AG · Vertrieb Wohnungswirtschaft · Kaiserin-Augusta-Allee 108 · 10553 Berlin · vertriebssupport@pyur.com

Finanzierung in der Immobilienwirtschaft: Keine Gefahr zu erkennen

München – Die Immobilienwirtschaft ist als kapitalintensive Branche auf stabile finanzpolitische Rahmenbedingungen angewiesen. In der Vergangenheit war es aber insbesondere dieser Bereich, der verstärkt von Regulierung betroffen war. Wie geht es angesichts der wohl ansteigenden Zinsen weiter? Worauf muss sich die Branche einstellen? Am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) bei der Expo Real in München diskutierten Experten am Messe-Dienstag über „Finanzierungstrends" und richteten ihren Blick auf die aktuellen Kreditbeziehungen.

Burkhard Dallosch, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Finanzierung, wies darauf hin, dass die Stabilität der gewerblichen Immobilienfinanzierung nicht in Gefahr sei: „Eine kreditgetriebene Immobilienblase ist ebenso wenig zu erkennen wie eine exorbitant steigende Kreditvergabe. Wir beobachten, dass der Mix an Objektarten vielschichtiger wird und auch die Bedeutung von Nischensegmenten zunimmt. Insgesamt braucht Deutschland mehr Bauprojekte – sowohl im Wohn- als auch im Gewerbeimmobilienbereich. Mit klaren Finanzierungsmechanismen und stabilen Zinsentwicklungen kann dies auch besser gelingen. Aufgrund der zusätzlichen regulatorischen Anforderungen im Rahmen von Basel III/CRD IV sollten die Zusatzkosten so klein wie möglich gehalten werden. Die Immobilienwirtschaft ist auf ein langfristig stabiles Finanzierungsumfeld angewiesen, um Investitionen planbar zu gestalten."

Foto: Büro Roman Lorenz

Karsten Vaelske (Dr. Klein), Frank M. Mühlbauer (DZ HYP AG), Ingeborg Esser (GdW), Burkhard Dallosch (Deka), Thomas Jebsen (DKB) und Moderator Gero Gosslar (ZIA) (v. l.)

Auch **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, betonte die grundsätzlich stabilen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. „Das derzeitige positive makroökonomische Umfeld in Deutschland sowie die weiterhin expansive monetäre Geldpolitik der EZB führen dazu, dass die Finanzierungsbedingungen für die Wohnungswirtschaft sehr attraktiv sind. Und auch die neuen regulatorischen Rahmenbedingungen durch Basel IV werden aus Sicht der Wohnungswirtschaft zukünftig zu keinen Verschlechterungen bei der Risikoeinschätzung führen. Dies ist für die Branche ein wichtiger interessenpolitischer Erfolg, da die Banken auch zukünftig der wichtigste Partner für langfristige Finanzierungen von Wohnungsbauinvestitionen sein werden. Probleme könnten sich aber für unbesicherte Unternehmensfinanzierungen durch die Auswirkungen der geplanten Verschärfungen der Mietpreisbremse auf die Unternehmenswerte ergeben."

Angesprochen auf aktuelle Trends sah **Frank M. Mühlbauer**, Vorstandsvorsitzender der DZ HYP AG, keine großen Neuigkeiten. „Für die Immobilienfinanzierung des Jahres 2019 sehe ich keine überraschend neuen Trends auf uns zukommen. Die Nachfrage wird bei gleichbleibenden Rahmenbedingungen stabil hoch bleiben, nicht nur in den Ballungszentren. Marktregulatorische Themen wie etwa die jüngst neu diskutierte Mietpreisbremse haben natürlich Implikationen auf den Wohnungsmarkt. Aber ob und wieweit weitere kumulative Effekte eintreten werden, das hängt von vielen verschiedenen Faktoren ab. Auch in Zukunft wird es für uns von entscheidender Bedeutung sein, sehr differenziert auf die unterschiedlichen Marktgegebenheiten einzugehen. Insgesamt werden wir auch unter unserer neuen Flagge DZ HYP für hohe Kontinuität in der Finanzierung von Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen stehen."

Karsten Vaelske, Mitglied des Vorstands der DR. KLEIN Firmenkunden AG, kommentierte den Plan der EZB, dass Anleihenankaufsprogramm schrittweise bis zum Jahresende 2018 zu beenden: „Dieser Ausstieg zeigt bereits seine Wirkung - die langfristigen Zinsen ziehen behutsam nach oben. Für die eher in langfristige Finanzierungen orientierte Immobilienwirtschaft bedeutet das: Kurzfristige Finanzierungen, auch Zwischenfinanzierungen, bleiben weiter sehr günstig. Da weiterhin Anlagedruck bei den Banken besteht, ist der Preiswettbewerb der Kreditanbieter intakt. Langfristige Darlehen mit Zinsbindung von 10 bis zu 30 Jahren werden sich sukzessive weiter verteuern. Ein Blick auf die anstehenden Investitionen in Neubau und Modernisierung neben einem Blick in die Bücher, welche Darlehen in den kommenden Jahren aus der Sollzinsbindung laufen, sind daher wichtig. Besonders bei bestandshaltenden Immobilienunternehmen ist eine langfristige Refinanzierung von Neubaufinanzierungen lohnend, da Wertschwankungen in der Immobilie oder zwischenzeitliche Zinshochs auf der Fremdkapitalseite eliminiert werden können. Anbieter aus der Versicherungswirtschaft bieten Darlehen mit langen Sollzinsbindungen von 20 Jahren und mehr an, um einen etwas höheren Anlagezins für die Versicherungsgelder zu erwirtschaften. Auch einige Banken haben sich auf langfristige Angebote spezialisiert. Vergleichen lohnt."

Angesichts des aktuell noch niedrigen Zinsniveaus riet **Thomas Jebsen**, Mitglied des Vorstandes der DKB, dazu, nicht allzu lange mit Investitionen zu warten. „Mit 20 Milliarden Euro Kreditvolumen in der kommunalen und privaten Wohnungswirtschaft und mehr als 170 Spezialisten im gesamten Bundesgebiet ist die Deutsche Kreditbank einer der führenden Finanzierer der Branche in Deutschland. Wir beobachten weiterhin hohe Aktivität bei den klassischen Neubau-, Sanierungs- und Bestandsfinanzierungen. Immer mehr Marktteilnehmer fokussieren auf Projekte im Bereich Mikrowohnen. Aktuell raten wir unseren Kunden, Investitionen zeitnah anzugehen, denn noch ist das Zinsniveau niedrig und die Kreditparameter sind günstig." *(hen/schi)*

Vonovia stiftet Professur „Quartiersentwicklung“ an der EBZ Business School

München – Das Quartier ist seit jeher im Fokus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Auf der Expo Real beleuchtete eine Expertenrunde am 9. Oktober 2018 die zahlreichen Facetten dieses Themas. Es fehlen an vielen Stellen noch fundierte Forschungserkenntnisse, so ein Ergebnis des Dialogs. Um dies zu ändern, stiftet die Vonovia SE der EBZ Business School – University of Applied Sciences die Professur „Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier“.

Foto: EBZ Business School

Klaus Leuchtmann (EBZ) und Rolf Buch (Vonovia) (v. l.)

„Mit der Stiftungsprofessur soll erforscht werden, welche Parameter zu einer erfolgreichen und zukunftsorientierten Quartiersentwicklung beitragen und welche Rolle Wohnungsunternehmen dabei spielen“, sagte **Rolf Buch**, Vorstandsvorsitzender von Vonovia zu Beginn der Veranstaltung. „In unseren Lehrplänen ist das Thema Quartier verankert. Aber wir müssen feststellen, dass die Orientierung an und der Rückgriff auf Best-Practice-Beispiele hier nicht ausreichen. ‚Lebenswerte Nachbarschaften‘ ist nun einmal kein wissenschaftlich fundierter Forschungsgegenstand. Je mehr wir darüber wissen, desto effektiver können wir bei den angehenden Fach- und Führungskräften die Kompetenzen ausbilden, die notwendig sind, um lebendige Nachbarschaften zu schaffen“, so **Klaus Leuchtmann**, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Erfolgsfaktoren von Quartiersentwicklung

„Quartiersentwicklung gelingt, wenn zahlreiche Akteure in die Entwicklungsprozesse eingebunden werden“, sagte Dr. **Torsten Bölting**, Geschäftsführer der InWIS Forschung & Beratung, Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, der Einblicke in den Stand der Forschung gab. Auch deshalb war es Vonovia und der EBZ Business School wichtig, zahlreiche Gesprächspartner mit unterschiedlichen Sichtweisen auf das Thema bei der Diskussionsrunde zusammenzubringen. Unter Moderation von Wirtschaftsjournalist **Werner Rohmert** gaben Dr. **Franz-Georg Rips**, Präsident des Deutschen Mieterbundes, **Christian Huttenloher**, Generalsekretär und Vorstandsmitglied des Deutschen Verbands für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, sowie **Ulrike Straßmann**, Business Development Consultant des sozialen Netzwerks nebenan.de, wertvolle Impulse für die Forschungsgegenstände der Stiftungsprofessur. So sollen auch sozial- und wirtschaftsgeografische Themen, bevölkerungsgeografische Aspekte sowie akteursbezogene und planungspolitische Konstellationen und Prozesse untersucht werden.

Die Diskutanten vertraten die Meinung, dass die Wohnungswirtschaft ein entscheidender stadtentwicklungspolitischer Akteur in der Quartiersentwicklung sei und dabei in vielfältige lokale und gesamtstädtische Kooperationen eingebunden ist. Von Seiten der Mieter werden zunehmend auch Dienstleistungen erwartet, die über die wohnungswirtschaftlichen Kernleistungen hinausgehen. In diesem Zusammenhang stellt sich auch die Frage nach einer Erweiterung der Wertschöpfungskette der Wohnungsunternehmen. Zusätzliche Dienstleistungen bis hin zur Nachversorgung können Quartiere attraktiver gestalten. „Die Stiftungsprofessur wird auch Möglichkeiten der Zusammenarbeit, den Einsatz digitaler Medien sowie ökonomische und soziale Aspekte beleuchten. Unser Ziel ist es, die Zufriedenheit der Kunden weiter zu erhöhen und die nachhaltige Entwicklung ganzer Stadtteile aktiv zu gestalten. Dafür benötigen wir aber noch mehr Wissen“, sagte Rolf Buch abschließend.

Die Stiftungsprofessur soll den Denominationsbereich „Quartiersentwicklung, insbesondere Wohnen im Quartier“ in Lehre und Forschung vertreten. Von der zukünftigen Stelleninhaberin/dem zukünftigen Stelleninhaber werden nachgewiesene Lehr- und Forschungserfahrung in der Quartiersentwicklung und -planung unter besonderer Berücksichtigung wohnungswirtschaftlicher und wohnungspolitischer Aspekte erwartet. Die Förderdauer für eine Stiftungsprofessur beträgt mindestens fünf Jahre und wird mit einer Summe von 500.000 Euro finanziert. Die Bewerbungsphase für den Lehrstuhl beginnt Anfang 2019. *(dan/schi)*

IMPRESSUM

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

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

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

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

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.
www.mediacenter.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
124,35 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnementskündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

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

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

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

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat

EU-Kommissar Günther Oettinger

Mietenpolitik im Fokus: Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW (rechts), mit Dr. Franz-Georg Rips, Präsident des Deutschen Mieterbundes

„Das Wachstum muss besser verteilt werden, um Druck von den Metropolen zu nehmen und die Perspektiven der ländlichen Regionen zu stärken. Dazu brauchen wir vor allem Investitionen in Infrastruktur, weil mit dem Zug der Zuzug kommt", sagte Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen.

Wie schaffen wir gleichwertige Lebensverhältnisse in Stand und Land? Experten diskutierten am BID-Stand.

Live-Berichterstattung vom BID-Stand - das wi-Redaktionsteam Katharina Burkardt und Andreas Schichel

Franz-Bernd Große-Wilde, Verbandsratsvorsitzender des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW

Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (am Mikro)

Gute Stimmung: Dr. Jan-Marco Luczak, Mietrechtsexperte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, Dr. Dorothee Stapelfeldt, Hamburger Bausenatorin, und Mieterbund-Präsident Dr. Franz-Georg Rips (v. l.)

Fotos: Büro Roman Lorenz

Mat-Nr. 06505-5549