WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

Sonderausgabe zur Expo Real 2019, erhältlich am Stand der BID Halle B2, Stand 220

BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

Ausgabe 7. Oktober 2019

Inhalt

3 Mietendebatte: Der Vermieter als Prügelknabe – zu diesem Thema diskutieren am Expo-Montag Vermieter- und Mietervertreter am Stand der BID.

4 Pflege im Quartier: Lange Zeit vernachlässigt, rückt das Thema Pflegeimmobilien immer stärker in den Fokus – am BID-Stand diskutieren Experten am Expo-Dienstag.

8 Buntes Programm: EU-Kommissar Günther Oettinger, Bau-Staatssekretärin Anne Katrin Bohle und viele Experten aus Wirtschaft und Politik kommen zum Expo-Stand der BID.

Halbzeit: Zwei Jahre GroKo – Wohnungspolitik im Fakten-Check

Berlin/München – 45 Minuten bis zur Halbzeit vergehen schnell im Fußball. Ähnlich sieht es mit den zwei Jahren GroKo aus, die jetzt hinter uns liegen. Eine Halbzeitkritik steht an und es stellt sich die Frage: Wie sieht es aus mit der Torbilanz der GroKo bei der Wohnungspolitik? Stehen die Zeichen auf Heimsieg, unentschieden oder Niederlage? Hat sich die Regierung Eigentore geleistet? Die Stimmung rund um das bezahlbare Wohnen in Deutschland heizt sich jedenfalls immer weiter auf. Grund genug für die Präsidenten der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland, die Wohnungspolitik der GroKo gemeinsam mit dem Parlamentarischen Staatssekretär im Bundesbauministerium zum Start der Expo Real einem Fakten-Check zu unterziehen.

Foto: Büro Roman Lorenz

Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, zieht mit den Präsidenten der BID-Verbände eine GroKo-Halbzeitbilanz.

Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, wertet die erste GroKo-Halbzeit als vollen Erfolg: „Bei der Umsetzung der Wohnraumoffensive können wir eine außergewöhnlich erfolgreiche Zwischenbilanz ziehen. Die Bundesregierung stellt in dieser Legislaturperiode allein für das Baukindergeld, den sozialen Wohnungsbau, die Sonder-AfA, das Wohngeld und die Städtebauförderung mehr als 13 Milliarden Euro zur Verfügung. Wir haben das Mietrecht verbessert, geben wichtige Impulse bei Baukostensenkung und Fachkräftesicherung und haben nicht zuletzt überzeugende Empfehlungen zur Baulandmobilisierung vorgelegt. Wichtig ist, dass Länder und Kommunen in ihrem Zuständigkeitsbereich die Umsetzung der Wohn-

Weiter auf Seite 2

Aktuelle Meldungen

Mietendeckel sind der falsche Weg zur Entlastung von Mietern

Die Überregulierung der Wohnungsmärkte in wachsenden Großstädten weltweit sei einer der größten wirtschaftspolitischen Fehler in jüngerer Zeit, schreibt das internationale Wochenmagazin *The Economist* in seiner Ausgabe vom 21. September 2019. Mietendeckel in Städten wie London und San Francisco hätten in den vergangenen Jahren gezeigt, dass sich die Situation für Mieter dadurch noch verschlechtert hat. *(wi)*

Immobilienpreise gestiegen

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland lagen im zweiten Quartal 2019 durchschnittlich um 5,2 Prozent höher als im zweiten Quartal 2018. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahresquartal sowohl in den Großstädten und städtischen Kreisen als auch in ländlichen Regionen. Besonders stark verteuerten sich Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in den sieben größten Metropolen. *(wi)*

Öffentliches Finanzvermögen 2018 gestiegen

Der Öffentliche Gesamthaushalt wies gegenüber dem nicht-öffentlichen Bereich zum Jahresende 2018 ein Finanzvermögen von 963,8 Milliarden Euro auf. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hat sich damit das Finanzvermögen gegenüber den revidierten Ergebnissen zum Jahresende 2017 um 3,1 Prozent beziehungsweise 28,6 Milliarden Euro erhöht. *(wi)*

Foto: Tobias Ruecker

Der Vorsitzende der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko (2. v. r.), mit den Präsidenten der Verbände in der BID und EU-Kommissar Günther Oettinger – der den BID-Stand am ersten Expo-Tag um 12:30 Uhr besuchen wird.

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

gipfelvereinbarungen genauso konsequent vorantreiben. Erfolgreiche Wohnungspolitik kann nur als Gemeinschaftsprojekt von Bund, Ländern und Gemeinden gelingen."

Eine sehr gemischte Bilanz mit deutlicher Halbzeitkritik zieht **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID): „Einige Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau sind auf dem Weg, in anderen Punkten knirscht es gewaltig", so Gedaschko. Zu begrüßen seien beispielsweise die beschlossenen Verbesserungen bei der Mobilisierung von Bauland, dem sozialen Wohnungsbau und dem Wohngeld. Aber: „Diese positiven Punkte können über eines nicht hinwegtäuschen: Mit weiteren deutlichen Verschärfungen im Mietrecht schießt die GroKo massiv über das Ziel hinaus. Ständige Diskussionen über Mietendeckel und Enteignung setzen nicht nur das bezahlbare Wohnen, sondern den kompletten Investitionsstandort Deutschland aufs Spiel. Rufe nach starken Mietbegrenzungen klingen vielleicht in einigen Ohren auf Anhieb gut, aber solche einfachen Lösungen haben am Ende auch eine einfache Folge: keine Investitionen mehr in den Klimaschutz und den altersgerechten Umbau, weil die nachhaltig wirtschaftenden Wohnungsunternehmen sich das schlicht nicht mehr leisten können. So bleibt die Zukunft Deutschlands auf der Strecke."

„Wenn die Kommunen nicht mehr Bauland zu bezahlbaren Preisen ausweisen, werden wir den Wohnraummangel nicht lösen können. Die zurückgehenden Baugenehmigungszahlen zeigen: Eine Trendwende ist dringend nötig", erklärte **Andreas Ibel**, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). „Wer bezahlbaren Wohnraum will, muss mehr Neubau ermöglichen! Akuter Wohnraummangel muss daher zu einer Planungspflicht der Kommunen führen. Zudem muss die Vorschriftenflut verringert werden. Die Baukostensenkungskommission hat hierzu zahlreiche Maßnahmen empfohlen, die noch immer auf ihre Umsetzung warten. Kompetenz zeigt sich in Einfachheit – nicht in immer komplizierteren Vorgaben!"

Auch Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), sieht deutliche Kritikpunkte: „Das letzte Jahr seit dem Wohngipfel war für die Immobilienwirtschaft kein einfaches Jahr. Die Branche sieht sich größtenteils mit überregulierenden Maßnahmen konfrontiert, die dem bezahlbaren Bauen und Wohnen in Deutschland nicht zuträglich sind. Mietrechtsanpassungsgesetz, Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete, grunderwerbsteuerliche Anpassung bei Share Deals, eine Grundsteuerreform, deren Berechnungsmethoden auf Werten basiert – zumindest für Wirtschaftsimmobilien konnten wir hier in zahlreichen Gesprächen mit der Politik eine neutrale Behandlung herausholen. Auch wenn es positive Entwicklungen gab – etwa die Anhebung des Wohngelds und die Aufnahme der Typengenehmigung in die Musterbauordnung – so stellt man am Ende doch ernüchternd fest: Es fehlen entscheidende Dinge, die eine wirkliche Bauoffensive auszeichnen. Vor allem ein Planungs- und Beschleunigungsgesetz für den Baubereich und eine intelligente Baulandpolitik. Die Vorschläge liegen auf dem Tisch, die Politik muss sie nur anpacken."

„Die Hälfte der Legislaturperiode ist schon wieder vorüber und die groß angekündigte Wohnraumoffensive ist ausgeblieben. Stattdessen werden privaten Investoren immer mehr Steine in den Weg gelegt. Dabei ist klar, dass Wohnen und Bauen Geld kosten und es ohne privates Kapital nicht geht", sagte Jürgen **Michael Schick**, Präsident des Immobilienverbandes IVD. „Das bisschen Vertrauen, das durch die jüngsten Beschlüsse etwa im Hinblick auf die steuerliche Förderung des Mietwohnungsneubaus aufgebaut wurde, wird mit immer neuen Regulierungsvorhaben wieder verspielt. Die verbleibende Zeit bis zur nächsten Bundestagswahl sollte also intelligent genutzt werden. Die angespannten Mietmärkte in den Metropolen brauchen eine massive Ausweitung des Wohnungsbaus. Das geht nur zusammen mit der privaten Wohnungswirtschaft. Deshalb brauchen wir ein Miteinander statt Gegeneinander."

„Für eine tatsächliche und nachhaltige Entlastung der Mietwohnungsmärkte muss der Gesetzgeber seine Marschrichtung ändern", sagte **Martin Kaßler**, Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV). „Immer neue Regulierungen führen nicht zum Ziel. Stattdessen muss er die Attraktivität von Wohneigentum spürbar steigern. Die Vergabe von Erbbaurechten mit langen Laufzeiten für Selbstnutzer sind eine sinnvolle Option, ebenso wie zinsgünstige Kredite für den Aufbau von Wohneigentum an Familien. So kann die eigene Immobilie für deutlich mehr Bürger finanzierbar werden – und die Nachfrage nach Mietwohnungen senken."

(schi)

LIVE-INFOS VOM BID-STAND

Die wi-Redaktion berichtet bei der Expo Real 2019 live vom Stand 220 in Halle B2. In zwei wi-Sonderausgaben erfahren Sie an den Messetagen vom 7. bis 9. Oktober 2019 alles Aktuelle vom Standgeschehen und aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Quelle: Messe München GmbH

➥ Nachrichten in Echtzeit vom Expo-Stand bekommen Sie über Twitter. Noch kein Follower? Dann wird es Zeit!

Die wi-Redaktion twittert auf www.twitter.com/gdwwohnen

Der Vermieter als Prügelknabe

München/Berlin – Die öffentliche und politische Debatte rund um den Wohnraummangel spitzt sich immer weiter zu – und das nicht nur in den sieben A-Städten. „Der Vermieter als Prügelknabe" lautet vor diesem Hintergrund der Titel einer Diskussionsrunde am ersten Tag der Expo Real, 7. Oktober 2019 um 16 Uhr am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Ein Schwerpunkt der Diskussion unter der Moderation von Dirk Labusch, Chefredakteur der Zeitschrift „Immobilienwirtschaft": Das „Gesetz zur Mietenbegrenzung im Wohnungswesen in Berlin" („BerlinerMietenWoG"). Der wi haben die Diskussionsteilnehmer vorab ihre Positionen dargelegt.

„Bei dem Gesetz gibt es im Großen und Ganzen nur Verlierer: Eigentümer, Handwerker, Menschen, die eine Wohnung suchen und Mieter, die umziehen müssen", sagte **Ivonne Kutzner**, Geschäftsführerin der Ivonne Kutzner Immobilien Consulting und Vorstand des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) sowie des BFW-Landesverbandes Berlin/Brandenburg. Für sie ist klar: „Den Umfang der Misere hat in weiten Teilen der Berliner Senat zu vertreten. Die landeseigenen Immobilienbestände wurden in großen Paketen veräußert, der soziale Wohnungsbau kam zum Erliegen, und ein Gesetz, das Investoren den Erwerb von Immobilien in Berlin untersagt, gibt es nicht." Kutzner betonte, dass sich die dramatische Entwicklung auf dem Wohnungsmarkt seit geraumer Zeit abzeichnet: „Die städtischen Wohnungsbaugesellschaften zu verpflichten, ausreichend neuen Wohnraum zu schaffen, kommt dem Berliner Senat aber nicht in den Sinn. Es erscheint ja auch viel einfacher, aus Steuereinnahmen vormals veräußerte Immobilien zurück zu kaufen!"

Weniger Polarisierung, mehr Lösungsorientierung notwendig

Bei dem Thema stehen die privaten und die kommunalen Immobilienunternehmen Seite an Seite. „Enteignung, Mietendeckel, Diskussion um die Umlagefähigkeit der Grundsteuer: Gegen die Wohnungswirtschaft wird derzeit Breitseite auf Breitseite abgegeben", so **Maren Kern**, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „Das Image macht sich mittlerweile vielfach nachteilig bemerkbar. Aktivisten und Teile der Politik haben das systematisch unterstützt – befeuert werden die Diskussionen aber auch durch das oft wenig gemeinwohlorientierte Verhalten der „schwarzen Schafe" in unserer Branche." Laut Kern sind zwei Dinge beson-

Weiter auf Seite 4 ➦

Fortsetzung von Seite 3

ders wichtig, um einer weiteren Polarisierung entgegenzuwirken und zu einer lösungsorientierten Zusammenarbeit zurückzufinden. „Erstens: Allen Vermietern muss bewusst werden, dass Wohnen Teil der Daseinsvorsorge und kein Spekulationsobjekt ist. Aber auch zweitens: Politik und Öffentlichkeit müssen erkennen, dass die wohnungspolitischen Probleme nur mit und nicht gegen die Wohnungswirtschaft bewältigt werden können."

Martin Kaßler, Geschäftsführer des Verbandes der Immobilienverwalter Deutschland (VDIV), warnte vor den Auswirkungen einer zunehmend regulatorischen Wohnungspolitik: „Einen Großteil der Mietwohnungen stellen hierzulande private Vermieter zur Verfügung – noch. Wenn aber die Politik zunehmend das Vertrauen dieser Investoren untergräbt, stellt sich für sie die Frage, ob es sich überhaupt noch lohnt, in Wohneigentum zu investieren." Schließlich brauchen Vermieter Verlässlichkeit von Seiten der Politik statt ständig neuer Beschränkungen, so Kaßler. „Der zunehmende Regulierungseifer erschwert zudem vernünftige (energetische) Modernisierungen und das Erreichen eines klimaneutralen Gebäudebestands. Denn so vernichtet der Gesetzgeber die Förderanreize, die hierfür ausgereicht werden."

Neben dem Berliner Mietendeckel wurde auch das geplante Volksbegehren des Münchener Mietervereins, das am 10. Oktober 2019 mit der Unterschriftensammlung startet, kontrovers diskutiert. **Monika Schmid-Balzert**, Geschäftsführerin des Landesverbandes Bayern des Deutschen Mieterbundes (DMB), ist Teilträgerin des Vorhabens: „Bezahlbarer Wohnraum ist in bestimmten Regionen Mangelware. Die Mietpreise werden bei Mieterhöhungen, Modernisierungen oder Umzug zur Existenzfrage, die in der Mitte der Gesellschaft angekommen ist." Den Mietern fehle die Luft zum Atmen, betonte Schmid-Balzert – deshalb bräuchten sie eine Verschnaufpause durch einen Mietenstopp oder Mietendeckel. „Dieser schadet dem Neubau nicht, da er aus den Regelungen ausgenommen ist", ist Schmid-Balzert überzeugt: „Auch die ortsübliche Vergleichsmiete gewährt dem Vermieter Rendite – wenn auch unter vier Prozent. Dies ist aber immer noch besser als auf dem Kapitalmarkt. Die Wohnung ist kein beliebiges Gut wie eine Jeans oder ein Auto. Es gibt ein Grundrecht auf Wohnen, nicht aber auf Rendite!"

„Die Probleme auf dem deutschen Wohnungsmarkt werden derzeit auf dem Rücken der Eigentümer und Vermieter ausgetragen. Mit immer neuen Regulierungen wie einer Verschärfung der Mietpreisbremse, Einführungen von Mietendeckeln oder gar Enteignungs-Plänen werden private Investoren, Eigentümer und Vermieter abgestraft", entgegnete **Markus Jugan**, Vizepräsident des Immobilienverbandes IVD. „Teile der Politik spielen Vermieter und Mieter gegeneinander aus und spalten damit bewusst die Gesellschaft. Die angespannten Lagen auf dem Wohnungsmarkt sind aber nur zu lösen, wenn es ein Miteinander und kein Gegeneinander aller Beteiligten gibt, was im Übrigen auch bei dem großen Thema Klimaschutz zutrifft. Die Kosten der Energiewende können nicht alleine durch Vermieter und Eigentümer getragen werden. Dieses Bewusstsein für die Verantwortung eines jeden Einzelnen fehlt mir in der jetzigen politischen Diskussion." *(hop/schi)*

Pflege im Quartier – Zwischen Notwendigkeit und Zukunftsvisionen

Berlin/München – Mit den Pflegeimmobilien ist in den vergangenen Jahren eine Assetklasse in den Fokus gerutscht, die lange Zeit zu wenig berücksichtigt wurde – verwunderlich angesichts der aktuellen demografischen Entwicklung. Im Panel „Pflege im Quartier – zwischen Notwendigkeit und Zukunftsvisionen" am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) geht es am Expo-Dienstag, 8. Oktober um 12.00 Uhr um die hiermit verbundenen Herausforderungen.

„Die Zukunft des Pflegemarkts Deutschland hängt insbesondere von der Bereitschaft der Politik ab, die notwendigen Investitionen zuzulassen und die hierfür passenden Rahmenbedingungen zu schaffen", sagt **Jan-Hendrik Jessen**, Vorsitzender ZIA-Ausschuss Gesundheitsimmobilien. „Denn nach dem personellen Pflegenotstand begeben wir uns in die Gefahr eines baulichen Pflegenotstands. Ein Mangel an Pflegeplätzen besteht bereits und die Generation der Babyboomer geht erst noch in Rente. Wir fordern etwa die Einführung einer bundesweit gültigen Musterbauordnung für Pflegeheime, gegebenenfalls im ersten Schritt über Länderallianzen. Gleichzeitig aber müssen wir auch ‚Älter werden im Quartier' forcieren. Ältere Menschen benötigen andere Wohnungen und ein angepasstes Wohnumfeld. Sie benötigen Wohnraum plus, der an ihre jeweiligen Bedürfnisse angepasst ist. Dazu sind technische Veränderungen in den Wohnungen, aber insbesondere auch soziale Dienste nötig, die ein weitgehend selbstbestimmtes Leben in der eigenen Wohnung überhaupt erst ermöglichen."

Für **Rolf Schettler**, Geschäftsführer der Schettler Verwaltung GmbH & Co. KG, spielt auch die Digitalisierung in diesem Bereich eine bedeutende Rolle. „Die Antwort der Wohnungswirtschaft auf den demografischen Wandel besteht längst nicht mehr aus Beiträgen zu Barrierefreiheit von Gebäuden. Vielmehr geht es um die Anbindung und Vernetzung der Gebäude an die umliegende Infrastruktur ohne horizontale, vertikale, ergonomische und sensorische Barrieren, dafür mit hoher Wege- und Aufenthaltsqualität und mit intelligenten Schnittstellen für externe Dienstleistungspartner. Das ermöglicht optimale Pflege und Betreuung im Quartier."

Konkrete Vorschläge, wie die Vernetzung funktionieren kann, liefert **Karsten Nölling**, Vorsitzender der Geschäftsführung der KIWI.KI GmbH: „Wohnungsunternehmen wollen ihren Bewohnern die Voraussetzungen schaffen, möglichst lange in den eigenen vier Wänden leben zu können. Viele Vermieter setzen für Barrierefreiheit auf digitale Lösungen. Ein digitaler Schlüssel ist zum Beispiel nicht nur in der Handhabung für den Bewohner leichter. Im Notfall ist das Einsatzteam schneller und ohne Umwege vor Ort."

Auch **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, betont die hohe Bedeutung von Smart Living in diesem Bereich und fordert gesetzliche Anpassungen: „Die Wohnung muss angesichts des demografischen Wandels noch stärker zu einem Standort für Gesundheit und Pflege werden. Altersgerechte Wohnungsanpassungen und technische Assistenzsysteme sind der Schlüssel dafür, dass zum Beispiel eingeschränkt mobile Personen in ihren Wohnungen besser betreut werden und selbständig leben können. Viele Smart Living-Anwendungen gehören dabei schon zur Ausstattung moderner Gebäude dazu.

Weiter auf Seite 7

Anlagenanalyse und Anlagenüberwachung helfen Energie zu sparen und Kosten zu mindern

München/Hannover – Viele Heizungsanlagen arbeiten unwirtschaftlich. Auch Neuanlagen haben Optimierungspotenziale, welche durch bedarfsgerechte Einstellung und auch Anlagenüberwachung erzielt werden können. Wie bei regelmäßigen Kontrollen festgestellt wurde, ist dies auch in den Beständen von Wohnungsunternehmen der Fall. Bei den anstehenden Heizungsmodernisierungen und grundsätzlich im Neubau wird der Fokus verstärkt auf optimierter Anlageneinstellung und Anlagenanalyse sowie Anlagenüberwachung liegen.

PRODUKTINFO

Foto: Buderus

Detlef Meine
Bosch Thermotechnik GmbH, Buderus
Key Account Wohnungswirtschaft Region Hannover

Zu erkennen, ob eine Heizungsanlage effizient arbeitet und wo es Einsparmöglichkeiten gibt, wird eine bundesweite Herausforderung für die kommenden Jahre und auch ein wichtiger Schritt sein, die klimapolitischen Vorgaben zu erreichen. Hierzu gehört auch, dass Heizungsanlagen regelmäßig gewartet werden sollten. Der Merksatz „nur wer genau weiß, wohin Energie fließt, kann seine Verbräuche senken" klingt banal, verdeutlich jedoch die komplizierten Zusammenhänge: Da die Systeme immer komplexer werden, ist es sonst kaum mehr möglich, die Anlagen zu verstehen und auszuwerten. Konnektivität unterstützt darüber hinaus Heizungsfachfirmen im Arbeitsalltag, da die „internetfähige Heizungsanlage" mit dem PC oder dem Smartphone des Installateurs vernetzt werden kann. Mitunter fällt selbst bei der Kontrolle von Heizungs-Neuanlagen auf, dass ihre Einstellungen nicht den Vorgaben der Wohnungsunternehmen entsprechen und sie unwirtschaftlich arbeiten. Nur über regelmäßige Anlagenanalyse, Anlagenüberwachung und Wartungen kann festgestellt werden, ob eine neue oder auch schon länger in Betrieb befindliche Anlage optimal läuft und die erwarteten Einsparungen tatsächlich erzielt werden. Um jedoch zu gewährleisten, dass die Heizungsanlage optimal arbeitet, ist eine nur einmal im Jahr stattfindende Überprüfung zu wenig. Nur was ist die richtige Herangehensweise? Wie kann eine Routine etabliert werden, die Abweichungen analysieren hilft und letztlich dazu dient, die richtige Funktionsweise von Heizungsanlagen zu gewährleisten?

Fazit: Anlagenanalyse und Anlagenüberwachung sind in Zukunft unumgänglich, da die Berechnungen zur Auslegung der Wärmeerzeugeranlagen oftmals nicht stimmen, die Regelwerke zur Heizlastberechnung nicht angepasst werden und die Schere zwischen Theorie und Praxis deutlich auseinandergeht. Durch eine Anlagenüberwachung wird nicht nur Energie eingespart. Sie führt

Weiter auf Seite 7

Buderus

Buderus
Control Center Connect

Steuern Sie Ihre Heizung online.
Und Ihr Zuhause erwartet Sie.

Mit dem Buderus Control Center Connect haben Sie Ihr Heizsystem immer im Blick – ganz egal, wo Sie gerade sind. Ob per Smartphone, Tablet oder PC, Sie können Ihre Heizung bedarfsgerecht steuern, regeln und optimieren. Nicht nur die Heizungssteuerung ist dank der intuitiven Menüführung unkompliziert, auch Energiesparen wird zum Kinderspiel. Registrieren Sie sich kostenlos unter **www.buderus.de/connect**

Nachhaltig Bauen, bezahlbar Wohnen – Innovative Konzepte gegen Wohnungsnot durch Parkplatzüberbauungen

München/Bad Aibling – Die Verfügbarkeit von Grund und Boden ist endlich: Wie kann überhaupt in Zuzugsstädten mit knappen Flächenangebot noch mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen? Diese Frage beschäftigt Kommunen, Bund, Stadtplaner und Vertreter der Bauindustrie seit Jahren. In die Höhe bauen ist nicht die einzige Möglichkeit der Nachverdichtung.

PRODUKTINFO

B&O Gruppe

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) legt noch fünf weitere Ansätze vor: Anbauten, Schließung von Baulücken, auch um unattraktive Freiflächen aufzuwerten, Bebauung von Innenhöfen, Umstrukturierung von Parkplätzen und die Konversion, bei der beispielsweise Militärbauten abgerissen oder umgebaut werden. Doch alles geht zu langsam. Als Reaktion auf den schleppenden Neubau von bezahlbaren Wohnungen in Großstädten fordern inzwischen immer mehr Verbände, wie der Deutsche Städtetag, eine gemeinsame Initiative von Bundesregierung, Ländern und Kommunen. Wohnen sei ein Grundbedürfnis, es dürfe nicht allein dem Markt überlassen werden, so der Tenor. Dringend sei auch der Abbau überflüssiger Standards und der rund 20.000 Baunormen.

Foto: GEWOFAG Holding GmbH München

Das neue Wohngebäude am Münchener Dantebad – eine Parkplatzüberbauung in modularer Bauweise – wurde mit dem Deutschen Bauherrenpreis 2018 ausgezeichnet, mehr Infos dazu unter https://bit.ly/2kYC3xw

Trotz rekordverdächtigem Zeitplan: Es hat in München funktioniert

München hat wegen der massiven Wohnproblematik eine Multi-Channel-Lösung gewählt. Durch Programme, wie „Wohnen für alle", versucht die Stadt bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Das machen viele, doch der Münchner Oberbürgermeister Dieter Reiter war auch bereit, Interpretationsräume aufzuspüren, um das Thema Nachverdichtung neu zu denken. Drei Monate Genehmigung, drei Monate Ausschreibung, sechs Monate Bauzeit: Das Ergebnis war ein Gebäude mit 100 bezahlbaren Wohnungen, das modular in Holz-Systembauweise gebaut wurde. Der mutige und entscheidungsfreudige Bauherr war der Schlüssel für die Umsetzung. Die doppelte Nutzung einer bereits versiegelten Fläche, die der Stadt gehörte, ein Glücksfall. Dazu kam der kühne und sich doch behutsam ins Stadtbild einfügende Entwurf des Architekten Florian Nagler und die innovative Modular-Bauweise der B&O Gruppe. Sie machen dieses Wohngebäude besonders. Dr. **Klaus-Michael Dengler**, Sprecher der Geschäftsführung des städtischen Münchner Wohnungsunternehmens Gewofag, sieht vor allem noch die gute Zusammenarbeit aller am Projekt Beteiligter als besonderen Erfolgsfaktor an. Alle hätten immer an einem Strang gezogen. Das beweise, dass schnelles Bauen durch modulare Bauweise kein Hexenwerk sei, wenn es nur alle wirklich wollen.

Hohe Auszeichnungen für innovative Bauleistung

Inzwischen ist die Parkplatzüberbauung am Münchner Dantebad vielfach prämiert. Sie

Weiter auf Seite 7 ➦

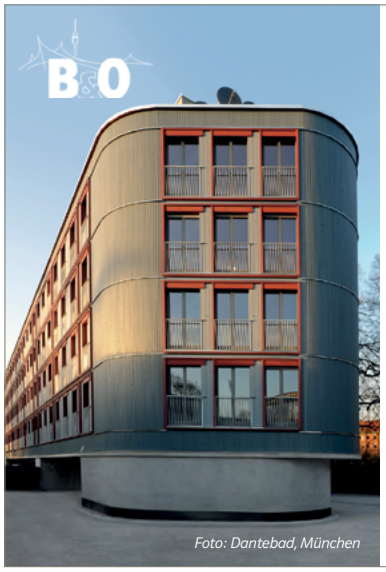

Foto: Dantebad, München

BEZAHLBARER WOHNRAUM BRAUCHT IDEEN

Holz-Hybrid-Systemhäuser

- Gebäude zwischen drei und sieben Geschossen
- Innovative Baukonzepte wie Dachaufstockung und Parkplatzüberbauung
- Außenfassade mit Putz oder Holz
- Optimierte Bauprozesse

➥ *Fortsetzung von Seite 4*

Damit sie noch stärker zum Einsatz kommen können, müssen das E-Health-Gesetz ergänzt werden. Zudem sollte das Fernberatungsverbot für Ärzte flächendeckend aufgehoben werden. Außerdem müssen geeignete technische Assistenzsysteme einschließlich Betriebskosten in das Leistungsrecht der Kranken- und Pflegekassen aufgenommen und mit höheren Zuschüssen für förderfähige Hilfsmittel im Pflegehilfsmittelverzeichnis ausgestattet werden."

Matthias Ehbrecht, Chefredakteur CARE Invest und Moderator der Runde, sieht in der Quartiersperspektive einen Bedeutungszuwachs, der auch für die Marktteilnehmer immer wichtiger wird: „Neue Projekte im Bereich Betreutes Wohnen gehören zu den Wachstumstreibern bei den Senioren-Immobilien. Dieses Konzept ist eng mit dem Quartiersgedanken verknüpft. Experten kalkulieren mit einem Bedarf von 550.000 zusätzlichen Wohneinheiten in Deutschland. Darum rücken entsprechende Projekte nicht nur bei den Entwicklern und Betreibern von klassischen Pflegeeinrichtungen immer mehr in den Fokus. Auch Investoren und Fonds-Anbieter setzen verstärkt auf Immobilien für Betreutes Wohnen und betrachten sie wie eine eigene Asset-Klasse. Bereits funktionierende oder im Aufbau befindliche Quartiere bilden mit ihrer gewachsenen Identität eine gesunde Vertrauensbasis, um künftige Bewohner und Nutzer für sich zu gewinnen." *(hen/schi)*

➥ *Fortsetzung von Seite 5*

infolge des Erkenntnisgewinns und den daraus resultierenden Optimierungsschritten auch zu einer erheblichen Kostenminimierung in der Sanierungsphase. Nur ein optimal dimensionierter und auf die Bedarfe eingestellter Wärmeerzeuger bringt auch maximal mögliche Nutzungsgrade. Zusätzlich sind die Anlagenüberwachung und die regelmäßige Wartung der Heizungsanalage die Basis für einen energiesparenden Heizbetrieb bei hohem Komfort.

➥ *Fortsetzung von Seite 6*

hat nicht nur den Deutschen Bauherrenpreis gewonnen, sondern wurde auch vom Bund Deutscher Architekten (BDA) mit der „Nike" in der Kategorie „Neuerungen" ausgezeichnet. Damit würdigt der Bund Deutscher Architekten deutschlandweit Architekten und Bauherren für herausragende Leistungen in Architektur und Städtebau. „Das so entstandene Haus, ein so klug wie ökonomisch organisierter Hybrid aus Park- und Wohnraum, ist von großer Selbstverständlichkeit und zeigt zugleich auf innovative Weise, wie sich der urbane Raum in Zukunft neu und besser organisieren lässt", so das Votum der Jury. Nachhaltige, innovative Konzepte wie das Dantebad-Projekt für lebendige, durchmischte Quartiere zu bauen, sollte nicht nur ein Münchner Pilotprojekt bleiben, sondern ein Zukunftstrend im Städte- und Wohnungsbau werden.

➥ ***Einen Film zum Dantebad-Projekt finden Sie unter https://bit.ly/2naB2Dq – oder unter diesem QR-Code:***

Dantebad-Projekt: 100 Wohnungen in 180 Tagen

Bauherr: Gewofag GmbH, München
Architekt: Florian Nagler Architekten, München
Generalunternehmen: B&O Gruppe, Bad Aibling
Holzbau: Huber & Sohn, Bachmehring
Rohbau: Emil Hönninger, Kirchseeon
Projektdauer: Sechs Monate für Planung und Ausschreibung, sechs Monate Bauzeit
Zeitschiene:

- Planungsbeginn: Januar 2016
- Baubeginn: Juli 2016
- Richtfest: Oktober 2016
- Mietereinzug: Januar 2017

Holzbauweise mit flexiblen Grundrissen, 86 Einzimmerwohnungen mit 24 bis 31 Quadratmeter, 14 Wohnungen mit 49 bis 54 Quadratmeter, Von 111 Parkplätzen konnten 105 erhalten werden
Miete: 9,40 Euro pro Quadratmeter kalt

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 1.1.2019.
www.mediacenter.haufe.de

Druck: alpha-teamDRUCK GmbH, München

Bezugspreis jährlich:
126,80 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.

BID Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland

Besuchen Sie uns in Halle B2, Stand 220!

Montag, 7. Oktober 2019

11:00 Uhr
Standeröffnung
Axel Gedaschko Präsident GdW und BID-Vorsitzender

11:15 Uhr
Halbzeit: Zwei Jahre GroKo – der Faktencheck
Talk mit den Präsidenten und der Politik:
Marco Wanderwitz Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat
Axel Gedaschko Präsident GdW und BID-Vorsitzender
Jürgen Michael Schick Präsident IVD
Dr. Andreas Mattner Präsident ZIA
Andreas Ibel Präsident BFW
Martin Kaßler Geschäftsführer VDIV
Moderation: Ulrike Trampe
DW Die Wohnungswirtschaft

12:00 Uhr
Zwischen den Zeilen
Zwiegespräch zwischen
Michael Fabricius Die Welt
und
Axel Gedaschko Präsident GdW und BID-Vorsitzender

12:30 Uhr
Verleihung des DIA-Forschungspreises
Prof. Dr. Marco Wölfle Wissenschaftlicher Leiter CRES/DIA
Günther Oettinger EU Kommissar für Haushalt & Personal
Moderation: Peter Graf Geschäftsführer DIA

13:00 Uhr
Baulandkommission – Der Praxischeck!
Marco Wanderwitz Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat
Axel Gedaschko Präsident GdW und BID-Vorsitzender
Dr. Christoph Krupp Sprecher des Vorstands der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben
Thomas Dienberg Stadtbaurat Stadt Göttingen
Dr. Dorothee Stapelfeldt Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg
Moderation: Annamaria Schwedt empirica

13:30 bis13:45 Uhr
Regionalen Ausgleich schaffen
Ina Scharrenbach Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen Im Gespräch mit
Axel Gedaschko Präsident GdW und BID-Vorsitzender
Alexander Rychter Verbandsdirektor VdW-Rheinland Westfalen

14:30 Uhr
Verleihung des DIA-Forschungspreises
Prof. Dr. Marco Wölfle Wissenschaftlicher Leiter CRES/DIA
Katrin Schütz Staatssekretärin im Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau in Baden-Württemberg
Moderation: Peter Graf Geschäftsführer DIA

15:00 Uhr
Flickenteppich bei der Grundsteuer
Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin des GdW
Hans Volkert Volckens Head of Real Estate KPMG
Mario Mühlbauer Dr. Hanns Maier GmbH & Co. Beteiligungs-KG
Bernhard Daldrup MdB SPD-Bundestagsfraktion
Moderation: Hans-Joachim Beck

16:00 Uhr
Der Vermieter als Prügelknabe
Ivonne Kutzner Immobilien Consulting
Markus Jugan Vizepräsident des IVD
Martin Kaßler Geschäftsführer VDIV
Maren Kern Vorstand BBU
Monika Schmid-Balzert Mieterbund Bayern
Moderation: Dirk Labusch IW Immobilienwirtschaft

17:00 Uhr
BID-Marktplatz – must-haves für Ihr Unternehmen?
Analyse & Konzepte: Analyse-Plattform QUIS
Bettina Harms Geschäftsführerin Analyse & Konzepte
Innogy: IoT-basiertes Immobilienmanagement
Holger Scheffler Leiter Bereich Real Estate
Ista: facilioo – Digitale Plattform für die Immobilienwirtschaft
Detlev Bruhns CSO ista Deutschland
Kone: Digitale Pakete für den Aufzug
Erik Kahlert Geschäftsführer Kone Deutschland
Immomio: Mietermatching jetzt mit Datenschutzzertifikat
Nicolas Jacobi Geschäftsführer Immomio
REM CAPITAL: Fördermittel vollständig erschließen
Hans Peter Trampe Vorstand REM CAPITAL
Moderation: Joachim Eckert GdW

18:30 Uhr
Messe Chillout
ermöglicht durch die freundliche Unterstützung von KONE

Dienstag, 8. Oktober 2019

10:30 Uhr
Wohninvestments: Blasen, Schwärme und Hidden Champions
Manfred Neuhöfer Geschäftsleitung F+B Forschung und Beratung für Wohnen, Immobilien und Umwelt
Jürgen Michael Schick Präsident IVD
Karl Strenger Geschäftsführer STRENGER Gruppe
Moderation: Dr. Josef Girshovich Managing Partner PB3C

11:00 Uhr
Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land
Dr. Christian Lieberknecht Geschäftsführer GdW
Reinhold Knodel Pandion Vorsitzender ZIA-AK Projektentwicklung
Axel Kasterich DKB Bereichsleiter
Dirk Salewski beta Eigenheim
Maren Kern Vorstand BBU
Moderation: Ulrike Trampe
DW Die Wohnungswirtschaft

12:00 Uhr
Pflege im Quartier – Zwischen Notwendigkeit und Zukunftsvisionen
Jan Hendrik Jessen Vorsitzender ZIA-Ausschuss Gesundheitsimmobilien
Rolf Schettler Geschäftsführer Schettler Verwaltung
Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin GdW
Karsten Nölling CEO KIWI.KI
Sina Clausmeyer Manager New Business und Connect Programm Rockethome
Moderation: Matthias Ehbrecht Chefredakteur CAR INVEST

13:00 Uhr
Klimakabinett, GEG und Co. – Der Gebäudesektor und der Klimaschutz
Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin GdW
Christian Bruch Bundesgeschäftsführer BFW
Michael Lowak Stellvertretender Ausschussvorsitzender Energie und Gebäudetechnik ZIA
Stefan Preidt Vattenfall Wärme
Andreas Göppel Noventic
Moderation: Dirk Labusch IW Immobilienwirtschaft

14:00 Uhr
Finanzierungstrends – Blick auf Kreditbeziehungen
Thomas Jebsen Mitglied des Vorstands Deutsche Kreditbank
Dr. Carsten Düerkop Vorstandsvorsitzender DZ HYP
Peter Stöhr Mitglied des Vorstands Dr. Klein
Moderation: Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin GdW

15:00 Uhr
„Serielles und modulares Bauen" – Erste Praxisberichte
Axel Gedaschko Präsident GdW und BID-Vorsitzender
Marcus Becker Vizepräsident HDB
Barbara Ettinger-Brinckmann Präsidentin Bundesarchitektenkammer
Rolf Buch Vorstandsvorsitzender Vonovia
Lothar Fehn Krestas MinDirig. im Bundesministerium des Inneren, für Bau und Heimat
Moderation: Michael Neitzel Geschäftsführer InWIS Forschung & Beratung

16:00 Uhr
Digitalisierung in der Kapitalanlage
Dr. Florian Stadlbauer Head of Digitalization Commerz Real
Andreas Heibrock Geschäftsführer PATRIZIA GrundInvest
Julian Oertzen Vorstand Real Estate Exporo
Moderation: Gero Gosslar Geschäftsführer ZIA

17:00 Uhr
EBZ Business School Preisverleihung
Grußwort: Anne Katrin Bohle Staatssekretärin im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat
Laudatoren:
Dr. Ralf Brauksiepe Geschäftsführer Vivawest Wohnen GmbH & Mitglied des EBZ-Kuratoriums
Axel Gedaschko Präsident GdW und BID-Vorsitzender
Andreas Ibel Präsident BFW
Moderation: Klaus Leuchtmann
Vorstandsvorsitzender des EBZ

18:00 Uhr
Büromarkt: Status und Zukunft
Andreas Wende Vorsitzender ZIA-Ausschuss Büroimmobilien
Axel Quester IVD Vizepräsident
Karsten Nölling Vorsitzender der Geschäftsführung KIWI.KI
Moderation: Dr. Katrin Grumme
Geschäftsführende Gesellschafterin EGCP Projektentwicklungs- und Verwaltungsgesellschaft

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

Mittwoch, 9. Oktober 2019

10:30 Uhr
Bock auf Bauen – Karriere in der Immobilienwirtschaft
Thomas Bühren Deutsche Immobilien-Akademie an der Universität Freiburg
Klaus Leuchtmann Vorstandsvorsitzender EBZ
Prof. Dr. Wolfgang Schäfers IREBS
Verena Rock FH Aschaffenburg
Bärbel Schomberg Vizepräsidentin ZIA und Ausschussvorsitzende Diversity
Moderation: Markus Amon FRICS
Kienbaum Consulting