

Rückblick auf das **2te** **IMMOTALK** Meeting



IMMOTALK
am Golfplatz



ZINSLAND

ALEA

*Familien-sache
seit 1899*

BDB

BUND DEUTSCHER BAUMEISTER
ARCHITEKTEN UND INGENIEURE
HESSEN FRANKFURT E.V.



Expertenrunde sieht Möglichkeiten für bezahlbaren Wohnraum in der Metropolregion

WOHNRAUM zu schaffen, wird besonders in den Ballungsräumen eine der Elementaraufgaben der nächsten Jahre sein und uns fordern. Die Anforderungen an die Gesellschaft, an die Politik und die Unternehmer wird weiter steigen und gerade auch deswegen werden vernünftige, sinnhafte und umsetzbare Wege in der Bau- und Immobilienwirtschaft benötigt.



Der renommierte Stadtplaner Prof. Dr. Martin Wentz überzeugte mit einem engagierten Impulsvortrag zum Thema „Die Herausforderung: Metropolregion im 21. Jahrhundert“ und machte deutlich, dass es ein weiter so nicht geben kann, um die Probleme zu lösen.

PRIVATE BAUTRÄGER können in der Region einen wesentlichen Beitrag zur Entspannung bei Wohnraum leisten, man muss es ihnen nur auch möglich machen. Bürokratieabbau ist zwingend erforderlich, um die Aufgaben zielorientiert lösen zu können.

Mit den ausgewählten THEMEN und der lockeren Atmosphäre haben die Initiatoren ganz offensichtlich ins Schwarze getroffen. Nahezu 150 Menschen zur zweiten Veranstaltung begrüßen zu dürfen, war ein Erfolg. Es ist der Anspruch, mit neuen Ideen in der Metropolregion Impulse zu geben und das ist gelungen.

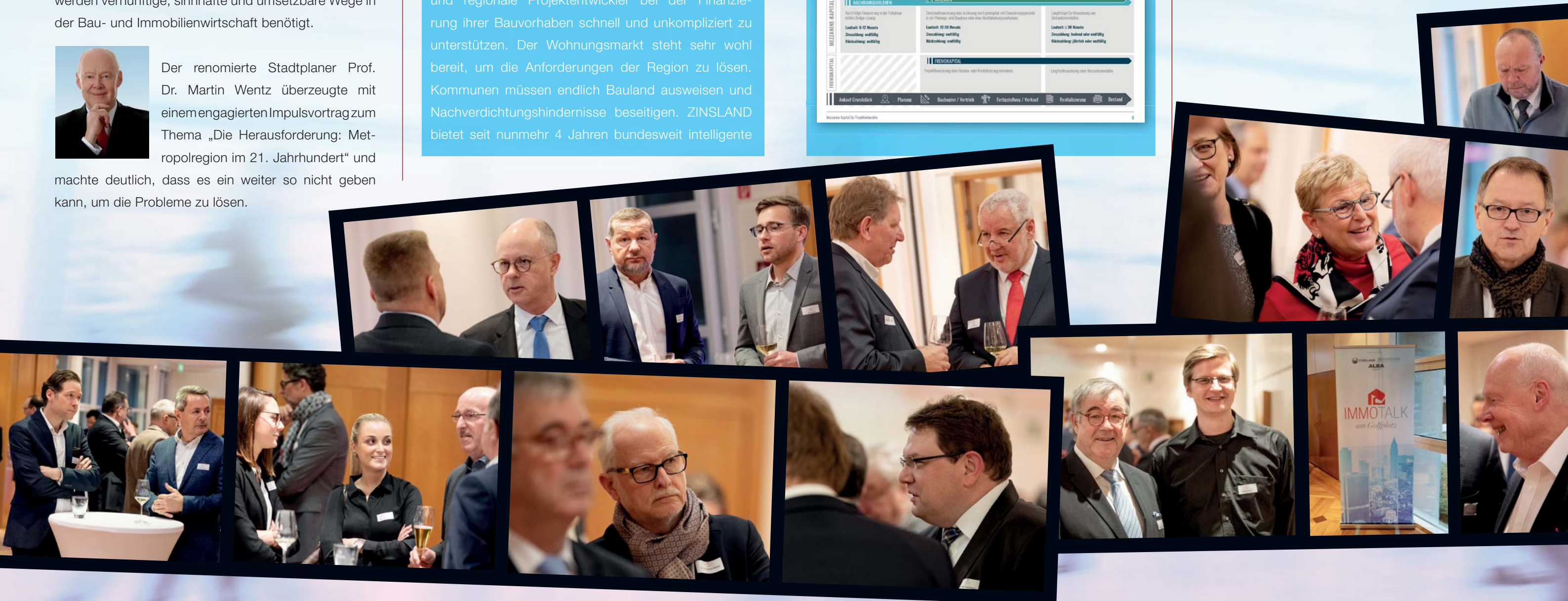
CROWDINVESTING ist ein intelligentes und effizientes Instrument, um die wohnwirtschaftlichen Herausforderungen der Ballungszentren anzugehen und regionale Projektentwickler bei der Finanzierung ihrer Bauvorhaben schnell und unkompliziert zu unterstützen. Der Wohnungsmarkt steht sehr wohl bereit, um die Anforderungen der Region zu lösen. Kommunen müssen endlich Bauland ausweisen und Nachverdichtungshindernisse beseitigen. ZINSLAND bietet seit nunmehr 4 Jahren bundesweit intelligente

und effiziente Finanzierungsinstrumente für Projektentwickler an. Mehr als 63 Mio. Euro Mezzanine-Kapital wurden für 71 Projekte schnell und unkompliziert zur Verfügung gestellt. Da das Geld von Banken als Eigenkapital gewertet wird, ermöglichte der Online-Immobilienfinanzierer den Projektentwicklern mehr finanzielle Flexibilität, zum Beispiel, um weitere Bauvorhaben parallel realisieren zu können. Insbesondere in der Metropolregion Frankfurt hat ZINSLAND bereits zahlreiche Wohnungsbau-Projekte unterstützen können. Seit Anfang des Jahres können Projektentwickler im Rahmen ihrer günstigen (Teil-)Finanzierung über ZINSLAND weitere hilfreiche Services nutzen.



Die FRANKFURTER NEUE PRESSE schreibt: „Das Publikum ist an diesem Donnerstagabend im Dortelweiler Golfclub Lindenhof hochkarätig besetzt. Aus der gesamten Region sind Architekten, Stadtplaner, Bauunternehmer, Politiker, Projektentwickler gekommen.“

Und auch zum **3. IMMOTALK am 06.06.2019** – an gleicher Stelle – hat abermals ein Planer mit ausgewiesener Kompetenz zugesagt: Axel Bienhaus von Albert Speer + Partner.



Liebe Teilnehmer und Teilnehmerinnen des 2. IMMOTALK in Bad Vilbel



Das war ein wirklich interessanter Abend mit bedeutenden Impulsen für die Metropolregion. Dabei sind die Themen ja nicht neu:

- **Wir brauchen mehr Bauland.**
- **Die EnEV ist ein Kostentreiber.**
- **Die Vorgaben im sozialen Wohnungsbau machen diesen teuer.**
- **Die Grunderwerbsteuer sollte abgesenkt werden.**

Und zuletzt haben wir uns als Verband zur Ersatzbaustoffverordnung (EBV) geäußert, die aus Baumaterial jetzt Deponiemüll macht. Die Kostentreiber sind bekannt. Es ist bekannt, wer an der Kostenschraube dreht. Neu ist aber – und da danke ich ganz besonders Thomas Reimann für seinen großartigen Einsatz auch bei uns im BDB-HESSENFRANKFURT –, daß wir hier in Frankfurt den Dialog mit allen in der Bau- und Immobilienwirtschaft Tätigen suchen und unsere Interessen gemeinsam und auch in- zwischen lautstark in die politische Diskussion einbringen.

Er ist eine starke Stimme in der Bau- und Immobilienwirtschaft, weit über die Grenzen unseres Verbandes hinaus.

Wenn wir nicht zuschauen wollen, wie nach der Einführung der Mietpreisbremse – die ja keinen nennenswerten Effekt gebracht hat – nun – wie beispielsweise in Berlin – eine Diskussion um die Enteignung und Vergesellschaftung von Wohnungsgesellschaften entsteht, dann müssen wir unsere Position so vortragen, daß wir gehört werden.

Wer heute mehr Umweltschutzaufgaben fordert, wer mehr Mitbestimmung will, wer höhere Standards bei Sozialwohnungen fordert, der steht in der öffentlichen Wahrnehmung immer auf der Seite der Guten. Wer das dann umsetzen muß, ist Baulöwe oder Immobilienhai.

Wohnen ist ein Grundbedürfnis. Fehlender bezahlbarer Wohnraum hat eine soziale Komponente. Wer Wohnen teuer macht, handelt nicht sozial. Wer an der Kostenschraube dreht, ist in der Wohnungsfrage nicht auf der Seite der Guten. Angelehnt an eine bekannte Aussage gilt: Sozial ist, was Wohnraum schafft. Im Zusammen-

hang mit der Novellierung der HBO soll ein Politiker der Grünen aus Darmstadt hinter vorgehaltener Hand gesagt haben: Wir wissen, daß die Forderung von überdachten Fahrradabstellplätzen das Bauen teurer machen wird. Aber das ist es uns wert. Diese Klarheit muß in die Diskussion um Baukostensteigerungen Einzug halten. Und lassen Sie mich noch einen Satz zu den öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften sagen:

Mit großem Interesse verfolge ich die Meldungen, daß der Anteil an Sozialwohnungen auf über 40% gesteigert werden soll. Das wird dann schon als gut verkauft.

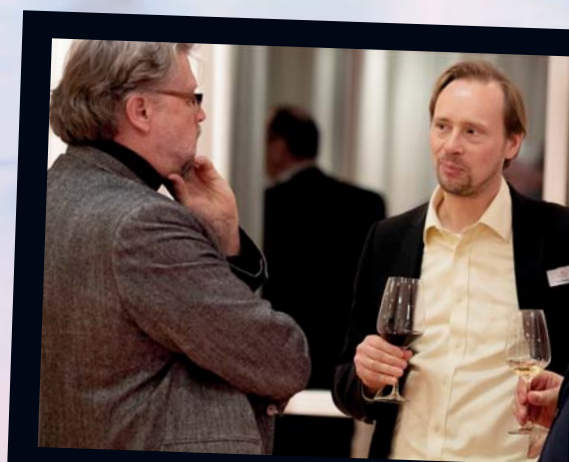
Welchen Grund gibt es, daß die öffentliche Hand privatwirtschaftlichen Wohnungsbau betreibt? Das ist nicht deren Aufgabenstellung!

Wir hätten die Misere nicht in gleicher Weise, wenn die öffentlichen Wohnungsbaugesellschaften in den letzten Jahren ihrer eigentlichen Bestimmung gerecht geworden wären.

Das sind sie aber nicht – und auch das gilt es klar zu benennen. Denn frei finanziert Wohnungsbau kann auch privatwirtschaftlich organisiert werden. Dafür stehen nicht zuletzt wir als Veranstalter dieses 2. IMMOTALK und Sie alle hier als Akteure einer bedeutenden Branche.

Ich bedanke mich sehr bei der ALEA AG und Zinsland – und ich freue mich, dass Sie so zahlreich unserer Einladung gefolgt sind. Es waren wieder exzellente Gespräche und ein wichtiger Impuls an diesem Abend für die Bau- und Immobilienwirtschaft in Frankfurt Rhein Main.

Dipl.-Ing. (FH) BDB Andreas Ostermann
1. Vorsitzender BDB-HESSENFRANKFURT



INTERVIEW

So will ein Bad Vilbeler Bauunternehmer gegen den Wohnungsmangel ankommen



Dennis Pfeiffer-Goldmann von der FNP (Frankfurter Neuen Presse) im Gespräch mit Thomas M. Reimann

Bauen und Wohnen wird immer teurer im Rhein-Main-Gebiet, immer verzweifelter suchen Menschen nach Wohnungen. Was falsch läuft, erklärt Bauunternehmer Thomas Reimann aus Bad Vilbel, Vorstandsmitglied im Bund Deutscher Baumeister Rhein-Main (BDB). Im Gespräch mit FNP-Redakteur Dennis Pfeiffer-Goldmann sagt er auch, wie es eine Kommune richtig machen kann.

Bauen wird immer teurer, die Baubranche musste 2018 sechs Prozent höhere Kosten verkraften. Was ist die Ursache für so hohe Steigerungen?

THOMAS REIMANN: Die Preissteigerungen beim Material und die Tarifloohnerhöhungen. Letzteres begrüße ich, denn um eigene Fachkräfte sinnvoll vorhalten zu können,

muss ordentlicher Lohn gezahlt werden können. Unterm Strich verdient die Baubranche dadurch nicht mehr.

Explodierende Nachfrage und trotzdem keine größeren Gewinne – wie kommt es zu diesem Widerspruch?

REIMANN: Das liegt zum einen an der Baulandknappheit, das treibt den Preis nach oben. Erschwerend kommen neue Auflagen mit Normen und Verordnungen dazu. Die Verschärfungen in der Energie-Einsparverordnung haben allein von 2014 bis 2016 das Bauen um etwa acht Prozent teurer gemacht. Diese Aufwendungen sind nicht mehr sinnhaft, weil wir jetzt Energie aufwenden müssen, die Dämmung zu belüften, damit kein Schimmel in die Wohnungen kommt.

Was wäre hier die Lösung?

REIMANN: Die Energie-Einsparverordnung ist an sich gut. Dass wir Häuser dämmen, ist sehr vernünftig. Aber ich glaube, dass wir schon mehr als das Optimum mit dem Stand 2014 erreicht haben. Jetzt ist es an der Zeit, diesen Kostentreiber wieder ein Stück zurückzunehmen auf den Stand von 2014. Damit ließen sich zehn Prozent der Kosten bei Neubaumaßnahmen einsparen.

Welche weiteren Vorgaben verteuern das Bauen unnötig?

REIMANN: Im sozialen Wohnungsbau verstehe ich nicht, warum jeder Raum ein Fenster haben muss und Bäder außenbelüftet sein müssen. Im privat finanzierten Wohnungsmarkt in Frankfurt, Bad Vilbel oder Heusenstamm realisieren Bauträger häufig innenliegende Bäder, was deutlich günstiger ist. Dadurch lassen sich Flächen deut-

lich besser gestalten. Auch die Anforderungen an Flächengrößen sind im sozialen Wohnungsbau nicht mehr zeitgemäß. Dadurch baut man zu teuer.

Was kann den sozialen Wohnungsbau konkret ankurbeln?

REIMANN: Wir sollten uns grundlegend Gedanken machen, ob jedes Zimmer die Größe haben muss, wie es der Gesetzgeber vorsieht. Es gibt eine Tendenz in der Metropolregion, dass kleinere Wohnungen mit 65 bis 90 Quadratmetern, aber mit identischer Anzahl von drei bis vier Zimmern, nachgefragt werden – und noch stärker nachgefragt würden, wären sie im Angebot.

Wie können die Kommunen mehr Bauland ausweisen? Häufig stehen sie ja im eng besiedelten Rhein-Main-Gebiet mitten zwischen den Interessen von Wohnungssuchenden, Naturschutz und Landwirtschaft.

REIMANN: Die Widerstände sind nachvollziehbar. Da ist die Metropolregion Frankfurt anders strukturiert als andere Regionen. Daher ist es nötig, dass man alle mitnimmt in ein großes Konzept. Die Kommunen müssen geben und nehmen, das müssen alle lernen. Wenn eine Kommune auf Grün- und Ackerflächen verzichtet, sollte sie auch belohnt werden: durch gute Anbindung und Infrastruktur, auch durch Gewerbeansiedlungen im Umland statt in Frankfurt.

Wie erklären Sie das den Frankfurtern?

REIMANN: Sie haben, glaube ich, gemerkt, dass sie ziemlich an die Grenzen des Machbaren gekommen sind. Frankfurt muss nun die Randgemeinden mitnehmen.

Sind die Handelnden in Frankfurt wirklich schon so weit?

REIMANN: Ich glaube nicht. Deshalb engagiere ich mich ja auch im Ehrenamt dafür. Aber wir müssen unbedingt gemeinsam an dem dicken Strang ziehen, weil uns die Entwicklung einfach überholt. Auch ein ganz großes Baugelände an der A5 zwischen Frankfurt und Steinbach wird ja nicht alle Probleme lösen. Bis das entsteht, suchen ja Zehntausende Menschen schon nach Wohnungen.

Wie sind denn schnellere Ergebnisse möglich?

REIMANN: Zu Zeiten der Wiedervereinigung gab es ähnliche Probleme, daher hat man die Beschleunigungsgesetze geschaffen. Diese könnte man wieder in Kraft setzen in Regionen wie der Metropolregion Frankfurt, in denen uns die Wohnraumversorgung vor Probleme stellt – zum Beispiel für einen Zeitraum von zehn Jahren.

Wie kann jede einzelne Kommune am besten agieren?

REIMANN: Bad Vilbel ist ein gutes Beispiel: Schon lange vor der Jahrtausendwende hat man dort in weiser Voraussicht und entgegen Prognosen auf Ackerland Bauland geschaffen. Das hat sich über 20 Jahre sinnvoll strukturiert entwickelt. Das war anderen Umlandgemeinden vielleicht nicht möglich, vielleicht haben sie es auch anders gesehen. Es wäre hilfreich, wenn andere Städte und Gemeinden dem Beispiel Bad Vilbels folgen würden.





IMMOTALK
am Golfplatz

