

Rückblick auf das **3te** **IMMOTALK** Meeting



IMMOTALK
am Golfplatz



ZINSLAND

ALEA

*FamilienSache
seit 1898*



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



In der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main entwickelt sich Bad Vilbel zum Hot Spot der Architekten und Projektentwickler



Der Gastredner hätte zum 3. IMMOTALK nicht besser sein können, denn das Büro von **AXEL BIENHAUS**, AS+P Albert Speer + Partner GmbH plant die neue

Bad Vilbeler Innenstadt. Stadtentwicklung vor der Haustür des IMMOTALK.

Im September 2018 ist der 1. IMMOTALK mit dem Präsidenten der VhU Wolf Matthias Mang gestartet, im Februar setzte sich mit Prof. Dr. Martin Wentz diese erfolgreiche Reihe vor beachtlicher Kulisse fort. Mahnende, aber auch zukunftsweisende Worte hatten die Redner im Gepäck. Zum 3. IMMOTALK begrüßt der heimische Unternehmer Thomas M. Reimann den Geschäftsführer von AS+P Albert Speer + Partner, Axel Bienhaus. Diesmal sind knapp 200 Menschen nach

Bad Vilbel gekommen. „Die Themen haben ganz offensichtlich gepasst. Wir greifen aktuelle Entwicklungen unserer Metropolregion auf und wollen nicht nur diskutieren und kritisieren, sondern auch einen Beitrag zu möglichen Lösungen liefern“, sagt Reimann.

Die Initiatoren haben es verstanden, Denker und Lenker unserer Republik als Gastredner und für die Talkrunde gewinnen zu können. Menschen, die mit hohem Fach- und Sachverstand bewiesen haben, Fragen zu bau- und immobilienpolitischen Themen beantworten zu können. Zuletzt etwa den neu gewählten Präsidenten der IHK Frankfurt, **ULRICH CASPAR**, diesmal die Geschäftsführerin der Stadtentwicklungsgesellschaft aus Oberursel, **KERSTIN GIGER**, den Generalbevollmächtigten und Immobilienspezialisten der Taunus Sparkasse, **RAIMUND BECKER**, den Berater von Immobilienscout24, **HARALD H. BLUMENAUER** und den seinerzeit designierten Wohnungsbauminister im Landtagswahlkampf 2018 und IG Bau-Chef **HANS-JOACHIM ROSENBAUM**.

Allerdings findet Reimann in seiner Ansprache auch nachdenkliche Worte. „Wir stellen auch allzu häufig leider fest, dass nur sehr verhalten und mit großer Skepsis unsere Empfehlungen durch die Politik aufgegriffen oder gar umgesetzt werden.“

Der Vortrag von Axel Bienhaus faszinierte, stellte er doch London der Metropolregion Frankfurt Rhein-Main gegenüber. Am seinem Beispiel von London machte er

den Gästen deutlich, wie sich Metropolregionen entwickeln können. Nach seinen Worten wird man das Ziel für ausreichend Wohnraum nur erreichen, wenn sich die Beteiligten auf ein gemeinsames Miteinander verständigen, man sich gegenseitig mitnimmt. London hat dabei Modellcharakter, denn Räume und Reisezeiten sind auf der Insel größer und weiter als in unserer Metropolregion und dennoch fühlt sich der Bürger aus dem Umland dort auch nach eine Fahrt von 1 Stunde ins Zentrum als „Londoner“. Ein solches Denken vereint. In unserer Region müssen wir von scharfen Abgrenzungen wegkommen.

Bienhaus stellte in diesem Zusammenhang, dass niemand von einem RheinMainler spricht. Für ihn ist es aber wichtig, dass es solch einen gedanklichen Zusammenhang aller Beteiligten in der Region braucht.

Schnell umsetzbare Ressourcen sieht er beispielsweise bei der Reaktivierung stillgelegter Bahnstrecken, fordert aber auch die zügige Umsetzung der Regionaltangente West. Wohnen und Arbeiten steht für ihn in unmittelbaren Zusammenhang mit guter Infrastruktur.

Kerstin Giger, deren Gesellschaft seit rund 25 Jahren erfolgreich städtebauliche Projekte entwickelt und die Wirtschaftskraft der Stadt Oberursel stärkt, macht es an zwei erfolgreich umgesetzten Maßnahmen klar: „Camp King haben wir zu einem attraktiven Wohngebiet und das Bahnhofsgebäude zu einem Highlight im

Oberurseler Zentrum entwickelt. Wir haben in Oberursel eine Chance, um mit mehr dieser Entwicklungen einen nachhaltigen Beitrag zu ausreichend Wohnraum zu leisten.“

Für IG-Bau-Chef Rosenbaum besteht unzweifelhaft ein Mangel an bezahlbarem Wohnraum. „Auch mittlere Einkommen können sich die Wohnungen in Frankfurt Rhein-Main bald nicht mehr leisten. Für mich hat die Politik versagt.“ Neue Gesetze und Verordnungen sind nach seiner Auffassung kontraproduktiv und Diskussionen über Enteignungen tragen nur zur Spaltung der Gesellschaft bei.

Raimund Becker, als Vertreter eines Instituts, das führend in Immobilienfinanzierungen ist, sieht eine gute Entwicklung, auch im Bauträgergeschäft, mahnt aber auch, dass Finanzierungen in der Region schwieriger werden, weil Baulandpreise überproportional steigen. Entspannung des Wohnungsmarktes geht für ihn einher mit einem deutlichen Plus an Bauland.

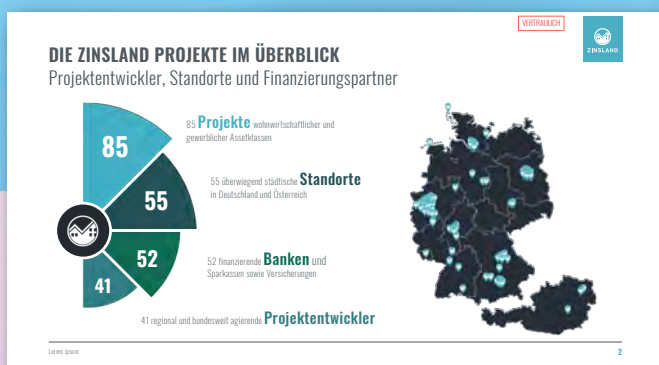




Für Immobilienfachmann Blumenauer ist der Mangel an Vorschlägen zum Abbau von Normen und Regulierungen eine erhebliche Belastung bei der Realisierung von Wohnraum. „Weniger Gesetze und Verordnungen würden für schnellere Umsetzung im Wohnungsbau sorgen und eine Chance zur Entspannung der Märkte bieten.“



MICHAEL VON GRÜNEWALDT kann bestätigen, dass das Interesse an Immobilieninvestments weiterhin sehr groß ist. Über 80 Projekte wurden über die Plattform ZINSLAND in 4 Jahren mittels Mezzanine-Kapital teilfinanziert. Dabei wurde das Produkt Nachrangdarlehen Mitte letzten Jahres um Anleihen für Investoren – Privatanleger wie auch semi-professionelle Anleger – sinnvoll erweitert. Mit der B2B-Erweiterung CALADIO werden nun in Kürze auch FK-Finanzierungsanfragen von mittelständischen Projektentwicklern an Banken digital vermittelt und ein Reporting-Tool eingeführt. „Mit CALADIO erleichtern wir Projektentwicklern den Zugang zum Fremdkapital und setzen somit auch neue Impulse für die Sanierung von bestehendem und die Schaffung von neuem Wohnraum.“



Für den 1. Vorsitzenden des BDB-HESSENFRANKFURT, Andreas Ostermann ist das Stadtentwicklungskonzept in Frankfurt oder die Mietpreisbremse bestes Beispiel, um den Wohnungsmarkt aus dem Gleichgewicht zu bringen. „Es ist ja schon fast ein Wettbewerb, wer wann und möglichst schnell wieder ein Gesetz oder eine Verordnung schafft, um dem privaten Investor einzuschränken. Ich verstehe Frankfurt nicht, denn man handelt wieder einmal isoliert als Großstadt, ohne das Umland mitzunehmen. Wir sollten doch letztendlich für alle Beteiligte nur ein Ziel haben: In einem vernünftigen Miteinander ausreichend Wohnraum für die Bevölkerung zu schaffen.“

Reimann sieht sich mit dem Veranstaltungsformat bestätigt: „Angeregte Diskussionen im Nachgang der Beiträge bis nach 23.00 Uhr belegen mir, dass das Interesse beachtlich ist. Ich habe viele Gäste aus namhaften Unternehmen begrüßen dürfen, auch über die Landesgrenzen von Hessen hinaus. Wir haben heute Abend erfahren, dass unsere Experten aus unterschiedlichsten Branchen sehr wohl einen gemeinsamen Lösungs-

ansatz zum Problem definiert haben. Weniger Regulierung, schnellere Entscheidungen und ein Miteinander sind elementar. Ich kann nur hoffen, dass man unsere Anregungen auf politischer Ebene wahrnimmt und sie

bei einer Umsetzung berücksichtigt. Es war in jedem Fall erfreulich, dass wir auch Abgeordnete des Hessischen Landtags zu Gast hatten.“





REDE IM WORTLAUT

Begrüßung zum 3ten ImmoTalk



„

Lieber Vizepräsident des hessischen Landtags Dr. Jörg-Uwe Hahn ... werde Abgeordnete aus den Landtagen ... lieber FDP-Kreisvorsitzender Jens Jacobi ... sehr verehrte Gäste ... lieber Gastredner Axel Bienhaus ... liebe Podiumsgäste Kerstin Giger, Raimund Becker, Harald Blumenauer und Hans-Joachim Rosenbaum ... liebe Mitinitiatoren Michael von Grünewaldt und Andreas Ostermann ... liebe Kolleginnen und Kollegen aus der Bau- und Immobilienwirtschaft,

im September 2018 sind wir mit dem 1. ImmoTalk und dem Präsidenten der VhU Wolf Mathias Mang gestartet, im Februar setzten wir mit Prof. Dr. Martin Wentz diese erfolgreiche Reihe fort und heute freue ich mich ganz außerordentlich, eine so große Anzahl von Gästen zum 3. ImmoTalk begrüßen zu dürfen. Die Themen haben ganz offensichtlich gepasst. Wir greifen aktuelle Entwicklungen unserer Metropolregion auf und wollen nicht nur diskutieren und kritisieren, sondern auch einen Beitrag zu möglichen Lösungen liefern.

Wir haben es als Initiatoren verstanden, Denker und Lenker unserer Republik gewinnen zu können. Menschen,

die mit hohem Fach- und Sachverstand bewiesen haben, Fragen zu bau- und immobilienpolitischen Themen beantworten zu können.

Allerdings stellen wir auch allzu häufig leider fest, dass nur sehr verhalten und mit großer Skepsis unsere Empfehlungen durch die Politik aufgegriffen und umgesetzt werden.

Ein Beispiel ist für mich das Stadtentwicklungskonzept in Frankfurt für 70.000 neue Wohnungen oder das leidige Thema der Mietpreisbremse. Das Handeln Frankfurts stimmt nachdenklich, denn man agiert wieder einmal als Solist, was einem „Miteinander“ in einer Metropolregion widerspricht. Großstädte werden sich nur erfolgreich entwickeln können, wenn man sich als Region versteht und andere Betroffene mitnimmt.

Marktpreise bilden sich seit jeher über Angebot und Nachfrage. Das Angebot ist seit Jahren zu gering, was die Preise aufgrund der hohen Nachfrage massiv steigen lässt. Die Mietpreisbremse wird private Investitionen verhindern, das Angebot noch weiter verringern.

Lassen Sie mich bitte kurz eine Bilanz des Koalitionsvertrages sowie der ersten 100 Tage zur Bau- und Wohnungspolitik der aktuellen Landesregierung ziehen.

Ich sehe es als positiv, dass die Bündelung der Zuständigkeiten für das Thema Wohnen im Wirtschaftsministerium erfolgte und Anpassungen im Kommunalen Finanzausgleich vereinbart wurden: Kommunen sollen besser unterstützt werden, wenn sie neue Bauflächen zur Verfügung stellen.

Aber ich habe auch Anlass zur Kritik. Die beschlossene Begrenzung des durchschnittlichen Flächenverbrauchs auf 2,5 ha pro Tag sind kontraproduktiv, der Mangel an Vorschlägen zum Abbau von Normen und Regulierungen ist Besorgnis erregend und die Ausweitungen der Mietpreisbremse sowie die Fristverlängerung bei der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen sind falsch.

Ich plädiere mit Nachdruck und in aller Deutlichkeit für die Reduktion und Vereinfachung von Gesetzen, Normen und Verordnungen, um schneller und günstiger bauen zu können. Ebenso weise ich auf die Notwendigkeit von mehr Bauflächen hin: Kommunen die mehr bauen, sollen mehr Mittel zur Finanzierung der Infrastruktur erhalten. Ein größeres Angebot an Wohnraum trägt zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt bei. Der Mangel an Angeboten sowie die steigende Nachfrage am Wohnungsmarkt bilden den Preis. Ein deutliches Mehr an Bauland ist maßgeblicher Schlüssel, um das Problem sinnhaft anzugehen.

Die Position des Grünen-Vorsitzenden Robert Habeck hat mich entsetzt.

Diese Drohung mit Flächenenteignung ist strikt abzulehnen, weil sie mit dem grundgesetzlichen Eigentumschutz kollidiert und sachlich völlig unverhältnismäßig wäre. Zudem bewirkt diese Drohung wohnungspolitisch das Gegenteil vom dem, was unstrittiges Ziel ist: mehr Neubau von Häusern und Wohnungen. Denn wenn der Staat einmal anfängt, das Eigentum für wohnpolitische Zwecke in Frage zu stellen, dann haben Grundstücks-

eigentümer und potenzielle Bauherren keine Sicherheit, wo diese Politik einst endet. Dann werden sie langfristig weniger oder woanders investieren.

Wir, die Bürger, die Politik, die Wirtschaft müssen gemeinsam und mit Weitblick agieren, um dieses Kernproblem unserer Gesellschaft zu lösen. Emotional geführte Debatten, drohen die Gesellschaft zu spalten.

Bevor wir uns auf die Worte unseres heutigen Gastredners Axel Bienhaus freuen, erlaube ich mir an dieser Stelle Dank zu sagen. Es ist nicht selbstverständlich, starke Partner für eine so dynamische Veranstaltungsreihe nachhaltig zu gewinnen. Stellvertretend für ihre Firma bzw. ihren Verband möchte ich mich bei den Mitinitiatoren Michael von Grünewaldt dem CFO/COO von Zinsland in Hamburg und Andreas Ostermann, dem 1. Vorsitzenden vom BDB-HESSENFRANKFURT bedanken, ohne deren Engagement und Mitwirken diese Veranstaltungsreihe nicht möglich gewesen wäre.

„

Lieber Herr Bienhaus, nun ist die Bühne ihnen.



Stimmen zur Veranstaltung:

Dr. Thomas Stöhr: „Als Bürgermeister dieser Stadt bin ich erfreut, dass sich der IMMOTALK in so kurzer Zeit zu einer so bedeutenden Veranstaltung in Bad Vilbel entwickelt hat. Es ist ein Erfolg, ein so wichtiges Format der Bau- und Immobilienwirtschaft für unsere Quellenstadt gewonnen zu haben.“

Karl Specht, Generalbevollmächtigter der Taunus Sparkasse: „Bewundernswert Herr Reimann, mit welcher Leidenschaft Sie das Thema angehen.“

Carsten R. Kulbe, Geschäftsführer der C.R.K. generalbau GmbH aus Schlüchtern: „Es ist für mich eine der besten Veranstaltungsreihen im Bereich der Bau- und Immobilienwirtschaft. Hier wird nicht um den heißen Brei gesprochen, hier gibt es konkrete Antworten von ausgewiesenen Experten. Ich bin immer wieder angenehm überrascht wie Thomas Reimann es schafft so viele Entscheidung aus der Immobilienwirtschaft zusammenzubringen.“

Rainer von Borstel, Hauptgeschäftsführer des Verbandes baugewerblicher Unternehmer Hessen e.V.: „Ich bin begeistert vom Format der Veranstaltung. Der ImmoTalk bereichert die Metropolregion und die Inhalte liefern einen wesentlichen Beitrag zum komplexen Thema der Bau- und Immobilienwirtschaft.“

Sascha Reitzel, Geschäftsführer Immoprofis RheinMain: „Der IMMOTALK ist eine Bereicherung für die Region. Ich war das erste Mal dabei und bin beeindruckt. Wir bekommen als Immoprofis wertvollen Input. Die Moderation war perfekt. Sehr gute Fragen, auf den Punkt gebracht.“



Kurzer Filmbeitrag über den 3ten ImmoTalk



Carl-Friedrich von Stechow, Geschäftsführer Zinsland: „Es war eine kluge Entscheidung, den IMMOTALK zu initiieren. Ich habe ein begeistertes Publikum erlebt und bin zufrieden, dass wir als Zinsland einen Beitrag zur wohnwirtschaftlichen Entwicklung in der Metropolregion beitragen können.“

Stefan Freiherr von Wangenheim, Stadtverordneter in Frankfurt am Main: „Wohnen ist ein Kernthema unserer Metropolregion. Der ImmoTalk trägt einen wichtigen Beitrag dazu bei, Fragen einer sinnhaften Wohnungspolitik zu beantworten. Ich begrüße dieses Engagement und die Initiative des Initiators Thomas M. Reimann.“

Stephan Hild, VELUX Deutschland GmbH: „Ich habe gestern die Veranstaltung IMMOTALK in Bad Vilbel besucht und möchte dazu ein sehr positives Feedback geben. Die interessanten Vorträge und die gute Podiumsdiskussion haben mir sehr gefallen.“

Jürgen Lenders, Parlamentarischer Geschäftsführer FDP-Fraktion im Hessischen Landtag: „Der IMMOTALK eröffnet neue Perspektiven für die Metropolregion, was ungemein wichtig ist. Er greift endlich wieder ein Thema auf, das nahezu vergessen wurde: Betriebswohnungen! Ich bin zuversichtlich, dass diese Wohnformen einen wesentlichen Beitrag zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt leisten können.“

Dr. Karin von Bismarck, CEO, von Bismarck Management GmbH: „Der Weg von Köln nach Bad Vilbel war nicht umsonst. Ich habe eine professionelle Veranstaltung zu einem bedeutenden Thema unserer Gesellschaft erlebt. Veranstaltungen dieser Art sind ein wichtiger Beitrag für die Bau- und Immobilienwirtschaft.“

Peter von Philipsborn, Wiesbaden: „Vielen Dank für den gelungenen Abend. Die fachlichen Themen waren sehr interessant und aktuell, die Organisation und der Service äußerst professionell. Ich war gestern zum ersten Mal dabei, werde gerne wieder teilnehmen, da auch die Gespräche sehr angenehm waren. Großes Kompliment meinerseits.“

Anmeldungen zum nächsten ImmoTalk gerne unter: immotalk@alea-ag.de


IMMOTALK
am Golfplatz

