

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

Sonderausgabe zur  
Expo Real 2018,  
erhältlich am Stand der BID  
Halle B2, Stand 220

**BID**  
Bundesarbeitsgemeinschaft  
Immobilienwirtschaft  
Deutschland

Ausgabe 9. Oktober 2018

### Inhalt

- 2 Energiewende:** Klimaschutz ist eines der Kernziele der Immobilienwirtschaft. Die Energiewende im Gebäudesektor gelingt jedoch nicht nur durch reine Verschärfung.
- 3 Finanzierung:** Wie geht es angesichts der wohl ansteigenden Zinsen beim Thema Finanzierung in der Immobilienwirtschaft weiter? Worauf muss sich die Branche einstellen?
- 6 Bauland:** Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des GdW, diskutierte mit dem baupolitischen Sprecher der Union, Kai Wegner, zur Baulandpolitik.

## Wohnungsbau im Jahr 2019: Mit Optimismus herangehen – für viel Licht und wenig Schatten

München – Es gibt viele Maßnahmen, die schleunigst umgesetzt werden müssen. So die einhellige Meinung der Vertreter von Immobilien- und Wohnungswirtschaft zum alles bestimmenden Thema Wohngipfel bei der Eröffnungsrunde am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) bei der Expo Real am 8. Oktober 2018. „Wir sind alle ins Gelingen verliebt.“ Und: „Wir müssen mit Optimismus herangehen“, so der Appell von Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), mit Blick auf die nächsten Wochen und Monate.



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 Adler gleich inhaltlich in die Diskussion ein. Unter seiner Leitung werde 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“. **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, betonte, neben dem Baulandmangel seien insbesondere die Baukapazitäten der Flaschenhals bei der Schaffung von Wohnraum. Neben der geplanten Sonder-AfA, die für ein weiteres ‚Anfeuern‘ der Auftragslage sorgen werde, müsse daher unbedingt eine weitere Maßnahme her: Die lineare Abschreibung müsse zugunsten einer

Weiter auf Seite 2 ➔

### Aktuelle Meldungen

#### Kommunen mit Finanzierungsüberschuss

Die Gemeinden und Gemeindeverbände wiesen im ersten Halbjahr 2018 einen Finanzierungsüberschuss von insgesamt fast 0,8 Milliarden Euro auf. Dieses Ergebnis beruht auf den methodischen Abgrenzungen der Finanzstatistiken. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hatte sich im ersten Halbjahr 2017 ein Überschuss von 0,6 Milliarden Euro ergeben. (wi)

#### Energieverbrauch privater Haushalte gestiegen

Die privaten Haushalte in Deutschland haben 2017 für Wohnen – ohne Kraftstoffe – rund 1,5 Prozent mehr Energie verbraucht als 2016. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes nutzten sie temperaturbereinigt 679 Milliarden Kilowattstunden für Raumwärme, Warmwasser, Beleuchtung oder Elektrogeräte. Mit diesem Zuwachs verfestigte sich der ansteigende Trend: Während der Energieverbrauch privater Haushalte zwischen 2000 und 2014 deutlich zurückgegangen war, hat er seither wieder stetig zugenommen. (wi)

#### Menschen im Osten stärker von Armut bedroht

Die Armutsgefährdungsquote lag im vergangenen Jahr in den neuen Ländern einschließlich Berlin bei 17,8 Prozent, im alten Bundesgebiet nur bei 15,3 Prozent. Das berichtete die *Berliner Zeitung* am 2. Oktober 2018 auf Basis von Statistikdaten, die die Linken-Abgeordnete Sabine Zimmermann veröffentlichte. (wi)

## Gebäudeenergiegesetz 2.0 – Auf dem Weg zur Planungssicherheit?

München – Klimaschutz ist eines der Kernziele der Immobilienwirtschaft. Der Gebäudesektor spielt bei der Erreichung der Klimaschutzpolitischen Ziele eine bedeutende Rolle. Entsprechend sieht sich die Branche als verlässlicher Partner der Bundesregierung. Die Energiewende gelingt jedoch nicht durch eine reine Verschärfung der Anforderungen. Vielmehr sind Technologieoffenheit, Wirtschaftlichkeit und Vereinfachung der Instrumente, die es braucht um Lösungen für die Energieeinsparung zu finden. So auch beim geplanten Gebäudeenergiegesetz, in das das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) einfließen sollen und welches am 9. Oktober 2018 um 16 Uhr im Fokus einer Expertendiskussion am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) bei der Expo Real steht. Die Diskutanten erklärten der wi vorab ihre Sicht der Dinge.

Moderatorin **Maria Hill**, Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik, macht vorab auf die bestehenden Möglichkeiten aufmerksam: „Mit dem geplanten Gebäudeenergiegesetz besteht die Chance, die bestehenden Normen im Energieeinsparrecht, also EnEG, EnEV und EEWärmeG, in einem Gesetz zu kodifizieren und zu vereinfachen. Es geht darum, mit intelligenten, wirtschaftlich sinnvollen und technologieoffenen Methoden, gerade auch im Gebäudebestand, möglichst viel CO<sub>2</sub> einzusparen. Insbesondere sollten die Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäude verbessert werden. Konkret sollte eine belegbare Nutzung von erneuerbarem Strom, unabhängig von seinem Erzeugungsort, anrechenbar gemacht werden. Zudem sollten die energetische Optimierung von Quartieren sowie die Betriebsoptimierung in das Energieeinsparrecht integriert werden.“

Dr. **Frank Heidrich**, Leiter Unterabteilung Wärme und Effizienz im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, sieht im Gebäudeenergiegesetz (GEG) klare Vorteile: „Durch die Zusammenführung von Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz im GEG werden wir Gebäudeenergieeffizienz und erneuerbare Energien in einem einheitlichen Anforderungssystem für Neubauten integrieren und das Ordnungsrecht entbürokratisieren und vereinfachen. Mit dem GEG setzen wir die Anforderungen der EU-Gebäude-Richtlinie um und treffen die erforderliche Regelung des Niedrigstenergiegebäudes. Das seit 2016 gültige Anforderungsniveau der Energieeinsparverordnung – der „EnEV 2016“-Standard – wird unverändert beibehalten. Auch die geltenden Bestandsanforderungen bleiben unverändert.“ Für **Michael Lowak**, Segment CEO Immobilienwirtschaft der GETEC Group, ist das Gebäudeenergiegesetz überfällig: „Wir

brauchen endlich einheitliche Standards durch die Zusammenlegung von EnEV, EnEG und Wärme-EEG, um Planungssicherheit zu haben. Dabei muss die Absurdität von unterschiedlichen Primärenergiefaktoren auf den Prüfstand. Es ist für die Erreichung der Klimaschutzziele unsinnig, einzelne Energieträger zu diskriminieren. Vielmehr bedarf es eines Wettbewerbs um die beste Lösung zur CO<sub>2</sub>-Einsparung. Hier ist mittelfristig eine Systemumstellung dringend erforderlich, um die eigentliche Zielsetzung, die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, auch wirklich in den Mittelpunkt zu stellen. Weiterhin brauchen wir die Einführung des Quartiersansatzes zur gekoppelten ganzheitlichen Betrachtung von Alt- und Neubauten.“

Auch für **Christian Bruch**, Geschäftsführer beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), spielt die Technologieoffenheit eine wichtige Rolle: „Mit der Beibehaltung des derzeit geltenden Neubauniveaus als Niedrigstenergiegebäudestandard ist der erste Schritt getan, um Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz wieder zusammen zu führen. Jetzt braucht es neue Ideen, wie die unterschiedlichen Ziele erreicht werden können. Den politischen Dreiklang aus Bezahlbarkeit, Versorgungssicherheit und Klimaschutz wird man sicherlich nicht allein durch eine Messgröße gerecht werden können. Vielmehr muss eine Vielzahl von unterschiedlichen Lösungen zugelassen werden, deren Mix am Ende alle Ziele bedient. Deshalb ist die Technologieoffenheit eines der wichtigsten Grundprinzipien für die Weiterführung des Energieeinsparrechts.“ Dr. **Andreas Schnauß**, Leiter Grundlagen bei der Vattenfall Wärme Berlin AG, sieht einen effektiveren Ansatz als das reine Ordnungsrecht: „Die Diskussionen zum Gebäudeenergiegesetz überlagern leider den wesentlich einfacheren und wirkungsvolleren Ansatz für mehr Energieeffizienz, Erneuerbare Energien und CO<sub>2</sub>-Einsparun-

gen durch Einführung einer zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Bepreisungs-Komponente für den Non-ETS-Bereich, also dem Wärmesektor. Mit einer solchen Komponente kann die Wärmewende effektiver, marktwirtschaftlicher, technologieoffener und sozialer und fairer für Haushalte und Unternehmen gestalten werden, wie mit 100 Seiten Gesetzestext mit Ordnungsrecht.“

Laut **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, werde die Beibehaltung der Anforderungen der EnEV 2016 an den Neubau und die energetische Gebäudesanierung dazu beitragen, Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand zu verstetigen und eine größere Breitenwirkung zu erreichen. „Wir begrüßen, dass Quartiersansätze gestärkt und die Umstellung energetischer Anforderungen auf CO<sub>2</sub> geprüft werden. Der GdW begrüßt, dass entsprechend seiner Forderung eine Experimentierklausel in das geplante Gebäudeenergiegesetz eingefügt wird und dass auch für Quartiere auf Basis von Treibhausgasemissionen probiert werden darf. Die konkreten Ausgestaltungen bleiben nun abzuwarten. Nur so lässt sich prüfen, ob Benchmarks für Treibhausgasemissionen und Endenergie zu wirtschaftlichen und sozialverträglichen Ergebnissen bei hoher Klimaschutzwirkung führen.“

**Andreas Göppel**, Geschäftsführer der noventic group, sagt: „Das novellierte Gebäudeenergiegesetz bekennt sich zu den Grundsätzen Vereinfachung, Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit. Der richtige Fokus. Gerade die Technologieoffenheit führt bei den dringend notwendigen energetischen Modernisierungen im Gebäudebestand zu mehr Wirtschaftlichkeit und Innovationen – und damit zu bezahlbarem, effizientem Klimaschutz. Das nennen wir klimaintelligente Gebäudesteuerung.“

(hen/schi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

langfristigen Planungssicherheit von zwei auf drei Prozent erhöht werden. **Andreas Ibel**, Präsident des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen

(BFW), unterstrich, die Komplexität des Bauens sei der größte Preistreiber. Für Dr. **Andreas Mattner**, Präsident des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA), müsse das Thema Gewerbeimmobilien viel stärker in

den Fokus rücken. **Wolfgang D. Heckeler**, Präsident des Dachverbandes Deutscher Immobilienverwalter (DDIV), begrüßte die geplante Anpassung des Wohneigentums-gesetzes.

(schi) ■

## 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 diskutieren Experten am Messe-Dienstag um 14 Uhr über „Finanzierungstrends“ und richten ihren Blick auf die aktuellen Kreditbeziehungen. Der wi haben sie vorab ihre Standpunkte dargelegt.

**Burkhard Dallosch**, Vorsitzender des ZIA-Ausschusses Finanzierung, weist 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.“

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 unbesi-

Weiter auf Seite 6 ➔



Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

**expo real** HALLE B2  
STAND 142 &  
STAND 220

### PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit Zinsbindungen von bis zu 30 Jahren. Persönliche Ansprechpartner und ein kompetentes Team stehen Ihnen als zuverlässige Partner bei Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite – schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)

Premium  
Fördermitglied  
im GdW

**DZ HYP**

## Integriert denken, Daten nutzen, Energieeffizienz verbessern

München/Eschborn – Der heiße Sommer und der milde Herbst, die wir in Deutschland in diesem Jahr bisher erlebt haben, sollten nicht darüber hinwegtäuschen, dass für den größten Teil des Energieverbrauchs und damit auch des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes in Wohngebäuden noch immer Raumheizwärme verantwortlich ist. Rechnet man Witterungsschwankungen und Wetterphänomene wie das aktuelle aus der Entwicklung der Wärmeverbräuche heraus, stellt man leicht fest, dass diese aktuell nicht die Richtung einnehmen, die Politik und Klimaschützer sich erhoffen. Die letzten 10 bis 15 Jahre zeigen ein Bild von zunächst großen Erfolgen, die sich langsam abschwächen, dann stagnieren, um sich zu guter Letzt umzukehren. Wir kommen einem klimaneutralen Gebäudebestand zumindest im Bestand der vielen hunderttausend Mehrfamilienhäuser nicht näher, sondern entfernen uns wieder von ihm. Die Erkenntnis ist leider nicht neu, die Antwort auf diese Herausforderung allerdings vielschichtig.

### PRODUKTINFO

**Frank Hyldmar**  
Vorsitzender der  
Geschäftsführung  
Techem GmbH



Foto: Techem

Vieles deutet darauf hin, dass das Gebäude als Wärmesystem komplexer ist, als oft vermutet: Eine neue Dämmung hat Einfluss darauf, ob ein bestehender Heizkessel noch richtig dimensioniert ist. Bei der Erneuerung eines Kessels reicht es in der

Regel nicht, nur die Anlage zu tauschen – es müssen weitere Faktoren wie der tatsächliche Wärmebedarf der Bewohner, die Einstellung von Vorlauftemperaturen und Pumpenleistung beachtet werden. Das Gesamtsystem muss in sich stimmig sein. Und außerdem flexibel. Denn Wärmeversorgung funktioniert, gerade in großen Mehrfamilienhäusern mit vielen Wohneinheiten, nicht statisch. Bewohner wechseln, ihre Lebensumstände ändern sich und damit verändert sich auch der Wärmebedarf des Gebäudes. Eine Familie mit zwei Kindern hat einen anderen Bedarf als ein

junges Paar oder ein Single in Schichtarbeit. Die Wärmeversorgung im Mehrfamilienhaus muss folglich die zeitlich unterschiedlichen Ansprüche sicher und dynamisch abdecken und gleichzeitig möglichst effizient arbeiten.

Ein Mindestmaß an Dämmung und eine Heizungsanlage, die technisch und technologisch auf der Höhe der Zeit ist, sind die Grundpfeiler einer klimaschonenden Wärmeversorgung. Volle Erfolge erzielen wir jedoch nur, wenn wir Wärmeversor-

[Weiter auf Seite 6](#)

# MENSCH

trifft Digitalisierung – für mehr Effizienz, die Sie voranbringt.



**techem**

Mit hocheffizienten Systemen treiben wir die Energiewende in Immobilien aktiv voran. So fördern wir klimaneutrales Wohnen, helfen die Energiekosten für die Bewohner zu senken und sorgen für mehr Rechtssicherheit und vereinfachte Prozesse bei den Vermietern.

## Wasser, Strom, Wärme – zu jeder Zeit auf einen Blick

München/Mannheim – Für Eigentümer und Verwalter ist die Messung und Abrechnung von Energie und Wasser ein erheblicher Aufwand. Moderne Technik macht es möglich, diese Aufgabe zu deutlich niedrigeren Kosten wahrzunehmen: Als Vorreiter bündelt das Mannheimer Energieunternehmen MVV die automatische Erfassung und gemeinsame Darstellung aller Medien der Liegenschaften eines Unternehmens auf einer Plattform. Das sorgt für Transparenz und zeigt Einsparpotenziale auf. Mit einer intelligenten Kombination von Smart Metering und Submetering bietet MVV der Immobilienwirtschaft damit eine innovative Lösung für alle Medien.

### PRODUKTINFO

**Dr. Joachim Hofmann**  
Geschäftsführer  
MVV Enamic Mannheim



Foto: MVV

### Energiekosten nachhaltig senken

Gemeinsam mit ihrer Beteiligung Qivalo ist die MVV Vorreiter, wenn es darum geht, ihren Kunden die Vorteile von Smart Metering und Submetering kombiniert anzubieten. Mit Hilfe intelligenter Zähler erfasst das Unternehmen der Mannheimer MVV Gruppe automatisiert die Strom-, Gas-, Wärme- und Wasserverbräuche beliebig vieler Immobilien einer Verwaltungseinheit und stellt sie, übersichtlich aufbereitet, auf einer gemeinsamen, geschützten

Plattform bereit. Verschiedene Anwendungen ermöglichen es dort, die Effizienz einzelner Gebäude oder ganzer Portfolien zu analysieren und Einsparpotenziale aufzudecken, um die Energiekosten nachhaltig zu senken.

Als Effizienzpartner macht MVV den Energieeinsatz für ihre Kunden sichtbar. So wissen sie jederzeit, wie es um die Energiesituation ihrer Immobilien bestellt ist. Der Zugriff auf das Portal ist auch mobil möglich. Auf ungewöhnliche Verbrauchswerte werden die Kunden zusätzlich automatisiert per E-Mail hingewiesen, so dass sie rechtzeitig reagieren können.

Dem Nutzer stehen die Abrechnungsdaten jederzeit zur Verfügung – so erleichtert das Portal zudem die Nebenkosten-

abrechnung. Auf Wunsch übernimmt Qivalo sogar die Erstellung der Abrechnung für den Kunden, und dies voll automatisiert.

### Mehrwertangebote für intelligente Zähler

Ergänzend zur Messtechnik für Energie und Medien lassen sich auch weitere Komponenten wie Temperatur-, Feuchtigkeitssensoren und Rauchwarnmelder über OMS-Schnittstellen einbinden. Auf diese Weise bietet das Mannheimer Energieunternehmen seinen Kunden echte Mehrwertangebote rund um ihre intelligenten Zähler. Die erforderliche Dateninfrastruktur wird dabei komplett von MVV gestellt, installiert und betreut, um eine lückenlose und ständig verfügbare Datenübersicht zu gewährleisten. ■



## Mehr Intelligenz im Haus:

Smart Metering und Submetering unter einem Dach.

[www.mvv.de/partner](http://www.mvv.de/partner)

Wir begeistern mit Energie.



## 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 Ergebnis-papier 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“, sagte 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 Wohnraums nur in Partnerschaft beseitigen können, schlussfolgerte Kai Wegner. (schi)■

### ➔ Fortsetzung von Seite 3

cherte Unternehmensfinanzierungen durch die Auswirkungen der geplanten Verschärfungen der Mietpreisbremse auf die Unternehmenswerte ergeben.“

Angesprochen auf aktuelle Trends sieht **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 wie weit 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 Moderni-

sierungsmaßnahmen stehen.“

**Hans Peter Trampe**, Mitglied des Vorstands der DR. KLEIN Firmenkunden AG, kommentierte den Plan der EZB, dass Anleihenankaufprogramm 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 bestandhaltenden Immobilienunternehmen ist eine langfristige Refinanzierung von Neubaufinanzierungen lohnend, da Wertschwankungen in der Immobilie oder zwischenzeitliche Zinshochs auf der Fremdkapi-

talseite 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 rät **Thomas Jebesen**, 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)■

### ➔ Fortsetzung von Seite 4

gung integrierter denken und Möglichkeiten schaffen, sie flexibler zu steuern. Die Maßnahmen, die wir dazu brauchen, sind in der Regel nicht besonders aufwändig, auch nicht besonders teuer und die Technologie ist grundsätzlich vorhan-

den. Neben dem hydraulischen Abgleich, der für mich ein „Hidden Champion“ für Energieeffizienz in Mehrfamilienhäusern ist, geht es dabei auch um die intensivere, intelligentere Nutzung von Gebäude-, Anlagen- und Verbrauchsdaten. Damit lassen sich Wärmesysteme und Wärme-

verbrauch im Vorfeld einer energetischen Modernisierung besser analysieren, nach einer Modernisierung dauerhaft monitoren und bei Bedarf steuern. Hierbei können Planer, Energiedienstleister, Gebäudeeigentümer und Bewohner gleichermaßen ihren Beitrag leisten. ■

## Zusammenwachsen von Immobilien- und Energiebranche notwendig

**München/Magdeburg – Die Energiewende ist eines der wichtigsten Projekte unserer Zeit. Oft gewinnt man aber den Eindruck, dass jeder etwas Anderes darunter versteht. Viele reden von Photovoltaik oder Windenergie, einige von Power-to-x, wenige von smarten Netzen. Auf alle Fälle reden die meisten von Strom. Die Energiewende ist viel mehr als das. Sie ist vor allem auch eine Wärmewende. Neben dem Industriesektor mit seinem hohen Bedarf an Prozesswärme betrifft dies vor allem den Gebäudesektor.**

### PRODUKTINFO

**Michael Lowak**  
Segment CEO  
Immobilienwirtschaft  
GETEC Group



Foto: Andreas Lander

Betrachtet man den Gebäudebereich, so wird schnell klar, dass Handlungsbedarf besteht. Gut 85 Prozent aller Heizanlagen in deutschen Kellern sind 10 Jahre oder älter. Das Potenzial zum Heben von Energieeffizienz ist hier enorm. Hier hängen die Früchte vergleichsweise niedrig. Kopelt man dies noch mit einem ganzheitlichen Effizienzansatz entlang der gesamten Wertschöpfungskette und mit cleveren Ideen zur intelligenten Gebäudevernetzung, wie es GETEC als One-Stop-Shop bereits für ihre Kunden anbietet, so lassen sich diese Potenziale vervielfachen. Aber es bedarf dazu auch der richtigen Anreize und auch ein Stück weit der Vision, etwas größer zu denken.

Zunächst einmal sind die Mehrheit der Eigentümer von Immobilien in Deutschland Privatleute. Investitionen in Gebäude und Anlagen müssen langfristig planbar

und vor allem wirtschaftlich sein. Die seit Jahrzehnten diskutierte steuerliche Förderung als Anreiz von Investitionen in die Gebäudeeffizienz wurde von der Politik aber schlichtweg verschlafen.

Größer denken bedeutet weg von der Einzelimmobilie und hin zum Quartiersansatz. Das beinhaltet die Möglichkeit der Bilanzierung von CO<sub>2</sub>-Einsparungen auf Quartiersebene und damit eben auch die gekoppelte ganzheitliche Betrachtung von Alt- und Neubauten. GETEC will die automatisierte Sektorkopplung im Bereich der Quartiersversorgung voranbringen und hier die Interessen des gesamten Wertschöpfungsnetzes der Quartiersversorgung bündeln. Die intelligente Kopplung der Sektoren Elektrizität, Wärme-/Kälteversorgung sowie Mobilität im Hinblick auf Bedarfe der Quartiersbewohner eröffnet neue Möglichkeiten, bisherige Einzellösungen ökonomisch und ökologisch sinnvoll zu einer skalierbaren Systemlösung zu verknüpfen.

Quartiersansatz und steuerliche Anreize münden in die Notwendigkeit eines Gebäudeenergiegesetzes, das längst überfällig ist.

*Weiter auf Seite 8 ➔*

### 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.mediacentr.haufe.de

Druck: alpha-teamDRUCK GmbH, München

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-  
sandte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

## ENERGIEEFFIZIENZ SOLLTE NICHT NUR SO HEISSEN.

Ganz gleich, ob Gewerbe- oder Wohnimmobilien: Ihre Energieversorgung ist komplex. Und sie muss wirtschaftlich und nachhaltig zugleich sein – für Immobilieneigentümer und deren Mieter. GETEC bietet smarte, grüne und ganzheitliche Energiekonzepte für die Immobilienwirtschaft. Mit uns als Partner genießen Sie mehr Effizienz und reduzieren dabei zugleich Ihren Carbon-Footprint. Gehen Sie mit uns den GETEC-Weg für Ihre Energie-Strategie. Partnerschaftlich. Effizient. Nachhaltig.

ENERGIE FÜR MEHR.



GETEC

↳ Fortsetzung von Seite 7

Eigentümer und Energiebranche brauchen einheitliche Standards durch die Zusammenlegung von EnEV, EnEG und EEWärmeG, um Planungssicherheit zu haben. Dabei muss auch die Absurdität von unterschiedlichen Primärenergiefaktoren auf den Prüfstand. Es ist für die Erreichung der Klimaschutzziele unsinnig, einzelne Technologien oder Ener-

gieträger zu diskriminieren. Zum Schluss zählt, was wirklich CO<sub>2</sub> einspart. Hier brauchen wir mehr Technologieoffenheit und weniger ideologische Verbote.

Bei GETEC sind wir der festen Überzeugung, dass zur optimalen Umsetzung dieser Ansätze ein Zusammenwachsen der Immobilien- und Energieeffizienzbran-

che notwendig ist. Und auch hier gilt es, größer zu denken. Energieeffizienz muss über komplette Portfolios hinweg gedacht werden, um die tatsächlich notwendigen Effizienzgewinne zu erzielen. Dieser Ansatz wird in dem sich ständig wandelnden und immer komplexer werdenden Energiemarkt der Erfolgsfaktor für die Zukunft sein. ■

DER EXPO-MONTAG AM BID-STAND



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



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



EU-Kommissar Günther Oettinger



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



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



Lichtblick auf der Expo Real: der Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), zentral in Halle B2



Alles andere als kopflos - Virtual Reality, auch in der Immobilienwirtschaft



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



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