

### Inhalt

- 2 Klimaschutz:** Wie lässt sich Klimaschutz im Gebäude am besten umsetzen? Darüber diskutieren am Expositivtag um 13 Uhr am BID-Stand Immobilien- und Energieexperten.
- 4 Grundsteuer:** Droht bei der Reform angesichts der sehr gegensätzlichen Positionen der Länder ein Chaos? Experten debattierten diese Frage am Stand der BID auf der Expo Real.
- 5 Regionaler Ausgleich:** Die in NRW für Heimat und Bau zuständige Ministerin Ina Scharrenbach erklärt, was für die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse notwendig ist.

### Baulandkommission: Der Praxis-Check

Berlin/München – Nach neun Monaten Arbeit hat die Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ – oder kurz „Baulandkommission“ Anfang Juli 2019 Handlungsempfehlungen zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik vorgelegt. Haben sie das Potenzial, den Wohnungsbau in Fahrt zu bringen und sogar bezahlbarer zu machen? Über diese zentrale Frage diskutierten am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real Experten aus Wohnungswirtschaft, Politik und Verwaltung.



GdW-Präsident und BID-Vorsitzender Axel Gedaschko (2. v. r.) mit Dr. Christoph Krupp (BlmA), Marco Wanderwitz (Parl. Staatssekretär im Bundesbauministerium), Dr. Dorothee Stapelfeldt (Bausenatorin Hamburg) und Moderatorin Annamaria Deiters-Schwedt (empirica), (v. l.)

„Bauland ist der zentrale Engpassfaktor für den Wohnungsbau. Die Empfehlungen der Baulandkommission liegen vor. Es gilt nun, die Empfehlungen entschlossen in die Praxis umzusetzen“, erklärte **Marco Wanderwitz**, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat. „Für eine aktive Bauland- und Bodenpolitik verbessern wir die finanziellen und rechtlichen Rahmenbedingungen: Die Novelle des Baugesetzbuches wird vorbereitet, die Verbilligungsrichtlinie für die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) wirkt und soll auf das Bundes-eisenbahnvermögen ausgeweitet werden. Weitere Verbesserungen erwarten wir auf

Landes- und kommunaler Ebene. Wir sehen aber, dass der Mut, offensiv mehr Bauland zu schaffen nicht überall so ausgeprägt ist, wie man es erwarten würde. Es ist notwendig, das Wachstum zu akzeptieren und mehr Bauland auszuweisen, besonders in Baulücken und auf Brachflächen – und auch im Umland! Vor der Sommerpause 2020 werde ich die Mitglieder der Baulandkommission erneut einladen und wir werden gemeinsam eine Zwischenbilanz ziehen.“

„Das Bereitstellen von mehr und günstigeren Baugrundstücken ist eine zentrale Voraussetzung dafür, dass mehr günstige Miet-

Weiter auf Seite 2 ➡

### Aktuelle Meldungen

#### Regierung schwächt Klimaschutzziele ab

Das Klimaschutzgesetz fällt offenbar weniger ambitioniert aus, als ursprünglich geplant. Das geht aus dem finalen Entwurf aus dem Umweltministerium hervor, den die Regierung am 9. Oktober 2019 zusammen mit der Langfassung ihres sogenannten Klimapakets verabschieden will. In dem Papier, das dem *SPIEGEL* vorliegt, wird unter anderem für das Jahr 2040, anders als zunächst vorgesehen, kein nationales Ziel zur CO<sub>2</sub>-Einsparung mehr definiert. (wi)

#### Investitionsbank warnt vor Mietendeckel

Durch den geplanten Mietendeckel rechnet die landeseigene Berliner Investitionsbank IBB mit einem massiven Arbeitsplatzabbau im Baugewerbe der Hauptstadt. In einer Stellungnahme zum aktuellen Gesetzentwurf, die der *Berliner Morgenpost* vorliegt, warnt die Investitionsbank vor dem Wegfall von „bis zu 2.400 Beschäftigten des Bauhauptgewerbes und 2.800 Stellen des Ausbaugewerbes“ als Folge ausbleibender Investitionen. (wi)

#### Grünen-Spitze für Enteignungen als letztes Mittel

Die Grünen-Spitze spricht sich im Kampf gegen Wohnungsnot und hohe Mieten für Enteignungen als letzte Option aus. Das geht aus dem Antrag des Bundesvorstandes für den Bielefelder Parteitag im November hervor, der laut einem Bericht der *Deutschen Presse-Agentur* vom 4. Oktober 2019 dem *Redaktionsnetzwerk Deutschland* vorliegt. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

wohnungen entstehen können“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID). Mit ihrem Wohnpaket habe die Bundesregierung im August einige Verbesserungen für mehr Mietwohnungsbau auf den Weg gebracht. Ein wichtiger Schritt sei das Vorhaben, die Regelungen der neu gefassten Verbilligungsrichtlinie der BImA auch auf die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) zu übertragen. „Wenn weitere ungenutzte Flächen der Deutschen Bahn für den Wohnungsbau genutzt werden könnten, wäre das eine weitere gute Maßnahme. Ebenso positiv ist der Plan, zusätzliche Mittel in Höhe von 100 Millionen Euro für einen Investitionspakt zur Reaktivierung von Brachflächen zur Verfügung zu stellen. Die Mittel dafür müssen dann aber auch tatsächlich gesichert werden“, so Gedaschko. Änderungen im Baugesetzbuch zur Schließung von Baulücken und zur Außengebietsentwicklung könnten ebenfalls hilfreich sein.

„Guter Wein mit viel Wasser“ – so bewertete der GdW-Präsident die Empfehlungen der Baulandkommission insgesamt. Bei den Verbänden der BID herrsche Skepsis, ob das Ergebnis für einen Durchbruch bei der Baulandmobilisierung und den Baugenehmigungszahlen ausreicht. „In Zeiten, in denen akuter Baubedarf herrscht und Höchstpreise zu zahlen sind, müssen die Grundstücke so schnell wie möglich aktiviert werden“, sagte Gedaschko. Mit vielen Empfehlungen der Kommission würden aber neue Möglichkeiten zur Regulierung und Reglementierung des Wohnungsbaus geschaffen. Zum Beispiel würde die von der Baulandkommission empfohlene Einführung der so genannten sektoralen Bebauungspläne für

den unbeplanten Innenbereich den Wohnungsbau nicht erleichtern, sondern das städtebauliche Instrumentarium erheblich komplexer und somit schwieriger gestalten. Insgesamt fordern die BID-Verbände im Hinblick auf die Ergebnisse der Baulandkommission eine stringenter Politik. „Man kann nicht einseitig die Hürden für Investoren erhöhen, ohne gleichzeitig die kommunale Verwaltung in die Lage zu versetzen und in die Pflicht zu nehmen, Baulandausweisungs-, Planungs- und Genehmigungsprozesse zu beschleunigen. Wir nehmen die kritischen Punkte aus den Handlungsempfehlungen gern an und sehen unsere Aufgabe hier, mit der Politik machbare Ergebnisse zu erreichen“, so Gedaschko.

„Die BImA sieht sich durch die Empfehlungen der Kommission in ihrem Handeln gestärkt. Die nachhaltige Mobilisierung von Bauland ist eine Gemeinschaftsaufgabe von Bund, Ländern und Kommunen“, erklärte Dr. **Christoph Krupp**, Vorstand der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben. „Durch die Verbilligungsrichtlinie schafft die BImA beim Verkauf von Liegenschaften deutliche Anreize zur Schaffung bezahlbaren Wohnraums. Dieses Angebot wird von den Kommunen immer besser angenommen. Dabei werden, wie von der Kommission empfohlen, Flächen für die soziale Infrastruktur ebenso wie Kompensationsflächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen flankierend berücksichtigt. Aktive Bodenpolitik bedeutet für die BImA auch, wieder selbst für die Bediensteten des Bundes Wohnraum zu schaffen.“

„Grund und Boden sind keine beliebig vermehrbare Ware, sondern eine wertvolle Ressource“, sagte Dr. **Dorothee Stapelfeldt**, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen der Freien und Hansestadt Hamburg. „Der zunehmende

Wachstumsdruck, der große Mangel an bezahlbarem Wohnraum und bezahlbarem Bauland insbesondere in den Städten und Ballungszentren fordern von allen beteiligten Akteuren mehr denn je eine nachhaltige und sozial orientierte Stadtentwicklungs- und Bodenpolitik. Die Baulandkommission hat eine Vielzahl praxistauglicher Handlungsempfehlungen erarbeitet, die einer nachhaltigen Bereitstellung und Mobilisierung von Bauland – insbesondere für bezahlbaren Wohnraum – dienen. Die Bandbreite der Empfehlungen der Kommission reicht von der Verbreitung guter Praxisbeispiele über konkrete Maßnahmen zur Verbesserung einer aktiven Liegenschaftspolitik auf allen föderalen Ebenen bis hin zu einer Verbesserung der Instrumente des Baugesetzbuchs. Jetzt kommt es insbesondere darauf an, eine Novelle des Baugesetzbuchs in Gang zu setzen, die die Empfehlungen der Baulandkommission umsetzt.“

„Göttingen hat mit seiner breiten Forschungs- und Hochschullandschaft eine positive Bevölkerungsentwicklung mit einem deutlichen Nachfrageüberhang in der Wohnungsbauentwicklung. Darauf reagiert die Stadt bereits in der konsequenten Anwendung lokaler Programme und rechtlicher Instrumente, diese stoßen jedoch an ihre Grenzen“, sagte **Thomas Dienberg**, Stadtbaurat von Göttingen. „Aus kommunaler Sicht sind mit den Empfehlungen der Baulandkommission die wichtigen Themen gesetzt. Entscheidend wird sein, es hier nicht auf der appellativen Ebene zu belassen, sondern schnell und konsequent die Grundlagen für deren konkrete Umsetzung und Anwendbarkeit für die kommunale Praxis zu schaffen.“ (schi) ■

➔ Die Handlungsempfehlungen der Baulandkommission finden Sie unter <https://bit.ly/2Nsrtw8>

## Klimakabinett, GEG und Co. – Der Gebäudesektor und der Klimaschutz

**München/Berlin – Wie lässt sich der Klimaschutz im Gebäude am besten umsetzen? Wie geht es weiter beim Gebäudeenergiegesetz (GEG) und wo sehen Unternehmen die größten Hürden und Herausforderungen? All das ist am 8. Oktober 2019 Thema einer Diskussionsrunde am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real unter der Moderation von Dirk Labusch, dem Chefredakteur des Fachmagazins „Immobilienwirtschaft“. Die Diskutanten haben der wi vorab ihre Sicht der Dinge dargelegt.**

„Die Eckpunkte für das Klimaschutzprogramm beinhalten viele gute Aspekte, die den Wohnungsunternehmen helfen werden. Es kommt jetzt darauf an, wie und wie schnell diese umgesetzt werden können“, so die Einschätzung von **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Die offene Flanke bleibe aber weiterhin die Frage, wie die Wohnungsunternehmen wirtschaftlich und sozialverträglich mehr

energetisch modernisieren können: „Angesichts des riesigen Finanzdeltas und der starken Diskussion um das bezahlbare Wohnen hilft eine Förderung durch die KfW Bankengruppe hier nur begrenzt. Wichtig ist es außerdem, dass die geplante steuerliche Förderung der energetischen Sanierung durch eine Zuschussvariante ergänzt wird, damit die Wohnungsunternehmen diese überhaupt nutzen können. Wir gehen davon aus, dass allein für die

vermieteten Gebäude in Deutschland sechs Milliarden Euro jährlich notwendig wären, um die Klimawende im Gebäudebereich zu schaffen. Die Beschlüsse bergen viele gute Ansätze, reichen aber noch nicht dazu aus, die Klimaziele vollständig zu erreichen.“

„Mehr noch als die bloße Einsparung von Energie wird es künftig im Gebäudebereich darauf ankommen, die jeweils sauberste

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

Energieform an Ort und Stelle zu speichern und für die Gewinnung von Raumwärme und Warmwasser nutzen zu können“, erklärt **Christian Bruch**, Bundesgeschäftsführer des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW). Schließlich nützt es wenig, wenn der Strom aus den Anlagen hunderte Kilometer transportiert oder zu Spitzenzeiten nicht gespeichert werden kann. „Ein Belohnungssystem, gebäudenaher Energiequellen oder den Gebäudereich als Zwischenspeicher zu nutzen, ist bisher nicht erkennbar“, resümierte Bruch. „Es bleibt eine große Herausforderung, das weltweite Klimaschutzziel in eine gemeinsame europäische Strategie zu überführen, die vor Ort optimale Lösungen zulässt. Das Projekt der Implementierung eines CO<sub>2</sub>-Preises über Zertifikatehandel ist deshalb ein spannender Zwischenschritt.“

„CO<sub>2</sub> muss im Gebäudesektor einen angemessenen Preis bekommen“, betont **Stefan Preidt** von der Vattenfall Wärme Ber-

lin AG. „Es braucht eine Anpassung der Steuersätze im Energiesteuergesetz. Nur so können Anreize für Investitionen in neue Heizungsanlagen und den weiteren Ausbau erneuerbarer Energien geschaffen werden. Wird das nationale CO<sub>2</sub>-Ziel 2030 nicht erreicht, muss Deutschland für jeden Bürger etwa 700.000 Euro Strafe zahlen.“ Aufgrund der langen Investitionszyklen müsse die Umstellung auf klimafreundliche Lösungen jetzt beginnen, so Preidt. Deshalb sei noch in diesem Jahr eine moderate Erhöhung der Energiesteuern und eine Absenkung der Stromsteuer notwendig. **Udo Petzoldt**, Geschäftsführer der Heizkosten-Plattform, kritisiert insbesondere den Umgang der Bundesregierung und insbesondere des Bundeswirtschaftsministeriums mit den Untersuchungen, Vorschlägen und konkreten Forderungen des Bundeskartellamtes aus der „Sektoruntersuchung Submetering“ – dem Kartellbericht zur Heizkostenabrechnungsbranche: „Der Bericht wurde im Mai 2017 veröffentlicht – geschehen ist bisher nichts! Dabei gilt der Gebäudesek-

tor als Schlüsselfaktor beim Klimaschutz. Gebäude stehen für etwa 35 Prozent des Energieverbrauchs und für circa ein Drittel des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes. Setzen wir eine ähnliche Reaktionsgeschwindigkeit wie oben genannt voraus, dann wird einem Angst!“

„Die Digitalisierung wird einer der zentralen Erfolgsfaktoren im Klimaschutz sein“, resümiert **Andreas Göppel**, Geschäftsführer der noventic group für das Segment Dienstleistungen. Umso wichtiger sei es, bei der Entwicklung von digitalen Innovationen technologieoffen voranzugehen: „Nur so werden sich die Lösungen mit dem größten Mehrwert für Nutzer und Umwelt durchsetzen. Nur so werden wir pro investiertem Klimaschutz-Euro einen maximalen CO<sub>2</sub>-Einsparungseffekt erzielen. Und nur so werden wir es zeitgleich schaffen, der Immobilienbranche eine neue, digitale Dividende zu erschließen. Daher unser dringlicher Appell an die Politik: Schaffen Sie mit dem GEG einen Rahmen, der die Innovationskraft der Branche stimuliert!“ (hopschi) ■



 Genossenschaftliche FinanzGruppe  
Volksbanken Raiffeisenbanken

**expo real** Besuchen Sie uns:  
DZ HYP Stand B2.142  
BID Stand B2.220

## 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.

Wir stehen Ihnen bei allen 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**



## Flickenteppich bei der Grundsteuer

**Berlin/München – Seit der Veröffentlichung des Urteils des Bundesverfassungsgerichts zur Grundsteuer sind fast einhalb Jahre vergangen. Seit Juni 2019 liegen nun drei Gesetzentwürfe der Bundesregierung vor: einer zur Änderung des Grundgesetzes, einer zur Reform der Grundsteuer und einer zur Mobilisierung von baureifen Grundstücken – der sogenannten Grundsteuer C. Wie sind diese Entwürfe einzuordnen und wie geht es nun weiter mit der Grundsteuer? Droht angesichts der sehr gegensätzlichen Positionen vor allem der Länder gar ein Chaos? Darüber diskutierten am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) bei der Expo Real Experten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft sowie der Politik.**

„Finanzminister Olaf Scholz hat ein gerechtes und praktikables Gesetz vorgelegt“, erklärte **Bernhard Daldrup**, bau- und wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion. „Die von der CSU gewollte Öffnungsklausel für die Länder ist Ausdruck von Kleinstaaterei, nicht von einheitlichem Steuerrecht. Das ist nicht im Sinne gleichwertiger Lebensverhältnisse. Wir lassen nicht zu, dass die Abweichung vom Bundesrecht auch noch auf Kosten anderer Länder im Länderfinanzausgleich geht. Eine reine Flächensteuer, wie in manchen Ländern diskutiert, ist nicht gerecht und verursacht nicht weniger Bürokratie. Der Hausbesitzer auf einem großen Grundstück am Stadtrand muss beim Flächenmodell mehr Grundsteuer zahlen als der Villenbesitzer auf einem teuren Grundstück.“

„Unabhängig davon, dass das vorgeschlagene Bewertungsmodell des Bundes ein ‚bürokratisches Monster‘ ist, bleiben auch Sachthemen unbefriedigend“, erklärte **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Erstens soll eine Durchschnittsmiete zur Bewertung herangezogen werden, die in den meisten Fällen deutlich über den Ist-Mieten der Wohnungsunternehmen liegt. Das führt zu einer Benachteiligung der sozial verantwortlichen Vermieter in Deutschland. Zweitens gibt es im Bewertungsmodell einen Mindestwert, der 75 Prozent des Bodenrichtwertes betragen soll. Das ist für die sozial verantwortlichen Vermieter in den Ballungsräumen eine Katastrophe, da zum Beispiel in München über 80 Prozent der Bestände unter den Mindestwert fallen. Dritter Kritikpunkt: Dieses Problem soll dadurch gelöst werden, dass es für bestimmte Wohnungsunternehmen eine verminderte Grundsteuermesszahl gibt. Allerdings ist der Kreis der begünstigten Unternehmen sehr willkürlich gezogen. So muss beispielsweise der Kreis der berechtigten Wohnungsgenossenschaften auf alle erweitert werden. Ob die Klausel am Ende des Tages verfassungsgemäß ist, bleibt zu bezweifeln. Grundsätzlich ist für die Branche ein Flächenmodell die beste Lösung, denn nur dieses Modell erlaubt es, künftig nicht alle sieben Jahre komplizierte Neubewertungen vornehmen zu müssen. Es bleibt also zu hoffen, dass das niedersächsische Modell – das zusätzlich zu den Flächen- auch Lagefaktoren berücksichtigt



Foto: Büro Roman Lorenz

GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser mit Mario Mühlbauer (Dr. Hanns Maier GmbH), Moderator Hans-Joachim Beck (IVD), Bernhard Daldrup (SPD) und Dr. Hans Volker Volckens (KPMG)

– für gut befunden wird und, wenn möglich, von einer Vielzahl der Länder angewandt wird.“

„Das Gesetzgebungsverfahren zur Grundsteuerreform ist nun auf der Zielgeraden. Wichtigster Punkt: Über eine Öffnungsklausel sollen die Länder weitreichende Gestaltungsspielräume erhalten“, sagte **Mario Mühlbauer** von der Dr. Hanns Maier GmbH & Co. Beteiligungs-KG. „Jedes Bundesland kann bei der Grundsteuer seinen eigenen Weg gehen, ohne dem komplizierten und bürokratischen Wertmodell von Finanzminister Scholz folgen zu müssen. Die nunmehr vereinbarte Länderöffnungsklausel eröffnet die Chance auf echten Wettbe-

werbsföderalismus. Es wird somit ein politischer Wettbewerb um das beste, praktikabelste und den Bürgern am meisten nutzende Modell in den Ländern ermöglicht. Die Zuständigkeit für die Grundsteuer landet dort, wo sie hingehört – die Kommunen sind Teil der Länder und damit sind diese für eine aufgabenangemessene Finanzausstattung der Kommunen verantwortlich. Dazu gehört auch die Verantwortung für den Fortbestand einer praktikablen Grundsteuer. Dass daraus in den kommenden Jahren 16 verschiedene Gesetze entstehen können, ist natürlich nicht unbedingt sinnvoll. Im Wesentlichen sollten sich die Bundesländer darauf verständigen, sich entweder dem wertabhängigen Scholz-Modell oder dem bayerischen Flächenmodell anzuschließen. Mit zwei Modellen sollte auch in der Praxis umgegangen werden können.“

„Bei der Reform der Grundsteuer haben wir eine große Chance zur Vereinfachung des Steuerrechts verpasst“, so das Fazit von **Hans-Joachim Beck**, Steuerexperte beim Immobilienverband IVD. „Der Verwaltungsaufwand wird in keinem Verhältnis zu dem relativ geringen Aufkommen an Grundsteuer stehen. Hoffentlich werden die Länder die Chance ergreifen, die ihnen die Öffnungsklausel im Grundgesetz bietet und vereinfachte Regelungen einführen.“

(schi) ■

## Serielle und modulare Bauen – erste Praxisberichte

„Haute Couture vom Band“: Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat gemeinsam mit dem Bundesbauministerium, der Bundesarchitektenkammer und der Deutschen Bauindustrie eine Rahmenvereinbarung für Wohnungsunternehmen für serielle und modulare Mehrfamilienhäuser geschaffen, aus der sie – wie aus einem Katalog – das für sie passende Wohngebäude auswählen können.

Am Expo-Dienstag diskutieren um 15 Uhr am Stand der BID Vertreter der Partnerverbände und Wohnungsbau-Experten über die ersten Praxisberichte beim seriellen und modularen Bauen. (schi) ■



Die seriellen und modularen Wohnungsbaukonzepte der Wohnungswirtschaft sowie alles Weitere rund um das Themenfeld finden Sie unter <https://web.gdw.de/wohnen-und-stadt/serielles-bauen>

Quelle: GdW



## Regionalen Ausgleich schaffen

### GRUSSWORT

**Ina Scharrenbach (CDU)**  
Ministerin für Heimat,  
Kommunales, Bau und  
Gleichstellung des Landes  
Nordrhein-Westfalen



Foto: MHKBG 2017 / F. Berger

Nordrhein-Westfalen hat einen äußerst heterogenen Wohnungsmarkt. Wachsende und schrumpfende Regionen liegen oft ganz nah beieinander. Bedarf an Wohnraum gibt es deswegen nicht nur in den Groß- und Universitätsstädten, sondern auch in wirtschaftlich starken ländlichen Regionen.

Mit der im Januar 2019 in Kraft getretenen Landesbauordnung gibt es Aufwind beim Neubau. Innovativ, nachhaltig und digital wird das neue Bauen in Nordrhein-Westfalen. Voraussetzung ist, dass es genügend verfügbare Bauflächen gibt. Deshalb ist im August die Landesinitiative „Bau.Land.Leben“ gestartet. Sie bündelt Kompetenz und Wissen und bietet damit

bundesweit einmalig Kommunen und Grundstückseigentümern maßgeschneiderte Unterstützungsmaßnahmen, um mehr Bauland zu aktivieren und schneller bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Langfristig wird nur mehr Wohnungsbau – und zwar in allen Segmenten – dazu beitragen, die Miet- und Eigentumspreise zu stabilisieren. Auch der öffentlich-geförderte Wohnungsbau gehört dazu. Wir stellen insgesamt 5,5 Milliarden Euro für die öffentliche Wohnraumförderung bereit. Damit hat Nordrhein-Westfalen das leistungsfähigste Wohnraumförderungsprogramm bundesweit. Es schafft Planungssicherheit auch für die Immobilienwirtschaft. Für Investoren lohnt der Bau von bezahlbaren Mietwohnungen wieder.

Vereinfacht und verbessert haben wir auch die Modernisierungsförderung. Nur ein Beispiel: Für die Modernisierungsoffensive „Besser Wohnen – zu Hause im Quartier“, die wir zusammen mit der „Allianz für mehr Wohnungsbau“ gestartet haben, stehen 70 Millionen Euro im Jahr bereit,

damit Wohnungsunternehmen größere Bestände oder ganze Wohnquartiere umfassend sanieren.

Wachstum braucht Qualität. Und die Regionen müssen die Bürgerinnen und Bürger mitnehmen. Vor allem aber muss Siedlungsentwicklung in einem Land wie Nordrhein-Westfalen stets regional, über Stadtgrenzen hinweg gedacht und gelebt werden, damit auch diejenigen ländlichen Räume Schritt halten können, die nicht zum Speckgürtel gehören. ■

### INFO

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW führt gemeinsam mit seinen Regionalverbänden aktuell das bundesweite Gemeinschaftsprojekt „Regionalen Ausgleich stärken – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat“ durch. Erste Empfehlungen werden auf dem Tag der Wohnungswirtschaft des GdW am 14. November 2019 präsentiert. (schi) ■



# WENIGER

ist mehr für die Umwelt: Unsere innovativen Systeme sparen jedes Jahr mehr als 7 Mio. Tonnen CO<sub>2</sub>.

**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.



## GETEC – Quartiere der Zukunft

München/Magdeburg – Die aktuelle CO<sub>2</sub>-Diskussion hat weiter an Fahrt aufgenommen. Jüngst hat das so genannte Klimakabinett erste Eckpunkte zum Klimaschutzpaket vorgelegt. Diese Eckpunkte werden im Zuge des Gesetzgebungsverfahrens in Bundestag, Bundesrat und in diversen Anhörungen sicher noch vielfach diskutiert und ausformuliert werden, bis sie schließlich Gesetzesrang erlangen. Nachdem nun die vielfach diskutierte CO<sub>2</sub>-Bepreisung in Form einer Ausweitung des EU-Emissionshandels (ETS) auf die Sektoren Gebäude und Verkehr mit Festlegung einer Obergrenze kommen wird, ist eines aber klar: Die fossilen Energieträger werden teurer.

### PRODUKTINFO

**Michael Lowak**  
Segment CEO  
Immobilienwirtschaft  
GETEC Group



Foto: Andreas Lander

Für den Immobilienbereich ergeben sich damit auch deutliche Chancen, mehr Klimaschutz mit eben diesem „Rückenwind“ früher als ursprünglich geplant auch in den Gebäudebestand zu tragen. Noch immer sind 80 Prozent aller Energieerzeugungsanlagen im Immobilienbereich älter als 10 Jahre. Somit können hier schon mit vergleichsweise einfachen Mitteln enorme CO<sub>2</sub>-Einsparungen realisiert werden. Richtig wirksam wird das jedoch erst, wenn man nicht die Gebäude im Einzelnen betrachtet, sondern gleich größer denkt. In ganzen Portfolien oder auch in großen innovativen Quartieren.

Auch verlangen Mieter und Gewerbe innovative und effiziente Lösungen aus einer Hand, die gleichzeitig neue Wohnenerlebnisse und Arbeitswelten schaffen. Ganzheitliche Ansätze sind daher das Gebot der Stunde. Wir sind überzeugt davon, dass die Zukunft der Immobilienwirtschaft in modernen und klimafreundlichen Quartierskonzepten liegt.

Quartiere, die Alt- und Neubau kombinieren und durch automatisierte Sektorkopplung mit dezentralen und effizienten Energielösungen, vollständiger Datentransparenz und zugleich smarten Anwendungen und E-Mobility die Interessen des gesamten Wertschöpfungsnetzes bündeln. Dazu müssen Immobilien- und Energiebranche noch stärker zusammenwachsen.

Wie das geht, haben GETEC, die Stadtwerke Hanau und die DSKI BIG Gruppe als großer Stadtentwickler am Beispiel des Pioneer Parks in Hanau unter Beweis gestellt. In einer gemeinsamen Gesellschaft entwickelt GETEC mit den Stadtwerken Hanau den gewaltigen Pioneer Park zu einem modernen Quartier. Für das ehemalige Militärgelände der US-Streitkräfte haben die Partner ein ganzheitliches Energie- und Mobilitätskonzept entwickelt. Auf dem 50 Hektar und damit etwa 70 Fußballfelder großen Gelände entstehen rund 1.600 Wohnungen für bis zu 5.000 Menschen.

Das neue QUARTIER DER ZUKUNFT wird mit klimafreundlicher und effizienter

Energie versorgt und zusätzlich werden Smart Home-Lösungen, Breitbandinternet und E-Mobility bereitgestellt. Das Energiekonzept sieht dazu den Einsatz von drei Blockheizkraftwerken zur effizienten Erzeugung von Wärme und Strom sowie Brennwertkessel und Wärmepumpentechnologie vor. Zusätzlicher Strom wird über Photovoltaik erzeugt.

Weitere Projekte von GETEC sind bereits in der Planung. Sie alle leisten einen ganz wesentlichen Beitrag zur Reduzierung von Treibhausgasemissionen und stellen zugleich für Mieter und Gewerbe ein neues Level von Wohnen und Arbeiten dar. ■



Quelle: GETEC

In Hanau entwickelt GETEC mit dem Pioneer Park gemeinsam mit weiteren Partnern ein „Quartier der Zukunft“.

## 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



Michael Fabricius, Leitender Redakteur Immobilien bei der Welt



Intensive Gespräche am BID-Stand...



Klappe die zweite: Verleihung des DIA-Forschungspreises mit Katrin Schütz, Staatssekretärin im baden-württembergischen Bauministerium.



Geschäftiges Treiben...



...und gespannte Zuschauer und Zuhörer am BID-Stand

Fotos: Büro Roman Lorenz

**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.mediacyber.haufe.de

Druck: alpha-teamDRUCK GmbH, München

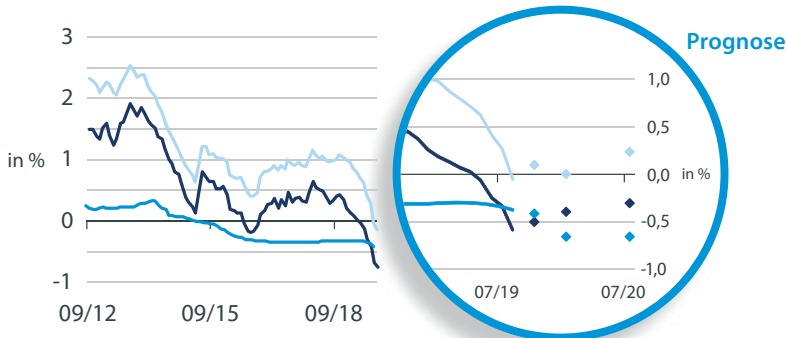
Bezugspreis jährlich:  
126,80 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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

Zinsentwicklung — 10J Bunds — 3M Euribor — Pfandbriefe 10J



Sie brauchen eine Finanzierung?  
Investieren Sie jetzt und schreiben Sie uns: [wohnen@dkb.de](mailto:wohnen@dkb.de)

Quelle: BayernLB Research, Datastream; Stand 09/2019



**wi** Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://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](http://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.





Jürgen Michael Schick (IVD), der BID-Vorsitzende Axel Gedaschko (GdW), der Parlamentarische Staatssekretär im Bundesbauministerium Marco Wanderwitz, Andreas Ibel (BFW) und Dr. Andreas Mattner (ZIA) (v. l.)



Der BID-Vorsitzende und GdW-Präsident Axel Gedaschko (am Mikro) mit Michael Fabricius, Leitender Redakteur Immobilien bei der Welt



Der Vermieter als Prügelknabe? BBU-Vorstand Maren Kern (am Mikro) mit Markus Jugan (IVD), Martin Kaßler (VDIV), Ivonne Kutzner (Immobilien Consulting), Monika Schmid-Balzert (Mieterbund Bayern) und Moderator Dirk Labusch (IW Immobilienwirtschaft) (v. l.)



Die für Heimat und Bauen zuständige NRW-Ministerin Ina Scharrenbach mit Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen (links), und GdW-Präsident Axel Gedaschko



Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium



Blick von oben: die BID-Heimat auf der Expo Real



Verleihung des DIA-Forschungspreises mit Günther Oettinger, EU-Kommissar für Haushalt & Personal

Fotos: Büro Roman Lorenz