

Inhalt

2 Jubiläum: Was sich bei der Förderung für den sozialen Wohnungsbau geändert hat, zeigt ein wi-Ausschnitt von 1968 – die damalige Haushaltsplanung natürlich noch in D-Mark.

3 Mietrecht: Der Deutsche Bundestag hat Ende Juni 2018 über einen Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für eine Mietrechtsreform debattiert.

5 Energiewende: Eine neue Studie der Wohnungswirtschaft zeigt, dass die Energie- und Klimapolitik neu ausgerichtet werden muss, um die Klimaziele im Gebäudesektor zu erreichen.

Wohnungswirtschaft begrüßt Änderungen bei der Vergabepaxis von bundeseigenen Immobilien

Berlin – Der Deutsche Bundestag hat am Abend des 5. Juli 2018 in abschließender dritter Lesung das Haushaltsgesetz 2018 beschlossen. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßt die darin enthaltenen Änderungen bei der Vergabepaxis von bundeseigenen Immobilien durch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA).



Foto: RainierSturm / pixelio.de

Kommunen sollen zukünftig bundeseigene Grundstücke zur Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags vergünstigt erwerben können. Das ist gut für den bezahlbaren Wohnungsbau.

„Wir brauchen dringend mehr bezahlbares Bauland, um mehr bezahlbaren Wohnraum in den angespannten Märkten zu schaffen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des GdW. „Es ist daher sehr erfreulich, dass die BImA sich nun von der Vergabepaxis nach Höchstpreisgebot wegbewegt und den Kommunen die Möglichkeit eröffnet, bundeseigene Grundstücke zur Erfüllung ihres öffentlichen Auftrags vergünstigt zu erwerben.“

Darüber hinaus kann eine Weiterveräußerung eines verbilligt erworbenen Grund-

stücks an private Dritte zu gleichen Bedingungen erfolgen, wenn die Kommune sich dieses Dritten zur Erfüllung der öffentlichen Aufgaben bedient. „Durch diese Öffnungsklausel wird es künftig für Genossenschaften, kommunale Wohnungsgesellschaften aber auch für private Unternehmen einfacher, Bundesgrundstücke für den Bau bezahlbaren Wohnraums zu nutzen“, so Gedaschko.

Einzelheiten soll eine Richtlinie zur verbilligten Abgabe von Grundstücken regeln.

[Weiter auf Seite 2](#) ➔

Aktuelle Meldungen

Mietrechtsreform geht in Verbändeanhörung

Das Bundesjustizministerium hat am 11. Juli 2018 den Entwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz in die Verbändeanhörung gegeben. Dieser sieht vor, die Modernisierungumlage in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze für fünf Jahre von 11 auf acht Prozent zu senken und eine Kappungsgrenze einzuführen. Zudem sollen Vermieter künftig vorvertraglich Auskunft über die Vormiete geben müssen, wenn diese höher als die eigentlich zulässige Miete sein sollte. Die Wohnungswirtschaft sieht den Entwurf als schwierig, aber realistischer als ursprüngliche Versionen an. *Mehr dazu in der nächsten wi* (wi)

Kabinett beschließt Bericht zur sozialen Wohnraumförderung

Das Bundeskabinett hat am 11. Juli 2018 den jährlichen Bericht über die Verwendung der Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung 2017 beschlossen. Danach stieg der geförderte Neubau von Mietwohnungen im vergangenen Jahr um rund sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr. *Mehr dazu in der nächsten wi* (bmi)

Baupreise für Wohngebäude deutlich gestiegen

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Mai 2018 gegenüber Mai 2017 um 4,1 Prozent gestiegen. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit November 2007, wie das Statistische Bundesamt am 9. Juli 2018 mitteilte. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Darüber hinaus darf das Gesamtvolumen der gewährten Nachlässe auf den Verkehrswert den bisherigen Betrag von 100 Millionen Euro künftig dann überschreiten, wenn die verbilligte Abgabe von Grundstücken dem sozialen Wohnungsbau dient.

Als weiteren Schritt appellierte der GdW-Chef an den Bund, auch die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens in die Überlegungen zur verbilligten Abgabe einzubeziehen. Hier wurden den Eisenbahn-Wohnungsgenossenschaften ursprünglich Erbbaurechte eingeräumt, die nun auslaufen. Wenn die Genossenschaften diese Grundstücke nun zu den – teilweise spekulativen – Verkehrswerten erwerben, würden sich in den Hotspots immense Mieterhöhungen für die Nutzer ergeben.

(burk) ■

➔ Positionen der Wohnungswirtschaft zur nachhaltigen Baulandmobilisierung und Bodenpolitik finden Sie hier: <https://bit.ly/2uo8nKR>

Wohnungspolitik digital – So lesen Sie die wi auf dem Tablet oder Smartphone



Quelle: Haufe Lexware

Ob auf dem Arbeitsweg, bei Veranstaltungen oder Dienstreisen – die wi können Sie auch bequem von unterwegs auf

Ihrem Tablet oder Smartphone lesen. Und wie bekomme ich die digitale Version der wi auf mein mobiles Endgerät? Das ist ganz einfach – befolgen Sie einfach diese Schritte:

1. Geben Sie in Ihrem Internet-Browser die Adresse www.haufe.de/immobilien ein.
2. Scrollen Sie nach unten bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ und wählen Sie dort anhand der Menüpunkte die wi Wohnungspolitische Informationen aus.

3. Klicken Sie oben rechts auf „Anmelden“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf www.haufe.de verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

4. 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.

Bei Problemen 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-Abo der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht. ■

JUBILÄUM

Damals und heute

Der soziale Wohnungsbau soll nach einem Beschluss des Haushaltsausschusses 2019 mit 1,5 Milliarden Euro gefördert werden.

1969 sah die Haushaltsplanung insgesamt 1,58 Milliarden D-Mark für Wohnungswesen und Städtebau vor.

(koch) ■



WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE INFORMATIONEN mit WG

45
1968

Mitteilungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft

9. November

Haushaltsplan 1969 – Entwurf

Im Haushaltsplan 1969 sind für den Bereich des Bundesministeriums für Wohnungswesen und Städtebau (Einzelplan 25) Ausgaben in Höhe von insgesamt 1,58 Milliarden DM veranschlagt. Davon entfallen auf den ordentlichen Haushalt – Allgemeine Bewilligungen – 1,154 Milliarden DM, auf den ordentlichen Haushalt – Bewilligungen aus zweckgebundenen Einnahmen – 285 Mill. DM und auf den außerordentlichen Haushalt 132 Mill. DM. Die Einzeltitel sind in WG 45/68 Seite 718 aufgeführt. Dabei sind die Ausgaben des Titels 2501 (Ausgaben für Personalkosten, sächliche Verwaltungsausgaben und Investitionen für den Geschäftsbetrieb des Bundesministeriums für Wohnungswesen und Städtebau) mit rund 9,1 Mill. DM nicht aufgeführt worden.

Bei den für 1969 vorgesehenen Ansätzen sind vor allem folgende Positionen hervorzuheben:

Für Wohngeld sind 290 Mill. DM, also 5 Mill. DM mehr als für 1968 veranschlagt. Diese Steigerung wird mit dem erhöhten Wohngeldbedarf aufgrund der gestiegenen Sozialmieten be-

gründet. Auch die Ansätze für Wohnungsbauprämien wurden von 569,9 Mill. DM auf 580 Mill. DM entsprechend den erwarteten Anforderungen erhöht. Für Modernisierungen und Instandsetzungen sind für das Jahr 1969 insgesamt 159,9 Mill. DM vorgesehen, und zwar 13 Mill. DM als Darlehen, 46,9 Mill. DM als Zinszuschüsse und 100 Mill. DM im Rahmen des Ansatzes für eine Konjunkturbelebung.

Von besonderer Bedeutung sind die vorgesehenen Mittel für den sozialen Wohnungsbau. Sie betragen insgesamt 167,7 Mill. DM. Davon entfallen auf den ordentlichen Haushalt an Zuschüssen 27,3 Mill. DM (4,4 Mill. DM als Annuitätszuschüsse, 22,3 Mill. DM als Zinszuschüsse und 640 000 DM als Zinszuschüsse im Saarland), als Darlehen 87,5 Mill. DM und 41,6 Mill. DM als Darlehen für die sonstige Förderung des sozialen Wohnungsbaues. Im außerordentlichen Haushalt sind weitere 11,5 Mill. DM Darlehen für den sozialen Wohnungsbau enthalten. Neben diesen Mitteln für den sozialen Wohnungsbau sind weitere 135,3 Mill. DM für den Flüchtlingswohnungsbau bestimmt, davon entfallen 14,6 Mill. DM auf den ordentlichen

Debatte im Bundestag: Grüne fordern Reform des Mietrechts

Berlin – Der Deutsche Bundestag hat am 29. Juni 2018 über den Antrag der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen für eine Mietrechtsreform debattiert. In dem Antrag, den Canan Bayram für die Fraktion begründete, wird die Bundesregierung aufgefordert, bezahlbares Wohnen zu sichern. Die Redner der Unionsparteien und der SPD verwiesen auf den Koalitionsvertrag und die darin enthaltene Wohnungsbauoffensive sowie zusätzlich vereinbarte Maßnahmen wie mehr Geld für die soziale Wohnraumförderung und das Baukindergeld. Im Anschluss überwies der Bundestag den Antrag zur federführenden Beratung an den Ausschuss für Recht und Verbraucherschutz.

Dr. **Jan-Marco Luczak** (CDU/CSU) sagte, die Union stehe selbstverständlich an der Seite der Mieter und sei gegen Herausmodernisierungen und explodierende Mieten, es gebe aber keine einfache Lösung für das Problem. Man könne die Mietpreisbremse noch so sehr verschärfen, dies nutze nichts, wenn es nicht genügend Wohnungen gebe. Deshalb müsse in erster Linie für ein größeres Angebot auf dem Wohnungsmarkt gesorgt werden.

Michael Groß (SPD) sagte, im Koalitionsvertrag sei eine gute Lösung gefunden worden, er habe jedoch den Eindruck, dass die Koalitionspartner nicht immer über dasselbe sprächen. Aktuell würde die Union bei der sozialen Funktion des Mietrechts schon wieder auf die Bremse treten. Justizministerin Dr. Katarina Barley (SPD) habe einen Referentenentwurf vorgelegt, der von der Union aufgehalten werde. Außerdem habe die CDU zusammen mit Immobilienverbänden dafür gesorgt, dass die Mietpreisbremse einen schlechten Ruf hat.

Katharina Willkomm (FDP) forderte die Streichung der Mietpreisbremse, denn diese schade dem Bemühen, Kohlendioxid einzusparen. Länger warten auf einen Gesetzesentwurf könnten Wohnungssuchende nicht,

sagte sie an die Adresse der Koalitionsparteien. Die FDP sei allerdings nicht für dafür zu haben, das Bauen zu verteuern. Aber genau dies sei das Ergebnis des Baukindergelds. Stattdessen forderte sie einen Freibetrag bei der Grunderwerbsteuer. Die FDP begrüße alle Vorschläge, die nicht dazu führen, dass sich private Vermieter aus dem Wohnungsmarkt zurückziehen.

Caren Lay (Linke) verwies darauf, dass die Opposition bereits zum dritten Mal in der laufenden Legislaturperiode Anträge zum Mietrecht stelle. Das sollte der Koalition zu denken geben. Sie hoffe, dass der Gesetzesentwurf des Justizministeriums nicht erneut scheitert. Es gehe um die Verbesserung des Mietrechts und die die Antwort der Union darauf laute Baukindergeld. Am Ende werde das Baukindergeld das einzige sein, was die Koalition vor der Sommerpause beschließen wird. Lay sagte, mehr Eigenheime nützten Normal- und Geringverdienern in den Städten nichts. Sie plädierte für einen Mietendeckel und die Abschaffung der Modernisierungumlage.

Die Grünen fordern in dem Antrag mit dem Titel „Mietrecht jetzt wirksam reformieren – Bezahlbares Wohnen sichern“ die Bundesregierung auf, die Mietentwicklung in

Gebieten mit Wohnraummangel und Mieterhöhungen in bestehenden Mietverträgen zu dämpfen. In Gebieten mit Wohnraummangel solle die zulässige Miethöhe von derzeit 10 Prozent auf fünf Prozent über der ortsüblichen Vergleichsmiete abgesenkt werden. Die Miete in bestehenden Mietverträgen solle in drei Jahren um höchstens 10 Prozent erhöht werden dürfen. Bundesweit solle die ortsübliche Vergleichsmiete auf der Basis neuer Mietverträge der letzten 10 statt der letzten vier Jahre berechnet werden. Zudem sollten die Kosten der Mieterhöhung nach Modernisierungen an heutige Zinssätze angepasst werden. Statt heute 11 Prozent der Modernisierungskosten sollten nur sechs Prozent im Jahr auf die Mieter umgelegt werden dürfen. Ebenso sollten nur bis zu zwei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren auf die Mieter umgelegt werden können. Schließlich solle die Umlagefähigkeit auf Maßnahmen der energetischen Modernisierung, des Abbaus von Barrieren sowie des Einbruchschutzes begrenzt werden, schreibt die Fraktion. (hib/mwolsas/schi) ■

➔ **Den Antrag finden Sie hier:**
<https://bit.ly/ZzfcWNv>, die **Positionen der Wohnungswirtschaft zum Mietrecht hier:**
<https://bit.ly/2ulXIG1>

GENOSSENSCHAFTEN

Tag der Genossenschaften: demokratisch, solidarisch, erfolgreich

Berlin – „Die Besonderheit der Genossenschaften, insbesondere auch der Wohnungsgenossenschaften, gründet in den Prinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich des Internationalen Tages der Genossenschaften – Englisch: International Co-operative Day – am 7. Juli 2018. „Diese Prinzipien sorgen seit über 100 Jahren dafür, dass das traditionsreiche genossenschaftliche Geschäftsmodell auch in turbulenten Zeiten wie ein Fels in der Brandung steht und erfolgreich ist.“

Wohnungsgenossenschaften stellen einen Mittelweg zwischen individuellem Eigentum und Miete dar. Einerseits sind die Mitglieder Miteigentümer der Genossenschaft und genießen deshalb eine größere Sicherheit. Andererseits sind sie flexibler als Wohnungseigentümer, da sie den Miet- beziehungsweise Nutzungsvertrag ganz normal kündigen können.

Mittlerweile leben fünf Millionen Menschen in Deutschland bei den rund 2.000 im GdW organisierten Wohnungsgenossenschaften. Über fünf Milliarden Euro haben die

Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2016 in ihren Bestand und den Neubau investiert. „Wohnungsgenossenschaften beweisen immer wieder aufs Neue, dass Wohnen mehr ist, als ein Dach über dem Kopf und sie finden seit über 100 Jahren die richtigen Antworten auf die drängenden Fragen der Zeit“, so der GdW-Präsident.

Die Zahl der Wohnungsgenossenschaften, die mittlerweile ihr 100. Jubiläum gefeiert haben, beträgt aktuell 423. 33 Wohnungsgenossenschaften davon sind bereits älter als 125 Jahre. 2018 ist in diesem Zusam-

menhang ein ganz besonderes Jahr. Nicht nur, dass allein in diesem Jahr 35 Wohnungsgenossenschaften ihr 100. und 11 ihr 125. Jubiläum feiern. 2018 ist auch das Geburtsjahr eines der Väter der modernen Genossenschaftsidee, Friedrich Wilhelm Raiffeisen, weshalb 2018 auch als das Raiffeisen-Jahr 2018 ausgerufen wurde.

(zablburk) ■

➔ **Nähere Informationen zum Raiffeisen-Jahr 2018 finden Sie unter <https://raiffeisen2018.de>, weitere Infos zu Genossenschaften unter <https://bit.ly/2KNCxIW>**

Was kostet das Bauen in Deutschland?

Berlin – Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Seit 10 Jahren steigen die Baukosten deutlich stärker als die Baupreise und die Baupreise stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten. Das ist eines der Hauptergebnisse der Jahresbilanz des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft, die GdW-Präsident Axel Gedaschko am Ende Juni 2018 in Berlin präsentierte.

Allein die Bauwerkskosten sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2017 um rund 55 Prozent gestiegen. Allein die Kostensteigerung durch die restriktiver gewordenen Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 Prozent seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt. Mit dem derzeitigen Neubausstandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Höhere Standards wie KfW 55 lassen sich ohne Förderung gar nicht mehr darstellen. In der Gesamtbeurteilung sind kaum noch energetische Fortschritte zu erzielen. Die Mehrkosten gehen eins zu eins in eine höhere Miete und Betriebskosten ein. Eine Folge ist, dass kaum Wohnungen zu bezahlbaren Mieten im frei finanzierten Wohnungsbau entstehen. Nur kaufkräftige Haushalte sind in der Lage, die wirtschaftlich notwendigen Mieten zu bezahlen beziehungsweise Eigentum zu erwerben.

Rekordanstiege bei Baupreisen

Die Baupreise sind seit dem Jahr 2000 um 36 Prozent gestiegen. Auffällig hier: Im Februar 2018 hatten die Baupreise den höchsten Anstieg seit 10 Jahren vorzuweisen. Allein die Rohbauarbeiten an Wohnbaugebäuden haben um 4,4 Prozent zugelegt – darunter beispielsweise Betonarbeiten um 5,5 Prozent und Erdarbeiten um ganze sechs Prozent. Auch bei den Ausbauarbeiten zeigt der Preisfeil mit einem Plus von 3,6 Prozent deutlich nach oben. Allein Estrich- oder Tischlerarbeiten sind jetzt knapp vier Prozent teurer. „Diese Preisanstiege hängen auch mit den deutlich spürbaren Kapazitätsengpässen im Bereich Handwerk zusammen“, erläuterte der GdW-Präsident. „Die Kapazitätsauslastung ist insgesamt höher als im Bauboom der Nachwendezeit“, so der GdW-Chef.

Hohe Anforderungen und Personal-mangel verlängern Bauzeit

Ein weiteres Problem: Die Brutto-Bauzeit von der Projektierung bis zur Baufertigstellung hat sich besonders im Bereich des bezahlbaren Wohnungsneubaus deutlich verlängert. Das hat mehrere Gründe: Zum einen sind die Anforderungen und der damit verbundene Aufwand für die Planung hoch. Zum anderen steht in den Ämtern jedoch für eine zügige Abwicklung zu wenig Personal zur Verfügung. Das hat



Die Kapazitätsauslastung der Bauwirtschaft ist höher als im Bauboom der Nachwendezeit. Im Diagramm zu sehen: Die Kapazitätsauslastung (Hochbau, Tiefbau) in Prozent sowie die Auftragsreichweite bei Architekten in Monaten

Auswirkungen: Baugenehmigungen dauern viel zu lang. Je nachdem, für welches baurechtliche Verfahren die Behörden sich entscheiden, kann es im Bereich des bezahlbaren Wohnraums bis zur Fertigstellung des Bauvorhabens bis zu vier Jahre dauern. Das liegt auch an schwierigen planungsrechtlichen Verfahren zur Festlegung von Standorten, Baudichten und Nutzungen. Aber auch die Kapazitätsengpässe schlagen hier zu Buche: Allein durch Neu- und Nachverhandlungen oder Verschiebungen des Baubeginns durch Engpässe gehen im bezahlbaren Segment rund 16 Monate zu viel ins Land. Auch zuweilen widerstreitende Belange des Umweltschutzes können zu Verzögerungen oder gar zum Stopp des Vorhabens führen.

Zu wenig bebaubare Grundstücke

Flächensparender Wohnungsbau leistet seit Jahren einen zentralen Beitrag zur Innenentwicklung der Städte. Innerstädtische Grundstücke sind jedoch nur begrenzt verfügbar, vor allem in Städten mit angespannten Wohnungsmärkten. Je weniger bebaubare Grundstücke es gibt, umso mehr steigen die Grundstückspreise. Die regionalen Preisspannen im mittleren Preisniveau sind dabei erheblich und reichen von 2.550 Euro pro Quadratmeter in München bis zu 850 Euro pro Quadratmeter in Hamburg. Kommunale Bodenvorratspolitik und Baulandentwicklungspolitik werden immer wichtiger.

Das politische Ziel, den Flächenverbrauch auf 30 Hektar pro Tag zu begrenzen, stammt aus einer Zeit, als Deutschland

schrumpfte. Es wirkt heute angesichts des deutlichen Bevölkerungswachstums und der auf bestimmte Stadtregionen konzentrierten Binnenwanderung unrealistisch. Mehrgeschossiger Wohnungsbau in Mehrfamilienhäusern ist energieeffizienter und spart gegenüber dem Bau von Eigenheimen mehr als die Hälfte der Fläche. Er kann einen erheblichen Beitrag zur Reduzierung der Flächenversiegelung leisten.

Die wirtschaftlich notwendige Miete variiert – je nach lokalem Markt und ob Grundstücke vorhanden sind oder erworben werden müssen – zwischen rund neun Euro und 14 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche. Sie liegt damit vielerorts fast beim Doppelten von dem, was im Sinne des sozialen Wohnungsbaus als bezahlbar gilt. Die Miethöhe geförderter Wohnungen ist auf etwa fünf bis 6,50 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche begrenzt. In der vergangenen Legislaturperiode hat das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen umfassende Ergebnisse zur Baukostensenkung veröffentlicht. Insbesondere die von der Baukostensenkungskommission erarbeiteten Handlungsempfehlungen müssen nun schnell in die Umsetzung gelangen. Die entscheidende Erkenntnis bisher aber ist: Es gibt nicht den einen entscheidenden Treiber der Baukosten. Baukostensenkung muss überall und gleichzeitig ansetzen.

(burklschi) ■

➔ Die ausführliche Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft sowie einen Video-Mitschnitt der Pressekonferenz finden Sie hier: <https://web.gdw.de/pressecenter/pressekonferenzen>

Quelle: DIW Berlin; Datengrundlage: Konjunkturfrage-ifo Institut; Ifo KONJUNKTURPERSPEKTIVEN 5-2018.

Studie belegt: Ein Neustart für die Energiewende ist notwendig

Berlin – „Wir brauchen eine grundlegende Neuausrichtung der Klima- und Energiepolitik“ – das forderte Maren Kern, Vorstand beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. Hintergrund: Die Energiewende bedeutet eine enorme Belastung für die Wohnungsunternehmen und ihre Mieter, ohne allerdings zu den angestrebten Klimaschutzfolgen zu führen. Ansatzpunkte für eine Neuausrichtung zeigt eine im Auftrag der Berlin-Brandenburgischen Wohnungswirtschaft erstellte Studie auf.

Die Studie mit dem Titel „Energiewende – Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen“ basiert auf der wissenschaftlichen Auswertung der Erfahrungen mit einem mehrfach ausgezeichneten Modellquartier des Berliner Wohnungsunternehmens Märkische Scholle eG. In ihrem Mittelpunkt steht die Frage: Was sind die Hebel, mit denen ein klimaneutraler Gebäudebestand wirtschaftlich und sozial verträglich umgesetzt werden kann? Beauftragt wurde die Studie auch vor dem Hintergrund der derzeit stattfindenden Erarbeitung des „Berliner Energie- und Klimaschutzprogramms 2030“ sowie energie- und klimaschutzrelevanten Aspekten des „Bündnisses für Wohnen in Brandenburg“.

Die Wurzel des Problems: Fokus auf Dämmung statt Effizienz

Als Ursachen für die – angesichts ihrer hohen Kosten für Verbraucher – bislang unbefriedigenden Ergebnisse der Energiewende identifiziert die Studie für den Gebäudebereich mehrere Faktoren. Dreh- und Angelpunkt dabei: Nicht die

aufwand in zunehmend weniger effektive Maßnahmen zu investieren. Zwei Beispiele: „Viel hilft viel“ – diese Logik geht bei der Dämmung nicht auf. Jenseits der Sicherstellung der Behaglichkeit und einer konzeptionell notwendigen Energieeinsparung führt jeder weitere Zentimeter Materialaufwand nur noch zu einer exponentiell abnehmenden Einsparung beim Heizwärmebedarf, während der Kosten-, Ressourcen- und Primärenergieaufwand des Materials linear zunimmt. Die Folge sind weiter steigende Baukosten bei allenfalls noch minimalen Einsparergebnissen. Trotzdem ist die Dämmdicke nach wie vor die wesentliche Stellgröße innerhalb der deutschen Fördersystematik.

Für die deutsche Energiewende ist das Einzelgebäude das Maß aller Dinge – obwohl seine isolierte Betrachtung die enormen CO₂-Einsparhebel, die beispielsweise auch bei der Energie- und Wärmeübertragung oder in der Vernetzung von Gebäuden innerhalb eines Quartiers liegen, völlig unberücksichtigt lässt.

Prozent niedriger als 1991 – das entspricht einer jährlichen Entlastung um rund 3,1 Millionen Tonnen. Neben mehr Klimaschutz sind dabei auch die Wohnkostenentwicklung sowie langfristige Ressourcen- und Energieversorgungssicherheit ausschlaggebende Aspekte. Für die dazu notwendige Neuausrichtung der Energiewende wären drei Eckpunkte wichtig:

CO₂-Einsparung als Effizienzmaßstab

Fokussierung auf Ergebnisse statt auf Instrumente: Statt Energiekennwerte sollten deshalb CO₂-Emissionen zu wesentlichen Zielwerten der Energiewende in der Wohnungswirtschaft gemacht werden. Maßstab sowohl in den gesetzlichen Grundlagen der Energiewende als auch für die gesamte Fördersystematik muss sein, wie viel CO₂ durch die jeweiligen Maßnahmen eingespart wird. Dabei müssen auch Lebenszyklus- und Nachhaltigkeitsbetrachtungen eine zentrale Rolle spielen. Wichtig ist dabei auch die Berücksichtigung der Gesamteffizienz – also Maßnahmen im Quartier statt nur an Einzelgebäuden.

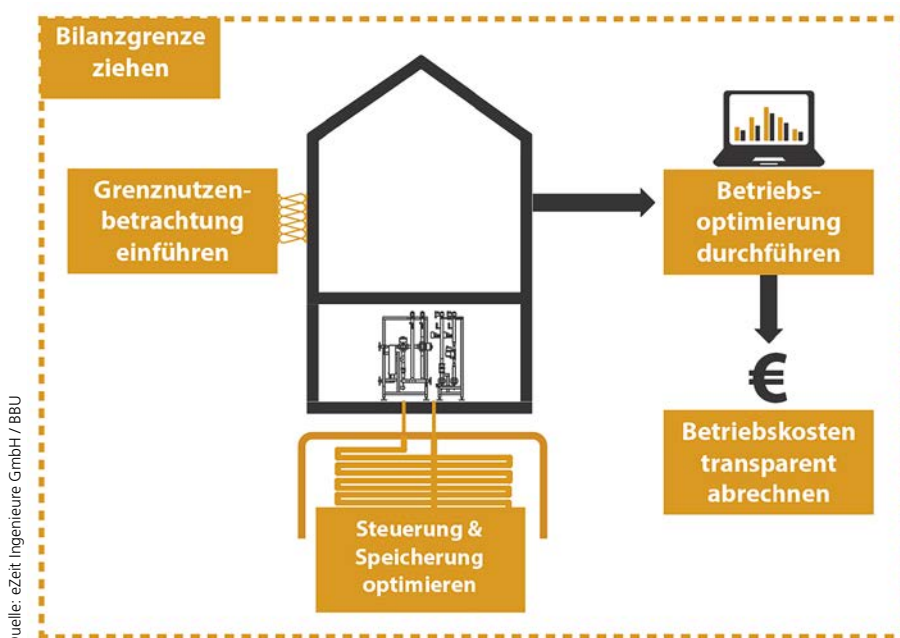
Technologieoffenheit – Wettbewerb um die jeweils beste Lösung

Um die Energiewende effektiv und bezahlbar zu machen, muss bei jedem Neubau- oder Modernisierungsprojekt der Wettbewerb um die jeweils beste Lösung möglich sein. Auch hier muss gelten: Erster Maßstab zur Bewertung des Nutzens und der Förderfähigkeit von Maßnahmen ist die Menge des damit langfristig eingesparten CO₂.

Fokus Erneuerbare Energien

Die direkt am Gebäude „gratis“ zur Verfügung stehende Umweltenergie – zum Beispiel in Form von Sonne, Erdwärme, Umweltwärme, Abwärme oder Wind – ist immens. Sie ist ein wesentlicher Schlüssel sowohl zum Gelingen der Energiewende als auch für günstige Heiz- und Energiekosten und muss daher noch wesentlich stärker als bisher genutzt werden können – auch durch Lösung der derzeit noch bestehenden Steuerungs- und Speicherprobleme. Darüber hinaus müsste auch das Energiewirtschaftsrecht an die Bedürfnisse der Quartiere angepasst werden, um die in der dezentralen Energieerzeugung und -verteilung schlummernden CO₂-Einsparungspotenziale zu erschließen. Ökologisch und ökonomisch höchst sinnvolle

Weiter auf Seite 6 ➔



Quelle: eZeit Ingenieure GmbH / BBU

Kernbotschaften im Gebäudesektor

Reduzierung von CO₂-Emissionen ist der Maßstab für die Bewertung der Effizienz vorgeschriebener Maßnahmen, sondern die Dämmung – eigentlich eine Nebenanforderung – in Kombination mit der Hauptanforderung Primärenergiebedarf. Deshalb werde die Wohnungswirtschaft gezwungen, mit enormem Ressourcen- und Geld-

Energiewende 2.0: Das fordert die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft hat beim Klimaschutz dennoch bereits viel erreicht. Dank ihrer Investitionen von rund 20 Milliarden Euro seit 1991 in Energiesparmaßnahmen sind die CO₂-Emissionen der BBU-Mitgliedsunternehmen heute um rund 70

➔ Fortsetzung von Seite 5

Konzepte werden nach wie vor durch einen für den Gebäudesektor ungünstigen Gesetzesdschungel be- und verhindert.

Um der Energiewende ihre soziale Unwucht zu nehmen und sie erfolgreich zu machen, wird der BBU die Ergebnisse der Studie intensiv mit Vertretern der Landespolitik in Berlin und Brandenburg diskutieren – auch, um Handlungsalternativen zum immer noch grassierenden „Dämmwahn“ aufzuzeigen.

(thi/vog/schi) ■

➔ Die Studie

finden Sie hier:

<https://bit.ly/2ulCVwK>



Foto: GdW, Urban Ruths



ANALYSE von Dr. Ingrid Vogler Energiereferentin des GdW

Die Energiewende braucht bessere Regeln

Die Studie des BBU auf Basis der Erfahrungen der Märkischen Scholle legt den Finger in die richtige Wunde: Die Energiewende braucht bessere Regeln. Der Koalitionsvertrag hat wichtige Punkte zwar bereits aufgegriffen und setzt positive Zeichen für eine bezahlbare Energiewende. Die Umsetzung hat aber noch nicht begonnen. Aktuell hat der GdW gemeinsam mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) und der Bundesarchitektenkammer (BAK) einen Vorschlag für eine Öffnungsklausel im geplanten Gebäudeenergiegesetz vorgelegt, der auf freiwilliger Basis bereits

die Orientierung an der Vermeidung von Treibhausgasen erlauben würde, speziell in Quartieren. Damit könnte eine neue Klimaschutzeffizienz entstehen, die sich auch an der Höhe der Investition pro eingesparter Tonne CO₂ misst. Völlig ungelöst sind allerdings derzeit noch die Fragen, wie das Energiewirtschaftsrecht diese Quartierslösungen stromseitig ermöglichen kann. Derzeit formieren sich Bündnisse für eine unkomplizierte Vor-Ort-Nutzung dezentral erzeugten Stromes – für Mieterstrom, Wärme und Elektromobilität. Steuerliche Hemmnisse für Wohnungsunternehmen müssen endlich beseitigt werden. ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Von Fouls und gesellschaftlichem Zusammenhalt – Parlamentarischer Abend des BBU

Berlin – „Sotchi oder Kasan – Hauptsache das Einstein“: Mit diesem Bezug auf die Spiele der deutschen Nationalelf eröffnete Maren Kern, Vorstand beim BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V., am 26. Juni 2018 den traditionsreichen Parlamentarischen Abend. Bei bestem Wetter konnte der BBU wieder über 300 Gäste zu angeregten Gesprächen und sommerlichem Grillbuffet im stimmungsvollen Garten der Gründerzeitvilla des Café Einstein willkommen heißen.



Fotos: BBU/Ines Meier

Mit Berlins Regierendem Bürgermeister Michael Müller (2. v. r.): der Vorsitzende des BBU-Verbandsausschusses Thomas Klein-dienst und die Vorstände Maren Kern und Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand (v. l.)

Die Konjunkturen der laufenden Fußball-WM – das entscheidende Deutschlandspiel fand am nächsten Tag statt – zogen sich ebenso durch die Gespräche der Gäste und die Begrüßungsrede von Maren Kern

wie aktuelle politische Entwicklungen auf Landes- und Bundesebene.

Politik, Verwaltung und Kultur zu Gast beim BBU

Begrüßt werden konnten unter anderem der Berlins Regierender Bürgermeister Michael Müller, Brandenburgs Infrastrukturministerin Kathrin Schneider, Berlins Senatorin für Bauen und Wohnen Katrin Lomp-scher, der bekannte Moderator Holger Wieprecht sowie zahlreiche Staatssekretäre, Fraktionsvorsitzende und Mitglieder der Parlamente, Vertreter aus Berliner Bezirken und Brandenburger Kommunen sowie hochrangige Gäste aus Partnerunternehmen, Kammern und Verbandswesen.

Wertewandel in Politik und Gesellschaft

Bei einem erfrischenden Gin Tonic unter sternklarem Sommerhimmel viel diskutiert: die aktuellen politischen Entwicklun-

gen. BBU-Vorstand Maren Kern in ihrer kurzen, mit zahlreichen legendären Fußballer-Zitaten versehenen Eröffnungsrede: „Wir haben das zweifelhafte Privileg, in Zeiten eines tiefgreifenden Wertewandels zu leben.“ Obwohl es dem Land so gut gehe wie noch nie und die Ressourcen vorhanden wären, die großen Zukunftsaufgaben – wie Digitalisierung, Infrastrukturausbau, ausgewogene Stadtentwicklung oder bezahlbares Wohnen – erfolgreich anzugehen, würden Konflikte zunehmend polarisiert und unversöhnlich ausgetragen. Als Beispiele für solche „unfairen Fouls“ nannte sie die von heftigen Kontroversen begleiteten Pfingstwochenend-Hausbesetzungen in Berlin oder Enteignungsforderungen gegen private Wohnungsunternehmen, aber auch die Migrationspolitik im Bund und weltweit.

Umso wichtiger sei es, miteinander im Gespräch zu bleiben und lösungsorientiert im Sinne des Gemeinwohls zusammenzuarbeiten. Die Anstrengungen, dem Wachstum in der Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ein Zuhause zu geben, würden nur in Kooperation und einem konstruktiven Austausch mit den Akteuren aus Politik, Verwaltung und Gesellschaft erfolgreich sein. (schelschi) ■

Verkehrssicherungspflicht

19. September 2018, Stuttgart

Geschäftsführer und Vorstände von Wohnungsunternehmen sind für die Verkehrssicherheit ihrer Immobilien, Bäume und Spielplätze direkt verantwortlich. Die Aufgabe der Überprüfung wird immer an Mitarbeiter oder Dritte übergeben – eine Freistellung von der eigentlichen Verantwortung ist dadurch aber nicht zu erreichen. Daher ist es von besonderer Wichtigkeit, dass Verkehrssicherungsprüfungen nur von geschulten Mitarbeitern oder verantwortungsvollen Fachunternehmen durchgeführt werden und eine lückenlose Dokumentation erfolgt. Anhand von Praxisbeispielen wird in diesem Seminar aufgezeigt, welche Bauteile überprüft werden müssen und welche Zeitabstände dafür angemessen sind. Anhand von Praxisbeispielen werden Empfehlungen für die Umsetzung in Unternehmen gegeben.

Weitere Infos: AWI, Michael Jaeschke, Telefon: 0711/16345606, E-Mail: jaeschke@awi-vbw.de

Internet: www.awi-vbw.de

ERP-Software in Wohnungsunternehmen

21. September 2018, Berlin

Die individuelle Unternehmenssituation und -ausrichtung macht die Auswahl des angemessenen Enterprise-Resource-Planning-Systems – kurz ERP-Systems – mit allen notwendigen Bausteinen komplex. Daher stellt sich die Frage: Mit welcher Software können alle relevanten Geschäftsprozesse des Wohnungsunternehmens am effektivsten abgebildet werden? Eine Antwort dazu soll dieses Seminar geben. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem IT-Konzeption, Betriebskonzepte und Servicemodelle, Überblick der wesentlichen Systeme in der Wohnungswirtschaft sowie Gestaltung eines effektiven Auswahlprozesses. Ziel ist es, einen Überblick über die wichtigsten ERP-Software-Lösungen speziell für Wohnungsunternehmen sowie über einen zielgerichteten Auswahl- und Entscheidungsprozess zu erhalten.

Weitere Infos: BBA, Reik Pries, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.pries@bba-campus.de,

Internet: www.bba-campus.de

Ausbildungsintegrierendes Studium

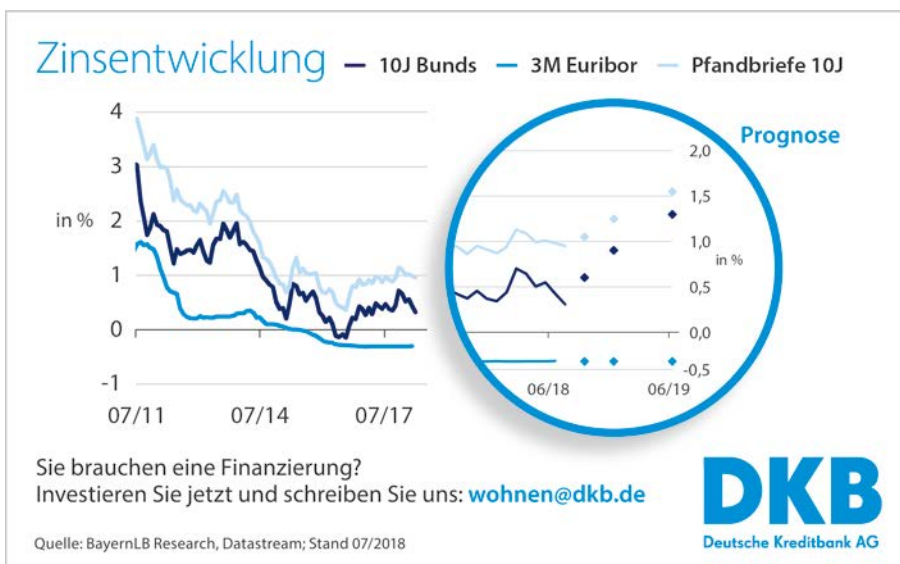
Wintersemester 2018/2019, Bochum

Die EBZ Business School bietet zum Wintersemester 2018/2019 in Kooperation mit dem EBZ Berufskolleg den Studiengang Bachelor of Arts Real Estate ausbildungsintegrierend, aktuell in Akkreditierung, an. Damit erlangen Studierende innerhalb von dreieinhalb Jahren den IHK-Abschluss Immobilienkauffrau und den akademischen Abschluss Bachelor of Arts. Die Inhalte von Berufsausbildung und Bachelorstudium werden dabei aufeinander abgestimmt und weitgehend parallel vermittelt. Das Studium befähigt zum strategischen und ganzheitlichen Denken und Handeln. Die Auszubildenden erwerben praktisches Basiswissen und Kompetenzen, die sie unmittelbar im Unternehmen einsetzen können. Gleichzeitig bietet es Unternehmen die Möglichkeit, Potenzialträger für sich zu begeistern, bestmöglich zu fördern und zu entwickeln.

Weitere Infos: EBZ Business School, Dr. Lieselotte Staveling, Telefon: 0234/9447720,

E-Mail: l.staveling@ebz-bs.de, **Internet:** www.e-b-z.de

Anzeige

**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:
Klingelhölzerstraße 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.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
124,35 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

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf www.haufe.de verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

Serielles und modulares Bauen: Zukunftsweisende Konzepte können ab sofort realisiert werden

Das erste europaweite Ausschreibungsverfahren für seriellen und modularen Wohnungsbau hat neun zukunftsweisende Konzepte für schnellen, kostengünstigen Neubau in hoher Qualität hervorgebracht. Die Angebote der Wettbewerbssieger können ab sofort von Wohnungsunternehmen angefragt und realisiert werden. In der wi stellen wir diese Woche das siebte Konzept vor.

ALHO Systembau GmbH

Das Modell in modularer Bauweise der ALHO Systembau GmbH besteht aus einer selbsttragenden Stahlrahmenkonstruktion mit Trockenbauausführung. Es kann in verschiedensten städtebaulichen Varianten gebaut werden.



Foto: Martin Laessig/ALHO

Optisch erhält der kompakte Baukörper seine charakteristische Gestalt durch vorgehängte Balkone und gebäudehohe Rücksprünge im Eingangsbereich. Das Modell enthält flexible Schachtsysteme und Fußbodenheizung. Das Energiekonzept schließt einen Pellet-Brennwertkessel mit ein. (vieh/neikoch) ■

➔ Weitere Infos zu den ausgewählten Konzepten und dem Ausschreibungsverfahren finden Sie unter: web.gdw.de/wohnen-und-stadt/serielles-bauen

ZAHLE DER WOCHE

5,2

Die vorgefertigten Module können bundesweit geliefert werden.

Milliarden Menschen werden voraussichtlich 2030 weltweit in Städten leben. Dies geht aus einer aktuellen Statistik der Vereinten Nationen hervor. Zur Jahresmitte 2018 lebten 4,2 der insgesamt 7,6 Milliarden Menschen weltweit in Städten. Somit werden 2030 insgesamt 60 Prozent der Weltbevölkerung in Städten leben. Derzeit sind es 55 Prozent. Weltweit gibt es aktuell 548 Millionenstädte. In 33 von ihnen übersteigt die Bevölkerungszahl die 10-Millionen-Grenze. Diese so genannten Megastädte liegen überwiegend in Asien (19) und Lateinamerika (6). Größte Stadt der Welt ist zurzeit der Ballungsraum Tokio, in dem 37 Millionen Menschen leben. Es folgen New-Delhi mit einer Einwohnerzahl von 29 Millionen und Schanghai mit 26 Millionen. In Mexiko-Stadt und São Paulo leben jeweils rund 22 Millionen Menschen. Die Vereinten Nationen erwarten, dass es 2030 weltweit 706 Städte mit mehr als einer Million Einwohnern geben wird, darunter 43 Megastädte. New-Delhi wird dann mit knapp 39 Millionen Einwohnern Tokio als größte Stadt der Welt abgelöst haben. Auf dem europäischen Kontinent wird 2030 London als vierte Metropole neben Istanbul, Moskau und Paris mit einer Bevölkerung von mehr als 10 Millionen Menschen zur Megastadt. ■

Recht so

Verpflichtung zu Schönheitsreparaturen

Mit Urteil vom 2. Mai 2018 (Aktenzeichen: 18 S 392/16) hat das Landgericht Berlin entschieden, dass keine Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen „durch niemanden“ bestehe, wenn bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung die Abwälzung der Schönheitsreparatur auf den Mieter unwirksam ist. Vielmehr – so das Landgericht – könne die durch die Unwirksamkeit der Schönheitsreparaturklausel entstandene „Vertragslücke“ unausgefüllt bleiben, so dass keine der Mietvertragsparteien eine einforderbare Verpflichtung treffe, Schönheitsreparaturen durchzuführen, aber beide Teile – der Mieter jederzeit, der Vermieter nur nach Maßgabe des Paragraphen 555 a Bürgerliches Gesetzbuch (BGB; Erhaltungsmaßnahmen) – dazu berechtigt seien. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der zur Entscheidung anstehende Sachverhalt betraf eine unrenoviert übergebene Wohnung. Der Vermieter übertrug die Verpflichtung zur Schönheitsreparatur ohne angemessenen Ausgleich auf den Mieter. Seit dem Urteil des Bundesgerichtshofes vom 18. März 2015 ist die Abwälzung einer Schönheitsreparatur auf den Mieter bei einer unrenoviert übergebenen Wohnung ohne angemessenen Ausgleich nicht zulässig. Wenn aber der Mieter die Schönheitsreparatur hier nicht vorzunehmen hat, ist die Frage zu beurteilen, wen die Verpflichtung zur Schönheitsreparatur dann trifft. Da lediglich eine unrenovierte Wohnung geschuldet ist, trifft den Vermieter nicht ohne Weiteres die Pflicht, Schönheitsreparaturen durchzuführen. Damit geht die Entscheidung in Richtung der GdW-Mustermietverträge bei unrenoviert übergebenen Wohnungen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert