

Inhalt

- 3 Smart Living:** Ein Projekt der Wohnungswirtschaft gemeinsam mit der Elektroindustrie wurde als Gewinner eines bundesweiten Innovationswettbewerbs ausgewählt.
- 4 Stadt und Land:** Im Rahmen des Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklung hat der GdW gemeinsam mit Stadtentwicklern in Stuttgart eine Diskussionsveranstaltung durchgeführt.
- 4 Baugenehmigungen:** Die Talfahrt bei den Genehmigungen neuer Mehrfamilienhäuser geht weiter – für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens bedeutet das nichts Gutes.

Klimakabinett: Gute Ansätze – aber keine umfassende Lösung für Finanzierung der Klimaziele

Berlin – Die Bundesregierung hat am 20. September 2019 in Berlin die Beschlüsse des Klimakabinetts präsentiert. Danach soll der CO₂-Ausstoß ab 2021 bepreist werden. Heizöl und Erdgas werden mehr kosten. Neue Ölheizungen sollen ab 2026 weitgehend verboten, aber deren Austausch mit 40 Prozent Zuschuss gefördert werden. Für energetische Sanierungsmaßnahmen soll eine steuerliche Förderung eingeführt, die Förderung der KfW-Effizienzhäuser um 10 Prozentpunkte angehoben und für Wohnungsunternehmen teilweise direkte Zuschüsse gewährt werden. Die geltenden energetischen Standards für Neubau und Modernisierung sollen 2023 überprüft werden. Des Weiteren soll eine Verbesserung der Rahmenbedingungen für Mieterstrom geprüft und die Förderung der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) bis 2030 verlängert werden.



Bundeskanzlerin Angela Merkel erläuterte die Beschlüsse des Klimakabinetts bei einer Pressekonferenz in Berlin.

„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“, erklärte dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Die offene Flanke bleibt aber wei-

terhin 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.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Mietendeckel sind der falsche Weg zur Entlastung von Mietern

Die Überregulierung der Wohnungsmärkte in wachsenden Großstädten weltweit sei einer der größten wirtschaftspolitischen Fehler in jüngerer Zeit, schreibt das internationale Wochenmagazin *The Economist* in seiner Ausgabe vom 21. September 2019. Mietendeckel in Städten wie London und San Francisco hätten in den vergangenen Jahren gezeigt, dass sich die Situation für Mieter dadurch noch verschlechtert hat. (wi)

Immobilienpreise gestiegen

Die Preise für Wohnimmobilien in Deutschland lagen im zweiten Quartal 2019 durchschnittlich um 5,2 Prozent höher als im zweiten Quartal 2018. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, stiegen die Preise gegenüber dem Vorjahresquartal sowohl in den Großstädten und städtischen Kreisen als auch in ländlichen Regionen. Besonders stark verteuerten sich Ein- und Zweifamilienhäuser und Eigentumswohnungen in den sieben größten Metropolen. (wi)

Öffentliches Finanzvermögen 2018 gestiegen

Der Öffentliche Gesamthaushalt wies gegenüber dem nicht-öffentlichen Bereich zum Jahresende 2018 ein Finanzvermögen von 963,8 Milliarden Euro auf. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hat sich damit das Finanzvermögen gegenüber den revidierten Ergebnissen zum Jahresende 2017 um 3,1 Prozent beziehungsweise 28,6 Milliarden Euro erhöht. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Wichtig ist es außerdem, dass die nun 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 heutigen Beschlüsse bergen viele gute Ansätze, reichen aber noch nicht dazu aus, die Klimaziele vollständig zu erreichen.“

Offener Brief an die Bundeskanzlerin: 14 Milliarden Euro pro Jahr notwendig

Am Tag vor der letzten Sitzung des Klimakabinetts hatten die Verbandschefs des Deutschen Mieterbundes (DMB), des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und des Deutschen Verbandes (DV) in einem offenen Brief an Bundeskanzlerin Merkel appelliert, für die gesamtgesellschaftliche Aufgabe der energetischen Gebäudesanierung die entsprechenden gesellschaftlichen Mittel bereitzustellen. Die Verbände gehen davon aus, dass es zur Erreichung der Klimaziele 2030 ein

Finanzierungsdelta von sechs Milliarden Euro pro Jahr für vermietete Wohnungen und mindestens 14 Milliarden Euro jährlich für Wohngebäude insgesamt gibt, welches nur durch zusätzliches Geld vom Staat geschlossen werden kann. Ansonsten drohten soziale Verwerfungen.

(burk/vog) ■

➔ Den offenen Brief finden Sie unter <https://bit.ly/2kSIDH2>, ein Video-Statement von Bundeskanzlerin Angela Merkel unter: <https://bit.ly/2m1t5zP>



Deutscher Verband für Wohnungswesen,
Städtebau und Raumordnung e. V.

Offener Brief zur Erreichung der Klimaziele

Frau Dr. Angela Merkel MdB
Bundeskanzlerin der Bundesrepublik Deutschland
Bundeskanzleramt 11012 Berlin

Berlin, den 18. September 2019

Sehr geehrte Frau Bundeskanzlerin,

wir, der GdW, Deutscher Mieterbund und Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung, sind in großer Sorge, dass die Klimaziele 2030 im Gebäudebereich mit den aktuell im Rahmen des Klimakabinetts diskutierten Maßnahmen bei Weitem nicht erreicht werden.

Die avisierte CO₂-Bepreisung ist für den Gebäudebestand kein Patentrezept, das alle Probleme löst und die richtige Lenkungswirkung hat. Für Klimaschutzinvestitionen sind dringend weiterhin Investitionszuschüsse oder steuerliche Erleichterungen notwendig. Ohne eine massiv aufgestockte Zuschussförderung für die energetische Gebäudemodernisierung werden sich Mieter noch stärker gegen Klimaschutzmaßnahmen wehren und Vermieter noch tiefer zwischen die Mahlsteine Klimaschutz und Sozialverträglichkeit geraten. Wir sind hoch alarmiert von verschiedenen Ideen, diese notwendige Finanzierung durch „andere Maßnahmen“ zu ersetzen. Aus unserer Erfahrung heraus produzieren „andere Maßnahmen“ weniger statt mehr energetische Modernisierung.

Wir verwenden uns hiermit noch einmal stark dafür, dass für die gesamtgesellschaftliche Aufgabe „energetische Gebäudesanierung“ die entsprechenden gesellschaftlichen Mittel bereitgestellt werden.

Am 10. September 2019 sind wir mit diesem Anliegen in die Öffentlichkeit gegangen. Es ist davon auszugehen, dass ein Finanzierungsdelta von sechs Milliarden Euro pro Jahr für vermietete Wohnungen und mindestens 14 Milliarden Euro pro Jahr insgesamt für Wohngebäude überbrückt werden muss. Diese Mittel müssen nicht sofort bereitstehen, sie sollten über mehrere Jahre mit zum Beispiel 1,5 bis zwei Milliarden Euro pro Jahr aufwachsen. Sie benötigen eine langfristige Perspektive mindestens bis 2030, damit Bauwirtschaft und Bauindustrie die notwendigen Kapazitäten aufbauen. Die notwendige Planungssicherheit für die Bauwirtschaft lässt sich nicht erreichen, wenn die Mittel den laufenden Haushaltsberatungen unterliegen. Hier bietet sich eine Fondslösung an.

Andernfalls sollte – auch öffentlich – klar kommuniziert werden, dass entweder die Klimaziele 2030 im Gebäudebereich nicht erreicht werden oder es zu sozialen Härten kommt, und zwar insbesondere bei den 40 Prozent der Haushalte, die die untere Einkommensgruppe bilden und deren Gehaltsentwicklung in den vergangenen Jahren inflationsbereinigt stagnierte.

Wir möchten Sie bitten, Ihren Einfluss als Kanzlerin dahingehend einzusetzen, dass die Klimaziele im Gebäudebereich nicht bereits am 20. September Makulatur sind. ■

Projekt zu KI-Anwendungen rund um Smart Living ist einer der Gewinner des Innovationswettbewerbs des Bundeswirtschaftsministeriums

Berlin – Unter Beteiligung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW ist das vom Zentralverband Elektrotechnik- und Elektronikindustrie (ZVEI) geleitete Konsortialprojekt „Plattform für kontextsensitive, intelligente und vorausschauende Smart-Living-Services – ForeSight“ als einer der Gewinner des vom Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) ausgeschriebenen Innovationswettbewerbs „Künstliche Intelligenz als Treiber für volkswirtschaftlich relevante Ökosysteme“ ausgewählt worden. Dies wurde am 19. September 2019 durch das BMWi im Rahmen der Eröffnungsfeier des Forums Digitale Technologien bekannt gegeben.

Intelligente Anwendungen im Wohngebäude unterstützen nicht nur die Bewohner in ihrem Alltag. Sie können auch dazu beitragen, Mehrfamilienhäuser wirtschaftlich zu betreiben. Smart Living – die Zukunft des Wohnens – stellt ein einzigartiges Mega-Ökosystem dar, in welchem mit hohen Wachstumsraten zu rechnen ist. Aber: Heute treffen sowohl Verbraucher als auch Wohnungsunternehmen auf eine Vielzahl von Insellösungen. Mit Hilfe von Künstlicher Intelligenz (KI) sollen diese Systeme künftig nicht nur miteinander sprechen können, sondern auch voneinander lernen. Auf Basis einer offenen Plattform werden bestehende und neue Smart-Living-Lösungen zusammengebracht. Dank KI-Methoden sollen sie nicht nur reagieren, sondern vorausschauend agieren – dadurch kann ein deutlicher Mehrwert für die Bewohner aber auch für die Betreiber der Gebäude geschaffen werden, so die Projektidee.

Der Projektvorschlag zu ForeSight wird von insgesamt 17 Konsortialpartnern getragen – über zwei Dutzend Unternehmen, Verbände und Forschungseinrichtungen haben schon heute ihre Mitarbeit als assoziierte Partner avisiert. Das Projekt steht allen Interessenten offen. Ein Ziel der nun anstehenden Umsetzungsphase ist der Know-how-Transfer. Mehrstufige Erprobungsumgebungen werden sicherstellen, dass neue Lösungen praxisfest sind und den Datenschutzanforderungen entsprechen.

Die Konsortialpartner zum Projekt

„Signifikante Wachstumspotenziale im Bereich Smart Living werden nur durch ganzheitliche Lösungen innerhalb von Wertschöpfungsnetzwerken – sprich Ökosystemen – zu erzielen sein“, erklärte Dr. **Klaus Mittelbach**, Vorsitzender der ZVEI-Geschäftsführung. „Das ForeSight-Ökosystem ist hier einmalig und umfasst viele relevante Stakeholder aus Industrie und Forschung. Erstmals treiben Industrie und Wohnungswirtschaft gemeinsam das Thema Smart Living voran. Das ist ein großer und wichtiger Schritt.“

„KI-Anwendungen im Bereich Smart Living bergen ein großes Potenzial für die Wohnungswirtschaft“, sagte Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenver-



Vertreter der Konsortialpartner, darunter GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser (2. v. r.)

bandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Die besondere Herausforderung: Bisher sind viele technische Lösungen auf Ein- und Zweifamilienhäuser zugeschnitten. Mit diesem Plattformprojekt rückt erstmals der bisher wenig beachtete und vielfach von Mietern bewohnte Bereich der Mehrfamilienhäuser in den Fokus, der mit 22,2 Millionen Wohnungen mehr als die Hälfte des gesamten Wohnungsbestandes ausmacht. Damit können in Mehrfamilienhäusern die technischen und wirtschaftlichen Voraussetzungen für bezahlbare Technik und Services geschaffen werden: Vom sicheren Betrieb der Wohngebäude bis hin zu energiesparenden Lösungen für Gebäudebetreiber und Mieter, alltagsunterstützender Technik und Services für Mieter aller Generationen bis ins hohe Alter.“

„Smart Living wird ein wesentlicher Treiber technologieorientierter Innovationen sein“, so Prof. **Oliver Thomas** vom Deutschen Forschungszentrum für Künstliche Intelligenz (DFKI). „Das Potenzial für den deutschen Markt sowie insbesondere für seine mittelständischen Unternehmen und Hidden Champions liegt in der Gestaltung von Smart Services, KI-basierten Assistenzsystemen und den damit verbundenen neuen digitalen Geschäftsmodellen.“

„Im Unterschied zu heutigen Smart Home Lösungen werden ‚Thinking Objects‘ auch

den sicheren Betrieb der Lösung und den Schutz der Privatsphäre sicherstellen“, sagte **Thomas Feld** von der Strategion GmbH. „Sie bilden die verlässliche Grundlage für nachhaltige Smart Living Lösungen.“

„Komplexe Smart-Living-Umgebungen erfordern im langfristigen wirtschaftlichen Betrieb ähnliche Herangehensweisen wie Prozesse in der Industrie 4.0“, erklärte **Birgid Eberhardt** von der GSW Sigmaringen GmbH. „Als Erprobungsumgebung steht unser Leuchtturmprojekt Future Living® Berlin zur Verfügung. Für dieses sehen wir KI-Lösungen nicht nur in Funktionen, die den Bewohnern zugutekommen, sondern insbesondere auch unseren Mitarbeitern und externen Dienstleistern wie Handwerkern.“

„Mit ForeSight wird eine Plattform erwachsen, die in Sachen künstlicher Intelligenz und Interoperabilität für den Smart Living Kontext neue Maßstäbe setzt“, so **Jochen Bauer** von der Friedrich-Alexander-Universität Erlangen-Nürnberg. „In den Laboren und Erprobungsumgebungen, etwa in Future Living® Berlin, wird man die Effekte der ForeSight-Plattform und der damit verbundenen Thinking Objects erleben und folglich auch deren Verhalten und deren Nutzen besser verstehen können.“

(pillburk) ■

STADT-LAND-WOHNEN – Interkommunale Entwicklungsstrategien

Berlin – Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat gemeinsam mit dem Bundesverband DIE STADTENTWICKLER am 18. September 2019 im Rahmen des 13. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklung in Stuttgart eine Diskussionsveranstaltung durchgeführt und sich als Gestalter von Heimat und Partner der Regionalplanung eingebracht. Erstmals war damit ein Wohnungswirtschaftsverband auf dem Kongress vertreten.



Fotos: GdW

GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht bei der Präsentation des wohnungswirtschaftlichen Projektes in sechs ausgewählten Regionen

Passend zum diesjährigen Fokus des größten und jährlich stattfindenden Stadtentwicklungskongresses „Smart, solidarisch, resilient – Wie gestalten wir die Zukunft in Stadt und Land“, wurden mit der wohnungswirtschaftlichen Panel-Veranstaltung Lösungsstrategien in Metropolen, im Umland von Städten und in ländlichen Räumen aufgezeigt, die zur Entlastung der überhitzten Wohnungsmärkte und Stärkung der Entwicklungszentren im Umland führen.

Sechs Projektregionen der Wohnungswirtschaft

Die Diskrepanz der boomenden Metropolregionen und der stark nachgefragten Schwarmstädte auf der einen Seite sowie schrumpfender ländlicher Gebiete auf der anderen ist eine zentrale Herausforderung auch für die Wohnungswirtschaft. Der GdW nimmt sich seit längerem dieses Themas intensiv an und führt derzeit in insgesamt sechs Regionen in Zusammenarbeit mit den Regionalverbänden in Rheinland-Westfalen (VdW), Thüringen (vtw) und Sachsen-Anhalt (VdW und VdWg) Projekte durch, in deren Kern es um die Zusammenarbeit der Akteure vor Ort geht, mit dem Ziel attraktive Wohn- und Lebensstandorte zu schaffen.

Nach einem Impulsvortrag von **Monika Fontaine-Kretschmer**, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte / Wohnstadt, stellte GdW-Geschäftsführer Dr. **Christian Lieberknecht** die Ansätze der Zusammenarbeit in den sechs Projektregionen vor und machte deutlich, wie unterschiedlich die Herausforderungen und möglichen Her-



Podiumsdiskussion mit Michael Groschek (DV), Monika Fontaine-Kretschmer (NH), Kathrin Möller (GAG), Dr. Christian Lieberknecht (GdW), Tobias Wolfrum (Jenawohnen) und Moderator Michael Lobeck (v. l.)

angehensweisen sind. Während es zum Beispiel in Duisburg darum geht, wie Flächenpotenziale für die Entwicklung von Zukunftsquartieren aktiviert werden können, steht die Region Ostwestfalen-Lippe vor der Aufgabe der Fachkräftesicherung und der Bereitstellung des entsprechenden Wohnungsangebotes. Wie sich die Situation in Köln und Jena, zwei weitere Projektregionen darstellt, diskutierten anschließend **Kathrin Möller**, Vorstand der GAG Immobilien AG Köln, und **Tobias Wolfrum**, Geschäftsführer der Jenawohnen GmbH, mit den anderen Teilnehmern.

Mehr ‚Gemeinwohl‘ statt ‚Mein Wohl‘

Auch der Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) und ehemaliger Minister für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-

Westfalen, **Michael Groschek**, nahm an der Podiumsdiskussion teil und sprach sich unter anderem für mehr ‚Gemeinwohl‘ statt ‚Mein Wohl‘ aus. Er wies damit darauf hin, dass eine zukunfts-fähige Entwicklung das Zusammenspiel vieler Akteure bedarf und über den Tellerrand geschaut beziehungsweise ressortübergreifende Strategien entwickelt werden müssen,

um ganze Regionen und nicht nur punktuell Standorte zu fördern.

Artur Maier, Geschäftsführer der STEG Stadtentwicklung GmbH, stellte Instrumente der Innenentwicklung und Baulandbeschaffung in der Region Stuttgart vor und leitete damit in den zweiten Teil der Podiumsdiskussion über.

Fazit der Veranstaltung: Das Thema ‚Gleichwertige Lebensverhältnisse‘ ist eine zentrale Zukunftsaufgabe und bedarf integrierter Ansätze, lokalspezifischer Lösungen und vor allem eine dauerhaft konstant hohe Städtebauförderung. Der GdW wird auch weiterhin die Umsetzung der Vorschläge aus der gleichnamigen Kommission begleiten und sich für die Einbindung der Wohnungsunternehmen in der Stadt- und Regionalentwicklung einsetzen.

(fay/schi) ■

Die Talfahrt bei Baugenehmigungen geht weiter

Berlin – Von Januar bis Juli 2019 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt **196.400 Wohnungen** genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt (Destatis) weiter mitteilte, waren dies **3,4 Prozent weniger Baugenehmigungen als im entsprechenden Vorjahreszeitraum**. Die Zahl der Baugenehmigungen für **Zweifamilien- und Mehrfamilienhäuser sank sogar jeweils um 4,1 Prozent**.

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, warnte vor den Auswirkungen dieser sinkenden Zahlen für den Wohnungsmarkt. „Die heute veröffentlichten Baugenehmigungszahlen bedeuten wiederholt nichts Gutes für die Zukunft des

bezahlbaren Wohnens in Deutschland. Wenn die Talfahrt bei den Genehmigungen so weiter geht, wird das Wohnungsangebot insbesondere in den beliebten Ballungsregionen in absehbarer Zeit niemals mit der hohen Nachfrage mithalten

Weiter auf Seite 5 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 4

können. Die Politik muss endlich wirksame Maßnahmen für schnelleren und günstigeren Wohnungsneubau in die Tat umsetzen“, so der GdW-Präsident.

Der Beschluss der Bauministerkonferenz, die Typengenehmigung in die Musterbauordnung aufzunehmen, sein ein wichtiges Signal gewesen, dem aber nun konkrete Taten folgen müssten. Die Länder seien jetzt in der Verantwortung, die Richtlinien der Musterbauordnung zügig in ihre Landesbauordnungen aufzunehmen. Bund, Länder und Kommunen müssen bei der nationalen Aufgabe, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen, noch viel stärker an einem Strang ziehen und dürfen nicht weiter wertvolle Zeit verstreichen lassen. Die Wohnungswirtschaft appellierte außerdem an Bund, Länder und Kommunen, die Genehmigungskapazitäten in den Ämtern zu erhöhen und die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode endlich umzusetzen. Die Kommunen müssen die Grundstücke grundsätzlich nach dem Gebot der Kon-

zeptvergabe und nicht nach Höchstpreisen abgeben. „Wir brauchen eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik der Städte und Kommunen ebenso wie interkommunale Lösungen und Stadt-Umland-Kooperationen als neue Ansatzpunkte“, so Gedaschko. Zudem müsse das Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz zügig kommen und es muss dauerhafte steuerliche Verbesserungen für den Wohnungsbau geben. Ständige Diskussionen um übertriebene Regulierungsmaßnahmen schaden nur und bringen uns am Ende beim Wohnungsangebot kein Stück weiter.“

Noch stärker als im Bundesdurchschnitt ist der Rückgang der Baugenehmigungen in Hessen. Hier wurden von Januar bis Juli 2019 14.500 neue Wohnungen genehmigt und damit 6,8 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. „Besondere Sorge bereitet uns der Rückgang bei den Baugenehmigungszahlen für Wohnungen in Mehrfamilienhäusern um fast 20 Prozent. Denn gerade dort müssen bezahlbare Mietwohnungen entstehen“, erklärte dazu Dr. **Axel Tausendpfund**, Vorstand des Verbands der Südwestdeutschen Wohnungs-

wirtschaft (VdW südwest). Die stark rückläufigen Baugenehmigungen seien nach Ansicht des Verbands auch die Quittung für immer mehr regulierende Eingriffe in den Mietwohnungsmarkt. Denn Investitionen in den Wohnungsbau bräuchten verlässliche und planbare Rahmenbedingungen. Statt ständig neue Vorschriften zu erlassen und damit Verunsicherung bei Bauherren zu schüren, müsse die Politik endlich wirksame Maßnahmen für schnelleren und günstigeren Wohnungsneubau in die Tat umsetzen. „Wir brauchen dringend eine verstärkte Ausweisung von Bauland. Hier sind die Kommunen gefragt, aber sie brauchen auch finanzielle Unterstützung vom Land. Städte und Gemeinden müssen in größerem Maße Grundstücke für bezahlbaren Mietwohnungsbau abgeben, aber nicht zum Höchstpreis, sondern bevorzugt für Wohnungen im preisgedämpften Bereich. Die Kapazitäten in den Bauämtern müssen erhöht sowie die Planungsprozesse vereinfacht und beschleunigt werden. Außerdem muss die Wohnraumförderung verbessert werden, damit wieder mehr geförderter Wohnungsbau für breite Schichten der Bevölkerung entsteht.“ (burk/mül) ■

Klimaschutz im Gebäudebestand: Let's get digital

Das Klimaschutzprogramm der Bundesregierung enthält gute Ansätze, jetzt geht es um die Umsetzung im Detail.

GASTBEITRAG

Nicolai Kuß
Mitglied der
Geschäftsführung
Techem GmbH



Foto: Murat Yildirim

Nach langen und intensiven Beratungen hat sich die Bundesregierung am Freitag vergangener Woche auf die Eckpunkte für ein Klimaschutzprogramm geeinigt. Auch wenn die öffentliche Diskussion der letzten Tage zeigt, dass das Papier vielen nicht weit genug geht, enthält es aus meiner Sicht einige gute Ansätze: Kern des Klimaschutzpaketes ist die Einsparung von CO₂ und die Steigerung der Energieeffizienz gilt als eine der zentralen Maßnahmen für die Reduzierung der Treibhausgasemissionen. Wir als Energiedienstleister können auf dieser Basis unseren Beitrag zum Klimaschutz leisten, denn ein Fokus unserer Tätigkeit ist eben die Verbesserung der Energieeffizienz in Immobilien, insbesondere in Mehrfamilienhäusern. Hier gehen über 85 Prozent des Energieverbrauchs allein auf die Erzeugung von Warmwasser und Heizwärme zurück. Um diesen Anteil zu verringern, greifen wir

auf die Expertise in hunderttausenden von Gebäuden zurück, forschen seit vielen Jahren im Bereich von Energieeffizienzmaßnahmen und treiben massiv die Digitalisierung der energietechnischen Infrastruktur voran.

Aus dieser Erfahrung heraus halten wir es für einen sinnvollen, ja beinahe überfälligen Ansatz, die Förderung energetischer Maßnahmen in Gebäuden weiter zu intensivieren. Die beiden wichtigsten Elemente dabei sind Technologieoffenheit und die integrierte Betrachtung des Systems. Unsere Erfahrung zeigt, dass Wärmesysteme gerade in Mehrfamilienhäusern komplex sind und darum systemisch optimiert werden müssen – Einzelmaßnahmen können ihre Wirkung zumeist nicht voll entfalten. Neben dem Wärmeschutz muss darum die Gebäudetechnik, von der Erzeugung über die Verteilung bis hin zur Steuerung der Wärmeabgabe, Teil solcher Maßnahmenpakete sein. Gerade mit geringinvestiven technischen Maßnahmen, die oft auf der Nutzung von Gebäude-, Anlagen- und Verbrauchsdaten beruhen, lässt sich der Energieverbrauch mit niedrigem finanziellen Einsatz merklich reduzieren.

Das Paket der Bundesregierung sollte darum zeitnah um eine Digitalisierungsoffensive im Gebäudebereich erweitert werden. Unsere Erfahrung zeigt, dass durch digitalisierte Prozesse und ganzheitliche Betrachtung der Wärmeversorgung der Energieverbrauch im Gebäudebestand mit geringinvestiven Maßnahmen wirtschaftlich sinnvoll um bis zu 15 Prozent gesenkt werden kann. Maschinelles Lernen, KI und Automatisierung der Gebäudetechnik spielen dabei eine wichtige Rolle. Untersuchungen, die wir gemeinsam mit dem GdW, vielen großen Wohnungsunternehmen und weiteren Partnern in der „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand“ begleitet haben, zeigen die Möglichkeiten auf. Gerade im Bereich der Wärmeerzeugungsanlagen stecken enorme Potenziale in einer dauerhaften digital gestützt optimierten Fahrweise der Anlage.

Die Bundesregierung darf jetzt nicht zögern, die Digitalisierung der energetischen Gebäudetechnik umfassend zu unterstützen und voranzutreiben. Sie ist eine der wichtigsten Voraussetzung, um den CO₂-Ausstoß von Gebäuden auf das für 2030 angepeilte Maß zu drücken. ■

Aktueller Zahlenspiegel 9/2019

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.794	83.042	+0,3%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2018	2019	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	829,0	851,5	+0,6%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	73,1	84,8	+5,3%
dar.: Wohnbauten	44,8	51,9	+5,0%
Verbraucherpreisindex (2015 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	104,5	106,0	+1,4%
Mietpreisindex (2015 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	103,2	105,0	+1,7%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	104,2	105,6	+1,3%
Altbauwohnungen	104,1	105,5	+1,3%
Neubauwohnungen	104,3	105,8	+1,4%
Index der Mietnebenkosten (2015 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Wasserversorgung	104,4	106,8	+2,3%
Müllabfuhr	100,7	101,8	+1,1%
Abwasser	100,2	101,0	+0,8%
Andere Nebenkosten	105,2	107,0	+1,7%
Index der Energiekosten (2015 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Strom	103,3	107,2	+3,8%
Gas	93,4	95,9	+2,7%
Flüssige Brennstoffe	105,5	106,2	+0,7%
Feste Brennstoffe	102,3	102,5	+0,2%
Zentralheizung/Fernwärme	94,1	98,5	+4,7%
Baupreisindex (2015 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	109,2	114,3	+4,7%
Rohbauarbeiten	109,6	115,3	+5,2%
Ausbauarbeiten	108,9	113,5	+4,2%
Baulandpreise (in EUR je qm)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	184,03	166,71	-9,4%
Geschäftsgebiet	452,29	265,60	-41,3%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	142,78	156,87	+9,9%
Wohngebiet	204,11	190,93	-6,5%
Industriegebiet	47,56	41,97	-11,8%
Dorfgebiet	66,15	58,75	-11,2%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2015 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Hoch- und Tiefbau	149,3	153,7	+2,9%
Wohnungsbau	144,4	150,8	+4,4%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	203.282	196.437	-3,4%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	53.396	53.231	-0,3%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	12.854	12.332	-4,1%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	103.599	99.317	-4,1%
davon: Eigentumswohnungen	48.265	44.294	-8,2%
Mietwohnungen	55.334	55.023	-0,6%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

Berufsschullehrertagung mit spannenden Einblicken in Trends der Ausbildungsarbeit

Berlin – Rund 80 Teilnehmer aus der Wohnungswirtschaft sind am 19. und 20. September 2019 der Einladung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW sowie des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) zur Fachtagung für Berufsschullehrer 2019 nach Nürnberg gefolgt. An der Tagung nahmen neben zahlreichen Berufsschullehrern auch Vertreter verschiedener Wohnungsunternehmen sowie Personalreferenten aus den jeweiligen Verbänden teil.



Dr. Matthias Zabel, Referatsleiter Berufliche Bildung und Personalentwicklung beim GdW

„Wir freuen uns über die große Resonanz, welche die Tagung zum wiederholten Male erfahren hat,“ erklärte Dr. **Matthias Zabel**, Referatsleiter Berufliche Bildung und Personalentwicklung beim GdW. Themenschwerpunkte waren die Digitalisierung und deren Auswirkungen auf Form und Inhalte des Berufsschulunterrichts, das Spannungsverhältnis zwischen IHK-Prüfung und Berufsschulunterricht sowie die Erwartungen von Wohnungsunternehmen an das technische Grundverständnis angehende Immobilienkaufleute – und was die Berufsschule in diesem Zusammenhang leisten kann. Die Themenschwerpunkte wurden in drei verschiedenen Workshops intensiv behandelt und diskutiert. „Ein unglaublich spannendes und interessantes Programm, welches tiefgehende Einblicke in die Ausbildungsarbeit der Berufsschulen ermöglichte“, resümierte Zabel.

Einleitende Vorträge zu den Themenschwerpunkten am Beginn der Tagung sowie Besichtigungen verschiedener wohnungswirtschaftlicher Projekte am zweiten Tag rundeten das zweitägige Programm ab. „Eine rundum gelungene Veranstaltung und eine einmalige Gelegenheit für die verschiedenen Akteure miteinander ins Gespräch zu kommen und sich auszutauschen“, fasste Dr. **Stefan Roth**, Vorstandsmitglied des VdW Bayern, die Tagung zusammen. (zab/schi) ■

Genossenschaft lernen

29.–31. Oktober 2019, Bochum

Dieses Seminar informiert Auszubildende, Nachwuchskräfte und Quereinsteiger in Wohnungsgenossenschaften ausführlich über die vielen Besonderheiten, Chancen und Alleinstellungsmerkmale der genossenschaftlichen Rechtsform. Im Mittelpunkt stehen unter anderem die Konzepte Selbstbestimmung, Selbstverwaltung und Förderauftrag. Von dem im Seminar vermittelten Wissen über diese Alleinstellungsmerkmale, Besonderheiten und Chancen von Wohnungsgenossenschaften profitieren die Unternehmen ebenso wie ihre Auszubildenden sowie jungen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter.

Weitere Infos: EBZ, Bianca Skottki, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: akademie@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Stressmanagement und Resilienztraining

28. Oktober 2019, Berlin

Der moderne Arbeitsalltag ist dicht und komplex und es braucht heute ein hohes Maß an Flexibilität und Anpassungsvermögen, damit alles in guter Qualität und kundenorientiert bewältigt werden kann. Ob Arbeitsaufgaben und Kommunikation zu Belastung und Stress führen, hängt entscheidend davon ab, wie gekonnt man mit diesen Situationen umgeht und wie stark die eigene Resilienz ist. Die Teilnehmer stärken mit diesem Seminar genau die Fähigkeiten, die Stress besser abfedern und ihre innere Widerstandskraft beziehungsweise Resilienz bewahren und stärken. Es werden auch Wege aufgezeigt, wie man im Alltag die Dinge, die man sich zur Stressbewältigung vornimmt, auch wirklich umsetzen kann.

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

Einsatz digitaler Kommunikationsmittel

24. Oktober 2019, München

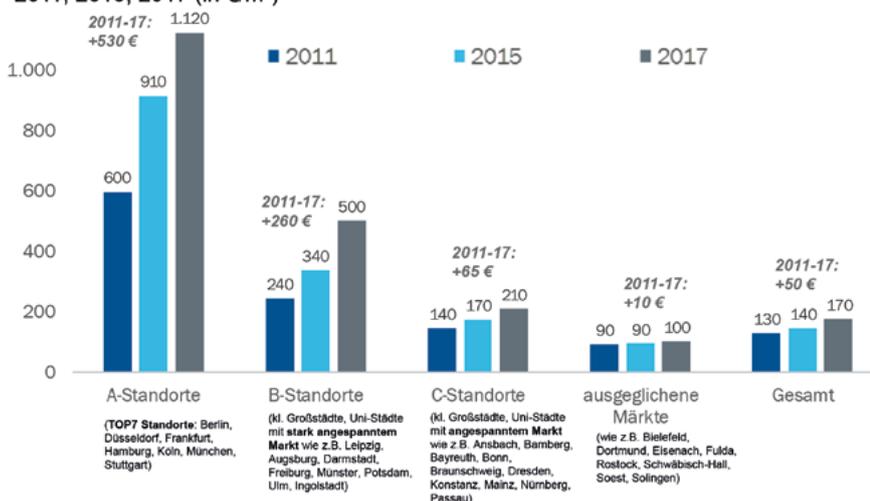
Mitarbeiter aus der Wohnungswirtschaft bedienen sich sowohl in ihrer privaten als auch beruflichen Praxis einer Vielzahl digitaler Kommunikationsmittel, um mit Vorgesetzten, Mietern oder auch der Presse zu kommunizieren. Scheint deren Nutzung vordergründig einfach, beeinflussen sie den Arbeitsalltag doch in nicht unerheblichem Maß: Die ständige Verfügbarkeit dieser Mittel und die stete Erreichbarkeit der Mitarbeiter lenken vom strukturierten, konzentrierten Arbeiten ab und führen zum Verwischen der Grenze zwischen Dienstlichem und Privatem. Auch im Sinne einer ausgeglichenen Balance zwischen Beruf und Privat vermittelt diese Schulung Wissen zum Einsatz digitaler Kommunikationsmittel. Somit werden den Teilnehmern auch Impulse zu einem verbesserten Informationsmanagement und mehr Medienkompetenz vermittelt. Das Seminar zeigt die Möglichkeiten und Grenzen unserer digitalisierten Gesellschaft auf.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de

GRAFIK DER WOCHE

Bauland wird teurer – vor allem in den Großstädten

Durchschnittliche Baulandpreise in den Wohnungsmarkregionen 2011, 2015, 2017 (in €/m²)



Diese und weitere Grafiken finden Sie in der Pressemappe zur GdW-Jahrespressekonferenz unter <https://bit.ly/2WMMk0L>.

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: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
126,80 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 eingese-
ndete 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.

Quelle: Prognos AG (2019): „Wer baut Deutschland?“, Berlin

Deutschland braucht die Wohnwende – die Kampagne der Wohnungswirtschaft



Foto: Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH
Baustelle der Antoniter Siedlungsgesellschaft mbH

bewegen und die Marktknappheit ausnutzen. Zahlreiche Wohnungsunternehmen haben bereits mitgemacht, und ihre Baustellen plakatiert. Es sind noch wenige kostenlose Banner beim GdW verfügbar! (schi) ■

➔ **Machen Sie mit bei der Kampagne der Wohnungswirtschaft! Alle Infos zum Bestellen der Plakate finden Sie unter <http://wohwi-services.de>**

Vor einigen Wochen hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft seine neue Kampagnenstufe für mehr bezahlbares Wohnen und für eine verstärkte Differenzierung zwischen den guten Akteuren und den schwarzen Schafen auf dem Wohnungsmarkt gestartet. Die mehrteilige Kampagne dient dazu, ein Bewusstsein für die gesellschaftlich so wichtigen Leistungen der Wohnungsunternehmen zu schaffen und gleichzeitig die dramatischen Auswirkungen des derzeitigen politischen Regulierungswahns aufzuzeigen. Im Rahmen der Kampagne möchten sich der GdW und seine Mitglieder bewusst von den Marktteilnehmern abgrenzen, die sich außerhalb der Regeln des Gemeinwohls



Foto: Wohnungsgenossenschaft Sigmund Schuckert eG
Die Chefs der Wohnungsgenossenschaft Sigmund Schuckert eG beim Spatenstich mit Plakat



Foto: Baugenossenschaft Maintal eG
Neubau der Baugenossenschaft Maintal eG

ZAHL DER WOCHE

46

Prozent der im zweiten Quartal 2019 insgesamt eingespeisten Strommenge in Deutschland stammte aus erneuerbaren Energien. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, stieg der Anteil erneuerbarer Energien an der Stromproduktion damit im Vorjahresvergleich um fünf Prozentpunkte. Insgesamt wurden in Deutschland 56 Milliarden Kilowattstunden Strom aus erneuerbaren Energien erzeugt und in das Stromnetz eingespeist. Bei der Stromproduktion verzeichneten Erdgas mit einem Plus von 43,8 Prozent und Windkraft mit einem Plus von 13,6 Prozent die höchsten Zuwächse im Vergleich zum Vorjahresquartal. Der hohe Anstieg bei der durch Erdgas erzeugten Strommenge lässt sich unter anderem mit der günstigen Preisentwicklung dieses Energieträgers für Kraftwerksbetreiber begründen. Dagegen sank die durch Kohle produzierte Menge um 24,3 Prozent. Dennoch war Kohle mit einem Anteil von 29 Prozent nach wie vor der wichtigste Energieträger für die Stromerzeugung, gefolgt von Windkraft mit 20 Prozent, Photovoltaik mit 13 Prozent und Kernenergie mit 12 Prozent. Die überdurchschnittlich hohe Zahl an Sonnenstunden im Juni 2019 führte zu einem Anstieg der durch Photovoltaik erzeugten Strommenge um 21,9 Prozent im Vergleich zum Juni 2018. ■

Recht so

Kündigung: Hausfriedensstörung durch Sohn der Mieter

Mit Beschluss vom 12. Juni 2019 hat das Landgericht Frankfurt entschieden, dass ein Mieter im Rahmen seiner Sorgfalts- und Obhutspflichten gemäß § 278 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) auch das Verschulden von Personen zu vertreten hat, die auf seine Veranlassung hin mit der Mietsache in Berührung kommen. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt betrieb der erwachsene Sohn der Mieter aus der Mietwohnung heraus Handel mit Betäubungsmitteln. An Hand der staatsanwaltschaftlichen Ermittlungsakte konnte bewiesen werden, dass sich erhebliche Mengen an Betäubungsmitteln in der Wohnung befanden und entsprechend Handel betrieben wurde. Die Eltern ließen vortragen, von den Geschäften ihres Sohnes keinerlei Kenntnis gehabt zu haben. Das Landgericht gab der Klage der Vermieterin auf Räumung und Herausgabe der Wohnung statt. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung des Gerichts erscheint praxisgerecht. Entscheidend scheint hier zu sein, dass das Verhalten des Sohnes dem Einflussbereich der Mieter unterliegt. Insofern bedeutet die Entscheidung, dass sich ein Mieter bei Hausfriedensstörung durch Mitbewohner, die nicht Mietvertragspartei sind, sich aber mit Zustimmung der Mieter in der Wohnung aufhalten, nicht darauf berufen können, von einem eventuellen rechtswidrigen Verhalten keine Kenntnis gehabt zu haben.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert