AW

Wir sichern Werte.

Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft

www.aww-gruppe.de

Wohnungswirtschaft heute.

Fakten und Lösungen für Profis

Ausgabe 118 | Juli 2018

Editorial 3

Marketing 5

Führung/ Kommunikation 11

Energie / Umwelt 18

Gebäude / Umfeld 38

Sozialmanagement 54

Personalien 61

Baustart für GEWOBA Bremen mit „Mehr als Wohnen – Gemeinschaftlich und inklusiv leben im BlauHaus“

Die Überseestadt wird bunter und blauer: Passend zum Projektnamen wurde die blaue Zeitkapsel für das inklusive Wohnprojekt „BlauHaus“ in der Überseestadt gelegt. Gemeinsam mit dem Bürgermeister, Dr. Carsten Sieling und dem Bausenator, Dr. Joachim Lohse, feierten die Schirmherrin, Luise Scherf, die... Seite 56

Warum Neubau und Marketing gut zusammenpassen

Es sind rosige Zeiten für Wohnungsunternehmen. Wohnungen werden im ganzen Land benötigt, und so planen und bauen Genossenschaften und Gesellschaften zahlreiche Neubauprojekte. Weniger rosig ist die Tatsache, dass die nachhaltige, zielgruppenorientierte und durchdachte Vermarktung des Neubaus dabei häufig zu kurz kommt und vor allem nicht früh genug einsetzt. Das kann sich später rächen. Lesen Sie hier, wie Sie es besser... Seite 5

Dämmwahn, Strompreise, Primärenergiebedarf statt CO2-Sparen – Eine Wende für die Energiewende, fordert BBU-Vorstand Maren Kern

„Wir brauchen eine grundlegende Neuausrichtung der Klima- und Energiepolitik“: das für die Berlin-Brandenburger Wohnungswirtschaft. Hintergrund: Die Energiewende bedeutet enorme... Seite 21

Sonstige Themen: GdW Jahresbilanz - Was kostet das Bauen in Deutschland - Deutsch, Englisch und Dänisch - Dreisprachig aufwachsen - BUWOG Group baut in Berlin skandinavische Kita Tommelise - Läuft ein Erbbaurecht immer 99 Jahre?

AGB
Kontakt
Impressum
Mediadaten

Impressum
Wohnungswirtschaft heute
Verlagsgesellschaft mbH

Chefredakteur
Gerd Warda

siehe auch unter
www.wohnungswirtschaft-heute.de

Wohnungswirtschaft **heute.**

Fakten und Lösungen für Profis

Editorial
3 Liebe Leserin, lieber Leser, Genossenschaften: demokratisch, solidarisch, erfolgreich

Marketing
5 Warum Neubau und Marketing gut zusammenpassen

Führung / Kommunikation
11 GdW Jahresbilanz - Wohnungsmärkte brauchen neue deutsche Einheit in Stadt und Land – Wohnungswirtschaft zieht positive Bilanz

Energie / Umwelt
18 Über ein Jahr Mieterstromgesetz und bislang kaum wirksam - GdW und Bundesverband Solarwirtschaft fordern Nachbesserungen

21 Dämmwahn, Strompreise, Primärenergiebedarf statt CO2-Sparen - Eine Wende für die Energiewende, fordert BBU-Vorstand Maren Kern

Führung / Kommunikation
27 GdW Jahresbilanz - Was kostet das Bauen in Deutschland

30 GdW Jahresbilanz - Was kostet das Wohnen in Deutschland. Wohnen in Deutschland wird teurer – GdW-Unternehmen stabilisieren Mietenentwicklung

34 GdW Jahres Bilanz – GdW-Unternehmen an der Spitze der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung – Aktive Stadtentwicklungspolitik

Energie / Umwelt
36 Energiewende höheren Stellenwert einräumen – fordert Expertenkommission der Bundesregierung

Gebäude / Umfeld
38 GEWOFAG - Wiederholung, Einfachheit, Wirksamkeit und Kommunikation – 90 Jahre bezahlbares Wohnen in München

40 Viel Platz für Lebensräume: Nassauische baut energieeffizient in Langen - Reihenmittelhaus kostet inklusive Carport 548.000 Euro

42 Deutsch, Englisch und Dänisch - Dreisprachig aufwachsen - BUWOG Group baut in Berlin skandinavische Kita Tommelise

Führung / Kommunikation
43 Läuft ein Erbbaurecht immer 99 Jahre?

45 Kunde im Insolvenzverfahren: Vorsicht bei weiteren Geschäften! Zusage vom Verwalter schützt nicht vor Totalausfall

47 2030 sind rund 2,9 Millionen barrierefreie Wohnungen nötig

49 VZ NRW: Alleinerziehende in NRW bräuchten teils 50 Euro bei Strom mehr im Monat - Hartz-IV-Deckungslücke größer als oft angenommen

51 WBG Südharz – Vorsitzende des Aussichtsrats ist jetzt Simone Rappe

Sozialmanagement
54 Stadt und Land Berlin spendet Komposter für Schüler der Hermann-Boddin-Schule

56 Baustart für GEWOBA Bremen mit „Mehr als Wohnen - Gemeinschaftlich und inklusiv leben im BlauHaus“

59 Den „Wegweiser Krankenhaus“ veröffentlichen VSWG und Begleitetes Wohnen e. V. zur Unterstützung einer älterwerdenden Gesellschaft

Personalien
61 Glückwunsch Raphaela Winkler - Sie wurde als Jahrgangsbeste von CoreNet Global und IREBS ausgezeichnet

Editorial

Liebe Leserin, lieber Leser, Genossenschaften: demokratisch, solidarisch, erfolgreich

Letzte Woche, am 7. Juli, war der Internationale Tag der Genossenschaften, also International Co-operative Day. Dieser Tag wäre ohne viel Nachdenken einfach so an mir vorbei gegangen, wäre da nicht eine Pressemeldung von Katharina Burkardt, der GdW-Pressesprecherin. Es tut immer mal wieder gut, in Zeiten des globalen und aber besonders des regionalen Werteverlustes, von einem Anker der Beständigkeit und Verlässlichkeit zu lesen. Danke.

Chefredakteur der Wohnungswirtschaft heute
Gerd Warda

Hier nun auch der Text für Sie.

„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 (International Co-operative Day) am 7. Juli. „Diese Prinzipien sorgen seit über einhundert 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- bzw. Nutzungsvertrag ganz normal kündigen können.

Mittlerweile leben 5 Millionen Menschen in Deutschland bei den rund 2.000 im GdW organisierten Wohnungsgenossenschaften. Über 5 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 Zusammenhang 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.

Katharina Burkardt

Wie immer, bietet die führende Fachzeitschrift der Wohnungswirtschaft fundierte Beiträge, wie sie bei Printmedien kaum zu finden sind. Und Sie können jederzeit in unserem Archiv auf alle früheren Hefte zurückgreifen, ohne umständlich suchen zu müssen. So etwas bietet ihnen bisher kein anderes Medium der Wohnungswirtschaft.

Unser nächstes **Heft 119** erscheint am **08. August 2018**

Ja, der Genossenschaftsgedanke macht Mut. Gerade auch weil die Genossenschaftsidee im November 2016 in die UNESCO-Liste zum immateriellen Kulturerbe aufgenommen wurde. Ein deutliches Zeichen, dass für eine gemeinsame Zukunft steht.

Juli 2018. Ein neues Heft, mit neuen Inhalten.

- Warum Neubau und Marketing gut zusammenpassen
- GdW-Präsident Gedaschko auf PK zur Jahresbilanz - „Stadt und Land müssen endlich konsequent zusammengedacht werden, denn die Probleme auf den Wohnungsmärkten können nicht in den Städten gelöst werden".
- CO2-Sparen statt Dämmwahn, Strompreise, Primärenergiebedarf - Eine Wende für die Energiewende, fordert BBU-Vorstand Maren Kern
- Kunde im Insolvenzverfahren: Vorsicht bei weiteren Geschäften! Zusage vom Verwalter schützt nicht vor Totalausfall
- GEWOFAG - Wiederholung, Einfachheit, Wirksamkeit und Kommunikation – 90 Jahre bezahlbares Wohnen in München

Dies und vieles mehr….. klicken Sie mal rein!
Ihr Gerd Warda

Marketing

Warum Neubau und Marketing gut zusammenpassen

Es sind rosige Zeiten für Wohnungsunternehmen. Wohnungen werden im ganzen Land benötigt, und so planen und bauen Genossenschaften und Gesellschaften zahlreiche Neubauprojekte. Weniger rosig ist die Tatsache, dass die nachhaltige, zielgruppenorientierte und durchdachte Vermarktung des Neubaus dabei häufig zu kurz kommt und vor allem nicht früh genug einsetzt. Das kann sich später rächen. Lesen Sie hier, wie Sie es besser machen können.

Die Wohnstätten Wanne-Eickel eG realisierte unter anderem das Neubauprojekt „Albert-Schweitzer-Carré“ – und für die einzelnen Zielgruppen die passenden Exposés dazu.

Ein Neubauprojekt ist nicht nur ein komplexes, sondern auch ein sehr aufwendiges Vorhaben. Der durch Städte und Kommunen vorgegebene, grundsätzliche Auftrag lautet: bezahlbaren Wohnraum für alle Bürger zu schaffen. Aus diesem Auftrag können sich beispielsweise folgende Ziele ableiten lassen, die Wohnungsunternehmen mit ihrem Neubauprojekt idealerweise erreichen möchten:

- größtmögliche Planungssicherheit,
- eine Quartiersbelebung beziehungsweise Quartiersaufwertung,
- Verjüngung der Mieterstruktur,
- vertragliche abgesicherte Vermietung der Wohnungen vor Fertigstellung einzelner Bauabschnitte.

Viele einzelne Schritte sollten daher bedacht und aufeinander abgestimmt werden. An erster Stelle stehen meist die rein technischen Überlegungen wie die Art der Grundrisse und die Ausstattung der Wohnungen. Damit eng verknüpft sind aber auch weitere Fragen, die zunächst nicht viel mit den ersten zu tun haben: Wie mache ich aus Interessenten Mieter, im besten Fall meine Wunschmieter? Und wie kann ich das Neubauprojekt imagefördernd für mein Unternehmen nutzen?

Die Antwort lautet: mit einem zielorientierten, professionellen Marketingkonzept. Leider ist es häufig an der Tagesordnung, dass Wohnungsunternehmen ihren Neubau zu spät, ungezielt oder nur unvollständig bewerben. Dabei sollte Neubaumarketing keine kurzfristige „Erste Hilfe“ sein für den Fall, dass sich das

KUNSTWERK
CARLSHÜTTE

INTERNATIONAL ART EXHIBITION

09/06 – 07/10 2018

20. NORDART: Länderfokus Tschechischer Pavillon • Fokus-Künstler Jan Koblasa
Sonderprojekte aus China • 200 ausgewählte Künstler aus aller Welt
Di—So 11—19 Uhr • Vorwerksallee, 24782 Büdelsdorf • www.nordart.de

Bauvorhaben wider Erwarten nicht so zügig vermietet oder es an anderer Stelle hakt. Frühzeitiges, strategisches Marketing ist hierfür ein nachhaltig wirksames Steuerungsinstrument, das wie eine Präventivmaßnahme wirkt zur Vermeidung unnötiger Kosten oder einer ungeplant zusammengesetzten Mieterschaft. Es unterstützt damit die Ziele, die Wohnungsunternehmen mit einem Neubau erreichen möchten, indem es dazu beiträgt,

- den Neubau gezielt bei seinen Wunschmietern zu vermarkten und dadurch die Zusammensetzung der Mieterschaft zu steuern.
- einen Interessentenpool und damit auch mehr Planungssicherheit zu schaffen.
- die Bekanntheit des Wohnungsunternehmens zu steigern – gerade auch bei den begehrten Zielgruppen „junge Mieter“ und „Familien“.
- das Image des gesamten Wohnungsunternehmens in der Außenwahrnehmung zum Beispiel durch professionelle Pressearbeit langfristig aufzuwerten oder zu korrigieren. Denn gut kommunizierte Neubauprojekte ziehen die Aufmerksamkeit der Menschen auf sich und sind daher optimal geeignet, um Botschaften des Wohnungsunternehmens in der Öffentlichkeit zu platzieren.
- das umgebende Quartier aufzuwerten und bei den Wunschmietern zu bewerben.

Ein Marketingkonzept, das diese komplexen Aufgaben erfüllt, lässt sich nicht so einfach aus dem Ärmel schütteln. Sinnvoll ist es, sich bereits zu Beginn der Neubauplanung mit Technikern, Mitarbeitern aus dem Vertrieb und der Vermietung, den Projektverantwortlichen, dem Architekten und dem Marketing zusammenzusetzen. In einem Strategie-Workshop beispielsweise können alle Fragen bereichsübergreifend diskutiert werden, so dass sämtliche Aspekte des Neubaus berücksichtigt und zu einem umfassenden Konzept zusammengefasst werden. So ein Workshop kann intern oder auch mit externer Hilfe moderiert werden. Ja, diese Vorbereitungen kosten Zeit, aber die ist letztendlich gut investiert. Ein grober Ablaufplan fürs weitere Vorgehen könnte so aussehen:

Am Anfang steht die Analyse

Noch weit vor dem ersten Spatenstich steht die Analyse des Standortes, denn die Lage ist entscheidend. Wie sieht die Infrastruktur im Quartier aus – welche Einkaufsmöglichkeiten gibt es, befinden sich Ärzte, Schulen und öffentliche Einrichtungen in der Nähe? Wie ist die Verkehrsanbindung? Auch die soziale Struktur des Quartiers sollten die Projektplaner beachten. Die Stärken des Standortes sollten dann auch bei der Vermarktung entsprechend zielgruppengerecht kommuniziert werden.

Womit wir beim nächsten Punkt wären: der Analyse der Zielgruppen. Die Wohnungsunternehmen sollten sich klar darüber sein, für wen sie bauen wollen. Ob junge Familien, Singles, Senioren oder Mieter mit höherem Einkommen – wie soll die soziale Struktur der Mieterschaft aussehen, und wie möchte man das Quartier entwickeln? Die Definition der Zielgruppen ist die Voraussetzung für eine adäquate Ansprache, um das Wohnungsunternehmen bei diesen Personengruppen langfristig ins Bewusstsein zu rücken.

Die Analyse des Bedarfs spielt ebenso eine wichtige Rolle. Wie wollen meine Zielgruppen wohnen? Es ist klar, dass Senioren andere Ansprüche an eine Wohnung stellen als Singles oder Familien. Bereits in der Planungsphase sollten deshalb bereits Architekten mit ins Boot geholt werden, um den Wohnraum bedarfsgerecht für die zukünftigen Mieter zu entwerfen. Werden diese Grundrisse wirklich nachgefragt? Was muss berücksichtigt werden, damit das Projekt tatsächlich wie vorgesehen junge Familien anzieht? Am Markt vorbei zu planen, kann teuer werden, wenn spätere Korrekturen notwendig werden.

Nur eine Quartiermarke von vielen, die stolp+friends für die Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW) realisiert hat: die Marke „Alte Ziegelei“. Hier im Einsatz auf einem Baustellenschild.

Ungenutzte Marketinginstrumente

Nach der vorbereitenden Analyse-Phase geht es um die Entwicklung und Umsetzung einer Kommunikationsstrategie. Die unterschiedlichen Marketingmaßnahmen sollten definiert und aufeinander abgestimmt werden. Welche Botschaften will das Unternehmen kommunizieren und auf welchen Kanälen? Die meisten Wohnungsunternehmen haben bereits verschiedene Instrumente in der Schublade. Zum Standard gehören Baustellenschilder, Print- oder digitale Anzeigen in Tageszeitungen, auf Facebook und Google sowie Inserate auf den einschlägigen Immobilienportalen. Daneben gibt es noch eine Reihe anderer bewährter Marketingmaßnahmen, die viele Wohnungsunternehmen bisher nicht oder nicht ausreichend nutzen. Grundsätzlich wichtig dabei ist, dass die verschiedenen Werbemittel im gleichen Corporate Design gehalten und in einem Guss aufeinander abgestimmt sind, damit sie sich in ihrer Wirkung gegenseitig verstärken.

Für die Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW) entwickelte stolp+friends ganz aktuell die Marke „Lohofbogen“. Fotos/Grafik (4): stolp+friends

Intelligentes Quartiermanagement

Bei größeren Neubauprojekten lohnt sich die Entwicklung eines eigenen Quartiernamens, einer Quartiermarke beziehungsweise eines Quartierlogos. Ein modernes, architektonisch ansprechendes Wohngebäude kann durchaus das Image eines Quartiers und auch eines ganzen Stadtteils aufwerten und identitätsstiftend wirken. Diese Möglichkeit hat die Gesellschaft für Siedlungs- und Wohnungsbau Baden-Württemberg mbH (GSW) für sich genutzt. Speziell für einen Neubaukomplex mit 156 Mietwohnungen entwickelte das Team von stolp+friends, der Spezialagentur für Marketing in der Wohnungswirtschaft, die Quartiermarke „Alte Ziegelei“, die auf die Geschichte des Standortes verweist. Die Marke ist nur eine aus einer Reihe von Quartiermarken, die stolp+friends für die GSW entworfen hat.

Auch andere Wohnungsunternehmen nutzten die imagefördernden und identitätsstiftenden Eigenschaften von individuellen Quartiermarken: So entstanden in der Ideenschmiede bei stolp+friends für die Herner Gesellschaft für Wohnungsbau mbH (HGW) die Marke „Lohofbogen“, für die Wohnstätten Wanne-Eickel eG „Wohnen am Stadtgarten“ und die Marken „Albert-Schweitzer-Carré“ sowie „Die neue Flora“ und für Werte und Wohnen Ibac Consulting gmbH, Iserlohn das Konzept „perPedes – Service-Wohnen Friedrichstraße“ – um nur einige Beispiele zu nennen.

Baustellenmarketing

Während der Bauphase setzen Baustellenschilder informative optische Akzente. Allerdings ist hier nicht die bunte Vielfalt an Werbung der unterschiedlichen Zulieferer gemeint, in der die eigentlichen Informationen untergehen: Wer baut hier eigentlich was für wen? Vielmehr sollte es nur ein einheitliches Baustellenschild geben: Professionell gestaltet, vermittelt es nicht nur die wichtigsten Informationen und nennt die verschiedenen Dienstleister, sondern transportiert gleichzeitig das Image des Wohnungsunternehmens nach außen – gegebenenfalls mit der eigens entwickelten Quartiermarke. Den anderen Partnern sollten dabei ganz klare Größen und Flächen vorgegeben werden, damit der eigene Markentransfer nicht durch einen Schilderwald gestört wird. Ein Hinweis auf die Webseite des Projekts rundet das Informationsangebot auf dem Baustellenschild ab. Diese kann entweder eine Unterseite der Unternehmens-Website oder eine eigene Projekt-Webseite sein.

Die Baustelle des Neubaus lässt sich aber auch noch anders imagefördernd vermarkten. Warum nicht einzelne Bauabschnitte zusammen mit den potenziellen Mietern und deren Nachbarn feiern? Dies ist gleichzeitig auch ein Beitrag zur positiven Quartierentwicklung.

Im digitalen Bereich bieten sich Bautagebücher für den Unternehmens-Webauftritt an, die den Fortschritt des Neubaus zum Beispiel auch mit einer Webcam live dokumentieren können. Ebenfalls interessant und von immer mehr Wohnungsunternehmen nachgefragt, ist zum Beispiel WoWi360 – ein virtuelles Besichtigungsprogramm, mit dem Interessenten bequem von zu Hause aus die Wohnungen des Neubaus vorab via Smartphone oder am Desktop realitätsnah in Augenschein nehmen können.

Analyse ist Pflicht, Exposé die Kür

Zu den wichtigsten Marketingmaßnahmen für einen Neubau gehört auf jeden Fall das Exposé. Sie haben im Vorfeld des Neubaus viel überlegt, analysiert und neue Erkenntnisse erarbeitet. Diese Informationen sollten jetzt nicht in der Schublade verschwinden. Mit dem Exposé haben Sie ein attraktives Instrument, diese wertvollen Erkenntnisse zur zielgerechten und imagefördernden Vermarktung Ihres Neubaus einzusetzen. Das Sammeln der Informationen ist sozusagen Pflicht, das Exposé die Kür.

Wenn Sie im Vorfeld Ihre Zielgruppe für den Neubau definiert haben, sollte das entsprechende Exposé genau diese Personengruppe in Wort und Bild ansprechen. Ein Beispiel: Ist ein Großteil der Wohnungen auf junge Familien zugeschnitten, sollten diese sich auch im Exposé wiederfinden. Wenn die Mieterstruktur eher ausgewogen sein soll, können Sie für jede einzelne Zielgruppe ein separates Exposé entwerfen. Hauptsache, jede Personengruppe findet sich in „ihrem“ Exposé wieder.

Dazu gehören zunächst die Informationen, die genau für diese Zielgruppe relevant sind. Bei dem Beispiel junge Familien wäre es die Darstellung der Infrastruktur mit Schulen, Kindergärten und Ärzten und vielleicht auch der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auch die Ausstattung der Wohnungen mit besonderen familienfreundlichen Merkmalen gehört dazu.

Ein zielgruppengerechtes Exposé könnte beispielsweise so aussehen: eine Basisbroschüre mit allgemeinen, grundlegenden Angaben plus einem Einleger mit der Darstellung der für die jeweilige Zielgruppe relevanten Grundrisse. Diese Art von Exposé ist um ein Vielfaches günstiger und außerdem leichter „verdaulich“ als eine viele Seiten starke Darstellung. Denn: Nicht jeder Mieter benötigt alle Informationen. Exposés sollten Appetit-Anreger sein und kein schweres Drei-Gänge-Menü.

Informationen sind natürlich ein Muss, aber vermeiden Sie es, Ihre Interessenten mit zu vielen, vor allen zu vielen technischen Details zu überfordern. Entsprechend der Qualität des Bauvorhabens sollte dieses Basismedium, ob für Vermietung oder Verkauf, mit hochwertigen Illustrationen, Visualisierung der Gebäudeansichten und Grundrissen gestaltet sein. Wichtig ist, dass die Bildwelt mit den übrigen projektbezogenen Werbemitteln wie Baustellenschildern oder der Webseite zum Neubau übereinstimmt. Letztendlich sollen die Interessenten Lust bekommen, dort einzuziehen.

Exposés auch für unterschiedliche Wohnungstypen

Mit einem zielgruppengerechten Exposé können Sie also die Vermietung Ihres Neubaus genau steuern und dadurch letztendlich die soziale Zusammensetzung des Quartiers positiv beeinflussen. Gerade hinsichtlich des demografischen Wandels ist es wichtig, langfristig auf eine ausgewogene Mieterstruktur zu achten und drohendem Leerstand vorzubeugen. Sie können aber nicht nur für jede einzelne Zielgruppe ein eigenes Exposé anfertigen, sondern auch für unterschiedliche Wohnungstypen. Ziel ist immer, Angebot und Nachfrage zur Deckung zu bringen.
Und noch eine wichtige Chance bietet Ihnen ein zielgruppengenaues Exposé: Es funktioniert auch hervorragend als imageförderndes Instrument, um Ihren „Wunschmietern" die Vorzüge Ihres Wohnungsunternehmens nachhaltig zu vermitteln. So können Sie zum Beispiel auf Ihren umfangreichen Service, Ihr soziales Engagement oder auch die Vorteile einer Wohnungsgenossenschaft oder -gesellschaft hinweisen, nämlich: preisgünstigen, modernen und komfortablen Wohnraum für alle zu schaffen. Diese besondere Verantwortung ist es auf jeden Fall wert, sie einer großen Öffentlichkeit bewusst zu machen.

Fazit

Neubaumarketing ist eine einmalige Chance für jedes Neubauprojekt eines Wohnungsunternehmens: Aufwertung des Images, Bekanntheitssteigerung, Planungssicherheit und Steuerung der Mieterstruktur sind die wichtigsten. Voraussetzung hierfür ist eine zielgruppengerechte Ansprache in den Kommunikationsmitteln. Vor allem Exposés eignen sich hierfür sehr gut. Grundsätzlich gilt: Neubaumarketing sollte frühzeitig einsetzen und gut durchdacht sein, so dass alle Marketingmaßnahmen sinnvoll ineinandergreifen. Wer mehr über effizientes Neubaumarketing erfahren möchte, findet weitere Informationen und Best-Practice-Beispiele unter neubau-marketing.info.

Christine Nagel

Christine Nagel ist Konzeptionerin und Texterin bei stolp+friends. Die Marketing-Gesellschaft aus Osnabrück unterstützt Wohnungsunternehmen aus ganz Deutschland unter anderem dabei, digitales Marketing zielgerichtet einzusetzen.

Führung / Kommunikation

GdW Jahresbilanz – Wohnungsmärkte brauchen neue deutsche Einheit in Stadt und Land – Wohnungswirtschaft zieht positive Bilanz

„Wir brauchen auf den Wohnungsmärkten eine neue deutsche Einheit statt immer tieferer Gräben. Stadt und Land müssen endlich konsequent zusammengedacht werden, denn die Probleme auf den Wohnungsmärkten können nicht in den Städten gelöst werden“, forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahres-Pressekonferenz in Berlin. Der GdW ist mit seinen 14 Regionalverbänden und 3.000 Mitgliedsunternehmen der stärkste Verband der professionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland. 13 Mio. Menschen leben bundesweit in Wohnungen der GdW-Unternehmen. Um das Wohnen bundesweit zukunftsfähig zu machen und langfristig für gleichwertige Lebensbedingungen zu sorgen, müssen mithilfe einer konzertierten Strategie insbesondere die zukunftsfähigen Kommunen in den ländlichen Regionen gestärkt werden. Nur so lässt sich – kombiniert mit mehr Neubau – der Druck auf den heiß gelaufenen Wohnungsmärkten der Ballungsregionen abbauen und die Abwanderung aus den Regionen entschleunigen.

Der GdW-Chef zog eine insgesamt positive Jahresbilanz: „Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen haben ihre Investitionen in den Neubau und den Wohnungsbestand erneut gesteigert“, so Gedaschko. „Dennoch zeigen die bundesweiten Baufertigstellungszahlen: Der Mietwohnungsneubau in den beliebten Ballungsregionen reicht bei weitem nicht aus, der Druck auf den dortigen Wohnungsmärkten bleibt hoch und Scheininstrumente wie die Mietpreisbremse tragen kein Stück dazu bei, dass die Menschen leichter eine günstige Wohnung finden. Für eine wirkliche Entlastung brauchen wir komplexere Strategien, die viele Maßnahmen und alle staatlichen Ebenen mit einschließen“, so der GdW-Präsident weiter. „Insbesondere in den Kommunen brauchen wir ein echtes Neubauklima – das muss für die Bürgermeister Chefsache und für die Stadträte Priorität Nummer eins sein.“

Bund, Länder und Kommunen müssen gemeinsam mit den Partnern aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen an einem Strang ziehen, um die Stellschrauben auf mehr Neubau und einen Ausbau der Infrastruktur zu stellen. „Das Bündnis hat bislang hervorragende Vorarbeit geleistet, in dieser Legislaturperiode muss es nun aber zügig an die konkrete Umsetzung gehen“, betonte der GdW-Chef.

Für eine lebenswerte Zukunft in der Stadt und auf dem Land hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft einen 10-Punkte-Plan vorgelegt:

Fokus Stadt:

1. Mehr Neubau: Grundstücksvergabe ankurbeln, Hemmnisse für Dachaufstockung beseitigen, verpflichtende steuerliche Normalabschreibung auf 3 Prozent erhöhen, Investitionszulage für Wohnungsunternehmen schaffen, zeitlich befristete Sonderabschreibung für bezahlbaren Wohnungsbau einführen

2. Günstigerer Neubau: Preisspirale bei Grund- und Grunderwerbsteuer beenden, Baukostensenkungskommission fortsetzen und Ergebnisse zügig umsetzen, verpflichtende Folgeabschätzung für jede Normung im Bereich des Bauens einführen, keine Verschärfung der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung 2016, gesetzliche Anforderungen auf CO2-Emissionen umstellen, Typenbaugenehmigung in die Landes-

Lesen Sie auch

GdW Jahresbilanz – GdW-Unternehmen an der Spitze der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung – Aktive Stadtentwicklungspolitik
Hier zum PdF per KLICK

GdW Jahresbilanz - Was kostet das Wohnen in Deutschland
Hier zum PdF per KLICK

GdW Jahresbilanz - Was kostet das Bauen in Deutschland
Hier zum PdF per KLICK

bauordnungen bringen

3. Schnellerer Neubau: Konzentrationswirkung bei Genehmigungsverfahren analog zu Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ermöglichen, Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz verabschieden, Vergabeverfahren europarechtskonform beschleunigen, Bauordnungsrecht harmonisieren, bundesweit gültige Typengenehmigungen einführen

4. Sozialer Neubau: Finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für sozialen Wohnungsbau auch nach 2019 fortsetzen, bundeseigene Grundstücke für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen (BIMA & Bundeseisenbahnvermögen)

5. Innovativer Neubau: Seriellen und modularen Wohnungsbau ermöglichen (Typengenehmigungen), Dachaufstockungen unterstützen, Experimentierklauseln im Baurecht schaffen, Mitarbeiterwohnen fördern

Fokus ländlicher Raum:

6. Neue Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Ländliche Räume“ schaffen: Regionen außerhalb der Wachstumszentren mithilfe eines einheitlichen Ansatzes gezielt stärken, regionale Wirtschaft und Daseinsvorsorge fördern, Konnektivität und E-Government in einer Initiative „Smart Country“ voranbringen

7. Raumordnung und Regionalplanung stärken: Planungen auf EU-, Bundes-, Landes- und Kommunalebene anhand integrierter Konzepte besser verzahnen, Raumordnungsrecht durch besonderes Maßnahmenrecht ergänzen

8. Ortszentren erhalten, zukunftsfähige Gemeinden reaktivieren und beleben: gesetzliche Rahmenbedingungen und wohnungspolitische Förderung auf Kauf, Sanierung, Bestandsumbau, Ergänzungs- und Ersatzneubau in integrierten Lagen ausrichten. Besondere Abrissförderung für Wohnblöcke in schrumpfenden Dörfern.

9. Schrumpfende Regionen stärken: geeignete Förderstrukturen schaffen, die durch Attraktivitätssteigerung den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abschwächen, Ansatz des Programms „Kleine Städte und Gemeinden“ weiter ausbauen

10. Digitale Infrastruktur unterstützen: Landflucht wegen zu langsamen Internets verhindern, Bedeutung peripher gelegener Klein- und Mittelstädte als dezentrale Arbeitsplatzzentren im Sinne des Co-working stärken, mehr Experimentiermöglichkeiten im Personenbeförderungsgesetz ermöglichen.

Die Fakten im Überblick:

- Investitionen auf Rekordhoch: deutsche Wohnungsunternehmen errichten 23.000 neue Wohnungen
- GdW-Unternehmen investieren fast 15 Mrd. Euro in Wohnungsbestand und Neubau
- Wohnungsbau kommt aber nicht ausreichend in Schwung: Baukosten, hohe Grundstückspreise, Steuern und Abgaben bremsen bezahlbaren Neubau

Die Fakten im Einzelnen:

Wohnungs- und Immobilienunternehmen investieren fast 15 Mrd. Euro – Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Mrd. Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das ist über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 41 Mio. Euro täglich in den Wohnungsneubau und in die bereits bestehenden Wohnungen in Deutschland. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 Prozent gerechnet.

Tabelle: Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Mio. Euro)

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2014	10.893	7.586	3.307
2015	11.907	7.973	3.934
2016	13.825	9.854	3.970
2017	14.928	10.561	4.367
2018	17.707	12.500	5.208

Quelle GdW-Jahresstatistik

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2017 knapp 6,4 Mrd. Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 11,9 Prozent und damit rund 676 Mio. Euro mehr als im Vorjahr. Aber Achtung: Hier gibt es Alarmzeichen. Die Dynamik beim Wohnungsbau ist deutlich schwächer geworden, denn im Vorjahr lag der Anstieg bei den Neubauinvestitionen noch bei über 35 Prozent.

Außerdem hinkt die Neubautätigkeit den Erwartungen der Unternehmen hinterher. Denn im letzten Jahr prognostizierten sie noch eine Ausweitung der Neubauinvestitionen für das Jahr 2017 um rund 23,4 Prozent. In der Realität war der Anstieg gerade mal halb so groß.

Warum die Unternehmen weniger bauen als bisher geplant, hat verschiedene Gründe:

Es fehlt an Grundstücken. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben. In vielen Städten ist das Neubauklima in der Bevölkerung eher negativ. Die Auslastung der Baubetriebe ist auf Höchstniveau und damit auch die Preise. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

Investitionen in die Zukunft des Wohnens: 8,5 Mrd. Euro fließen in die Modernisierung, Instandsetzung und Instandhaltung der Gebäude

Mit 8,5 Mrd. Euro flossen im Jahr 2017 knapp 57 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen erneut verringert. 2016 flossen noch knapp zwei Drittel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dafür sind die Investitionen in den Neubau von Wohnungen erneut spürbar gestiegen. Rund 43 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2017 in dieses Segment. Im Jahr 2018 wird dieser Anteil voraussichtlich auf 46 Prozent ansteigen.

Ausblick auf das Jahr 2018: Planungen zufolge ziehen die Investitionen an – wenn die Investitionsbremsen gelöst werden

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 18,6 Prozent. „Wir rechnen damit, dass wir die 17-Milliarden-Euro-Marke deutlich überschreiten werden. Die Investitionen könnten bei rund 17,7 Mrd. Euro liegen“, erklärte Axel Gedaschko. „Damit diese Schätzungen zur Realität werden können, dürfen von politischer Seite keine weiteren Regulierungen und Deckelungen kommen, die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen haben. Das gilt für Regelungen beim Klimaschutz ebenso wie für das Mietrecht“, so Gedaschko. Es müsse vielmehr flächendeckend an einem besseren Neubauklima gearbeitet werden.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2018 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um rund 27 Prozent. „Diese Prognosen können die Unternehmen aber nur umsetzen, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau, wie angekündigt, endlich deutlich verbessern. Weitere Kostensteigerungen führen dazu, dass immer weniger bezahlbare Wohnungen auch wirklich fertig gestellt werden und auf den Markt kommen", so Gedaschko. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit über 12 Prozent nach oben.

Neubau in Deutschland: Wie viele Wohnungen werden gebaut? – Wo werden mehr Wohnungen gebraucht?

GdW-Unternehmen bauen knapp 24.000 neue Wohnungen
Im Jahr 2017 haben die GdW-Unternehmen rund 23.900 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren 19,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit rund 40 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2018 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 31.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 1999 und ein Plus von über 30 Prozent.

„Im Jahr 2018 liegen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hannover, Hamburg, Köln, München und Nürnberg. Aber auch Stuttgart, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, Lübeck und Karlsruhe gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstehen derzeit mehr als 55 Prozent aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten", erläuterte Gedaschko.

Und dennoch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund 1,1 Millionen Wohnungen, der vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, kann man so nicht decken. „Hohe Baukosten, fehlende oder viel zu teure Grundstücke, unzureichende Planungs- und Baukapazitäten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um neue Mietendeckel führen dazu, dass der bezahlbare Wohnungsneubau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt", so der GdW-Chef. Hier müssen Kommunen, Länder und die neue Bundesregierung jetzt dringend ansetzen. Sonst wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Großstädten zum größten sozialen Problem der nächsten Jahre werden.

Tabelle: Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)

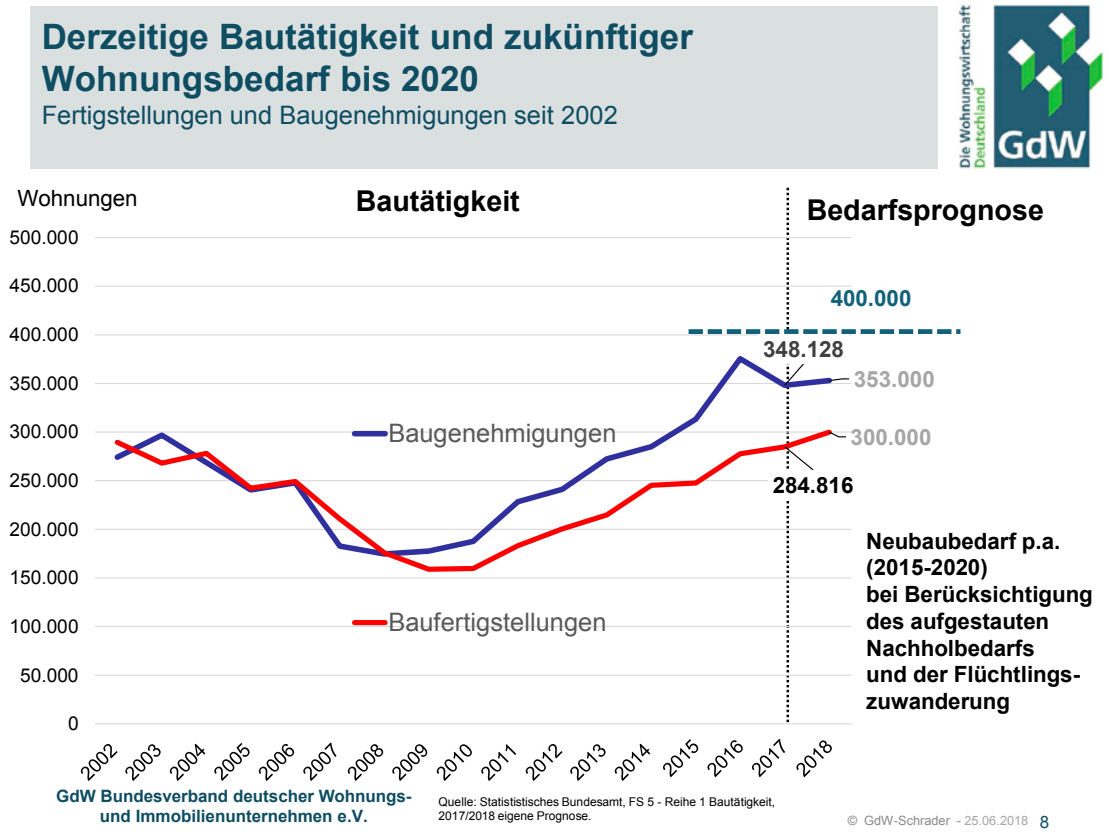
	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2014	14.729	12.025	2.704
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	23.879	18.187	5.692
2018	31.088	24.136	6.952

Quelle GdW-Jahresstatistik

Baugenehmigungen wieder rückläufig – 400.000-Marke bleibt unerreichbar
Im Jahr 2017 wurde in Deutschland der Bau von 348.128 Wohnungen genehmigt. Das sind 7,3 Prozent weniger als noch im Vorjahr. Die Baugenehmigungen sind damit nach einem kleinen Hoch mit über 375.400 Genehmigungen in 2016 wieder rückläufig und bleiben weiterhin hinter den geforderten 400.000 Wohnungen zurück. Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 285.000 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen auch 2017 deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Fertigstellungen von Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbau sind zwar um 10,9 Prozent angestiegen – allerdings wurden auch 2017 mit rund 59.000 Mietwohnungen nur 42 Prozent der eigentlich notwendigen Anzahl von 140.000 Mietwohnungen gebaut. Das zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt.

„Der Handlungsdruck steigt immer weiter, denn die notwendigen 400.000 Wohnungen, die pro Jahr in Deutschland gebaut werden müssten, wurden nie erreicht. Im vergangenen Jahr wurden über 100.000 Wohneinheiten zu wenig fertiggestellt und auch 2018 wird die Zielmarke wieder deutlich verfehlt werden“, so Gedaschko. Der Rucksack an nicht gebauten Wohnungen wird so immer größer.

Seit 2010 hat sich die Zahl der Wohnungen im Bauüberhang – also bereits genehmigte aber bis zum Jahresende noch nicht fertig gestellte Wohnungen – mehr als verdoppelt. Lag der Bauüberhang 2010 noch bei 334.000 Wohnungen, ist er bis Ende 2017 auf 635.000 Wohnungen gestiegen, die sich aktuell noch in der Pipeline befinden. Dies liegt nicht an einer zunehmenden Bau- und Grundstücksspekulation, wie die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen zeigen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren kaum verändert und lag bei rund 16.000 Einheiten pro Jahr. 2017 machten diese nur 4,6 Prozent der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus.



Bautätigkeit in den großen Städten reicht bei weitem nicht aus

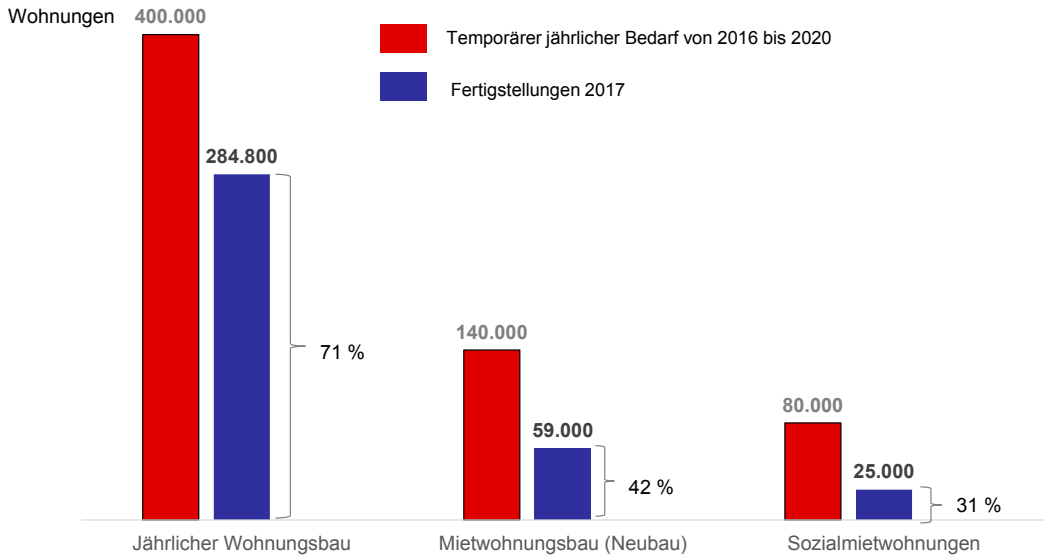
In den 14 größten Städten in Deutschland entstehen nur zwei Drittel des notwendigen Wohnungsbaus. Von rund 84.000 eigentlich benötigten Wohnungen in den Hotspots wurden im Jahr 2017 bundesweit nur rund 56.000 gebaut. Unter den TOP 6 erreicht lediglich Frankfurt am Main eine Neubautätigkeit, die den Bedarf trifft. „Die Baubremsen müssen gelöst werden, damit endlich der notwendige und lang erwartete Schwung in den Wohnungsbau kommt“, so Gedaschko. Grundstücke, Nachverdichtung, Aufstockung – die Lösungen liegen auf dem Tisch. „Die serielle und standardisierte Bauweise muss gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden“, so der GdW-Chef. So kann man Kapazitätsengpässen entgegenwirken. Aber es muss an weiteren Stellschrauben gedreht werden, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Das im Koalitionsvertrag verankerte Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen. Darüber hinaus müssen die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode dringend umgesetzt und die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand gestellt werden.

„Dringender denn je braucht der Wohnungsbau jetzt wirksame Anreize“, forderte der GdW-Präsident. Es müssen mehr Bauflächen zur Verfügung gestellt und durch die Kommunen verstärkt nach Konzeptqualität vergeben werden. Außer einem Stopp der Preisspirale insbesondere bei der Grunderwerbsteuer

sei zudem eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von 2 auf mindestens 3 Prozent notwendig. Die angekündigten steuerlichen Verbesserungen müssen schnell in die Praxis umgesetzt und durch ein Zuschussmodell ergänzt werden. Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien aber auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern, so der GdW-Chef. „Bauherren haben es hier immer häufiger mit dem sogenannten ‚Nimby'-Trend zu tun. Nach dem Motto ‚not in my backyard' wollen Anrainer immer öfter Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft verhindern", so Gedaschko. Für ein besseres Neubauklima sind zuallererst Bürgermeister und Stadträte massiv gefordert.

Letztlich wäre eine Folgenabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens bei allen geplanten Gesetzen ein ebenso notwendiges Mittel, das der Koalitionsvertrag erfreulicherweise vorsieht. Nur wenn alle Maßnahmen zusammenwirken, lässt sich das notwendige Tempo beim Wohnungsbau erreichen.

Vergleich Bautätigkeit 2017 mit dem mittelfristigen Wohnungsbaubedarf



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

© GdW-Schrader - 25.06.2018 9

Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter – Neubau bezahlbarer Wohnungen für die Mitte der Gesellschaft immer noch zu wenig ausgeprägt

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Mio. Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2017 schätzungsweise auf nur noch rund 1,24 Mio. Wohnungen. Insgesamt würden in den Jahren 2016 bis 2020 jährlich rund 80.000 Sozialwohnungen benötigt. Bundesweit wurden in 2017 jedoch nur 25.000 Sozialwohnungen fertig gestellt.

Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2017 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 758.270 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind fast 54.000 Wohnungen weniger als noch in 2016. „Diesem Minus stehen nur etwa 6.200 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2017 von GdW-Unternehmen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als ‚Sozialwohnungen' neu errichtet wurden. Insgesamt wurden nach Schätzungen des GdW 2017 rund 25.000 neue Sozialwohnungen gebaut", kommentierte Axel Gedaschko die Entwicklung. „Die Zahl der neu gebauten Sozialwohnungen hat sich zwar im Vergleich zum Jahr 2015 fast verdoppelt, dennoch ist diese Menge angesichts des großen Wohnungsbedarfes als Tropfen auf den heißen Stein zu sehen. Es gibt dringenden Handlungsbedarf. Wir brauchen am Wohnungsmarkt einen Mix aus Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht."

Besonders in den Ballungsregionen ist es derzeit häufig nicht mehr möglich, den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht durch Neubau zu decken. GdW-Präsident Gedaschko begrüßte in diesem Zusammenhang die Absicht der Bundesregierung, es über eine Änderung des Grundgesetzes zu ermöglichen, dass der Bund auch nach 2019 weiterhin die Länder bei der Förderung des sozialen Wohnungsbaus unterstützen kann. Die Voraussetzung dafür, dass wieder die jährlich notwendigen 80.000 Sozialwohnungen geschaffen werden könnten, ist allerdings, dass die Länder ihrerseits die Wohnraumförderung mit eigenen Mitteln in gleicher Höhe zweckgebunden ergänzen.

Katharina Burkardt

Energie / Umwelt

Über ein Jahr Mieterstromgesetz und bislang kaum wirksam – GdW und Bundesverband Solarwirtschaft fordern Nachbesserungen

Am 29. Juni 2017, also vor über einem Jahr, wurde das Mieterstromgesetz vom Bundestag verabschiedet / Spitzenverband der Wohnungswirtschaft und Bundesverband Solarwirtschaft fordern Nachbesserungen, damit Mieter Zugang zu preiswertem und klimafreundlichem Solarstrom erhalten

Mieterstrom. Das Apfel-Carré mit den installierten Photovoltaik-Anlagen. Hier wird der Strom lokal produziert und gleich vor Ort verbraucht – und das auch noch komplett CO2- frei. Diese zukunftsweisende Art der Energieversorgung setzen das Wohnungsunternehmen Nassauische Heimstätte und der regionale Energieversorger Mainova in Frankfurt gemeinsam um.
Zum Artikel als PdF KLICKEN Sie einfach auf das Foto.
Foto: UGNHWS

Die Preise für Solarstrom sind in den letzten Jahren deutlich gesunken. Viele Wohnungs- und Energieunternehmen wollen sich deshalb gerne stärker für die Energiewende engagieren und Mietern klimafreundlichen Solarstrom vom Dach des Vermieters anbieten. Deutlich erschwert wird dies aber weiterhin durch unnötige steuerliche und bürokratische Barrieren. Das vor einem Jahr vom Deutschen Bundestag verabschiedete Mieterstromgesetz hat kaum Abhilfe geschaffen und muss dringend nachgebessert werden, so die übereinstimmende Auffassung des GdW Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und des Bundesverbandes Solarwirtschaft (BSW).

Ein Jahr nach Inkrafttreten des Gesetzes ziehen beide Verbände eine ernüchternde Bilanz. Die Bundesnetzagentur registrierte bislang lediglich gut 100 Mieterstromprojekte mit einer Photovoltaik-Gesamtleistung von rund 3 Megawatt. Nach Einschätzung von GdW und BSW wurden damit nicht einmal 1 Prozent des Solarpotenzials auf Mietshäusern gehoben, das die Bundesregierung in einer Studie ermittelt hat. Demnach könnten in Deutschland bis zu 3,8 Millionen Wohnungen mit Mieterstrom versorgt werden.

Millionen Mieter sollte barrierefreien Zugang zu preiswertem und klimafreundlichem Solarstrom bekommen

„Die Wohnungswirtschaft steht bereit, die Energiewende in den Städten voranzubringen. Wohnungsbauunternehmen drohen jedoch noch immer gravierende Steuernachteile bei der Vermietung von Wohnraum, wenn sie ihren Mietern Solarstrom anbieten“, sagte Axel Gedaschko, Präsident des Bundesverbands deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW). „Deutsche Innenstädte dürfen nicht länger weiße Flecken der Energiewende bleiben. Millionen Mieter sollte ein barrierefreier Zugang zu preiswertem und klimafreundlichem Solarstrom nicht weiter vorenthalten werden“, sagte Carsten Körnig, Hauptgeschäftsführer des Bundesverbandes Solarwirtschaft heute in Berlin. „Mit besseren Rahmenbedingungen können wir das große Potenzial des Mieterstroms in Deutschland heben“, sind sich beide Verbandsvertreter einig.

Unzufrieden mit dem Mieterstromgesetz

In einer Befragung von Akteuren der Immobilienbranche sowie der Solar- und Energiewirtschaft bestätigt sich das Bild, das die beiden Bundesverbände zeichnen: Die deutliche Mehrheit der Befragten ist eher unzufrieden (43 Prozent) oder gar sehr unzufrieden (28 Prozent) mit dem Mieterstromgesetz. Lediglich ein Drittel ist positiv gestimmt (28 Prozent eher zufrieden, 3 Prozent sehr zufrieden). Abschreckend wirken in dem Mieterstromgesetz vor allem die Komplexität des Geschäftsmodells, die zu geringe Wirtschaftlichkeit sowie das komplizierte Zählerwesen und der komplizierte Netzanschluss.

Abschaffung der EEG-Umlage

Die Befragten fordern neben der Beseitigung steuerlicher Nachteile vor allen Dingen eine Abschaffung der EEG-Umlage auf direktgelieferten Solarstrom (74 Prozent), die Entbindung kleinerer Projekte von Energieversorgerpflichten (51 Prozent) sowie ein einfacheres Zähler- und Abrechnungswesen. Körnig: „Deutschland ist bei den Stromnetzen ein zersplittertes Land, in dem jeder der mehr als 850 Netzbetreiber in seinem Kleinstaat eigene Regeln verlangen kann. Mit klaren Vorgaben kann die Politik hier Mieterstromprojekte erheblich vereinfachen.“

Hintergrund

Von Juli 2017 bis April 2018 sind 108 Mieterstromprojekte, die nach dem Mieterstromgesetz gefördert werden, bei der Bundesnetzagentur angemeldet worden. Die Gesamtleistung der dabei installierten Photovoltaikanlagen beträgt 2,8 Megawattpeak (MWp). Damit ist die jährliche Höchstgrenze von 500 MWp nicht im Ansatz ausgeschöpft. Die Bundesregierung hat in einer Studie ermittelt, dass bis zu 3,8 Millionen Wohnungen mit solarem Mieterstrom versorgt werden können. In einer gemeinsamen Analyse haben der Bundesverband Solarwirtschaft, der Bundesverband Deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen sowie der Bundesverband der Energie- und Klimaschutzagenturen festgestellt: Allein in den 20 größten Städten Deutschlands könnten 33.000 Photovoltaikanlagen auf großen Wohngebäuden entstehen und rund 1,4 Millionen Mieterinnen und Mieter mit preiswertem Solarstrom versorgen.

Katharina Burkhardt
Christian Hallerberg

Wie könnte solarer Mieterstrom attraktiver werden?

Vier Eperten antworten

Florian Henle, Polarstern: „Die Kriterien sind zu streng und mindern das Mieterstrompotenzial. So rechnet sich gerade in den Innenstädten genauso die Mieterstromversorgung von gemischten Wohn- und Bürogebäuden. Auch bei gebäudeübergreifenden Lösungen müssten die Zügel gelockert und Quartierslösungen vereinfacht werden. Das wäre schlichtweg fairer. Nicht jeder wohnt in einem Gebäude, das sich für die Installation von PV-Anlage und/oder BHKW eignet."

Erich Pick, Greenpeace Energy: „Bei steigender EEG-Umlage wird Mieterstrom gegenüber der Eigenversorgung von PV-Strom schlechter gestellt – dabei war die Gleichstellung einmal das Ziel des Mieterstromgesetzes. Auch die Regelung, dass der Preis eines Mieterstromangebots auf 90 Prozent des Grundversorgungstarifs beschränkt ist, ist nicht förderlich und führt zu regionalen Marktverzerrungen. Beide Aspekte sollten korrigiert werden."

Jörg Diefenbach, WIRSOL: „Die steuerliche Frage muss für die Wohnungswirtschaft geklärt werden. Keine Genossenschaft riskiert die Gewerbesteuerbefreiung ihrer Mieteinnahmen für Mieterstromprojekte."

Dr. Ernesto Garnier, EINHUNDERT Energie: „Der Förderungssatz sollte angepasst werden, damit auch kleine Mehrfamilienhäuser mit weniger als 12 Wohneinheiten rentabel im Mieterstrommodell zu betreiben sind. Bei einem Anteil von ca. 88% am Gesamtbestand der Mehrfamilienhäuser in Deutschland wird sich ansonsten die gewünschte Verbreitung des Modells nicht einstellen können."

Energie

Dämmwahn, Strompreise, Primärenergiebedarf statt CO2-Sparen – Eine Wende für die Energiewende, fordert BBU-Vorstand Maren Kern

„Wir brauchen eine grundlegende Neuausrichtung der Klima- und Energiepolitik“: das für die Berlin-Brandenburger Wohnungswirtschaft. Hintergrund: Die Energiewende bedeutet enorme Belastungen für die Wohnungsunternehmen und ihre Mieterinnen und Mieter, ohne allerdings zu den angestrebten Klimaschutzerfolgen zu führen. Ansatzpunkte für eine Neuausrichtung zeigt eine im Auftrag des Verbandes erstellte Studie auf.

Am Ende des Ostpreußendamms in Lichterfelde-Süd sind insgesamt 841 Wohnungen aus den 30erund 60er-Jahren zu sanieren. Das Quartier erstreckt sich entlang Stadtgrenze zu Teltow. Foto: Sergey Kleptcha

Die Studie basiert auf der wissenschaftlichen Auswertung der Erfahrungen mit einem mehrfach ausgezeichneten Modellquartier des Berliner Wohnungsunternehmens „Märkischen Scholle eG“. In ihrem Mittelpunkt steht die Frage: Welches sind die Hebel, mit denen ein klimaneutraler Gebäudebestand wirtschaftlich und sozial verträglich umgesetzt werden kann?

Lesen Sie auch den Artikel zum Thema Komplettsanierung, Umstellung von Fernwärme auf regenerative, am Gebäude erzeugte Energie zur Heizung und Warmwasserversorgung „Märkische Scholle – Nachverdichtung in Berlin – Mieterfreundliche Aufstockung und Sanierung eines Straßenzuges“. Zum Artikel als PdF KLICKEN einfach aus das Foto

Energiewende: Teuer, aber ineffizient

Die Vorgaben der Energiewende haben allein in den letzten Jahren bei Modernisierungen und Neubauten zu Baukostensteigerungen um ca.16 Prozent geführt – zusätzlich zu den nachfragebedingt ohnehin schon steigenden Baupreisen. „Da die Baukosten refinanziert werden müssen, schlagen sich steigende Baukosten natürlich auch in steigenden Mieten nieder“, so Kern. Hinzu kommt – im Wesentlichen ebenfalls als eine Folge der Energiewende – auch noch eine drastische Verteuerung der Strompreise. Seit 2010 stiegen sie in Berlin um rund 40 Prozent und damit viermal so schnell wie die Preise insgesamt. Kern: „Solche Steigerungen der Wohnkosten belasten vor allem untere Einkommensschichten besonders. Die Energiewende hat deshalb eine erhebliche soziale Unwucht, die jetzt dringend korrigiert werden muss.“

Trotz aller Anstrengungen und Kosten hat Deutschland seine internationale Spitzenposition beim Klimaschutz eingebüßt. Die große Nichtregierungsorganisation Can Europe attestierte Deutschland jüngst, beim Klimaschutz im europäischen Vergleich nur noch das Mittelfeld zu belegen. „Angesichts der großen Lasten, die die Energiewende gerade auch für die Wohnkosten bedeutet, sind diese unbefriedigenden Ergebnisse besonders bitter“, so BBU-Vorstand Kern.

Die Wurzel des Problems: Energie- statt CO2-Sparen

Als Ursachen für die angesichts ihrer hohen Kosten für Verbraucherinnen und Verbraucher bislang unbefriedigenden Ergebnisse der Energiewende identifiziert die Studie für den Gebäudebereich mehrere Faktoren. Dreh- und Angelpunkt dabei: Dass nicht die Reduzierung von CO2-Emissionen der Maßstab für die Bewertung der Effizienz vorgeschriebener Maßnahmen ist, sondern der – in der Praxis eher fiktive – Primärenergiebedarf einer Wohnung. „Diese Fixierung auf einen theoretischen Wert ist das Korsett, das die Energiewende einengt und ihr buchstäblich die Luft zum Atmen nimmt“, unterstrich Kern. Deshalb werde die Wohnungswirtschaft gezwungen, mit enormem Ressourcen- und Geldaufwand in vielfach wenig effektive Maßnahmen zu investieren. Einige Beispiele:

Fokussierung auf Dämmung

„Viel hilft viel“ – diese Logik geht bei der Dämmung nicht auf. Ab einer Dämmdicke von acht Zentimetern 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 explodierende Baukosten bei allenfalls noch minimalen Einsparergebnissen. Trotzdem ist die Dämmdicke nach wie vor die wesentliche Stellgröße innerhalb der deutschen Fördersystematik.

Fokussierung auf das einzelne Gebäude

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. „Durch diese begrenzte Sichtweise muss die Energiewende sozusagen für jedes Gebäude jeweils neu gedacht und implementiert werden“, kritisierte Kern. Das sei nicht effizient.

Keine Berücksichtigung des Verbraucherverhaltens

Durch die Konzentration auf das einzelne Gebäude und seinen theoretischen Primärenergiebedarf wird das Verbraucherverhalten ausgeblendet – und damit auch, dass in einem auf maximale Energieeinsparung ausgelegtem Bau schon das Öffnen eines Fensters gravierend negative Folgen für die Energiebilanz haben kann. Kern: „Wo die Theorie so leicht durch die alltägliche Wohnpraxis eingeholt wird, kann selbst die ausgefeilteste und teuerste technische Energiesparlösung schnell ad absurdum geführt werden.“

Keine Berücksichtigung von Lebenszyklen

Problematisch sei auch, dass die Energiewende im Gebäudebereich derzeit weder bei der Dämmung noch bei den technischen Lösungen Platz für das Denken in Lebenszyklen lasse. „Was aber passiert mit Dämmmaterialien, wenn sie in Folge einer notwendigen weiteren Modernisierung durch eine immer dickere Dämmung ersetzt werden müssen? Mit Ausbau und Entsorgung sind in der Regel hoher Aufwand und entsprechende Kosten verbunden“, verdeutlichte Kern.

ENERGIEWENDE
Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen

Zur Studie „Energiewende – Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen“ **KLICKEN Sie einfach auf das Bild.** Die rund 100seitige Studie des Büros eZeit-Ingenieure wurde im Auftrag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen e.V. unter Federführung des Architekten und Ingenieurs Taco Holthuizen und seinem Team erarbeitet. Eine ihrer wesentlichen Grundlagen ist ein Quartier der traditionsreichen Berliner Genossenschaft „Märkische Scholle eG“ mit Gebäuden u.a. aus den 1930er Jahren. Hierbei wurden in einem wissenschaftlich begleiteten Prozess unterschiedliche Dämmmaterialien und Heizsystemoptimierungen erprobt und die Ergebnisse systematisch ausgewertet. Da diese Gebäude aufgrund ihrer Bauweise exemplarisch für zahlreiche sehr ähnliche Bauten in ganz Deutschland stehen, sind die Ergebnisse gut übertragbar.

DAS BUCH

ÜBER WILDBIENEN & BLÜHPFLANZEN

Jeder kann zum Wildbienen-Helfer werden und damit zum Erhalt unserer Artenvielfalt beitragen.

Kaum einer kennt sie – ihre Vielfalt ist atemberaubend. Auch in unseren heimischen Gärten. Aber: Die unersetzlichen Bestäuber sind ernsthaft bedroht. Wie jeder von uns Wildbienen helfen kann, steht in diesem Buch.

Wie erkenne ich Wildbienen und welche Pflanzen brauchen sie? Das sind die Themen dieses Buches. Nach Monaten gegliedert, führt es durch die Wildbienensaison. Es schärft den Blick auf die teilweise recht unscheinbaren Wildbienenarten und auf unsere heimischen Blühpflanzen.

**Es macht jeden – der will – zum Wildbienenhelfer.
Denn letztlich kann man nur schützen, was man kennt.**

Ein Buch für Entdecker und alle, denen unsere Artenvielfalt am Herzen liegt.

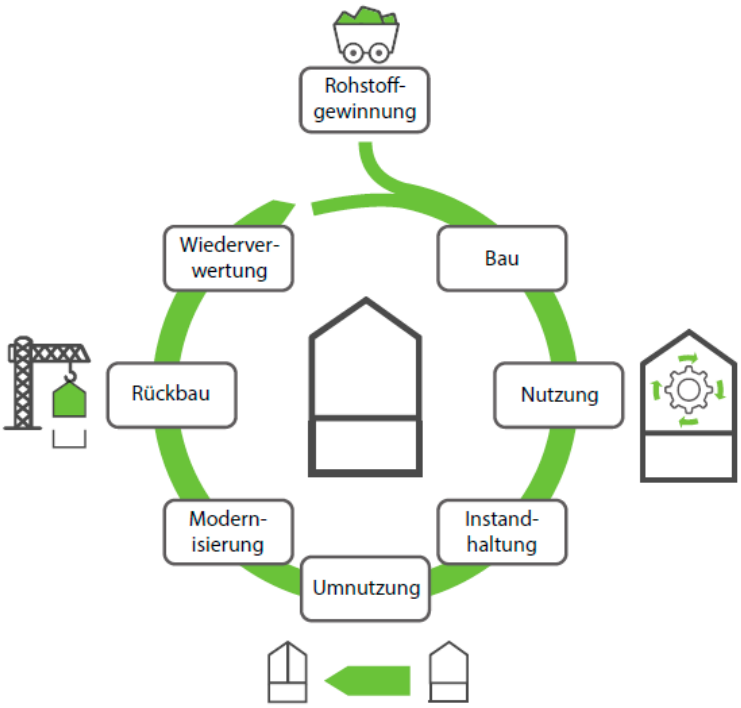
Anja Eder / 248 Seiten / Hardcover / Verlag: TiPP 4 GmbH / Rheinbach

Bestellungen unter:
www.schleswig-holstein.sh/kiosk/wildbienenhelfer

Darüber informiert Sie dieses Buch:

- Vorkommen und Flugzeit heimischer Wildbienen
- Blütenbesuch / Lebensraum / Lebensweise
- Originalgröße der Bienen als Grafik
- Blühmonat wichtiger Bienenpflanzen
- Angabe über Nektar- und Pollengehalt
- Die wichtigsten, heimischen Blühpflanzen für oligolektische Wildbienen
- Nisthilfen / Kuckucksbienen / invasive Pflanzen

Mit dem Kauf dieses Buches unterstützen Sie das Projekt „Zukunft für Wildbienen & Co“ der Deutschen Umwelthilfe. Ein Euro je Exemplar wird gespendet.



A39 Lebenszyklos eines Gebäudes. (Auf Basis Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Wohnen Berlin, o.J.) Entnommen aus der BBU-Studie „Energiewende, Irrtümer aufbrechen, Wege aufzeigen“

Keine Berücksichtigung von „Grauer Energie“

Eine weitere Schwachstelle der Energiewende ist derzeit auch, dass sie der sog. „Grauen Energie“ im Zusammenhang von Neubau oder Modernisierungen keine Beachtung schenkt. Kern: „Sowohl bei der Produktion als auch beim Transport von immer mehr und immer aufwändigeren Baumaterialien entstehen aber Kosten, werden Energie und Ressourcen verbraucht und fallen CO2-Emissionen an, die sich natürlich in erheblichem Maße volkswirtschaftlich auswirken.“

Aufgrund der Verengung auf den Aspekt vermeintlicher Energieeinsparung auf der Basis einzelner Gebäude führt die derzeitige Fördersystematik paradoxerweise dazu, dass sie sogar CO2-Emissionen sowie Energie- und Ressourcenverschwendung fördert statt zu reduzieren. Kern: „Hier hat der aufgezwungene Dämmwahn seine volle Wirkung zu Lasten von Umwelt und Mieterhaushalten geleistet.“

Das fordert die Wohnungswirtschaft

Die Wohnungswirtschaft habe dennoch bereits viel erreicht. Dank ihrer Investitionen von rund 20 Milliarden Euro seit 1991 in Energiesparmaßnahmen sind die CO2-Emmissionen der BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin und Brandenburg heute um rund 70 Prozent niedriger – das entspricht einer jährlichen Entlastung um rund 3,1 Millionen Tonnen. Kern machte aber trotz dieser Erfolge auch deutlich: „Die Energiewende muss weitergehen. Und die Wohnungswirtschaft will dazu weiterhin einen Schlüsselanteil leisten – sofern ihr das zu wirtschaftlich tragbaren Konditionen möglich ist.“

Neben mehr Klimaschutz seien dabei auch die Wohnkostenentwicklung sowie langfristige Ressourcen- und Energieversorgungssicherheit ausschlaggebende Aspekte. „Rein technisch wäre es heute möglich, den Gebäudebestand nahezu emissionsfrei und seine Energieversorgung weitgehend kostenneutral zu machen, und dabei sogar noch Baukosten zu sparen“, unterstrich Kern. Für die dazu notwendige Neuausrichtung der Energiewende schlug sie drei Eckpunkte vor:

CO2-Einsparung als Effizienzmaßstab

Fokussierung auf Ergebnisse (= CO2-Minderung) statt auf Instrumente. Statt Energiekennwerte sollten deshalb CO2-Emissionen zu Zielwerten der Energiewende in der Wohnungswirtschaft gemacht werden. Wesentlicher 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 (= Maßnahmen im Quartier statt nur an Einzelgebäuden).

Technologieoffenheit

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

Die direkt am Gebäude „gratis" zur Verfügung stehende Umweltenergie – z.B. 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 Wohnungswirtschaft angepasst werden, um die in der dezentralen Energieerzeugung und -verteilung schlummernden CO2-Einsparungspotenziale zu erschließen. Ökologisch und ökonomisch höchst sinnvolle Konzepte werden nach wie vor durch einen für den Gebäudesektor ungünstigen Gesetzesdschungel be- und verhindert.

Monitoring

Eine transparente und wissenschaftliche Auswertung der Verbrauchswerte im Gebäudebereich ist sinnvoll, um die Stellschrauben der Energiewende evaluieren zu können. Hierfür sind sowohl bundeseinheitliche Monitoring-Standards als auch eine entsprechende Anpassung der Heizkostenverordnung notwendig.

Ganzheitlichkeit

Betrachtung der gesamten Volkswirtschaft mit Ursache-Wirkungs-Ketten – keine Verschiebung von Einsparungslasten von einem Sektor in den anderen (wie z.B. durch die derzeitige Bevorzugung ausgerechnet von energieintensiven Industrien) Berücksichtigung der Kostenfolgen von Vorschriften auf das Wohnen (sowohl in Form der Kosten für bauliche Maßnahmen, als auch auf den Flächenverbrauch, als auch z.B. von Kosten für die Energieversorgung)

Echte Kopplung von Wirtschafts- und Energiesektoren (z.B. Gewerbe, Wohnen, Energieerzeugung [Wärme und Strom], Verkehr,…) statt Festlegung von separaten, miteinander nicht in Wechselwirkung stehenden Einzelzielen je Sektoren (z.B. könnten durch sparsamere Dämmungen im Wohnungsbereich sowohl in Industrie als auch Verkehr erhebliche Energie-, Ressourcen- und CO2-Einsparungen erzielt werden).

Berücksichtigung auch von „Grauer Energie" (= Ressourcen- und Energieaufwand zur Herstellung z.B. von Dämmung) in die Gesamt-Effizienzbetrachtungen. Wenn der Rahmen stimmen würde, wäre es schon heute rein technisch möglich, den Gebäudebestand nahezu CO2-frei und seine Energieversorgung deutlich günstiger zu machen – und dabei gleichzeitig bei den Kosten für Modernisierungen oder Neubau deutlich zu sparen. Kern: „Wir könnten bei der Energiewende im Gebäudebereich heute schon um einiges weiter sein. Die Logik der deutschen Energie- und Klimaschutzpolitik lässt das aber heute nicht zu."

Die Wohnungswirtschaft appelliert deshalb an die Politik, das derzeit verhandelte Gebäude-Energiegesetz (G8EG) für eine gründliche Neuausrichtung der Energiewende zu nutzen. Wesentliche Eckpunkte dafür:

CO2-Einsparung als Effizienzmaßstab: Die CO2-Einsparung, nicht mehr die (theoretische) Energieeffizienz, muss zum Schrittmacher der Energiewende werden

Technologieoffenheit: Ermöglichung des Wettbewerbs um die jeweils besten (=effizientesten und nachhaltigsten) Lösungen bei Neubau und Modernisierung

Fokus Erneuerbare: Konsequente Dekarbonisierung der Energieversorgung durch ihre Umstellung auf erneuerbare Energien – zum Nutzen für die Wohnungswirtschaft sowie für die Mieterinnen und Mieter

Monitoring: Transparente bundeseinheitliche Monitoring-Standards als Grundlage einer wissenschaftlichen Begleitung der Energiewende

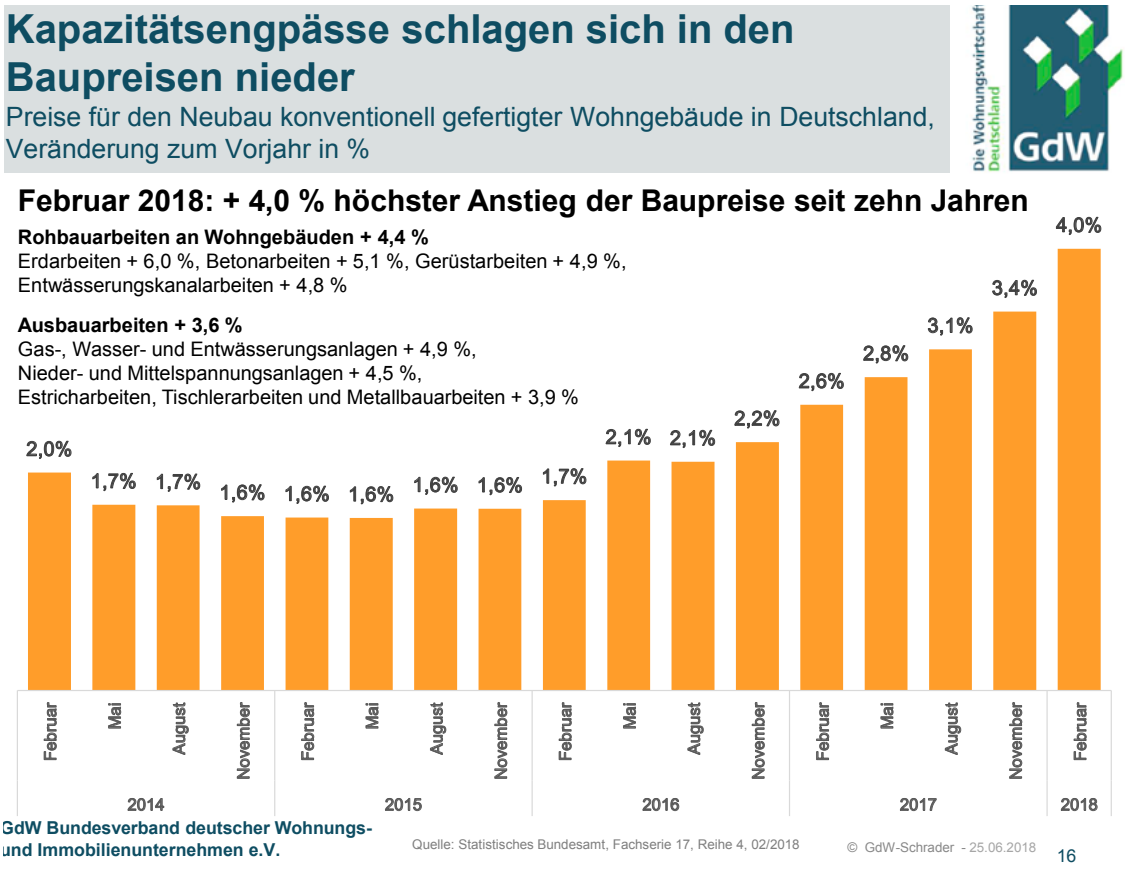
Ganzheitlichkeit: Schluss mit der gebäude- oder sektorweisen Betrachtung der Energiewende

Dr. David Eberhart

Führung / Kommunikation

GdW Jahresbilanz – Was kostet das Bauen in Deutschland

Der deutsche Wohnungsbau ist im internationalen Vergleich von hoher Qualität, aber teuer. Seit zehn Jahren steigen die Baukosten deutlich stärker als die Baupreise und die Baupreise stärker als die allgemeinen Lebenshaltungskosten.

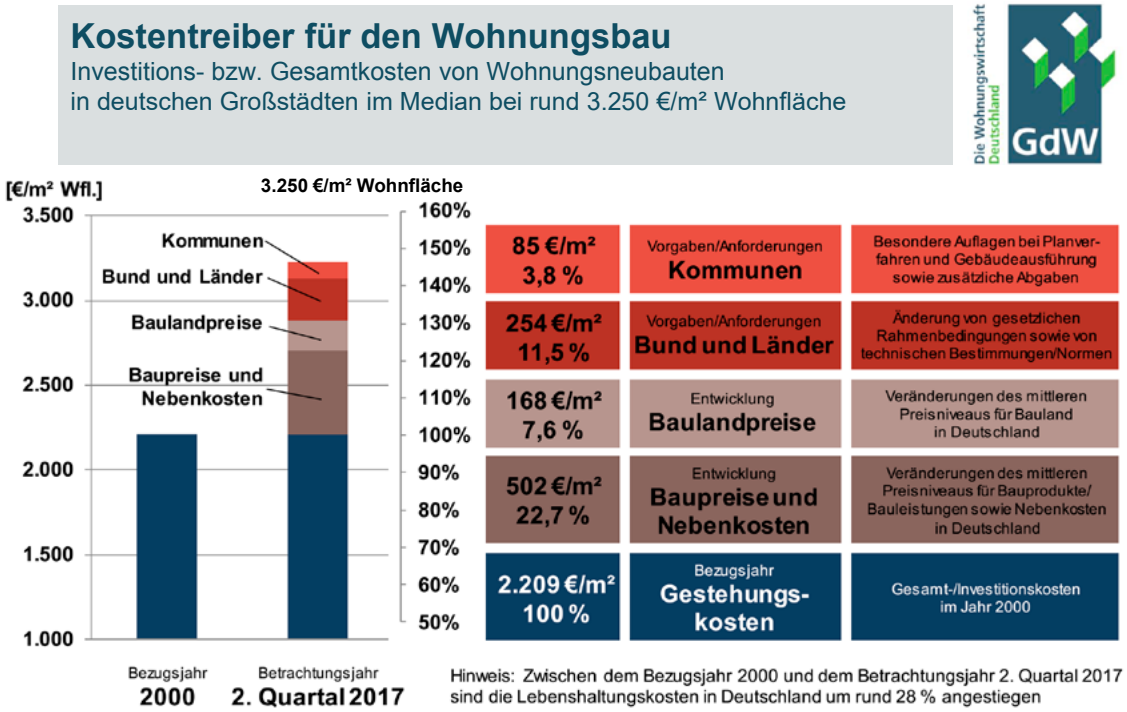


Allein die Bauwerkskosten sind trotz vieler Bemühungen um Effizienzsteigerung in den Jahren 2000 bis 2017 um rund 55 Prozent gestiegen. Allein die Kostensteigerung durch die restriktiver gewordenen Verordnungen zur Energieeinsparung (EnEV) betrug 16 Prozent seit dem Jahr 2002. Die Einsparungen aus verminderten Heizkosten können dies nur zum Teil gegenfinanzieren, zumal der betriebliche Aufwand für energetisch hocheffiziente Gebäude deutlich ansteigt. Mit dem derzeitigen Neubaustandard ist die Grenze der Wirtschaftlichkeit längst erreicht. Höhere Standards wie KfW 55 lassen sich ohne Förderung gar nicht mehr darstellen. In der Gesamtbetrachtung sind kaum noch energetische Fortschritte zu erzielen. Die Mehrkosten gehen 1:1 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 bzw. Eigentum zu erwerben.

Die Baupreise sind seit dem Jahr 2000 um 36 Prozent gestiegen.

Auffällig hier: Im Februar 2018 hatten die Baupreise den höchsten Anstieg seit zehn Jahren vorzuweisen. Allein die Rohbauarbeiten an Wohnbaugebäuden haben um 4,4 Prozent zugelegt – darunter beispielsweise Betonarbeiten um 5,5 Prozent und Erdarbeiten um ganze 6 Prozent. Auch bei den Ausbauarbeiten zeigt der Preispfeil mit einem Plus von 3,6 Prozent deutlich nach oben. Allein Estrich- oder Tischlerarbeiten sind jetzt knapp 4 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.

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 Auswirkungen: Baugenehmigungen dauern viel zu lange. 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.



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/qm in München bis zu 850 Euro/qm 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 Wohnungs-

Lesen Sie auch

GdW Jahresbilanz - Wohnungsmärkte brauchen neue deutsche Einheit in Stadt und Land – Wohnungswirtschaft zieht positive Bilanz
Hier zum PdF per KLICK

GdW Jahresbilanz – GdW-Unternehmen an der Spitze der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung – Aktive Stadtentwicklungspolitik
Hier zum PdF per KLICK

GdW Jahresbilanz - Was kostet das Wohnen in Deutschland
Hier zum PdF per KLICK

bau 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 9 Euro und 14 Euro pro qm 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 5 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.

Katharina Burkardt

Fünfzig Prozent bei der Werbung sind immer rausgeworfen. Man weiß aber nicht, welche Hälfte das ist. Henry Ford

Wir helfen Ihnen beim Suchen.

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Führung / Kommunikation

GdW Jahresbilanz – Was kostet das Wohnen in Deutschland. Wohnen in Deutschland wird teurer – GdW-Unternehmen stabilisieren Mietenentwicklung

„Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter“, erklärte Gedaschko. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit dem Jahr 2000 – ebenso wie die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören – um 25 Prozent gestiegen. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 81 Prozent gestiegen. Nach einer Phase der spürbaren Entspannung bei den Energiepreisen in den Jahren 2014/2015 sind die Preise für Heizöl, Gas und andere Energieträger seit Anfang 2016 wieder auf leichtem Wachstumskurs. Gas verteuerte sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2017 um 80 Prozent gestiegen. Nach einer Phase der spürbaren Entspannung bei den Energiepreisen in den Jahren 2014/2015 sind die Preise für Heizöl, Gas und andere Energieträger seit Anfang 2016 wieder auf leichtem Wachstumskurs. Gas verteuerte sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2017 um 80 Prozent, Fernwärme um 84 Prozent und Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl sogar um 86 Prozent.

Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, kletterten seit dem Jahr 2000 ebenfalls um 108 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Die zuletzt leicht gesunkenen Energiepreise machen gleichzeitig ein großes Dilemma deutlich: Die von der Bundesregierung angenommenen Einspareffekte infolge umfassender energetischer Modernisierungen werden angesichts der geringeren Preise, beispielsweise für Gas und Heizöl, noch langsamer bzw. gar nicht eintreten. „Energetische Modernisierungen sind auf solch hohem Niveau, wie sie mittlerweile in Deutschland vorgeschrieben sind, angesichts geringerer Energiepreise auch für die Mieter schlicht und ergreifend unwirtschaftlich“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Dieses Dilemma erfasst auch immer mehr Wohnungsunternehmen. „Sie sollen und wollen modernisieren, sollen Klimaziele erreichen, wirtschaftlich arbeiten und die Mieten bei immensen Baukosten bezahlbar halten und dabei noch Millionen von Wohnungen bauen“, so der GdW-Chef. Dass das so nicht funktioniert, ist offensichtlich. „Die Bundesregierung darf die energetischen Anforderungen auf gar keinen Fall noch weiter verschärfen, sondern muss hier neue Ansätze finden, um die Energiewende im Gebäudebereich zu schaffen und für Vermieter und Mieter machbar zu gestalten: Gering investive Maßnahmen zur Unterstützung des Mieters beim Energiesparen und vor allem die dezentrale Energieerzeugung – CO2-arm und preiswert – sind die richtigen Antworten beim Klimaschutz im Gebäudebereich.“

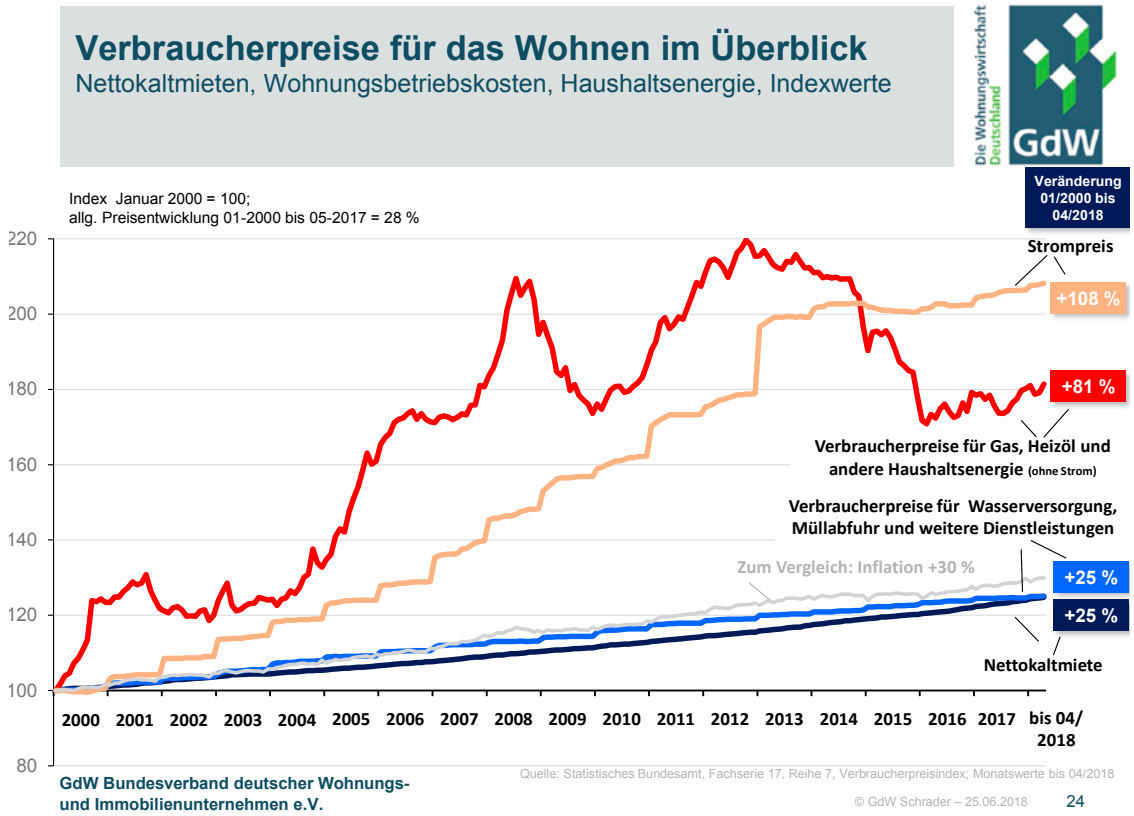
Gleichzeitig warnte der GdW-Chef in diesem Zusammenhang vor einem weiteren Herumdoktern am Mietrecht. Denn die Wohnungswirtschaft betrachtet das Vorhaben von Bundesjustizministerin Katarina Barley, die Modernisierungsumlage flächendeckend für fünf Jahre von elf auf acht Prozent zu senken und eine Kappungsgrenze einzuführen, kritisch. Demnach soll die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen dürfen. „Wir gehen völlig konform mit dem Anliegen der Politik, die ‚schwarzen Schafe‘, die durch Luxusmodernisierungen

Lesen Sie auch

GdW Jahresbilanz - Wohnungsmärkte brauchen neue deutsche Einheit in Stadt und Land – Wohnungswirtschaft zieht positive Bilanz
Hier zum PdF per KLICK

GdW Jahresbilanz – GdW-Unternehmen an der Spitze der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung – Aktive Stadtentwicklungspolitik
Hier zum PdF per KLICK

GdW Jahresbilanz - Was kostet das Bauen in Deutschland
Hier zum PdF per KLICK



ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen, einzuschränken“, so Gedaschko. Er begrüßte in diesem Zusammenhang die Absicht, hier über das Wirtschaftsstrafgesetz eine Lösung zu finden. Hier gebe es im Detail aber noch Nachbesserungsbedarf. Die Modernisierung nun aber allgemein und in ganz Deutschland gleich durch zwei Instrumente zu beschneiden, hält der GdW-Chef für völlig unverhältnismäßig. „Eine allgemeine Kappungsgrenze von drei Euro hätte nicht zusätzlich eine Absenkung des Prozentsatzes um drei Prozentpunkte notwendig gemacht. Außerdem soll nach Ansicht der Bundesjustizministerin diese Regel nun nicht nur in den Gebieten mit einer Kappungsgrenze gelten, sondern überall. Dies wäre ein klarer Verstoß gegen den Koalitionsvertrag. Dort ist eine Absenkung auf acht Prozent nur in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze vorgesehen. „Hier entsteht ein unnötiges Risiko für den Klimaschutz in Deutschland, da gerade viele der Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten, geplante Modernisierungsprojekte nicht mehr wie geplant umsetzen können“, so Gedaschko.

GdW-Mieten liegen bei 5,64 Euro/qm und damit unter dem Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2016 auf 2017 um 13 Cent auf 5,64 Euro/qm gestiegen. Für die Mietwohnungen in Deutschland insgesamt ergibt sich unter Fortschreibung der Daten des Wohngeld und Mietenberichts 2016 der Bundesregierung mit den Steigerungsraten des Mietenindex für das Jahr 2017 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,81 Euro/qm. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2017 um 1,6 Prozent bzw. um 9 Cent/qm gestiegen. Trotz des moderaten Mietanstiegs wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen weiterhin beruhigend auf das Mietniveau. So liegt das Mietenniveau bei den GdW-Unternehmen fast 20 Prozent unter dem Mietspiegelniveau. Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 1.109 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

GdW-Betriebskosten 2017: Kalte Betriebskosten stabil – warme rückläufig

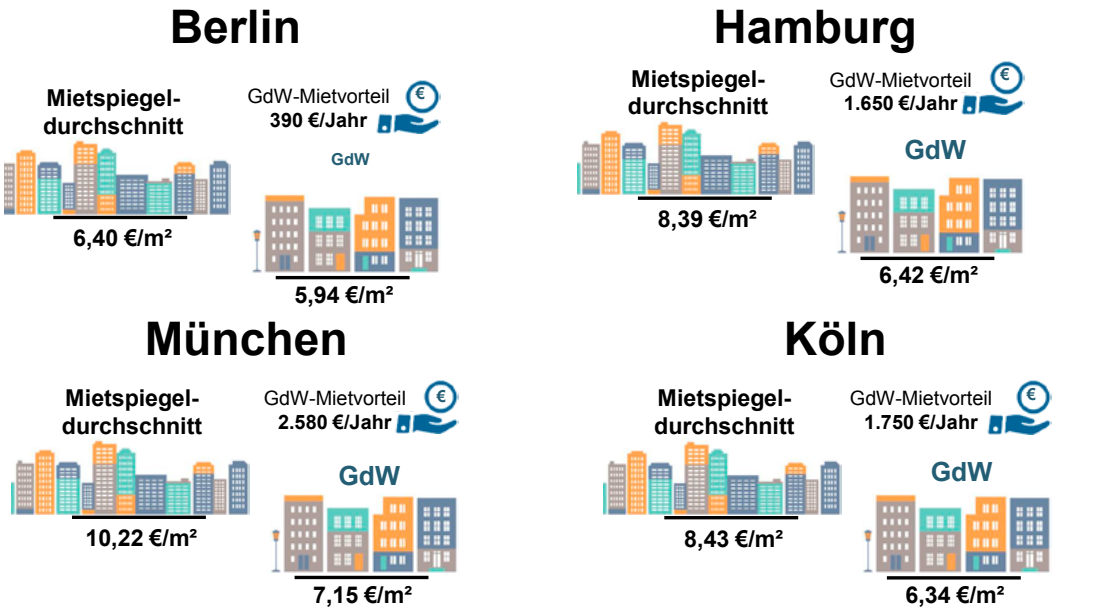
Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 Euro/qm vorauszahlen – und damit nur 4 Cent/qm mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent/qm gesunken und liegen jetzt bei 1,09 Euro/qm.

Die GdW-Unternehmen haben große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt – z. B. im Bereich der Müllentsorgung. In den vergangenen zehn Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 32 Mrd. Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 8,8 Mio. Euro pro Tag.

Neu- und Wiedervermietungsmieten steigen bundesweit um 4,5 Prozent

Die Mieten am Markt angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt; 2017 um 4,5 Prozent auf durchschnittlich 7,99 Euro/qm nettokalt. „Dieser Anstieg ist niedriger als im Vorjahr, in dem die Mieten noch um 4,9 Prozent gestiegen waren. Aber es handelt sich trotzdem um den zweithöchsten Anstieg seit zehn Jahren“, so Gedaschko. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 Prozent an. Auch dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr (+ 6,3 Prozent). Die Wohnungssuche ist für viele Mieterhaushalte schwieriger geworden. Die Ursachen liegen in den Angebotsengpässen vieler Städte und Regionen, die trotz steigender Genehmigungs- und Neubauzahlen bisher noch nicht abgebaut werden konnten.“

Mietvorteil bei GdW-Unternehmen regional



GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2017, F+B Mietspiegelindex 2017 Durchschnitt aller Städte mit Mietspiegel, 347 Städte und Gemeinden in Deutschland

© GdW Schrader – 25.06.2018

27

Anderseits ist die Datenlage zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmieten in Deutschland deutlich verzerrt und die Steigerung der Mieten damit ein gutes Stück weit über-zeichnet. Auswertungen zu Angebotsmieten beruhen mangels Alternativen auf Auswertungen von Online-Plattformen für Mietwohnungsvermittlung. Gerade in angespannten Märkten werden die Wohnungen der GdW-Unternehmen nicht mehr über diese Plattformen vermittelt, was generell auch für andere preisgünstige Wohnungen zutrifft, die über Empfehlungen und unter der Hand neu vermietet werden. Genossenschaften haben oft lange Wartelisten und die kommunalen Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung kommerzieller Plattformen neu vermieten. Fallstudien zu den Wohnungsmärkten von Hamburg und Berlin haben etwa gezeigt, dass die Neu- und Wiedervermietungsmieten bei den GdW-Unternehmen 38 Prozent (Hamburg) bzw. 30 Prozent (Berlin) unter dem aus den Online Plattformen ermittelten Marktmieten lag. „Oft wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweggegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist“, so Gedaschko. „Auch in den Fußnoten wird in der Regel nicht auf dieses Missverhältnis hingewiesen.“

Valider kann der Mietvorteil in den Beständen der GdW-Unternehmen durch einen Vergleich mit der Durchschnittmiete des Mietspiegels dargestellt werden. Deutschlandweit liegt die Durchschnittsmiete einer Wohnung mittlerer Größe, Standard und Lage in den rund 350 Städten und Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern mit Mietspiegeln bei 6,87 Euro/qm. Die Miete in den GdW-Beständen liegt um rund 18 Prozent darunter auf 5,64 Euro/qm. Bezogen auf eine 70 Quadratmeter große Wohnung ergibt sich für GdW-Mieter damit ein rechnerischer Mietvorteil von rund 1.100 Euro pro Jahr.

Katharina Burkardt

Führung / Kommunikation

GdW Jahres Bilanz – GdW-Unternehmen an der Spitze der wohnungswirtschaftlichen Entwicklung – Aktive Stadtentwicklungspolitik

Stadtumbau: Leerstandsquote bei ostdeutschen Wohnungsunternehmen kaum noch rückläufig - Die Leerstandsquote in den ostdeutschen Ländern ist von 2016 auf 2017 um 0,1 Prozentpunkte auf 8,2 Prozent leicht gesunken. Dennoch: Der Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten stehen weiterhin die schrumpfenden Regionen mit ihren besonderen Herausforderungen gegenüber. Bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) standen Ende 2017 insgesamt 144.341 Wohnungen leer. Für 2018 erwartet der GdW ebenfalls nur einen marginalen Rückgang der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 8,2 Prozent auf 8,1 Prozent. Deutschland erlebt eine demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen – in Ost-, aber auch in Westdeutschland – ungebremst Einwohner und werden immer unattraktiver.

Lesen Sie auch

GdW Jahresbilanz - Wohnungsmärkte brauchen neue deutsche Einheit in Stadt und Land – Wohnungswirtschaft zieht positive Bilanz
Hier zum PdF per KLICK

GdW Jahresbilanz - Was kostet das Wohnen in Deutschland
Hier zum PdF per KLICK

GdW Jahresbilanz - Was kostet das Bauen in Deutschland
Hier zum PdF per KLICK

„Um die demografische Spaltung Deutschlands, schrumpfende Einwohnerzahlen in ländlichen Räumen und den Verlust der regionalen Kultur zu verhindern, brauchen wir attraktive Städte – mit anderen Worten

Ankerstädte – in den Regionen. Diese gilt es, strukturell zu stärken“, so Gedaschko. Darunter sind diejenigen Städte zu verstehen, die ihre historische Funktion als zentraler Handels-, Kommunikations- und Begegnungsraum in den vergangenen Jahrzehnten erhalten und ausgebaut haben. „Polyzentralität muss in Deutschland zum Leitbild werden“, forderte Gedaschko. „Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote vorhanden sind.“ Dafür müssten Raumordnung und Regionalplanung neu ausgerichtet und gestärkt werden. „Wir brauchen geeignete Förderstrukturen, um die Attraktivität der Abwanderungsregionen zu stärken und dadurch den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abzuschwächen“, so der GdW-Chef. Nur so könne die Wohnungswirtschaft den zunehmenden Spagat zwischen Wohnungsknappheit in den Metropolregionen und Leerständen in den ländlichen Räumen bewältigen. Angesichts der bevorstehenden zweiten Leerstandswelle in Ostdeutschland sei auch Abriss in demografisch schrumpfenden Regionen in den nächsten Jahren unverzichtbar.

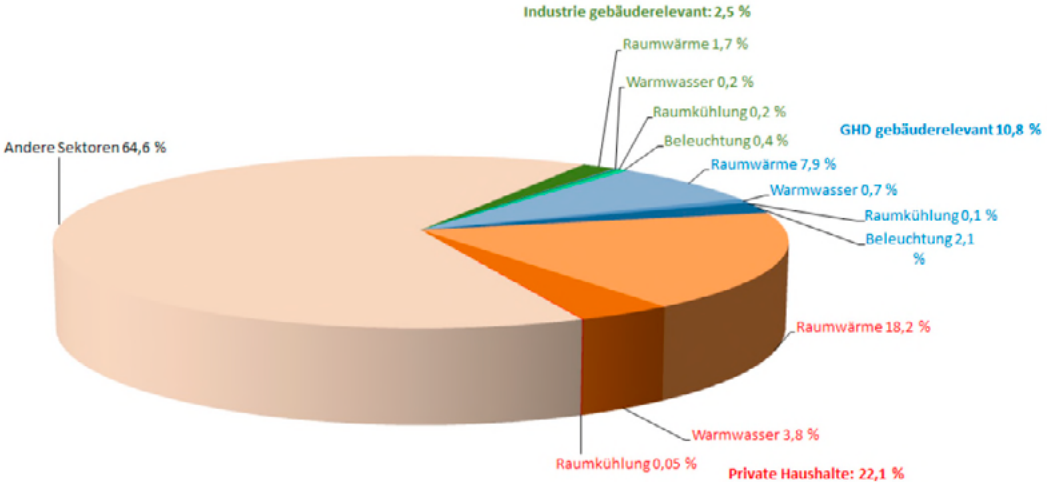
Bundesländervergleich der GdW-Wohnungsunternehmen: Sachsen-Anhalt mit höchster, Hamburg mit niedrigster Leerstandsquote Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 10,5 Prozent bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist der Leerstand in Sachsen-Anhalt leicht um 0,2 Prozentpunkte angewachsen. Das ist der höchste prozentuale Anstieg in einem Bundesland. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 8,7 Prozent deutlich dahinter – allerdings ist die Leerstandsquote auch in diesem Bundesland gestiegen und zwar um 0,1 Prozentpunkte. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 5,3 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 3,1 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Rheinland-Pfalz und Nordrhein-Westfalen mit nur noch 2,2 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 0,9 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,0 bzw. 1,4 Prozent verfügen Schleswig-Holstein und Baden-Württemberg über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer.

Katharina Burkardt

Führung / Kommunikation

Energiewende höheren Stellenwert einräumen – fordert Expertenkommission der Bundesregierung

Stellungnahme der unabhängigen Expertenkommission zum Monitoring-Prozess „Energie der Zukunft“ zum sechsten Monitoring-Bericht der Bundesregierung



Anteil des Gebäuderelevanten Endenergieverbrauchs am gesamten Endenergieverbrauch im Jahr 2016; Entnommen aus dem sechsten Monitoring-Bericht Seite 74. Zum Monitoring-Bericht als PdF KLICKEN Sie einfach auf die Grafik.

Die Energiewende in Deutschland kommt nicht auf allen Feldern wie gewünscht voran. Zwar macht der Ausbau der erneuerbaren Energien weitere Fortschritte, diesen stehen jedoch erhebliche Defizite bei der Steigerung der Energieeffizienz gegenüber. Insbesondere die Entwicklungen im Verkehrssektor gehen in die falsche Richtung. Das Klimaschutzziel bis zum Jahr 2020 wird voraussichtlich deutlich verfehlt werden. Auf diese zu erwartende Lücke hat die unabhängige Expertenkommission zum Monitoring-Prozess „Energie der Zukunft“ bereits seit mehreren Jahren hingewiesen. Auch dem Monitoring-Bericht der Bundesregierung zufolge besteht in diesen Bereichen ein erheblicher Handlungsbedarf. Doch dazu muss die Energiewende wieder einen höheren Stellenwert auf der politischen Agenda bekommen. Dies gilt nicht zuletzt aufgrund der aktuellen Beschlüsse auf EU-Ebene zu den Energie- und Klimaschutzzielen für 2030.

In den letzten Jahren konnte die Bundesregierung wichtige Vorhaben zur Energiewende verwirklichen. Dazu gehören etwa der Nationale Aktionsplan Energieeffizienz (NAPE), der Übergang zu Ausschreibungen bei der Förderung des Ausbaus der erneuerbaren Elektrizität oder die Weiterentwicklung des Strommarktdesigns. Diese Maßnahmen reichen jedoch nicht aus, um die Ziele des Energiekonzepts zu erreichen.

2020-Ziel für den Anteil am Bruttostromverbrauch bereits 2017 erfüllt

Die Bestandsaufnahme der Expertenkommission zum Monitoring-Prozess „Energie der Zukunft“ für das Jahr 2020 zeigt die Handlungsnotwendigkeiten: Im Bereich der Erneuerbaren wird das Ziel für den Bruttoendenergieverbrauch wahrscheinlich erreicht, die Anteile der erneuerbaren Energien in den verschiedenen Sektoren entwickeln sich aber sehr unterschiedlich. So wurde das 2020-Ziel für den Anteil am Bruttostromverbrauch bereits 2017 erfüllt, die anstehende EEG-Reform sollte allerdings weitere Schritte zur Integration in den wettbewerblichen Strommarkt anstoßen. Die Zielerreichung für den Wärmeverbrauch ist nicht sichergestellt und das Ziel für die Erneuerbaren im Verkehr wird sogar deutlich verfehlt werden.

Im Bereich der Energieeffizienz ist die Situation schwieriger: Trotz zahlloser politischer Initiativen und Maßnahmen erscheint keines der entsprechenden Ziele für 2020 erreichbar. Die Energieproduktivität müsste gegenüber der bisherigen Trendentwicklung um den Faktor 4 gesteigert werden, um noch bis 2020 auf den Zielwert des Energiekonzepts zu gelangen. Dies zeigt die Notwendigkeit des politischen Engagements für mehr Energieeffizienz.

Im Verkehrsbereich ist der Endenergieverbrauch zum vierten Mal in Folge angestiegen, allein im Jahr 2016 um fast 3 % gegenüber dem Vorjahr. Mittlerweile entspricht die Ziellücke zum 2020-Ziel in Deutschland rechnerisch dem Jahresverbrauch von mehr als 10 Mio. Pkw. Eine deutliche Reaktion der Bundesregierung auf diese schon seit Jahren bestehende Negativentwicklung ist noch nicht zu erkennen.

Das übergeordnete Klimaschutzziel für das Jahr 2020 wird demzufolge aller Voraussicht nach deutlich verfehlt. Die Expertenkommission weist hierauf schon seit Jahren hin. Nun wird dies auch von der Bundesregierung eingeräumt. Das ist insofern erfreulich, als dass jetzt die Chance zu einer fairen Manöverkritik besteht, in deren Folge die Ursachen für die Zielverfehlung unvoreingenommen adressiert werden können.

Der Monitoring-Bericht der Bundesregierung liefert erste Hinweise in diese Richtung, doch sind diese noch lückenhaft. Aus Sicht der Expertenkommission ist die Erreichung des deutschen Klimaschutzziels für 2030 mit der jetzigen Dynamik nicht möglich, denn von 2017 bis 2030 müssen die jährlichen Treibhausgasemissionen dreimal stärker gesenkt werden als in den Jahren von 2000 bis 2017. Dies ist bedeutsam, da verbindliche europäische Zielvorgaben für das Jahr 2030 – für Deutschland -38 % gegenüber 2005 für alle Sektoren außerhalb des Emissionshandels – erreicht werden müssen.

Bei den Zielen „Versorgungssicherheit – Preiswürdigkeit – Umweltverträglichkeit“ ergibt sich ebenfalls ein durchwachsenes Urteil: Während die Bundesregierung die Stromversorgung als rundum sicher betrachtet, sieht die Expertenkommission bei der Versorgungssicherheit durchaus Probleme, insbesondere wegen des schleppenden Ausbaus der Stromnetze. Die Preiswürdigkeit der Energiewende ist augenblicklich gegeben, was sich in einem erneut gesunkenen Anteil der Letztverbraucherausgaben für Elektrizität an der Wirtschaftsleistung äußert. Diese Entwicklung sollte aber weiter beobachtet werden, da es Hinweise dafür gibt, dass die Stabilisierung der Gesamtausgaben nur vorübergehend sein könnte.

Im Koalitionsvertrag werden die zentralen Handlungsfelder angesprochen, wenn auch abstrakt und weitgehend ohne konkrete Maßnahmen. Nun gilt es, der Energiewende wieder einen höheren Stellenwert auf der politischen Agenda einzuräumen. Die offene und realistische Bestandsaufnahme im sechsten Monitoring-Bericht der Bundesregierung ist daher zu begrüßen, nun müssen aber die Schlussfolgerungen gezogen und Weichenstellungen getroffen werden. So muss im Rahmen des geplanten Klimaschutzgesetzes ein mit dem Pariser Klimaabkommen konformer langfristiger Zielkorridor definiert werden. Dazu gehört auch eine Perspektive zur Beendigung der Kohleverstromung in Deutschland. Es ist zu wünschen, dass die gerade eingesetzte Kommission „Wachstum, Strukturwandel und Beschäftigung“ dafür sozial- und regionalpolitisch akzeptable Lösungen findet. Aus Sicht der Expertenkommission ist für eine erfolgreiche Transformation des Energiesystems darüber hinaus zeitnah eine Reform der Entgelte, Steuern, Abgaben und Umlagen auf Elektrizität erforderlich. Der Leitgedanke sollte dabei eine allgemeine CO2-Bepreisung sein.

Axel Vartmann
Annette Stumpf

Expertenkommission zum Monitoring-Prozess „Energie der Zukunft“:

Am 27. Juni 2018 wurde der sechste Monitoring-Bericht zum Monitoring-Prozess „Energie der Zukunft“ von der Bundesregierung veröffentlicht. Anhand von Indikatoren wird im Bericht ein faktenbasierter Überblick über den Stand der Umsetzung der Energiewende gegeben. Er wurde vom Bundeswirtschaftsministerium unter Beteiligung der anderen Ressorts und nachgeordneter Behörden erarbeitet. Zur Begleitung des Monitoring-Prozesses hatte die Bundesregierung im Jahr 2011 eine Kommission aus unabhängigen Energieexperten berufen. Die Expertenkommission verfasst Stellungnahmen zum jährlichen Monitoring-Bericht bzw. zum alle drei Jahre erscheinenden Fortschrittsbericht der Bundesregierung. Dabei geht es um die wissenschaftliche Einordnung und Bewertung der Berichte sowie um Handlungsempfehlungen für eine erfolgreiche Umsetzung der Energiewende in Deutschland.

Mitglieder der Expertenkommission sind:

Prof. Dr. Andreas Löschel (Vorsitzender) - Universität Münster
Prof. Dr. Georg Erdmann - TU Berlin
Prof. Dr. Frithjof Staiß - Zentrum für Sonnenenergie- und Wasserstoff-Forschung Baden-Württemberg
Dr. Hans-Joachim Ziesing - AG Energiebilanzen e.V. (AGEB)

Gebäude / Umfeld

GEWOFAG – Wiederholung, Einfachheit, Wirksamkeit und Kommunikation – 90 Jahre bezahlbares Wohnen in München

Vor 90 Jahren gründete Karl Sebastian Preis, Münchner Stadtrat und Wohnungsreferent, die GEWOFAG. Damals wie heute ist bezahlbarer und zugleich attraktiver Wohnraum für die Münchner Bevölkerung das zentrale Thema der größten städtischen Wohnungsbaugesellschaft.

Baustelle der Siedlung Neuhausen um 1930 (Foto: GEWOFAG)

Die Gründung der GEWOFAG im Juni 1928 war die Antwort des Münchner Stadtrats auf den Mangel an bezahlbarem Wohnraum. In den folgenden Jahren baute das Unternehmen rund 11.000 Wohnungen, die heute noch erhaltenen fünf Gründersiedlungen. Damals wurden viele planerische Entscheidungen getroffen, denen die GEWOFAG auch nach 90 Jahren noch folgt. So wurden die neuen Quartiere ganzheitlich entwickelt, mit Gewerbeanteilen und vielfältiger sozialer Infrastruktur. Zudem sollte auch bezahlbarer Wohnraum attraktiv sein, über moderne Grundrisse verfügen und aktuellen Standards entsprechen. Dies alles sowie Kunst am Bau und weitere stilbildende Details prägen die Siedlungen noch heute.

„Zurück zu den Wurzeln“

Neubauquartier an der Hochäckerstraße
(Foto: Roland Weegen)

Dr. Klaus-Michael Dengler, Sprecher der Geschäftsführung der GEWOFAG: „So großzügige freie Flächen wie vor 90 Jahren sind nicht mehr vorhanden, daher brauchen wir neue Lösungen für bezahlbaren Wohnraum. Wir arbeiten kontinuierlich daran, zeitgemäße Antworten zu finden und unseren Teil beizutragen, dass sich die Münchnerinnen und Münchner die Stadt auch zukünftig leisten können. Unsere strategische Initiative „Zurück zu den Wurzeln“ greift die Erfolgsfaktoren von Karl Preis auf. Also Wiederholung, Einfachheit, Wirksamkeit und Kommunikation. Wir versuchen, das in die heutige Zeit zu transformieren. Wiederholung beispielsweise muss nicht langweilige, qualitätsarme Architektur bedeuten, ganz im Gegenteil. Wir wollen schnell und seriell bauen, mit einer hohen Baukultur.“

Neue Firmenzentrale

Im Jubiläumsjahr hat die GEWOFAG ihre neue Firmenzentrale bezogen. Sieben zuvor verteilte Standorte wurden in Neuperlach vereint. Das gemeinsame Gebäude verkürzt die Wege und fördert den Zusammenhalt. Dr. Dengler: „Umbau und Umzug verliefen sehr erfolgreich. Das war in so kurzer Zeit nur möglich, weil wirklich alle Beteiligten an einem Strang gezogen haben. Jetzt profitieren wir vom effizienteren Austausch zwischen den Kolleginnen und Kollegen.“

Frank De Gasperi

GEWOFAG
Die GEWOFAG ist eine kommunale Wohnungsbaugesellschaft und mit ca. 36.000 Wohnungen und Gewerbeeinheiten Münchens größte Vermieterin. Sie stellt seit 90 Jahren den Münchner Bürgerinnen und Bürgern Wohnraum zu erschwinglichen Preisen zur Verfügung und bietet damit Alternativen im angespannten Münchner Wohnungsmarkt. Neben Neubau und Vermietung sind die Sanierung und Instandsetzung des Wohnungsbestands die wichtigsten Aufgaben der GEWOFAG.
www.gewofag.de

Wer aufhört zu werben, um Geld zu sparen, kann ebenso seine Uhr anhalten, um Zeit zu sparen. Henry Ford

Wir lassen Ihre Uhr weiterlaufen!

Gerd Warda warda@wohnungswirtschaft-heute.de

Gebüude / Umfeld

Viel Platz für Lebensräume: Nassauische baut energieeffizient in Langen – Reihenmittelhaus kostet inklusive Carport 548.000 Euro

Langen – Wohnen und Leben zwischen Stadt und Natur – im Neubaugebiet „Langener Wiesen“ ist das möglich. Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt errichtet im Südosten der 40.000-Einwohner-Kommune im Landkreis Offenbach insgesamt 53 Doppel- und Reihenhäuser. Die Gesamtwohnfläche beträgt knapp 8.500 m2. Vor allem Familien sollen hier neuen Wohnraum finden. Baubeginn ist im Juni 2018. Die Fertigstellung ist für Ende 2020 geplant.

Wohnen und Leben zwischen Stadt und Natur: Im Neubaugebiet „Langener Wiesen“ wird das möglich sein. Foto: UGNHWS

Wohnflächen zwischen 148 und 162m2

Die Häuser entstehen westlich der Darmstädter Straße in sonniger Süd- und Westlage. 22 Doppelhaushälften werden entlang der Egelsbacher Straße und des Konrad-Frey-Rings gebaut. Sie bieten 162 m2 Wohnfläche und sind unterkellert. Nur einen Quadratmeter weniger Wohnfläche haben die 21 Reihenhäuser, die am Rosa-Reichert-Ring und am Konrad-Frey-Ring entstehen. Weitere zehn Reihenhäuser werden an der Darmstädter Straße errichtet. Sie bieten 148 oder 158 m2 Wohnfläche. Die Aufteilung ist in allen Häusern ist großzügig und dient den vielfältigen Ansprüchen von Familien. Ein schickes Highlight sind die Dachstudios. Alle Häuser verfügen über eine energieeffiziente, moderne Ausstattung und haben Terrassen und einige zusätzliche Dachterrassen. Selbstverständlich sind Abstellmöglichkeiten für Autos und Fahrräder in Form von Garagen- oder Stellplätzen und Carports direkt am Haus. Alle Häuser werden energiesparend mit Fernwärme versorgt und sind mit einem energieeffizienten Wärmedämmverbundsystem ausgestattet. Begrünte Dächer sorgen darüber hinaus für ein gesundes Mikroklima. Ein Reihenmittelhaus kostet inklusive Carport 548.000 Euro.

Der Traum vom eigenen Heim: Im Baugebiet „Langener Wiesen“ können sich vor allem Familien mit Kindern diesen Wunsch erfüllen. Foto: UGNHWS

Familien können sich den Traum vom Eigenheim erfüllen

Es ist Ziel der Unternehmensgruppe, bis zum Jahr 2021 rund 4.900 neue Wohnungen zu bauen, 3.800 davon zur Miete. Geschäftsführer Dr. Westphal betonte, dass die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum nach wie vor die Kernaufgabe der Nassauischen Heimstätte sei. „Diesem Auftrag werden wir gerecht. In einem Ballungsraum wie dem Rhein-Main-Gebiet haben viele Paare, vor allem junge Familien mit Kindern, den Traum von einem eigenen Heim. Diesen Traum können sie sich in dem Baugebiet ‚Langener Wiesen‘ verwirklichen.“

Frederik Lang

Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt

Die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt mit Sitz in Frankfurt am Main und Kassel bietet seit 95 Jahren umfassende Dienstleistungen in den Bereichen Wohnen, Bauen und Entwickeln. Sie beschäftigt rund 720 Mitarbeiter. Mit rund 60.000 Mietwohnungen in 140 Städten und Gemeinden gehört sie zu den führenden deutschen Wohnungsunternehmen. Der Wohnungsbestand wird aktuell von rund 260 Mitarbeitern in vier Regionalcentern betreut, die in 13 Service-Center untergliedert sind. Das Regionalcenter Offenbach bewirtschaftet rund 9.500 Wohnungen. Unter der Marke „ProjektStadt“ werden Kompetenzfelder gebündelt, um nachhaltige Stadtentwicklungsaufgaben durchzuführen. Bis 2021 sind Investitionen von rund 1,5 Milliarden Euro in Neubau von Wohnungen und den Bestand geplant. 4.900 zusätzliche Wohnungen sollen so in den nächsten fünf Jahren entstehen.

Führung / Kommunikation

Deutsch, Englisch und Dänisch – Dreisprachig aufwachsen – BUWOG Group baut in Berlin skandinavische Kita Tommelise

Die BUWOG Group baut eine neue Kindertagesstätte im Berliner Bezirk Neukölln. Im Neubauquartier NEUMARIEN – es umfasst rund 800 Miet- und Eigentumswohnungen – entsteht die skandinavische Kita „Tommelise“ (dänisch für „Däumling“). Hier schafft der deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich insgesamt 70 Kita-Plätze für Kinder ab einem Alter von einem Jahr.

Spielen, lernen und schlafen im Freien sind Teil des skandinavischen Kita-Konzepts. Foto: BUWOG/Stephan Huger

Voraussichtlich ab Frühjahr 2020 kann hier dreisprachig gespielt und gelernt werden. Teil des an Maria Montessori angelehnten Konzepts ist, dass die Kinder mehrsprachig aufwachsen und sich die dänische, deutsche und englische Sprache spielerisch aneignen. Auch auf die gesunde, körperliche Entwicklung wird geachtet: Nach alter skandinavischer Tradition findet der tägliche Mittagsschlaf im Freien statt – und das ganzjährig auf einer großen Terrasse. Das sorgt für reichlich Sauerstoff, stärkt die Abwehrkräfte der Kinder und ist bis minus 10 Grad unbedenklich. Ausflüge werden statt mit dem Bollerwagen nach dem Kopenhagener Modell gemacht. Dabei fahren die Erzieher mit jeweils vier bis sechs Kindern auf sogenannten Christiania Bikes, was das Ausflugsgebiet deutlich vergrößert.

Die Kita entsteht im Mariendorfer Weg 48-55 und wird sich baulich in das nachhaltige Wohnquartier NEUMARIEN einfügen. Der deutsch-skandinavische Bildungsträger Lillebror UG mietet hier ab Herbst 2019 die insgesamt rund 510 m² Erdgeschossfläche sowie rund 720 m² Außenfläche, vermittelt durch die Vermietungsspezialisten von AENGEVELT Berlin.

Das Gebäude ist bereits zur Nachhaltigkeitszertifizierung angemeldet. In Zusammenarbeit mit der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen – DGNB e.V. werden schon in den Frühphasen der Projektplanung und der Materialauswahl umfassende Nachhaltigkeitsaspekte berücksichtigt, etwa im Hinblick auf Umweltverträglichkeit, CO2-Bilanz und ökologische Funktion für Tiere, Pflanzen und Mikroklima.

Alexander Happ, BUWOG Geschäftsführer Development Deutschland: „Die neue Kita passt mit ihren innovativen skandinavischen Impulsen optimal zum Wohnquartier NEUMARIEN. Wir freuen uns, dass wir gemeinsam mit dem Träger Lillebror die Kinderbetreuung in Berlin vielseitiger, bunter und vielsprachiger machen können.“

Michael Divé

Über die BUWOG Group
Die BUWOG Group ist der führende deutsch-österreichische Komplettanbieter im Wohnimmobilienbereich und blickt auf eine mittlerweile 67-jährige Erfahrung. Das Immobilienbestandsportfolio umfasst rund 48.800 Bestandseinheiten und befindet sich in Deutschland und Österreich. Neben dem Asset Management der eigenen Bestandsimmobilien wird mit den Geschäftsbereichen Property Sales und Property Development die gesamte Wertschöpfungskette des Wohnungssektors abgedeckt. Die Aktien der BUWOG AG sind seit Ende April 2014 an den Börsen in Frankfurt am Main, Wien und Warschau notiert.

Führung / Kommunikation

Läuft ein Erbbaurecht immer 99 Jahre?

Erbbaurechte können eine Stellschraube sein, um mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Deshalb rücken sie aktuell wieder verstärkt in den Fokus der öffentlichen Diskussion. Viele Menschen glauben, dass die Verträge hierfür immer 99 Jahre laufen müssen. Aber ist das wirklich so? – Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. erklärt, was es mit der langen Laufzeit auf sich hat.

Luftaufnahme einer Wohnsiedlung in Bayern
Quelle: Deutscher Erbbaurechtsverband / Ralf Gosch / Shotshop.com

Das deutsche Erbbaurechtsgesetz besteht schon seit 1919. Darin ist aber über die Länge der Laufzeit nichts festgelegt. Das bedeutet: Grundsätzlich sind der Grundstückseigentümer und der Erbbaurechtsnehmer frei in der Gestaltung. Häufig werden die Verträge tatsächlich für einen Zeitraum von 70, 80 oder 99 Jahren geschlossen. Der Hintergrund hierfür ist: Ein Erbbaurechtsnehmer erwirbt kein Grundstück, sondern lediglich das Recht, auf einem bestimmten Grundstück sein eigenes Haus zu kaufen oder zu bauen. Für dieses Recht bezahlt er einen Erbbauzins an den Grundstückseigentümer. Da ein Haus eine langfristige Investition darstellt, ist eine lange Laufzeit notwendig, um einen Anreiz für den Erbbaurechtsnehmer zu schaffen. „Es lohnt sich wirtschaftlich nicht, ein Haus auf einem Grundstück zu bauen, das nach wenigen Jahren an den Eigentümer zurückfällt“, erklärt Dr. Matthias Nagel, der Geschäftsführer des Deutschen Erbbaurechtsverbands.

Ewige Erbbaurechte

Möglich sind sogar ewige Erbbaurechte. Diese werden zum Beispiel vergeben, wenn der Eigentümer das Grundstück aus historischen Gründen nicht verkaufen darf oder nicht verkaufen möchte, er aber andererseits kein Interesse an einer neuen Nutzung hat. Stiftungen oder Kirchen beispielsweise vergeben solche ewigen Erbbaurechte in sehr seltenen Fällen.

Andererseits können auch kurze Laufzeiten mitunter sinnvoll sein. „Bei Gewerbeimmobilien sind Erbbaurechtsverträge, die für 30 Jahre geschlossen werden, keine Seltenheit“, weiß Matthias Nagel. „Dadurch erhält sich der Erbbaurechtsnehmer eine größere Flexibilität. Er hat dann üblicherweise Verlängerungsoptionen und kann nach Ablauf des Vertrags entscheiden, ob die Immobilie noch zur Geschäftsentwicklung passt.“ Auch für Grundstückseigentümer, die ihr Grundstück perspektivisch verkaufen möchten, sind kürzere Laufzeiten sinnvoll. Dies wirkt sich dann für den Erbbaurechtsnehmer meist in günstigeren Konditionen aus. „Dass Erbbaurechte immer für 99 Jahre geschlossen werden, ist ein Irrglaube“, resümiert Matthias Nagel. „Aus unserer Erfahrung wissen wir, dass die Verträge zwar überwiegend über viele Jahrzehnte laufen, aber gesetzlich vorgeschrieben ist das nicht.“ Erbbaurechtsnehmern, die einen bestehenden Vertrag verlängern möchten, rät der Deutsche Erbbaurechtsverband zu frühzeitigen Verhandlungen mit dem Erbbaurechtsgeber. Auch dieser hat in den meisten Fällen ein Interesse an der Verlängerung, um langfristig planen zu können.

Cathrin Christoph

Über den Deutschen Erbbaurechtsverband

Der Deutsche Erbbaurechtsverband e. V. wurde 2013 gegründet. Er ist ein Zusammenschluss aus namhaften Erbbaurechtsausgebern, die bundesweit einen erheblichen Anteil der im Erbbaurecht ausgegebenen Flächen repräsentieren, sowie Dienstleistern der Branche. Der Deutsche Erbbaurechtsverband vertritt die Interessen der Erbbaurechtsgeber in Deutschland gegenüber Öffentlichkeit, Medien, Politik und Verwaltung und versteht sich als universeller Ansprechpartner zum Thema Erbbaurecht. Er ist unabhängig, parteipolitisch neutral und nicht auf einen wirtschaftlichen Geschäftsbetrieb ausgerichtet. Der Präsident des Verbandes ist Hans -Christian Biallas. Geschäftsführer ist Dr. Matthias Nagel. www.erbbaurechtsverband.de

Führung / Kommunikation

Kunde im Insolvenzverfahren: Vorsicht bei weiteren Geschäften! Zusage vom Verwalter schützt nicht vor Totalausfall

Nicht selten kommt es vor, dass mit dem Bekanntwerden einer Kundeninsolvenz der Wunsch des Insolvenzverwalters einhergeht, das in die Insolvenz geratene Unternehmen doch bitte weiterhin zu beliefern. Meist erfolgt dies mit der Begründung, dass eine Betriebsfortführung nicht gefährdet werden solle. „Bei weiteren Geschäften mit dem insolventen Unternehmen ist jedoch äußerste Vorsicht geboten und zwar auch dann, wenn der Insolvenzverwalter erklärt, die Rechnungen würden von ihm bezahlt werden“, erklärt Bernd Drumann, Geschäftsführer der Bremer Inkasso GmbH.

Foto: © Marco Weber / BDIU / www.inkasso.de, Schönfelder

Neben den Rechnungen, die man bereits vor dem Insolvenzverfahren gestellt hat, besteht also zusätzlich die Gefahr, dass auch noch die Rechnungen für solche Leistungen als uneinbringlich auszubuchen sind, die selbst auf Veranlassung des Insolvenzverwalters gestellt wurden.

Nachfolgend beantwortet Bernd Drumann einige Fragen zum Thema Insolvenz:

Weshalb schützt die Zusage des Insolvenzverwalters nicht vor einem Totalausfall?
„Die Erklärung des Insolvenzverwalters, er werde bei einer Weiterbelieferung die Rechnungen aus der Insolvenzmasse begleichen, ist leider kein 100%iger Schutz gegen einen Totalausfall. Zeigt der Insolvenzverwalter gem. § 208 Insolvenzordnung (InsO) an, dass die Masse nicht einmal mehr ausreicht, um die Masseverbindlichkeiten auszugleichen, ist das Risiko des Ausfalls gegeben. Man spricht hier von einer Massearmut oder auch Masseunzulänglichkeit. In solchen Fällen folgt quasi ein Insolvenzverfahren im Insolvenzverfahren: Die Gläubiger, die den Insolvenzverwalter beliefert oder eine Leistung durchgeführt haben, bekommen nur noch anteilige Zahlungen aus der Masse. Wenn der Insolvenzverwalter bei der Bestellung nicht erkennen konnte, dass die Masse voraussichtlich zur Begleichung nicht ausreichen würde, haftet er gemäß § 61 InsO nicht persönlich.“

Kann man das Risiko eines solchen Totalausfalls reduzieren?
„Um dem Ausfall solcher Forderungen vorzubeugen, sollte vor Aufnahme der Belieferungen eine spezielle Vereinbarung mit dem Insolvenzverwalter geschlossen werden, in der er die Zahlung persönlich garantiert“, rät Drumann. „Noch besser ist, mit ihm Vorkasse zu vereinbaren.“

Droht bei Masseforderungen die normale Verjährung?
Bei dieser Frage ist besonders jenen Gläubigern zur Vorsicht zu raten, die bzgl. einer Masseverbindlichkeit doch einmal mit der Masseunzulänglichkeit konfrontiert werden. Wollen sie das Risiko nicht eingehen, ihren Anspruch komplett einzubüßen, ist Wachsamkeit geboten.

Drumann weiß von einem Fall zu berichten, in dem sich ein Insolvenzverwalter im Bremer Umland auf die Verjährung berief: „Über einen Zeitraum von 6 Jahren hatte besagter Insolvenzverwalter mehrfach beteuert, dass die anteilige Quotenausschüttung zu Gunsten der beteiligten Massegläubiger durchgeführt

werde, sobald auch die allerletzte Forderung eingezogen und ein lastenfreier Miteigentumsanteil an einer Immobilie verwertet worden sei. All die Jahre über wurde uns der Eindruck vermittelt, das Verfahren gehe seinen geordneten Gang und die Masseverbindlichkeiten würden bedient, sobald alles verwertet ist. Damit hatten wir aber ‚die Rechnung ohne den Verwalter' gemacht. Er lehnte auf einmal jegliche Zahlungen gegenüber den Massegläubigern ab. Diese hätten, so der Verwalter, um die Verjährung zu verhindern, Feststellungsklage erheben oder einen Verjährungsverzicht aushandeln müssen."

Da aber auch die beharrliche Forderungsverfolgung seitens des Inkassounternehmens den Eintritt der Verjährung hatte verhindern können, nahm der Fall von Drumanns Mandantin noch einen guten Ausgang.

Gibt es weitere Tipps, die das Risiko des Gläubigers vor einem Totalausfall in der Insolvenz reduzieren können?

„Ja, die gibt es", so Drumann. „Gläubiger sollten unbedingt Sicherungsrechte vereinbaren und in der Insolvenz dann auch geltend machen. So erlangen sie einen Vorrang vor anderen Gläubigern bzw. behalten den Zugriff auf ‚ihre' Waren. Damit vergrößern sich zugleich der Handlungs- und Verhandlungsspielraum gegenüber dem Insolvenzverwalter. Für Lieferanten besonders wichtig ist hier der (ggf. verlängerte oder erweiterte) Eigentumsvorbehalt."

Den Warenbestand aufzunehmen – wozu?

Wurde eine Insolvenz bekannt, sollte der erste Schritt möglichst sein, den Warenbestand zu erfassen und zu kennzeichnen. Gegen den Willen des Kunden darf der Bestand in dessen Räumen allerdings nicht aufgenommen werden! „Selbstverständlich ist auch der Insolvenzverwalter verpflichtet, den Warenbestand aufzunehmen und zu sichern, wir haben jedoch schon Fälle gehabt, bei denen die Ware, die der Mandant zuvor aufgenommen hatte, plötzlich verschwunden oder jedenfalls nicht mehr in dem erfassten Umfang vorhanden war", so Drumann.

Prüfung der persönlichen Haftung der Geschäftsführer

„Wichtig ist, sich immer mit dem Zeitpunkt der Insolvenzantragstellung auseinanderzusetzen! Besteht hier ein enger zeitlicher Zusammenhang zur erfolgten Warenlieferung oder der erbrachten Leistung, so kann es unter Umständen direkte Ansprüche gegen die Geschäftsführer geben."

„Insolvenzen werden wohl auch zukünftig nicht ausbleiben. Wer jedoch bei seinen Geschäften auf die grundlegenden Dinge wie eigene AGB mit Vereinbarung z. B. eines Eigentumsvorbehalts (s.o.) achtet, alle Schritte von der Angebotserstellung bis hin zur Rechnung bzw. ggf. Mahnung schriftlich festhält, seine Buchhaltung auf dem Laufenden hat und sich bei Unsicherheiten nicht scheut, rechtzeitig die Hilfe eines Rechtsexperten einzuhalten, hat schon alles Wesentliche getan, um das Risiko eines Forderungstotalausfalls, auch im Insolvenzfall eines Kunden, bestmöglich zu minimieren."

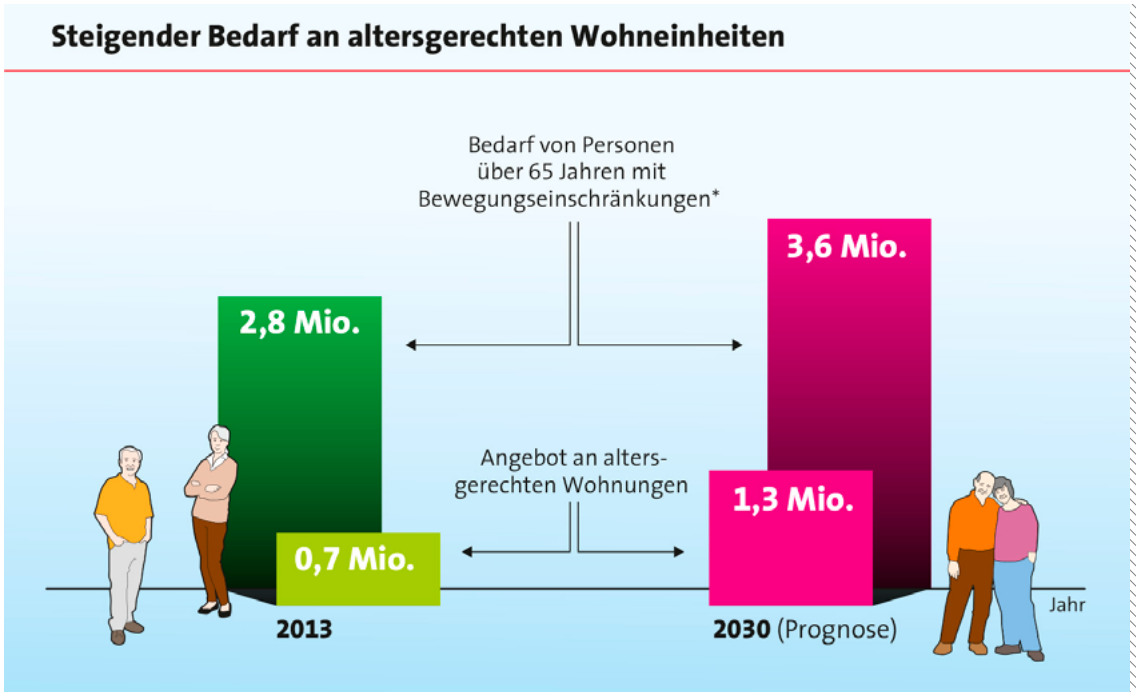
Eva-K. Möller

Über die Bremer Inkasso GmbH: Die Bremer Inkasso GmbH bietet ihren Kunden kompetente Beratung und juristische Unterstützung im Bereich des Forderungseinzugs - bundesweit und international. Das 1984 von Bernd Drumann gegründete Unternehmen ist seit 1996 unter dem Namen Bremer Inkasso GmbH tätig und beschäftigt rund 20 Mitarbeiter in der Firmenzentrale. Die Sachbearbeitung erfolgt überwiegend durch speziell ausgebildete Volljuristen. Die Bremer Inkasso GmbH ist Mitglied im Bundesverband Deutscher Inkassounternehmen e. V. und erhält aufgrund qualitativ hoher Standards vom TÜV seit 2010 das Zertifikat „Geprüftes Inkasso". Weitere Infos unter www.bremer-inkasso.de

Führung / Kommunikation

2030 sind rund 2,9 Millionen barrierefreie Wohnungen nötig

Die Deutschen leben immer länger: Prognosen zufolge könnte die Zahl der heute knapp 17 Millionen Über-65-Jährigen bis 2030 um 33 Prozent steigen. Damit diese Menschen auch im Alter selbstbestimmt leben können, benötigen sie geeigneten Wohnraum. Doch daran mangelt es in Deutschland. Bis zum Jahr 2030 müssen rund 2,9 Millionen barrierefreie Wohnungen geschaffen werden, um den Bedarf zu decken. Wer im Eigenheim wohnt, kann selbst entscheiden, wie er sich und sein Zuhause auf später vorbereitet.



Breite und schwellenlose Türen

Die Lebenserwartung in Deutschland steigt: Im Jahr 2000 lag sie im Durchschnitt noch bei 78 Jahren, heute bereits bei 81. Und die Entwicklung geht weiter: Berechnungen des Forschungsinstituts Prognos zufolge werden im Jahr 2030 über 22 Millionen Menschen in Deutschland älter als 65 Jahre sein. Und obwohl die Gesamtbevölkerung im selben Zeitraum leicht abnehmen wird, soll die Zahl der Haushalte steigen, so die Prognose. Das gilt insbesondere für die Altershaushalte, denn die meisten Menschen wünschen sich, so lange wie möglich in ihrem vertrauten Umfeld zu leben. Eine altersgerecht gestaltete Wohnung – etwa mit ebenerdigen Zugängen, breiten und schwellenlosen Türen oder einer bodengleichen Dusche – ermöglicht dies. Doch davon stehen laut den Berechnungen in Deutschland derzeit nur 700.000 zur Verfügung – 2,9 Millionen zu wenig.

Die Zahl: 790.000… Bundesbürger wollen in den kommenden ein oder zwei Jahren ihr Haus oder ihre Wohnung altersgerecht sanieren. Das ergab eine Erhebung des Instituts für Demoskopie Allensbach (IfD) aus dem Jahr 2017. Im Jahr 2016 war diese Zahl noch deutlich geringer: Damals planten 630.000 Befragte den altersgerechten Umbau.

Unabhängigkeit sichern

„Wer ein Eigenheim besitzt, kann selbst aktiv werden und es nach den eigenen Wünschen und Bedürfnissen gestalten“, sagt Albrecht Luz von der LBS. „Das ist eine Chance für Immobilienbesitzer aller Generationen. Ältere Menschen können sich durch barrierearme Umbaumaßnahmen ihre Unabhängigkeit sichern.“ Zugleich steigern großzügige Grundrisse den Wohnkomfort und wirken modern. Damit liegen sie auch bei jungen Menschen und Familien mit kleinen Kindern im Trend.

Umbaumaßnahmen zur Barriereereduzierung lassen sich beispielsweise über einen Bausparvertrag finanzieren. „Bausparen ist für Modernisierer mit kleinem bis mittlerem Finanzierungsbedarf besonders interessant, weil der langfristig vereinbarte Darlehenszinssatz unabhängig von der Höhe des Kredits gilt. Banken verlangen für kleinere Kredite dagegen oft Zinsaufschläge“, erklärt Albrecht Luz. Zudem sind in der Darlehensphase Sondertilgungen auf das Bauspardarlehen jederzeit möglich.

Haus ohne Hürden: ein Rundgang

Mit zunehmendem Alter verändern sich auch die Wohnbedürfnisse. Schon kleinere Modernisierungsmaßnahmen helfen dabei, das eigene Zuhause auch im Alter flexibel und selbstbestimmt nutzen zu können – vom Eingang übers Bad bis zum Garten.

Hauseingang und Flur

Ein schwellenfreier Eingangsbereich sowie breite Flure und Türen steigern schon in jungen Jahren den Wohnkomfort und erleichtern später den Alltag. Die Eingangstür sollte stufenlos zugänglich und mindestens 90 cm breit sein, Zimmertüren mindestens 80 cm. Für den Zugang über eine Rampe können Modernisierer beispielsweise mit Kosten in Höhe von etwa 5.500 Euro rechnen.

Küche

Die Küche gilt als einer der wichtigsten Räume im Zuhause. Unterschiedliche Umbaumaßnahmen helfen dabei, auch dort Barrieren zu reduzieren. Auf Augenhöhe montierte Elektrogeräte erleichtern den Alltag, ebenso wie Backofentüren, die zur Seite geöffnet werden. Die Arbeitsflächen sollten Eigenheimbesitzer so planen, dass sie unterfahrbar und bestenfalls individuell in der Höhe verstellbar sind. Unterfahrbare Küchenelemente lassen sich ab etwa 1.400 Euro einbauen.

Badezimmer

Schön und praktisch: Eine bodengleiche Dusche bietet großzügigen Platz und einen einfachen Zugang – auch für einen Rollstuhl. Die Schaffung eines solchen Duschplatzes ist bereits ab etwa 1.200 Euro möglich. Wichtig: Im Badezimmer, ebenso wie in anderen Wohnbereichen, ist es sinnvoll, genügend Bewegungsfreiraum für einen Rollstuhl oder Gehhilfen einzuplanen. Dafür ist eine Fläche von mindestens sieben Quadratmetern ideal.

Außenbereich

Ähnlich wie beim Eingangsbereich gilt auch bei der Außengestaltung des Eigenheims: keine Schwellen, keine Stufen und breite Wege von mindestens 1,20 m. So erleichtern beispielsweise große Türen den Zugang zu Terrasse oder Garten und vermitteln zugleich ein helles und offenes Raumgefühl. Für den Einbau einer schwellenfreien Terrassenschiebetür ist mit Kosten von etwa 6.200 Euro zu rechnen.

Kathrin Hartwig

Gut zu wissen: Was steckt hinter der DIN-Norm für Barrierefreiheit?

Die seit 2011 gültige DIN 18040-2 legt fest, welche Mindeststandards Gebäude erfüllen müssen, wenn sie als barrierefrei gelten sollen. Ihr Ziel ist, allen Menschen die Nutzung ihrer Wohnräume ohne Einschränkungen zu ermöglichen. Die Norm bezieht auch Bedürfnisse von Familien mit Kindern und Menschen mit Seh- oder Hörbehinderung, motorischen Einschränkungen oder Mobilitätshilfen mit ein. Gegenüber der Vorgängernorm DIN 18025 Teil 1 enthält DIN 18040-2 umfangreichere Vorgaben, etwa in Bezug auf sensorische Anforderungen. Die Norm hat in unterschiedlichem Maße Einzug in die Bauordnungen der Bundesländer gehalten und gilt für Wohnungen, Wohngebäude und deren Außenanlagen. Wichtig sind die darin enthaltenen Vorgaben zum Beispiel für Modernisierer, die den altersgerechten Umbau mit einem riestergeförderten Bausparvertrag finanzieren möchten. Denn sie müssen mindestens die Hälfte der Investitionssumme für Maßnahmen verwenden, die den DINVorgaben für barrierefreies Bauen

Führung / Kommunikation

VZ NRW: Alleinerziehende in NRW bräuchten teils 50 Euro bei Strom mehr im Monat – Hartz-IV-Deckungslücke größer als oft angenommen

Empfänger von Arbeitslosengeld II und Sozialgeld bekommen zu wenig Geld für Strom. Dass die Lücke zwischen Bedarf und Pauschale noch größer ist, als bisherige Berechnungen vermuten lassen, betont nun das Projekt „NRW bekämpft Energiearmut“ der Verbraucherzentrale NRW. Die Verbraucherschützer fordern eine stärkere Orientierung der Sätze am tatsächlichen Bedarf der betroffenen Gruppen.

verbraucherzentrale
Nordrhein-Westfalen

Hartz IV: Das Geld reicht für die Stromrechnung nicht aus

Berechnungen zur Deckungslücke bei Haushaltsenergiekosten und dezentraler Warmwasserbereitung für Sozialleistungsbezieher

Juni 2018

Details zu den hier zitierten Berechnungen gibt es in einem Hintergrundpapier als PdF Zum Download KLICKEN Sie einfach auf das Bild.

„Schon bei durchschnittlichem Energieverbrauch und Durchschnittspreisen reicht die aktuelle Pauschale nur selten“, erklärt Projektleiterin Stephanie Kosbab. Dies sei im Prinzip bekannt. „Menschen mit wenig Geld brauchen aber nicht automatisch wenig Strom – im Gegenteil: Gerade von ihnen verbrauchen manche schon deshalb relativ viel, weil sie zum Beispiel alte, ineffiziente Geräte nicht ersetzen können.“

Das zeigen umfangreiche Auswertungen der Projektarbeit. Das Projekt hat seit Ende 2012 mehr als 5.200 Haushalte beraten. Nach den dabei gemachten Erfahrungen liegen die bereinigten Mittelwerte der Verbräuche deutlich über denen des allgemeinen deutschlandweiten Stromspiegels. „Setzt man realistische Stromverbräuche an statt den allgemeinen Durchschnitt, wächst die monatliche Deckungslücke erheblich. Bei Alleinerziehenden mit einem Kind und Durchlauferhitzer beträgt sie dann zum Beispiel nicht mehr rund 22 Euro – was auch schon viel ist –, sondern mehr als 50 Euro“, berichtet Kosbab.

Eingepreist sei in beiden Zahlen bereits die Erfahrung, dass die meisten beratenen Haushalte Strom aus der teuren Grundversorgung bezögen. Ein eigenständiger Wechsel in günstigere Tarife übersteige in manchen Fällen die Planungskompetenzen der Betroffenen und sei etwa mit nachteiligen Schufa-Einträgen auch nicht immer ohne weiteres möglich. „Die eigenen Einflussmöglichkeiten vieler Betroffener sind sowohl beim Preis als auch beim Stromverbrauch eng begrenzt. Deshalb muss bei den Pauschalen dringend nachjustiert werden, um langfristigen Verschuldungen bei Energieversorgern mit Sperren und Zusatzkos-

ten vorzubeugen."

Die Verbraucherzentrale NRW plädiert dafür, künftig bedarfsgerechtere Pauschalen anhand mittelpreisiger Grundversorgungstarife und der Durchschnittsverbräuche gemäß Stromspiegel zu kalkulieren. „Das wäre ein Schritt in die richtige Richtung", so Kosbab.

Hintergrund:

Derzeit sind von 416 Euro, die ein alleinstehender Leistungsempfänger erhält, 35,05 Euro für Stromkosten vorgesehen. Bei elektrischer Warmwasserbereitung werden 9,57 Euro zusätzlich zur Verfügung gestellt. Je nach zugrunde gelegten Stromkosten und -verbräuchen liegt die monatliche Unterdeckung bei einem Einpersonenhaushalt zwischen 8 Euro und 32 Euro. Bei Alleinerziehenden mit einem Kind sind es bis zu 52 Euro.

Zum Projekt:

Das Projekt „NRW bekämpft Energiearmut" berät Menschen mit Zahlungsprobleme bei der Energierechnung und drohenden oder vollzogenen Energiesperren. Finanziert wird es durch das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen und die örtlichen Energieversorgungsunternehmen in Aachen, Alsdorf, Bielefeld, Bochum, Dortmund, Duisburg, Gelsenkirchen/Bottrop, Köln, Krefeld, Mönchengladbach, Velbert, Witten und Wuppertal. Kooperationspartner sind die Caritas mit ihrem Stromsparcheck und die Energieberatung des Verbraucherzentrale Bundesverbands (vzbv).

Red

Führung / Kommunikation

WBG Südharz – Vorsitzende des Aussichtsrats ist jetzt Simone Rappe

Am 21. Juni fand die Vertreterversammlung der Wohnungsbaugenossenschaft Südharz (WBG), statt. Mit mehr als 8.000 verwalteten Wohnungen der größte Wohnungsanbieter im Raum Nordthüringen. Für die 72 gewählten Vertreter der Genossenschaft endete auch die 5-jährige Arbeit in der Vertreterversammlung. Am 22. Juni beginnt dann die Amtszeit der vor kurzem neu gewählten Vertreterinnen und Vertreter. Den „alten" und „neuen" gewählten Vertretern gratulierten WBG-Vorstand und Aufsichtsrat zu Beginn der Versammlung. Ein besonderer Dank galt denjenigen 15 Frauen und Männern, die sich nicht wieder zur Wahl stellen konnten.

Steuerberaterin Simone Rappe übernahm den Vorsitz im Aussichtsrat von Rainer Bachmann

Im Rechenschaftsbericht des WBG-Vorstandes umriss der für Finanzen zuständige Steffen Loup die grundsätzliche Wohnungssituation in Thüringen im Vergleich zur WBG Südharz. In Bezug auf die Entwicklung der Mieten konstatierte Loup, dass es in Thüringen im Vergleich zum gesamten Bundesgebiet nach wie vor äußerst günstige Mieten gebe. Das bedeute nicht, dass sich die Mieten nicht beständig weiterentwickeln müssen, denn sie werden zu einem großen Teil durch das Ansteigen der Kosten für Bau, Modernisierung und Instandhaltung bestimmt. Dazu Steffen Loup: „Allein in den zurückliegenden zwölf Jahren haben sich die von uns investierten Aufwendungen mehr als verdoppelt."

Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen

Das Konzept der „Grünen WBG“ trägt Früchte. So werden zum Beispiel 25% des jährlichen Betriebsstroms durch die eigene Photovoltaikanlage produziert. Auch die Aufladung der E-Smarts übernimmt ganz nebenbei die Sonne. Unterm Strich werden somit 18.000 kg CO^2 jährlich vermeiden. Foto:WBG

Weitere Themen im Bericht des Vorstandes Finanzen waren eine Bilanz des Tochterunternehmens der WBG, der Wohnungsverwaltungsgesellschaft Nordhausen (WVG), nach 20 Jahren ihres Bestehens. Im Tochterunternehmen werden neben 757 eigenen Wohnungen inzwischen auch mehr als 1.100 Wohnungen für fremde Eigentümer verwaltet. Ein Blick auf die Entwicklung der WBG-eigenen Inhaberschulverschreibungen, die Vorstellung des neu gewählten Betriebsrates sowie die Umsetzung der neuen Datenschutzgrundverordnung rundeten den ersten Teil der Berichterstattung ab.

Zum 1. Mal in einer Vertreterversammlung stellte der Vorstand Wohnen, Sven Dörmann, den Bericht für die Bereiche des Wohnungswesens und der Technik vor. Die neue Struktur ist durch das Ausscheiden von Harald Eisentraut aus dem Vorstand der Genossenschaft im April dieses Jahres bedingt. Eisentraut selbst hatte sich von den Vertretern bereits zum Forum im Dezember des vergangenen Jahres verabschiedet.

Vermietungsquote von rund 96 Prozent

Sven Dörmann berichtete den Vertretern weiterhin vom Erreichen einer weiterhin stabilen Vermietungsquote von rund 96 Prozent. Dabei haben sich in den vergangenen 5 Jahren immer wieder die Marktbedingungen verändert. Im Vergleich dazu lag die thüringenweite Quote zum Ende 2017 bei 92 Prozent. Rechnet man die Thüringer Boom-Städte Erfurt, Jena und Weimar raus, bleibt sogar nur eine Quote von 90 Prozent.

Viel Arbeit hatten im Jahr 2017 erneut all die Mitarbeiter der WBG Südharz, die sich mit der Vermietung bei der Genossenschaft befassen. So wurden 876 Neuverträge unterschrieben, 218 davon waren Umzüge innerhalb des WBG-Wohnungsbestandes. 658 Fälle waren Einzügen von neuen Mitgliedern geschuldet, für den Vorstand ein klares Signal, dass das genossenschaftliche Angebot durchweg attraktiv ist. Im Saldo der Mitgliederbewegung konnte ebenfalls eine stabile Entwicklung dargestellt werden. Zum 31. Dezember 2017 hatte die Genossenschaft mehr Mitglieder in ihren Reihen als zum Vorjahreszeitpunkt.

12,5 Millionen Euro

Nach dem Blick auf die Investitionen, die im vergangenen Jahr einen Umfang von rund 12,5 Millionen Euro hatten und die sich mit mehr als 7,5 Millionen Euro auf Neubau und Sanierung und mit fast 5 Millionen Euro auf die laufende Instandhaltung bezogen, ging Sven Dörmann auf die neue Struktur der Abteilung Technik ein. Diese unterteilt sich nun in die Bereiche Instandhaltung und Objektmanager. Beide Teams arbeiten jetzt noch effektiver zusammen, schließlich verfolgen alle Mitarbeiter das gemeinsame Ziel, die Wohnungsbestände der WBG Südharz in hoher Qualität zu erhalten. Für diese beiden Bereiche hat sich trotz großer Anstrengungen die Umstellung der meisten Prozesse auf „Mobile Services“ ausgezahlt. Nahezu alle Vorgänge werden nun papierlos, elektronisch und mobil erledigt. Das gilt zum Beispiel auch für die Abnahme bis zur Übergabe einer Wohnung oder für die Auftragsvergabe an einen Partner–Handwerksbetrieb der WBG Südharz.

Zum Abschluss der Berichterstattung des Vorstandes wurde den Vertretern die Auswertung der bisherigen Vergleichsmietenanpassungen vorgestellt. Von rund 1.500 Anpassungen wurde lediglich ein Fall im Rahmen einer Gerichtsverhandlung entschieden. In diesem Jahr soll die Anpassung der Vergleichsmieten abgeschlossen werden.

Ehrennadel der WBG Südharz in Gold

Finanzvorstand Steffen Loup stellte danach den Jahresabschluss mit einem positiven Ergebnis vor. Daraufhin wurden der Vorstand und der Aufsichtsrat der WBG für das Jahr 2017 durch die gewählten Vertreter entlastet und die Verwendung des Jahresergebnisses ebenfalls einstimmig beschlossen.

Abschließend konstituierte sich der Aufsichtsrat der WBG Südharz neu, denn der bisherige Vorsitzende Rainer Bachmann schied aus Altersgründen nach 21 Jahren ehrenamtlicher Tätigkeit aus dem Gremium aus. Für seine Arbeit und sein verdienstvolles Wirken in den Gremien der Wohnungsbaugenossenschaft wurde Rainer Bachmann mit der „Ehrennadel der WBG Südharz in Gold“ geehrt.

Mit der Steuerberaterin Simone Rappe übernimmt in der Geschichte der WBG Südharz zum 1. Mal eine Frau den Vorsitz im Aufsichtsrat.

RED

Soziales

Stadt und Land Berlin spendet Komposter für Schüler der Hermann-Boddin-Schule

Natürlich Komposten! Tausend Kompostwürmer produzieren in Zukunft den Dünger für einen neu angelegten Schulgarten in der Neuköllner Hermann-Boddin-Schule.

Rund 1.000 „Eisenia foetida“ zersetzen die Bio-Abfälle aus dem Schulgarten, so dass sie als natürlicher Dünger in Form von „Wurm-Tee“ für die Pflanzen im Schulgarten verwendet werden können. Foto: Stadt und Land

Gespendet wurde der Komposter nebst 1.000 Kompostwürmern von der STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft, einem kommunalen Wohnungsunternehmen mit Sitz in Neukölln anlässlich des 8. BERLIN MACHEN Aktionstages von wirBERLIN e.V. Ingo Malter, Geschäftsführer der STADT UND LAND und Karin Korte, Neuköllns Bezirksstadträtin für Bildung, Schule, Kultur und Sport erklärten den Schülerinnen und Schülern den Komposter und fütterten die Würmer in ihrem neuen Zuhause. „Selbst kompostieren ist ein wichtiger Beitrag zur Abfallvermeidung. Lernen wird hier zum Erlebnis. Die Kinder erleben den Kreislauf der Natur anhand dieses Mini-Biotops und sehen, wie aus etwas Altem etwas Neues entsteht“, sagt Ingo Malter, Geschäftsführer des kommunalen Wohnungsbauunternehmens STADT UND LAND nachdem er den Kindern die Funktionsweise der „Wurm-Kiste“ erklärt hat. Und er hat noch einen Tipp: „Am liebsten mögen die Kompostwürmer Kaffeefilter und Teebeutel und die gibt es hier bestimmt im Lehrerzimmer.“

Karin Korte freut sich über die neuen Möglichkeiten mitten in der Stadt: „Schulgärten als Lernorte werden im Bezirk Neukölln besonders geschätzt, denn sie gehören zu unseren reformpädagogischen Traditionslinien, denen wir uns nach wie vor verpflichtet fühlen. Aber was wäre eine Tradition ohne Weiterentwicklung? Moderne Schulgärten beantworten neue Fragestellungen des 21.Jahrhunderts. Der bewusste Umgang mit den Ressourcen der Natur sowie eine gesunde Ernährung stehen dabei im Vordergrund. Deshalb danke ich STADT UND LAND für die Bereitstellung der Mittel, um dieses nachhaltige Schulgartenprojekt an der Boddin-Schule anzuschieben und dauerhaft zu sichern.“

In dem mehrstöckigen Gefäß werden die Würmchen - die sich bereits 200 Millionen Jahre vor den Dinosauriern entwickelten - die Bio-Abfälle des Schulgartens zersetzen, so dass sie als natürlicher Dünger in Form von „Wurm-Tee“ für die Pflanzen im Schulgarten verwendet werden können.

Zusätzlich sicherte die STADT UND LAND finanziell die Fortführung der Wurm-Aktion und ergänzte den Schulgarten um ein Gartenkräuter-Hochbeet für die Schulküche. Mit der Aktion unterstützt das kommunale Wohnungsbauunternehmen bereits zum vierten Mal eine Schule innerhalb seiner Wohnungsbestände anlässlich des BERLIN MACHEN Aktionstages „in Sachen Schulgarten".

„Schulgärten sind besonders gut geeignet, um junge Leute für die Wichtigkeit von urbanem Grün zu sensibilisieren und ihr Verhalten im öffentlichen Raum mit Verantwortung zu lernen", sagt Beate Ernst, Vorsitzende des wirBERLIN e.V.

Frank Hadamczik
Anja Libramm
Birke Preußler

STADT UND LAND Wohnbauten-Gesellschaft mbH

Mit rund 43.800 eigenen Wohnungen, über 780 Gewerbeeinheiten und etwa 11.100 für Dritte verwaltete Mieteinheiten gehört die STADT UND LAND zu den großen städtischen Wohnungsbaugesellschaften Berlins. Der Bestand soll bis 2026 durch Neubau und Ankauf auf insgesamt 55.500 Wohnungen wachsen, dafür werden bis zu 2,0 Mrd. Euro investiert. Seit 2012 wurden rund 4.000 Wohneinheiten angekauft, etwa 2.000 neue Wohnungen befinden sich derzeit im Bau. Kontinuierlich investiert die STADT UND LAND auch in die Sanierung und Modernisierung ihrer Bestände und unterstützt zahlreiche soziale Projekte und Initiativen zur Stärkung der Quartiere. www.stadtundland.de

wirBERLIN e.V.

wirBERLIN möchte die Menschen der Stadt dazu animieren, mehr Verantwortung für das eigene Wohn- und Lebensumfeld zu übernehmen. Das geht nur gemeinsam und dafür bieten wir mit dem BERLIN MACHEN Aktionstag eine Plattform.
Uns liegen die Lebensqualität des öffentlichen Raumes und sein Erscheinungsbild in dieser stetig wachsenden, Stadt am Herzen. Das ist Herausforderung und Verantwortung gleichzeitig, für Bürger, Unternehmer, Politiker. www.berlinmachen.de

Wohnungswirtschaft **heute.**
Fakten und Lösungen für Profis

Sind sie schon regelmäßiger Leser von
Wohnungswirtschaft-*heute* Technik ?
wenn nicht, dann melden Sie sich *heute* an . . .

Soziales

Baustart für GEWOBA Bremen mit „Mehr als Wohnen – Gemeinschaftlich und inklusiv leben im BlauHaus“

Die Überseestadt wird bunter und blauer: Passend zum Projektnamen wurde die blaue Zeitkapsel für das inklusive Wohnprojekt „BlauHaus“ in der Überseestadt gelegt. Gemeinsam mit dem Bürgermeister, Dr. Carsten Sieling und dem Bausenator, Dr. Joachim Lohse, feierten die Schirmherrin, Luise Scherf, die Projektbeteiligten der Blauen Karawane e.V., des Martinsclub e.V., der QUIRL-Kinderhäuser e.V. und des Vereins Inklusive WG Bremen e.V. mit dem GEWOBA-Vorstandsvorsitzenden, Peter Stubbe, den Baustart.

Grundsteinlegung zum BlauHaus mit Bausenator Lohse, Louise Schwerf, GEWOBA-Vorstand Stubbe und Bürgermeister Sieling. Foto: GEWOBA

Auf dem knapp 7.800 Quadratmeter großen Grundstück baut die GEWOBA zwischen dem Kommodore-Johnsen-Boulevard und der Herzogin-Cecilie-Allee zwei fünfgeschossige Wohngebäude mit 50 öffentlich geförderten preisgebundenen sowie 34 preisfreien Wohnungen und ein eingeschossiges Quartierszentrum mit Werkstattflächen die „Blaue Manege“. Das Besondere an dem Neubau ist der inklusive Charakter: Das Projekt soll Menschen mit und ohne Beeinträchtigung innenstadtnahes Wohnen ermöglichen und eine Alternative zu betreuten Wohnformen schaffen. Die Fertigstellung ist voraussichtlich Mitte 2019. Das Gesamtinvestitionsvolumen beläuft sich auf circa 21 Millionen Euro.

Ein Ort der Inklusion

„Was im Jahr 2007 als Idee entstand, wird nun mit der Grundsteinlegung Wirklichkeit. Bald werden sich unter dem Dach des BlauHauses viele unterschiedliche Menschen zusammenfinden, die den Gedanken der Inklusion teilen: ob Jung oder Alt, Singles oder Familien, Menschen mit und ohne Beeinträchtigung. Ein wichtiges und besonderes Projekt mit Vorbildcharakter“, sagte Bürgermeister, Dr. Carsten Sieling. Dieses Vorhaben unterstreiche einmal mehr, dass alle Menschen mit und ohne Beeinträchtigung ihren Platz im Leben und gleichberechtigte Teilhabe an der Gesellschaft haben, so der Bürgermeister. Bausenator Dr. Joachim Lohse schloss sich dieser Einschätzung an: „Das Projekt schafft dringend benötigten Wohnraum für Menschen, die es ohnehin schwer haben am Wohnungsmarkt. In Verbindung mit dem inklusiven Ansatz hat das Projekt echten Modellcharakter.“ Gemeinsam mit der GEWOBA, dem Martinsclub, der Inklusiven WG und den QUIRL Kinderhäusern sowie mit Unterstützung der Sozialsenatorin entwickelte die Blaue Karawane die BlauHaus-Idee zum inklusiven Leben, Wohnen und Arbeiten.

Blauhaus. Visualisierung: (c) GEWOBA

Mehr als Wohnen: Gemeinschaftlich und inklusiv leben im BlauHaus

Die Wohnungsgrößen und Grundrisse orientieren sich an den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner: von kompakten Mikro-Appartements mit 28 Quadratmetern bis hin zu Fünf-Zimmer-Wohnungen mit 99 Quadratmetern. Alle Wohnungen des barrierefreien, fünfgeschossigen Neubaus sind mit durchgehenden Aufzügen zu erreichen und verfügen über bodengleiche Duschen sowie Balkone und Loggien mit teilweisem Weserblick. Zwei durch den Martinsclub Bremen betreute Wohngemeinschaften bieten Menschen mit Beeinträchtigung die Möglichkeit, selbstbestimmt zu wohnen. Einige Wohnungen sind an die speziellen Bedürfnisse von Rollstuhlfahrern angepasst. „Mit dem BlauHaus schaffen wir eine Wohnanlage in Bremen, die den Inklusionsgedanken konsequent verwirklicht. Menschen, denen es aus verschiedenen Gründen schwer fällt, auf dem normalen Wohnungsmarkt fündig zu werden, sollen hier die Möglichkeit bekommen, das Zusammenleben mit anderen zu suchen. Die GEWOBA möchte sie dabei unterstützen“, sagt Peter Stubbe, Vorstandsvorsitzender der GEWOBA. Klaus Pramann von der Blauen Karawane ergänzt: „Wir haben viel Herzblut und Engagement in das Projekt gesteckt. Seit über 30 Jahren bewegt uns die Idee, etwas gegen die Ausgrenzung von Menschen zu unternehmen. Mit dem BlauHaus geben wir Menschen aller Altersstufen mit und ohne Beeinträchtigung die Möglichkeit, barrierefrei, selbstbestimmt und in gemeinschaftlicher Verantwortung zu leben.“

Für Nachbarn und Besucher

Ein begrünter Gartenhof im Herzen der Anlage schafft für die Bewohner und Nachbarn einen Ort für Begegnungen und lädt zum gegenseitigen Austausch ein. Zentrum des gemeinschaftlichen Lebens bildet das Quartierszentrum, die „Blaue Manege" – mit Ateliers für handwerkliche und künstlerische Arbeiten. Hier sind weitere Sozial- und Verwaltungsräume der Blauen Karawane geplant. Auf rund 780 Quadratmetern eröffnen die QUIRL Kinderhäuser ein Kinderhaus mit 60 Betreuungsplätzen. Zusätzlich wird den Bewohnern und Anrainern mit einer Carsharing-Station kostengünstig Elektromobilität angeboten.

Christine Dose

wohnenplus Akademie

Im Dienste der Wohnungswirtschaft

Die Wohnen Plus Akademie wurde 1990 von Robert Koch gegründet mit dem Ziel, die gemeinnützigen Bauvereinigungen durch praxisnahe Aus- und Weiterbildung zu unterstützen. Rasch konnten anerkannte ExpertInnen aus der Branche als Vortragende für Aus- und Weiterbildungsaktivitäten und andere Formate gewonnen werden. Vieles hat sich seither verändert: Die Wohnen Plus Akademie präsentiert sich heute als eigenständige GmbH mit einem großen Netzwerk von ExpertInnen, TrainerInnen, KooperationspartnerInnen und FörderInnen. Die Zusammenarbeit mit Universitäten und neue Themen bereichern das Angebot. Gleich geblieben ist das Verständnis für unsere Aufgaben: sich mit den aktuellen Fragen der Branche auseinanderzusetzen und praxistaugliche Antworten darauf zu geben.

Soziales

Den „Wegweiser Krankenhaus“ veröffentlichen VSWG und Begleitetes Wohnen e. V. zur Unterstützung einer älterwerdenden Gesellschaft

Im Rahmen des Projektes „Chemnitz+ – Zukunftsregion lebenswert gestalten“ wurde in einer interdisziplinären Kooperation zwischen Projekt- und Transferpartnern unter Federführung des Begleitetes Wohnen e. V. ein 24-seitiger „Wegweiser Krankenhaus“ im A4-Format erstellt.

„Vor, während oder nach einem Krankenhausaufenthalt, sei er geplant oder ungeplant, können sich viele Fragen ergeben. Wurde beispielsweise an eine Patientenverfügung oder Vorsorgevollmacht gedacht? Welche Unterlagen sind ins Krankenhaus mitzunehmen? Und was gehört in die Krankenhaustausche? Was ist ein ärztliches Aufklärungs- oder Entlassungsgespräch? Wer kann während und nach einem Krankenhausaufenthalt unterstützen? Auf diese und weitere Fragen geht der Krankenhauswegweiser in gut verständlicher und übersichtlicher Weise ein und hilft mit Handreichungen und einfachen Checklisten“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Der „Wegweiser Krankenhaus“ gliedert sich in die Rubriken „Wichtiges in Vorbereitung auf einen Krankenhausaufenthalt“, „Wichtiges von Aufnahme bis Entlassung“ und „Hinweise für die Zeit nach dem Krankenhaus“. Er dient als Gedankenstütze, um auch in einer nicht alltäglichen Situation an wichtige Punkte zu denken. Darüber hinaus informiert der Wegweiser, wo und wie Hilfen in solchen Situationen verfügbar sind. Farbliche und grafische Gestaltung unterstützten die Orientierung und einfache Handhabung.

„Eine Checkliste mit dem Wichtigsten auf einen Blick, Vorlagen für Arztgespräche und für die Erstellung der eigenen Krankengeschichte sowie ein Notfallkärtchen im praktischen Geldbörsenformat sind als Hilfen gedacht, die bei Bedarf einfach aus dem Wegweiser herausgetrennt und mitgeführt werden können. So wird es möglich, wichtige individuelle Informationen im Bedarfsfall bei der Hand zu haben“ erläutert die verantwortliche Redakteurin des Wegweisers, Steffi Bartsch vom Begleitetes Wohnen e. V.

Durch die Zusammenarbeit verschiedener Partner aus Tätigkeitsfeldern mit Bezug zu Krankenhausaufenthalten flossen in die Entwicklung des Wegweisers viele Erfahrungswerte ein, um praktische Verwendbarkeit und Alltagstauglichkeit zu sichern. Der „Wegweiser Krankenhaus“ entstand im Rahmen des Projektes „Chemnitz+ – Zukunftsregion lebenswert gestalten“, welches als eine von insgesamt fünf Modellregionen durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird. Ziel ist es, die Wohnung durch die Vernetzung verschiedenster regionaler Akteure mit umfassenden Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten zum Gesundheitsstandort Wohnen weiterzuentwickeln.

Vivian Jakob

Aktuelle Entwicklungen, Ergebnisse und Projekte finden Sie auf der Projekthomepage: www.zukunftsregion-sachsen.de

Der „Wegweiser Krankenhaus“ kann als Pdf heruntergeladen werden. KLICKEN Sie einfach auf das Bild.

Die 210 im Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften e. V. (VSWG)

organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 270.587 Wohneinheiten 18,1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von rund 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von ca. 1 Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter sowie 66 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren Branchen, die die Wohnungswirtschaft flankieren. Der VSWG hat seinen Sitz im Verbandshaus in Dresden und ist gesetzlicher Prüfungsverband sowie Fach- und Interessenverband für die im Bundesland Sachsen ansässigen Wohnungsgenossenschaften. Zu seinen Aufgaben zählen unter anderem Information, Beratung sowie Aus- und Weiterbildung der Mitglieder. Zudem übernimmt der Verband die gemeinschaftliche Interessenvertretung der Mitglieder in der Öffentlichkeit.

Personalien

Glückwunsch Raphaela Winkler – Sie wurde als Jahrgangsbeste von CoreNet Global und IREBS ausgezeichnet

Raphaela Winkler wurde im diesem Jahr als Jahrgangsbeste im Studiengang betriebliches Immobilienmanagement (Intensivstudium Corporate Real Estate Management, ICREM) ausgezeichnet. Bereits seit 2013 bieten der Immobilienberufsverband CoreNet Global (CNG) und die IREBS Immobilienakademie ihren erfolgreichen Studiengang gemeinsam an.

v.l.n.r.: Markus Hesse (IREBS), Raphaela Winkler, Professor Dr. Tobias Just (IREBS), Dr. Thomas Glatte (CoreNet Global). Bild: IREBS.

In diesem Zusammenhang wird jährlich ein Preis an den Jahrgangsbesten verliehen. Dieses Jahr erhielt ihn Raphaela Winkler, die in der Immobilienabteilung der Stadtwerke München GmbH tätig ist und den Studiengang mit der Note 1,3 abgeschlossen hat. Die Verleihung fand im Rahmen einer feierlichen Zeremonie im Kloster Eberbach in Eltville statt.

Der Preis wurde von Dr. Thomas Glatte, Vorstandsmitglied von CNG in Central Europe, übergeben: „Die Aus- und Weiterbildung zu fördern ist zentrale Aufgabe von CoreNet Global. Mit der weiteren Professionalisierung im Bereich Corporate Real Estate Management und in Zeiten des War for Talents ist die Nachwuchsförderung unabdingbar, um dem hohen Personalbedarf gerecht zu werden. Wir freuen uns sehr, dass wir dieses Jahr Raphaela Winkler für ihre herausragende Leistung ehren."

Die 4-monatige Ausbildung schließt zunächst mit dem Titel „Corporate Real Estate Manager (IREBS)" ab. Dabei erkennt CNG das IREBS-Intensivstudium Corporate Real Estate Management vollumfänglich an. Nach erfolgreicher Absolvierung des IREBS-Studiums können sich dessen Absolventen folgend zur Teilnahme am MCR-Studium qualifizieren, dem so genannten Capstone Seminar. Dieses englischsprachige Zusatzmodul setzt auf Internationalität und findet alljährlich im Ausland statt. Der erfolgreiche Abschluss führt zur Verleihung des international bekannten Titels MCR (Master of Corporate Real Estate).

Hintergrundinformationen zu CoreNet Global (CNG):

CoreNet Global (CNG) ist die weltweit führende Vereinigung von Corporate Real Estate (CRE) Managern aus den verschiedensten Branchen. Mit knapp 11.000 persönlichen Mitgliedern – die 70 Prozent der Fortune 500- und fast 50 Prozent der Fortune Global 2000-Unternehmen repräsentieren – bringt CNG gewerbliche Immobilienmanager zusammen, die das gesamte immobilienrelevante Spektrum von Nutzern, Projektentwicklern, Finanzierern, Bauträgern, Facility Managern bis hin zu Architekten abdecken. Zu den Mitgliedern in den fünf weltweiten Regionen Asien, Australien, Europa, Lateinamerika und Nordamerika zählen sowohl Vertreter von mittleren und großen Unternehmen und Behörden, als auch Vertreter der verschiedenen Dienstleistungszweige rund um die Betriebsimmobilie. CoreNet Global unterhält neben dem Headquarter in Atlanta, Georgia, regionale Büros in Brüssel, Hongkong, London, Melbourne, Sao Paulo, Shanghai, Sydney und Toronto und richtet weltweit Veranstaltungen zum Thema Immobilienmanagement aus. In der Region EMEA ist CoreNet Global in den Benelux-Ländern, Central Europe – wozu Deutschland gehört –, Großbritannien und dem Mittleren Osten jeweils mit einem so genannten Chapter vertreten. In Frankreich gibt es eine Networking Group.

Martina Rozok
Katleen Beeckman