



➔ Fortsetzung von Seite 1

Investitionen in den so dringend benötigten Wohnungsbau und in die Instandhaltung der Gebäude stecken. Und genauso drastisch: Wir werden die Klimaschutzziele im Gebäudebestand niemals realisieren können, wenn die Investitionsmöglichkeiten so stark begrenzt werden, ohne dass auf der anderen Seite eine umfassende Unterstützung des Landes kommt, um die Klimaschutzmaßnahmen zu realisieren. Das wäre das Ende für das Erreichen der Klimaschutzziele im Gebäudebereich.

Die abnehmende Investitionstätigkeit infolge eines Mietendeckels bedeutet zudem, dass weitere enorm wichtige Maßnahmen für mehr altersgerechten Umbau und die Digitalisierung unfinanzierbar werden und dadurch einfach ausbleiben. Das setzt eindeutig die Zukunftsfähigkeit des Wohnstandortes Deutschland aufs Spiel. Fest steht: Einer muss die Zeche am Ende zahlen. Und wenn das notwendige Geld schlichtweg fehlt, wird sich die Wohnsituation verschlechtern. Der Bund und das Land Berlin sollten endlich verstärkt um die Ursachen des Wohnungsmangels kümmern, anstatt ständig nur die Symptome zu bekämpfen und die Lage so nur zu verschlimmern. Bezahlbares Wohnen

braucht eine starke Wohnraumförderung und schnelleres, einfacheres und kostengünstigeres Bauen – und nicht noch mehr Regulierung.“

„Wir halten einen Mietendeckel mit den vorliegenden Eckpunkten für verfassungsrechtlich höchst bedenklich“, erklärte **Maren Kern**, Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen. „Daneben gibt es aber auch noch weitere zentrale Fragen. Soll es auch einen Baupreisstopp geben, damit Instandhaltungsinvestitionen trotz eingefrorener Mieten finanzierbar bleiben? Wie soll vermieden werden, dass immer kompliziertere Verfahren notwendige energetische Modernisierung behindern? Angesichts schwarzer Schafe auf dem Mietwohnungsmarkt können Anpassungen des Mietrechts aber sinnvoll sein. Wesentlich fokussierter als ein Mietendeckel wären hier aber beispielsweise ein Erschweren der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen, ein Kündigungsschutz für Seniorinnen und Senioren, mehr Schutz vor Luxusmodernisierungen oder höhere Hürden für Eigenbedarfskündigungen.“

**Soziales Mietengefüge wird zerstört**  
Auch wenn ein solcher allgemeiner „Deckel“

für viele Mieter vielleicht gut klingt, ist er auch aus Sicht der Wohnungsbaugenossenschaften in Berlin wesentlich zu kurz gedacht. Denn der Deckel zerstöre das wirtschaftliche und soziale Mietengefüge der sozial verantwortlich agierenden Vermieter und schaffe ein bürokratisches Monster, da Behörden künftig Miethöhen prüfen und Modernisierungumlagen genehmigen müssten – so die Berliner Wohnungsgenossenschaften in einer Presseerklärung.

Die Wohnungsgenossenschaften in Berlin tätigen hohe Investitionen in Wohnungsbestand und Neubau und bieten dennoch deutlich unterdurchschnittliche Nettokaltmieten an. Auch die Genossenschaften müssen in kleinen Schritten ihre Mieten erhöhen, um ihre Wohnungen und Häuser laufend instand zu halten und zu modernisieren. Dabei machen ihnen auch die steigenden Baukosten zu schaffen. Hinzu kommen zahlreiche teure gesetzliche Vorschriften. Die Berliner Wohnungsgenossenschaften sehen deshalb ihre sozialen Mietstrukturen, ihr gesamtes Wirtschaften inklusive der Planungen für die kommenden Jahre, das hohe Maß an Instandhaltung und letztlich auch die Sicherung von Arbeitsplätzen in großer Gefahr.

(schi/burk/schr) ■

## Niedersächsischer Umweltminister: Solarpotenzial niedersächsischer Dächer stärker nutzen

**Hannover – Der niedersächsische Umweltminister Olaf Lies (SPD) will den Ausbau der Fotovoltaik in seinem Bundesland forcieren. „Beim Windstrom sind wir bundesweit die Nummer 1, der Solarstrom sollte das zweite wichtige Standbein für eine klimaneutrale Stromerzeugung werden“, sagte Lies in Hannover.**

### ENERGIENACHRICHTEN

Hier lesen Sie jede Woche aktuelle Energiemeldungen unseres Medienpartners **energate** – Fachmedium für Energiethemen

Für den Ausbau hat er dabei vor allem Dachanlagen auf Gewerbeimmobilien im Blick. Rein rechnerisch könnten auf Haus- und Gewerbedächern bis zu 57.000 Megawatt (MW) Solarleistung installiert werden. Bislang sind in Niedersachsen insgesamt 4.000 MW Solarleistung installiert, der Zubau im vergangenen Jahr betrug 208 MW.

Lies forderte Eigentümer von großen Gewerbehallen auf, ihre Dachflächen mit Blick auf mögliche Photovoltaiknutzung zu prüfen. So seien Unternehmen gegenüber Besitzern von Ein- und Zweifamilienhäusern zurückhaltender bei Solarinvestitionen auf dem eigenen Dach. Angesichts

gesunkener Gestehungskosten von sieben bis acht Cent pro Kilowattstunde sei dies nicht verständlich. „Die Unternehmen sollten die derzeit günstigen Rahmenbedingungen wahrnehmen, die sich vor allem aus den niedrigen Modulpreisen und der Einspeisevergütung für den überschüssigen Strom ergeben“, so der Minister.

### Vorgaben für Gewerbehallen-Statik in Prüfung

Politische Impulse will Lies ebenfalls liefern. Ein Weg könnte dabei das Planungsrecht sein. So will das Ministerium nach eigenen Angaben prüfen, ob künftig beim Neubau von größeren Gewerbehallen die Statik so ausgelegt werden müsse, dass die Dächer für die Installation von Photovoltaikanlagen von vornherein geeignet seien.

Auf Bundesebene will sich Lies für die Abschaffung des Deckels einsetzen, der

bislang ein Ende der Förderung von Solaranlagen auf Dächern vorsieht, sobald die installierte Kapazität in Deutschland 52.000 MW erreicht hat. (as/schi) ■

### Medienpartnerschaft

Die wi kooperiert im Rahmen einer Artikelserie zum Themenbereich Energie mit dem Medienhaus energate. Seit dem Jahr 2000 steht energate für eine aktuelle Berichterstattung über Energiethemen sowie für passgenaue Inhalte zur B2B-Kommunikation. Im Rahmen der Kooperation erhalten wi-Leser Sonderkonditionen auf den Bezug des energate-Infoservices „energate immo“.

➔ Mehr Infos zu den Sonderkonditionen und kostenlose Testoptionen finden Sie unter [www.energate-immo.de/wi](http://www.energate-immo.de/wi)

## Hessischer Wohnungsminister legt deutlich ausgeweitete Mietpreisbremse vor

**Frankfurt am Main – Der hessische Wohnungsminister Tarek Al-Wazir hat am 6. Juni 2019 eine deutlich ausgeweitete Mietpreisbremse für sein Bundesland vorgestellt, die im Sommer in Kraft treten soll. Die Wohnungswirtschaft im Südwesten kritisierte die zunehmende Regulierung und das Ausbleiben echter Lösungen.**

„In vielen hessischen Kommunen und gerade in Ballungszentren herrscht seit Jahren ein angespannter Wohnungsmarkt. Steigende Mieten sind die Folge. Die Politik ist hier gefragt, tragfähige Lösungen zu entwickeln. Wir sehen es jedoch kritisch, dass dabei vermehrt auf regulatorische Mittel gesetzt wird, anstatt die Ursache des Problems zu lösen“, erklärte dazu Dr. Axel Tausendpfund, Vorstand des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest). „Die deutliche Ausweitung der Mietpreisbremse, wie sie nun vorgestellt wurde, ist eine Scheinlösung. Sie wird keine einzige der dringend benötigten bezahlbaren Wohnungen schaffen. In Hessen fehlen bis 2040 über 500.000 Wohnungen. Aus unserer Sicht kann nur der Bau neuer Wohnungen dem hohen Mietpreisniveau nachhaltig entgegenwirken. Der VdW südwest lehnt die Mietpreisbremse ab, weil sie nicht geeignet ist, die aktuelle Wohnraumknappheit zu lindern. Eine ausreichende Zahl von Wohnungen ist der beste Mieterschutz.“

Dabei lägen die Lösungen, so Tausendpfund, auf der Hand: „Wir brauchen schnell ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz, verstärkte interkommunale Zusammenarbeit und eine aktive und vorausschauende Liegenschafts- und Bodenpolitik der Städte und Kommunen. Das

Land muss Anreize für die verstärkte Ausweisung von Bauland setzen und Kommunen sollten die Grundstücke nach dem Gebot der Konzeptvergabe und nicht zu Höchstpreisen abgeben. Die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission müssen umgesetzt werden, um der Kostenex-

plosion im Baubereich entgegenzuwirken. Dazu zählt auch die Unterstützung und Förderung von Ansätzen für serielle und modulare Bauweisen. Wir fordern das Land und die Kommunen auf, diese Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnraum in Hessen aktiv anzugehen!“ (müllschi) ■

Anzeige



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

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

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

Premium  
Fördermitglied  
im GdW

### WOHNZUKUNFTSTAG

## Am 19. Juni ist Wohn-Zukunftstag 2019

### BRANCHENTRENDS



Neben einer Vielzahl von Ausstellern erwarten Sie auf dem Innovationskongress der Wohnungswirtschaft eine Reihe spannender Fachpanels und Workshops rund um die neusten „Unternehmenstrends 2035“.

(koch) ■

➔ **Ein detailliertes Veranstaltungsprogramm finden Sie hier: <https://bit.ly/2LE7PN8>  
Anmeldung unter: <https://bit.ly/2J7C4JU>**

**DZ HYP**

## LebensRäume nachhaltig gestalten – Verbandstag 2019 der baden-württembergischen Wohnungswirtschaft

Heilbronn – Wie wollen und werden wir künftig wohnen und leben? Dieser Frage stellten sich die Referenten und Diskutanten beim Verbandstag des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw) Ende Mai 2019 in Heilbronn. Der Verbandsvorsitzende Peter Bresinski setzte sich bei der Begrüßung der rund 300 Teilnehmer mit der derzeitigen Wohnungs- und Klimapolitik der Landesregierung in Baden-Württemberg auseinander. „Wer das Klima retten will, muss die Menschen mitnehmen. Er muss damit aber auch klar unangenehme Wahrheiten aussprechen“, so Bresinski und zielte dabei auf die Kosten ab, die die Mieter von energieeffizienten oder passiven Gebäuden zu tragen haben.



Dr. Iris Beuerle, Verbandsdirektorin der Wohnungswirtschaft in Baden-Württemberg



Peter Bresinski (vbw), Oliver Toellner (BUGA), Moderatorin Martina Meisenber, Dr. Magdalena Szablewska (FSB) und Andreas Hofer (IBA) (v. l.) diskutierten über die Wohn- und Bauzukunft.

Im Moment mangle es in Baden-Württemberg am Neubau. „Für den Neubau braucht es vor allen Dingen mehr Flächen, um mehr bauen zu können. Deshalb ist insbesondere bei den Kommunen der politische Wille zu mehr Wohnungsbau gefragt“, so Peter Bresinski. Wichtig sei eine Stadtentwicklung, die nicht an der Ortsgrenze halt macht, sondern bei der sich die Kernstädte mit den Umlandgemeinden intensiv abstimmen. „Wir brauchen eine Regionalplanung, bei der die Infrastruktur beachtet und bei der Innen- und Außenentwicklung einbezogen wird“, sagte Bresinski. Er plädierte für Konzeptvergaben, Deregulierungen und eine Priorisierung beim Wohnungsbau, insbesondere beim Geschosswohnungsbau.

### Mehr Dichte und Nähe beim Wohnen

Dass mehr Dichte und Nähe das Wohnen der Zukunft bestimmen werden, machten auch **Oliver Toellner** von der Bundesgartenschau (BUGA) Heilbronn und **Andreas Hofer**, Intendant der Internationalen Bauausstellung (IBA) 2027 StadtRegion Stuttgart, deutlich. Beide betonten, dass dies nur im Zusammenhang mit einer besonders gelungenen Gestaltung des öffentlichen Raumes, mit Grünflächen und Begegnungsräumen umsetzbar sei. Heilbronn hat auf dem Gelände der BUGA 30 Hektar Stadtentwicklungsfläche, die zentrumsnah und am Flussufer gelegen Platz für ‚Blühendes Leben in Heilbronn‘ und 800 Menschen eine Heimat bietet. Heilbronn profitiere von der nachhaltigen Planung, bei der beispielsweise die Gebäude auf dem BUGA-Gelände unter anderem aus Holz oder mit Begrünung errichtet wurden, beispielsweise das höchste Holzhochhaus, dem die Stadtsiedlung Heilbronn den Namen Skaio gegeben hat. Nach der BUGA sollen auf

dem Gelände am Neckarbogen weitere Wohngebiete entstehen.

### Bezahlbar, hochqualitativ, flexibel, vernetzt

Bei der Podiumsdiskussion zum Thema „LebensRäume nachhaltig gestalten“ betonte Dr. **Magdalena Szablewska**, Geschäftsführerin der Freiburger Stadtbau GmbH (FSB), die Aspekte der sozialräumlichen Durchmischung, den Mix zwischen gebautem Raum und Freiräumen, die Infrastruktur sowie Dichte und Ressourcenschonung in den Quartieren. Die drei Dimensionen der ökonomischen, ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit hätten eine hohe Bedeutung für das individuelle Wohlgefühl der Menschen vor Ort. Gelungene Quartiere zeichnen sich durch Bezahlbarkeit, Qualität, flexible Nutzung, gute Infrastruktur und hohe Ansprüche an die öffentlichen Räume aus. „Wir haben gelernt, dass Begegnungsräume und Vernetzung für die Bewohner wichtig sind“, sagte Toellner mit Verweis auf gemeinschaftlich genutzte Dachterrassen. Hofer äußerte in Bezug auf neue Baumaterialien: „Wir müssen weggehen von der Betrachtung der Erstellungskosten und uns auf die Lebenszykluskosten konzentrieren“. Er sprach sich in diesem Kontext für leicht reparierbare und flexibel anpassbare Bauweisen aus. Zudem werde die Digitalisierung und Robotik einen ganz neuen Einfluss auf den Wohnungsbau nehmen.

Ein anderes Denken forderte Bresinski in Bezug auf die Klimawende. „Immer mehr Polystyrol auf den Außenwänden bringt uns nicht mehr weiter, mehr dämmen können wir nicht. Wir müssen künftig über CO<sub>2</sub>-Vermeidung in den Quartieren nachdenken“. Auch Hofer blickt diesbezüglich positiv in die Zukunft: „Wenn die Automo-

bilwirtschaft bis zum Jahr 2040 CO<sub>2</sub>-Neutralität erreichen will, müsste die Immobilienwirtschaft dies doch schneller schaffen können, oder?“, fragt er provozierend. Toellner sieht bei der Primärenergieeinsparung hohes Potenzial, das beispielsweise auch durch eine Forschungsförderung der Politik gehoben werden könnte.

### „Was ist uns das Wohnen wert?“

Die politische Dimension beleuchtete **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW. Als Leitplanken für eine CO<sub>2</sub>-Bepreisung fordere die Wohnungswirtschaft von der Politik, dass sie das Ordnungsrecht entschlacke und auf CO<sub>2</sub> umstelle, dass sie die Förderung ändere in Bezug auf eine CO<sub>2</sub>-Minde rung und dass sie die dezentrale Energieerzeugung ermögliche. „Das Grundproblem des Kosten-Nutzen-Verhältnisses muss gelöst werden“, sagte er. Doch das nur am Rande. Unter dem Titel ‚Was ist uns das Wohnen wert?‘ setzte Gedaschko die derzeitigen interesselgeleiteten Diskussionen um Enteignungen von Wohnungsunternehmen, um Mietendeckel und die Umlagefähigkeit der Grundsteuer in den Fokus. „Diese Diskussionen sind gefährlich für den Wirtschafts- und Investitionsstandort Deutschland“, warnte er. Die Wohnungswirtschaft stünde zudem vor vielfältigen weiteren Herausforderungen. Dazu zählen neben dem bezahlbaren Wohnungsneubau, die Instandsetzung und Sanierung des Wohnungsbestandes, die Energiewende, der altersgerechte Umbau, die Digitalisierung und der Stadtumbau. „Bis 2030 werden all diese Maßnahmen summa summarum Investitionen von mindestens 566 Milliarden Euro erfordern. Dafür bedarf es eines gesamtgesellschaftlichen Konsens“, betonte er. Darauf gelte es hinzuwirken.

(schulski) ■

**Wohnraum für Geflüchtete**

25. September 2019, Berlin

Das Seminar „Aufenthaltsstatus von Geflüchteten in Deutschland und rechtliche Aspekte bei der Wohnungssuche“ gibt zunächst einen Einblick in die allgemeinen Strukturen des Aufenthaltsrechts. Es wird erläutert, welche Bedeutung welche Papiere der Ausländerbehörde haben. In einem zweiten Teil werden die Ansprüche auf Sozialleistungen und die damit verbundenen rechtlichen und praktischen Probleme bei der Wohnungssuche von Geflüchteten behandelt. Weitere Schwerpunkte sind außerdem Asylantrag und Ablauf des Asylverfahrens, sozialrechtliche Grundlagen für die Mietkostenübernahme, Sonderfall Berechtigungsschein mit Duldung, Ankündigung von Mieterzug sowie Unterstützung durch soziale Träger und Netzwerkarbeit.

**Weitere Infos:** BBA, Mathias Busch, Telefon: 030/23085516, E-Mail: mathias.busch@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

**Digitalisierungskompetenzen für Azubis**

ab 7. Oktober 2019, Bochum

Mit dem Aufbau von digitalen Kompetenzen sollte so früh wie möglich begonnen werden. Die Seminarreihe „Azubi Digital – Digitalisierungskompetenzen für Auszubildende“ behandelt das für den Berufsalltag notwendige Verständnis von Digitalisierung und die damit einhergehenden notwendigen Digitalisierungskompetenzen über die bloße Smartphone-Nutzung hinaus. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem die Möglichkeiten von Social Media und Anforderungen an den Datenschutz, Digitalisierung und Immobilienwirtschaft, neue und digitale Kompetenzen für Mitarbeiter, Teamarbeit 4.0: Digitale Hilfsmittel und Strukturen in virtuellen Teams sowie Projektmanagement und innovative Problemlösungsansätze. Die Seminarreihe wird als Blended-Learning-Konzept angeboten. Über mehrere Wochen werden die Inhalte in unterschiedlichen Formaten, wie beispielsweise Workshops, Vorträgen, Webinaren und virtuellen Arbeitsphasen in Kleingruppen behandelt.

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

**Normen im Gebäudebetrieb**

17. Oktober 2019, Stuttgart

Im Bereich des Gebäudemanagements und speziell des Gebäudebetriebs gibt es eine sehr große Anzahl an Normen und Richtlinien. Die im Gebäudemanagement tätigen Personen sind oft Quereinsteiger aus anderen Berufsgruppen und daher mit den grundlegenden Normen nur wenig vertraut. Hieraus resultieren Verbesserungspotenziale für den Umgang und die Nutzung von Begriffen oder der Gestaltung von Dienstleistungsverträgen. In verschiedenen Praxisbeispielen werden die Inhalte und die Anwendungsfelder der Normen im Bereich Gebäudebetrieb, Instandhaltung, Energiemanagement und IT-Systeme aufgezeigt. Die Einführung erfolgt sowohl für strategische Bereiche des Gebäudemanagements als auch für operative Details.

**Weitere Infos:** AWI, Annette Röckel, Telefon: 0711/16345601, E-Mail: roeckel@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

**WI Wohnungspolitische Informationen**

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,  
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:  
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Tel.: 030 82403-151  
Fax: 030 82403-159  
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Standort Hamburg:  
Hufnerstraße 28  
22083 Hamburg  
Tel.: 040 211165-32  
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:  
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249  
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446  
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

Media Sales (Print/Online):  
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731  
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de  
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733  
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de  
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41  
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.  
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

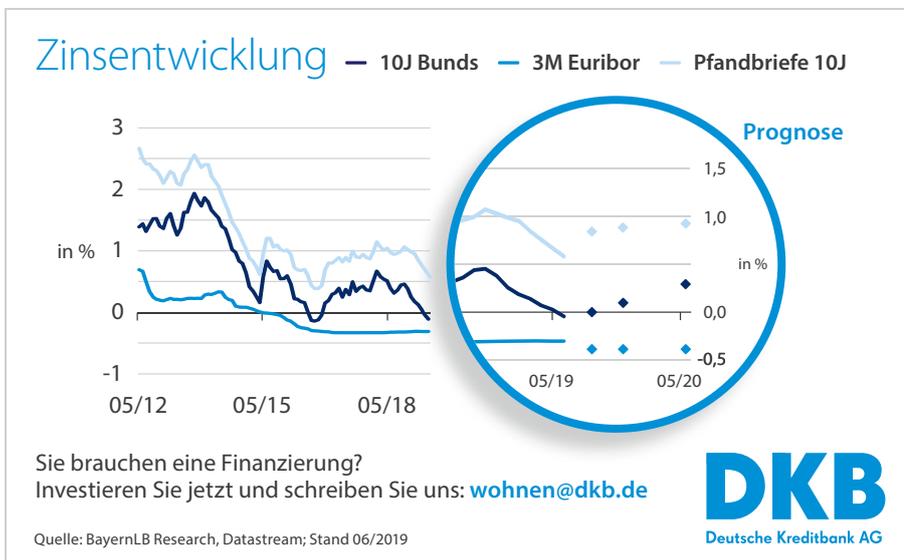
Bezugspreis jährlich:  
126,80 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

Anzeige

**WI Online-Archiv**

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

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

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

## 16. DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft verliehen

Foto: DW-Zukunftspreis / Christian Klant



Mit insgesamt drei Auszeichnungen haben Aareon und das Fachmagazin „DW Die Wohnungswirtschaft“ Unternehmen mit besonders innovativen Projekten zur Umsetzung von digitalen Arbeitsprozessen gewürdigt. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzen-

verbandes der Wohnungswirtschaft GdW und Schirmherr des DW-Zukunftspreises der Immobilienwirtschaft, überreichte die Trophäen im Rahmen des Aareon-Kongresses am 7. Juni 2019 in Garmisch-Partenkirchen an die Joseph-Stiftung, kirchliches

Wohnungsunternehmen aus Bamberg, die Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte/Wohnstadt aus Frankfurt und die Vivawest Wohnen GmbH aus Gelsenkirchen. Unter der Überschrift „Digitale Arbeitswelten“ haben die drei Preisträger beispielhafte, digitale Lösungsansätze zur Bewältigung operativer und strategischer Aufgaben gefunden. (fich/koch) ■

➔ Mehr zu den einzelnen Preisträgern und Projekten finden Sie unter: <https://bit.ly/2WCuL49>

## Recht so

### Zum Landes-Mietendeckel – Gesetze sind keine ‚Tweets‘

In Bundesländern mit angespannten Wohnungsmärkten wird über die Einführung eines „Landes-Mietendeckels“ diskutiert. Juristische Grundlage für einen solchen Mietendeckel ist insbesondere ein Rechtsgutachten für die Fraktion der SPD im Abgeordnetenhaus von Berlin, erstellt von Prof. Mayer und Prof. Artz, beide von der Universität Bielefeld. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass dem Land eine Gesetzgebungskompetenz für einen Mietendeckel zustehe. Ab einem Zeitpunkt, der nicht vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes liegt, kann für einen befristeten Zeitraum untersagt werden, das Recht zur Mieterhöhung nach § 558 BGB auszuüben und sich – bei Neuvermietung – auf die Ausnahmegvorschrift der Vormiete im Rahmen der Mietpreisbremse zu berufen. Mieterhöhungen nach § 559 BGB (Modernisierung) bleiben aber möglich. Insofern geht das Eckpunktepapier der Berliner Bausenatorin, das etwa Modernisierungsmaßnahmen nicht vom Mietendeckel ausnimmt, über das Gutachten hinaus. Hauptargument für die Zuständigkeit des Landes ist unter anderem, dass sich eine gesonderte Regulierungsschicht am öffentlichen Mietrecht beschreiben lasse. Verwiesen wird etwa auf Zweckentfremdungsgesetze. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Mit einem Mietendeckel würde man juristisches Neuland betreten. Das Mayer/Artz-Gutachten verhält sich im verfassungsrechtlichen Teil allein zur Frage der Zuständigkeit des Landesgesetzgebers. Der mietrechtliche Teil von Prof. Artz erklärt sich aufgrund seiner rechtlichen Expertise zur Frage der Verfassungsmäßigkeit kaum. Insofern fehlt es also an einer umfassenden verfassungsrechtlichen Prüfung. Ob ein Gesetz geeignet, erforderlich oder verhältnismäßig wäre, konnte nicht geprüft werden. Auch eine Prüfung anhand der Eckpunkte der Berliner Bausenatorin, die mehr vorschlägt, als selbst die Gutachter für zulässig halten, fehlt. Der Verweis auf ein öffentliches Mietrecht, mit der die Landeszuständigkeit begründet wird, dürfte fraglich sein. Zweckentfremdungsgesetze dienen ebenso wie Wohnungsaufsichtsgesetze eher der Gefahrenabwehr. Sie sichern Nutzung und Erhalt der Wohnung in seiner Funktion. Eine Prüfung der Frage, warum Ungleiches gleich behandelt werden soll (Art. 3 GG), warum ein Mietendeckel also auch für Luxuswohnungen gelten soll oder für Personen mit höherem oder hohem Einkommen, fehlt. Bedenklich aber ist, dass seit dem Gesetz zur energetischen Modernisierung von Wohnraum versucht wird, gesamtgesellschaftliche Probleme mit dem Mietrecht zu lösen. Was vor kurzem noch richtig war und der Umwelt diente, wird heute anders gesehen. Insofern sind Gesetze keine ‚Tweets‘, sondern müssen langfristig greifen und für eine Vielzahl von unterschiedlichen Fällen durchdacht sein.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 66,6

Prozent der im Jahr 2018 neu errichteten Wohngebäude werden mit erneuerbaren Energien beheizt. In fast der Hälfte, das heißt in 47,2 Prozent der insgesamt 107.200 neuen Wohngebäude, waren erneuerbare Energien die primäre, also die überwiegend eingesetzte Energiequelle. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, haben die erneuerbaren Energien damit erstmals Gas von Platz eins bei den primären Energiequellen für das Heizen verdrängt. Gas wurde 2018 nur noch in 43 Prozent der Wohnungsneubauten als primäre Energiequelle eingesetzt. 2017 hatte der Anteil von Gas noch 47,4 Prozent betragen, gefolgt von den erneuerbaren Energien mit 43,3 Prozent. Die übrigen Energiequellen – unter anderem Fernwärme, Öl und Strom – erreichten 2018 zusammen 9,8 Prozent, 2017 waren es 9,3 Prozent. Werden Wohnungsneubauten primär mit erneuerbaren Energien beheizt, so geschieht dies vor allem mit Umweltthermieanlagen (71,1 Prozent), die Wärme aus der Luft oder dem Wasser entziehen, oder Geothermieanlagen (16,1 Prozent), die Wärme im Erdinneren nutzen. ■

Matr.Nr. 06505-5583