

# Standpunkt 2016



## Bezahlbares Wohnen

Eine Publikation der  
Verlags-Marketing Stuttgart

mit den Fachzeitschriften:

- Modernisierungs-Magazin
- Der Immobilienverwalter
- Energie Kompakt
- Liegenschaft aktuell

# Effizienz auf ganzer Linie

## Im Leistungsbereich von 1,5 kW bis 120 MW



### Beispiele aus dem Komplettangebot:

Brennwerttechnik

Wärmepumpen

Holzheizsysteme

Kraft-Wärme-Kopplung

Großkessel

Solar-/Photovoltaiksysteme

Effizienz ist die wichtigste Energie-Ressource. Viessmann bietet individuelle Lösungen mit effizienten Heizsystemen für alle Energieträger und Anwendungsbereiche. Sie sind so effizient, dass die energie- und klimapolitischen Ziele für 2050 bereits heute für jeden erreichbar sind. Das leben wir vor. Mit unserem strategischen Nachhaltigkeitsprojekt Effizienz Plus am Standort Allendorf (Eder). Weitere Informationen erhalten Sie auf unserer Homepage: [www.viessmann.de](http://www.viessmann.de)

Heizsysteme ◀  
Industriesysteme  
Kühlsysteme

# VIESMANN

climate of innovation

# Macht Wohnen bezahlbar!

Bezahlbares Wohnen – aber wie? Aufgrund der Wohnungsknappheit, die durch die Flüchtlingswelle verschärft wird, ist bezahlbares Wohnen der Traum vieler – egal ob mit großem oder kleinem Geldbeutel.

Bundesweit wurden im vergangenen Jahr 309.000 Baugenehmigungen erteilt – 99.000 davon, also rund ein Drittel, entfielen auf die kreisfreien Großstädte. Damit blieb die Zahl der Baugenehmigungen in den Großstädten zwar auf dem Niveau des Vorjahres. Doch in fünf der sieben größten deutschen Städte ging es bergab. Im Umland und in den ländlichen Kreisen gab es dagegen deutliche Steigerungen.

Zu diesem Ergebnis ist eine Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung gekommen. In den sieben größten Städten Berlin, Hamburg, Düsseldorf, Köln, Frankfurt am Main, Stuttgart und München wurden in 2015 zwar mehr als 51.000 neue Wohnungen genehmigt, doch das waren drei Prozent weniger als 2014 (52.500). Berlin verzeichnete mit der Genehmigung von 22.300 neuen Wohnungen gegenüber dem Vorjahr immerhin einen Zuwachs um stolze 16 Prozent (2014: 19.200). Doch bis auf Stuttgart (plus sechs Prozent) verloren alle anderen Metropolen besonders stark –1 Düsseldorf (minus 53) und Hamburg (minus 21 Prozent)!

Die Gründe sind vielschichtig. Höhere Kosten wegen Schall- und Brandschutz, weitere Auflagen durch die Energieeinsparverordnung EnEV, höhere Grunderwerbssteuern, höhere Grundstückspreise, noch mehr Bürokratie. Hinzu kommt die Schwäche des Euro

im Vergleich zum Dollar. Die Produkte werden noch teurer in der Herstellung.

Kein Wunder, dass allein in Bayern nach einer Studie des dortigen Verbandes der privaten Immobilien- und Wohnungswirtschaft (BFW) die Neubaukosten innerhalb von 15 Jahren um rund 40 Prozent gestiegen sind. Bundesweit gehen die Experten in den vergangenen elf Jahren auch von mehr als 40 Prozent aus. Das ist noch viel heftiger!

Der Präsident des BFW Bayern Andreas Eisele lenkt den Blick daher auf weitere Schwachstellen in unserem Wohnungssystem: „Lange Bearbeitungszeiten, Widersprüche zwischen den Referaten und Ämtern und der Politik verzögern den Prozess. Das ist für uns Bauträger das dominierende Problem. Wir reden über Planungsphasen, die sich über Jahre erstrecken.“

Daher fordern die Bauträger die Kommunen auf, die interne Abstimmung zu verbessern und Arbeitsabläufe zu standardisieren – gerade auch um bezahlbares Wohnen von Anfang an bezahlbar zu machen.

Der Präsident des BFW Bayern spricht ferner von einer Gutachtenflut in allen Bereichen: „Kommunen verlangen im Baurecht von uns Antragstellern immer höhere Sicherheiten. Wir müssen immer wieder neue Gutachten und selbst deren Bestätigung einbringen, weil die Kommunen oft keine Verantwortung übernehmen.“

Die Bürokratie ist bislang nicht weniger geworden. Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD) verspricht zu



Recht Abhilfe. Das muss aber schnellstens geschehen, gerade beim Thema Sonderabschreibungen. Denn: Die jüngsten Experten-Meinungen für den Wohnraumbedarf gehen schon jetzt von 494.000 Wohnungen bis 2020 jährlich aus. Diese Zahl liegt deutlich höher als die vom Bundesbauministerium genannte 350.000.

Unsere Redaktion hat daher die verschiedenen Zahlen in den Beiträgen im Standpunkt 2016 belassen. Auch das zeigt, dass in einem föderalen System so mancher von ganz anderen Voraussetzungen ausgeht - oder ausgehen muss.

Sei's drum: Alle Beiträge haben am Ende ein Ziel: Bezahlbares Wohnen. Der Weg dorthin ist jedoch mit (zu) vielen Unwägbarkeiten gepflastert.

Unser Standpunkt 2016 ist deshalb auch ein Leitfaden zum konsequenten Umdenken: Macht Wohnen bezahlbar! Bezahlbar allerdings nicht im Sinne von „billig“, sondern in der Bedeutung von nachhaltig.

Herzliche Grüße aus Stuttgart

Ihr

Jörg Bleyhl

# Inhalt

**6** Dr. Barbara Hendricks  
Lange Lernprozesse

**10** Axel Gedaschko  
Bestes aus Bauen und Betreuen

**14** Dr. Andreas Mattner  
Wohnen, Arbeiten, Versorgen

**18** Hans-Hartwig Loewenstein  
An einem Strang ziehen

**22** Harald Herrmann  
Integration als Gemeinschaftsaufgabe

**26** Dr. Rolf Kornemann  
Der Staat verteuert das Wohnen

**28** Dr. Ronald Rast  
Sieben auf einen Streich

**30** Xaver Haas  
Holz auf Überholspur

**32** Matthias M. Middel  
Beton ist der Beste

**34** Roland Meißner  
Kalk ist Klasse

**36** Christoph Beck  
Neubau wirkt gegen höhere Mieten

**38** Karl Strenger  
Zusammenarbeit gefragt

**40** Hannes Spielbauer  
Kosten-Sicherheit bringt Sicherheit

**42** Unternehmen zu Bezahlbarem  
Wohnen: Erfahrungen,  
Einschätzungen, Lösungen

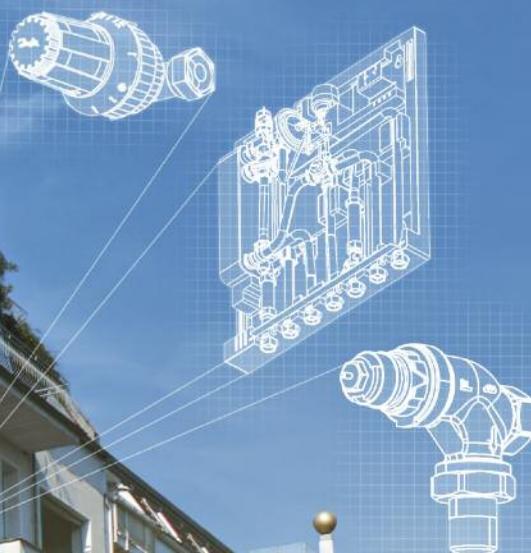
**47** Impressum



## Zu unseren Titelfotos:

Bei großen Mehrfamilienhäusern wird nicht nur gekleckert, sondern geklotzt (oben). Bei Flüchtlingsheimen (unten / hier das von Besigheim im Kreis Ludwigsburg) geht es mit der modularen Bauweise sehr viel schneller, viel billiger, aber doch nachhaltig.

# Steigern Sie die Energieeffizienz und **senken** Sie Ihre Heizkosten



Jede 2. Wohnung in Deutschland ist energetisch sanierungsbedürftig. Der Austausch alter gegen neue Thermostatventile und ein staatlich subventionierter hydraulischer Abgleich können den Energieverbrauch einer Heizungsanlage um bis zu 23% reduzieren. Wohnungsstationen mit Frischwassersystemen sorgen für eine hygienisch sichere Trinkwassererwärmung ohne Legionellen-Prüfung.

Informieren Sie sich unter [www.waerme.danfoss.com](http://www.waerme.danfoss.com)

ENGINEERING  
TOMORROW

*Danfoss*



# Lange Lernprozesse

## Von Dr. Barbara Hendricks

Schon seit einigen Jahren wird Wohnraum vor allem für einkommensschwache Haushalte in angespannten Wohnungsmärkten immer knapper. Noch vor einem Jahrzehnt waren alle Experten davon ausgegangen, dass in Deutschland aufgrund der sinkenden Bevölkerungszahl kaum noch neue Wohnungen und kaum noch sozialer Wohnungsbau gebraucht würden. Doch die enorme Binnenwanderung vom Land in die Städte, aus strukturschwachen in wirtschaftlich starke Regionen, hat diese Prognosen über den Haufen geworfen.

Die vielen zu uns Geflüchteten haben den großen Bedarf an bezahlbarem Wohnraum nicht ausgelöst, aber den Blick darauf gelenkt und das Problem noch verstärkt. Denn viele werden mittel- und langfristig bei uns bleiben. Entlang dieser Entwicklungen sind Themen wie Integration, Stadt- und Quartiersentwicklung sowie die Notwendigkeit für ein einfacheres und einheitliches Baurecht auf die Tagesordnung gekommen.

Alle Beteiligten haben inzwischen eine steile Lernkurve durchlaufen. Noch vor zwei Jahren stand die Prognose bei 250.000 Wohnungen, die jedes Jahr gebaut werden müssten. Heute gehen wir von mindestens 350.000 neuen Wohnungen aus. Ständen am Beginn die Großstädte und Ballungsräume im

Blick, schauen wir zunehmend auch in die kleineren und mittleren Orte. Vollerorts steigen die Mieten, sind Wohnungsmärkte angespannt. Die Bundesregierung geht das Problem offensiv und pragmatisch gemeinsam mit den Ländern an, in deren Zuständigkeit der Wohnungsbau hauptsächlich liegt.

### Umfassende Arbeit

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat umfassende Arbeit geleistet, um diese große gesellschaftliche Herausforderung zu meistern. Hier agieren alle Beteiligten vertrauensvoll und praxisorientiert im Sinne des gemeinsamen Ziels: den Wohnungsneubau in Deutschland deutlich zu verstärken. Ich habe auf der Grundlage der Empfehlungen des Bündnisses ein Zehn-Punkte-Programm für eine Wohnungsbau-Offensive vorgestellt:

1. Bauland bereitstellen und Grundstücke der öffentlichen Hand verbilligt und nach Konzeptqualität vergeben.
2. Wohnsiedlungen nachverdichten, Brachflächen und Baulücken schließen.
3. Soziale Wohnraumförderung und genossenschaftliches Wohnen stärken.
4. Zielgenaue steuerliche Anreize für mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen.
5. Bauordnungen harmonisieren – Aufwand reduzieren.
6. Normen, Standards und gesetzliche

Anforderungen im Bauwesen auf den Prüfstand stellen.

7. Serielles Bauen für anspruchsvollen und günstigen Wohnraum forcieren.
8. Stellplatzverordnungen flexibler ausgestalten.
9. Energieeinsparungsgesetz, Energieeinsparverordnung und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz strukturell neu konzipieren.
10. Gemeinsam für mehr Akzeptanz von Neubauvorhaben werben.

Bund, Länder und Kommunen arbeiten daran, alle Maßnahmen zügig in die Praxis umzusetzen. Dazu habe ich ein Expertengremium zur Umsetzung der Wohnungsbau-Offensive eingesetzt. Diesem Gremium gehören Persönlichkeiten mit ausgewiesener Expertise in der Wohnungswirtschaft und -politik an. Zu seinen Aufgaben gehört insbesondere, die Fortschritte bei Bund, Ländern und Kommunen, aber auch die Aktivitäten der anderen Bündnispartner zu überprüfen. Auch Hemmnisse sowie Möglichkeiten zu deren Beseitigung sollen aufgezeigt werden.

### Eine Menge bewegt

Wir haben seit Einrichtung des Bündnisses bereits eine Menge bewegt und Lösungen gefunden, die noch vor zwei Jahren undenkbar gewesen wären. Die Zusammenarbeit zwischen Bund, Ländern und Gemeinden ist noch besser und noch kooperativer geworden. Wir haben gemeinsam viel voran gebracht,

## **STANDPUNKT 2016 „Bezahlbares Wohnen“ erschienen**

Anfang Juni ist die aktuelle Ausgabe der Sonderpublikation „Standpunkt“ der Verlags-Marketing Stuttgart erschienen. Erstmals seit 2012 behandelt das neue Heft nicht die Energiewende in der Immobilienwirtschaft, sondern setzt sich mit der zügigen und wirtschaftlichen Wohnraumbeschaffung auseinander.

Unser Standpunkt 2016 ist in diesem Jahr deshalb auch ein Leitfaden zum konsequenten Umdenken: Macht Wohnen bezahlbar! Bezahlbar allerdings nicht im Sinne von „billig“, sondern in der Bedeutung von nachhaltig.

Viele namhafte Persönlichkeiten und Experten haben inhaltlich zu der neuen Ausgabe beigetragen: Neben einem Beitrag von Frau Dr. Barbara Hendricks - Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit - lesen Sie auch Beiträge von Axel Gedaschko (BID), Dr. Andreas Mattner (ZIA), Hans-Hartwig Loewenstein (ZDB) und vielen weiteren Autoren.

Näheres zum Inhalt finden Sie im Inhaltsverzeichnis.

### **Lektüre gefällig?**

Den Standpunkt 2016 können Sie schon bald im Webshop auf » [immoclick24.de](http://immoclick24.de) herunterladen. Oder fragen Sie nach einem Printexemplar - schreiben Sie hierzu bitte eine kurze E-Mail an [info@verlagsmarketing.de](mailto:info@verlagsmarketing.de)



Foto: Viessmann

Im Wärmemarkt liegt der Schlüssel zum Gelingen der Energiewende – gerade im Hinblick auf Wirtschaftlichkeit und bezahlbares Wohnen. Er ist mit einem Anteil von 40 Prozent der größte Energieverbraucher und weist ein immenses Einsparpotenzial auf.

75 Prozent der rund 20 Millionen zentralen Wärmeerzeuger in Deutschland sind völlig veraltet und damit ineffizient sowie modernisierungsbedürftig. Das gilt für die 15 Millionen Ein- und Zweifamilienhäuser genauso wie für die großen Wohngebäude mit insgesamt rund 22 Millionen Wohneinheiten.

Durch die energetische Sanierung des Gebäudebestands muss dieses Potenzial dringend gehoben werden. Investitionen in eine nachhaltige Wärmeversorgung dienen aber nicht nur dem Klimaschutz und der Ressourcenschonung, sondern führen zu einer klassischen Win-Win-Situation: Die Mieter profitieren von bezahlbaren Nebenkosten, die Eigentümer von der Wertsteigerung der Immobilie sowie von langfristig gesicherten Mieteinnahmen.

Alle für die energetische Sanierung erforderlichen Technologien sind marktvorgänglich und bewährt – hocheffiziente Brennwertkessel für Gas und Öl genauso wie Kraft-Wärme-Kopplungssysteme, die neben Wärme auch Strom erzeugen und daher besonders wirtschaftlich arbeiten, Gas- sowie Öl-Hybridssysteme mit Wärmepumpen zur Nutzung von Umgebungs- oder Abwärme, thermische Solaranlagen oder Biomassekessel. Der Wärmemarkt kann den entscheidenden Beitrag zum Erreichen des CO<sub>2</sub>-Minderungsziels um 40 Prozent bis zum Jahr 2020 leisten.

Doch der Einsatz dieser Effizienztechnologien senkt nicht nur die CO<sub>2</sub>-Emissionen, sondern auch ganz erheblich den Energieverbrauch und damit die Kosten des Anlagenbetreibers.

*Manfred Greis (Foto / 62) ist Generalbevollmächtigter der Viessmann Werke für die Bereiche Unternehmenskommunikation, strategische Verbandsarbeit und politische Kontakte. Er ist Präsident des Bundesverbandes der Deutschen Heizungsindustrie (BDH).*

## IMPRESSUM

### Standpunkt 2016 Bezahlbares Wohnen

Verlags-Marketing Stuttgart GmbH  
Postfach 102 744, 70023 Stuttgart

**Gründungsherausgeber:**  
Dieter A. Kuberski †

**Chefredaktion:**  
Jörg Bleyhl

**Redaktion:**  
Bernd Friedmann

**Druck:**  
Bechtle Druck & Service  
Zeppelinstraße 116, 73730 Esslingen

**Auflage:** 50.000 Exemplare

**Anzeigen:**  
Karin Navaei  
Tel. 0711/238 86 22, Fax –/238 86 25  
[k.navaei@verlagsmarketing.de](mailto:k.navaei@verlagsmarketing.de)  
und  
Tobias Kuberski  
Tel. 0711/238 86 60, Fax –/238 86 25  
[t.kuberski@verlagsmarketing.de](mailto:t.kuberski@verlagsmarketing.de)

**Layout:**  
Ruprecht & Ulrich Wassmann GbR  
[ruprecht.wassmann@t-online.de](mailto:ruprecht.wassmann@t-online.de)

### Urheber- und Verlagsrecht:

Die Zeitschrift und alle in ihr enthaltenen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der durch das Urheberrechtsgesetz festgelegten Grenzen ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig. Der Nachdruck von Beiträgen aus der Zeitschrift ist nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlags gestattet. Dies gilt auch für die Aufnahme in elektronische Datenbanken und Vervielfältigung auf elektronischen Datenträgern.

### Bildcollage Titelseite:

Bild oben: C. Schiller, Fotolia.de  
Bild unten: Jeannette Heß



Wenn Sie ein Wohnhaus nicht  
nur streichen, sondern auch  
gestalten wollen, dann brauchen  
Sie ..mehr als Farbe.

**Der Brillux Objektservice**

**Behalten Sie den Überblick in jeder Bauphase.  
Mit dem Brillux Objektservice.**

Ein professioneller Farbwurf für eine ganze Wohnanlage? Die Übertragung des Corporate Designs auf die farbige Gebäudegestaltung? Die Entwicklung eines neuen Farbleitsystems? Oder eine Präsentation der Farbkonzepte in Form von 3D-Visualisierungen?

Der Brillux Objektservice hilft effizient, zuverlässig, direkt – auch bei der Erstellung Ihrer Leistungsbeschreibung, bei der bauphysikalischen Bewertung und der Berechnung von U- und Schalldämmwerten des WDV-Systems oder bei der regelmäßigen Baustellenbetreuung.

**Rufen Sie uns gerne an: +49 (0) 251 7188-8824**

 **Brillux**  
..mehr als Farbe