



EBZ
Akademie

Zertifikatslehrgang
Geprüfte/r Immobilienfachwirt/in (IHK/EBZ) – Distance Learning

STUDIENBRIEF 1

Handlungsbereich 1:
Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft (Teil 1)



Das Werk und seine Teile sind urheberrechtlich geschützt. Jede Nutzung in anderen als den gesetzlich zugelassenen Fällen bedarf der vorherigen schriftlichen Einwilligung des EBZ.

Hinweis zu § 52a UrhG: Weder das Werk noch seine Teile dürfen ohne seine Einwilligung eingescannt und in ein Netzwerk eingestellt werden. Dies gilt auch für Intranets von Schulen und sonstigen Bildungseinrichtungen.

aktualisierte Auflage 06-2025

© Copyright 2007–2025 by: EBZ – Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Akademie im Europäischen Bildungszentrum
der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
Springorumallee 20 | 44795 Bochum
Fon +49 234 9447-575 | Fax +49 234 9447-599
E-Mail: akademie@e-b-z.de | Internet: www.ebz-akademie.de

Layout/Satz:
grafikbuero-wilk.de | www.grafikbuero-wilk.de

Inhalt

5 A Themeneinführung

6 B Lernsituationen

- 7 Lernsituation 1:**
Die Verankerung der Springorum Immobilien AG im europäischen und nationalen Rechtsrahmen – am Beispiel der Trinkwasserverordnung
- 9 Lernsituation 2:**
Einfluss wesentlicher gesellschaftlicher Entwicklungen auf das Strategiekonzept Springorum 2030
- 10 Lernsituation 3:**
Welche strategischen Chancen und Risiken bieten sich für die Springorum Immobilien AG aufgrund der zukünftigen Wohntrends?

11 C Fachliche Informationen und Grundlagen

11 1 Wirtschafts- und Gesellschaftssysteme

- 11 1.1** Soziale Marktwirtschaft und andere Wirtschafts- und Gesellschaftssysteme
- 14 1.2** Funktionen des Staats in der sozialen Marktwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland
- 15 1.3** Gemeinschaftspolitik der EU
- 17 1.4** Die nationale Immobilienwirtschaft im europäischen Wirtschaftssystem

19 2 Wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

- 19 2.1** Gesellschaftliche Entwicklungslinien und ihre Auswirkung auf das Wohnen
- 19 2.1.1** Demografische Entwicklung – Deutschland wird vielfältiger
- 27 2.1.2** Einkommens- und Vermögensentwicklung
- 31 Exkurs:** Wohnkosten werden für viele zur Belastung
- 33 2.1.3** Veränderungen in der Arbeitswelt und bei der Mobilität
- 38 2.1.4** Neue Lebens- und Wohnformen
- 41 2.2** Volkswirtschaftliche Rahmen- und Strukturdaten
- 44 2.3** Kennzahlen zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
- 47 2.4** Volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

50 3 Politische Einflussnahme auf die immobilienwirtschaftliche Entwicklung

- 50 3.1** Wohnungspolitik
- 50 3.1.1** Geschichte der Wohnungspolitik
- 50 3.1.1.1** Wohnungspolitik bis zum Zweiten Weltkrieg

Inhaltsverzeichnis

51	3.1.1.2	Die Entwicklung der Wohnungspolitik vom Ende des Zweiten Weltkriegs bis zur Wiedervereinigung
54	3.1.1.3	Wohnungsbaupolitik nach der Wiedervereinigung
55	3.1.2	Wohnungspolitische Instrumente
55	3.1.2.1	Direkte Förderinstrumente
56	3.1.2.2	Indirekte Förderinstrumente
57	3.1.3	Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Interessenverbände
58	3.2	Raumordnungs- und Infrastrukturpolitik
60	3.3	Energie- und Umweltpolitik
60	3.3.1	Energie- und umweltpolitische Instrumente in der Immobilienwirtschaft
61	3.3.1.1	Gebäudeenergiegesetz (GEG)
72	3.3.1.2	Nachhaltigkeit und ESG in der Immobilienwirtschaft
74	3.3.2	Klimaschutzprogramm, Niedrigenergiehäuser, Passivhausnutzung
77	3.3.3	Regenerative Energiequellen und ihre Einsatzbereiche in der Immobilienwirtschaft
78	3.4	Verbraucherschutzpolitik
81	3.5	Wettbewerbspolitik
82	3.5.1	Kartellbekämpfung
83	3.5.2	Missbrauchsaufsicht
84	3.5.3	Fusionskontrolle
87	3.5.4	Europäische Wettbewerbspolitik

90 D Trainingsaufgaben

92 E Lösungen zu den Aufgaben in Teil B und D

101 F Anhang

101 1 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

104 2 Literatur- und Linkverzeichnis

105 3 Stichwortverzeichnis

A Themeneinführung

A Themeneinführung

Der Lehrgang Geprüfter Immobilienfachwirt/Geprüfte Immobilienfachwirtin ist in folgende insgesamt sechs Handlungsbereiche gegliedert:

- Handlungsbereich 1: Rahmenbedingungen der Immobilienwirtschaft
- Handlungsbereich 2: Unternehmenssteuerung und Kontrolle
- Handlungsbereich 3: Personal, Arbeitsorganisation und Qualifizierung
- Handlungsbereich 4: Immobilienbewirtschaftung
- Handlungsbereich 5: Bauprojektmanagement
- Handlungsbereich 6: Marktorientierung und Vertrieb, Maklertätigkeit

Um einen ersten Überblick über die relevanten politischen, volkswirtschaftlichen und gesellschaftlichen Rahmenbedingungen zu verschaffen, werden in diesem Studienbrief alle relevanten Themen wie z. B. politische Systeme, gesellschaftliche Entwicklungslinien und Wohnungswirtschaftspolitik aufgezeigt.

Zunächst werden politische Systeme, volkswirtschaftliche Rahmenbedingungen, die Strukturierung und die Aufgabenbereiche der EU, Grundlagen der nationalen/europaweiten Raumordnungs-, Infrastruktur-, Energie- und Umweltpolitik sowie wichtige umweltrelevante Erlasse und Förderwege des Gesetzgebers betrachtet.

Nach diesen grundlegenden Informationen wird ein besonderes Augenmerk auf die veränderte demografische Entwicklung und deren Auswirkung auf neue Lebens- und Wohnformen gelegt. Der voranschreitende Differenzierungsprozess der sich neu entwickelnden Lebensstile und Konsummilieus werden zu immer größeren und wichtigen Themen in der täglichen Arbeit in der Wohnungs- und Immobilienbranche.

Das letzte Kapitel des ersten Studienbriefs befasst sich mit der politischen Einflussnahme auf die immobilienwirtschaftliche Entwicklung.

Wesentliches Element dieses und der folgenden Studienbriefe sind die Lernsituationen in Teil B, die mit Hilfe der fachlichen Informationen und Grundlagen (Teil C) zu lösen sind.

Die Lösungen der Aufgaben zur Fremdkontrolle in Lernsituation 2 sind zur Korrektur über die Einsendeaufgabenfunktion der Lernplattform an das EBZ zu übermitteln.

Die übrigen Lernsituationen dienen der Selbstkontrolle. Dazu gibt es Lösungshinweise in Teil E des Studienbriefs.

B Lernsituationen

Vorbemerkung zu den Lernsituationen in Studienbrief 1 und 2

Strategiekonzept Springorum 2030

Der Vorstand der Springorum Immobilien AG möchte sein Unternehmen zukunftsorientiert ausrichten, damit sie auch im Jahr 2030 noch Marktführer in Bochum ist. Unter dem Motto »Springorum 2030« soll mit allen Abteilungsleitern ein Strategiepapier erstellt werden, das den Handlungsrahmen für die kommenden Jahre festlegt.

Hierfür sind zunächst die in den nächsten Jahren zu erwartenden gesellschaftlichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und finanzpolitischen Einflüsse auf die Springorum Immobilien AG zu untersuchen (Lernsituationen 1 bis 7).

Auf Basis dieser Ergebnisse sollen anschließend die Chancen und Risiken formuliert werden, die sich aufgrund der erwarteten Umfeldveränderungen ergeben.

Im Rahmen einer SWOT-Analyse werden dann diese Chancen und Risiken den eigenen unternehmensspezifischen Stärken und Schwächen gegenübergestellt und entsprechende Handlungsstrategien für das Zukunftskonzept Springorum 2030 abgeleitet.

LERNSITUATION 1

➤ LERNERINFORMATIONEN

Lernsituation zur Selbstkontrolle

Lösungen in Teil E

Geschätzter Zeitbedarf:

2 Stunden

Hilfsmittel:

- Fachliche Informationen und Grundlagen, Teil C, Kap. 1 und 3

Die Verankerung der Springorum Immobilien AG im europäischen und nationalen Rechtsrahmen – am Beispiel der Trinkwasserverordnung

Ausgangssituation

Das Handeln von Wohnungsunternehmen wird sehr stark von gesetzlichen Vorgaben auf nationaler und europäischer Ebene beeinflusst. Als aktuelle Beispiele sind die Trinkwasserverordnung, die Legionellenprüfung, die Grundleitungsdichtigkeitsprüfung, das Gebäudeenergiegesetz (ehemals EnEV) oder das Gesetz für erneuerbare Energien zu nennen.

Um auf neue Vorgaben adäquat reagieren zu können, müssen sich die Unternehmen frühzeitig mit den Änderungen beschäftigen. Den Verbänden der Immobilienwirtschaft kommt dabei die Aufgabe zu, ihre Mitgliedsunternehmen über die bevorstehenden Veränderungen zu informieren und bei Bedarf bereits im Vorfeld des Gesetzgebungsprozesses in ihrem Sinn Einfluss zu nehmen.

Exemplarisch soll das Gestaltungshandeln des Staats auf die Wohnungswirtschaft am Beispiel der Trinkwasserverordnung erörtert werden.

Informationstext zur Trinkwasserverordnung

Wie winzige Bakterien die Mietkosten treiben

Ab November 2011 müssen die Warmwasseranlagen in Millionen Häusern auf gesundheitsschädliche Legionellen untersucht werden. Ein aberwitziger Aufwand für Vermieter, Labore und Gesundheitsämter. Zahlen müssen am Ende aber doch die Mieter.

Unzähligen Vermietern und Hausverwaltern wird in diesen Tagen bewusst, dass sie künftig gegen die gefährliche Legionärskrankheit in den Kampf ziehen müssen. Um genau zu sein: ab dem ersten November 2011. Von diesem Datum trifft sie die Pflicht, dafür zu sorgen, dass sich in den Warmwasserleitungen der fast 40 Millionen deutschen Mietwohnungen keine Legionellen breit machen. Wird geschlampt, droht eine Geldstrafe, schlimmstenfalls Gefängnis. So schreibt es die neue, verschärfte Trinkwasserverordnung vor, die am 13. Dezember 2013 nochmals novelliert wurde.

Auf der einen Seite ein nachvollziehbarer Ansatz. Denn die winzigen Stäbchenbakterien können beim Einatmen mitunter tödlich verlaufende Lungenentzündungen auslösen. Vorsicht ist also durchaus angebracht. Und doch fühlt sich so mancher Eigentümer mit der neuen Aufgabe reichlich überfordert. „Bei unseren Mitgliedern herrscht helle Aufregung, alle wollen wissen, was sie erwartet“, berichtet Rudolf Stürzer, Vorstand von Haus und Grund München.

Wofür Vermieter, Verwalter und Eigentümergemeinschaften (WEGs) in Zukunft gerade stehen müssen, ist eine picobello Wasserqualität in sämtlichen Hausleitungen vom Keller bis zum letzten Duschkopf im Dachgeschoss. Dazu muss jedes Mehrfamilienhaus in Deutschland mit zentraler Warmwasserbereitung einmal im Jahr auf gesundheitsschädliche Erreger wie Legionellen getestet werden. „Da kommt ein Riesenaufwand auf alle Beteiligten zu“, weiß Gerold Happ, Jurist von Haus und Grund Berlin.

- Probeentnahmestellen müssen eingerichtet werden
- Wasseranalysen müssen durchgeführt werden
- Untersuchungen müssen alle drei Jahre eingeholt werden
- Materialien, die in Kontakt mit Trinkwasser treten, müssen evtl. ausgetauscht werden (z. B. Filteranlage)

Was passiert mit Millionen Wasserproben?

So müssen Jahr für Jahr in über zwei Millionen Mehrfamilienhäusern bundesweit in jeweils mehreren Etagen Wasserproben entnommen und anschließend in speziellen Labors untersucht werden. Was mit den Millionen Daten dann weiter passiert, ist indes noch unklar. In den Gesundheitsämtern, die das Ganze überwachen und auffälligen Befunden nachgehen sollen, gibt es nicht einmal ansatzweise genug Personal, um die neue Aufgabe stemmen zu können.

Denn wenn massenhaft Hygienekontrolleure fehlen, tritt der gesundheitliche Nutzen für den Bürger in den Hintergrund. Die Verordnung der Politiker fuße auf dem Verdacht, dass große Warmwasserbehälter in Mietshäusern eine Brutstätte für Bakterien sein könnten, betont Happ. Nachweise gebe es aber nicht.

Klar ist deshalb zunächst nur eins: Der Kampf gegen die Legionellen treibt die ohnehin schon happigen Nebenkosten für Millionen Mieter weiter in die Höhe. Denn wie meistens sind sie es, die am Ende zur Kasse gebeten werden. Die jährlichen bzw. dreijährigen Kontrollen kosten ein paar Hundert Euro, je nach Hausgröße, Fachbetriebs- und Laborkosten – einmalige Montagen noch nicht mitgerechnet. Und diese Ausgaben dürfen als Teil der Betriebskosten auf die Mieter umgelegt werden.

Aufgabe 1

Was sind – nach Aussage des Textes oben – die Kernaussagen der Trinkwasserverordnung?

Aufgabe 2

Welche Konsequenzen hat – nach Aussage des Textes oben – die Umsetzung der Trinkwasserverordnung für ein Wohnungsunternehmen?

Aufgabe 3

Die Wohnungsunternehmen versuchen über ihre Verbände Einfluss auf die konkrete Ausgestaltung von sie betreffenden Rechtsvorschriften zu nehmen. Durch welchen Verband wird die Springorum Immobilien AG vertreten?

Aufgabe 4

Erläutern Sie, warum es in einer sozialen Marktwirtschaft systemkonform sein kann, wenn der Staat in die Eigentumsrechte seiner Bürger (hier der Wohnungsunternehmen) eingreift!

Aufgabe 5

Ausgangspunkt vieler nationaler Rechtsvorschriften ist die EU, so auch bei der Trinkwasserverordnung.

Beschreiben Sie den Entscheidungsfindungsprozess im Rahmen eines Gesetzgebungsverfahrens in der EU!

LERNSITUATION 2

Einfluss wesentlicher gesellschaftlicher Entwicklungen auf das Strategiekonzept Springorum 2030

➤ LERNERINFORMATIONEN

Lernsituation zur Fremdkontrolle

Lösung zur Korrektur bitte auf die Lernplattform hochladen. Hierzu die dort bereitgestellte Bearbeitungsvorlage verwenden und diese nach Lösung der Aufgaben wieder uploaden (näheres hierzu in der Studienanleitung).

Geschätzter Zeitbedarf:

3 Stunden

Hilfsmittel:

- Fachliche Informationen und Grundlagen, Teil C, Kap. 2

Ausgangssituation

Die Wohnungsmärkte stehen seit geraumer Zeit vor grundlegenden Veränderungen. Über viele Jahrzehnte waren die Märkte Vermietermärkte, auf denen die Wohnungsunternehmen einer das Angebot übersteigenden Nachfrage ausgesetzt waren. Dies hat sich seit einiger Zeit auf vielen Teilmärkten gewandelt.

Umso wichtiger ist es für die Springorum Immobilien AG, die wesentlichen Einflussfaktoren auf die Wohnungsnachfrage genauer zu analysieren.

Aufgabe

Mit welchen wesentlichen Veränderungen müssen Wohnungsunternehmen in den nächsten Jahren rechnen...

1. bei der demographischen Entwicklung der Bevölkerung;
2. bei der Einkommens- und Vermögensentwicklung der privaten Haushalte;
3. bei den Entwicklungen in der Arbeitswelt und der Mobilität der Bevölkerung;

Skizzieren Sie die Entwicklungslinien zu jedem der drei Punkte stichpunktartig.

Ergänzen Sie für jeden der Punkte die wohnungswirtschaftlichen Aktivitäten und die Gestaltung des zukünftigen Wohnungsangebotes, die sich aus den prognostizierten Entwicklungen ergeben.

- max. 1 Seite je Entwicklungslinie mit den Auswirkungen auf das Wohnungsangebot
- bitte stichwortartig lösen – keine langen Monologe

LERNSITUATION 3

Welche strategischen Chancen und Risiken bieten sich für die Springorum Immobilien AG aufgrund der zukünftigen Wohntrends?

➤ LERNERINFORMATIONEN

Lernsituation zur Selbstkontrolle

Lösungen in Teil E

Geschätzter Zeitbedarf:

5 Stunden

Hilfsmittel:

- Auszug aus der GdW-Studie Wohntrends 2030
- Fachliche Informationen und Grundlagen, Teil C, Kapitel 2 und 3

Ausgangssituation

Die in Lernsituation 2 skizzierten langfristigen Entwicklungstrends zeigen veränderte Lifestyle-Modelle in der Gesellschaft, Vorgaben des Gesetzgebers im Umweltschutz und technologische Innovationen werden die Wohnungsnachfrage quantitativ und qualitativ verändern. Ein Wohnungsunternehmen wie die Springorum Immobilien AG muss darauf reagieren, will es langfristig wettbewerbsfähig bleiben.

Aufgabe

Erstellen Sie ein Thesenpapier, indem Sie stichpunktartig zu den folgenden Themen Stellung nehmen (jeweils eine halbe Seite pro Thema):

- Beschreiben Sie die aktuellen und zukünftigen Trends in der Veränderung der Mieterstruktur!?
- Wie sehen die zukünftigen energetischen Anforderungen an unsere Wohnungen aus?
- Welche technologischen Veränderungen werden das Wohnen der Zukunft beeinflussen?
- Welche Anforderungen müssen im Quartiersmanagement erfüllt werden?
- Welche wohnbegleitenden Dienstleistungen können zusätzlich angeboten werden?

C Fachliche Informationen und Grundlagen

1 Wirtschafts- und Gesellschaftssysteme

Die Wirtschafts- und Gesellschaftsordnung bestimmt die Rahmenbedingungen für das konkrete Handeln der Bürger und Unternehmen in einem Land. Kaum eine andere Branche ist so stark wie die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft durch die zahlreichen Vorschriften zum **Mietrecht**, zum **Baurecht** und zum **Umweltschutz** in das Gesamtkonzept der sozialen Marktwirtschaft eingebettet.

1.1 Soziale Marktwirtschaft und andere Wirtschafts- und Gesellschaftssysteme

Grundlegende Prinzipien der sozialen Marktwirtschaft

Die **soziale Marktwirtschaft** ist ein politisches Modell, das nach dem Zweiten Weltkrieg vor allem auf Basis der Ideen von Alfred Müller-Armack und Ludwig Ehrhardt in der Bundesrepublik Deutschland eingeführt wurde. Es basiert auf dem politischen Konstrukt einer rechtsstaatlichen Demokratie. Grundlegende Prinzipien dieses politischen Modells sind:

- die Wettbewerbsfreiheit,
- die Vertragsfreiheit und
- die Gewerbefreiheit.

Diese Prinzipien sind **verfassungsrechtlich** garantiert. Dem Staat kommt dabei die Aufgabe zu, sozialpolitische Korrekturen vorzunehmen und somit für einen sozialen Ausgleich zwischen Gewinnern und Verlierern des marktwirtschaftlichen Modells zu sorgen. Die Marktwirtschaft geht von einem Freihandel mit Gütern aus, deren Verfügbarkeit und Preis durch Angebot und Nachfrage bestimmt werden.

Funktionen des Staats

In der sozialen Marktwirtschaft übernimmt der Staat ordnungspolitische, prozesspolitische, sozialpolitische und strukturpolitische Funktionen (siehe Kapitel 1.2). **Ordnungspolitische Funktionen** des Staats sorgen für eine Ausgestaltung des rechtlichen Rahmens der wirtschaftlichen Ordnung. Beispiele hierfür wären Wettbewerbspolitik oder Umweltpolitik mit den dazugehörigen gesetzlichen Regelungen. Die soziale Marktwirtschaft nach Ludwig Ehrhardt beinhaltet einerseits ein hohes Maß an Freiheit: Angebot und Nachfrage regeln den Wirtschaftsprozess; Produktionsmittel sind Privateigentum und alle am gesamten Wirtschaftsprozess beteiligten Akteure können sich frei betätigen. Andererseits sollen soziale Missstände durch das Wirtschaftsmodell abgewendet werden. Hierzu greift der Staat zugunsten der wirtschaftlichen Akteure in den Wirtschaftsablauf ein.

Zentralverwaltungswirtschaft/Planwirtschaft

In der ehemaligen DDR wurde die **Zentralverwaltungswirtschaft** beziehungsweise Planwirtschaft eingeführt. Die Produktionsmittel waren verstaatlicht und die Wirtschaft wurde durch den Staat zentral verwaltet und gesteuert. Die **Steuerung** der gesamten Volkswirtschaft erfolgte dabei so, als existiere nur ein einziges riesiges Unternehmen. So wurde von staatlicher Seite beispielsweise festgelegt, welche Güter durch welchen Betrieb und in welchem Umfang zu produzieren sind bzw. welche Rohstoffe der Betrieb hierfür zu verwenden hat. Der Nachteil eines derartigen Wirtschaftssystems liegt vor allem in dem Umfang der staatlichen Planungsleistung. Denn je umfangreicher eine Wirtschaft geplant wird, desto häufiger unterlaufen Planungsfehler, in deren Folge kleinere Aussetzer das Gesamtsystem zum Stillstand bringen können.

Das der Zentralverwaltungswirtschaft (Planwirtschaft) konträr entgegengesetzte Wirtschaftssystem ist das Modell des **(wirtschaftlichen) Liberalismus**. Der wirtschaftliche Liberalismus betrachtet seit den wegweisenden Arbeiten von Adam Smith (1776) das Privateigentum (insbesondere an den Produktionsmitteln), den freien Wettbewerb und den Freihandel als grundlegende Voraussetzungen für die Schaffung gesellschaftlichen Wohlstands. Tatsächlich führte die wirtschaftliche Liberalisierung zu dynamischen Industrialisierungsprozessen und der Entwicklung eines (privat-) kapitalistischen Wirtschaftssystems, in deren Folge aber auch zur Verelendung breiter Teile der Bevölkerung (Mitte/Ende des 19. Jh.).

Eng verknüpft mit dem wirtschaftlichen Liberalismus ist der politische Liberalismus. Der **politische Liberalismus** ist eine politische Weltanschauung, die die Freiheiten des einzelnen Menschen in den Vordergrund stellt und jede Form des geistigen, sozialen, politischen oder staatlichen Zwangs ablehnt. Die vier wichtigsten **Prinzipien des Liberalismus** sind:

- a. das Recht auf Selbstbestimmung auf der Basis von Vernunft und Einsicht,
- b. die Beschränkung politischer Macht,
- c. die Freiheit gegenüber dem Staat und
- d. die Selbstregulierung der Wirtschaft auf der Basis persönlichen Eigentums.

C Fachliche Informationen und Grundlagen | 1 Wirtschafts- und Gesellschaftssystem

Modell	Soziale Marktwirtschaft	Liberalismus	Planwirtschaft
Erscheinungsform	Kapitalismus/Liberalismus	Kapitalismus/Liberalismus	Sozialismus/Kommunismus
Einordnung	Wirtschaftssystem	a) Wirtschaftssystem oder b) politische Strömung	Wirtschaftssystem
Charakteristika	• Staat übernimmt ordnungspolitische, prozesspolitische, sozialpolitische und strukturpolitische Funktionen • Staat übernimmt den sozialen Ausgleich, insbesondere für Verlierer des marktwirtschaftlichen Systems • Einzelpläne werden nicht einem Gesamtplan untergeordnet. Staat gibt den »Rahmen« für den Gestaltungsraum vor.	• Freiheiten des Individuums im Vordergrund • geistige, politische, soziale und wirtschaftliche Zwänge werden abgelehnt • rechtsstaatliche Institutionen sollen Zielerreichung sichern	• Güter und Dienste werden planmäßig und zentral gesteuert • hierarchischer Aufbau (Einzelpläne/Akteure werden Gesamtplan untergeordnet) • Warenzuteilung durch Staat • gemeinschaftliche Güterverteilung
Grenzen	• grenzloser Kapitalismus mit schädlichen Auswirkungen auf die Systemstabilität soll durch die soziale Komponente verhindert werden • die Wohlfahrtssteigerungen in der sozialen Marktwirtschaft, gepaart mit den systemimmanenten Freiheiten, führen zu einer kontinuierlichen Differenzierung der Lebensstile und sozialen Milieus. Hierdurch kann möglicherweise für die politisch Verantwortlichen der „Überblick“ verloren gehen (schlechtere Kontrollmöglichkeiten).	• grenzloser Kapitalismus bedingt systemische Instabilität (z. B. ausgelöst durch soziale Unruhen)	• erhebliches Defizit zwischen Planung und Nachfrage • innovationshemmend
Antreiber für individuelles Handeln	Gewinn- und Nutzenmaximierung	Gewinn- und Nutzenmaximierung	Planerfüllung
historische Begründung	Ludwig Ehrhardt und Alfred Müller-Armack im Kontext der Weltkriege des 20. Jahrhunderts und der vorangegangenen Krisenzeiten (ungehemmter Kapitalismus und soziale Verwerfungen unter großen Teilen der Bevölkerung)	a) als Wirtschaftssystem: Adam Smith (1776) b) als politische Strömung: • John Locke, Bill of Rights in England (1689); • Bill of Rights in Virginia (1776); • Verfassung der USA (1789)	orientiert sich besonders an Marx und Engels; zum Teil am Christentum, Platon und Fourier
Preisbildung	Angebot und Nachfrage am Markt bestimmen den Preis	Angebot und Nachfrage am Markt bestimmen den Preis	Staat setzt Preis fest
Eigentumsverhältnisse/ Ziel(e)	• Grundsätzlich Privateigentum, Wettbewerb und Freihandel • freie Marktwirtschaft auf Basis des Privateigentums • Schaffung von gesellschaftlichem Wohlstand • Sozialstaat setzt verbindliche Rahmenbedingungen für das Wirtschaftsleben	• Privateigentum, Wettbewerb und Freihandel • Schaffung von privatem Wohlstand • Selbstregulierung der Wirtschaft auf Basis des Privateigentums	Staatliches Eigentum; keine Bildung von Privateigentum möglich
Planungsorientierung	dezentral	dezentral	zentralisiert

Tab. 1: Gesellschafts- und wirtschaftspolitische Modelle

1.2 Funktionen des Staats in der sozialen Marktwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland

Der Staat erfüllt in der sozialen Marktwirtschaft der Bundesrepublik Deutschland ordnungs-, prozess-, sozial- und strukturpolitische Aufgaben und Funktionen.

Sozialpolitische Funktionen

Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft

Unter den sozialpolitischen Funktionen fasst man sämtliche politischen und gesetzgeberischen Maßnahmen zusammen, die auf die Absicherung existenzieller Risiken oder die Verbesserung der sozialen Lebenssituation sozial benachteiligter Gruppen abzielen. Letztlich dient die Sozialpolitik der Korrektur der Marktergebnisse. Sozialpolitische Maßnahmen mit Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft sind **Mieterschutzbestimmungen, Wohngeldzahlungen** oder die finanzielle **Förderung der Wohneigentumsbildung**.

Strukturpolitische Maßnahmen

Strukturpolitische Maßnahmen des Staats verfolgen das Ziel, die vorhandene **Wirtschaftsstruktur** zu **verändern**, so dass die rapiden wirtschaftlichen und technischen Veränderungen nachhaltig gemeistert werden können. Zum Beispiel können der globale Wettbewerb beziehungsweise die Weltwirtschaft fundamentalen Einfluss auf die nationale Immobilienwirtschaft ausüben, wie man an der 2008 einsetzenden Wirtschaftskrise bzw. anhand der aktuellen Änderungen auf den Energiemärkten gut sehen konnte. Die strukturpolitischen Maßnahmen können sich auf ganze Branchen oder Wirtschaftssektoren beziehen, aber auch regional fokussiert sein (z. B. spezielle Förderprogramme zur Verbesserung der Wohnqualität in Teilbereichen der Bundesrepublik Deutschland).

Wichtige **Instrumentarien** der Strukturpolitik mit immobilienwirtschaftlicher Ausrichtung sind:

- Steueranreize,
- öffentlich subventionierter Wohnungsbau und
- zinsgünstige Darlehen für energetische Modernisierungen (KfW).
- Sicherung der Energieversorgung

Maßnahmen mit immobilienwirtschaftlicher Ausrichtung

Durch den **sozialen Wohnungsbau**, staatliche **Förderprogramme** im Rahmen der Stadtentwicklung sollen gleichwertige Lebensverhältnisse gesichert werden und die Entstehung von Problemvierteln (Ghettos) in den Städten verhindert werden.

Prozesspolitischen Funktionen

Die prozesspolitischen Funktionen des Staates ermöglichen einen Eingriff des Staats in den Wirtschaftsablauf, um mit nachhaltiger Wirkung eine gesamtwirtschaftliche Stabilität zu erhalten, sofern diese Stabilität durch starke Schwankungen gefährdet ist. Prozesspolitische Maßnahmen sind beispielsweise die **Fiskal- oder Geldpolitik**, mit deren Einsatz der Konjunkturverlauf mitgesteuert werden kann.

Ordnungspolitische Maßnahmen

Ordnungspolitische Maßnahmen dienen der Aufrechterhaltung und der Regelung der **inneren und äußeren Sicherheit** und des **Wirtschaftens**. Auch Maßnahmen zur Verbesserung und Anpassung der Wirtschaftsordnung zählen zur Ordnungspolitik – zum Beispiel im Rahmen der Wettbewerbspolitik:

- Verbot der Kartellbildung,
- Verbot von wirtschaftlichen Absprachen,
- Kontrolle von Werbe- und Verkaufspraktiken und
- Kontrolle der wirtschaftlichen Konzentration.

1.3 Gemeinschaftspolitik der EU

Entstehung der EU

Die Basis aller Handlungen, Beschlüsse und Instrumentarien der Europäischen Union (EU) ist der 1993 in Kraft getretene EU-Vertrag, besser bekannt unter der Bezeichnung »**Vertrag von Maastricht**«. Dieser Vertrag gründet auf den bereits seit den 1950er Jahren vorhandenen Integrationsbemühungen einzelner Staaten, die heute Kernstaaten der Europäischen Union sind (Frankreich, Deutschland, Italien u.a.). Dabei waren diese Integrationsbemühungen zunächst durch rein wirtschaftliche und territoriale Interessen geprägt. Am 1. Januar 1958 nahm die Europäische Gemeinschaft (EG – Vorstufe der heutigen EU) auf Basis der römischen Verträge bereits ihre Arbeit auf. Daneben existierten bereits damals eine Europäische Kommission und ein Parlament, dessen Parlamentsmitglieder erst seit 1979 direkt von den Bürgern der beteiligten Mitgliedsstaaten gewählt werden können.

27 Mitgliedsstaaten

Die EU ist eine reine Rechtsstaatengemeinschaft und umfasste zum Zeitpunkt ihrer Gründung insgesamt zwölf Staaten. 2004 und 2007 sind der EU weitere Mitgliedsstaaten beigetreten, sodass sie mittlerweile 27 demokratisch organisierte Mitgliedsstaaten umfasst.

Kernbestandteile der EU

Drei Kernbestandteile der EU sind ein **gemeinsamer Binnenmarkt**, eine **gemeinsame Währung** (ausgenommen von wenigen Ländern) und eine **gemeinsame politische Linie**.

Rahmendaten EU (27 Mitgliedsstaaten)

Einwohner (2017)	446,8 Mio.
Bevölkerungsentwicklung	wachsend
öffentlicher Finanzsaldo (EU 27)	- 1 % des BIP
Fläche	4.504.610 km ²
Mitgliedsländer (2017)	27
BIP gesamt	15,374 Mrd. Euro
BIP pro Kopf (2017)	30.000 Euro
Arbeitslosenquote (EU 27/2009)	6,0 %, Tendenz steigend
Beschäftigungsquote (2009)	72,2 %
Elektrizitätserzeugung aus erneuerbaren Energien 2016 (EU 27/2008)	ca. 33 %
Ausgaben für Forschung und Entwicklung (2016)	1,9 % des BIP

Tab. 2: Rahmendaten EU (27 Mitgliedsstaaten)

C Fachliche Informationen und Grundlagen | 1 Wirtschafts- und Gesellschaftssystem

Politikfelder

Gemeinsame Politikfelder beschränken sich heute nicht mehr auf einzelne Schwerpunkte, sondern umfassen transeuropäische Netze, Bildungs- und Sozialpolitik, eine gemeinsame Kultur- und Industriepolitik sowie Außen- und Sicherheitspolitik, aber auch zunehmend eine kollektiv verantwortete Umweltpolitik. Gemeinsame Abstimmungen zu Kriseninterventionen z.B. bei Kriegen oder aktuell bei Interventionen am Finanzmarkt ergänzen dieses umfassende Spektrum an politischen Handlungsfeldern. Grundsätzlich ist bei allen Politikfeldern zu beachten, dass jede in der europäischen Gemeinschaft integrierte Nation eigenständige Verfassungen und Interessen hat beziehungsweise verfolgt, jedoch auf Ebene der Staatengemeinschaft ein gemeinsam getragener Konsens zu den relevanten Themen gefunden werden muss. Somit handelt es sich bei der EU um einen Verbund von aktuell 27 selbstständigen Staaten mit demokratischer Ausrichtung.

Gewaltenteilung

Die klassische Gewaltenteilung einer Demokratie in **Judikative, Legislative** und **Exekutive** gewinnt auch in der EU weiter an Kontur.

Viele die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft regulierende Vorschriften kommen heute von der EU (Vergabevorschriften, Trinkwasserverordnung u. a.). Ein Blick auf den **Entscheidungsfindungsprozess** in der EU hilft daher, die Entstehungsgeschichte von staatlichen Vorschriften wie z.B. den Vergabevorschriften, der Trinkwasserverordnung oder vielen Baurechtsvorschriften zu verstehen.

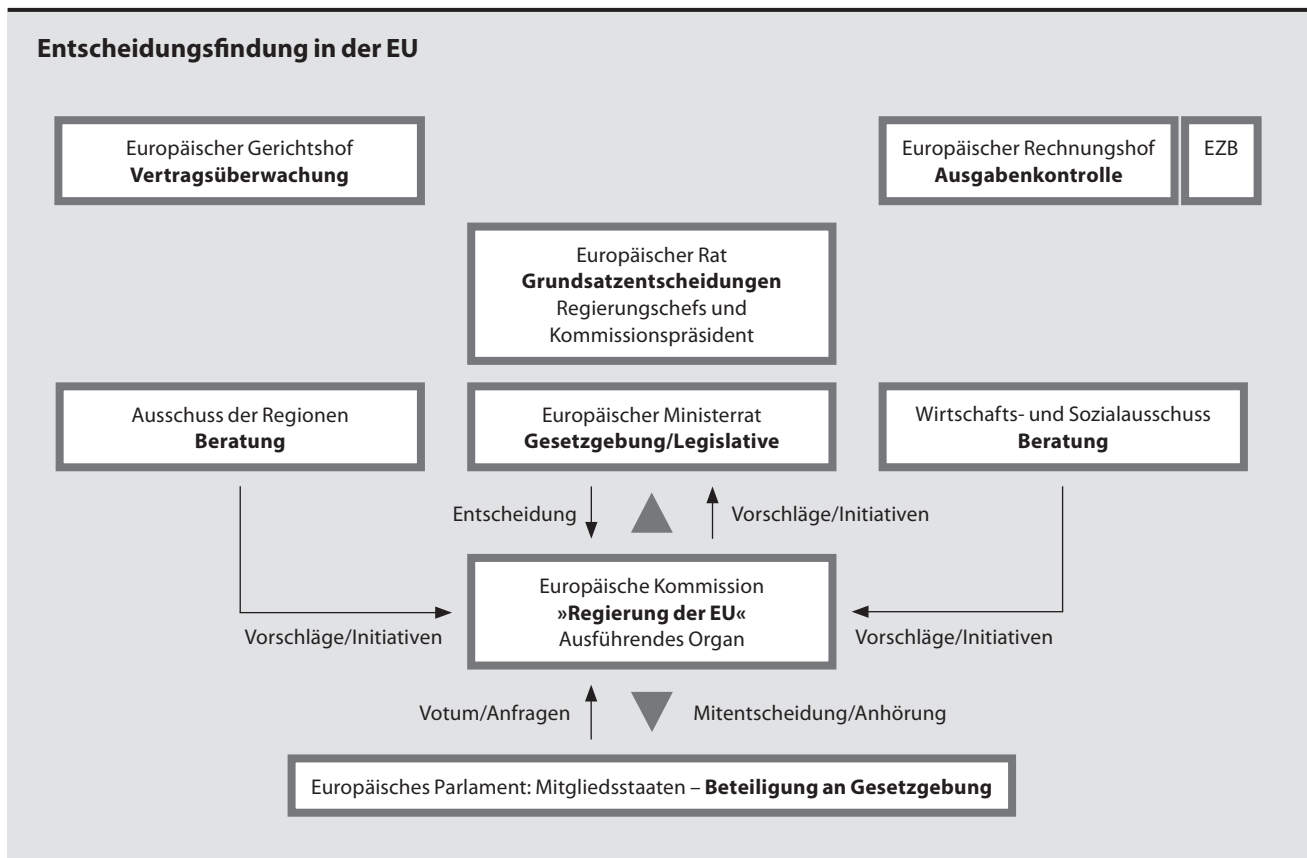


Abb. 1: Entscheidungsfindung in der EU

1.4 Die nationale Immobilienwirtschaft im europäischen Wirtschaftssystem

Die Bedeutung des nationalen Wirtschaftsraums wird aufgrund der negativen Bevölkerungsentwicklung und einer zunehmenden **globalen Vernetzung** der Wirtschaft schrumpfen. Ein wachsender Einfluss der EU-Politik auf die Bau- und Immobilienwirtschaft ist daher auf nationaler und europäischer Ebene zu erwarten. Zudem werden sich im wachsenden globalen Wettbewerb **neue Wirtschaftszentren**, vorrangig in Asien, herausbilden. Dies wird den Wirtschaftsstandort Deutschland nachhaltig schwächen, trotz wachsender Spezialisierungen von Produkten und Dienstleistungen. Weitere Wirtschaftszentren werden sich in dem voranschreitenden globalen Wettbewerb herauskristallisieren, sodass eine nachhaltige Herausbildung eines länderübergreifenden Wirtschaftsstandorts »Europa« unausweichlich ist. Deutschland muss sich im gesamteuropäischen Kontext durch die Marktplatzierung von hochwertigen und spezialisierten Dienstleistungen beziehungsweise Produktsortimenten auf den **wachsenden globalen Wettbewerb** einstellen. Dies gilt selbstverständlich auch für die Bau- und Immobilienwirtschaft.

Die positiven Effekte eines wachsenden Wirtschaftsraumes innerhalb und außerhalb der EU zeigen die folgenden Abbildungen.

Anteil der EU-27 (ab 2020) am Welthandel

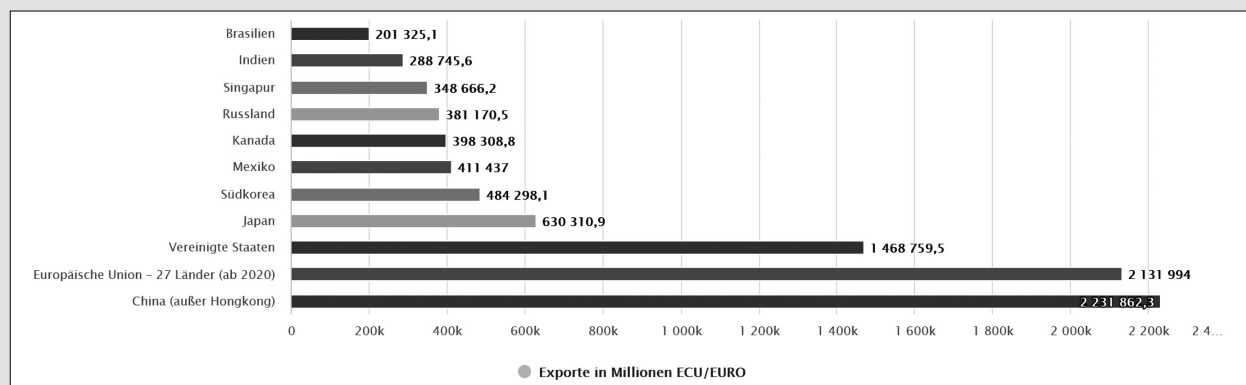


Abb. 2: Anteil der EU-27 (ab 2020) am Welthandel

Auf die EU entfallen etwa 15 % des internationalen Warenverkehrs. Die EU, China und die Vereinigten Staaten sind die drei größten globalen Akteure im internationalen Handel

Die wichtigsten Exportgüter innerhalb der EU zeigt die folgende Abbildung.

Exportgüter innerhalb der EU

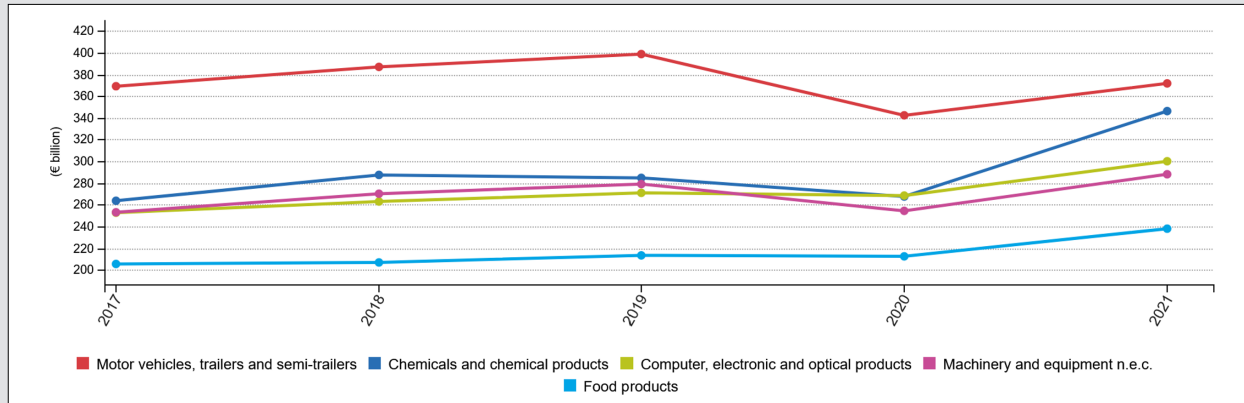


Abb. 3: Exportgüter innerhalb der EU

2 Wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

2.1 Gesellschaftliche Entwicklungslinien und ihre Auswirkung auf das Wohnen

Demografischer Wandel als Rahmenbedingung

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft wird beeinflusst von übergeordneten **gesellschaftlichen Entwicklungslinien**, die sich auf viele Bereiche des individuellen und öffentlichen Lebens auswirken und auch für das Wohnen gewissermaßen einen Rahmen bilden. Diese gesamtgesellschaftlichen Tendenzen entwickeln sich weitgehend unabhängig von den **Wohntrends**. Die Trends selbst sind vielmehr eine individuelle oder gesellschaftliche Reaktion auf die übergeordneten Entwicklungslinien. So ist nach dieser Definition z. B. der demografische Wandel in Deutschland kein Trend, sondern vielmehr eine Rahmenbedingung, die sich auf zahlreiche Bereiche auswirkt. Aus diesem Wandel heraus entstehen Trends, die sich auch auf das Wohnen beziehen. In den folgenden Abschnitten werden daher in kompakter Form die zentralen gesellschaftlichen Entwicklungslinien dargestellt, die im kommenden Jahrzehnt für Deutschland insgesamt und auch für den Bereich des Wohnens prägend sein werden.

2.1.1 Demografische Entwicklung – Deutschland wird vielfältiger

Bevölkerungsrückgang bis 2030 um gut 1 Million prognostiziert.

Seit dem Jahr 2003 geht die Zahl der Einwohner in Deutschland zurück. Damit ist eine seit langem prognostizierte Entwicklung ganz offensichtlich geworden, die in den kommenden Jahrzehnten die Gesellschaft der Bundesrepublik insgesamt und auch den Bereich des Wohnens gravierend beeinflussen wird: die **Schrumpfung der Gesellschaft**. Im Jahr 2030 wird Deutschland dann – je nach Prognosevariante der 11. Koordinierten Bevölkerungsprognose des Statistischen Bundesamts – mindestens eine Million Einwohner weniger haben als aktuell.

Die bisherige These der Alterung bei gleichzeitiger Schrumpfung hat sich nicht bestätigt. Seit 2015 ist der Bevölkerungszuwachs wieder gestiegen. Diese Entwicklung liegt vor allem an der verstärkten Zuwanderung nach Deutschland seit 2015. Bei der Zuwanderung nach Deutschland waren es zunächst die Flüchtlinge aus Syrien (2015), in den Jahren danach aber auch Zuzüge aus den EU-Staaten die **Deutschland »immer europäischer«** werden lassen. Aktuell sind es sicherlich die vielen Ukraine-Flüchtlinge die zu einem Bevölkerungszuwachs führen.

Diese Entwicklungen schlagen sich auch in der Zahl der ausländischen Staatsbürger in Deutschland nieder. Ihre Zahl ist in den letzten Jahren stark angewachsen und nimmt weiterhin zu.

Anzahl ausländischer Staatsbürger in Deutschland

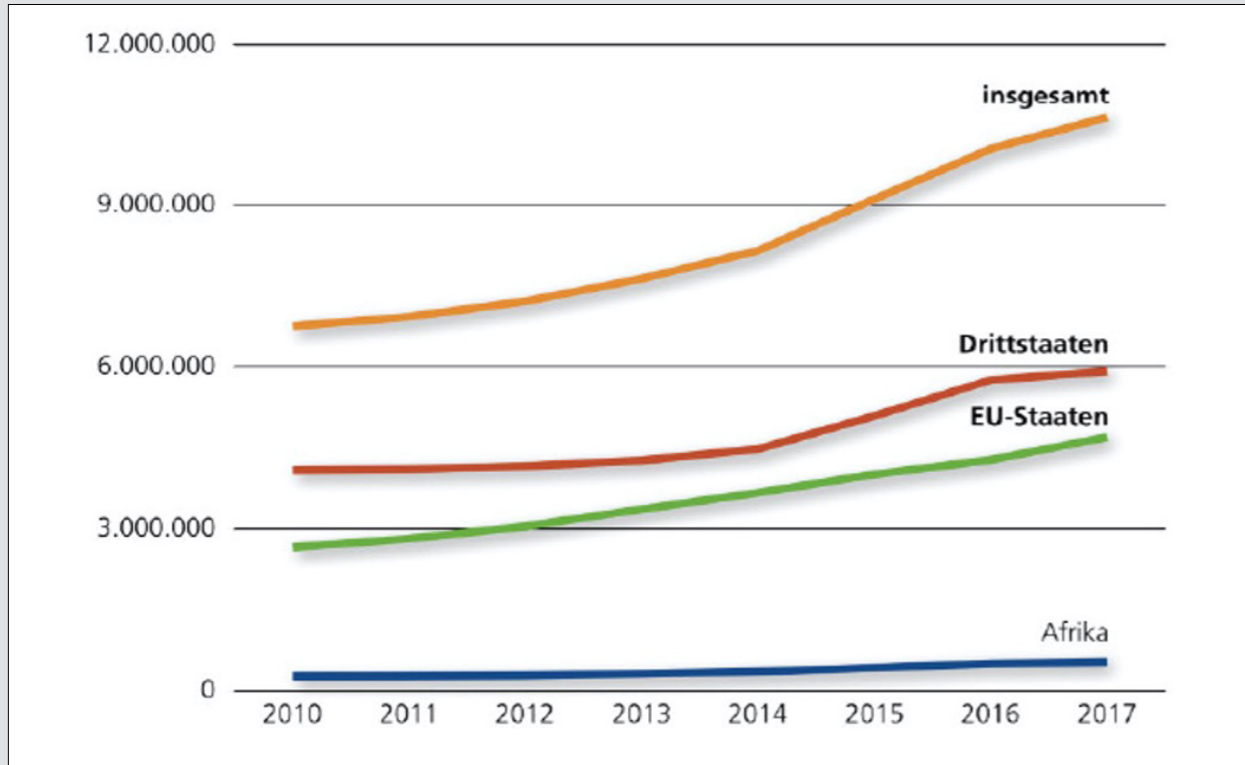


Abb. 4: Anzahl ausländischer Staatsbürger in Deutschland

Wie hätte sich die Bevölkerung ohne Einwanderung entwickelt?

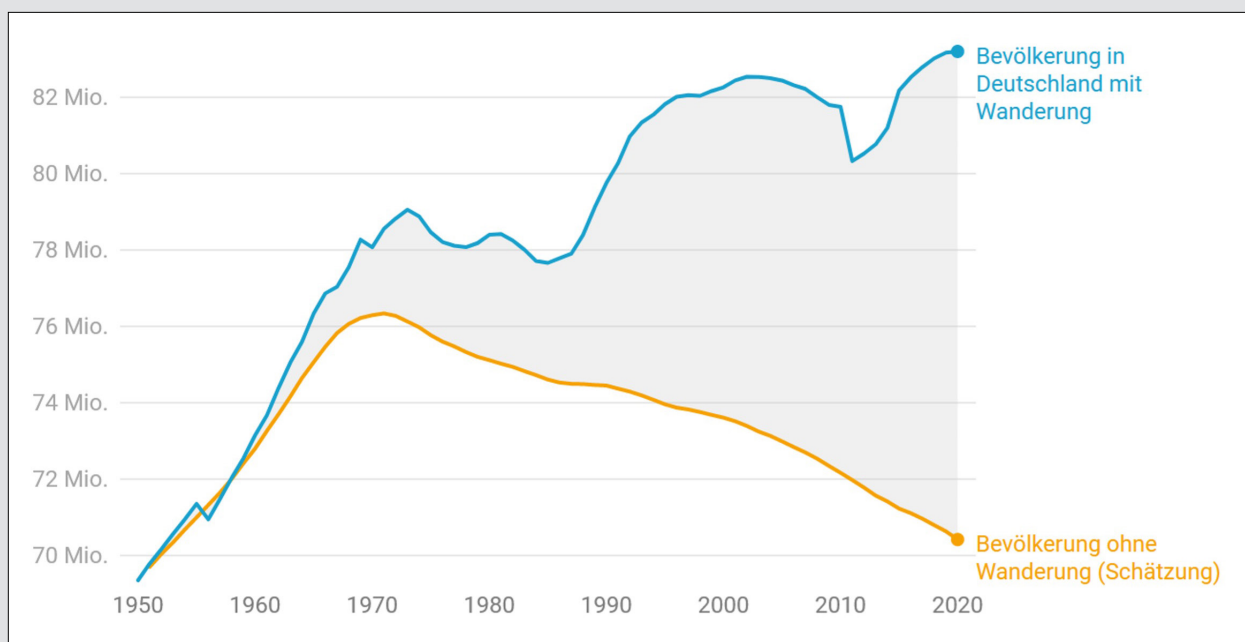


Abb. 5: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der BRD 2006 bis 2040

Ein Blick auf die aktuelle Bevölkerungsentwicklung bestätigt die bisherige These der Alterung bei gleichzeitiger Schrumpfung nur zum Teil. So ist die Bevölkerungszahl im Laufe der vergangenen Jahre gestiegen.

Ende 2021 haben in Deutschland nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen gelebt und damit etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Die Ursache für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl, die deutlich höher war als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen konnte allerdings durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden.

Bevölkerungszahl in Millionen Personen

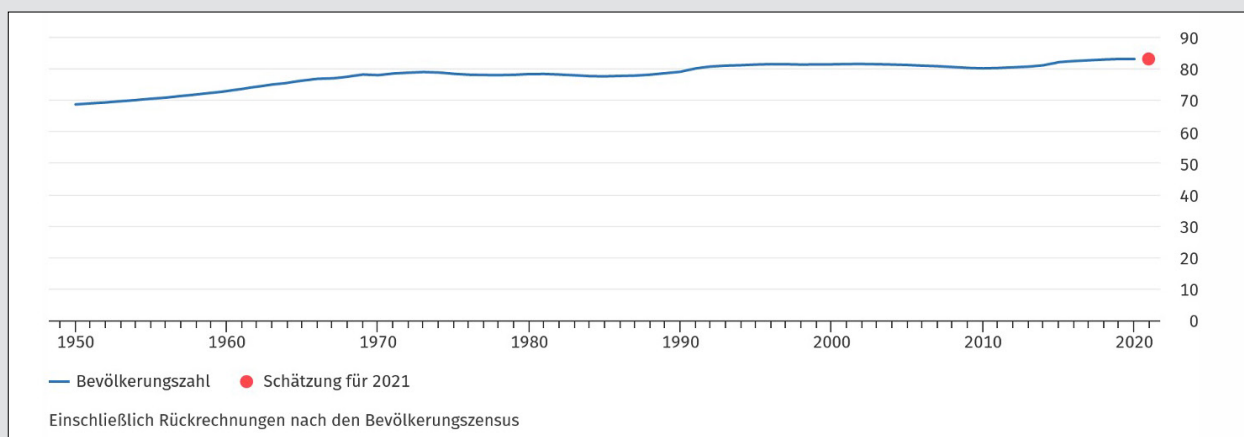


Abb. 6: Bevölkerungszahl in Millionen Personen

In den drei Jahrzehnten seit der deutschen Vereinigung war die Bevölkerung Deutschlands überwiegend gewachsen. Ausnahmen bildeten lediglich die Jahre 1998 sowie 2003 bis 2010. Das Bevölkerungswachstum hatte sich jedoch ausschließlich aus dem positiven Wanderungssaldo ergeben – also dadurch, dass mehr Menschen zugewandert als abgewandert waren.

Die Bevölkerungszahl insgesamt weist eine größere Spannbreite möglicher Entwicklungen auf. Je nach angenommener Geburtenhäufigkeit, Lebenserwartung und Nettozuwanderung wird sie von 83 Millionen im Jahr 2018 bis mindestens 2030 leichtzunehmen bzw. stagnieren wird und spätestens ab 2040 zurückgehen wird. Im Jahr 2060 wird sie voraussichtlich zwischen 74 und 83 Millionen betragen.

Die Zahl der Haushalte, die für die Wohnungswirtschaft als Nachfrager eine wesentliche Größe bilden, wird hingegen noch bis 2035 insgesamt etwas ansteigen, wobei regional aber sehr unterschiedliche Entwicklungen zu erwarten sind. Für die neuen Bundesländer wird bis dahin sogar ein Rückgang der Haushaltszahlen bis zu sieben Prozent prognostiziert. (siehe Abb)

Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der BRD 2006 bis 2040

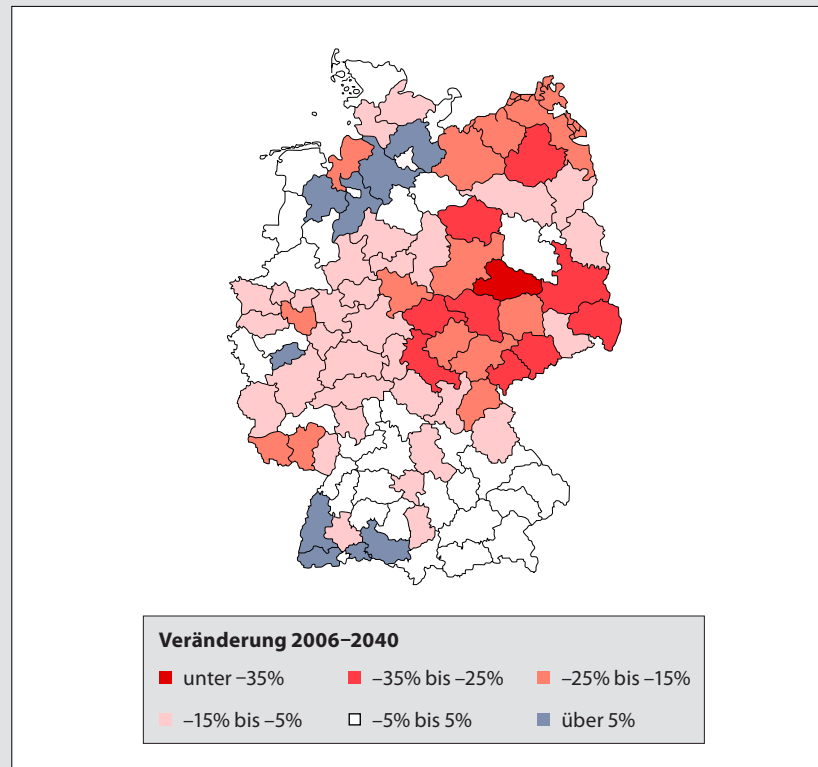


Abb. 7: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der BRD 2006 bis 2040

Pluralisierung der Lebensformen

Die Veränderung in der Altersstruktur wird begleitet von deutlichen Veränderungen der Lebensformen. Dies zeigt sich besonders anhand der Entwicklungen der Haushalte, welche auch gleichzeitig eine der wichtigsten demographischen Bezugsgrößen der Wohnungswirtschaft darstellt. Im Jahr 2016 lag die Zahl der Privathaushalte bei rund 40,9 Millionen, wobei diese im Zeitverlauf kontinuierlich gestiegen ist. Ein wesentlicher Faktor, der hierzu beiträgt, ist der Trend zu kleineren Haushalten. Eine differenzierte Betrachtung der Haushaltsentwicklung in Abhängigkeit von der Haushaltsform zeigt, dass insbesondere Single-Haushalte stark zugenommen haben. Gleichzeitig ist eine Abnahme bei den Familien festzustellen.

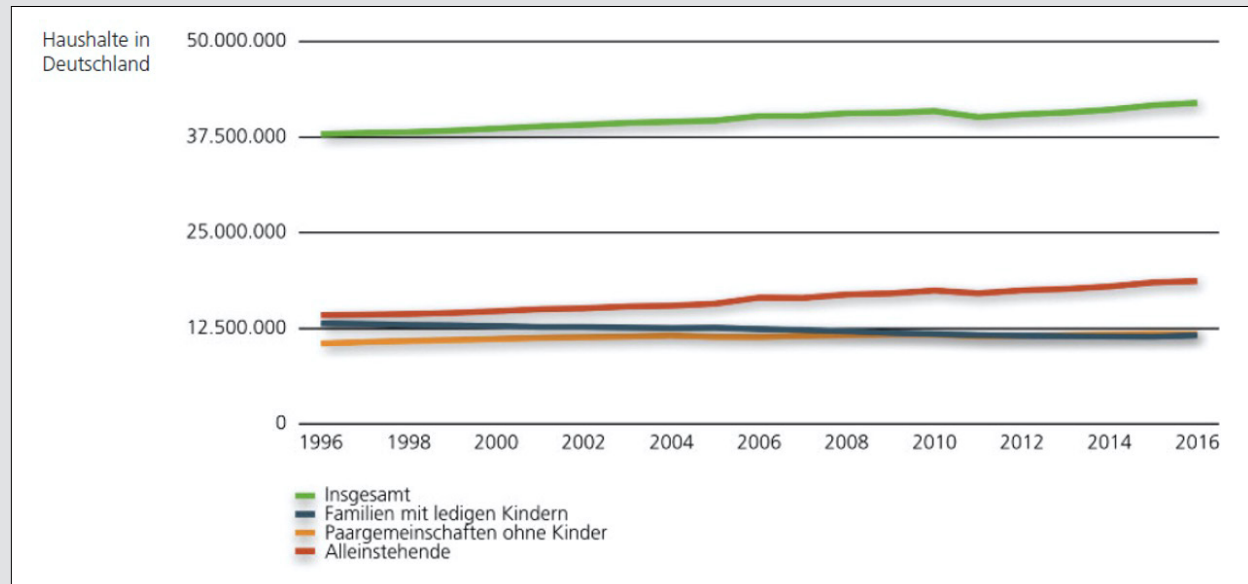
Lebensformen in Deutschland (absolut)

Abb. 8: Lebensformen in Deutschland (absolut)

Schreibt man diese Entwicklung fort, bedeutet dies, dass die Zahl der Privathaushalte in Deutschland bis zum Jahr 2035 voraussichtlich auf 43,2 Millionen anwachsen wird. Dabei sind es vor allem die Ein- und Zweipersonenhaushalte, die an Bedeutung gewinnen werden, während Mehrpersonenhaushalte zahlenmäßig an Bedeutung verlieren. Entsprechend ist ein Absinken der durchschnittlichen Haushaltsgröße von 2,0 (2015) auf rd. 1,9 (2035) Personen zu erwarten.

Die Auffächerung der familiären Lebensstile, die einhergeht mit einer weiteren Verkleinerung der Haushalte insgesamt, führt zu deutlich differenzierteren Anforderungen an das Wohnungsangebot. Dies bedeutet sowohl für den Wohnungsneubau als auch für die Bestandsanpassung die Notwendigkeit einer wesentlich stärkeren Orientierung an den Bedürfnissen einzelner Zielgruppen. Hinzu kommt eine steigende Zahl von Haushalten mit Migrationshintergrund. Bereits zu Beginn des nächsten Jahrzehnts wird deren Anteil bundesweit über 40 Prozent erreichen. Auch wenn die Struktur der Haushalte mit Migrationshintergrund sehr heterogen ist und im Hinblick auf die Wohnungsnachfrage bei weitem kein einheitliches Bild besteht, werden die Anbieter von Wohnraum diese Gruppe zukünftig wesentlich stärker als bisher bei ihrer Arbeit und Angebotsgestaltung berücksichtigen müssen. Dieses gilt sowohl im Hinblick auf die sozialen Aufgaben und Maßnahmen, etwa in der Quartiersentwicklung, als auch hinsichtlich der Ansprache und des Marketings insgesamt.

Gleichzeitig ist von einem weiteren Fortschreiten der Alterung der Gesellschaft auszugehen. So wird der Anteil der ab 65-Jährigen bis 2030 von rd. einem Fünftel auf mehr als ein Viertel ansteigen.

Altersverteilung in Deutschland nach Altersgruppen (Angaben in %)

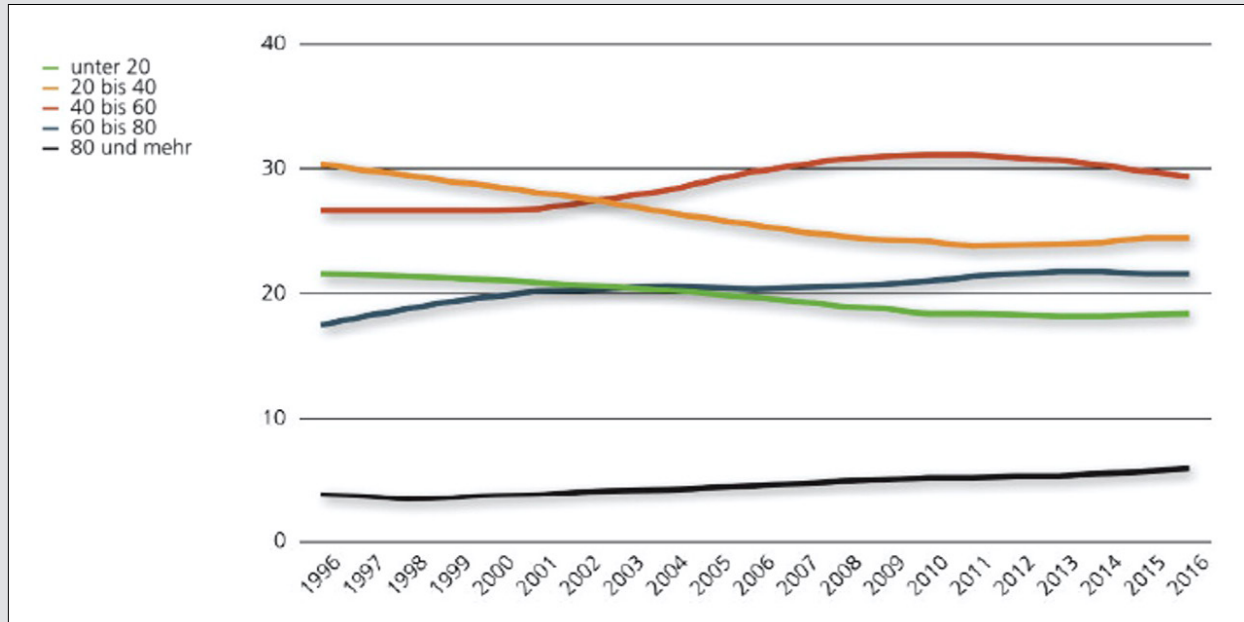


Abb. 9: Altersverteilung in Deutschland nach Altersgruppen (Angaben in %)

Anteile von Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung (Hochrechnung)

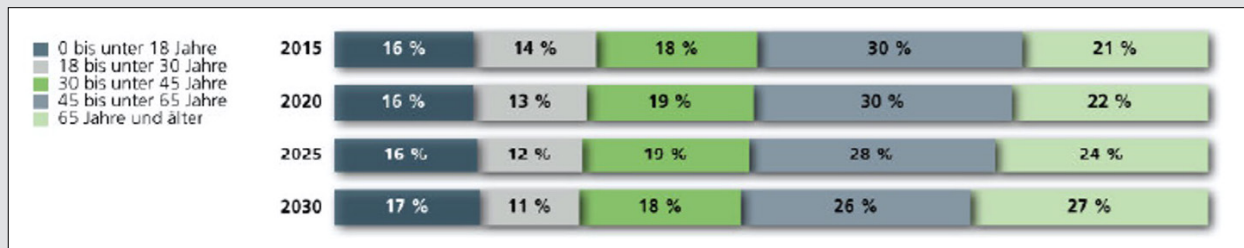


Abb. 10: Anteile von Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung (Hochrechnung)

Der demographische Wandel führt zu weitreichenden Verschiebungen in der Bevölkerungsstruktur.

Alternde Bevölkerung

Dadurch wird sich das Nachfragegefüge auf den Wohnungsmärkten so stark verändern, dass nahezu allorts quantitative und qualitative **Anpassungen des Wohnungsangebots** erforderlich sein werden. In den kommenden zwei Jahrzehnten wird die Bevölkerung in Deutschland nicht nur schrumpfen, sondern auch deutlich altern, d. h. die Proportionen zwischen jungen, mittleren und älteren Altersgruppen werden sich gravierend verschieben. Diese Entwicklung ist dabei durch einen **dreifachen Alterungsprozess** gekennzeichnet:

- Bis zum Jahr 2030 ist mit einer Schrumpfung der Altersgruppe der 20- bis unter 65-Jährigen um 7,7 Millionen Menschen zu rechnen. Ihr Anteil wird

von 61 Prozent im Jahr 2005 auf 55 Prozent zurückgehen. Auch die Altersgruppe der unter 20-Jährigen wird von 20 Prozent auf 16 Prozent der Gesamtbevölkerung abnehmen.

- Lediglich die Gruppe der 65-Jährigen und Älteren wird immer größer. Ihre Zahl steigt bis zum Jahr 2030 um 40 Prozent, dann werden 22,1 Millionen Menschen beziehungsweise 29 Prozent der Gesamtbevölkerung zu dieser Altersgruppe gehören.
- Die Alterung wird in Zukunft von den Hochbetagten (ab 80 Jahren) dominiert. Dies ist nicht zuletzt deshalb bedeutsam, weil vor allem diese Altersgruppe Hilfe- und Pflegeleistungen in Anspruch nehmen muss. Im Jahr 2005 waren insgesamt 2,13 Millionen Menschen pflegebedürftig. Bis zum Jahr 2030 wird sich diese Zahl voraussichtlich auf ca. 3 Millionen erhöhen. Der Anteil der Pflegebedürftigen in der Bevölkerung wird von 2,6 Prozent auf rund 4 Prozent steigen.

Neue Anforderungen für die Wohnungswirtschaft

Während der rückläufige Anteil der Personen im Erwerbsalter und die ungünstigere Relation zu den älteren Personen insbesondere die Sozialversicherungssysteme vor große Herausforderungen stellen, entsteht durch die wachsende Zahl älterer Haushalte auch für die Wohnungswirtschaft ein **neues Anforderungsprofil**. Dabei geht es nicht nur um eine Anpassung des Bestands an die spezifischen Anforderungen der Senioren, sondern auch um Aspekte der zunehmenden **Dienstleistungen im Bereich von Betreuung und Pflege**. An einzelnen Standorten mit einem besonders hohen Anstieg der Hochbetagten ist außerdem mit Konsequenzen für die **Wohnungsnachfrage** insgesamt zu rechnen, da bei einem Zuwachs an Pflege in stationären Einrichtungen entsprechend weniger Nachfrage auf dem »normalen« Wohnungsmarkt wirksam wird. Von diesen demografischen Entwicklungstendenzen sind die einzelnen Regionen in Deutschland sehr unterschiedlich betroffen; dies gilt sowohl im Hinblick auf die Anzahl der Einwohner als auch auf ihre zukünftige Alters- und Haushaltsstruktur.

Regionale Disparitäten

Binnenwanderungsprozesse, die vor allem durch wirtschaftliche Entwicklungen bestimmt sind, werden dazu beitragen, dass sich die **regionalen Disparitäten** verschärfen:

- Zukünftig werden sich die demografischen Entwicklungen weniger als bisher zwischen Ost und West oder Nord und Süd unterscheiden. Vielmehr wird es durch **Binnenwanderungen** zu weiteren Ausdifferenzierungen kommen, vor allem zwischen wirtschaftlich prosperierenden und schwächeren Regionen, zwischen Kernstädten und Umland, aber auch innerhalb der Städte zwischen Stadtteilen und Wohnquartieren mit unterschiedlicher Bevölkerungs- und Sozialstruktur. Während sich die Bevölkerung in den Wachstumsregionen noch stärker als bisher konzentrieren wird, droht in Fortzugsregionen eine Entvölkerung ganzer Landstriche.
- Eine besondere Ausprägung wird der demografische Wandel in den **neuen Bundesländern** erfahren, wo in den meisten Regionen durch den Geburtenknick nach der Wende und die starken Abwanderungen erwerbsfähiger Haushalte der Alterungsprozess wesentlich intensivere Formen annehmen wird als im Westen. Es wird aber auch zahlreiche Städte beziehungsweise Agglomerationen geben, die in den nächsten beiden Jahrzehnten von den Schrumpfungs- und Alterungsprozessen kaum oder nur in sehr geringem

Umfang betroffen sein werden. Hierzu zählen insbesondere die wirtschaftlich starken Regionen in den alten wie auch den neuen Bundesländern.

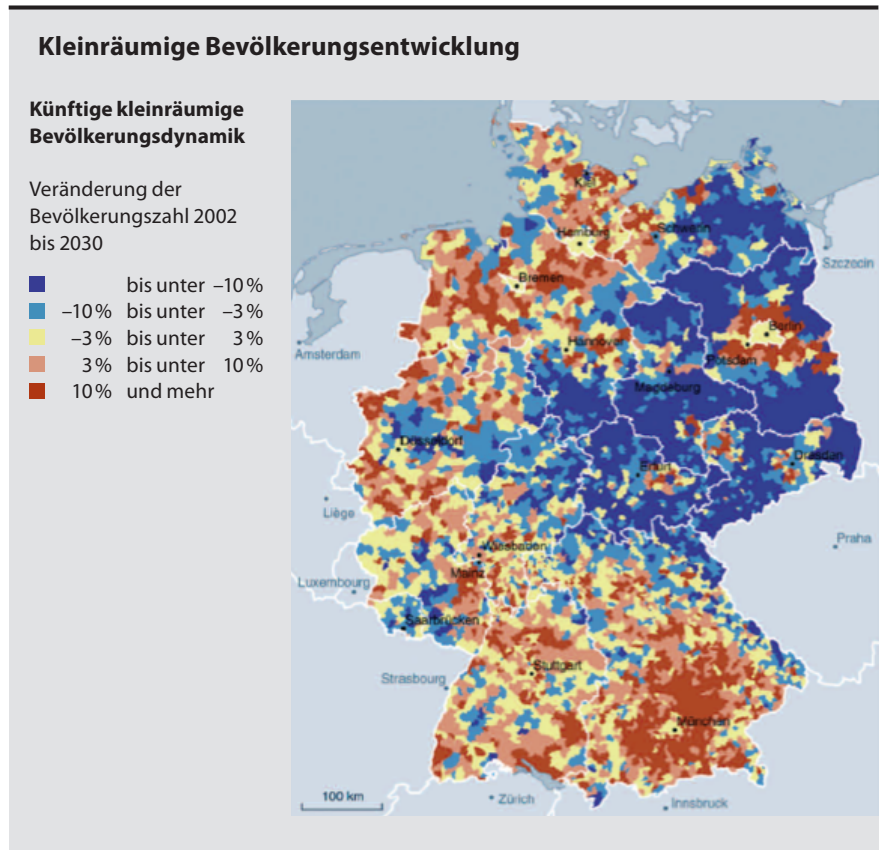


Abb. 11: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung – Quelle: BBR Bevölkerungsprognose 2002 – 2030

- Analog zur Bevölkerungsentwicklung wird sich auch die Situation auf den Wohnungsmärkten stärker ausdifferenzieren. Während es in Boomregionen auch mittelfristig **Nachfrageüberhänge** in einzelnen Marktsegmenten geben wird, müssen sich weniger erfolgreiche Regionen infolge der Bevölkerungsrückgänge auf eine Zunahme der **Leerstandsquoten** einstellen.
- Die demografische Entwicklung wird auch zu einer sich verstärkenden **Inhomogenität** der regionalen Wohnungsmärkte führen, Schrumpfungsregionen können unmittelbar an prosperierende Märkte angrenzen, Stadtteile mit hoher Marktattraktivität befinden sich direkt neben Bereichen mit hohen Leerstandsquoten.

2.1.2 Einkommens- und Vermögensentwicklung

Wirtschaftliche Situation der privaten Haushalte

Die aktuelle Diskussion zur wirtschaftlichen Situation der privaten Haushalte in Deutschland wird sehr kontrovers geführt: So wird zum einen die **Polarisierung der Gesellschaft** und das **Verschwinden der Mittelschicht** prognostiziert, insbesondere mit dem Hinweis auf Verschiebungen in der relativen Einkommensverteilung. Zum anderen wird jedoch auch auf gegenläufige Aspekte, wie steigende Kaufkraft oder konstante Vermögensbildung, hingewiesen. Dies zeigt, wie schwer es ist, zwischen konjunkturellen Schwankungen und strukturellen Veränderungen zu unterscheiden und daraus Trends für die Zukunft abzuleiten. Lässt man die kaum vorhersehbaren, aber einflussreichen möglichen Verwerfungen in der Weltwirtschaft unberücksichtigt, so können für die mittelfristige Entwicklung bei den Privathaushalten die folgenden relativ wahrscheinlichen **Thesen** entwickelt werden:

Polarisierung

Wesentlich für die Einkommensentwicklung sind die bestehenden deutlichen **regionalen Differenzen zwischen strukturschwachen und strukturstarken Regionen**. So haben sich in den alten Bundesländern die Abstände zwischen unteren und höheren Einkommen zunehmend vergrößert, wobei diese Polarisierungstendenzen jedoch vor allem auf eine weitere Spreizung der höheren Einkommen und nicht auf ein Absinken der niedrigen Einkommen zurückzuführen sind.

Der insgesamt positiven wirtschaftlichen Entwicklung der vergangenen Jahre folgend, ist die Arbeitslosenquote seit 2009 kontinuierlich von 8,1% auf 6,7% gesunken. Gleichzeitig sind die Bruttolöhne der Arbeitnehmer in den vergangenen Jahren deutlich gestiegen. Lag 2009 das durchschnittliche Bruttoeinkommen deutscher Arbeitnehmer bei monatlich rund 2.300 Euro, so liegt dieses im Jahr 2017 bei etwa 2.860 Euro, was einer Steigerung um rd. 24% entspricht. Ähnlich fällt die Entwicklung der Nettoeinkommen aus, diese sind im gleichen Zeitraum von monatlich 1.540 Euro auf 1.890 Euro, d. h. um rd. 23% gestiegen (Abb. 7). Stellt man dem durchschnittlichen Wachstum des Nettoeinkommens von 2,52% p. a. jedoch die durchschnittliche Inflationsrate von lediglich 1,19% gegenüber, so resultiert damit ein reales Wachstum von fast 12% in neun Jahren. Insgesamt hat demnach die Kaufkraft im angegebenen Zeitraum signifikant zugenommen.

Entwicklung der Brutto- und Nettolöhne

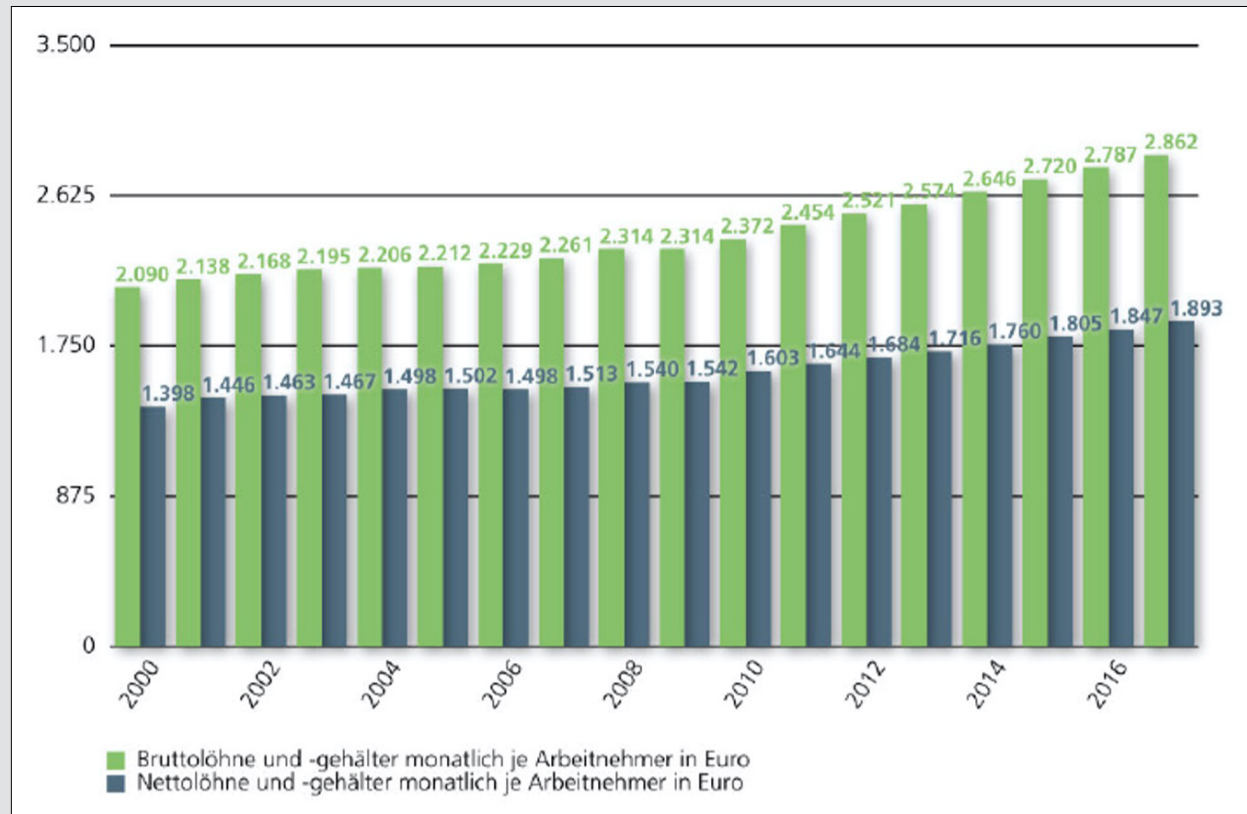


Abb. 12: Entwicklung der Brutto- und Nettolöhne

Trotz der insgesamt positiven Entwicklung gelingt es nicht allen Bevölkerungsgruppen gleichermaßen, am gesellschaftlichen Wohlstand teilzuhaben. So ist für den Zeitraum seit 2009, der insgesamt durch wirtschaftliches Wachstum gekennzeichnet ist, gleichzeitig ein Anstieg an Haushalten mit niedrigen Einkommen zu verzeichnen. Das Armutsrisiko ist in Deutschland von 14,6% im Jahre 2009 kontinuierlich auf 15,7% im Jahr 2016 gestiegen. Mehr als jeder sechste Einwohner verfügt damit über ein Einkommen, das nur bei maximal 60% des mittleren (bedarfsgewichteten) Nettoeinkommens der Bevölkerung liegt. Während in Ostdeutschland seit 2013 das Armutsrisiko tendenziell rückläufig ist, sind in Westdeutschland bereits seit 2006 kontinuierliche Steigerungen des Armutsrisikos zu verzeichnen. Die Spreizung der Haushaltseinkommen hat sich somit seit 2006 verstärkt

Entwicklung der relativen Einkommensarmut in Deutschland, Ost- und Westdeutschland

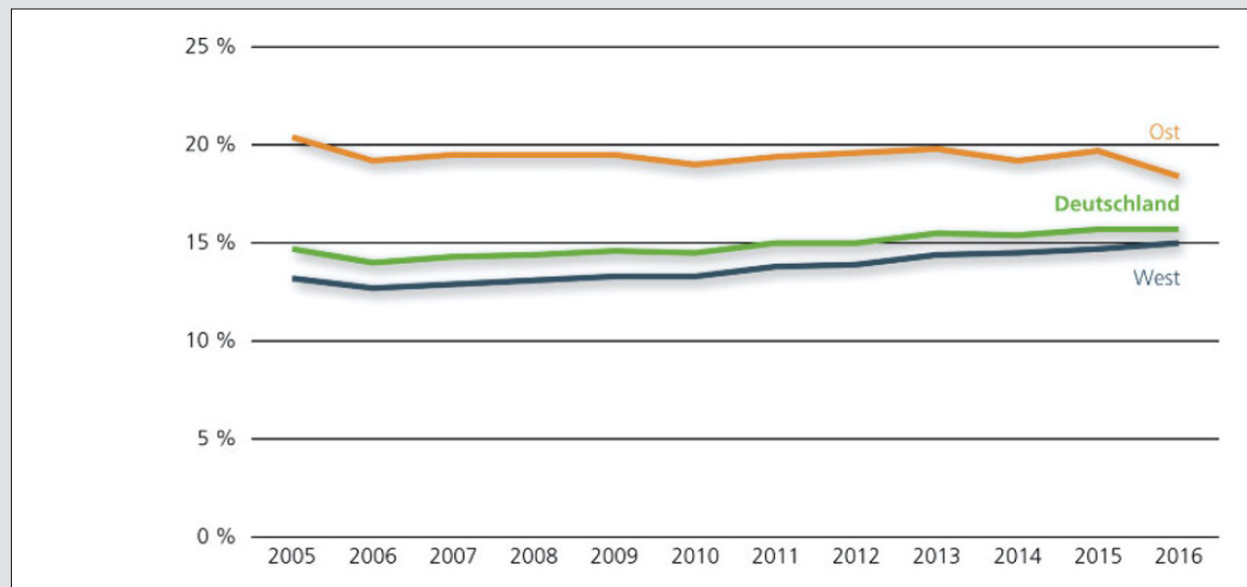


Abb. 13: Entwicklung des Armutsrisikos in Deutschland

Von dem dargestellten Armutsrisiko sind die verschiedenen Bevölkerungsgruppen in unterschiedlichem Maße betroffen. Das Risiko, von Armut betroffen zu sein, hängt erheblich mit dem Erwerbsstatus zusammen. So dürfte es wenig überraschen, dass Erwerbslose ein erhöhtes Armutsrisiko tragen, tatsächlich liegt die Armutsquote hier bei 56,9 %. Im Zeitvergleich zeigt sich hier allerdings die zuvor dargestellte Zunahme sozialer Ungleichheit in besonderem Maße. Seit 2005 ist die Armutsquote bei Erwerbslosen um fast 15% gestiegen.

Eine Differenzierung nach Haushaltstypen zeigt ferner, dass insbesondere Familien, bzw. Haushalte mit Kindern, von einem erhöhten Armutsrisiko betroffen sind. So wächst jedes fünfte Kind (20,2 %) aktuell in Armut auf. Besonders stark sind dabei Alleinerziehende von Armut betroffen. Bei den Einzelelternhaushalten liegt das Armutsrisiko aktuell (2015) bei 43,8 %, 2005 waren es noch 39,3 % gewesen.

Die Unterscheidung zwischen Altersgruppen zeigt zudem, dass Seniorenhaushalte (ab 65 Jahre) mit 14,8 % noch eine unterdurchschnittliche Armutsrisikoquote aufweisen. Allerdings findet sich im Zeitvergleich seit 2005 unter den Senioren mit 35% die höchste Steigerungsrate des Armutsrisikos aller Bevölkerungsgruppen. Die Altersarmut wird auch in den kommenden Jahren weiterhin deutlich zunehmen.

steigendes Armutsrisiko

So wird erwartet, dass die Armutsquote bis zur zweiten Hälfte der 2030er Jahre um weitere 25 % auf dann etwa 20% ansteigen wird. Innerhalb der Gruppe der über 65-Jährigen wird sich das Armutsrisiko voraussichtlich jedoch unterschiedlich verteilen:

- Besonders hoch ist das Risiko für Personen mit geringer Bildung, alleinstehende Frauen und Personen, die von Langzeitarbeitslosigkeit betroffen

waren oder die einen Migrationshintergrund haben. Überdurchschnittlich hoch ist es auch in Regionen mit einem hohen Mietniveau, das in der Regel mit einem auch allgemein hohen Kostenniveau einhergeht.

- Insbesondere bei Haushalten in Ostdeutschland wächst das Armutsrisiko sehr stark. Bis zum Zeitraum 2031-2036 wird es sich dort für Neurentner fast verdoppeln, die Armutsrisikoquote wird dann bei etwa 36 % liegen. Den Hintergrund für diese ungünstige Entwicklung bilden die aufgrund der hohen Arbeitslosigkeit nach der Wiedervereinigung zunehmend unterbrochenen und prekären Erwerbsbiographien der zukünftigen Rentnerkohorten in Ostdeutschland.

Diese Gruppen und die zunehmende Zahl der Niedrigeinkommensbezieher sind alle auf preiswerten Wohnraum angewiesen. Auch wenn die Anzahl der erwerbstätigen Niedrigeinkommensbezieher in den nächsten Jahren allein schon aus demografischen Gründen leicht sinken wird, werden sich konjunkturelle Schwankungen auch weiterhin insbesondere auf die Geringverdiener und die untere Mittelschicht auswirken. Die Versorgung einkommensschwacher Haushalte wird eine zentrale Aufgabe der Wohnungswirtschaft bleiben.

Zunehmend wird auch das Thema **Vermögensentwicklung** und **Vermögensverzehr** für die Wohnungswirtschaft eine größere Rolle spielen.

Dies ist aber ein langsamer Prozess, der erst nach 2020 stärker an Bedeutung gewinnen wird. Insgesamt hat in den vergangenen Jahren der Vermögensaufbau in allen Einkommensklassen weiter zugenommen. Das Nettovermögen ist in den letzten 10 Jahren um knapp 26 % angestiegen (insbesondere in den oberen sozialen Schichten).

Analog zur Einkommensentwicklung hat sich auch die **Vermögenslücke zwischen Ost und West** deutlich verringert, wobei nach wie vor die größten Unterschiede im Immobilienvermögen liegen, resultierend aus der historisch niedrigeren Eigentumsquote der DDR und den geringeren Verkehrswerten des Angebotsmarkts in den neuen Ländern.

Die **Verschuldung der Haushalte** stellt die Kehrseite des Vermögens dar und komplettiert das Bild der wirtschaftlichen Situation. Inzwischen ist jeder zehnte Erwachsene in Deutschland verschuldet. Die Schuldnerquote steigt dabei im Westen deutlich schneller an als im Osten. Zudem ist ein starkes Süd-Nord-Gefälle zu beobachten. Die Überschuldung zeigt sich ebenfalls in der Zahl der Privatinsolvenzen, auch hier ist ein deutlicher Anstieg zu beobachten. Dies deutet zum einen auf ein gewachsenes wirtschaftliches Risiko der Haushalte, zum anderen aber auch auf konsumorientiertes Kauf- und Investitionsverhalten hin. Dieses gesellschaftliche Phänomen des »**Über-die-Verhältnisse-Lebens**« wird auch die Wohnungswirtschaft weiter beschäftigen, denn die Gruppe der **Mietschuldner** wird zukünftig weiter anwachsen. Eine ausschließlich einkommens- und vermögensbasierte Betrachtung der wirtschaftlichen Situation ist jedoch nicht ausreichend. Vielmehr muss das Einkommen in Bezug auf die Kaufkraft relativiert werden.

EXKURS

Exkurs: Wohnkosten werden für viele zur Belastung

Die dargestellten Befunde zur Wohlstands- und Armutsentwicklung in Deutschland sind von besonderer wohnungswirtschaftlicher Relevanz. So impliziert die positive wirtschaftliche Gesamtentwicklung im Zusammenhang mit einer Zunahme an Haushalten auch künftig ein hohes immobilienwirtschaftliches Absatzpotenzial. Gleichzeitig entstehen durch die Armutsentwicklung auch soziale Herausforderungen, denen sich die Wohnungswirtschaft künftig stellen muss. So leben gerade jene Bevölkerungsgruppen, die besonders von Armut betroffen sind, vornehmlich zur Miete. Mit 29 % (2015) weisen Mieter eine deutlich erhöhte Armutsrisikoquote auf, davon sind insbesondere junge Haushalte bis 35 Jahre betroffen. Die vorliegende Studie zeigt zudem, dass unter denjenigen, die zur Miete wohnen, Mieter privater Wohnungsunternehmen am einkommensstärksten sind. Das geringste Einkommen ergibt sich für Mieter von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen. Hier liegt die Kaufkraft rd. 30 % unter jener der Gesamtbevölkerung.

steigende Mieten und Nebenkosten

Die sozialen Herausforderungen, gerade von Wohnungsgenossenschaften und kommunalen Wohnungsunternehmen, zeigen sich besonders angesichts der seit 2010 stark gestiegenen Mieten in vielen Regionen. Daher soll im Folgenden auf das Thema Wohnkosten eingegangen werden. Die Wohnkostenbelastung gibt Auskunft darüber, welchen Anteil seines Nettoeinkommens ein Haushalt für das Wohnen aufwenden muss. Damit bildet dieser Wert einen wesentlichen wohnungs- und sozialpolitischen Indikator für die Wohnungsversorgung. Als Orientierungsgröße hat sich etabliert, dass möglichst nicht mehr als ein Drittel des Einkommens für die Wohnung eingesetzt werden sollte. Im Zeitraum 2010 bis 2016 sind zwar die Wohnungsmieten deutlich gestiegen, die Einkommen haben aber in ähnlichem Umfang zugenommen, sodass sich die Wohnkostenbelastung insgesamt betrachtet praktisch nicht verändert hat. Sie lag 2010 bei durchschnittlich 27,5 % und 2016 bei 27,4 %. Die Mietsteigerungen konzentrieren sich dabei auf eine überschaubare Anzahl von Standorten, wohingegen in weiten Teilen Deutschlands die Mieten stagnieren oder sogar rückläufig sind.

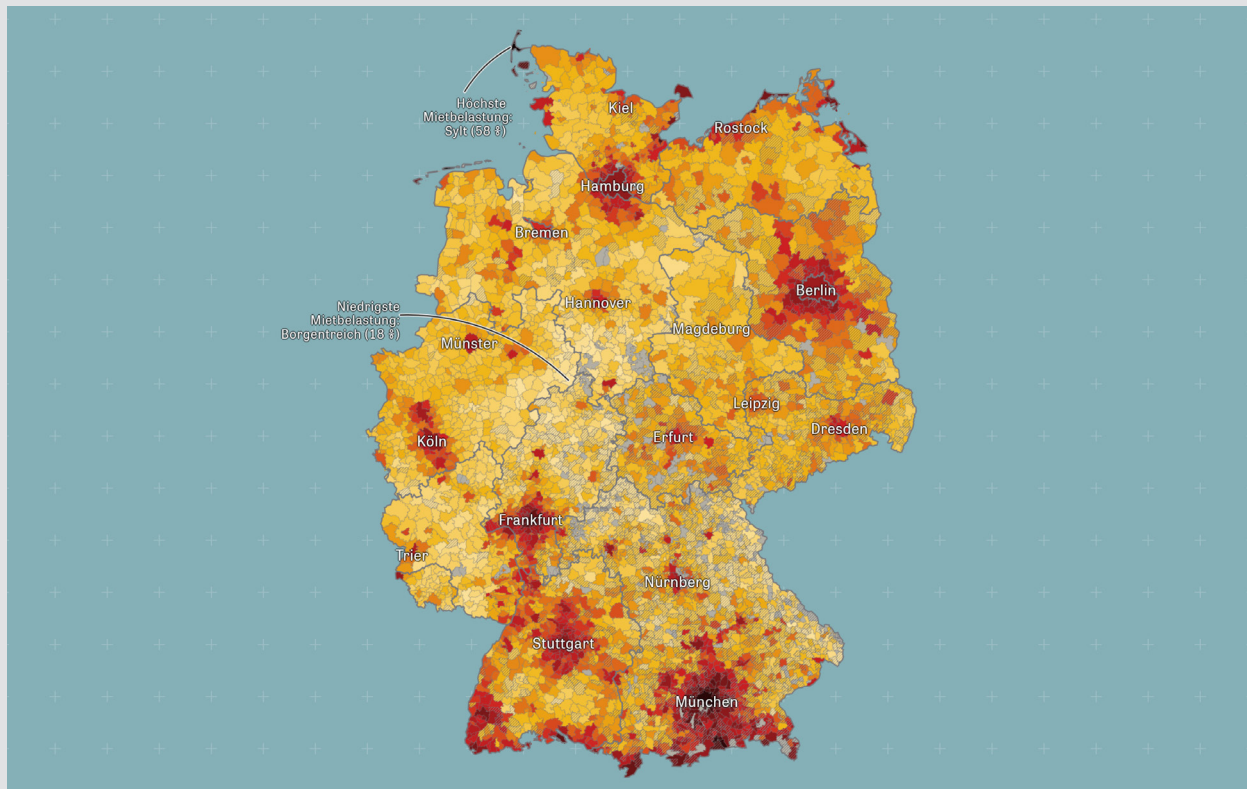
Überdurchschnittliche Mietsteigerungen von mehr als 2,5 % pro Jahr waren zwischen 2010 und 2016 in 29 der 402 Kreise bzw. kreisfreien Städte zu verzeichnen. Entsprechend sind deutlich steigende Wohnkostenbelastungen vor allem ein Phänomen – und Problem – der sehr dynamischen Regionen.

Die durchschnittliche Wohnkostenbelastung liegt in Deutschland je nach Haushaltstyp zwischen 22,1 % bei Zweipersonenhaushalten ohne Kinder und 39,7 % bei Alleinlebenden. Bei armutsgefährdeten Haushalten ist die Quote wesentlich höher, sie beträgt hier zwischen 37,6 % und 60,1 %. Regional betrachtet schwankt die durchschnittliche Mietbelastungsquote zwischen 20,9 % in Chemnitz und 30,3 % in Bonn. Wenn man den Fokus auf die Großstädte mit mehr als 100.000 Einwohnern legt, geben dort 40 % der Haushalte mehr als ein Drittel ihres Einkommens für das Wohnen aus, 19 % sogar mehr als 40 % und 9 % mehr als die Hälfte. Überdurchschnittliche Belastungen weisen Haushalte mit Migrationshintergrund, Alleinerziehende sowie Seniorenhaushalte auf. Hohe Mietbelastungen können in diesem Zusammenhang auch dazu führen, dass Haushalte ohne Transferleistungsbezug nach der Mietzahlung nur noch

über ein Resteinkommen verfügen, das unterhalb der Grundsicherungssätze des SGB II liegt. Hiervon betroffen sind etwa 1,3 Millionen Haushalte bzw. 10 % aller Großstadthaushalte.

Da mit weiteren Preissteigerungen vor allem bei Energie zu rechnen ist, wird zukünftig die **Nebenkostenbelastung** noch stärker die Mietzahlungsfähigkeit und damit das Potenzial für die Grundmiete begrenzen. Abgesehen von Knappheitspreisen in einzelnen lokalen Märkten oder Marktsegmenten wird sich der Wohnkostenanstieg im Wesentlichen an dem Anstieg der Verbraucherpreise orientieren.

Arbeiten nur für die Miete



Die steigenden Mieten machen vielen Menschen zu schaffen. Vor allem für Geringverdienende aber wird es richtig eng. Diese Karte zeigt, wo ihnen Wohnen besonders weh tut.

Abb. 14: Arbeiten nur für die Miete

2.1.3 Veränderungen in der Arbeitswelt und bei der Mobilität

Dimensionen des Wandels

Die Arbeitswelt in Deutschland verändert sich deutlich – neue Berufsbilder, veränderte Anforderungen in der Arbeit, der rasant zunehmende Einsatz der Informationstechnologien und die Auflösung klar gestalteter Berufswege und Erwerbsbiografien sind nur einige Dimensionen eines weitreichenden Wandels.

Wohnstätte als Arbeitsort

Einen wichtigen Aspekt für das Wohnen bilden in diesem Zusammenhang die Entwicklungen im Hinblick auf die räumliche Trennung zwischen Berufstätigkeit und Privatleben. Während im vergangenen Jahrhundert in den meisten Berufsfeldern eine starke Trennung zwischen Arbeits- und Wohnort vorherrschte, kommt es seit einigen Jahren zu einer zunehmenden »**Entgrenzung**« dieser Bereiche. Insbesondere durch die Zunahme der Frauenerwerbstätigkeit, aber auch durch eine Flexibilisierung der Arbeit und die rasanten Entwicklungen in der Kommunikationstechnologie gewinnt die Wohnstätte als Arbeitsort weiter an Bedeutung.

Telearbeit

Im Hinblick auf die Nutzung der **Wohnung als Arbeitsort** und den daraus resultierenden Anforderungen an Zuschnitt, Größe und Ausstattung kommt der weiteren Entwicklung der heimbasierten Telearbeit – ausschließlich oder alternierend zum Arbeitsplatz im Büro – ein zentraler Stellenwert zu. Die entsprechenden technischen Voraussetzungen – insbesondere ein PC mit Internetanschluss – sind bereits heute in rund 90 Prozent der Haushalte gegeben und gehören damit quasi zur »Normalausstattung« einer Wohnung.

Anteil der Haushalte mit Breitband-Internetzugang in den Ländern der EU

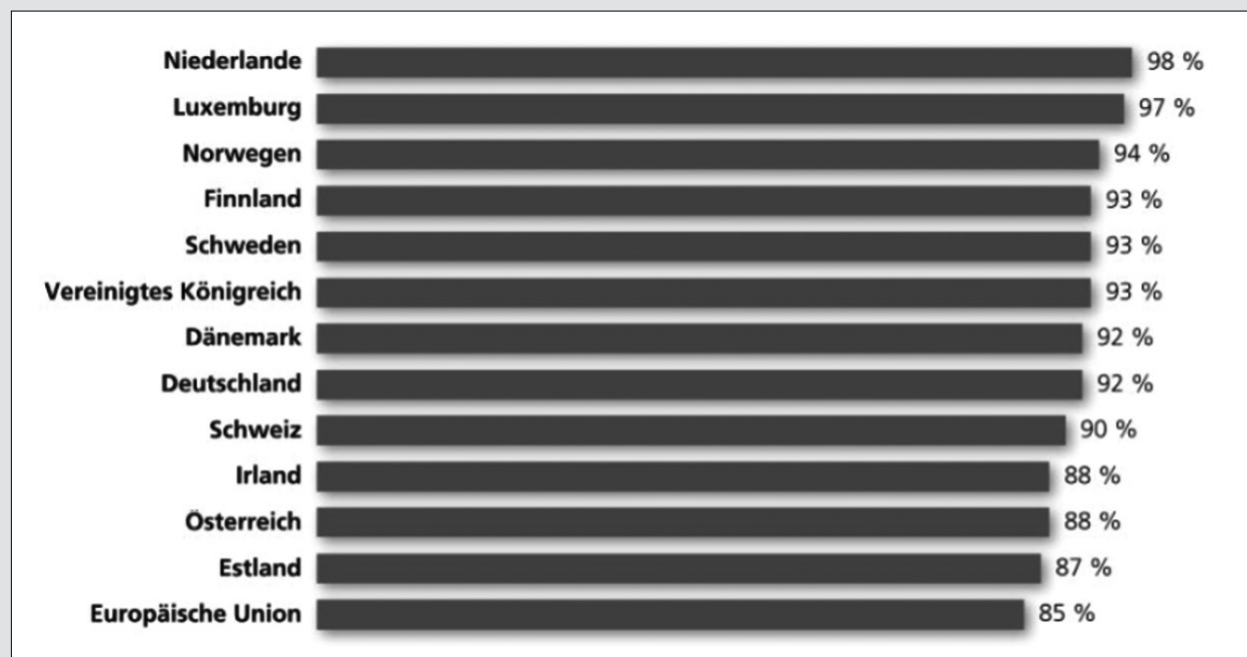


Abb. 15: Anteil der Haushalte mit Breitband-Internetzugang in den Ländern der EU

Bis zum Jahr 2030 arbeitet etwa jeder Vierte von zu Hause aus

Im Jahr 2002 arbeiteten etwa 14 Prozent der Erwerbstätigen ganz oder teilweise zu Hause, wobei die größten Anteile auf die ergänzende Telearbeit (gut 6 Prozent) sowie Selbstständige im Homeoffice (gut 5 Prozent) fallen. Während die Anteile bei diesen beiden Gruppen stark zugenommen haben und auch weiterhin im Ansteigen begriffen sind, stagniert die permanente Telearbeit zu Hause auf einem Niveau von etwa 1 bis 2 Prozent. Es ist zu erwarten, dass bis zum Jahr 2030 etwa jeder vierte Erwerbstätige beziehungsweise Selbstständige seine Arbeit zumindest teilweise von zu Hause aus erledigen wird. Allerdings wird bei dieser Gruppe der Anteil der Hochqualifizierten mit relativ individuell gestaltbaren Arbeitsweisen überproportional steigen. Hinzu kommt, dass die private Nutzung eines Homeoffice, etwa in den Bereichen Kommunikation, Unterhaltung und Shopping, weiter deutlich zunehmen wird.

Die zunehmende Bedeutung von schnellen Internetanschlüssen und die »digitale Ungleichheit« im räumlichen Vergleich bleiben nicht ohne Konsequenzen für die Entwicklung von Standorten und Regionen. Regionen mit Zugang zu schnellen Internetverbindungen sind attraktive Standorte für Unternehmen, insbesondere für zukunftsweisende »digitale« Unternehmen. Es darf davon ausgegangen werden, dass qualifizierte Arbeitnehmer mit »digitaler Affinität« diesen Unternehmen folgen, womit die Möglichkeiten zur Gewinnung von Fachkräften stark hieran gebunden sind. Damit stellt die Internetversorgung einen wichtigen Wirtschaftsfaktor dar und leistet einen Beitrag zu Wachstum und Innovationskraft von Regionen. Aber auch außerhalb der Arbeitswelt spielt die digitale Vernetzung eine wachsende Rolle. So sind wesentliche Bereiche der Daseinsvorsorge – etwa die medizinische Versorgung, Mobilität, Bildung und Nahversorgung – zunehmend auf leistungsfähige Netzwerke angewiesen. Damit hat die digitale Infrastruktur einer Region einen wichtigen Einfluss auf die Wohnstandortentscheidungen von Haushalten. Nicht zuletzt hierdurch hat dieses Thema insgesamt eine erhebliche Relevanz für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

Mobilität der Haushalte

Für die Wohnungswirtschaft ist die **räumliche Mobilität** der Haushalte in mehrfacher Hinsicht von Bedeutung:

- Im Hinblick auf die **Wahl des Wohnstandorts** geht es um die Frage, welche Bedeutung die Nähe zum Arbeitsplatz besitzt und welche Entwicklungen hier zukünftig zu erwarten sind, insbesondere aufgrund der steigenden Mobilitätskosten.
- Bei mobilen Haushalten besteht eine verstärkte Nachfrage nach entsprechenden **Wohnformen** (z. B. Eigenheim zur Miete) und Serviceleistungen.

Die zukünftige Entwicklung der räumlichen Mobilität wird daher auch die **Nachfrage nach Wohnraum** beeinflussen.

Nachdem die räumliche Mobilität in Deutschland Mitte der 80er-Jahre des vergangenen Jahrhunderts auf ein historisches Tief gefallen war, ist seitdem wieder ein deutlicher Aufwärtstrend zu verzeichnen. Die steigenden Wanderungszahlen nach der Wende basierten im Wesentlichen auf den starken berufsbedingten Ost-West-Wanderungen. Diese Wanderungsströme sind aber inzwischen wieder rückläufig, da sich in den neuen Bundesländern die wirtschaftlichen Strukturen stabilisieren konnten und dort die Anzahl der beson-

ders mobilen jüngeren Menschen stark zurückgeht. Auch in Westdeutschland sind die mobilen Altersgruppen zunehmend schwächer besetzt.

Summe der Wanderungssalden 2011 bis 2016 gemessen an der Einwohnerzahl 2011

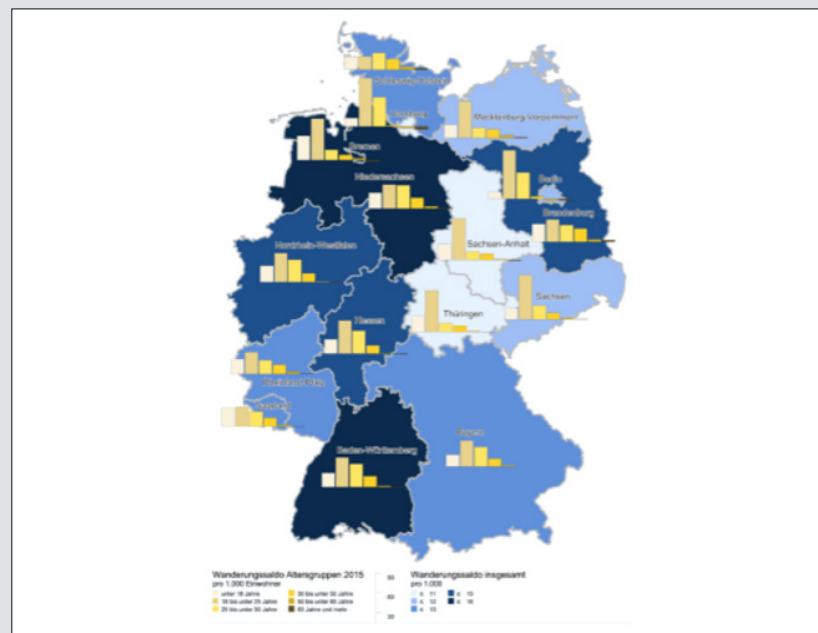


Abb. 16: Summe der Wanderungssalden 2011 bis 2016 gemessen an der Einwohnerzahl 2011

Beruflich bedingte Wanderung innerhalb Deutschlands

Die beruflich bedingte **interregionale Wanderung** innerhalb Deutschlands ist stark selektiv, d. h. sie betrifft nicht alle Bevölkerungsgruppen in gleichem Maß. Am stärksten ziehen die **jungen Erwachsenen** um (Ausbildung, Berufsstart), mit zunehmendem Alter sinkt die Wanderungsbereitschaft dann kontinuierlich. Aber auch innerhalb der einzelnen Altersgruppen ist die Migration selektiv: Das Wanderungsaufkommen steigt deutlich mit dem **Bildungsniveau** und dem sozialen und beruflichen Status. In den vergangenen Jahren ist zwar die durchschnittliche Entfernung zur Arbeitsstätte etwas gestiegen, grundlegende Veränderungen im Hinblick auf das Pendeln sind aber nicht zu beobachten. Im Hinblick auf die **Entwicklung der beruflichen Mobilität** zeichnen sich für das kommende Jahrzehnt die folgenden Entwicklungslinien ab, die auch für den Bereich der Wohnungsmärkte relevant sind:

- Die Wanderungen aus den neuen in die alten Bundesländer werden allein schon aufgrund der demografischen Entwicklung weiter zurückgehen. So gibt es zum einen weniger Ausbildungswanderer, da der drastische Geburtenrückgang nach der Wende jetzt im Bereich dieser Gruppe zum Tragen kommt. Zum anderen sind die Potenziale mobiler Haushalte, die zum Arbeiten nach Westdeutschland ziehen, inzwischen weitgehend ausgeschöpft.
- Die Altersgruppe der 20-bis-45-Jährigen, die den weitaus überwiegenden Teil der mobilen Haushalte stellt, wird zwischen 2006 und 2020 um etwa 15 Prozent zurückgehen, d. h. bei gleichem oder sogar leicht zunehmendem Mobilitätsverhalten wird das Potenzial für berufsbedingte Wanderungen deutlich geringer werden.

Wie die folgende Grafik untermauert, haben dicht besiedelte Gebiete insbesondere für jüngere Bevölkerungsgruppen eine hohe Attraktivität. Daraus resultiert für diese Gemeinden ein sehr hoher positiver Wanderungssaldo. Dies gilt insbesondere bei den 18- bis unter 25-Jährigen. Demgegenüber zeigt sich bei den 30- bis unter 50-Jährigen und den unter 18-Jährigen ein sehr hoher positiver Wanderungssaldo in Gebieten mit mittlerer Siedlungsdichte (Familienzuwanderung). Daran ist zu erkennen, dass Familien mit hoher Eigentumsneigung bzw. der Präferenz für größere Wohnungen/ - Häuser häufig kein entsprechendes Wohnungsangebot in den Schwarmstädten finden und demnach Ausweichstandorte vorziehen.

Wanderungen nach Altersgruppe und Grad der Verstädterung (2015) in Personen

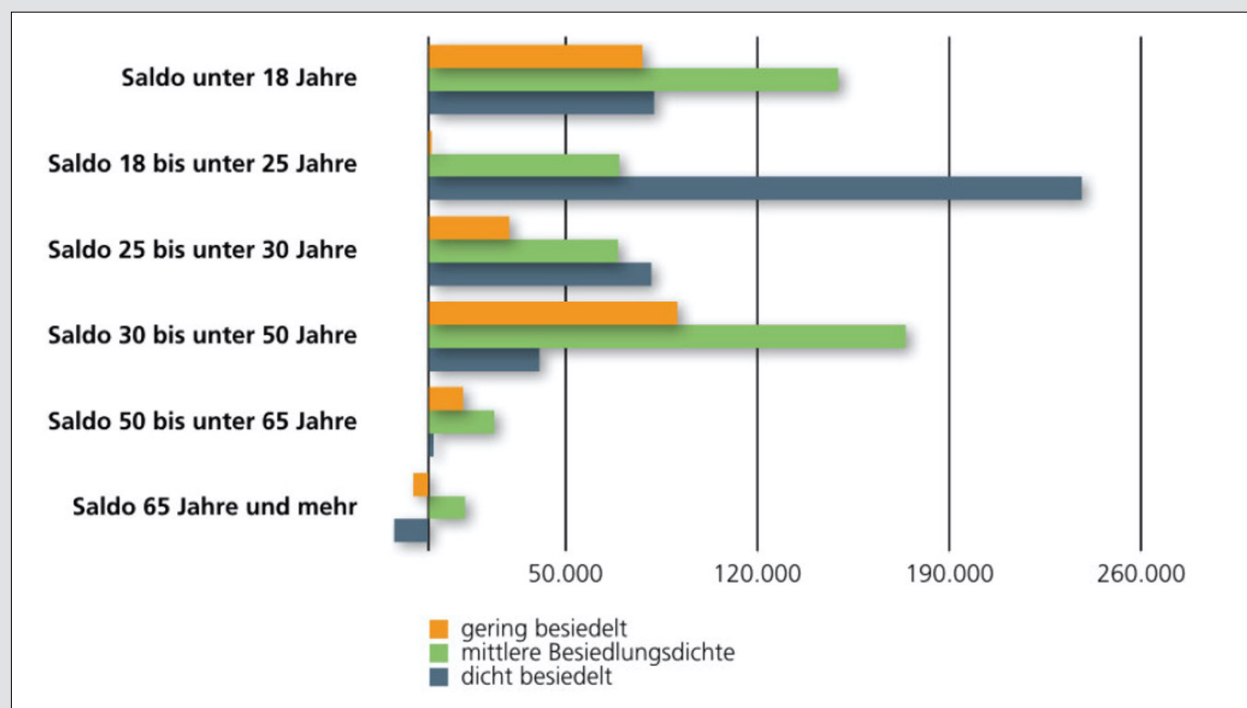


Abb. 17: Wanderungen nach Altersgruppe und Grad der Verstädterung (2015) in Personen

Nachdem noch vor einigen Jahren der Fokus auf den dynamisch wachsenden, wirtschaftsstarken Städten lag, lassen sich in jüngster Zeit Entwicklungen beobachten, die die Notwendigkeit einer deutlich differenzierteren Betrachtung nahelegen.

So weisen die größten deutschen Städte zwar weiterhin einen Bevölkerungszuwachs aus, dieser speist sich aber vor allem aus Zuwanderungen aus dem Ausland bzw. Fernwanderungen. Gleichzeitig haben in vielen großen Städten die Umlandwanderungen deutlich zugenommen. Betrachtet man beispielsweise nur die Wanderungsbeziehungen zwischen der Stadt Düsseldorf und den Umlandgemeinden, so ist für die Stadt Düsseldorf zwischen 2012 und 2016 ein negativer Wanderungssaldo von rd. minus 14.000 festzustellen. Allein bei den 30 bis 50-Jährigen verlor Düsseldorf fast 9.000 Einwohner an die Umland-

gemeinen. Auch bei den unter 18-Jährigen (Familienabwanderung) und den ab 65-Jährigen sind negative Wanderungssalden festzustellen.

InWIS-Analysen der Zu- und Fortzugsgründe in Ballungsregionen zeigen, dass häufige Umzugsgründe in eine Umlandgemeinde neben wohnungsmarktspezifischen Motiven (Miet- bzw. Immobilienpreise, Umzug ins Wohneigentum) häufig auch die Wohnlage (vor allem landschaftliche Lagequalitäten), die Sauberkeit im Wohnumfeld und auch das soziale Umfeld genannt werden. Hierbei ist jedoch festzustellen, dass die primären Zielstandorte der Fortzügler aus den Kernstädten mittelgroße oder größere Städte im Umland mit jeweils guten Infrastrukturen sind. Dies verdeutlicht zwar, dass Re-Urbanisierung häufig und zunehmend mit Sub-Urbanisierung im Sinne des Umzuges aus der Kernstadt in das städtische Umland einhergeht. Jedoch heißt dies nicht, dass die primären Zielstandorte der Fortzügler aus den Kernstädten ländliche Gebiete sind.

Im Gegenteil, Landgemeinden verlieren gegenüber sonstigen (größeren) Gemeinden an Bevölkerung. In diesem Kontext ist sogar eine langsame, aber kontinuierliche Entleerung dünn besiedelter Räume durch eine lang anhaltende Abwanderung in urbane Gebiete erkennbar. Zuwanderung aus dem Umland und eine daraus resultierende Re-Urbanisierungstendenz lässt sich aber auch bei Mittelstädten und größeren Kleinstädten in ländlichen Räumen beobachten. Viele dieser Standorte entwickeln sich im Sinne einer »dezentralen Konzentration« zu regionalen Entwicklungszentren. So ziehen etwa Senioren in diese Städte, weil dort die Gesundheitsinfrastruktur besser ist als in den Landgemeinden.

Auch bei der Frage, wo man am liebsten wohnen würde, zeigt sich eine ausgesprochen hohe Präferenz für zentrale bzw. zentrumsnahe Lagen, wenngleich diese Urbanität nicht zwingend in den Schwarmstädten gesucht wird. Jedoch sind es vor allem Standorte in Innenstädten oder in Zentrumsnähe, die deutlich häufiger gewünscht als aktuell bewohnt werden, Gegenteiliges gilt für Stadtteillagen.

Gewünschte Wohnlage



Abb. 18: Gewünschte Wohnlage

2.1.4 Neue Lebens- und Wohnformen

Die Sozialstruktur in Deutschland hat sich in den letzten Jahrzehnten auch durch Individualisierungs- und Pluralisierungsprozesse weitreichend verändert. Die **Individualisierung von Lebensstilen** erfolgt dabei vor allem durch jüngere Gruppen, die vornehmlich in Großstädten leben und diese Stile über ihre Netzwerke sowie die Medien in die Öffentlichkeit tragen.

Aber auch jenseits dieser »Avantgarde« findet eine Entstandardisierung von Lebensläufen und Stilprägungen statt, was z. B. die deutlich erweiterte Anzahl der möglichen Familienformen (»Patchwork-Familien«) zeigt.

Funktion, Bedeutung und Ausgestaltung der Wohnung sind unmittelbarer Ausdruck eines bestimmten Lebensstils. Die unterschiedlichen Vorstellungen manifestieren sich in Einrichtungsstilen, präferierten Gebäudetypen, aber auch der Wahl des Wohnstandorts innerhalb einer Stadt. Eine der zentralen gesellschaftlichen Entwicklungen ist der Trend zur Individualisierung, man möchte individuell sein, individuell leben, individuell gestalten. Die eigene **Identität** wird immer stärker aus der **Selbstverwirklichung**, als aus der Identifikation mit anderen Gruppen gewonnen; der soziale Gruppenbezug wird zunehmend unverbindlicher. Diese Entwicklung bedeutet zugleich mehr Flexibilität, aber auch weniger Sicherheit und Geborgenheit. Für die Wohnungswirtschaft hat dies erhebliche Auswirkungen, ist doch die Wohnung nicht nur für die Sicherung eines Grundbedürfnisses da, sondern auch Ort der Selbstverwirklichung und Kulisse für die Selbstdarstellung. Die Individualität schlägt sich in erster Linie in der Ausgestaltung der Wohnung nieder, aber auch hin-

Wohnung als Ausdruck des Lebensstils

Individualisierung

sichtlich der Merkmale des Wohnungsangebots, hier allerdings weniger stark ausdifferenziert.

In dieser Hinsicht lassen sich die folgenden **Grundrichtungen** ermitteln:

- Die Wohnung als **Rückzugsort**: Hier stehen Sicherung und Abgrenzung der Privatsphäre im Vordergrund, aber auch Gemütlichkeit.
- Die Wohnung als **Repräsentationsobjekt**: Luxus und Prestige sowie eine nach Außen orientierte Gestaltung der Wohnung stehen hier im Zentrum (z. B. repräsentatives Wohnzimmer oder schicke Küche, großes Bad).
- Die Wohnung als **Erlebnisraum**: Hier stehen Aktivitäten im Fokus, die Wohnung bildet einen Treffpunkt für Freunde und Verwandte.
- Die rein **funktionale Wohnung** für den reibungslosen Ablauf, auch korrespondierend mit Ordnung und Sicherheit.
- Für einige Gruppen hat das Wohnen aber auch eine **untergeordnete Bedeutung**, im Mittelpunkt stehen außerhäusliche Aktivitäten, wie z. B. Reisen.

Gemeinschaftliche Wohnform

Während auf der einen Seite das Bedürfnis nach Individualität zugenommen hat, gibt es gleichzeitig den Trend, dass in verstärktem Umfang Wohnformen angestrebt werden, bei denen **Gemeinschaftlichkeit** in sozialer und ökonomischer Hinsicht eine wichtige Rolle spielt. Mehrgenerationen-Häuser, (Senioren-)Wohngemeinschaften, Baugemeinschaften und andere Formen kommen zwar dem wachsenden Bedürfnis an institutionalisierter Gemeinsamkeit nach, bleiben aber Nischenprodukte für eine kleine Gruppe, insbesondere für die Haushalte mit häuslich-familiären Wohnkonzepten. Diese Formen gemeinschaftlichen Wohnens sind aber in gewisser Weise auch eine Konsequenz der Wertedifferenzierung, da bei diesen Projekten oftmals sehr **spezielle Ziele und Wohnstile** realisiert werden (z. B. autofreies oder ökologisches Wohnen). Wesentlicher ist, dass für viele Gruppen Gemeinschaftlichkeit durch gemeinschaftliches Erleben im zumeist öffentlichen Raum entsteht, während die Privatsphäre davon überwiegend frei gehalten wird. Für das Wohnen hat dies vor allem zur Folge, dass gemeinschaftliche Angebote **nur für einige Nachfragergruppen** in Frage kommen und sich diese vor allem auf das Wohnumfeld beziehen sollten.

Neue Grundrissanforderungen

Seit den 20er-Jahren des letzten Jahrhunderts erfolgte im Mietwohnungsbau eine Optimierung der Grundrisse in funktionaler und flächensparender Weise mit klarer Zuordnung von Raum und Funktion. Diese bisherige Aufteilung beziehungsweise **Grundrissgestaltung** entspricht in vielen Fällen nicht mehr den differenzierter gewordenen Anforderungen der verschiedenen Nachfragergruppen. So sind z. B. die meisten Bäder in Größe und Funktionszuordnung derzeit so gestaltet, dass sie relativ monofunktional als Ort der Hygiene und Arbeitsplatz ausgerichtet sind. Aspekte wie Pflege, Wellness oder »sich wohlfühlen« finden dort keine Berücksichtigung. Des Weiteren haben steigende Flächenansprüche (eigenes Kinderzimmer, Arbeitsplatz für homeoffice, mehr Stauraum für Hausrat und technische Geräte) zu neuen Grundrissanforderungen geführt. Vor diesem Hintergrund kann ein Ansatz zur Wohnungsgestaltung den aktuellen und zu erwartenden Anforderungen besser gerecht werden, der nicht von den Räumen ausgeht, sondern von **funktionalen »Wohnzonen«**, die innerhalb einer Wohnung vorhanden sein sollten. Den Ausgangspunkt bil-

den die Bedürfnisse, die individuell bei den Haushalten vorhanden sind, deren konkrete Raumansprüche jedoch nach den Nachfragergruppen differenzieren.

Wohnzonen

Hierbei lassen sich insbesondere die folgenden Wohnzonen voneinander unterscheiden:

- Erholung (Schlafen, Relaxen, Fernsehen etc.)
- Arbeit (Homeoffice)
- Hauswirtschaft (Logistik, Kochen, Waschen)
- Kommunikation (Geselligkeit, Repräsentanz)
- Wellness (Körperpflege, Training, Gesundheit)
- Rückzug

Hierbei kann ein Raum die Funktion für mehrere Wohnzonen übernehmen (zeitgleich oder im Zeitverlauf) und eine Wohnzone kann sich auch auf mehrere Räume erstrecken (und sich damit auch mit anderen überschneiden). So kann z. B. die Wohnzone »Arbeiten« an einem kleinen PC-Tisch im Schlafzimmer einer Wohnung erfolgen, in einer Ecke des Wohnbereichs oder in einem eigenen Arbeitszimmer, d. h. sie kann sich auf einen Raum konzentrieren oder über mehrere Räume verteilen. Wo und in welchem Umfang der Wohnungsnutzer diese Funktion tatsächlich umsetzt, hängt von den **individuellen Präferenzen** und Notwendigkeiten ab, natürlich aber auch von der zur Verfügung stehenden Wohnungsgröße. Wichtig ist für die Umsetzung der unterschiedlichen Präferenzen, dass der **Grundriss** der Wohnung dieses erlaubt und die notwendige Flexibilität besitzt.

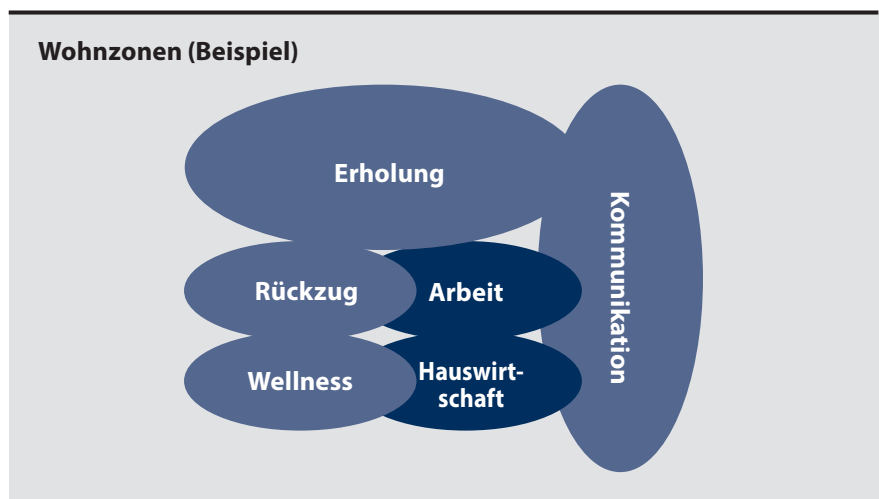


Abb. 19: Wohnzonen (Beispiel)

Aus dem Prinzip der Wohnzonen resultieren folgende **Anforderungen an die Grundrissgestaltung**:

- Es müssen alle Wohnzonen verortbar sein.
- Es sollte Räume geben, die mehreren Wohnzonen entsprechen, wie z. B. Wohnküche oder Essecke; Arbeitszimmer oder Internet-Ecke.

Wesentlich für die Anwendung des Wohnzonen-Modells ist, dass in den Wohn-

konzepten der einzelnen Nachfragergruppen einzelne Wohnzonen besonders präferiert werden. So nimmt z.B. bei den häuslich-familiären Haushalten die Wohnzone Hauswirtschaft/Logistik einen besonderen Stellenwert ein, der sich in dem Wunsch nach Abstellflächen, Hauswirtschaftsraum und einer großen Wohnküche manifestiert.

➔ ZUSAMMENFASSUNG

Gesellschaftliche Entwicklungslinien und ihre Auswirkung auf das Wohnen

Gesellschaftliche Entwicklungslinien			
Demografische Entwicklung	Einkommens- und Vermögensentwicklung	Veränderung in der Arbeitswelt und bei der Mobilität	Neue Lebens- und Wohnformen
- Schrumpfung der Gesellschaft - wachsende Zahl älterer Haushalte	Anstieg der Nettolöhne	Arbeitsplatz in der Wohnung	- Patchworkfamilien - Wohngemeinschaften - Mehrgenerationenhäuser
- Bildung von Boomregionen - Anpassung der Wohnbedürfnisse Älterer	Wohnkostenanstieg in Anlehnung an Anstieg der Verbraucherpreise	steigende Mobilitätsrate	Ort der Selbstverwirklichung

Abb. 20: Zusammenfassung Kap. 2.1 – Gesellschaftliche Entwicklungslinien und ihre Auswirkung auf das Wohnen

2.2 Volkswirtschaftliche Rahmen- und Strukturdaten

Die volkswirtschaftliche Entwicklung eines Lands beeinflusst auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft eines Lands. Im Folgenden werden die wesentlichen Einflussfaktoren **Entwicklung des Bruttoinlandsprodukts und Entwicklung der Erwerbstätigkeit** dargestellt.

Bruttoinlandsprodukt

Die **Wirtschaftsleistung** eines Lands beziehungsweise deren Entwicklung ist eine entscheidende Einflussgröße für die Wohnungsnachfrage. Steigende Wirtschaftsleistung bedeutet steigendes Einkommen, und damit steht mehr Geld für die Bezahlung von Wohnraummieten zur Verfügung.

Bruttoinlandsprodukt

Die Wirtschaftsleistung eines Lands wird üblicherweise über das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gemessen. Das **Bruttoinlandsprodukt** ist die Summe aller Güter und Dienstleistungen, die in einem Jahr in einer Volkswirtschaft produziert werden.

Aussage über den Lebensstandard

Hierbei ist jedoch zu beachten, dass ein höheres Bruttoinlandsprodukt nicht automatisch einen höheren oder gewachsenen Lebensstandard bedeutet. Um

derartige Aussagen treffen zu können, muss auf das **Bruttoinlandsprodukt pro Kopf** der Bevölkerung zurückgegriffen werden. Steigt beispielsweise das Bruttoinlandsprodukt langsamer als das Bevölkerungswachstum, so hat dies eine Verschlechterung des Lebensstandards der Gesamtbevölkerung zur Folge. Auch die Verteilung des BIP innerhalb der Bevölkerung spielt eine wichtige Rolle.

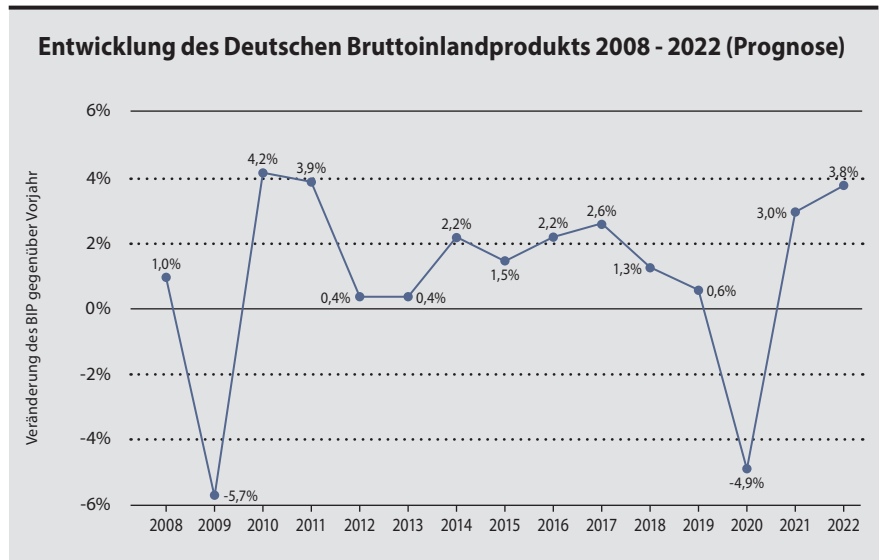


Abb. 21: Entwicklung des Deutschen Bruttoinlandsprodukts 2008 - 2022 (Prognose)

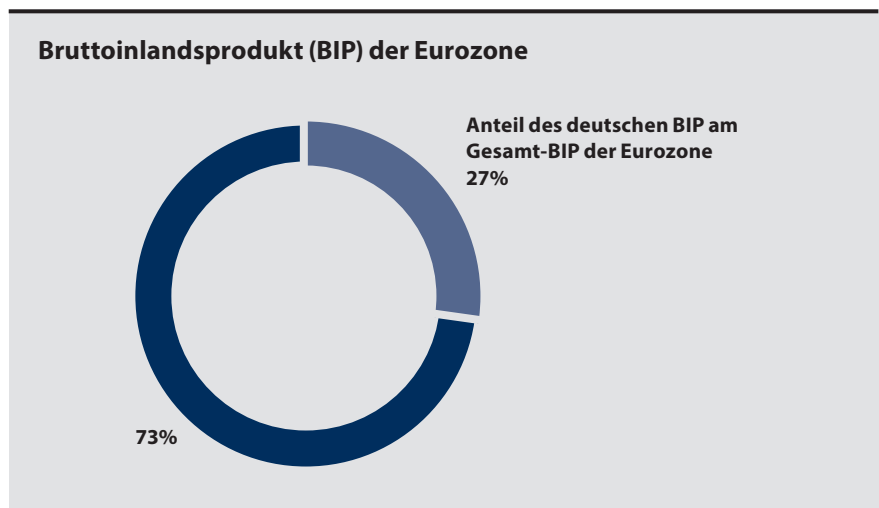


Abb. 22: Bruttoinlandsprodukt der Eurozone und Anteil der BRD

Wachstum des realen BIP in den wichtigsten Industrie- und Schwellenländern als Prognose für 2021 bis 2024

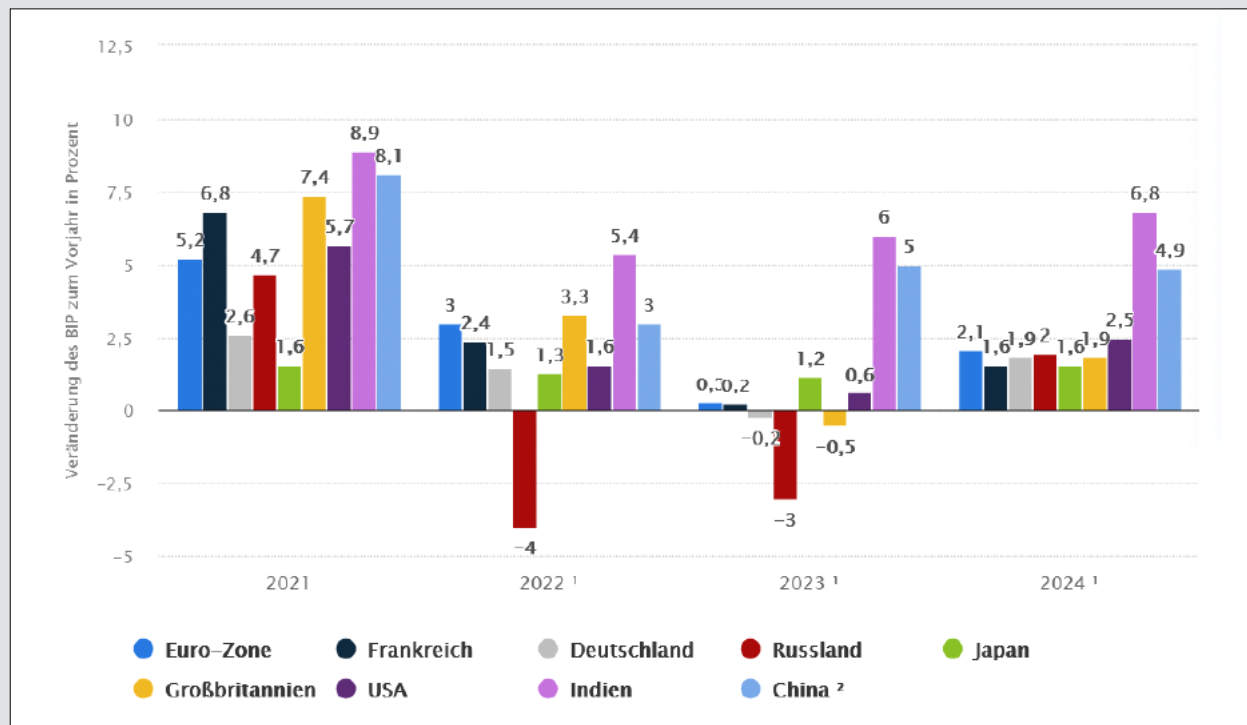


Abb. 23: Wachstum des realen BIP in den wichtigsten Industrie- und Schwellenländern als Prognose für 2021 bis 2024

Erwerbsquote

Erwerbsquote

Die Erwerbsquote eines Lands hat Einfluss auf die Höhe des Einkommens, das den Nachfragern nach Wohnraum für die Mietzahlung zur Verfügung steht.

Erwerbstätige mit Wohnort in Deutschland (Veränderungen in %)

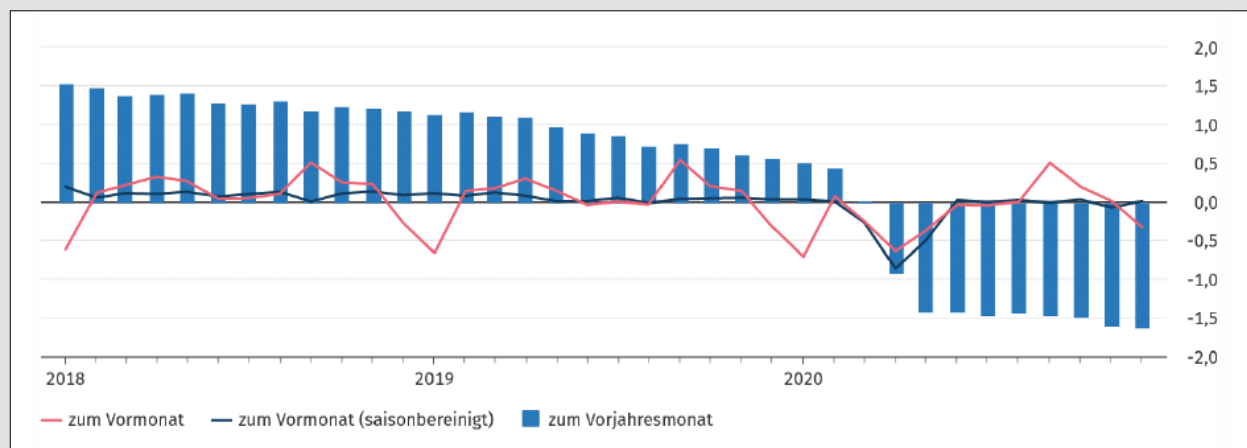


Abb. 24: Statistisches Bundesamt 2023

Verschärfter Wettbewerb in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Insbesondere der konjunkturelle Abschwung, der nach der zerplatzten **New-Economy-Blase** auftrat, ebenso die aktuelle gesamtwirtschaftliche Lage auf bundesweiter Ebene, haben in den letzten zwölf Jahren zu einem Wegfall zahlreicher Beschäftigungsverhältnisse beigetragen. Zum Ende derartiger Wirtschaftsphasen beziehungsweise insbesondere zu Beginn einer Wachstumsphase wächst der Bedarf an hochqualifizierten Fachkräften an, mit deren Hilfe neue und innovative Wege der Wertschöpfung erschlossen werden. Riskant wirkt sich eine Abwandlung der Beschäftigungsverhältnisse zulasten sozialversicherungspflichtiger Arbeitsplätze aus. Dadurch wird sich nachhaltig das **Konsumklima** weiter verschlechtern. Letztlich muss sich auch die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf einen verschärften Wettbewerb, der zunehmend durch die rückläufige Bevölkerungszahl und die Globalisierung beeinflusst wird, einstellen.

2.3 Kennzahlen zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Baulandpreise in Deutschland

Deutschlandweit sind die Preise für baureifes Land seit Mitte der 1990er Jahre kontinuierlich gestiegen – abgesehen von einem geringfügigen Preisrückgang als Folge der seit 2008 andauernden Weltwirtschaftskrise. Hieran erkennt man, dass auch die nationale Immobilien-, Bau- und Wohnungswirtschaft globalen Einflüssen unterliegt, die in unterschiedlicher Stärke auf kommunale beziehungsweise regionale Immobilienmärkte einwirken.

Quadratmeterpreis Grundstücke (baureifes Land)

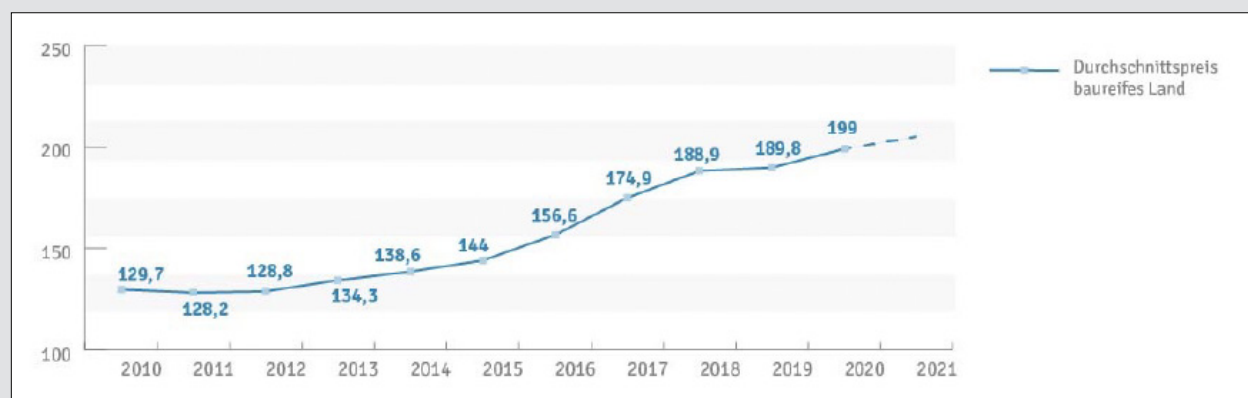


Abb. 25: Entwicklung von Baulandpreisen Quelle: DESTATIS, immoverkauf 24

Quelle: DESTATIS, immoverkauf 24

Preisunterschiede bestehen unabhängig von internationalen Einflüssen auch in den einzelnen Bundesländern. Ausschlaggebend für diese Preisvariationen sind reine Lageparameter wie beispielsweise die Zentralität der Immobilie oder das standortspezifische Verhältnis zwischen Angebot und Nachfrage.

Grundstückspreise pro qm je Bundesland

Bundesland	Ø Grundstück Quadratmeter- preis in € 2020	Ø Grundstück Quadratmeter- preis in € 2019	Preissteigerung
Baden-Württemberg	245,3	227,44	8 %
Bayern	348,76	301,75	16 %
Berlin	931,49	1328,48	-30 %
Brandenburg	134,59	117,42	15 %
Bremen	182,18	252,68	-28 %
Hamburg	1128,3	1157,91	-3 %
Hessen	213,65	232,24	-8 %
Mecklenburg-Vorpommern	62,56	56,10	12 %
Niedersachsen	101,64	96,80	5 %
Nordrhein-Westfalen	147,46	143,57	3 %
Rheinland-Pfalz	143,33	135,93	5 %
Saarland	109,18	94,03	16 %
Sachsen	109,18	96,51	13 %
Sachsen-Anhalt	45,64	52,19	-13 %
Schleswig-Holstein	117,58	133,15	-12 %
Thüringen	52,77	49,67	6 %

Abb. 26: Grundstückspreise pro qm je Bundesland 2020 -2019

Quelle: DESTATIS

Ost-West-Gefälle bei Eigentumsquote

Eigentumsquote bei Wohnimmobilien im europäischen Vergleich

Die Eigentumsquote bei Wohnimmobilien weist ein Ost-West-Gefälle auf. Ein Erklärungsansatz hierfür ist, dass innerhalb des politischen Systems der ehemaligen DDR die Flächenverteilung staatlich dominiert wurde und politische Anreize für den Erwerb und Erhalt von **Privateigentum** nicht gesetzt wurden. Nach der Wende wurden durch spezielle Förderwege Westdeutsche zum Erwerb von Wohnungs- und Flächeneigentum in Ostdeutschland motiviert. Positiv ist, dass in den ostdeutschen Bundesländern der Anteil von Privateigentum ansteigt.

Von Eigentümern bewohnte Wohnungen (Eigentümerquote) 2018 (Anteil in %)

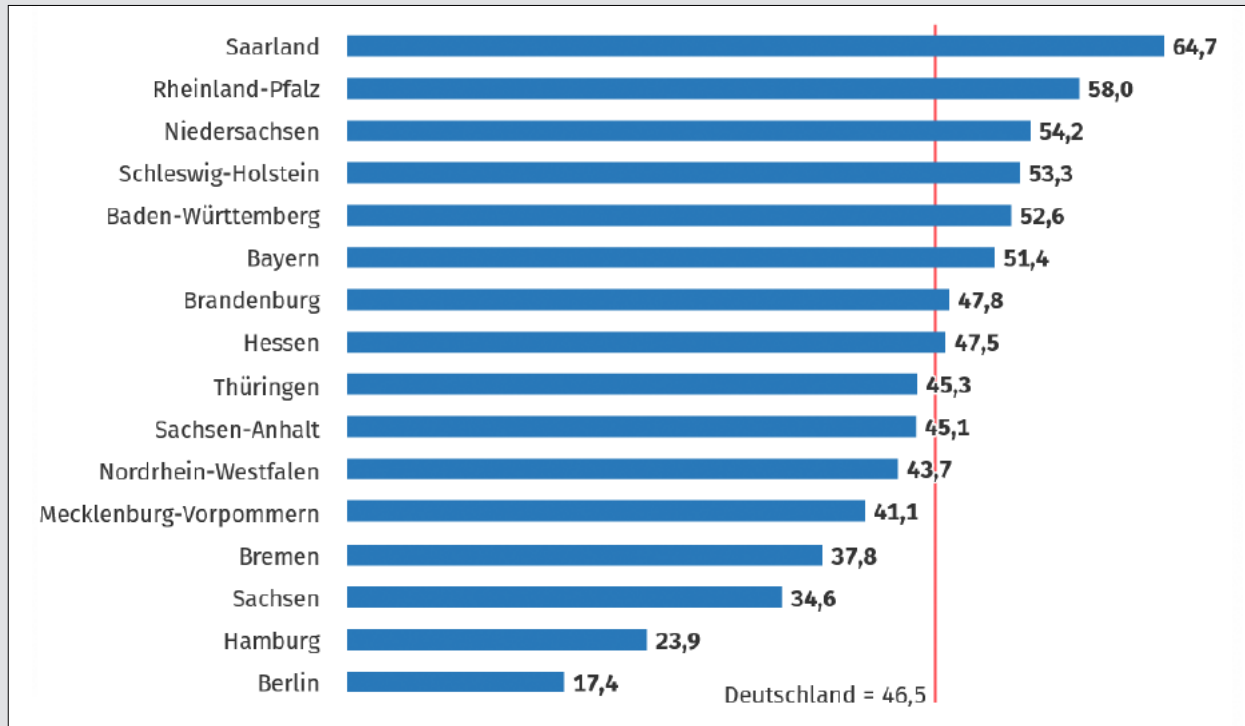


Abb. 27: Eigentümerquote in Deutschland 2018 nach Bundesländern

Quelle: Statistisches Bundesamt 2023

Geringe Eigentumsquote in Deutschland

Im europäischen Vergleich hat Deutschland eine geringe Eigentumsquote bei Wohnimmobilien. Der Anteil an der Bevölkerung, der zur Miete wohnt, ist nur noch in der Schweiz höher. Gründe hierfür sind in Deutschland die historische Dominanz des sozialen Wohnungsbaus und die hohe Bevölkerungsdichte, verbunden mit einer starken Urbanisierung.

Anteil der Bevölkerung, der zur Miete wohnt 2021 (in %)

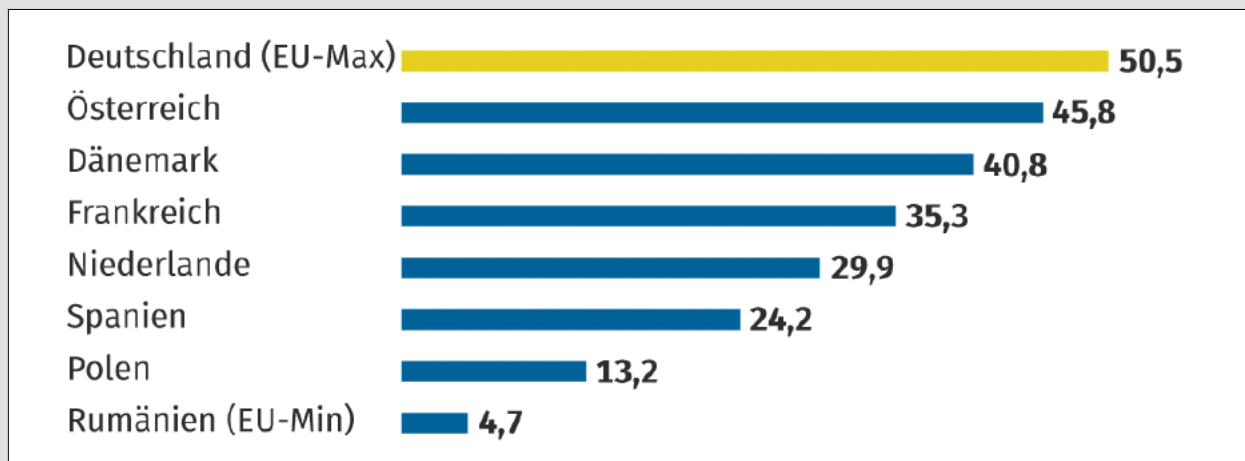


Abb. 28: Mieteranteil in ausgewählten Ländern Europas

2.4 Volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Wohnungswirtschaft als stabilisierender Faktor

Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat eine zentrale Bedeutung für die gesamte deutsche Volkswirtschaft. Von ihr gehen wichtige **Impulse für Wachstum** und Beschäftigung aus. Der direkte Beitrag der Immobilienbranche zur wirtschaftlichen Gesamtleistung liegt bei 12 Prozent.

Der Wohnungsbestand macht wertmäßig rund 50 Prozent des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks der Volkswirtschaft aus und entspricht einem Anlagevermögen von rund 4,1 Billionen Euro. Die **Wertschöpfung** in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft lag 2008 schon bei 276 Milliarden Euro. Im gleichen Zeitraum lag diese z. B. für die Automobilindustrie und den Maschinenbau zusammen bei 164 Milliarden Euro. Die Unternehmen im GdW investieren zwischen 9 und 10 Milliarden Euro pro Jahr. Das **Anlagevermögen** der GdW-Unternehmen beträgt 150 Milliarden Euro. Die Wohnungswirtschaft im GdW ist gerade in wirtschaftlich schwierigen Zeiten ein stabilisierender Faktor für den Standort Deutschland.

Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Anteil der Wirtschaftsbereiche an der Bruttowertschöpfung 2019, nominal

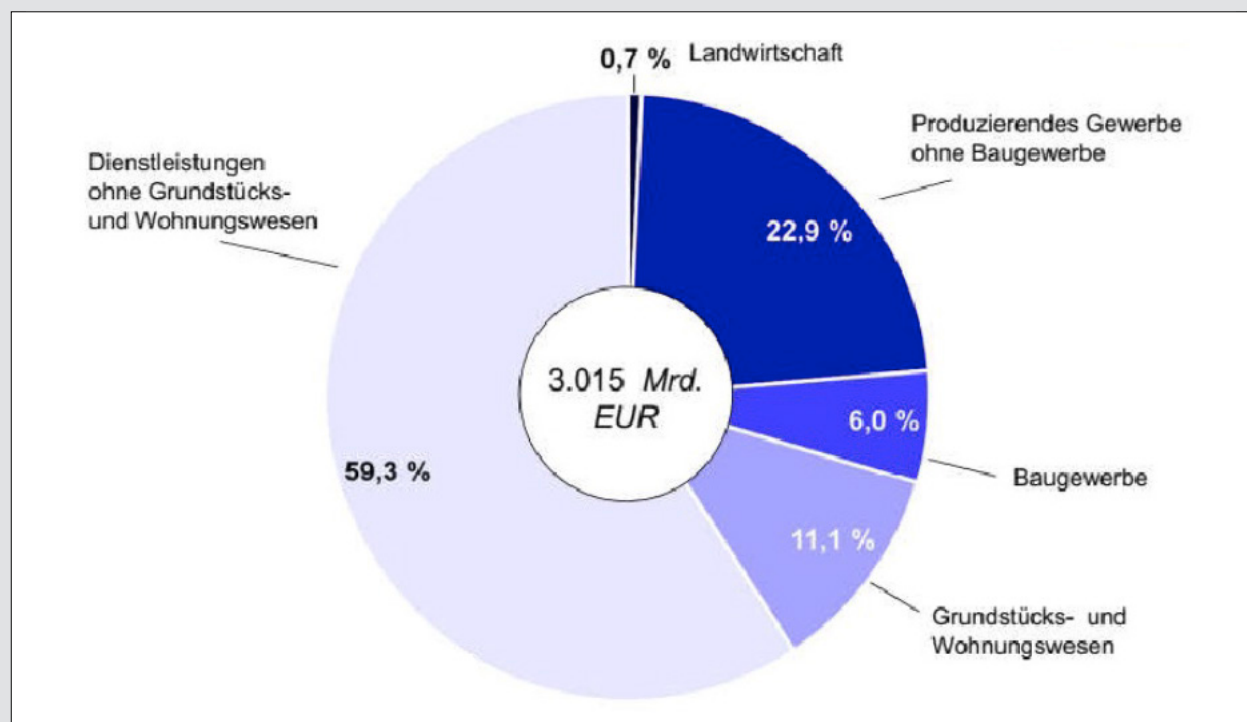


Abb. 29: Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft

Quelle: GDW

Die Grundstücks- und Wohnungswirtschaft, die im Jahr 2020 rund 11,1 % der gesamten Bruttowertschöpfung erzeugte, musste leichte Einbußen hinnehmen und verlor im Vorjahresvergleich 0,5 % ihrer Wirtschaftsleistung. 2019 war sie noch um 1 % gewachsen. Der erste reale Rückgang der Wirtschafts-

leistung in der Immobilienwirtschaft seit sieben Jahren dürfte vor allem auf Umsatzrückgänge im Bereich der Gewerbevermietung und beim Handel mit Immobilien zurück zu führen sein. Bei der Wohnungsvermietung sind bisher coronabedingt keine signifikanten Mietrückstände oder gar ein Rückgang der Wohnungsnachfrage feststellbar. Für gewöhnlich erreicht die Wachstumsrate der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft nur moderate Werte und ist zudem nur geringen Schwankungen unterworfen. Trotz des leichten Wertschöpfungsrückgangs beweisen die Immobiliendienstleister auch im Krisenjahr 2020 ihre stabilisierende Funktion für die Gesamtwirtschaft. Nominal erzielte die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft 2020 eine Bruttowertschöpfung von 335 Milliarden EUR. Eine höhere Wirtschaftsleistung als im Jahr zuvor konnte 2020 allein die Bauwirtschaft verbuchen: Trotz aller Einschränkungen nahm die Bruttowertschöpfung im Vorjahresvergleich um 1,4 % zu. Insbesondere der Wohnungsbau und der öffentliche Bau expandierten weiter deutlich.

➔ **ZUSAMMENFASSUNG**
Wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft
I. Gesellschaftliche Entwicklungslinien und ihre Auswirkungen auf das Wohnen

	Demografische Entwicklung	Einkommens- und Vermögensentwicklung	Veränderungen in der Arbeitswelt und bei der Mobilität	Wohnen als Ausdruck eines bestimmten Lebensstils
Gesellschaftliche Entwicklungslinien ...	- Schrumpfung der der Gesellschaft - Veränderung der Bevölkerungsstruktur (mehr Alte, mehr Singles, mehr Menschen mit Migrationshintergrund)	- Unterschiede in der Einkommens- und Vermögensverteilung steigen – regional – in der absoluten Höhe	- Wohnung als Arbeitsort wird wichtiger - steigende berufliche Mobilität	Individualisierung der Lebensstile
und ihre Auswirkung auf das Wohnen	- mehr barrierefreie Wohnungen - mehr Betreuungs- und Pflegedienstleistungen - mehr regionale Disparitäten bei der Wohnungsnachfrage	steigende Nachfrage im unteren und oberen Preissegment	- Arbeitszimmer und IT-Ausstattung der Wohnung werden wichtiger - Mehr Nachfrage nach flexiblen Wohnformen (Stichwort: Eigenheim zur Miete)	Auswirkungen auf Grundrissgestaltung und Wohnungsausstattung

II. Volkswirtschaftliche Rahmen- und Strukturdaten

- Wirtschaftsentwicklung (Bruttoinlandsprodukt)
- Erwerbsquote

III. Kennzahlen zur Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

- Baulandpreise
- Eigentümerquote/Mieterquote

IV. Volkswirtschaftliche Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft ist ein stabiler Wertschöpfungsfaktor, der ca. 50 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks ausmacht.

3 Politische Einflussnahme auf die immobilienwirtschaftliche Entwicklung

Soziale Marktwirtschaft basiert auf marktwirtschaftlichem Grundkonzept – siehe Kapitel 1

Das Modell der sozialen Marktwirtschaft basiert auf einem marktwirtschaftlichen Grundkonzept (Privateigentum, Vertragsfreiheit, dezentrale Entscheidung durch die Wirtschaftssubjekte und Vertragsfreiheit), das durch **staatliche Einflussnahme zur Korrektur** nicht erwünschter Marktergebnisse ergänzt wird. Ein Bereich, in den der Staat sehr stark eingreift ist die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. **Staatliche Eingriffe** gibt es hier im Bereich der Wohnungspolitik, aber auch in den Bereichen Raumordnungs- und Infrastrukturpolitik, Energie- und Umweltpolitik, Wettbewerbspolitik und Verbraucherschutz.

3.1 Wohnungspolitik

3.1.1 Geschichte der Wohnungspolitik

3.1.1.1 Wohnungspolitik bis zum Zweiten Weltkrieg

Um 1870

Um 1870 war die Mehrheit der deutschen Städte durch die **Industrialisierung** geprägt. Die Bevölkerung wuchs durch die verbesserten Lebensbedingungen, eine gesunkene Sterberate und eine steigende Geburtenrate insbesondere in den Industriezentren, wie dem Ruhrgebiet stark an. Zugleich waren ausgeprägte Migrationsströme aus den deutschen Ostprovinzen auf die Industriezentren ausgerichtet. Technisierung und die verbesserten Lebensumstände wirkten als entscheidende Antriebskräfte für die voranschreitende Urbanisierung. Eines der damaligen Hauptprobleme war die wachsende **Wohnungsnot**. Durchschnittlich wohnten wesentlich mehr Personen auf deutlich weniger Raum, sofern man die heutigen Lebensgewohnheiten als Orientierungspunkt nimmt. Insbesondere in reinen Arbeitervierteln waren fünf bis sechs Personen in einer Zweizimmerwohnung keine Seltenheit.

Somit wuchsen die Herausforderungen, mit denen Politik und Stadtverwaltungen zu kämpfen hatten. Der zaghafte Aufbau einer ersten Wohnungswirtschaft wurde unumgänglich.

Als erste Reaktion auf das unkontrollierte Städtewachstum in den Industriehochburgen wurden **erste baupolizeiliche Maßnahmen** zwecks Brandschutz, Feuerverhütung und Einführung von nutzbaren Fluchtwegen erlassen.

Einführung des »preußischen Wohnungsgesetzes« im Jahr 1918

Insbesondere in den industrialisierten Regionen wurden die Bodenreserven knapp. Eine erste, richtungsweisende **Bodenpolitik** erfolgte erst relativ spät mit der Einführung des »preußischen Wohnungsgesetzes« im Jahr 1918.

Als nächster Meilenstein ist die »Miquelsche Finanzreform« zu sehen, mit der die **Einführung einer Grundsteuer** erfolgte. Mit dieser Staatssteuer wurden Grund und Boden erstmals nach dem Verkehrswert erhoben.

1898 »Deutscher Verein für eine allgemeine Wohnungsreform«

Zur gleichen Zeit bemühten sich **Wohnungsreformer** um eine Verbesserung der Wohn- und Siedlungsverhältnisse, in deren Fokus die Schaffung eines **ausreichenden Wohnungsangebots** nach Lage, Ausstattung und angemessenem Mietpreis stand. 1898 erfolgte die »inoffizielle« Gründung des »Deutschen Vereins für eine allgemeine Wohnungsreform«, mit der erstmals eine Art **Dach-**

verband für die Zielerreichung einheitlicher, verbesserter Lebensstandards geschaffen wurde.

Auch wenn im Rahmen der **Industrialisierung** und der zunehmenden **Verstädterung** ein immer größeres Wohnungsangebot entstand, wuchs die Wohnungsnachfrage noch stärker und überstieg das Angebot bei Weitem. Infolgedessen konnten selbst spärlich ausgestattete Wohneinheiten zu hohen Renditen am Markt platziert werden.

Verschiedene preußische Ministerien setzten daraufhin für das Reich den Rahmen für eine **staatliche Wohnungsfürsorge** der Beamten, Angestellten und Arbeiter. Es wurden zinsgünstige Baudarlehen bereitgestellt, mit denen die existierenden Missstände abgemildert beziehungsweise aufgehoben werden sollten.

Preußisches Wohnungsgesetz 1918

Das **preußische Wohnungsgesetz** aus dem Jahr **1918** markiert den eigentlichen Übergang von der Notlagenpolitik zur Ordnungspolitik. Zweck des Gesetzes war die Herstellung von kleineren, in gesundheitlicher, sittlicher, und sozialer Hinsicht einwandfreien Wohnungen, wobei die hierfür fälligen Mietpreise in angemessenen Grenzen gehalten werden sollten.

Wohnungszwangswirtschaft: Mieterschutz,
Mietpreiskontrolle und Wohnbewirtschaftung)

Die **Zwischenkriegszeit** wurde im hohen Maß durch die Kriegsfolgen und die Hyperinflation in der Weimarer Republik beeinflusst. Als bald entstand wieder ein qualitativer und vor allem quantitativer **Wohnungsmangel**. Als indirekte Reaktion folgte die sogenannte »**Wohnungszwangswirtschaft**«, die aus den drei Säulen »Mieterschutz«, »Mietpreiskontrolle« und »Wohnbewirtschaftung« bestand. Diese staatliche Steuerung verhinderte jedweden Wettbewerb und führte letztendlich zu einer weiteren Verschlechterung der Wohnbedingungen.

3.1.1.2 Die Entwicklung der Wohnungspolitik vom Ende des Zweiten Weltkriegs bis zur Wiedervereinigung

Nach dem Ende des Zweiten Weltkriegs waren in den Westzonen von 10,6 Millionen Wohnungen 2,3 Millionen (entsprechend 21 Prozent) völlig zerstört, weitere 2,3 Millionen schwer beschädigt. In der Ostzone lag die Zerstörung mit etwa 10 Prozent des Vorkriegsbestands von 5,1 Millionen Wohnungen deutlich niedriger. Der Zuwachs der Wohnbevölkerung durch Ausgewiesene und Flüchtlinge lag in den Westzonen bei 11,5 Millionen (25 Prozent). In der Ostzone ist eine Zunahme der Bevölkerung bis 1948 zu verzeichnen, danach ist die Bevölkerungsentwicklung rückläufig.

Objektförderung für den Wohnungsbau

Von den drei Optionen, den Wohnungsbau über die **Bauträger**, über das Gebäude (**Objekt-**) oder über die Mieterkaufkraft (**Subjektförderung**) staatlich zu fördern, hat sich die junge Bundesrepublik für die Objektförderung entschieden. Das im Jahr **1950** verabschiedete **Erste Wohnungsbaugesetz** spiegelt diese Entscheidung wider. Durch die Vergabe von unverzinsten Baudarlehen aus Haushaltsmitteln des Bundes und der Länder bei etwa 30- bis 35-jährigen Tilgungsfristen gelang es entscheidend, den Wohnungsbau zu fördern.

Sozialer Wohnungsbau

Im Gegenzug zum Darlehen war der Investor verpflichtet, für die Laufzeit der Darlehen nur an Haushalte zu vermieten, die bestimmte **Einkommensgrenzen** nicht überschritten. Die Miethöhe richtete sich anfangs nach einer **Richtsatzmiete**; später nach der sogenannten **Kostenmiete**, die aus dynamischen (z.B. Zinsen, Betriebskosten) und staatlich festgelegten (z.B. Instandhaltungspauschalen) Elementen bestand. Nach Rückzahlung der Darlehen entfielen diese Bindungen. Dieser **soziale Wohnungsbau** stellte somit einen zeitlich befristeten Kompromiss zwischen einer marktwirtschaftlich orientierten und einer an der Schaffung dauerhaft gebundener Bestände interessierten Wohnungsversorgung dar.

Deregulierung des Wohnungsmarkts

In das **Ende der 1950er-Jahre** fiel die Debatte um den **Abbau der Wohnungszwangswirtschaft**. Die zwangswirtschaftlichen Bindungen im Bereich von Altbauwohnungen, die 1946 durch die alliierten Militärregierungen eingeführt und 1950 vom Bundestag bestätigt wurden, gaben den kommunalen Wohnungsämtern je nach Lage der Wohnungsnot Belegungsrechte der Wohnungen, räumten ihnen die Festsetzung von Höchstmieten ein und schlossen das Kündigungsrecht des Vermieters weitgehend aus. Mit dem von Bundesbauminister Paul Lücke (CDU), gegen Widerstand auch in den eigenen Reihen, durchgesetzten Gesetz über den stufenweisen Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und die Einführung eines sozialen Mietrechts (in Kraft getreten am 1. Juli 1960) wurde der Wohnungsmarkt dereguliert.

Indirekte Förderung

Anfang der Siebzigerjahre kam es zu einer Verschiebung des Schwerpunkts von der direkten auf die **indirekte Förderung** der Eigentumsbildung durch Steuervergünstigungen (§ 7b Einkommenssteuergesetz). Die Förderung wurde auf den Bestand von Altbauwohnungen ausgedehnt. Die Eigentumswohnung erhielt Auftrieb gegenüber dem bis dahin bevorzugten Eigenheim.

Mieterschutz

An der aufgezeigten Tendenz zur Liberalisierung und Eigentumsförderung hielt auch die sozial-liberale Koalition ab **Ende der 1960er-Jahre** fest. Sie stärkte allerdings durch eine Reihe von Gesetzen die **soziale Sicherung beim Mieterschutz**. Das 1971 verabschiedete Kündigungsschutzgesetz verbot insbesondere die Kündigungsandrohung zur Erreichung einer höheren Miete, ebenso wurde die Mietsteigerung gesetzlich beschränkt: Mieterhöhungen müssen sich seitdem an der ortsüblichen Vergleichsmiete orientieren.

C Fachliche Informationen und Grundlagen | 3 Politische Einflussnahme auf die immobilienwirtschaftliche Entwicklung

Die Wohnungspolitik der Bundesrepublik Deutschland lässt sich wie folgt zusammenfassen:

Zeit	Bezeichnung	Unterteilungen	Ziel(e)
1948	Umstellungsgesetz		Abwertung bestehender Schuldverhältnisse (danach entsprach der Wert von 10 Reichsmark 1 DM); Verhinderung einer weiteren Inflation
1950	Erstes Wohnbaugesetz	1. Säule: »öffentlich geförderter sozialer Wohnungsbau« 2. Säule: »steuerbegünstigter Wohnungsbau« 3. Säule: »freifinanzierter Wohnungsbau«	zu 1: zinslose bzw. zinsgünstige öffentliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus primär für Flüchtlinge, Obdachlose und untere Einkommensschichten zu 2: steuerlich geförderter Wohnungsbau, welcher insbesondere für vermögende Haushalte als Kapitalanlage und mittlere Einkommensschichten interessant war. zu 3: Schaffung eines freien Wohnungsmarkts. Primär wurden Einfamilienhäuser und Wohneigentum errichtet. Besonders interessant für die oberen Einkommensschichten.
1956	Zweites Wohnbaugesetz		allgemeine Förderung des Wohnungsbaus, verstärkte Schaffung von Einzeleigentum sowie Fortsetzung des sozialen Wohnungsbaus
1960	Lücke-Gesetz (Paul Lücke, CDU)		Abbau der Wohnungszwangswirtschaft, Schaffung eines sozialen Miet- und Wohnrechts sowie Abschaffung der Mietpreisbindung für Altbauwohnungen
1967	Stabilitätsgesetz		Bund u. Länder verpflichteten sich zur Einleitung von wirtschaftlichen und finanzpolitischen Maßnahmen zwecks Erhalts eines kontinuierlichen Wirtschaftsaufschwungs, einer Vollbeschäftigung und eines tragbaren Preisniveaus
ab 1974	Erstes und zweites Wohnraumkündigungsgesetz (Miethöhegesetz und jetzt BGB-Regelungen)		das allgemeine Mietrecht wurde zugunsten der Eigentümer verändert

Tab. 3: Wohnungspolitik der BRD nach dem Zweiten Weltkrieg

Wohnungspolitik in der DDR

In der ehemaligen DDR lag eine völlige Abstinenz eines freien Wohnungsmarkts und einer freien Wohnungswahl vor. Eine Wohnungsreform im Sinn der marxistischen Ideologie war solange nicht möglich, wie das Produktionsmittel »Grund und Boden« noch im privatwirtschaftlichen Besitz war. Infolgedessen erwirtschafteten die »Träger« des Mietwohnraums Verluste, die staatlichen Eingriffe sowie die politisch-ideologischen Voraussetzungen verhinderten fortlaufend die Entstehung eines Wohnungsmarkts und es resultierte aufgrund der rückläufigen Bevölkerungszahl eine **Unterbelegung** beziehungsweise ein zunehmender **Verfall der Wohnungsbestände**. Beim Zusammenbruch der DDR waren statistisch gesehen rund 22 Prozent aller Mietwohnungsbestände in einem baufälligen Zustand.

Besonders dominierte in der DDR der sogenannte »**Plattenbau**« in Großwohnsiedlungen wie beispielsweise am Standort Leipzig-Grünau, wobei sich die Zahl der Geschosswohnbauten zwischen 1950 und 1989 in etwa verdoppelte auf 1,2 Millionen Wohneinheiten. Diese Neubauprojekte unterlagen der staatlichen Kontrolle, denn gesetzgeberisch war der Wohnungsneubau durch privatwirtschaftliche Akteure untersagt.

Die »**Wohnungspolitik**« der ehemaligen DDR war somit durch nachfolgende Charakteristika gekennzeichnet:

- kein existierender freier Wohnungsmarkt beziehungsweise Wettbewerb;
- Grund und Boden in Staatseigentum;
- Wohnraumnotstand wurde mit umfangreichen Plattenbauprojekten begegnet, deren Produkte in Grundriss, Aufriss und Lagemerkmalen vergleichbar waren;
- zur Wiedervereinigung waren rund 22 Prozent aller Mietwohnungsbauten in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand.

3.1.1.3 Wohnungsbaupolitik nach der Wiedervereinigung

Situation nach der Wiedervereinigung

Nach der Wiedervereinigung befanden sich von den 7,08 Millionen Wohnungen 41 Prozent in privater Hand, 42 Prozent gehörten volkseigenen Wohnungsunternehmen, 17 Prozent waren in genossenschaftlichem **Eigentum**. Etwa jede vierte Wohnung war dringend renovierungsbedürftig, ca. 1 Million Wohnungen galten als nicht mehr sanierungsfähig.

Der **Einigungsvertrag** brachte grundlegende Veränderungen für die Eigentumsstruktur, das Mietrecht und die Wohnungsvergabe. Die volkseigenen Betriebe der Wohnungswirtschaft gingen bei gleichzeitiger Übernahme der anteiligen Schulden in das Eigentum der **Kommune** über; die Schulden betrugen fast 60 Milliarden DM beziehungsweise durchschnittlich ca. 300 DM pro Quadratmeter.

Altschuldenhilfegesetz

Im Rahmen des Altschuldenhilfegesetzes können die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften von den Verbindlichkeiten, die 150 DM pro Quadratmeter übersteigen, sowie den bis dahin anfallenden Zinsen befreit werden, wenn sie bis 2003 15 Prozent ihres Bestands an Einzelpersonen privatisieren. Ansonsten müssen sämtliche Altschulden selbst beglichen werden. Ende 1995 waren von 330.000 zu privatisierenden Wohnungen jedoch nur 35.000 direkt an die Mieter verkauft worden. Weitere 82.000 Wohnungen sind an mieternahe Zwischenerwerber veräußert worden.

Seit dem 03.10.1990 sind durch Rechtsverordnungen des Bundes in mehreren Schritten die Grundmieten, kalte und warme Betriebskosten erhöht worden und **Beschaffenheitszuschläge** für den Instandhaltungszustand eingeführt worden. Dazu addieren sich **Modernisierungszuschläge**, von denen knapp ein Drittel der Mieter betroffen ist. Von 1993 bis Ende 1996 sind so die Bruttomieten um ein Viertel gestiegen und liegen damit 25 Prozent unter dem Niveau in den alten Bundesländern. Anfang 1998 wurde das **Vergleichsmietensystem** westdeutscher Prägung eingeführt.

3.1.2 Wohnungspolitische Instrumente

Zur Durchsetzung wohnungspolitischer Strategien und der Ziele »**Verbesserung der Wohnungsversorgung und der Vermögenssituation durch Wohneigentum**« steht dem Staat ein breitgefächertes Instrumentarium zur Verfügung.

Die wohnungspolitischen Instrumente lassen sich in **direkte** und indirekte Instrumente unterscheiden. Bei den direkten Instrumenten leitet der Staat Unterstützungszahlungen an den Eigentümer des Objekts (**Objektförderung**) oder an den Nutzer (Mieter) des Objekts (**Subjektförderung**). Bei den **indirekten** Förderungsinstrumenten leistet der Staat keine direkten Unterstützungszahlungen, sondern fördert durch Steuervergünstigungen beziehungsweise durch die Gestaltung der Rahmenbedingungen für die Wohnraumnutzung.

Direkte und indirekte wohnungspolitische Instrumente

Förderung der Wohnraumversorgung

Direkte Förderung		Indirekte Förderung	
Objektförderung	Subjektförderung	Förderung durch Steuervergünstigung	Gestaltung der Rahmenbedingungen für die Wohnnutzung
zinsverbilligte Darlehen	Wohngeld Mietzuschuss Lastenzuschuss	Einkommensteuer	Kündigungsschutz
Aufwendungshilfen/-darlehen		Erbschaft- und Schenkungsteuer	Mietpreisregelung

Tab. 4: Förderung der Wohnraumversorgung

3.1.2.1 Direkte Förderinstrumente

Objektbezogene Instrumente

Bei Objektsubventionen handelt es sich um ein Förderinstrumentarium, das an eine Wohnung oder ein Wohngebäude gebunden ist. Im Einzelnen sind zu nennen:

- Gewährung zinsverbilligter beziehungsweise zinsloser **Baudarlehen**
 - für den Wohnungsneubau,
 - für den Ankauf von Wohneigentum aus dem Bestand,
 - zur Förderung der Modernisierung, Instandsetzung und Energieeinsparung
- **Verlorene Zuschüsse** zur Senkung der Bau- und Bodenkosten (Verzicht auf bestimmte Baukosten/Bodenkosten in der Wirtschaftlichkeitsberechnung im Rahmen der II. BV)
- Laufende **staatliche Beiträge** zu den Kapitaldienstleistungen (Zinssubventionen, Annuitätshilfen) oder zu den laufenden Aufwendungen in der Bewirtschaftungsphase
- Erwerb von Belegungsrechten durch staatlichen Ankauf von Wohnungen

Objektbezogene Instrumente

Subjektbezogene Instrumente

Subjektbezogene Instrumente

Subjektsubventionen sind an bestimmte **Personen** geleistete Zahlungen (z. B. an Mieter). Sie orientieren sich an der persönlichen Situation (z. B. Anzahl der Kinder, Grad der Schwerbehinderung) und/oder Leistungsfähigkeit des Subventionsempfängers.

Die derzeit für diese Subventionsart bestehende Form ist das **Wohngeld**. Es wird als Miet- oder als Lastenzuschuss gezahlt. Um den Mieter (Mietzuschuss) oder den selbstnutzenden Wohneigentümer (Lastenzuschuss) hinsichtlich ihrer Wohnkosten zu entlasten.

3.1.2.2 Indirekte Förderinstrumente

Während bei den direkten Förderinstrumenten der Staat direkte Geldzahlungen leistet, wirken die indirekten Förderinstrumente nur mittelbar.

Steuervergünstigungen

Bei den steuerlichen Vergünstigungen als wohnungspolitisches Instrument gibt es unterschiedliche Ansatzpunkte. Als **Gestaltungsmöglichkeiten** sind zu nennen:

- **Abschreibungen** in Form der Zusatzabschreibung oder durch Anwendung der degressiven Abschreibungsmethode (Beispiel Einkommensteuer)
- **Steuerliche Unterbewertung** des Nutzungswerts bestimmter Gebäude und Wohnungsarten (Beispiel Erbschaft- und Schenkungsteuer)
- Partielle oder vollständige **Steuerbefreiung** (z. B. im Rahmen der Grundsteuer bei Mietausfällen)

Gestaltung der Rahmenbedingungen für die Wohnnutzung

Insbesondere im Bereich des **Wohnraummietrechts** greift der Staat aus wohnungspolitischen Gründen an zahlreichen Stellen zugunsten des Mieters in die Vertragsfreiheit ein.

Für den Mieter von Wohnraum gelten im Bereich der Regelung zur Kündigung von Mietverträgen zahlreiche **Schutzvorschriften** (ordentliche Kündigung durch den Vermieter nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses, Widerspruchsrecht des Mieters gegen die Kündigung in besonderen Härtefällen u. a.)

Bei der **Miethöhe** von Wohnraum unterbindet der Staat sehr stark die freie Preisbildung, z. B. durch die Begrenzung von Mieterhöhungen im freifinanzierten Wohnungsbau (§§ 558 ff. BGB ortsübliche Vergleichsmiete oder Mietpreisbremse in Ballungsräumen) oder im sozialen Wohnungsbau durch die Festlegung von Höchstmieten. Im sozialen Wohnungsbau gilt die Kostenmiete bzw. seit 2002 die Bewilligungsmiete.

3.1.3 Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Interessenverbände

Vertreter der Mitgliederinteressen

Der **Dachverband** der Wohnungswirtschaft ist der GdW (Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.). Daneben existieren jedoch eine Reihe weiterer Verbände, deren Mitgliedsstrukturen eindeutig der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft zuzurechnen sind. Die nachfolgende Tabelle soll eine kurze und prägnante Übersicht über die Verbandsstruktur und die einzelnen Zuständigkeiten geben. Grundsätzlich vertreten die nachfolgenden Verbände die **Interessen ihrer Mitglieder** gegenüber anderen Verbänden, öffentlichen und privaten Trägern, vor allem aber gegenüber den unterschiedlichen politischen Ebenen. Lobbyarbeit ist in diesem Zusammenhang ein wichtiger Ansatzpunkt.

Ausführliche Bezeichnung	Kürzel	Mitglieder	Interessenvertretung
Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.	»GdW«	3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Der GdW repräsentiert somit immobilienwirtschaftliche Unternehmen, die zusammen fast 30 % aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.	Als größter deutscher Dachverband vertritt der GdW die Interessen seiner Mitglieder auf bundesweiter und europäischer Ebene gegenüber Politik, Wirtschaft und Öffentlichkeit.
Landesverbände der Wohnungs- und Immobilienunternehmen	z. B VDW Rheinland Westfalen in NRW		Vertritt Interessen seiner Mitglieder auf Landes- und Bundesebene.
Bundesvereinigung Spitzenverbände der Immobilienwirtschaft e. V.	»BSI«	Zusammenschluss der wichtigsten Interessenverbände der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	Vertritt die Interessen seiner Mitglieder auf bundesweiter und europäischer Ebene (Öffentlichkeit, Politik und Wirtschaft).
Immobilienverband Deutschland	»IVD«	Bundesverband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen	Berufsorganisation und Interessenvertretung der Beratungs- und Dienstleistungsberufe der Immobilienwirtschaft
Bundesvereinigung der Stadt- und Landesentwicklungsgesellschaften e. V.	»BVS«	Mitglieder sind etwa 10 Stadt- und Landesentwicklungsgesellschaften aus dem gesamten Bundesgebiet.	Der Verband organisiert den fachlichen Austausch zu den Schwerpunkten Stadt- und Projektentwicklung und organisiert bzw. begleitet transnationale Raumentwicklungsprojekte auf EU-Ebene.

C Fachliche Informationen und Grundlagen | 3 Politische Einflussnahme auf die immobilienwirtschaftliche Entwicklung

Katholischer Siedlungsdienst e.V.	»KSD«	Spitzenverband kirchlich gebundener und kirchlich organisierter Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Mitglieder sind daneben die 27 deutschen Bistümer, die Caritas und weitere Zentralkomitees.	Der Verband vertritt insbesondere sozial-christliche Interessen im Kontext des christlichen Wohlfahrtsgedankens gegenüber Wirtschaft, Politik und anderen Immobilienverbänden. Die Verbandsarbeit basiert auf einer christlich-sozialen Handlungsstrategie.
Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen e.V.	»BfW«	Bundesweit tätige Immobilienverwalter, vorrangig KMUs aus dem gesamten Bundesgebiet.	Interessenvertretung gegenüber Politik auf Landes-, Bundes- und Europaebene. Hauptziel: Schaffung von nützlichen Investitionsbedingungen im Interesse der Wohn- und Gewerberaumimmobilienwirtschaft.
Verband der Immobilienverwalter Deutschland e.V.	»VDIV«	10 eigenständige, regional tätige Verbände. Berufsverband der treuhänderisch tätigen Immobilienverwalter	Vertretung der Interessen von Immobilienverwaltern auf bundesweiter Ebene in wirtschaftlicher, politischer und technischer Hinsicht.
Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e.V.	»Haus & Grund«	Überwiegend private Immobilieneigentümer aus dem gesamten Bundesgebiet. Ist untergliedert in einen Bundesverband, 22 Landesverbände sowie über 900 Ortsverbände.	Vertretung der Interessen privater Immobilieneigentümer gegenüber Politik, Verwaltung, Mieterschutzverbänden, Medien und Wirtschaft. Bietet für seine Mitglieder u.a. Bau-, Rechts- und Energieberatungen an.

Tab. 5: Verbände der Immobilienwirtschaft

3.2 Raumordnungs- und Infrastrukturpolitik

Die bundesdeutsche Raumordnungspolitik steht in einem engen Beziehungsgeflecht mit der Infrastrukturpolitik der unterschiedlichen politischen Ebenen. Beide Aufgabenbereiche unterliegen als höchste Instanz dem Bund, wobei auf Landes- und kommunaler Ebene vergleichbare Ressorts bestehen. Gesetzgeberische Grundlage der Raumordnung und Raumplanung ist das **Baugesetzbuch (BauGB)**, das im regelmäßigen Turnus in einer novellierten Fassung veröffentlicht wird. Es enthält für sämtliche städtebauliche, verkehrstechnische, umweltrelevante und öffentlichkeitswirksame Bauvorhaben das entsprechende Regel- und Verfahrenswerk, welches vor und während des jeweiligen Planungszeitraums von den Bauträgern, Planungsebenen etc. zu beachten ist.

Die nationale Infrastrukturpolitik bezieht sich auf die Bereitstellung von **staatlichen und öffentlichen Einrichtungen**. Sie ist eine Sammelbezeichnung für alle politischen und verbandlichen Aktivitäten sowie gesetzgeberischen

Maßnahmen zur Aufrechterhaltung und Gestaltung der Infrastruktur in der Bundesrepublik Deutschland. Die eigentliche Umsetzung dieser Maßnahmen erfolgt primär auf kommunaler Ebene, sekundär auf Ebene der Bundesländer.

Anpassung an die Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung

Grundlegende Aufgabe der Infrastruktur- und Raumordnungspolitik ist die Anpassung der städtebaulichen Strukturen an die Wirtschafts- und Bevölkerungsentwicklung und den sich daraus ableitenden gewandelten Ansprüchen an die Raumnutzung. Insbesondere der **demografische Wandel** sowie gewandelte Ansprüche an die **Energieeffizienz** der Infrastruktur machen Strategieanpassungen erforderlich. Kernziel von Infrastruktur- und Raumordnungspolitik ist der Erhalt und die Schaffung **gleichwertiger Lebensverhältnisse**.

Raumordnungspolitik

Die Raumordnungspolitik legt hierfür materielle Ziele fest, die als zusammenfassendes und übergeordnetes Leitbild für die **kommunale Bauleitplanung**, die **Fachplanungen** sowie die sonstigen raumbedeutsamen öffentlichen Maßnahmen verbindlich sind. Hierzu zählen die Vorbereitung und Leitung der gesamten Bebauung in Stadt und Land, der dazugehörigen baulichen Anlagen und Einrichtungen sowie der mit der Bebauung in Verbindung stehenden Nutzung des Bodens. Erforderlich ist hierfür die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Raumordnungsgesetz

Die Raumordnungspolitik ist Kernaufgabe des Bundes und ist in dem sogenannten Raumordnungsgesetz (ROG) verbindlich geregelt, welches die Konzeption von **Leitbildern der räumlichen Entwicklung** des Bundesgebiets beinhaltet. Raumrelevante Unterschiede sind zwischen den einzelnen Regionen abzubauen, um gleichwertige Lebensbedingungen zu schaffen.

Landesentwicklungspläne

Zur Sicherung einer geordneten Raumentwicklung, eines sinnvollen und nachhaltigen Umgangs mit den vorhandenen Flächenreserven sowie zur Vermeidung von Nutzungskonflikten werden durch Bundes- und Landesplanung sogenannte Landesentwicklungspläne (LEPs) für die jeweiligen Bundesländer erarbeitet. Die Raumordnungs- bzw. Landesentwicklungspläne haben einen verbindlichen, übergeordneten Charakter, wobei eine Präzisierung einzelner Vorhaben beispielsweise auf regionaler oder kommunaler Ebene in den darunter liegenden **Planungsebenen** und **Planwerken** erfolgt.

Die von den jeweiligen staatlichen Ebenen aufgestellten **Pläne** sind in der folgenden Tabelle gegenübergestellt.

Planungsebene	Planwerk	Rahmenpläne
Bund	Raumordnungsbericht	
Länder	Landesraumordnungsplan	Landschaftsprogramm
Regierungsbezirke/ -verbände	Regionalentwicklungsplan	Landschaftsrahmenplan
Landkreise/Kreise	Kreisentwicklungsplan	Landschaftsrahmenplan
Gemeinden/kommunale Planungsverbände	Flächennutzungsplan/B-Plan	Landschaftsplan/Grünordnungsplan

Tab. 6: Pläne der Raumordnungspolitik

3.3 Energie- und Umweltpolitik

Stellenwert der Umweltpolitik

Unter Energie- und Umweltpolitik fasst man alle **institutionellen, politischen und rechtlichen Maßnahmen** zur Verbesserung und Erhaltung der Umwelt. Der Stellenwert der Umweltpolitik stieg insbesondere mit der Ökologiebewegung, der Reaktorkatastrophe von Tschernobyl (1986), dem Atomunfall in Japan und der Ratifizierung des Kioto-Protokolls zur Reduzierung des CO₂-Ausstoßes kontinuierlich an. Ökologisch orientierte Verbände und Parteien gehören heute zur Öffentlichkeit. Umweltpolitische Ziele und insbesondere deren Umsetzung werden in den nächsten Jahren handlungsleitend sein, sodass sich auch die Immobilienwirtschaft mit diesem Thema intensiv auseinandersetzen muss.

3.3.1 Energie- und umweltpolitische Instrumente in der Immobilienwirtschaft

Der Staat verfügt über unterschiedliche **umweltpolitische Instrumentarien** als Handhabe zur Umsetzung umweltpolitischer Ziele. Nachfolgende Übersicht veranschaulicht die wesentlichen umweltpolitischen Instrumentarien:

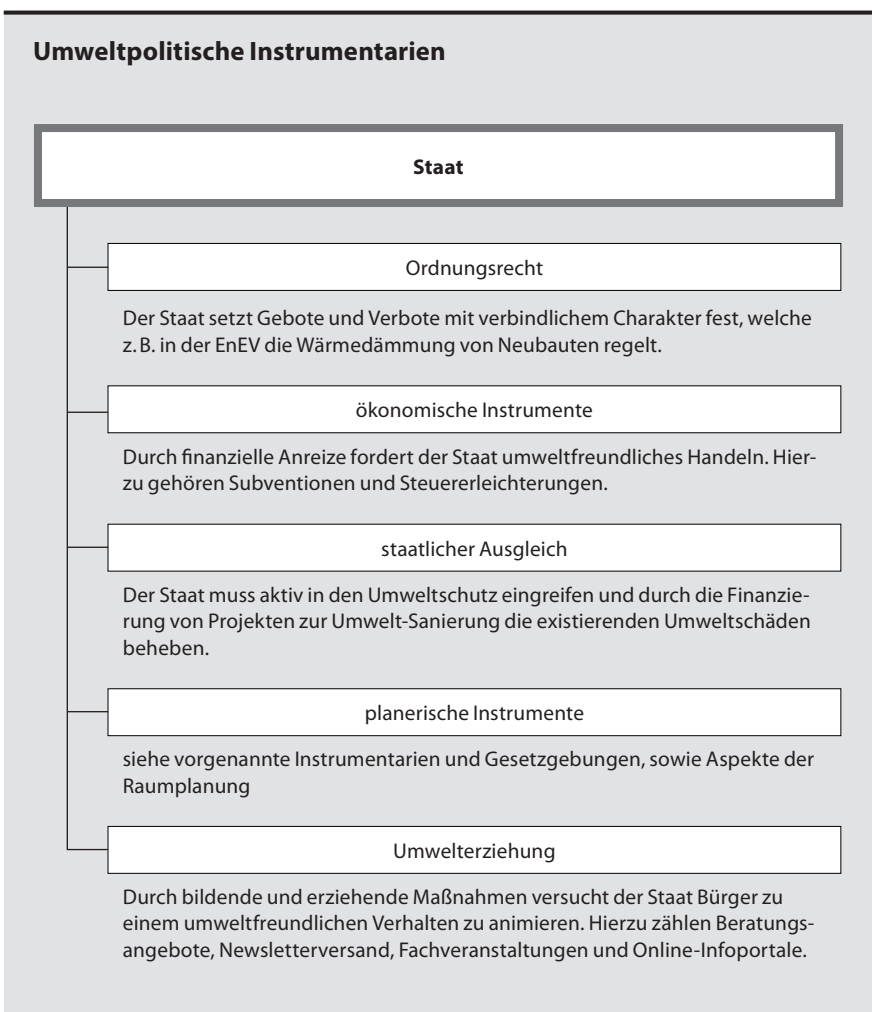


Abb. 31: Umweltpolitische Instrumentarien

Die Energie- und Umweltpolitik ist durch die **Europapolitik** beeinflusst und soll einen wichtigen Beitrag zum weltweiten Klimaschutz leisten. Auf Bundesebene sind das Bundesministerium für Wirtschaft und Technologie sowie das Bundesumweltministerium zuständig.

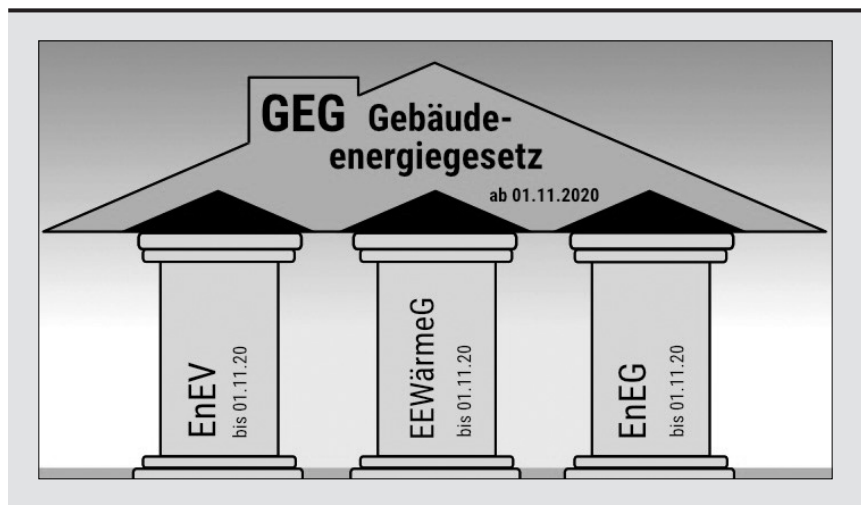
Energiekonzerne, aber auch kommunale Stadtwerke und die Bundespolitik, fokussieren zunehmend ihre Arbeit auf den Ausbau erneuerbarer Energien wie **Bioerdgas, Erdwärme, Wind** und **Fotovoltaik** und deren Nutzung in Privathaushalten und Unternehmen.

Diverse Programme und gesetzliche Regelungen sind bereits durch **Bund** und **Länder** platziert worden, um einen verringerten Ausstoß von CO₂ sowie die verstärkte Verwendung von regenerativen Energieträgern zu sichern: Eine der wichtigsten Regelung ist seit Nov.2021 im neuen Gebäudeenergiegesetz zusammengefasst. Diese neuen Regelungen sollen hier etwas ausführlicher erläutert werden.

3.3.1.1 Gebäudeenergiegesetz (GEG)

Was steht im neuen Gebäudeenergiegesetz?

Gebäudeenergiegesetz (GEG)
Nov.2021



Das neue Gebäudeenergiegesetz soll vor allem für mehr Klarheit im Energiegesetz-Dschungel sorgen. Denn es fasst diese bislang geltenden Verordnungen in einem einheitlichen Gesetz zusammen. Damit gehören folgende Verordnungen seit Ende 2020 der Vergangenheit an:

- die Energieeinsparverordnung (EnEV),
- das Energieeinsparungsgesetz (EnEG),
- das Erneuerbare-Energien-Wärme-Gesetz (EEWärmeG)

Das Wichtigste in Kürze:

- Im Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist festgelegt, welche energetischen Anforderungen beheizte und klimatisierte Gebäude erfüllen müssen.

- Das Gesetz enthält Vorgaben zur Heizungs- und Klimatechnik sowie zum Wärmedämmstandard und Hitzeschutz von Gebäuden.
- Die energetischen Mindestanforderungen an Neubauten sind etwas geringer als in der zuvor geltenden Energieeinsparverordnung (EnEV).
- Eigentümer von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen.
- Beim Neubau gibt das GEG bestimmte Anteile an regenerativen Energien vor, die das Gebäude zum Heizen oder auch Kühlen verwenden muss.



Inhaltsverzeichnis: Infos zum GEG

- Was ist das GEG?
- Welche Anforderungen gibt es beim Neubau?
- Welche Pflichten gibt es bei Erneuerung und Modernisierung?
- Anforderungen bei einer freiwilligen Modernisierung
- Diese Werte müssen Sie bei Außenbauteilen einhalten
- Kostenloses Online-Tool: Mit dem Sanierungsrechner den Energiebedarf abschätzen
- Welche weiteren Regelungen und Vorschriften gibt es im GEG?

Auf Gebäude entfallen ungefähr 35 Prozent des Energieverbrauchs in Deutschland. Sie sind aktuell verantwortlich für ungefähr 120 Millionen Tonnen des Treibhausgases CO₂ im Jahr. Diese Emissionen müssten um mehr als 40 Prozent reduziert werden, um die Klimaschutzziele bis 2030 zu erreichen und um weniger abhängig von Energieimporten zu werden.

Was ist das GEG?

Die energetischen Vorgaben an Gebäude sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt. Das Gesetz hat die Energieeinsparverordnung (EnEV), sowie das Energieeinsparungsgesetz (EnEG) und das Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) abgelöst und deren Inhalte zu einer Vorschrift verbunden. Dabei sind die Mindestanforderungen an Neubauten im GEG im Vergleich zu den vorigen Verordnungen im Wesentlichen gleich geblieben. Die Kriterien für die bauliche Hülle wurden gelockert.

Das GEG trat am 1. November 2020 in Kraft. Es gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden. Seine Vorgaben beziehen sich vorwiegend auf die Heizungstechnik und den Wärmedämmstandard des Gebäudes. Um den Energiehaushalt des Gebäudes zu ermitteln, werden neben der Raumheizung und -kühlung auch die Warmwassererzeugung, der Betrieb von Lüftungsanlagen sowie der Strom berücksichtigt, den diese Geräte im Betrieb benötigen (z.B. Heizungspumpen, Heizkessel, Regler). Zusätzlich muss ein Gebäude bestimmte Vorgaben zum Luftaustausch und zur Minimierung von Wärmebrücken erfüllen. Letzteres sind Gebäudeecken oder Stellen, die weniger gut gedämmt sind.

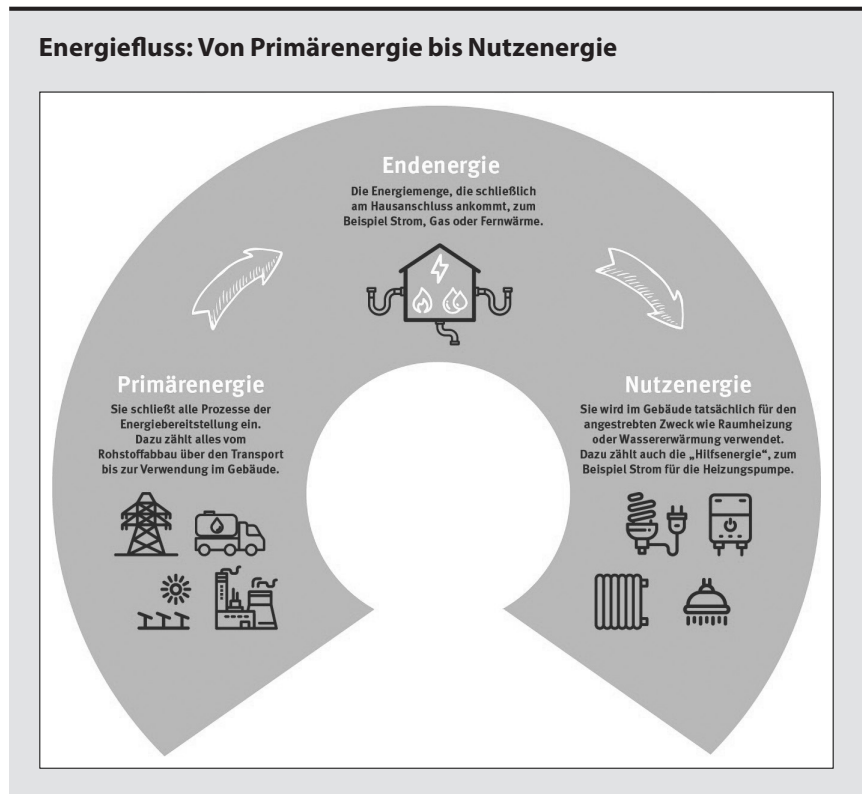
Außerdem formuliert das GEG Anforderungen an vorhandene Klimatechnik sowie an Hitzeschutzmaßnahmen für den Sommer. Das GEG trägt somit auch wesentlich dazu bei, ein behagliches Wohn- und Arbeitsumfeld zu schaffen und den Bedarf an Heizenergie zu begrenzen.

Welche Anforderungen gibt es beim Neubau?

Der Neubau nimmt im Gesetz den größten Teil ein. Das GEG zielt darauf ab, die Auswirkungen des Neubau-Energiebedarfs zum Heizen und zur Warmwasserbereitung auf die Umwelt zu begrenzen. Um diese Auswirkungen zu beurteilen, gibt es zwei unterschiedliche Berechnungsmethoden. Die übliche Methode zielt darauf ab, die Primärenergie zu berechnen, die ein Neubau brauchen darf.

Es ist aber auch möglich, als Alternative die Menge zulässiger Treibhausgase (CO₂) zu berechnen, die ein Neubau verursachen darf. Möchten Sie dieses Berechnungsverfahren anwenden, müssen Sie dies zunächst bei der zuständigen örtlichen Behörde beantragen. Zusätzlich erhalten Sie die Auflage, spätestens ein Jahr nach dem Bauabschluss Bericht zu erstatten: über ihre Investitionskosten, Energieverbräuche und Erfahrungen mit dem Berechnungsverfahren.

Um den zulässigen Bedarf an Primärenergie zu berechnen, betrachten Sie die Energie, die das Gebäude benötigt. Entscheidend sind dabei die verwendeten Energieträger, die jeweils mit einem spezifischen »Primärenergiefaktor« multipliziert werden. Holzpellets haben einen besonders günstigen Primärenergiefaktor, Erdgas liegt hier im Mittelfeld und Elektrizität aus dem Netz schneidet eher schlecht ab. Fernwärme wird je nach Standort unterschiedlich bewertet, sie kann eine recht klimafreundliche Option sein. Zusätzlich ist vorgeschrieben, einen Teil der Energieversorgung des Gebäudes über erneuerbare Energien zu decken



- **Primärenergie:** Sie schließt alle Prozesse der Energiebereitstellung ein, vom Rohstoffabbau über den Transport bis zur Verwendung im Gebäude.
- **Endenergie:** Sie wird dem Gebäude von außen zugeführt.
- **Nutzenergie:** Sie wird im Gebäude tatsächlich für den angestrebten Zweck wie Raumheizung oder Wassererwärmung verwendet. Dazu zählt auch die »Hilfsenergie«, also beispielsweise der Strom für Heizungspumpen.

Soll dagegen nach der Alternativ-Methode berechnet werden, ob die Menge an verursachten Treibhausgasen zulässig ist, wird zwar auch der Bedarf des Gebäudes an verschiedenen Energieträgern betrachtet, und diese werden ebenfalls mit spezifischen Faktoren multipliziert. Allerdings unterscheiden sich diese „Emissionsfaktoren“ von den beim Primärenergie-Verfahren verwendeten. Zudem darf der Energiebedarf des Gebäudes, die sogenannte „Endenergie“, bei der Berechnung der Treibhausgase einen bestimmten Wert nicht überschreiten. Bei dieser Alternativ-Methode darf der Dämmstandard eines Wohnhauses schlechter sein als bei der Betrachtung der Primärenergie. Eine anteilige Versorgung durch erneuerbare Energien ist nicht vorgeschrieben.

Die Umweltauswirkungen werden in den beiden Verfahren also unterschiedlich bewertet. Ein Gebäude muss nur die Anforderungen erfüllen, die von einer der beiden Methoden verlangt werden.

Wer sich heute beim Bau eines Wohnhauses mit den Mindeststandards des GEG begnügt, läuft Gefahr, dass die neue Immobilie bereits kurz nach Fertigstellung bautechnisch überholt ist. Für das bereits seit 2016 geltende Niveau für den Energieverbrauch sind Abweichungen möglich. Die Anforderungen an

die Gebäudehülle wurden gelockert. Daher empfiehlt es sich, schon jetzt nach möglichst hohen Effizienzstandards zu bauen.

Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus sind oft gar nicht so hoch und lohnen sich, insbesondere bei steigenden Energiepreisen. Zudem winken üppige Fördermittel, wenn die GEG-Anforderungen übertroffen werden. Gefördert wird beispielsweise der Standard „KfW-Effizienzhaus“; vorbildlich ist der bereits bewährte Passivhausstandard, bei dem der Energieverbrauch weit unter den gesetzlichen Anforderungen für einen Neubau liegt.

Die KfW beschreibt – ähnlich wie das GEG – ein so genanntes Referenzgebäude, mit vorgegebenen Standards zur Beheizung, Warmwasserbereitung, Lüftung und zu den Bauteilen. Sein Energiebedarf wird nach dem GEG-Primärenergieverfahren berechnet, allerdings verbraucht das KfW-Effizienzhaus weniger Energie. Dabei gilt: Je besser die Energieeffizienz und desto höher fällt die KfW-Förderung aus.

Im Neubau ist derzeit eine Förderung für die KfW-Effizienzhaus-Standards 40 oder 40 plus möglich. Dabei hat ein KfW-Effizienzhaus 40 einen um 47 Prozent geringeren Bedarf an Primärenergie als ein Neubau nach den Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes. Das KfW-Effizienzhaus 40 plus ist noch energieeffizienter.

Welche Pflichten gibt es bei Erneuerung und Modernisierung?

Viel häufiger als Neubauten kommen Bestandsgebäude vor, die den bundesweiten Energiebedarf daher über eine lange Zeit stärker bestimmen. Für Bestandsgebäude bestehen einige Austausch- und Nachrüstpflichten, die Sie als Eigentümer grundsätzlich zu einem bestimmten Termin erfüllen müssen. Daneben gibt es so genannte »bedingte Anforderungen«, die Sie nur beachten müssen, wenn Sie das Gebäude ohnehin modernisieren.

Austausch- und Nachrüstverpflichtungen

Für alle Mehrfamilienhäuser gelten bestimmte Austausch- und Nachrüstverpflichtungen, unabhängig von einer geplanten Sanierung. Ein- und Zweifamilien-Häuser sind davon ausgenommen, wenn Sie als Eigentümer bereits seit Februar 2002 selbst im Gebäude wohnen. Wenn Sie ein Ein- oder Zweifamilien-Haus kaufen, müssen Sie diese Pflichten innerhalb von 2 Jahren erfüllen.

- Bestimmte Heizkessel müssen ausgetauscht werden. Dies betrifft Öl- und Gas-Heizkessel, die älter als 30 Jahre sind und eine übliche Größe haben (4-400 kW Heizleistung). Die Austauschpflicht gilt jedoch nicht für Brennwert- und Niedertemperatur-Kessel. Welcher Kesseltyp es ist, teilt der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger mit. Er muss regelmäßig eine so genannte „Feuerstättenschau“ vor Ort durchführen.
- Neue Heizungs- und Warmwasserrohre in unbeheizten Räumen müssen gedämmt werden.
- Oberste Geschossdecken zu unbeheizten Dachräumen mussten bereits bis Ende 2015 nachträglich gedämmt werden, wenn sie keinen so genannten „Mindestwärmeschutz“ (i.d.R. 4 Zentimeter Wärmedämmung)

aufweisen. Bei Holzbalkendecken genügt es, die Hohlräume mit Dämmstoff zu füllen. Die Dämmpflicht gilt für alle zugänglichen obersten Geschossdecken, unabhängig davon, ob sie begehbar sind oder nicht – also zum Beispiel auch für Spitzböden und für nicht ausgebaute Aufenthalts- oder Trockenräume. Alternativ dazu kann auch das darüberliegende Dach mindestens entsprechend gedämmt sein. Diese Pflicht zum Dämmen gilt jedoch nicht, wenn sie als Besitzer eines Ein- oder Zweifamilienhauses bereits seit Februar 2002, dem Zeitpunkt an welchem die EnEV gültig wurde, selbst im Gebäude wohnen.

Anforderungen bei einer freiwilligen Modernisierung

Wenn Sie Bauteile verändern oder modernisieren möchten, gibt das GEG Mindeststandards vor, die Sie durch die bauliche Veränderung erreichen müssen. Das trifft beispielsweise zu, wenn der Putz einer Fassade erneuert wird oder Sie die Fenster austauschen. Soll das Haus nur neu gestrichen werden, greift das GEG jedoch nicht. Trotzdem ist es auch dann sinnvoll, die Malerarbeiten mit einer Dämmung der Fassade zu verknüpfen. Denn ein Gerüst wird ohnehin aufgestellt.

Bei der Erneuerung von Bestandsbauten gibt es 2 Möglichkeiten, die GEG-Anforderungen zu erfüllen.

- Erfolgen nur einzelne Sanierungsmaßnahmen (zum Beispiel wird die Fassade gedämmt) oder werden lediglich Bauteile erneuert (etwa Fenster ausgetauscht), gibt das GEG bestimmte Anforderungswerte an den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) des Bauteils vor.
- Bei umfassenden Modernisierungen wird – vergleichbar mit einem Neubau – eine energetische Gesamtbilanzierung durchgeführt. Auch in diesem Fall können Sie wie üblich die Primärenergie oder alternativ die Treibhausgase berechnen, wenn die Baubehörde letzteres erlaubt.

Beim Primärenergieverfahren darf der Bedarf an Primärenergie des sanierten Gebäudes höher bleiben als der eines entsprechenden Neubaus. Maximal sind ungefähr 85 Prozent mehr erlaubt.

Beim Treibhausgasverfahren dürfen die Emissionen maximal die gleiche Höhe wie bei einem vergleichbaren Neubau erreichen. Der Energiebedarf des sanierten Gebäudes darf aber höher ausfallen: Maximal sind etwa 85 Prozent mehr erlaubt.

Diese Werte müssen Sie bei Außenbauteilen einhalten

Die folgende Tabelle zeigt die Anforderungen des GEG für die Änderung von Außenbauteilen bei bestehenden Gebäuden sowie Orientierungswerte für deren Umsetzung.

Bauteile	geforderter U-Wert	Orientierungswerte für mögliche Maßnahmen
Außenwand	0,24	Dämmung mit 12 bis 16 cm
Fenster Achtung: Maßgeblich ist der U-Wert des gesamten Fensters, der als Uw-Wert bezeichnet wird.	1,30	Zweischeiben-Wärmeschutz-Verglasung
Dachflächenfenster	1,40	Zweischeiben-Wärmeschutz-Verglasung
Verglasungen für Sonderverglasungen wie z.B. Schallschutzverglasungen gelten andere Werte	1,10	Zweischeiben-Wärmeschutz-Verglasung
Dachschrägen, Steildächer	0,24	Dämmung mit 14 bis 18 cm
Oberste Geschossdecken	0,24	Dämmung mit 14 bis 18 cm
Flachdächer	0,20	Dämmung mit 16 bis 20 cm
Wände und Decken gegen unbeheizten Keller, Bodenplatte	0,30	Dämmung mit 10 bis 14 cm
Decken gegen unbeheizten Keller, Bodenplatte (wenn der Aufbau bzw. die Erneuerung des Fußbodens auf der beheizten Seite erfolgt)	0,50	Dämmung mit 4 bis 5 cm
Decken, die nach unten an Außenluft grenzen	0,24	Dämmung mit 14 bis 18 cm

Möchten Sie Förderprogramme, etwa der KfW-Bank, in Anspruch nehmen, sollten Sie sich vor der Auftragsvergabe die Bedingungen genau anschauen. Für Sanierungen von Bestandsimmobilien gibt es die Effizienzhaus-Standards 115, 100, 85, 70 und 55. Daneben werden auch einzelne energetische Sanierungsmaßnahmen gefördert. Die Anforderungen an die geförderten Einzelmaßnahmen gehen dabei allerdings deutlich über die oben aufgeführten Mindestanforderungen des GEG hinaus.

Welche weiteren Regelungen und Vorschriften gibt es im GEG?

1. Sie brauchen einen Energieausweis, wenn Sie vermieten oder verkaufen wollen

Für alle beheizten oder gekühlten Gebäude, die neu vermietet oder verkauft werden sollen, ist ein Energieausweis zwingend vorgeschrieben. Er ermöglicht potenziellen Mietern und Käufern einen Einblick in die energetische Qualität und damit auch in den Wohnkomfort der neuen Immobilie. Außerdem hilft der Ausweis, die künftigen Energiekosten abzuschätzen. Eigentümer oder Makler müssen Kauf- oder Mietinteressenten den Energieausweis spätestens zum Besichtigungstermin unaufgefordert zeigen. Bestandsmieter haben dagegen kein Recht darauf, den Ausweis zu sehen.

Seit Mai 2014 neu ausgestellte Energieausweise stufen Wohngebäude in Effizienzklassen ein, ähnlich denen, die von vielen Elektrogeräten bekannt sind. Die Skala reicht von A+ bis H, wobei die Klassen A und B – je nach Gebäudetyp – über den Neubaustandard hinausgehen. Effizienzkategorie und Energiekennwert müssen bereits in der Immobilienanzeige veröffentlicht werden, sofern ein Energieausweis vorliegt. Bei alten Ausweisen, die noch keine Effizienzkategorie haben, reicht die Veröffentlichung des Energiekennwerts. Prinzipiell können Eigentümer frei wählen, ob sie sich für ihre Immobilie einen Bedarfs- oder Verbrauchsausweis ausstellen lassen.

Es gibt allerdings Ausnahmen. Der Bedarfsausweis ist in folgenden Fällen Pflicht:

Bei Mehrfamilienhäuser mit weniger als fünf Wohneinheiten, die noch nicht die Wärmeschutzverordnung von 1977 einhalten.

Wenn bei einer Immobilie erst vor kurzem nachträglich die Fassade gedämmt worden ist oder wenn mehr als 10 Prozent der Fläche eines Außenbauteils erneuert worden sind. Für einen Verbrauchsausweis müssten hier erst neue Verbrauchsdaten aus drei Jahren vorliegen.

Bei Neubauten – denn hier liegen noch keine Verbrauchsdaten der letzten drei Jahre vor.

2. Beratungsangebote zum Energieausweis sind zu prüfen, wenn Sie ein Gebäude komplett sanieren oder kaufen möchten

Wenn Sie ein Gebäude komplett sanieren und energetisch neu bewerten oder kaufen, ist es vorgeschrieben, dass Sie Beratungsangebote zum Energieausweis recherchieren. Finden Sie ein solches Gratis-Angebot von einer entsprechenden Fachperson, müssen Sie ein Beratungsgespräch wahrnehmen. Dies kann eine persönliche Beratung bei Ihrer Verbraucherzentrale sein.

3. Fachunternehmen muss bei Sanierung den Wärmeschutz bestätigen

Sind Sie verpflichtet, bei Sanierungen an Ihrem Bestandsgebäude das GEG einzuhalten, müssen Sie sich von einem Sachverständigen für Wärmeschutz bestätigen lassen, dass Sie dies auch tun. Ist Ihr Vorhaben genehmigungsfrei, erhalten Sie die Bestätigung vom jeweiligen Fachunternehmen (Unternehmererklärung). Die Bescheinigung müssen Sie als Gebäudeeigentümer mindestens 10 Jahre lang aufbewahren und der zuständigen Behörde auf Verlangen vorzeigen.

4. Kommune darf Fernwärme vorschreiben

Gibt es an Ihrem Gebäudestandort ein Fernwärmenetz, so darf Ihre Kommune Sie dazu verpflichten, diese Fernwärme zur Beheizung Ihres Gebäudes zu nutzen. Ob die Kommune von diesem Recht Gebrauch macht, klären Sie am besten im Vorfeld mit ihr ab.

5. Öl- und Kohleheizungen sind unerwünscht

Alte Heizungsanlagen (30 Jahre und mehr) müssen Sie ohnehin austauschen, es sei denn, Sie wohnen bereits seit Februar 2002 in Ihrem Gebäude. Ab 2026 dürfen Öl- oder Kohleheizungen nur noch in bestimmten Gebäuden eingebaut werden.

Dazu zählen:

- Gebäude auf Neubaustandard, inklusive Teilversorgung mit erneuerbaren Energien;
- Bestandsgebäude, die teilweise durch erneuerbare Energien versorgt werden und
- Gebäude, die keinen Gas- oder Fernwärmeanschluss aufweisen.

6. Strom selbst zu produzieren zahlt sich aus

Wenn Sie ein neues Haus bauen und Ihren Strom demnächst am Gebäude teilweise selbst produzieren, beispielsweise durch eine Photovoltaikanlage, dürfen Sie sich diese Energie in der Energiebilanz großzügig anrechnen lassen. Damit können Sie die Anforderungen des GEG insgesamt leichter erfüllen. Ein Batteriespeicher erhöht diesen Bonus noch.

7. Lassen Sie Klima- und Lüftungsanlagen regelmäßig durch Fachpersonal prüfen

Klima- und Lüftungsanlagen müssen regelmäßig geprüft werden. Die Inspektion dürfen nur fachkundige Personen ausführen. Als Eigentümer erhalten Sie eine Bescheinigung mit den Ergebnissen der Überprüfung, die Sie den zuständigen Behörden auf Verlangen vorzeigen müssen. Neu eingebaute Klima- und Lüftungsanlagen müssen in bestimmten Fällen mit einer Einrichtung zur Wärmerückgewinnung ausgestattet sein.

8. Regelmäßige Kontrolle durch Schornsteinfeger muss sein

Die bevollmächtigten Bezirksschornsteinfeger überprüfen im Rahmen der Feuerstättenschau, ob alte Heizkessel ausgetauscht und die Rohrleitungen gedämmt wurden und ob die heizungstechnischen Anlagen dem GEG entsprechen. Bei Verstößen setzt der Schornsteinfeger eine Frist, um den Auflagen nachzukommen. Lassen Sie die Frist verstreichen, wird die zuständige Behörde informiert.

Verstöße gegen das Gebäudeenergiegesetz können Behörden als Ordnungswidrigkeit ahnden und mit einem Bußgeld belegen. Als Ordnungswidrigkeit gilt beispielsweise, wenn Sie die Anforderungen an die energetischen Eigenschaften im Neubau oder bei der Sanierung nicht einhalten, Energieausweise nicht vorlegen oder Ihre Klimaanlage nicht überprüfen.

Heizungsgesetz
01.01.2024

Novelle des Gebäudeenergiegesetzes zum 01.01.2024 (Heizungsgesetz)

Am 1. Januar 2024 tritt die Novelle des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Kraft. Das sogenannte Heizungsgesetz soll den Umstieg auf klimafreundliche Heizungen einleiten. Neu installierte Heizungen müssen zukünftig ihre Wärme zu mindestens 65 Prozent aus erneuerbaren Energien oder unvermeidbarer Abwärme bereitstellen. Doch zunächst gilt die Pflicht nur für Neubaugebiete. Für Bestandsgebäude und Neubauten in Baulücken wird die 65-Prozent-Vorgabe erst dann wirksam, wenn die Stadt oder Gemeinde ihre kommunale Wärmeplanung vorgelegt hat.

Hier die wesentlichen Regelungen:

Kein Betriebsverbot für funktionierende Heizungen

Das neue Gesetz beinhaltet keine neue Pflicht zum Austausch funktionierender Heizungen - mit Ausnahme des bestehenden Betriebsverbots für 30 Jahre alte Standardheizkessel.

Spätestens bis Ende 2044 müssen jedoch alle mit fossilen Brennstoffen betriebenen Heizungen stillgelegt werden, wenn sie nicht mit Biomasse oder Wasserstoff weiterbetrieben werden können.

Einbau fossiler Heizungen weiterhin möglich

Bis zum Vorliegen kommunaler Wärmepläne dürfen in bestehenden Gebäuden alle bisher erlaubten Heizungen weiterhin eingebaut werden. Allerdings müssen diese ab 2029 anteilig mit 15 Prozent, ab 2035 mit 30 Prozent und ab 2040 mit 60 Prozent Biomasse oder Wasserstoff betrieben werden. Das gilt auch für Ölheizungen über das Jahr 2026 hinaus. Das bisherige Einbauverbot für Ölheizungen wurde aufgehoben, da sie alternativ mit E-Fuels betrieben werden können.

Beratung vor Heizungseinbau wird Pflicht

Allerdings müssen sich Eigentümer vor Einbau einer neuen Heizung, die mit festen, flüssigen oder gasförmigen Brennstoffen betrieben wird, von einer fachkundigen Person - wie etwa dem Handwerksunternehmen oder Bezirksschornsteinfeger - beraten lassen.

Insbesondere sollen Hauseigentümer über steigende Betriebskosten infolge der CO₂ Bepreisung fossiler Brennstoffe und der zu erwartenden Preisentwicklung bei Biomasse und Wasserstoff aufgeklärt und zu alternativen Lösungen beraten werden. Zudem soll auf die möglichen Auswirkungen der Wärmeplanung hingewiesen werden.

Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien wird mit Wärmeplanung verbindlich

Nach Vorliegen eines kommunalen Wärmeplans müssen Eigentümer die Anforderungen zur Nutzung von 65 Prozent erneuerbarer Energien beim Einbau einer neuen Heizung erfüllen. In Großstädten mit mehr als 100.000 Einwohnern wird die Pflicht nach dem 30. Juni 2026 verbindlich, in Gemeinden mit bis zu 100.000 Einwohnern gilt sie erst nach dem 30. Juni 2028. Liegt ein Wärmeplan früher vor, wird der Einbau von Heizungen mit 65 Prozent erneuerbaren Energien nicht automatisch verpflichtend. Erst wenn die Kommune eine gesonderte Entscheidung zur Ausweisung von Wasserstoff- oder Wärmenetzgebieten fällt, wird die Pflicht einen Monat nach Bekanntgabe dieser Entscheidung verbindlich.

Verschiedene Erfüllungsoptionen sind möglich

Um ein Gebäude mit dem vorgeschriebenen Anteil von 65 Prozent erneuerbaren Energien zu beheizen, kommen verschiedene pauschale Erfüllungsoptionen infrage:

- Anschluss an ein Wärmenetz,
- Einbau einer Wärmepumpe mit Wärmequelle Luft, Erdreich oder Wasser
- Einbau einer Biomasseheizung auf Basis fester oder flüssiger Biomasse
- Einbau einer Gasheizung unter Nutzung von grünen Gasen oder Wasserstoff
- Einbau einer Hybridheizung (Kombination aus fossilen und erneuerbaren Energien)
- Einbau einer Stromdirektheizung in gut gedämmten Häusern sowie in Ein- und Zweifamilienhäusern, wenn der Eigentümer selbst darin wohnt.

Übergangsfristen bei Anschluss an ein Wärme- oder Wasserstoffnetz

Auch wenn die kommunale Wärmeplanung vorliegt und ein Wärme- oder Wasserstoffnetz für das entsprechende Gebiet vorsieht, ist per se noch kein Anschluss des Gebäudes vor Ort an das Netz möglich. Das neue GEG sieht bis zum endgültigen Anschluss Übergangsfristen vor, in denen Eigentümer eine Heizungsanlage ohne Einhaltung der 65-Prozent-Vorgabe einbauen und betreiben dürfen.

Allgemeine Übergangsfristen

Bei einem Heizungsaustausch kann höchstens für fünf Jahre übergangsweise eine andere Heizung eingebaut werden, die nicht auf 65 Prozent erneuerbaren Energien basiert.

Bei Gasetagenheizungen oder Einzelöfen muss der Eigentümer oder die Wohneigentümergeinschaft (WEG) innerhalb von fünf Jahren nach Ausfall des ersten Gerätes entscheiden, ob weiterhin dezentral oder zukünftig zentral geheizt werden soll. Für die Umstellung auf eine Zentralheizung hat der Eigentümer beziehungsweise die WEG weitere acht Jahre Zeit.

Anderenfalls muss jedes neu eingebaute Gerät die 65-Prozent-Vorgabe erfüllen. Hierfür kämen dann der Betrieb einer Gastherme mit Biomethan beziehungsweise Wasserstoff oder die Umstellung auf Luft-Luft-Wärmepumpen (sogenannte Klima-Splitgeräte) infrage.

Ausnahmen

Eine Befreiung von diesen Pflichten ist auf Antrag durch die zuständige Behörde möglich, wenn die Anforderungen

- durch andere als im GEG vorgesehene Maßnahmen im gleichen Umfang erreicht werden
- oder im Einzelfall zu einer unbilligen Härte führen.

Ebenso dürfen alle vor dem 19. April 2023 (Datum des Kabinettsbeschlusses) bestellten Heizungen noch bis zum Ablauf des 1. Oktober 2024 nach altem Recht eingebaut und betrieben werden.

Ordnungswidrigkeit und Bußgeld

Der bevollmächtigte Bezirksschornsteinfeger ist verpflichtet, nunmehr auch die Einhaltung der neuen gesetzlichen Anforderungen zu prüfen. Ein Verstoß

gegen die neuen Pflichten gilt als Ordnungswidrigkeit, die mit einem Bußgeld von bis zu 5.000 Euro bestraft werden kann.

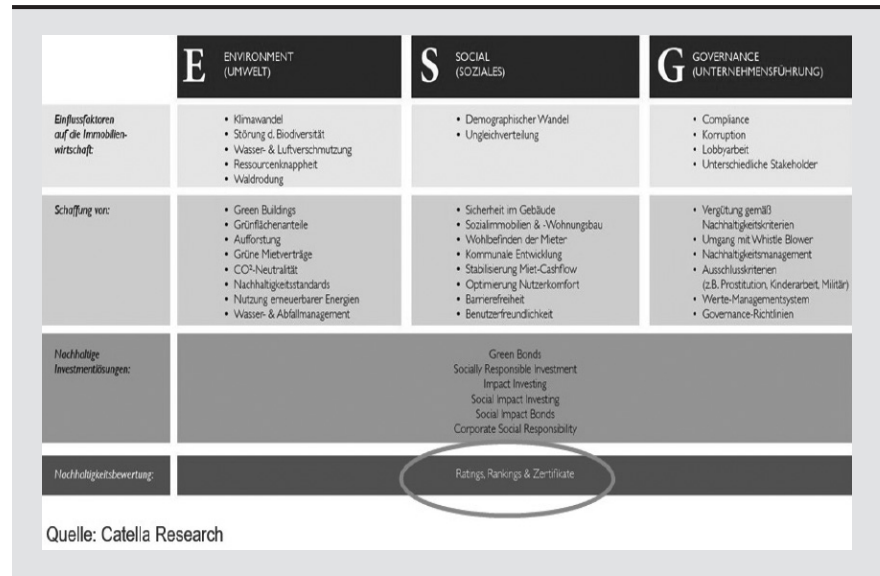
3.3.1.2 Nachhaltigkeit und ESG in der Immobilienwirtschaft

Wärmepumpe rein und im Nu ist man CO₂-neutral unterwegs? So einfach funktioniert die Rechnung leider nicht. Die Diskussionen um Wärmepumpe, Gebäudenergiegesetz (GEG), erneuerbare Energien, Klimaschutz und steigende Immobilienpreise rücken die Immobilienbranche immer mehr in den Fokus der Nachhaltigkeitsdebatte. Schließlich sind Immobilien für 40% des Gesamtenergieverbrauchs sowie 36% der CO₂-Emissionen verantwortlich



Nachhaltigkeit ist für die Immobilienunternehmen sicherlich kein neues Thema, jedoch fordern immer mehr Stakeholder wie z.B.: Investoren, Finanzinstitute, Mieter, Lieferanten, Sozial- und Umweltvertreter zunehmend Transparenz von Immobilienunternehmen über deren Beitrag zur nachhaltigen Entwicklung. Dieses Engagement soll im ESG -Reporting in der Immobilienwirtschaft dokumentiert werden.

Das ESG-Reporting ermöglicht es Unternehmen, ihre Nachhaltigkeitsleistungen zu messen, zu verwalten und zu kommunizieren. ESG = Environmental, Social and Governance (englisch für: Umwelt, Soziales und Unternehmensführung) sind Kriterien und Rahmenbedingungen der Vereinten Nationen (UN) für die Berücksichtigung von Umwelt- Nachhaltigkeits- und Sozialfragen innerhalb von Unternehmensführungen und öffentlichen Körperschaften.

C Fachliche Informationen und Grundlagen | 3 Politische Einflussnahme auf die immobilienwirtschaftliche Entwicklung


ESG umfasst also drei Schlüsselbereiche, die bei der Analyse der Nachhaltigkeitsleistung eines Unternehmens bewertet werden:

Umwelt (Environment)

Dieser Aspekt bezieht sich auf Auswirkungen eines Unternehmens auf die Umwelt, einschließlich Themen wie Klimawandel, Energieeffizienz, ressourcenverbrauch, Abfallmanagement und Umweltverschmutzung. Unternehmen, die sich auf umweltfreundliche Praktiken konzentrieren und ihre ökologischen Auswirkungen minimieren, werden positiv im ESG-Rating bewertet.

Soziales (Social)

Der soziale Aspekt von ESG betrifft die Beziehungen eines Unternehmens zu seinen Mitarbeitern, Kunden, Lieferanten, Gemeinschaften und anderen relevanten Stakeholdern. Dazu gehören Themen wie Arbeitsbedingungen, Menschenrechte, Vielfalt, Gesundheit und Sicherheit am Arbeitsplatz sowie das Engagement in der Gesellschaft. Unternehmen, die sozialverantwortlich handeln und sich um das Wohlergehen ihrer Stakeholder kümmern, erhalten positive Bewertungen.

Unternehmensführung (Governance)

Governance bezieht sich auf die Art und Weise wie ein Unternehmen geführt und kontrolliert wird. Dies umfasst die Unternehmensführung, ethische Grundsätze, Integrität, Transparenz, Vorstandzusammensetzung, unabhängige Prüfung und die Einhaltung von Vorschriften und Gesetzen. Unternehmen mit guter Governance-Struktur und -Praxis werden als vertrauenswürdig angesehen und erzielen höhere ESG-Bewertungen.

ESG hat in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Durch die Integration von ESG-Kriterien in ihre Anlagestrategie können Investoren Unternehmen identifizieren, die langfristig nachhaltig und erfolgreich sein können. Die Übernahme von ESG-Praktiken tragen bei zur Erreichung der globalen Nachhaltigkeitsziele und bieten Vorteile wie verbesserte Geschäftsergebnisse, gesteigerte Wettbewerbsfähigkeit, besseren Zugang zu Kapital und eine stärkere Bindung der Kunden und Mitarbeiter. Nachteile sind der erhöhte Kostenauf-

wand für die Berichtserstellung sowie die Marktverdrängung von Unternehmen, die ESG-Praktiken nicht umsetzen können oder wollen.

Durch die Verbindung einer einheitlichen EU-Taxonomie bei den ESG-Kriterien entsteht ein einheitlicher Rahmen für die Bewertung und Vergleichbarkeit von Nachhaltigkeitsleistungen zwischen den Unternehmen. Dies fördert die Transparenz und Verantwortlichkeit in Bezug auf nachhaltige Praktiken, Förderfähigkeit von Projekten und erleichtert Investoren und Unternehmen die Integration von ESG-Kriterien in ihre Entscheidungsprozesse.

Kritik an den ESG-Kriterien mit der Tendenz zum greenwashing ist laut geworden mit der Entscheidung des EU Parlaments Mitte 2022 die Gasinfrastruktur und Kernkraftwerke als nachhaltige Anlagen in die EU-Taxonomie aufzunehmen.

3.3.2 Klimaschutzprogramm, Niedrigenergiehäuser, Passivhausnutzung

Klimaschutzprogramm

Das nationale Klimaschutzprogramm der Bundesregierung sieht eine Reduzierung der **Treibhausgasemissionen** und der **Abhängigkeit von fossilen Energieträgern** vor. Weiteres Ziel des Programms ist eine nachhaltig wirtschaftlichere Energienutzung durch den verstärkten Rückgriff auf erneuerbare Energieträger. Der programmatische Ansatz bezieht sich nicht nur auf private Haushalte, sondern auch auf den klimarelevanten Mobilitätssektor. So werden im Rahmen des Programms Anreizmechanismen zur Verminderung der Transportintensität und eine technische Verbesserung an Fahrzeugen und Kraftstoffen gesetzt. Um das Ziel Klimaneutralität möglichst schnell zu erreichen wurden in den letzten Jahren z.B. eine CO₂ Abgabe für fossile Brennstoffe, eine Förderung von klimaschonender Heiztechnik und eine Förderung der Anschaffung von e-Autos und des ÖPNV beschlossen.

Niedrigenergiehäuser

Eine einheitliche Festlegung über den Begriff Niedrigenergiehäuser gibt es in Deutschland nicht. Im Allgemeinen wird von Niedrigenergiehäusern gesprochen, wenn der Energieverbrauch deutlich unter den rechtlich zulässigen Werten liegt. Mit diesem Programm fördert der Bund Maßnahmen an Gebäuden, die nachhaltig eine **50-prozentige Unterschreitung** der GEG-Anforderungen an den Primärenergiebedarf beziehungsweise spezifischen Wärmeenergiebedarf bei Häusern garantieren. Hierfür sollen die bestehenden Einsparpotenziale möglichst optimal ausgenutzt werden. Dies wird beispielsweise durch eine definierte Be- und Entlüftungsanlage erreicht, wobei deren Zertifizierung durch die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. vorgenommen wird. Niedrigenergiehäuser müssen den Energiebedarf senken, die Energie effizient umwandeln und die Versorgungsintegration von regenerativen Energiequellen ermöglichen.

GABi-Gas 2.0

Ein wichtiges Regelwerk des deutschen Gasmarkts, welches sämtliche Richtlinien der **Gasvermarktung und -durchleitung , Beschaffung, Verteilung und Ausgleich** von Gasmengen im deutschen Gasnetz festlegt. Ähnlich wie im bundesdeutschen Stromsektor existieren unterschiedliche **Drucknetzebenen** (Hoch-, Mittel-, niedere Druckstufe) sowie verschiedene Regionalnetze, die von einer großen Bandbreite an Energieversorgungsunternehmen betrieben werden. Als einflussreichste Marktakteure sind E.ON, RWE, WinGas, EWE zu nennen. Neben den unterschiedlichen Druckstufen existieren in Deutschland zwei unterschiedliche **Gasnetzqualitäten**, einerseits sogenannte »H-Gas-Netze« (»H« steht für High), deren Gas einen höheren Brennwert beziehungsweise eine höhere Gasreinheit aufweist (das Gas stammt vorrangig aus Russland und den Nordseeanrainerstaaten), andererseits sogenannte »L-Gas-Netze« (»L« steht für Low). Gase dieser unterschiedlichen Druckstufen dürfen niemals durch die gleichen Gastransportleitungen geleitet werden. Demzufolge existiert eine Vielzahl an regionalen Verteilnetzen mit unterschiedlichen Druckstufen und Qualitätsniveaus.

Ganzheitlich wird durch die Bundesnetzagentur jede in eines dieser Netze eingespeiste Gasmenge auf Bundesebene zentral und zeitgenau bilanziert. Hieraus ergibt sich eine präzise und stundengenaue **Vorhersage** des Verhältnisses aus **Energieproduktion und -verbrauch**, ein Umstand der für Immobilienunternehmen bei der Verwendung von erneuerbaren Energien im eigenen Baubestand von besonderem Interesse ist. Weiterhin ergeben sich daraus eine gewisse Transparenz und klar definierte Zuständigkeiten und Verbindlichkeiten im Vertragsverhältnis zwischen Energielieferant und Abnehmer (z. B. Wohnungsgenossenschaft).

Von besonderer Bedeutung ist die GABi-Gas 2.0 auch für Wohnungsgenossenschaften, zumal zunehmend die Verwendung von **Bioerdgas** (durch die Vergärung von landwirtschaftlicher Biomasse in sogenannten Biogasanlagen produziert) zur Energie- und Wärmeversorgung auf kommunaler und genossenschaftlicher Ebene an Bedeutung gewinnt.

Entwicklung der Passivhausnutzung

Unter einem Passivhaus wird ein Gebäude verstanden, das aufgrund der hohen Wärmedämmung und dem Funktionsprinzip, mittels Wärmetauscher Lüftungswärmeverluste signifikant zu reduzieren, in der Regel keine klassische wassergeführte Gebäudeheizung benötigt. Das Passivhaus darf einen Heizwärmebedarf von 15 kWh pro Quadratmeter in einem Jahr nicht übersteigen (Zertifizierungskriterium). Zur Entwicklung der Passivhausnutzung in der Deutschland liegen gegenwärtig lediglich Schätzwerte vor, die von Interessensgruppen der Branche, z. T. anhand öffentlich verfügbarer KfW-Statistiken, fortgeschrieben werden. Zu nennen ist an dieser Stelle die **Informationsgesellschaft Passivhausnutzung Deutschland**, die nachfolgende Eckdaten für die Verbreitung der Passivhausnutzung erhoben hat.

Schätzwerte

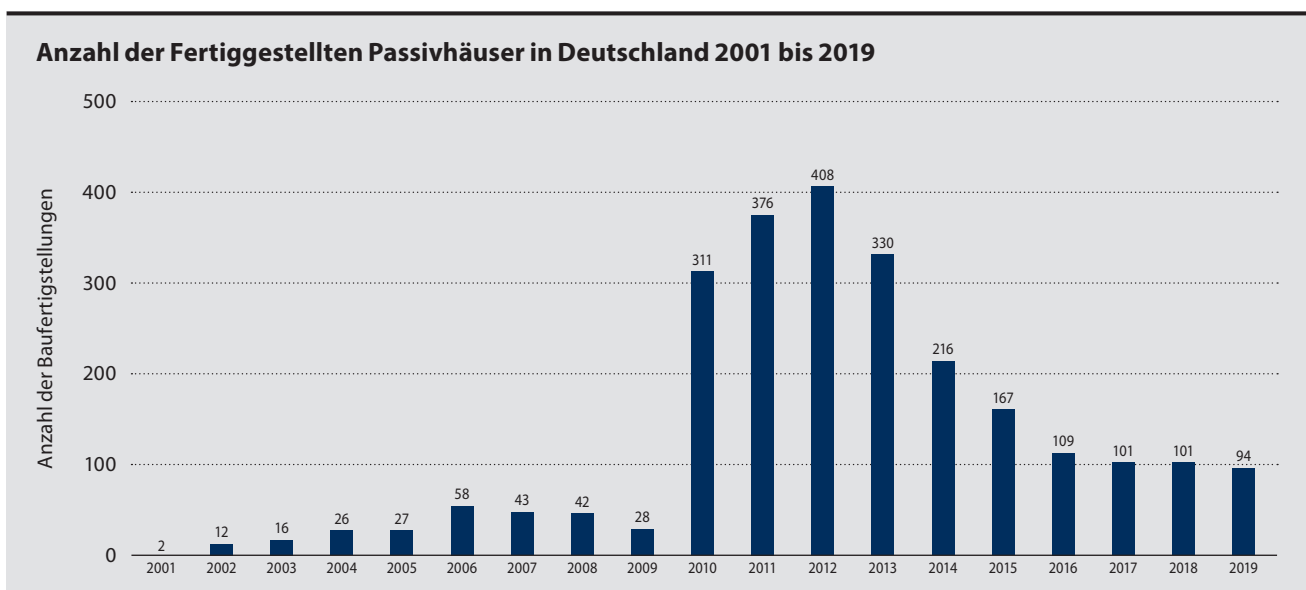


Abb. 32: Anzahl der Fertiggestellten Passivhäuser in Deutschland 2001 bis 2019

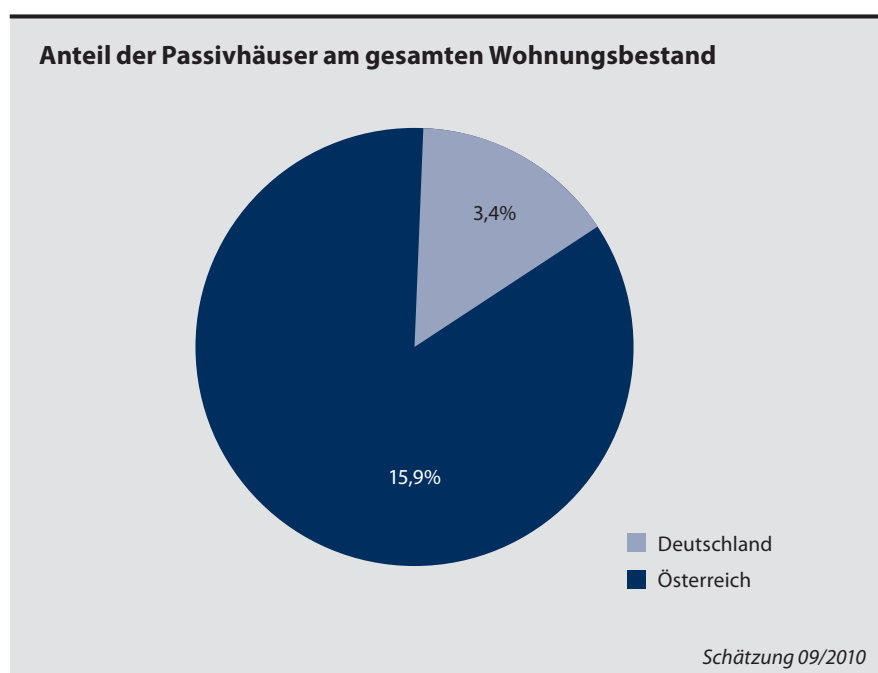


Abb. 33: Anteil der Passivhäuser am gesamten Wohnbestand – Quelle: Informationsgesellschaft Passivhaus Deutschland

Bislang macht die Passivhausnutzung lediglich einen sehr geringen Anteil innerhalb des Wohnungsbaus aus. Steigende Energiekosten und Umweltschutzstandards im Betriebsablauf bzw. Baubestand werden die Verbreitung dieses Wohnkonzepts weiter beflügeln.

3.3.3 Regenerative Energiequellen und ihre Einsatzbereiche in der Immobilienwirtschaft

Erneuerbare Energien

Die Bedeutung regenerativer Energiequellen als Energielieferant im Baubestand wird in den kommenden Jahren stark wachsen. Mittlerweile steht eine große Bandbreite an alternativen Energiequellen zur Verfügung, deren Einsatz jedoch nicht allorts möglich ist. Zwei große **Schwachpunkte** der erneuerbaren Energieträger sind bislang nicht gelöst:

Schwachpunkte erneuerbarer Energiequellen

1. die Eigenschaft aller regenerativen Energieträger, nur eine **diskontinuierliche** Erzeugung zu gewährleisten,
2. die **Speicherung** von erzeugter Energie in Phasen geringerer Energienachfrage.

Fotovoltaik

Eine **diskontinuierliche Energieerzeugung** liegt beispielsweise bei Fotovoltaikanlagen und Windkraft vor. Bei Fotovoltaikanlagen erfolgt keine Energieerzeugung während der Nacht und nur eine verminderte Energieerzeugung in den Wintermonaten. Dagegen wird unter idealen Witterungsbedingungen zur Mittagszeit mehr Energie erzeugt, als in den Abendstunden. Zudem schränken ein möglicher Schattenwurf, die individuelle Dachneigung und die Oberflächenbeschaffenheit der Dachkonstruktion den Einsatzbereich weiter ein.

Windkraft

Ähnlich verhält es sich mit der Windkraft. Auch die Windenergie kann nur in Phasen eines kontinuierlichen Windanfalls die erforderliche Energiemenge bereitstellen. Dies ist bei Windflauten, aber auch bei Starkwinden (jenseits der Beaufortstärken 8 – 9) technisch nicht möglich.

Flächenpotenziale für Windkraftanlagen

Trotz aller Bemühungen sind Flächenpotenziale für weitere, leistungsfähigere Windkraftanlagen rar. Bau- und naturschutzrechtliche Bestimmungen erschweren die Genehmigung für sogenannte Repowering-Projekte – Austausch der bisherigen Windkrafttechnik gegen größere, leistungsfähigere Technologien. Für den weiteren Ausbau dieser Energiequellen ist man in Deutschland dazu gezwungen, **Offshore-Projektierungen** (Windkraftparks auf offener See) zu entwickeln. Diese Art der Projektierung ist kostenintensiver als die Onshore-Variante, bietet jedoch gegenwärtig ausreichend Flächenpotenziale.

Bioerdgas und Geothermie

Weitere, nutzbare Energieträger sind beispielsweise Bioerdgas oder Geothermie. Die **Geothermie** ist aufgrund standortspezifischer Bodenverhältnisse nur in **wenigen Regionen** Deutschlands in einer wirtschaftlichen Größenordnung projektierbar. **Bioerdgas** hingegen kann über das ortsübliche Gasnetz der Stadtwerke zum privaten Endkunden geleitet werden, ist jedoch von der Gasnetzqualität und von der internationalen Marktpreisentwicklung für leichtes Heizöl, Weizen und Mais abhängig. Zudem ist es deutlich teurer als fossiles Erdgas. Die Produktion von Bioerdgas muss möglichst am Standort der

Rohstoffbereitstellung (z. B. Mais, Gülle) erfolgen, ebenso seine Aufbereitung und letztendliche Netzeinspeisung. Vergrößern sich die Transportwege oder verringert sich die Produktionsmenge beziehungsweise die Produktqualität, wird der Endpreis für Bioerdgas teurer, womit die notwendige Wirtschaftlichkeit gefährdet ist.

Schwankende Energienachfrage

Zugleich schwankt die Energienachfrage in Abhängigkeit von der jeweiligen **Tageszeit**. So ist der Energiebedarf insbesondere in den frühen Abendstunden und in den Morgenstunden besonders groß. Die **Speicherfähigkeit** erneuerbarer Energie ist mit Ausnahme von Bioerdgas noch nicht gelöst. In diesem Punkt besteht mittelfristig ein ausgeprägter Handlungsbedarf, um den in Phasen einer niedrigen Energienachfrage anfallenden Energieüberschuss nutzen zu können.

Smart-Meetering-Technologie

Hierfür ist zudem eine standardisierte Nutzung der Smart-Meetering-Technologie erforderlich, mit der nachhaltig eine **präzise Vorhersage** des zu erwartenden Energiebedarfs möglich wird.

Bedeutung für die Immobilienwirtschaft

Die Immobilienwirtschaft muss sich auf eine engere Zusammenarbeit mit privaten Energiedienstleistern, Stadtwerken und überregionalen Energieversorgern einstellen. Flächen und Produktionsmengen von alternativen Energiequellen verknappen sich zunehmend. Zudem werden innerhalb der Energiewirtschaft bereits gegenwärtig Langzeitverträge (Zeitfenster 20 Jahre) für den Rohstoffbezug, Durchleitungsgenehmigungen und Lieferzusagen geschlossen.

Wohnungsgenossenschaften und Immobilienunternehmen sollten bereits frühzeitig über eine vortreffliche **Vermarktung** von Wohnungsbeständen mit **alternativer Energienutzung** nachdenken. Hierzu ist es erforderlich, hauseigene Spezialisten auf diesem Fachgebiet zu beschäftigen, um aufgrund von Marktkenntnis nicht in unwirtschaftliche Nutzungssituationen oder unwirtschaftliche Langzeitverträge zu geraten.

3.4 Verbraucherschutzpolitik

Schutz der Interessen, der Gesundheit und der Sicherheit der europäischen Verbraucher

Unter Verbraucherschutzpolitik versteht die **Europäische Kommission** »den Schutz der Interessen, der Gesundheit und der Sicherheit der europäischen Verbraucher.« So soll gewährleistet werden, »dass der Binnenmarkt offen, fair und transparent ist. Die Verbraucher sollen eine freie Auswahl treffen können und unbehelligt von unseriösen Geschäftemachern ebenso wie die Unternehmen in der Lage sein, das Marktpotenzial voll auszuschöpfen.« (Europäische Kommission, Gesundheit und Verbraucher)

Ausgewogene Informationsmöglichkeit

Für die Umsetzung dieser Ziele ist in Deutschland das **Bundesministerium für Justiz und Verbraucherschutz (BMJV)** zuständig.

Nach Angabe des Ministeriums ist »Ziel der Verbraucherpolitik, ausgewogene Informationsmöglichkeiten für Verbraucherinnen und Verbraucher zu gewährleisten. Der Fokus liegt dabei auf strukturierten, die Übersicht verbessernden, Vergleiche ermöglichenden und die Informationssuche erleichternden Ange-

boten. (...) Darüber hinaus ist es die Aufgabe des Staates, ggf. mit Gesetzen und administrativen Maßnahmen, verbraucherschädigendes missbräuchliches Verhalten zu unterbinden.« (Nationale Informationen zum Verbraucherschutz in der EU, vgl. auch im Weiteren ebenda).

Kernbereiche des Verbraucherschutzes sind dabei:

- der gesundheitliche Verbraucherschutz sowie der Täuschungsschutz im Bereich der Lebensmittel, Futtermittel, kosmetischen Mittel und anderen Bedarfsgegenstände einschließlich des Kennzeichnungsrechts;
- die Ernährungspolitik, insbesondere die Ernährungsaufklärung;
- der Schutz der wirtschaftlichen Interessen der Verbraucher einschließlich Grundsatzfragen der Verbraucherinformation.

In vielen Bereichen hat das Verbraucherschutzministerium jedoch nur eine sogenannte »mitberatende Querschnittsaufgabe«, da es in der Umsetzung auf Gesetze und Bestimmungen angewiesen ist, die im **Zuständigkeitsbereich eines anderen Ministeriums** liegen. Beispiele sind hier:

- das Justizministerium im Bereich des Vertragsrechts (z. B. Online-Vertragsrecht mit Widerrufsmöglichkeit) und Mietrecht (Mietpreisbremse)
- das Wirtschaftsministerium im Bereich der Wettbewerbs-, Preis-, Energie- und Telekommunikationspolitik,
- das Finanzministerium im Bereich des Finanz- und Kapitalmarktrechts (z. B. Anlagenberatung durch Finanzinstitute, neue Kreditrichtlinien).

Einrichtungen des Bundes

Auf **Bundesebene** bestehen zum Schutz der **wirtschaftlichen Interessen der Verbraucher** zudem folgende Bundeseinrichtungen:

- **Bundeskartellamt** (Bundesoberbehörde des Wirtschaftsministeriums), überwacht die Einhaltung des Kartell- und Wettbewerbsrechts (vgl. Kapitel 3.5)
- **Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht** (BaFin, Behörde des Finanzministeriums) ist die Aufsicht über alle in Deutschland zugelassenen Kredit- und Finanzdienstleistungsinstitute sowie Versicherungen. Sie informiert zudem die Verbraucher über Finanzthemen und Schlichtungsmöglichkeiten.
- **Bundesnetzagentur** für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post und Eisenbahnen (Bundesbehörde des Wirtschaftsministeriums) überwacht u. a. die Einhaltung von verbraucherschützenden Regelungen beispielsweise nach dem Telekommunikationsgesetz oder der Postdienstleistungsverordnung und verfügt gegebenenfalls Maßnahmen.

Hinsichtlich des **gesundheitlichen Verbraucherschutz** sowie den **Täuschungsschutz** sind folgende Bundeseinrichtungen tätig:

- Das **Bundesinstitut für Risikobewertung** (BfR, Bundesbehörde des Landwirtschaftsministeriums) erstellt Gutachten und Stellungnahmen zu Fragen der Sicherheit von Lebensmitteln, Stoffen (z. B. kosmetischen Mitteln) und anderen Bedarfsgegenständen und informiert über mögliche Risiken.
- Das **Bundesamt für Verbraucherschutz und Lebensmittelsicherheit**

(BVL, Bundesbehörde des Landwirtschaftsministeriums) erarbeitet u. a. die Zulassungsvoraussetzungen für Stoffe und Produkte, die Risiken gesundheitlicher Art bergen können und mit der Lebensmittelsicherheit in Zusammenhang stehen. Zudem ist das BVL nationale Kontaktstelle für das europäische Schnellwarnsystem im Bereich der Lebensmittelsicherheit.

- Die **Bundesanstalt für Arbeitsschutz und Arbeitsmedizin** (BAuA, nicht-rechtsfähige Anstalt des öffentlichen Rechts des Arbeitsministeriums) ist zuständig für die Geräte- und Produktsicherheit.
- Das **Bundesinstitut für Arzneimittel und Medizinprodukte** (BfArM, Bundesbehörde des Gesundheitsministeriums) ist zuständig für die Zulassung von Arzneimitteln, die Registrierung von homöopathischen Arzneimitteln, die Risikobewertung von Arzneimitteln und Medizinprodukten (etwa Herzschrittmacher, Computertomografen, Implantate) sowie die Überwachung des legalen Verkehrs mit Betäubungsmitteln.

Zusätzlich zu den genannten Behörden werden aus dem Bundeshaushalt bundesweit tätige **Verbraucherorganisationen** wie z. B. der »Verbraucherzentrale Bundesverband e. V.« (vzbv), die »Stiftung Warentest« und der »DIN-Verbraucherrat« gefördert.

Verbraucherzentrale Bundesverband

Der Verbraucherzentrale Bundesverband wird mit jährlichen Zuwendungen des Bundes in Höhe von derzeit 8,7 Millionen Euro gefördert. Die **16 Verbraucherzentralen** in den Ländern (finanziert durch die Länderhaushalte) und der Verbraucherzentrale Bundesverband bilden gemeinsam ein integriertes System der **Beratung, Information, Rechtsdurchsetzung und politischen Interessenvertretung**. Die Beratung der Verbraucher erfolgt in einem Netzwerk von ca. 190 Beratungsstellen mit insgesamt aktuell rund vier Millionen individuellen Verbraucherkontakten pro Jahr. Die individuellen Beratungsvorgänge werden in einer zentralen Datenbank erfasst. Dies bildet die Grundlage, um einerseits systematisch gegen wiederkehrende Rechtsverstöße vorgehen zu können und um andererseits ein genaues empirisches Bild über bestehende Verbraucherprobleme erhalten zu können. Auf dieser Grundlage kann die politische Interessenvertretung des Verbraucherzentrale Bundesverbands aufbauen.

Stiftung Warentest

Die im Jahr 1964 gegründete privatrechtlich verfasste Stiftung Warentest hat die Aufgabe, anhand von Tests die Öffentlichkeit über die **Qualität und Umweltverträglichkeit von Waren und Dienstleistungen** zu unterrichten. Außerdem soll sie allgemeine Informationen über optimale private Haushaltsführung sowie über gesundheits- und umweltbewusstes Verhalten liefern. Die **Stiftung Warentest** erwirtschaftet derzeit 88 Prozent ihres jährlichen Ertragsvolumens von etwa 50 Millionen Euro durch den Verkauf ihrer Publikationen, z. B. die Zeitschriften »test« und »FinanzTest«.

Verbraucherschutzpolitik in der Immobilienwirtschaft

In der Immobilienwirtschaft zeigt sich die Verbraucherschutzpolitik beispielsweise in folgenden Punkten:

- **Gesetz zur Regelung der Wohnungsvermittlung:** Dieses Gesetz regelt beispielsweise die Zulassung und Höhe von Provisionen und soll so den Mieter vor ungerechtfertigten Zahlungen an den Makler schützen (seit 2017 Bestellerprinzip).
- Die **Makler- und Bauträgerverordnung** soll den Immobilienkäufer schützen.

zen, insbesondere hinsichtlich der Gestaltung und des Abschlusses von Bauträgerverträgen und der Entgegennahme von Kundengeldern durch den Bauträger.

- **Liberalisierung des Strommarkts:** Mit Inkrafttreten des »Gesetzes zur Neuordnung des Energiewirtschaftsgesetzes« (1998) wird Stromkunden (Mietern) ein Anbieterwechsel ermöglicht. Der damit mögliche Wettbewerb soll die Preise für Strom senken.
- Regelungen im **Mietrecht des BGB** z.B.: Kündigungsschutz
- **Preisangabenverordnung**, dient der Herstellung von Preisklarheit und Preiswahrheit (z.B.: Gesamtpreisangabe in Expose, Darlehnsangebote müssen den Effektiven Jahreszins enthalten, Grundmieten und Nebenkosten sind anzugeben)
- **§2 UWG** z.B.: Makler muss Namen angeben und auf Maklerdienstleistung hinweisen
- **GEG** z.B.: Regelungen über Energieausweispflicht

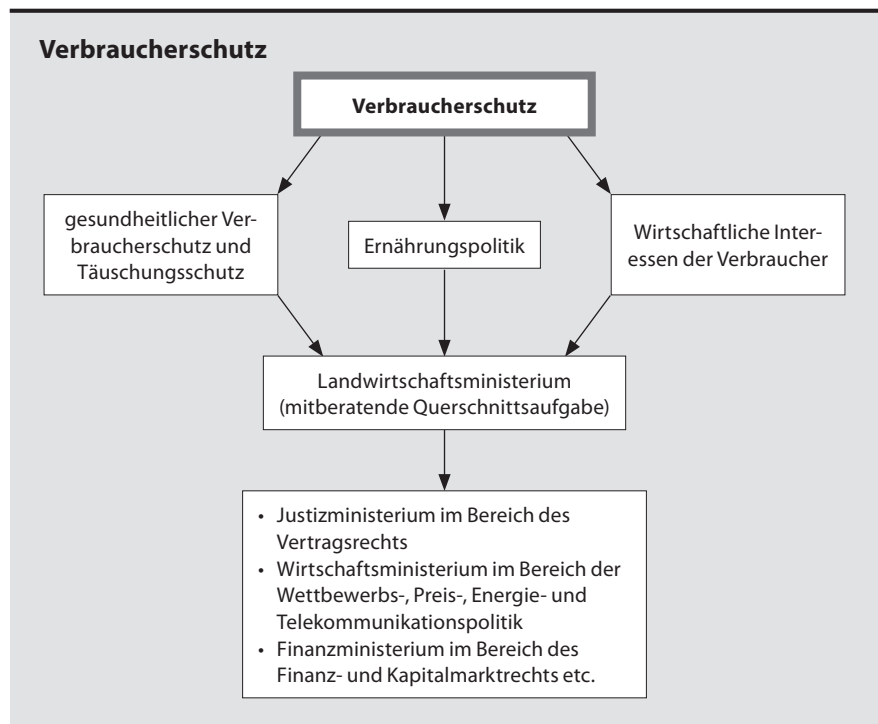


Abb. 34: Verbraucherschutz

3.5 Wettbewerbspolitik

Regeln und Eingriffe zur Förderung eines funktionsfähigen unternehmerischen Wettbewerbs

Wettbewerbspolitik bezeichnet alle staatlichen **Regeln** und **Eingriffe**, die das Ziel haben, einen funktionsfähigen unternehmerischen Wettbewerb zu erhalten oder zu fördern. Erst ein **freier und lauterer Wettbewerb** schafft die Voraussetzung für Wachstum, Beschäftigung und Innovation in einer Volkswirtschaft, wovon die Verbraucher am meisten profitieren.

Wettbewerb behindern

Für den einzelnen Unternehmer kann dieser ständige Wettbewerb jedoch sehr anstrengend sein. Daher liegt es in seinem Interesse, den Leistungsdruck zu mindern, indem er Strategien einsetzt, die den Wettbewerb behindern oder

ausschalten. Dies kann zum Beispiel durch **Absprachen** mit Konkurrenten, durch **missbräuchliche Verhaltensweisen** oder durch die **Übernahme von Konkurrenten** geschehen.

GWB

Um dieses wettbewerbsbeschränkende und -gefährdende Verhalten zu vermeiden und die Vorteile des Wettbewerbs zu sichern, wurde in Deutschland das **Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB)** erlassen und das **Bundeskartellamt** mit dessen Durchsetzung beauftragt. Im Folgenden sollen nun die Instrumente des Bundeskartellamtes näher erläutert werden.

3.5.1 Kartellbekämpfung

Motivation für eine Kartellbildung

Ein Kartell liegt vor, wenn Unternehmen gemeinsam die **Preise absprechen** oder **Märkte aufteilen**, um so den Wettbewerb untereinander einzuschränken. Das führt dazu, dass die Kartellmitglieder ihre Produkte oder Dienstleistungen nicht mehr zu wettbewerbsfähigen Preisen anbieten. So zahlen die Verbraucher letztlich mehr für weniger Leistung.

§ 1 GWB

Daher sind nach § 1 GWB Vereinbarungen zwischen Unternehmen, Beschlüsse von Unternehmensvereinigungen und aufeinander abgestimmte Verhaltensweisen, die eine Verhinderung, Einschränkung oder Verfälschung des Wettbewerbs bezwecken oder bewirken, verboten und die Unternehmen, die sich an einem Kartell beteiligen, müssen dafür **hohe Geldbußen** zahlen.

Möglichkeiten der Kartellbekämpfung

Die Mitglieder eines Kartells haben deshalb einen Anreiz, ihre Aktivitäten geheim zu halten. Für die Wettbewerbsbehörde ist es daher schwer, ein Kartell aufzudecken. Eine Möglichkeit ist das **Kronzeugenprogramm**, welches die Unternehmen ermutigt, die illegale Absprache dem Bundeskartellamt preiszugeben. Im Austausch dafür zahlt das Unternehmen keine Strafe. Diese Politik hat sich als sehr erfolgreich erwiesen, wie die folgende Grafik zeigt.

Anzahl der beim Bundeskartellamt gestellten Bonusanträge 2001–2016

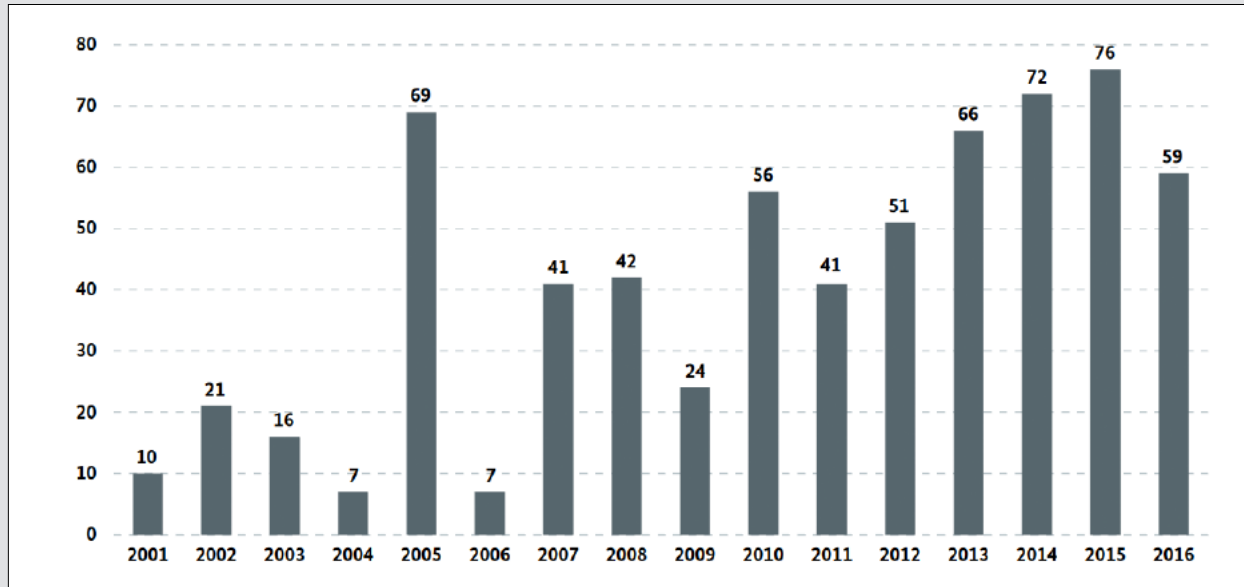


Abb. 35: Beim Bundeskartellamt gestellte Bonusanträge 2001 – 2016

➔ BEISPIEL

Fallbeispiel »Kartellbekämpfung«

Das Bundeskartellamt hat gegen Hersteller von Kabelfüllmischungen sowie zwei verantwortliche Mitarbeiter Geldbußen in Höhe von insgesamt 400.000,00 € verhängt.

Nach Erkenntnissen des Bundeskartellamts haben die Unternehmen zwischen 2005 und 2008 ihre Preiserhöhungen für sogenannte Standard-Kabelfüllmischungen abgestimmt. Eingeleitet wurde das Verfahren durch einen Bonusantrag, den eines der Kartellmitglieder gestellt hatte.

Die Absprache begann mit einem Treffen im September 2004, bei dem sich Vertreter der Unternehmen darauf verständigten, ihre Preiserhöhungen für Standard-Kabelfüllmischungen ab Jahresbeginn 2005 abzustimmen. In der Folge fanden immer wieder regelmäßig Gespräche zwischen Vertretern der genannten Unternehmen statt (Quelle: Bundeskartellamt). Weitere bekannte Beispiele sind das sogenannte »Schienenkartell« bzw. »Süßwarenkartell«.

3.5.2 Missbrauchsaufsicht

Missbrauch einer marktbeherrschenden Stellung

Besitzt ein Unternehmen einen hohen Anteil am Markt, kann es über eine **marktbeherrschende Stellung** verfügen. Da das Unternehmen keinem hinreichenden Wettbewerbsdruck unterliegt, kann es nun seine wirtschaftliche Macht ausnutzen, indem es z. B. höhere Preise erzwingt, anderen Unternehmen die Aufnahme von Geschäftsbeziehungen zu bestimmten Kunden verweigert oder seine Konkurrenten mit gezielten Kampfpreisen aus dem Markt verdrängt.

Um diesen illegalen Verhaltensspielraum einzuschränken, unterliegen marktbeherrschende Unternehmen einer **kartellrechtlichen Missbrauchsauf-**

sicht. So sind nach § 19–21 GWB solche Verhaltensweise missbräuchlich, die einem Unternehmen nur aufgrund seiner Marktmacht möglich sind und durch die andere Unternehmen in einer Weise behindert oder benachteiligt werden, die bei wirksamem Wettbewerb nicht möglich wäre. Liegt dem Bundeskartellamt der Nachweis einer wettbewerbsbeschränkenden Geschäftspraktik vor, kann es ein solches Verhalten untersagen und im Rahmen eines **Ordnungswidrigkeitsverfahrens** Bußgelder verhängen.

Ausnahmen sind die netzgebundenen Märkte wie Strom, Gas, Telekommunikation oder Post. Dort ist vor allem die Bundesnetzagentur für die Bekämpfung missbräuchlicher oder diskriminierender Verhaltensweisen zuständig.

➔ BEISPIEL

Fallbeispiel »Missbrauchsaufsicht«

Das Bundeskartellamt hat Anfang 2002 der Lufthansa untersagt, auf der Strecke Frankfurt-Berlin/Tegel einen Flugpreis zu verlangen, der nicht mindestens 35,00 € über dem Flugpreis des Konkurrenten Germania auf dieser Strecke liegt. Die Lufthansa hatte zuvor ihren eigenen Ticketpreis für diese Strecke unmittelbar nach dem Markteintritt von Germania massiv gesenkt und damit den Germania-Preis deutlich unterboten. Das Bundeskartellamt sah in diesem Verhalten einen Versuch der Lufthansa, den neuen Wettbewerber vom Markt zu verdrängen. Zudem deckte der Preis der Lufthansa nicht die durch den Flug entstehenden Kosten. Es war zu vermuten, dass die Lufthansa wahrscheinlich wieder die Preise angehoben hätte, nachdem Germania aus dem Markt verdrängt worden wäre.

3.5.3 Fusionskontrolle

Vor- und Nachteile von Fusionen

Durch einen Zusammenschluss von Unternehmen können **Synergieeffekte** entstehen, die dazu führen, dass neue Produkte entwickelt werden oder alte Produkte kostengünstiger angeboten werden können. Allerdings kann eine zu starke Unternehmenskonzentration auch bewirken, dass der Verbraucher durch höhere Preise, eingeschränkte Wahlmöglichkeiten oder weniger Innovation geschädigt wird. Die Prüfung beabsichtigter Zusammenschlüsse erfolgt daher mit dem Ziel, negative Auswirkungen auf den Wettbewerb zu verhindern.

Es werden aber nicht alle Fusionen überprüft. Nur wenn die beteiligten Unternehmen bestimmte **Umsatzschwellen** überschreiten, unterliegt das Vorhaben einer Fusionskontrolle durch das Bundeskartellamt (§ 35 GWB).



Abb. 36: Beim Bundeskartellamt angemeldete Zusammenschlüsse 2007 bis 2016

Ablauf einer Fusionskontrolle

Nach der Anmeldung hat das Bundeskartellamt einen Monat Zeit, um den Zusammenschluss zu prüfen (sogenannte **1. Phase**). Gibt es keine Bedenken, gibt die Wettbewerbsbehörde den Zusammenschluss formlos frei.

Hält das Bundeskartellamt dagegen eine weitere Prüfung für notwendig, wird das **Hauptprüfverfahren** (sogenannte **2 Phase**) eingeleitet. Nach vier Monaten entscheidet die Behörde durch eine förmliche Verfügung, ob die Fusion untersagt oder freigegeben wird. Die Freigabeentscheidung kann mit Bedingungen sowie Auflagen verbunden sein (§ 40 Abs. 3 GWB). Das Bundeskartellamt untersagt nur einen Zusammenschluss, wenn zu erwarten ist, dass er eine marktbeherrschende Stellung begründet oder verstärkt. Es sei denn, die beteiligten Unternehmen weisen nach, dass durch den Zusammenschluss auch Verbesserungen der Wettbewerbsbedingungen eintreten und dass diese Verbesserungen die Nachteile der Marktbeherrschung überwiegen (§ 36 GWB) oder der Bundesminister für Wirtschaft und Technologie erteilt eine Erlaubnis (§ 42 GWB).

Für einzelne Wirtschaftsbereiche, wie bei Presse-, Rundfunkunternehmen oder Kreditinstituten sowie Versicherungen gibt es **Sonderregelungen**.

Ergänzend zu dem Fusionskontrollverfahren, erstellt die **Monopolkommission** alle zwei Jahre ein Gutachten, in dem sie über den Stand der Unternehmenskonzentration berichtet und auf notwendige Gesetzesänderungen hinweist.

➔ BEISPIEL**Fallbeispiel »Fusion auf dem Wohnungsmarkt«**

Ein aktuelles Beispiel für eine umstrittene Fusion in Deutschland ist jene der beiden größten privaten Wohnungsgesellschaften Deutsche Wohnen und Vonovia.

Letztere hat ersterer ein Übernahmeangebot von 18 Milliarden Euro gemacht. 2016, als schon einmal ein Versuch von Vonovia gestartet wurde, die Deutsche Wohnen zu schlucken, lehnten deren Aktionäre und Geschäftsführer Michael Zahn dies noch ab.

Eine Übereinkunft scheiterte seinerzeit offenbar an den zu unterschiedlichen Einstellungen und Unternehmenskulturen, die beide Seiten inzwischen aber überwunden zu haben glauben. Obwohl auch der zweite Versuch im Juli 2021 scheiterte, wollen beide Parteien einen dritten Anlauf wagen.

Insofern besteht nun der beidseitige Wille zur Fusion, die den größten privaten Besitzer von Wohnimmobilien erschaffen würde. Eine deutliche Stärkung der Marktposition für Vonovia und Deutsche Wohnen wäre die Folge. Dies ist jedoch in doppelter Hinsicht ein nicht ganz unproblematischer Unternehmenszusammenschluss. Eine umstrittene Fusion ist die der beiden größten privaten Wohnungsgesellschaften: Deutsche Wohnen und Vonovia. Foto: ©ah_fotobox/ Adobe Stock

Einerseits ruft die in Aussicht stehende Marktmacht natürlich das Kartellamt auf den Plan, welches derzeit eine Prüfung des Falls durchführt. Aus Teilen von Politik und Gesellschaft ist die Forderung zu vernehmen, das Kartellamt müsse der Entstehung eines solchen Großkonzerns auf dem Wohnungsmarkt einen Riegel vorschieben.

Die meisten Wirtschaftsexperten gehen allerdings davon aus, dass kartellrechtlich nichts an der Fusion zu beanstanden ist. Schließlich hatte das Bundeskartellamt bereits für den 2016 geplanten Zusammenschluss grünes Licht gegeben.

In ihrer Begründung verwiesen die Kartellwächter damals auf eine Vielzahl an Privatvermietern, kommunalen Wohnungsunternehmen, Wohnungsbaugenossenschaften und weiterer gewerblicher Anbieter an den Hauptgeschäftsplätzen von Vonovia und Deutsche Wohnen. Diese würden einer marktbeherrschenden Stellung und Beeinträchtigung des Wettbewerbs durch eine Fusion der beiden Gesellschaften entgegenstehen.

Andererseits ist dieser Unternehmenszusammenschluss auf dem Wohnungsmarkt auch gesellschaftlich umstritten, fällt er doch in eine Zeit stark gestiegener Mietpreise in Großstädten. Vor allem in Berlin kämen Vonovia und Deutsche Wohnen zusammen auf einen Marktanteil von etwa 10 Prozent am gesamten Mietwohnungsmarkt.

Das weckt bei Mietern und Interessensverbänden die Befürchtung, dass der entstehende Großkonzern die Mieten nach Gutdünken erhöhen und die Baupolitik der Stadt entscheidend mitprägen könnte. Enteignungsforderungen sind die Folge.

Hier bedarf es also im Zusammenhang mit der Fusion einer umfangreichen, de-eskalierenden Kommunikation nach außen durch beide Unternehmen. Dies hat

sich bereits in einem Entgegenkommen ausgedrückt, das Vonovia und Deutsche Wohnen den Mietern signalisiert haben: Nach einer Ankündigung sollen die Mieten in Berlin in den kommenden drei Jahren maximal um ein Prozent pro Jahr und in den beiden Jahren darauf um einen Wert nicht stärker als die Inflationsrate steigen. Außerdem wollen die beiden Fusionskandidaten die Kosten von energetischen Sanierungen nicht voll auf die Mieter umlegen.

Weitere Gesetzesgrundlagen – UWG

Ebenfalls zum deutschen Wettbewerbsrecht gehört das **Gesetz gegen unlauteren Wettbewerb (UWG)**. Dieses Gesetz dient dem Schutz der Mitbewerber, der Verbraucherinnen und Verbraucher sowie der sonstigen Marktteilnehmer vor unlauteren geschäftlichen Handlungen. Es schützt zugleich das Interesse der Allgemeinheit an einem unverfälschten Wettbewerb.

Das UWG schützt unter anderem vor irreführender Werbung, vergleichender Werbung, unzumutbare Belästigung durch unaufgeforderte Telefonwerbung, unsachlicher Beeinflussung, falscher Preiskennzeichnung bei Waren und Inserierenden und es regelt die Durchführung von Abmahnungen.

Beispiel für irreführende Werbung: Größenangaben oder Ausstattungsangaben von Immobilien werden werthaltiger dargestellt als es den Tatsachen entspricht oder die geographische Lage der Immobilie wird unzutreffend angegeben.

3.5.4 Europäische Wettbewerbspolitik

Die **Europäische Union** hat weitreichende Befugnisse, um sicherzustellen, dass die Unternehmen und der Staat die EU-Regeln für den Handel mit Waren und Dienstleistungen einhalten. Die Regierungen dürfen jedoch eingreifen, wenn Märkte den Verbrauchern oder Unternehmen schaden; oder wenn es darum geht, Innovation, einheitliche Standards oder kleine Unternehmen zu fördern.

Die Wettbewerbspolitik der Europäischen Kommission erstreckt sich auf folgende **Bereiche**:

- Kartelle
- Fusionskontrolle
- Liberalisierung
- staatliche Beihilfen

Liberalisierung des Gas- und Strommarkts

Beispielhaft für den **Liberalisierungsbereich** ist der Gas- und Strommarkt; hier achtet die EU darauf, dass ein fairer Wettbewerb zwischen den etablierten und den neuen Marktteilnehmern herrscht und die Preise für Verbraucher und Unternehmen erschwinglich sind.

Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

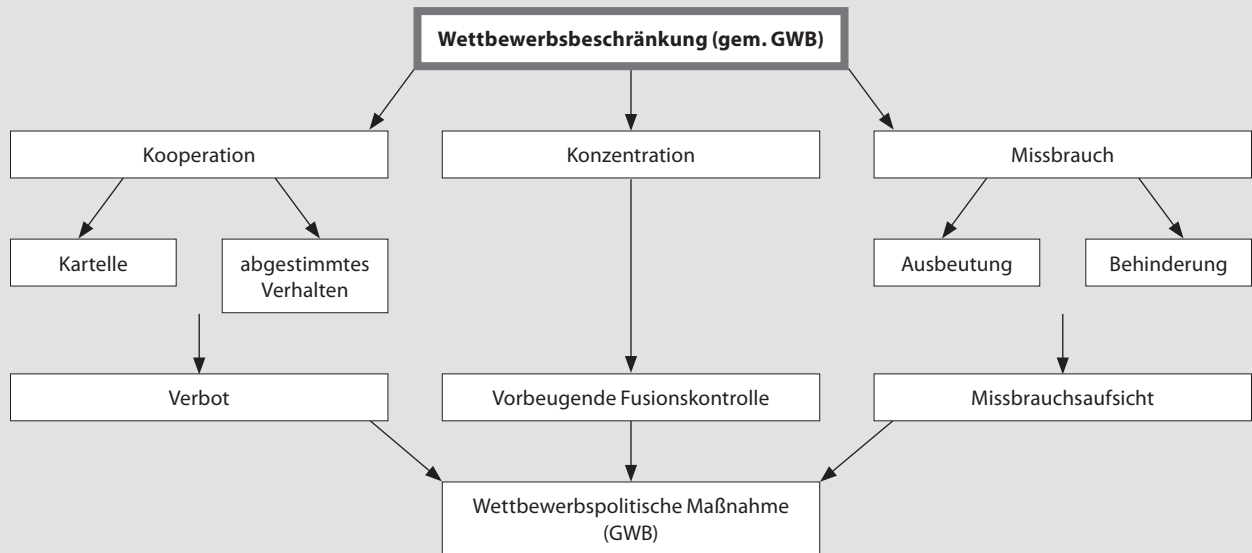


Abb. 37: Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)

➔ **ZUSAMMENFASSUNG**

Politische Einflussnahme auf die immobilienwirtschaftliche Entwicklung

Wohnungspolitik

Wohnungspolitische Instrumente

- a. Direkte Förderinstrumente
 - Objektbezogene Instrumente
(Darlehen, Zuschüsse zum Bau und zum Kapitaldienst, Belegungsbindungen/Belegungsrechte)
 - Subjektbezogene Instrumente
(Wohngeld als Mietzuschuss oder Lastenzuschuss)
- b. Indirekte Förderinstrumente
 - Steuervergünstigungen (i.d.R. Abschreibungen)
 - Gestaltung des Wohnraummietrechts (Mieterrechte)

Interessenverbände in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Raumordnungs- und Infrastrukturpolitik

- Landesentwicklungspläne
- Flächennutzungspläne
- Bebauungspläne

Energie- und Umweltpolitik

Umweltpolitische Instrumentarien

- Ordnungsrecht
- ökonomische Instrumente (z.B. Subventionen)
- staatlicher Ausgleich
- planerische Instrumente (z.B. gesetzliche Verbote)
- Umwelterziehung

Rechtliche Rahmenbedingungen

- Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG)
- Energieeinsparverordnung (EnEV)
- CO²-Gebäudesanierungsprogramm
- Klimaschutzprogramm

Regenerative Energiequellen

- Landesentwicklungspläne
- Flächennutzungspläne
- Bebauungspläne

Verbraucherschutzpolitik – wichtige Gesetze für die Immobilienwirtschaft

- Gesetz zur Regulierung der Wohnungsvermittlung
- Makler- und Bauträgerverordnung
- Gesetz zur Neueregulierung des Energiewirtschaftsgesetzes

Wettbewerbspolitik

- Kartellbekämpfung
- Missbrauchsaufsicht
- Fusionskontrolle

D Trainingsaufgaben

D Trainingsaufgaben

Trainingsaufgaben zu Teil C, Kap. 1

Aufgabe 1

Das Bruttoinlandsprodukt ist die Summe aller Güter und Dienstleistungen, die in einem Jahr in einer Volkswirtschaft produziert werden.

- a. Führt ein höheres Bruttoinlandsprodukt auch automatisch zu einem höheren Lebensstandard?
- b. Begründen Sie!

Aufgabe 2

Welche Faktoren spielen bei der Preisgestaltung von Bauland eine tragende Rolle?

Aufgabe 3

Vergleichen Sie die deutsche Eigentumsquote bei Wohnimmobilien mit der von anderen EU-Ländern. Begründen Sie ihre Aussage.

Aufgabe 4

Beschreiben Sie die Bedeutung der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft für die gesamte deutsche Volkswirtschaft auch in Bezug auf GdW-Unternehmen.

Aufgabe 5

Das Wohnverhalten der Bevölkerung ist für zukünftige städtebauliche Entscheidungen der Kommunen und für bauliche Planungsentscheidungen in den Wohnungsunternehmen relevant.

- a. Beschreiben Sie anhand von vier Beispielen, wie sich das Wohnverhalten der Bevölkerung verändert.
- b. Erläutern Sie an fünf Beispielen Probleme die in Großsiedlungen auftreten können.

Trainingsaufgaben zu Teil C, Kap. 3

Aufgabe 6

Die staatliche Wohnungspolitik kann Einfluss auf die Entscheidungen der Immobilienunternehmen ausüben.

Beschreiben Sie anhand von jeweils drei Beispielen, wie

1. Bund,
2. Länder und
3. Kommunen

die Wohnungspolitik beeinflussen können.

D Trainingsaufgaben

Aufgabe 7

Aufgrund ihrer gesamtwirtschaftlichen Bedeutung wirken unterschiedliche Politikfelder auf die Immobilienwirtschaft ein.

- a. Beschreiben Sie die Hauptaufgaben folgender Politikfelder:
 - Infrastrukturpolitik
 - Energie- und Umweltpolitik
 - Wettbewerbspolitik
 - Verbraucherschutzpolitik
- b. Nennen Sie für jedes Politikfeld jeweils zwei Beispiele für immobilienrelevante Gesetze, Verordnungen, Satzungen oder Maßnahmen.

Aufgabe 8

Nennen Sie zwei Planwerke für die Projektplanung im Bereich Wohnungsbau (Bauleitpläne) auf der kommunalen Planungsebene.

Inwiefern unterscheiden sich diese in ihrem Geltungsbereich?

Aufgabe 9

Neben dem Einsatz von Fotovoltaikanlagen eignen sich weitere Energieträger aus dem Bereich der regenerativen Energiequellen für einen umweltschonenden Wohnbetrieb.

Nennen Sie mindestens vier verschiedene erneuerbare Energieträger und skizzieren Sie grob die Ihnen bekannten Funktionsweisen und Probleme dieser Technologien.

Aufgabe 10

Um 1870 war die Mehrheit der deutschen Städte durch die Industrialisierung geprägt.

- a. Erläutern Sie an vier Stichworten die Bevölkerungsentwicklung Deutschlands bis zum Zweiten Weltkrieg
- b. Erläutern Sie an fünf Stichworten die Auswirkungen auf die Wohnungspolitik.

Aufgabe 11

Die Europäische Kommission versteht unter Verbraucherschutz »den Schutz der Interessen, der Gesundheit und der Sicherheit der europäischen Verbraucher«.

- a. Was soll hierdurch gewährleistet sein?
- b. Wer ist in Deutschland für die Umsetzung der Ziele verantwortlich?
- c. Erläutern Sie anhand von zwei Beispielen die Umsetzung von Verbraucherschutzmaßnahmen in der Immobilienwirtschaft.

Aufgabe 12

Was schafft ein freier und lauterer Wettbewerb und wer profitiert davon am meisten?

Aufgabe 13

Warum wurde in Deutschland das Gesetz gegen Wettbewerbsbeschränkung (GWB) erlassen und wer wurde mit dessen Durchführung beauftragt?

E Lösungen zu den Aufgaben in Teil B und D

Lösungen zu den Lernsituationen in Teil B

LERNSITUATION 1

Die Verankerung der Springorum Immobilien AG im europäischen und nationalen Rechtsrahmen – am Beispiel der Trinkwasserverordnung

Aufgabe 1

- Zweck dieser Verordnung ist es, sicherzustellen, dass das dem Verbraucher zur Verfügung gestellte Wasser keine potenzielle Gefährdung der Gesundheit des Einzelnen und der Allgemeinheit durch Legionellen darstellt.
- Verpflichtend ab 01.11.2011 – Streckung auf 2015.
- Die Verordnung regelt die Qualität von Wasser für den menschlichen Verbrauch. Hierzu zählt ebenfalls Duschwasser, Spülwasser etc.
- Trinkwasser muss an Wasserversorgungsanlagen zur ständigen Wasserverteilung zur Verfügung gestellt werden (Hausinstallation).
- Zuständig sind Eigentümer und Vermieter die unmittelbare oder mittelbare zielgerichtete Trinkwasserbereitstellung im Rahmen einer selbstständigen, regelmäßigen und in Gewinnerzielungsabsicht ausgeübten Tätigkeit ausüben. Verwaltungsgerichte sehen Immobilienverwalter ebenfalls als Normadresse! (Obwohl keine Eigentümer oder Vermieter!)
- Hoher Aufwand für Eigentümer, Vermieter und Gesundheitsämter.
- Ein Mehrfamilienhaus in Deutschland mit zentraler Warmwasserbereitung muss einmal jährlich auf gesundheitsschädliche Erreger getestet werden. Durch sämtliche Hausleitungen vom Keller bis zum Duschkopf muss eine gute Wasserqualität vorhanden sein.

Aufgabe 2

- Konkrete Pflichten und Aufgaben für Wohnungsunternehmen und Verwaltungen.
- Die in der Trinkwasserverordnung geforderte Qualität des Trinkwassers bis zu den Zapfstellen muss sichergestellt sein.
- Einhaltung der anerkannten Regelungen der Technik.
- Kontrollmanagement
- Jährliche Kontrolle
- Kontrolle erfolgt durch akkreditierte Wasserlabore.
- Befunde müssen an das Gesundheitsamt gemeldet werden.
- zusätzliche Kosten.

Aufgabe 3

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V.

Aufgabe 4

Wohnen ist ein besonderes Gut. Eine Aufgabe des Staats ist es, dafür Sorge zu tragen, dass sich jeder Bürger mit Wohnraum versorgen kann. Um diese Aufgabe zu erfüllen, kann der Staat in Form des sozialen Wohnungsbaus und der Mietpreisregulierung nach BGB in die freie Preisbildung eingreifen. Dieses

E Lösungen zu den Aufgaben in Teil B und Teil D

Recht hat der Staat, da der im Rahmen der sozialen Marktwirtschaft seinen sozialen Verpflichtungen nachkommen muss.

Das Beispiel Trinkwasserverordnung ist systemkonform, da alle Wohnungseigentümer die gleichen Auflagen trifft und nicht Einzelne Vorteile erhalten.

Aufgabe 5

Das in der EU am häufigsten zur Anwendung kommende Gesetzgebungsverfahren ist das ordentliche Gesetzgebungsverfahren. Es ist in fast allen Bereichen der Gesetzgebung der EU anzuwenden, in denen im Rat der Europäischen Union eine Beschlussfassung mit qualifizierter Mehrheit erfolgt. Ohne Zustimmung des Europäischen Parlaments kann ein Rechtsakt nicht in Kraft treten.

Die Europäische Kommission hat das alleinige Initiativrecht und schlägt einen Rechtsakt vor. Mit diesem Vorschlag wird ein Verfahren eingeleitet. Das Europäische Parlament und der Rat der Europäischen Union können die Europäische Kommission auffordern, einen Rechtsakt vorzuschlagen. Eine solche Aufforderung kann auch durch Bürger im Rahmen einer Bürgerinitiative erfolgen. Das Europäische Parlament berät über den Gesetzesvorschlag und legt mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen seinen Standpunkt fest.

LERNSITUATION 3

Welche strategischen Chancen und Risiken bieten sich für die Springorum Immobilien AG aufgrund der zukünftigen Wohntrends?

Aufgabe 1

Beschreiben Sie die aktuellen und zukünftigen Trends in der Veränderung der Mieterstruktur!

- Anstieg der 1- und 2-Personenhaushalte
- Starke Zunahme der Hochaltrigen (über 80 Jahre)
- Auflösung traditioneller familiärer Strukturen: Alleinerziehende, nicht ehe-liche Lebensgemeinschaften und andere Patchworkstrukturen
- Allgemeines Bewusstsein für ökologische Aspekte: Gewinn an Gewichtung der Heiz- und Betriebskosten gegenüber Ausstattung und Lage
- zunehmend Haushalte mit Migrationshintergrund (in den Städten)

Wie sehen die zukünftigen energetischen Anforderungen an unsere Wohnungen aus?

- Weltenergiebedarf steigt weiter an
- Deutliche Erhöhung der Energiepreise
- Verschärfung der Klimaproblematik
- Abschwächung der Problematik durch:
 - Effizientere Nutzung der noch vorhandenen Ressourcen
 - Erschließung/Entwicklung alternativer Energiequellen
- Energieeinsparung wird sowohl unter dem Aspekt Kosten, als auch aus ökologischen Gesichtspunkten der Hauptaspekt.
- Entwicklung alternativer Energieträger wird nicht so schnell voranschreiten, wie zunächst angenommen.
- Maßnahmen im Bereich des ökologischen Wohnungsbaus:
 - Energie- und Wassersparmaßnahmen
 - Passive und aktive Solarenergienutzung
 - Reduktion der CO₂-Emissionen
 - Verwendung schadstoffarmer Baustoffe
 - Recyclingfähigkeit von Baustoffen
 - Flächensparende Aspekte im Sinne der Nachhaltigkeit

Welche technologischen Veränderungen werden das Wohnen der Zukunft beeinflussen?

- Smart Home: altersgerechtes Wohnen, hausinterne Sicherheit, Sicherheit im Wohnumfeld, Komfortlösungen, technische Energiesparlösungen
- Produktbeispiele:
 - Sicherheitsmeldesysteme: Gasmelder, automatische Einbruchmeldung etc.
 - Steuerungssysteme: automatische und raumindividuelle Heizungssteuerung, Licht- und Herdregulierung
 - Unterstützungssysteme: AAL (Ambient Assistent Living)

E Lösungen zu den Aufgaben in Teil B und Teil D

Welche Anforderungen müssen im Quartiersmanagement erfüllt werden?

- Umschwung der Gesellschaft führt zu neuen Trends der sozialräumlichen Entwicklung und der sozialen Netzwerke: Quartiere müssen dem Trend angepasst werden.
- Wohnungsbestände in einzelnen Quartieren als zentrale Handlungsebene verstärkt auf bestimmte Zielgruppen hin entwickeln.
- Insbesondere bei Problemgruppen oder kulturell unterschiedlichen Bewohnerkonstellationen sind Betreuungsleistungen anzubieten und Integrationsmaßnahmen zu fördern.
- bedarfsgerechte Unterstützung zur Selbsthilfe (Senioren, Migranten, Berufstätige/Alleinerziehende etc.): z. B. Senioren- oder Familiennetzwerke.

Welche wohnbegleitenden Dienstleistungen können zusätzlich angeboten werden?

- Treppenhaus-, Dachboden- oder Kellerreinigung
- Winterdienst
- Organisierte Tagesausflüge
- Besuchs- und Begleitdienst
- Vorlese-/Schreib-/Behördendienst
- Fahrdienst
- Freizeit-/Kulturveranstaltungen
- Fensterreinigung
- Putz- und Aufräumarbeiten in der Wohnung
- Wasch-/Bügelservice
- Pflegedienste
- Mahlzeiten-Service
- Badedienst
- Fußpflege
- Einkaufs- und Besorgungshilfe
- Handwerksdienste
- Kinderbetreuung
- Notrufanlage

E Lösungen zu den Aufgaben in Teil B und Teil D

Lösungen zu den Trainingsaufgaben in Teil D

Aufgabe 1

- a. Ein erhöhtes Bruttoinlandsprodukt führt nicht automatisch zu einem höheren Lebensstandard! Um derartige Aussagen treffen zu können, muss auf das Bruttoinlandsprodukt pro Kopf der Bevölkerung zurückgegriffen werden.
- b. Steigt beispielsweise das Bruttoinlandsprodukt langsamer als das Bevölkerungswachstum, so hat dies eine Verschlechterung des Lebensstandards der Gesamtbevölkerung zur Folge. Die Verteilung des Bruttoinlandsprodukts innerhalb der Bevölkerung spielt hier eine wichtige Rolle.

Aufgabe 2

- Lageparameter
- Zentralität der Immobilie
- Standortspezifische Verhältnisse zwischen Angebot und Nachfrage
- Bebauungsmöglichkeiten/bauliche Nutzung

Aufgabe 3

Die Eigentumsquote bei Wohnimmobilien innerhalb Deutschlands ist im Vergleich zu anderen europäischen Ländern sehr gering. Lediglich die Schweiz hat eine geringere Eigentumsquote bei Wohnimmobilien. Grund hierfür ist unter anderem die historische Dominanz des sozialen Wohnungsbaus in Deutschland. Die hohe Bevölkerungsdichte verbunden mit einer starken Urbanisierung führt ebenfalls zu einer geringen Eigentumsquote.

Aufgabe 4

- Zentrale Bedeutung
- Hoher Beschäftigungsstand
- 12 % direkter Beitrag wirtschaftliche Gesamtleistung
- Wohnungsbestand 50 % des gesamtwirtschaftlichen Kapitalstocks der Volkswirtschaft
- Ca. 4,1 Billionen € Anlagevermögen
- Wertschöpfung im Jahr 2008: 276 Milliarden €
- GdW-Unternehmen investieren 9 bis 10 Milliarden € pro Jahr
- Anlagevermögen GdW-Unternehmen beträgt 150 Milliarden €

Aufgabe 5

- a.
 - Wohnstile werden vielfältiger.
 - Nachfrage nach kleinen Singlewohnungen nimmt zu.
 - Nachfrage nach Wohnungen mit gehobener Ausstattung nimmt zu.
 - Nachfrage nach seniorenfreundlichen Wohnungen nimmt zu.
 - Rückkehr der älteren Generation in die Innenstadtregion.
 - Wohnraum mit verkehrsgünstiger Anbindung ist gefragt.
- b.
 - Mangelnde Attraktivität des Wohngebiets führt zur Konzentration von Problemmietern.
 - Höhere Arbeitslosigkeit.
 - Große familiäre Probleme.

E Lösungen zu den Aufgaben in Teil B und Teil D

- Zunehmende Kriminalität bei Jugendlichen.
- Hoher Vandalismus.
- Zunehmende Suchtprobleme.
- Hohe Anzahl von Wohnungseinbrüchen.

Aufgabe 6

Einflussmöglichkeiten des Bundes: Der Bund kann z. B.

- den Wohnungsbau fördern;
- Sonderabschreibungen, z. B. bei Modernisierungen, gewähren;
- Gesetze zur Regelung des Mietrechts erlassen;
- alternative Energien durch günstige KFW-Darlehen fördern;
- durch Gesetzgebung die Wohngeldhöhe beeinflussen.

Einflussmöglichkeiten der Länder: Die Länder können z. B.

- Zuschüsse zur Förderung von Baulandentwicklungen gewähren;
- Strukturhilfen für den Wohnungsbau gewähren;
- landesrechtliche Bauordnungen und baurechtliche Bestimmungen verändern;
- Pläne zur Landesentwicklung erstellen;
- über die Landesbanken zinsgünstige Darlehen für den Wohnungsbau gewähren.

Einflussmöglichkeiten der Kommunen: Die Kommunen können z.B.

- preisgünstige Grundstücke verkaufen;
- bedürftige Personen in Kommunalwohnungen unterbringen;
- Subventionen zum Bau von Sozialwohnungen für verbilligte Kostenmieten zahlen;
- durch Vergabe von Erbbaurechten das Angebot an Bauland erweitern;
- Bauliche Prüfverfahren verkürzen.

E Lösungen zu den Aufgaben in Teil B und Teil D
Aufgabe 7

Lösung zu a. und b.:

Politikfeld	Hauptaufgaben (Aufgabe a.)	Gesetze/Verordnungen/ Satzungen/Maßnahmen (Aufgabe b.)
Infrastrukturpolitik	Bund und Länder sollen die Anpassung der städtebaulichen Strukturen an die Entwicklung der Bevölkerung und Wirtschaft ermöglichen. Hierzu werden Städtebauförderungsprogramme und entsprechende Regelungen geschaffen.	• Flächennutzungspläne • Bebauungspläne • Vorhaben- und Erschließungspläne • Konjunkturprogramme • Landesentwicklungspläne
Energie- und Umweltpolitik	Energie- und Umweltpolitik strebt vorrangig die Wirtschaftlichkeit, die Nachhaltigkeit, die Versorgungssicherheit und die Umweltverträglichkeit von Immobilien an.	• Energieeinsparverordnung • Heizkostenverordnung • Energieausweis • Energieeinspargesetz • CO₂-Neubau-/Sanierungsprogramme
Wettbewerbspolitik	Die Wettbewerbspolitik soll einen möglichst funktionsfähigen Wettbewerb gewährleisten und nachhaltig sichern. Funktionierender Wettbewerb ist eine wesentliche Voraussetzung für Wachstum und Beschäftigung. Er fördert Innovationen, optimale Verwendung der Ressourcen, die leistungsgerechte Verteilung finanzieller Mittel und begrenzt wirtschaftliche Macht.	• UWG • GWB • Wettbewerbsregeln nach BGB und HGB
Verbraucherschutzpolitik	Verbraucherschutzpolitik soll die Stellung der Verbraucher gegenüber den Anbietern stärken. Hierzu sind Wissen um die Zusammenhänge auf den Märkten und Transparenz notwendig.	• MABV • WoVermittG • Mietrecht nach BGB • Allgemeines Gleichbehandlungsgesetz • Preisangabenverordnung

Aufgabe 8
Bebauungsplan und Flächennutzungsplan
Bebauungsplan

Der Bebauungsplan (B-Plan) hat einen streng verbindlichen Charakter, denn er stellt das entscheidende Rechtsinstrument in einem Genehmigungsverfahren eines Bauvorhabens dar. Vor Aufnahme einer Planung ist daher der bestehende B-Plan auf Festsetzungen und planerische Einschränkungen zu prüfen. Er enthält u. a. einen Umweltbericht, Festsetzungen zur Gestaltung von Bauwerken, ebenso verbindliche Vorgaben zu Art und Maß der baulichen Nutzung.

Flächennutzungsplan

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans (FNP) erstreckt sich über das gesamte Gemeindegebiet und dient der Nutzung von Flächen. Kleinere Gemeinden verfügen häufig über keinen FNP, aufgrund des geringen Entwicklungspotenzials. Der FNP dient der Sicherung einer geordneten längerfristigen Entwicklung in Abstimmung mit den landesplanerischen und raumordnerischen Zielen. Er dient der vorbereitenden Aufstellung von verbindlichen Bebauungsplänen.

E Lösungen zu den Aufgaben in Teil B und Teil D

Aufgabe 9

Technologien	Vor- und Nachteile/ Besonderheiten
Bioerdgas	Wärme- und Strombereitstellung (durch KWK). Versorgung über das zentrale Gasnetz. Unterschiedliche Gasqualitäten in Abhängigkeit vom Brennwert und Netzqualität (H-/ L-Gas). Öko-gastarife und -anbieter sowie standortspezifische Verfügbarkeit vor Projektierung analysieren. Beachtet werden muss die Kopplung an die jeweils aktuelle Entwicklung des internationalen Öl-, Weizen- und Erdgaspreises.
Strom aus Biomasse	Verfügbarkeit steht in Abhängigkeit zur regionalen Landwirtschaft bzw. deren Produktionsvolumina. Kopplung an internationale Weizen- und Maispreise sowie Preise anderer Feldfrüchte beachten.
Holzhackschnitzelheizung	Wärmebereitstellung, insbesondere bei größeren Heizanlagen bzw. umfangreichem Wärmebedarf, andernfalls Rentabilität gefährdet. Wachsende Konkurrenz, steigende Marktpreise und regionale Versorgungssituation beachten, ebenso Umfang und Länge der Zulieferwege. Allgemein gilt: Je länger der Zulieferweg bzw. je mehr Zwischenhändler an der Zulieferung beteiligt sind, desto höher der Preis bzw. desto geringer die Rentabilität.
Holzpelletsfeuerung	Besonders für kleinere Heizanlagen geeignet. Ansonsten Besonderheiten einer Holzhack-schnitzelfeuerung beachten. Pellets sind grundsätzlich teurer als Hackschnitzel, erzielen zugleich eine hohe Energieeffizienz.
Strom aus Wasserkraft	Kontinuierliche Energieerzeugung, jedoch nur limitierte Mengen innerhalb der Bundesrepublik verfügbar. Grundsätzlich kostenintensive Produktion. Zudem vor Projektplanung dringend Stromtarife analysieren.
Strom aus Windkraft	Diskontinuierliche Energieerzeugung, stark begrenzte Flächenkapazitäten Onshore, teure Projektentwicklung Offshore. Dringend Stromtarife vor Projektentwicklung analysieren. Versorgungsbeiträge müssen vorhanden sein.
Wärme aus Geothermie	Nicht an allen Standorten in der Bundesrepublik im ausreichenden Umfang verfügbar bzw. in einzelnen Teilregionen aufgrund der Untergrundbeschaffenheit nicht rentabel verfügbar. Wartungsarme Technologie mit hohen Kosten im Rahmen der Projektplanung.

Aufgabe 10

- a.
 - Verbesserte Lebensbedingungen (höhere Bevölkerungsrate)
 - Geringere Sterberate
 - Steigende Geburtenrate
 - Migrationsströme auf Industriezentren
 - Voranschreitende Urbanisierung
- b.
 - Mehr Personen auf geringem Wohnraum
 - 5–6-Personenhaushalte in 2-Zimmer-Wohnungen
 - Unkontrollierter Städtewachstum
 - Aufbau einer ersten Wohnungswirtschaft wurde unumgänglich.
 - Einführung baupolizeilicher Maßnahmen: Brandschutz, Feuerverhütung, nutzbare Fluchtwege
 - Knappheit der Bodenreserven
 - 1898 inoffizielle Gründung des »Deutschen Vereins für eine allgemeine Wohnungsreform«
 - Einführung preußisches Wohnungsgesetz 1918
 - Einführung Grundsteuer auf Grund und Boden (Miquelsche Finanzreform)

Aufgabe 11

- a. Der Binnenmarkt soll offen, fair und transparent sein. Verbraucher und Unternehmen sollen eine freie Auswahl treffen können und in der Lage sein, das Marktpotenzial voll auszuschöpfen.
- b. Bundesministerium für Ernährung und Landwirtschaft, Bundesamt für Verbraucherschutz

E Lösungen zu den Aufgaben in Teil B und Teil D

- c. • Wohnraumvermittlungsgesetz → Provisionsbeschränkung für den Makler
- Makler- und Bauträgerverordnung → Gestaltung von Bauträgerverträgen und Entgegennahme von Kundengeldern
 - Liberalisierung des Strommarktes
 - BGB-Regelungen zur Miethöhe
 - Abriss von asbesthaltigen Bauten
 - Mietpreisbremse in Ballungsräumen mit Wohnraumangel

Aufgabe 12

Voraussetzung für

- Wachstum,
- Beschäftigung und
- Innovation

in einer Volkswirtschaft. Am meisten profitiert davon der Verbraucher.

Aufgabe 13

Da der Leistungsdruck im ständigen Wettbewerb für Unternehmer sehr nervenaufreibend sein kann, liegt es in ihrem Interesse diesen Druck zu verhindern und sich Vorteile zu verschaffen. Dazu werden Strategien eingesetzt, die den Wettbewerb von Anfang an verhindern. Beispiele hierfür wären Absprachen mit Mitbewerbern, missbräuchliche Verhaltensweisen oder Übernahme von Konkurrenten. Mit der Durchsetzung des Gesetzes gegen Wettbewerbsbeschränkung wurde das Bundeskartellamt beauftragt.

F Anhang

1 Abbildungs- und Tabellenverzeichnis

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Entscheidungsfindung in der EU	16
Abb. 2: Anteil der EU-27 (ab 2020) am Welthandel	17
Abb. 3: Exportgüter innerhalb der EU	18
Abb. 4: Anzahl ausländischer Staatsbürger in Deutschland	20
Abb. 5: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der BRD 2006 bis 2040	20
Abb. 6: Bevölkerungszahl in Millionen Personen	21
Abb. 7:: Prognose der Bevölkerungsentwicklung in der BRD 2006 bis 2040	22
Abb. 8: Lebensformen in Deutschland (absolut)	23
Abb. 9: Altersverteilung in Deutschland nach Altersgruppen (Angaben in %)	24
Abb. 10: Anteile von Altersgruppen an der Gesamtbevölkerung (Hochrechnung)	24
Abb. 11: Kleinräumige Bevölkerungsentwicklung	26
Abb. 12: Entwicklung der Brutto- und Nettolöhne	28
Abb. 13: Entwicklung des Armutsrisikos in Deutschland	29
Abb. 14: Arbeiten nur für die Miete	32
Abb. 15: Anteil der Haushalte mit Breitband-Internetzugang in den Ländern der EU	33
Abb. 16: Summe der Wanderungssalden 2011 bis 2016 gemessen an der Einwohnerzahl 2011	35
Abb. 17: Wanderungen nach Altersgruppe und Grad der Verstädterung (2015) in Personen	36
Abb. 18: Gewünschte Wohnlage	38

Abb. 19: Wohnzonen (Beispiel)	40
Abb. 20: Zusammenfassung Kap. 2.1 – Gesellschaftliche Entwicklungslinien und ihre Auswirkung auf das Wohnen	41
Abb. 21: Entwicklung des Deutschen Bruttoinlandsprodukts 2008 - 2022 (Prognose)	42
Abb. 22: Bruttoinlandsprodukt der Eurozone und Anteil der BRD	42
Abb. 23: Wachstum des realen BIP in den wichtigsten Industrie- und Schwellenländern als Prognose für 2021 bis 2024	43
Abb. 24: Statistisches Bundesamt 2023	43
Abb. 25: Entwicklung von Baulandpreisen	44
Abb. 26: Grundstückspreise pro qm je Bundesland 2020 -2019	45
Abb. 27: Eigentümerquote in Deutschland 2018 nach Bundesländern	46
Abb. 28: Mieteranteil in ausgewählten Ländern Europas	46
Abb. 29: Bruttowertschöpfungsanteil der Immobilienwirtschaft	47
Abb. 30: Zusammenfassung Kap. 2 – Wirtschaftliche und gesellschaftliche Rahmenbedingungen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft	49
Abb. 31: Umweltpolitische Instrumentarien	60
Abb. 32: Anzahl der Fertiggestellten Passivhäuser in Deutschland 2001 bis 2019	76
Abb. 33: Anteil der Passivhäuser am gesamten Wohnbestand	76
Abb. 34: Verbraucherschutz	81
Abb. 35: Beim Bundeskartellamt gestellte Bonusanträge 2001 - 2016	83
Abb. 36: Beim Bundeskartellamt angemeldete Zusammenschlüsse 2007 bis 2016	85
Abb. 37: Wettbewerbsbeschränkungen (GWB)	88
Abb. 38: Zusammenfassung Kap. 3 – Politische Einflussnahme auf die immobilienwirtschaftliche Entwicklung	89

Tabellenverzeichnis

Tab. 1: Gesellschafts- und wirtschaftspolitische Modelle	13
Tab. 2: Rahmendaten EU (27 Mitgliedsstaaten)	15
Tab. 3: Wohnungspolitik der BRD nach dem Zweiten Weltkrieg	53
Tab. 4: Förderung der Wohnraumversorgung	55
Tab. 5: Verbände der Immobilienwirtschaft	58
Tab. 6: Pläne der Raumordnungspolitik	59

2 Literatur- und Linkverzeichnis

Bähr, J. (2004): Bevölkerungsgeographie. 4. aktualisierte Auflage, Stuttgart: Verlag Eugen-Ulmer.

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (2009): Stadt:pilot. Das Magazin zu Pilotprojekten der Nationalen Stadtentwicklungspolitik. Berlin.

GdW (2008): Branchenbericht 3 »Wohntrends 2020 – Zahlen und Analysen«. Berlin: GdW-Zentrale.

GdW Branchenbericht 7 »Wohntrends 2035« erstellt 2018

GdW (2006): Wohnungswirtschaftliche Daten und Trends 2006/07: Zahlen und Analysen aus der Jahresstatistik des GdW. Berlin.

Gräber, B. (2011): Wie winzige Bakterien die Mietkosten treiben.

🔗 http://www.focus.de/immobilien/mieten/tid-23944/neue-trinkwasserverordnung-wie-winzige-bakterien-die-mietkosten-treiben_aid_676165.html

Heineberg, H. (2007): Einführung in die Anthropogeographie/ Humangeographie. 3. überarbeitete und aktualisierte Auflage, Paderborn: Ferdinand Schöningh GmbH.

Klein, M.; Schubert, K. (2006): Das Politiklexikon. 4. erweiterte und aktualisierte Auflage, Bonn: Verlag J.H.W. Dietz GmbH.

Institut für Landes- und Stadtentwicklungsforschung und Bauwesen des Landes Nordrhein-Westfalen.

Ministerium für Bauen und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen (2007): Wohnungsbau am Beginn des 21. Jahrhunderts. 1. Auflage, Düsseldorf.

Statistisches Bundesamt: Verschiedene Grafiken.

Strohmeier, K. P. u.a. (2002): Bevölkerungsentwicklung und Sozialraumstrukturen im Ruhrgebiet. Essen: Projekt Ruhr.

Tippelt, R. (2008): Weiterbildung und soziale Milieus in Deutschland. Band 3, Bielefeld: Bertelsmann Verlag.

Thüringer Ministerium für Bauen und Verkehr (2007): Demographie und Wohnungswirtschaft – Herausforderungen an Länder und Kommunen. Präsentation auf dem 1. Deutschen Kongress Kommunale Liegenschaften, Düsseldorf 08.03.2007.

3 Stichwortverzeichnis

B

Baulandpreise in Deutschland 44
Bevölkerungsentwicklung 26
Bioerdgas 77
Bruttoinlandsprodukt 41, 42

D

Demografische Entwicklung 19
Direkte Förderinstrumente 55

E

Eigentumsquote 45, 46
Einkommens- und Vermögensentwicklung 27
Energie- und Umweltpolitik 50, 60, 61
Entscheidungsfindung in der EU 16
Erwerbsquote 43
Europäische Wettbewerbspolitik 87

F

Fiskal- oder Geldpolitik 14
funktionale »Wohnzonen« 39
Fusion auf dem Wohnungsmarkt 86

G

Gebäudeenergiegesetz (GEG) 61, 62
Geldpolitik 14
Gemeinschaftspolitik der EU 15
Geothermie 77
Gewaltenteilung 16
Grundrissgestaltung 39, 40

I

immobilienwirtschaftliche Interessenverbände 57
Indirekte Förderinstrumente 56
Infrastrukturpolitik 50, 58

K

Kartellbekämpfung 82, 83
Klimaschutz 61
Konjunkturverlauf 14

L

Liberalismus 12, 13

M

Missbrauchsaufsicht 83, 84, 88
Mobilität 33, 34, 35, 41

N

Neue Lebens- und Wohnformen 38

O

Ordnungspolitische Instrumentarien 15
Ordnungspolitische Maßnahmen 15

P

Passivhausnutzung 76, 77
Planwirtschaft 12, 13
Politikfelder 16
prozesspolitischen Funktionen 14

R

Raumordnungs- und Infrastrukturpolitik 50, 58
Regenerative Energiequellen 77

S

Smart-Meetering-Technologie 78
soziale Marktwirtschaft 11
Soziale Marktwirtschaft 11, 13
sozialpolitischen Funktionen 14
Strukturpolitische Maßnahmen 14

U

Umweltpolitik 50, 60, 61
umweltpolitische Instrumentarien 60

V

Verbraucherschutzpolitik 78, 80
Vermögensentwicklung 27, 41

W

Wettbewerbspolitik 79, 81, 87

Windkraft 77

Wohnung als Arbeitsort 33

Wohnungspolitik 50, 51, 53, 54

Wohnungspolitische Instrumente 55

Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Interessenverbände 57

Z

Zentralverwaltungswirtschaft 12