



Foto: [Wohnungswirtschaft-heute.de](https://www.wohnungswirtschaft-heute.de)



## Impressum

Betriebskosten aktuell / alles  
rund um die Wohnkosten

### Herausgeber:

Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen

### Verantwortlich:

Dr. Peter Hitpaß  
VNW Verband norddeutscher  
Wohnungsunternehmen e. V.  
Tel.: 0385 / 48937503  
E-Mail: [hitpass@vnw.de](mailto:hitpass@vnw.de)

Kommentar von Andreas Breitner:

„Selten ist so ein Blödsinn in Deutschland  
Gesetz geworden“

Seite 2

Connected City Duisburg

Digitale Vernetzung bei Gas-, Strom- und  
Wasser-Verträgen - Wohnungswirtschaft,  
Ver- und Entsorger lösen Kernprozesse  
gemeinsam

Seite 3

Wohnenergie

Haushalte mit Einkommen unter 1 300 Euro  
geben anteilig am meisten für Strom,  
Heizung und Warmwasser aus –  
Im Schnitt 95 Euro

Seite 6

IW Studie:

Große Spanne bei Nebenkosten – kalte  
Betriebskosten steigen

Seite 7

Erneuerbare Energien

Rund 7.400 Wasserkraftwerke erzeugen  
deutschlandweit grünen Strom – immer,  
auch wenn keine Sonne scheint oder kein  
Wind weht

Seite 8

Stromlücke bei Hartz-IV

Fehlbetrag für Strom 2022 beim Einzelpersonen-  
haushalt bis zu 185 Euro – höher als je  
zuvor

Seite 10

BGH, Urteil vom 10.11.2021, VIII ZR 107/20

Die Kosten der Fällung eines morschen,  
nicht mehr standsicheren Baums sind  
grundsätzlich umlagefähige Kosten der  
Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10  
BetrKV

Seite 12

EU-Kommission

Vorschlag zur Überarbeitung der Ge-  
bäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) legt vor  
- Gesetzgebungsprozess soll bis Sommer  
2022 abgeschlossen sein

Seite 14

KfW-Förderung für energieeffiziente Gebäude  
vorläufig gestoppt

Rund 300.000 Wohnungen in Deutschland  
können nicht wie geplant gebaut oder  
modernisiert werden – Auswirkung auf  
Mieten

Seite 16

Kommentar von VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner

## „Selten ist so ein Blödsinn in Deutschland Gesetz geworden“



VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner. Foto: VNW, Bertold Fabricius, Hamburg

Die Mieterinnen und Mieter in Mecklenburg-Vorpommern, Schleswig-Holstein und Hamburg müssen bei ihrer diesjährigen Heizkostenabrechnung mit zusätzlichen bürokratischen Kosten rechnen.

Die neue Heizkostenverordnung verpflichtet die Unternehmen, bei fernauslesbaren Messgeräten monatlich die Haushalte über den monatlichen Verbrauch zu informieren. Im Jahr kommen damit auf die Mieterinnen und Mieter Kosten in Höhe von 60 bis 90 Euro zu. Sollten die Angaben per Post übermittelt werden müssen, liegen die Zusatzkosten sogar bei mehr als 100 Euro.

Eine Abbestellung dieser Zwangsinformation durch die Haushalte ist nicht möglich. **Die Kosten für Bereitstellung, Druck und Versand der Information sind im Rahmen der Heizkostenabrechnung umlagefähig und gehen zu Lasten der Mieter.** So handelt es sich bei den nach der novellierten Heizkostenverordnung in den Paragraphen 6a und 7 Abs. 2 festgelegten monatlichen Verbrauchsinformationen um neue gesetzliche Verpflichtungen, die dem Wortlaut des Paragraphen 7 Abs. 2 der Heizkostenverordnung nach auf den Mieter als Kosten der Abrechnungs- und Verbrauchsinformationen umlegbar sind.

### Höhere Kosten plus mehr Aufwand gleich viel Ärger.

Allein bei den sozialen Vermietern im Norden Deutschlands sind mehrere hunderttausend Haushalte betroffen. Die Änderung der Heizkostenverordnung ist

gegen den Rat der Fachleute erfolgt. Jetzt haben wir den Salat. Höhere Kosten plus mehr Aufwand gleich viel Ärger. Selten ist so ein Blödsinn in Deutschland Gesetz und damit verpflichtend geworden.

Abgesehen davon, dass das massenhafte Verschicken von Briefen weder nachhaltig ist noch dem Umweltschutz dient, ist der Verwaltungsaufwand für die sozialen Vermieter enorm. Mieterinnen und Mieter, die keine E-Mailadresse haben oder nicht auf ein Anschreiben des Vermieters reagieren, erhalten die Messdaten per Post. Neben den dafür entstehenden Kosten muss der Aufwand des jeweiligen Messdienstleisters beglichen werden.

Eine digitale Zustellung ist allerdings nicht viel weniger aufwändig. Monat für Monat müssen Mailadressen der Mieter aktualisiert, Zustimmungen zur Datenübermittlung eingeholt und die Zugangsnachweise dokumentiert werden. Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften werben dennoch dafür, dass möglichst viele Mieter den Monatsbericht elektronisch entgegennehmen. Damit lässt sich die unsinnige Umweltbelastung wenigstens ein wenig reduzieren.

Eine mögliche Lösung, der Berichtspflicht Genüge zu tun und zugleich den Verwaltungsaufwand zu senken, besteht darin, die Daten auf einem nur für die Mieterinnen und Mieter zugänglichen Computerportal zur Verfügung zu stellen. Dort könnten die Daten Monat für Monat eingestellt und von den Mieterinnen und Mietern bei Bedarf abgerufen werden. Das würde die Bürokratiekosten auf zehn bis 15 Euro im Jahr begrenzen.

Auf alle Fälle wäre es gut, wenn die sozialen Vermieter und der Mieterbund an einem Strang ziehen und sich für eine Rücknahme der unsinnigen Regelung einsetzen würden.

**Andreas Breitner**

Vorstand und Verbandsdirektor

Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW)

## Connected City Duisburg

# Digitale Vernetzung bei Gas-, Strom- und Wasser-Verträgen - Wohnungswirtschaft, Ver- und Entsorger lösen Kernprozesse gemeinsam

Mehr Vernetzung wagen, auch über Unternehmens- und Branchengrenzen hinweg: Was nach Zukunftsmusik klingen mag, ist in Duisburg gelebte Wirklichkeit. Wohnungswirtschaft, Energieversorger und Entsorger haben hier den Schulterschluss gesucht – und wichtige Kernprozesse gemeinsam digital aufgestellt.



Die BK01 Rechnungsdatenverarbeitung digitalisiert den Rechnungsvorlauf, sie regelt das automatische Bezahlen und Buchen von Überweisungen an und Lastschriftinzügen durch Dienstleister, Lieferanten oder Kommunen. Quelle: Aareal Bank

Wohnungswirtschaft, Versorger und Entsorger: Mit ihrer Arbeit tragen die drei infrastrukturelevanten Branchen maßgeblich zu einem funktionierenden Alltag in Städten und Gemeinden bei. Doch so sehr die Akteure in ihrem Tun auch eng miteinander verwoben sind, gibt es in der alltäglichen Zusammenarbeit doch typische Herausforderungen: Über Jahre und Jahrzehnte entstandene Insellösungen etwa, Silodenken oder Prozessbrüche sorgen an so mancher Stelle für Ineffizienzen – und bieten damit spannendes Optimierungspotenzial.

## Mehr Vernetzung wagen

Um sich zukunftsfähig aufzustellen und die Stadt der Zukunft entscheidend mitzuprägen, können die Unternehmen jetzt vor allem eines tun: mehr Vernetzung wagen. Nicht umsonst hat das renommierte Zukunftsinstitut Konnektivität zu einem der Megatrends schlechthin unserer Zeit erklärt. Die zunehmende Vernetzung von allem und jedem prägt unsere Gesellschaft und Arbeitswelt wie nie zuvor. „Technologischer Fortschritt braucht das Zusammenspiel aller Akteure einer Stadt, damit Lebensqualität, Teilhabe und Standortattraktivität weiter erhalten bleiben“, erklärte etwa Hamburgs IT-Chef Christian Pfromm kürzlich anlässlich der Bestplatzierung Hamburgs im Smart City Index 2021 | Bitkom e.V. vom Digitalverband Bitkom.

Die Zeichen der Zeit sprechen eine deutliche Sprache: Unternehmen sollten Branchengrenzen überwinden und noch stärker als bisher den Schulterschluss suchen. Wie das gehen kann und welche Chancen sich den Beteiligten eröffnen, zeigt ein Blick nach Duisburg. Was für manche Ohren noch nach Zukunftsmusik klingt, ist hier längst gelebte Realität: Unternehmen auf Versorger-, Entsorger- und wohnungswirtschaftli-

cher Seite erschaffen in Duisburg peu à peu eine neue Perspektive für die Stadt der Zukunft: eine Connected City, in der infrastrukturelle Akteure dank enger Vernetzung optimal miteinander agieren. In enger Zusammenarbeit haben sie ihre bisherigen Prozesse auf den Prüfstand gestellt, neu gedacht und ins digitale Zeitalter gehoben.

## Die Ver- und Entsorgerseite: Optimierung als Kundenbindungsinstrument

Eine Menge Optimierungspotenzial bieten die Zahlungs- und Abrechnungsprozesse rund um die Versorger- und Entsorgerleistungen. Sie verursachen insbesondere der Wohnungswirtschaft große Aufwände. Energieunternehmen oder Entsorger sollten an zwei verschiedenen Prozessstellen ansetzen, um ihren wohnungswirtschaftlichen Kunden das Leben leichter zu machen: bei der Abbuchung der Versorgerkosten und bei der Rechnungsstellung.

Bei der Abbuchung der Versorgerkosten war es früher (und ist es oft heute noch) die Regel, dass der Versorger seine Energielieferungen summarisch berechnet und in einem Schwung beim Wohnungsunternehmen abbucht. Diese Abbuchung muss der Vermieter aufwändig auf unzählige Einzelposten herunterbrechen. Die Stadtwerke Duisburg AG hat deshalb bereits seit 2008 die Lösung BK01 Immoconnect der Aareal Bank im Einsatz. Dabei erhält jeder einzelne Zähler eine virtuelle Kontonummer und ist damit im Zahlungsverkehr klar zu identifizieren. Der Versorger teilt seine Abbuchungen in Zahlläufe auf, die sich an detaillierten Abrechnungspositionen orientieren. Der Prozess läuft komplett automatisch, das manuelle Herunterbrechen von Sammelbuchungen entfällt. Auch die Wirtschaftsbetriebe Duisburg digitalisierten und vereinfachten in den 2000er-Jahren die bis dato aufwändige Zahlungsabrechnung. Der verbesserte Prozess wurde so zum gewichtigen Kundenbindungsinstrument.

Auch auf Rechnungsebene gehen Stadtwerke und Wirtschaftsbetriebe in Duisburg neue Wege. Es galt, eine Alternative zu finden zum bisherigen, analogen Prozess: Bei vielen Wohnungsunternehmen kommen gegen Jahresende kistenweise Versorgerrechnungen an, die die Mitarbeiter sortieren und zuordnen, die Beträge manuell erfassen und buchen müssen. Diese Aufwände lassen sich vermeiden mit digitalen, automatisch auslesbaren Rechnungsdaten: Mit der Aareal-Lösung BK01 Econnect als SAP-basiertem Standardsystem lassen sich digitale Rechnungsdateien in verschiedensten Dateiformaten erzeugen, die individuell ausgeprägte Datensätze mitbringen. Beim Wohnungsunternehmen können Rechnungen automatisch ins ERP-System einfließen und digital weiterverarbeitet werden. Das bringt verwaltungstechnische Vorteile und erhöht die Datentransparenz.

Aus dem gleichen Grund setzt auch die Fernwärme Duisburg GmbH auf BK01 Econnect, und zwar im Lösungsverbund mit den Stadtwerken Duisburg als Hauptanteilseigner. Nachdem das Unternehmen die Lösung im Rahmen einer Testphase geprüft hatte, erfolgte Anfang Januar 2021 mit der Jahresabschlussrechnung der erste digitale Rechnungsversand an einen Kunden. „Ich glaube, dass die Vernetzung zwischen Versorger und Wohnungswirtschaft zunehmen wird und empfinde diese Form der gemeinsamen Prozessdigitalisierung als ausgesprochen zukunftsfruchtig. Die digitale Rechnung ist dabei sicher einer der bedeutendsten Bausteine“, erläutert Matthias Lötting, Geschäftsführer der Fernwärme Duisburg GmbH.

## Die wohnungswirtschaftliche Seite: Schlanke Prozesse, mehr Transparenz

Entsprechend groß ist die Freude über die optimierten Zahl- und Abrechnungsprozesse auf Seiten der Duisburger Wohnungswirtschaft. Hohe Aufwände in der Bearbeitung der Massenrechnungen, Intransparenzen über den Abrechnungsstatus und aufwändige Korrekturen von Zahlendrehern und anderen Fehlern, die bei der manuellen Bearbeitung eben passieren, sind den Beteiligten vom Immobilien-Management Duisburg (IMD), der GEBAG Duisburger Baugesellschaft mbH und der Wohnungsgenossenschaft Duisburg-Süd eG noch gut im Gedächtnis geblieben. Salah-ud-din Raja, Sachgebietsleiter Geschäftsbuchhaltung beim IMD, bringt es auf den Punkt: „Unser Ziel war klar: Wir wollten Quantität mit Qualität abwickeln.“

Weniger Aufwände, höhere Prozessqualität und verbesserte Datentransparenz: Mit Blick auf diese Ziele setzen die drei Immobilienunternehmen in Zusammenarbeit mit ihren Lieferanten heute immer stärker auf digitale Zahl- und Abrechnungsprozesse mit hohem Automatisierungsgrad. Sie basieren auf zwei Lösungen aus der BK01-Familie der Aareal Bank. Das BK01 Betriebskosten Management automatisiert den kreditorischen Zahlungsverkehr im SAP-System. Jede Kostenart eines Vertrags erhält eine individuelle, virtuelle Kontonummer, die sich auf ein reales Ausgabenkonto bezieht. Auf dieser Basis können die Nutzer SEPA-Mandate vergeben. Wohnungsunternehmen müssen keine Zahlung mehr aktiv anstoßen und haben in ihrer Buchhaltung eine komplett automatisierte Zuordnung der Abflüsse. Und die BK01 Rechnungs-

datenverarbeitung digitalisiert den Rechnungsvorlauf: Sie regelt das automatische Bezahlen und Buchen von Überweisungen an und Lastschriftinzügen durch Dienstleister, Lieferanten, Kommunen etc.

Im Zusammenspiel sorgen die wohnungs- und energiewirtschaftlichen BK01-Lösungen für eine durchgängige, standardisierte Kommunikation der Buchhaltungssysteme aller Parteien. Die Projektbeteiligten auf wohnungswirtschaftlicher Seite berichten nicht nur von massiven Zeit- und Ressourceneinsparungen durch die neu aufgestellten, stringenten Prozesse, sondern auch von einer gesteigerten Datentransparenz – und freuen sich nicht zuletzt auch über den Nachhaltigkeitsaspekt der digitalen Lösungen: „Immerhin hat jede einzelne Rechnung zwischen zehn und 13 Seiten. Bei tausenden Gas-, Strom- und Wasser-Verträgen führt eine solche Prozessdigitalisierung schnell zu 10.000 eingesparten Seiten Papier“, sagt Salah-ud-din Raja vom IMD weiter.

## Gelebte Konnektivität in der alltäglichen Projektarbeit

In Duisburg wird das Prinzip der Konnektivität also längst in alltägliche Projektarbeit übersetzt. Dabei braucht es neben einem branchenübergreifenden Austausch aller Partner nicht nur die nötigen technischen Lösungen, sondern vor allem eine gemeinsame Vision, die sich in ein konkretes Ziel umschreiben lässt. Roman Aiyer von den Wirtschaftsbetrieben Duisburg hält eine prozessbasierte Zusammenarbeit, wie sie in Duisburg stattfindet, für zukunftsweisend: „Es ist ein absoluter Gewinn, dass all diese Akteure ein gemeinsames Spielfeld haben. Ich sehe die zusammen umgesetzten Digitalisierungsprojekte als Plattform für weitere Innovationen, die wir auf Basis dieser Zusammenarbeit entwickeln können.“

Jörg Matheis



Jörg Matheis ist bei der Aareal Bank AG in Wiesbaden im Bereich Banking & Digital Solutions tätig. Foto: Aareal Bank.

### LEITUNGSWASSERSCHÄDEN IN TROCKENEN TÜCHERN

"Im Fall eines Rohrbruchs steht nicht nur meine Wohnung unter Wasser, sondern auch ich auf der Straße."  
Mieter aus Dortmund



**SCHADEN  
PRÄVENTION.DE**  
Initiative der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft

Volltextsuche

SUCHEN

EINBRUCH-  
SCHUTZ >>

BRAND-  
SCHUTZ >>

LEITUNG-  
WASSER-  
SCHÄDEN >>

NATUR-  
GEFAHREN >>

SCHIMMEL-  
SCHÄDEN >>

### SCHUTZ VOR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Die Schadenaufwendungen bei Leitungswasserschäden sind in den zurückliegenden Jahren stetig gestiegen.

Informieren Sie sich hier über Hintergründe der steigenden Leitungswasserschäden und was Sie als Wohnungsunternehmen dagegen tun können.

### GRÜNDE FÜR LEITUNGSWASSERSCHÄDEN

Lesen Sie hier, warum in den letzten Jahren die Schadenaufwendungen für Leitungswasserschäden stetig gestiegen sind.

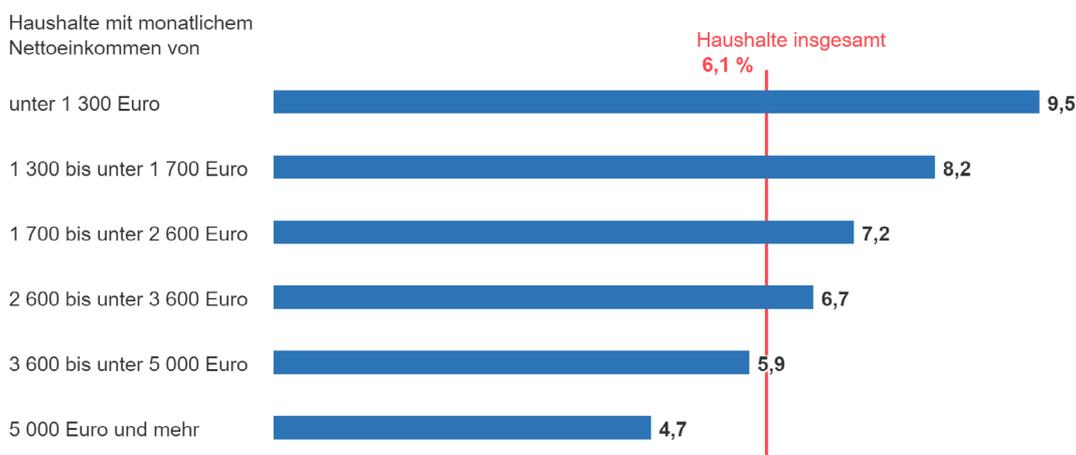
[Zu den Hintergründen ...](#)

## Wohnenergie

# Haushalte mit Einkommen unter 1 300 Euro geben anteilig am meisten für Strom, Heizung und Warmwasser aus – Im Schnitt 95 Euro

Der Anteil der Kosten für Wohnenergie an den Gesamtausgaben privater Haushalte hängt stark vom jeweiligen Nettoeinkommen ab. Im Jahr 2020 gaben Haushalte mit einem monatlichen Nettoeinkommen unter 1 300 Euro im Schnitt 95 Euro für Wohnenergie aus. Das entsprach einem Anteil von 9,5 % an den Konsumausgaben insgesamt, wie das Statistische Bundesamt (Destatis) mitteilt. Haushalte der höchsten Einkommensklasse, also mit monatlich mindestens 5 000 Euro, gaben zwar mit durchschnittlich 206 Euro deutlich mehr für Wohnenergie aus. Der Anteil an den privaten Konsumausgaben war mit 4,7 % allerdings nicht einmal halb so hoch wie bei den Haushalten der niedrigsten Einkommensklasse. Zu den Ausgaben für Wohnenergie zählen die Kosten für Heizung, Strom und Warmwasser – unabhängig vom Energieträger.

**Anteil der Ausgaben für Wohnenergie an den Konsumausgaben privater Haushalte 2020**  
je Monat, in %



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2022

Über alle Einkommensklassen hinweg wandten die Haushalte im Schnitt monatlich 152 Euro beziehungsweise 6,1 % ihrer Konsumausgaben für Strom, Heizung und Warmwasser auf. Im Jahr 2019 waren es noch 5,8 % beziehungsweise 150 Euro. Während der Betrag mit steigendem Einkommen kontinuierlich wächst, nimmt der Anteil an den Ausgaben insgesamt ebenso stetig ab. Dies hängt auch damit zusammen, dass Haushalte mit einem höheren Einkommen im Schnitt aus mehr Personen bestehen und sich somit Einspar-effekte bei den Energieausgaben zeigen.

## Verbraucherpreise für Energie gestiegen

Die Verbraucherpreise für Haushaltsenergie steigen seit mehreren Monaten teilweise deutlich an. Mit +101,9 % im November 2021 gegenüber November 2020 verdoppelten sich die Preise für Heizöl binnen Jahresfrist. Auch die Preise für Erdgas (+9,6 %) und Strom (+3,1 %) erhöhten sich. Neben sehr niedrigen Energiepreisen im November 2020 wirkte sich die zu Jahresbeginn 2021 eingeführte CO<sub>2</sub>-Abgabe preiserhöhend aus.

Quelle: Statistisches Bundesamt

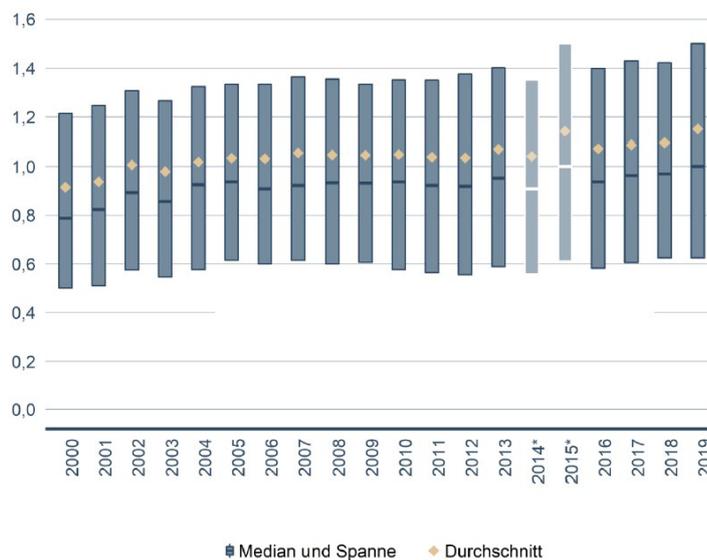
IW Studie:

## Große Spanne bei Nebenkosten – kalte Betriebskosten steigen

Bei den Nebenkostenabrechnungen für Mieter gibt es laut einer Studie große Unterschiede in Deutschland. Grund für das Gefälle unter den 401 Landkreisen und kreisfreien Städten seien besonders Differenzen bei den sogenannten kalten Betriebskosten, zu denen kommunale Abgaben und Steuern zählen. Das zeigt eine Analyse des Instituts der deutschen Wirtschaft (IW).

**Abbildung 5-1: Entwicklung der kalten Betriebskosten (SOEP)**

In Euro je Quadratmeter Wohnfläche, 2000-2019



\*Abweichungen in der Erhebungsmethode in den Jahren 2014 bis 2015 führen dazu, dass diese Werte nicht mit den Vor- und Folgejahren vergleichbar sind. Spanne bezeichnet hier die 1. und 3. Quartilsgrenze.

Quellen: SOEP v36; Institut der deutschen Wirtschaft

Die IW-Studie Wohnnebenkosten in Deutschland /September 2021 finden Sie hier. [KLICKEN](#) Sie einfach auf die Grafik und das PDF mit der Studie öffnet sich

Demnach bezahlten Mieter im Jahr 2019 im Schnitt 1,09 Euro je Quadratmeter für das Heizen. Dazu kamen kalte Betriebskosten, die betriebswirtschaftliche Kosten der Hauseigentümer sowie kommunale Kosten wie Grundsteuer oder Müll- und Abwassergebühren abdecken. Sie überschritten laut der Studie 2019 erstmals einen Euro im Mittel.

Bundesweit reicht die Spanne der gesamten Nebenkosten von 3,30 Euro je Quadratmeter Wohnfläche in Memmingen im Allgäu bis 1,86 Euro in Dingolfing-Landau (Niederbayern). Unter den teuersten Kreisen finden sich mit Frankfurt und München (je 3,08 Euro) zwei Metropolen. Auch in Offenbach und Mönchengladbach mit gut 3 Euro sind die Nebenkosten hoch. Niedrig sind sie dagegen im Emsland und den Landkreisen Cochem-Zell, Trier-Saarburg sowie dem Eifelkreis Bitburg-Prüm.

Die Wohnnebenkosten erhöhen den Angaben zufolge die Gesamtmiete im Mittel um 32 Prozent und bieten großes Einsparpotenzial. In günstigen Wohnregionen steigerten die Wohnnebenkosten die Gesamtmiete sogar um bis zu 50 Prozent der Grundmiete, heißt es in dem Papier, das im Auftrag des Immobilienunternehmens Deutsche Invest Immobilien erstellt wurde. Aber auch in ohnehin teuren Großstadtregionen könnten die Wohnnebenkosten die Gesamtmiete empfindlich nach oben treiben.

PH

## Erneuerbare Energien

# Rund 7.400 Wasserkraftwerke erzeugen deutschlandweit grünen Strom – immer, auch wenn keine Sonne scheint oder kein Wind weht

Schon seit Jahrhunderten nutzen Menschen weltweit die Kraft des Wassers. Auch heute tragen rund 7.400 Wasserkraftwerke, die ans Stromnetz angeschlossen sind, deutschlandweit zuverlässig zur regenerativen Stromerzeugung bei. Der Anteil von Wasserkraft an der Bruttostromerzeugung liegt bundesweit bei drei Prozent, ihr Anteil am erneuerbar erzeugten Strom bei sieben Prozent.



Wasserkraft ist unabhängig von den Wetterverhältnissen und liefert auch dann zuverlässig Energie, also auch wenn es mal nicht die Sonne scheint oder kein Wind weht, sagte Kerstin Andreae. Foto: BDEW

### Regional gibt es hier aber große Unterschiede.

In Bayern, wo deutschlandweit die meisten Wasserkraftwerke stehen, stammen ganze 31 Prozent des erneuerbaren Stroms aus Wasserkraft. Auch im Nachbars Bundesland Baden-Württemberg ist Wasserkraft ein zuverlässiger Energieerzeuger. Dort gehen fast ein Viertel (23 %) der Bruttostromerzeugung aus Erneuerbaren Energien auf Wasserkraft zurück.

Grund hierfür sind die unterschiedlichen Bedingungen für die Stromerzeugung aus Erneuerbaren Energien in Deutschland. Während im Norden vor allem Energie aus Windkraft produziert wird, ist im Süden Wasserkraft ein wichtiger Faktor für die Stromerzeugung. So befinden sich die günstigsten Bedingungen für Wasserkraftnutzung in gefällereichen Regionen sowie an allen größeren Flüssen.

Anders als Wind- und Sonnenenergie ist die Stromproduktion aus Wasserkraft unabhängig von den Wetterverhältnissen und liefert auch dann zuverlässig Energie zur Deckung der Grundlast, wenn kaum Windaufkommen und Sonneneinstrahlung zu verzeichnen sind. Wasserkraft stellt insbesondere im Süden Deutschlands einen unverzichtbaren Baustein der Energiewende dar“, sagt Kerstin Andreae, Vorsitzende der BDEW-Hauptgeschäftsführung.

So gelte es insbesondere die Zulassungsverfahren nicht praxisfremd zu verschärfen, sodass die Erzeugungskapazitäten der Wasserkraft als verlässliche Säule im Erneuerbare-Energien-Mix erhalten bleiben. „Die Rah-

menbedingungen für die Wasserkraft sind von der EU-Wasserrahmenrichtlinie maßgeblich vorgegeben. Diese Vorgaben sollten auf nationaler Ebene nicht weiter verschärft werden. **Insbesondere Modernisierungen der Wasserkraftwerke zur effizienteren Nutzung der vorhandenen Infrastrukturen müssen möglich sein**“, betont Andreae.

Denn nur so könne das Potenzial von Wasserkraftwerken – ob Neubau oder Bestandsanlage – zur Erzeugung von grünem Strom voll ausgeschöpft werden.

PH

Fachwissen für technische Entscheider

AVW  
empfiehlt:

# Brand ?

## Einbruch Naturgefahren Leitungswasser- schäden Schimmelschäden

Mehr Sicherheit für  
die Wohnungs- und  
Immobilienwirtschaft



### Risiken erkennen. Schäden vermeiden. Kosten senken.

Seit über 30 Jahren ist die AVW Gruppe kompetenter Versicherungsspezialist der Immobilienwirtschaft. Mit unserer Tätigkeit in der Initiative wollen wir die fundierten Erkenntnisse der Versicherungswirtschaft in die Branche transferieren und praxisnahe Präventionsmaßnahmen zur Verfügung stellen.

Hierzu befindet sich das Experten-Portal Schadenprävention.de im Aufbau, das fundiertes Fachwissen für technische Entscheider bietet und dem Erfahrungsaustausch untereinander dienen soll.

In Kooperation die Initiatoren

Wir sichern Werte:

AVW Versicherungsmakler GmbH  
Hammerbrookstr. 5 | 20097 Hamburg  
Tel.: (040) 2 41 97-0 | Fax: (040) 2 41 97-115  
E-Mail: [service@avw-gruppe.de](mailto:service@avw-gruppe.de)  
[www.avw-gruppe.de](http://www.avw-gruppe.de)

## Stromlücke bei Hartz-IV Fehlbetrag für Strom 2022 beim Einpersonenhaushalt bis zu 185 Euro – höher als je zuvor

Die Stromkosten steigen zum Jahreswechsel auf ein neues Rekordhoch. Ärmere Haushalte sind von dem Anstieg besonders stark betroffen. Trotz der leichten Anhebung des Hartz-IV-Satzes bleibt der Anteil, der für die Stromkosten vorgesehen ist, viel zu gering. Eine Analyse des Vergleichsportals Verivox zeigt, dass Alleinlebende im Schnitt 139 Euro pro Jahr an anderer Stelle einsparen müssen, um ihre Stromkosten zu begleichen. Damit ist der Fehlbetrag so groß wie noch nie.



Seit der Einführung von Hartz IV im Jahr 2005 ist der Regelsatz schrittweise um rund 30 Prozent gestiegen (von 345 Euro auf 449 Euro). Die Strompreise haben sich im selben Zeitraum jedoch um durchschnittlich 85 Prozent verteuert. Foto: Wohnungswirtschaft heute Gerd Warda

### Strompauschale im Schnitt 32 Prozent zu niedrig

Im Jahr 2022 steigt der Regelsatz für einen alleinstehenden Erwachsenen um 3 Euro auf 449 Euro pro Monat. Davon sind rein rechnerisch 36,44 Euro für die Begleichung der Stromrechnung vorgesehen. Die Stromkosten eines Singlehaushalts mit einem Verbrauch von 1.500 Kilowattstunden belaufen sich nach Verivox-Berechnungen im Bundesdurchschnitt jedoch auf monatlich 48 Euro. Die tatsächlichen Stromkosten sind also rund ein Drittel (32 Prozent) höher als die dafür vorgesehenen Zuwendungen.

### In Hamburg fehlen bis zu 185 Euro pro Jahr

Wie hoch die Versorgungslücke ausfällt, unterscheidet sich regional stark. In Hamburg müssen alleinlebende Hartz-IV-Empfänger im Schnitt jeden Monat 51,92 Euro für Strom ausgeben. Das sind rund 42 Prozent mehr als im Hartz-IV-Satz vorgesehen. Im Laufe des Jahres ergibt sich ein Fehlbetrag von 185 Euro.

Auch in Mecklenburg-Vorpommern (+ 39 Prozent), Schleswig-Holstein (+ 38 Prozent) und Thüringen (+ 35 Prozent) liegen die realen Stromkosten besonders weit über dem im Regelsatz vorgesehenen Stromkostenanteil. Am wenigsten zuzahlen müssen Hartz-IV-Empfänger in Bremen. Doch auch hier beträgt der Fehlbetrag immer noch rund 17 Prozent.

## Elektrische Warmwasserbereitung erhöht Kosten zusätzlich

Muss Wasser dezentral etwa mithilfe eines Durchlauferhitzers erwärmt werden, steigen Stromverbrauch und Kosten weiter. Etwa 750 kWh zusätzlich verbraucht ein Einpersonenhaushalt mit elektrischer Warmwasserbereitung pro Jahr. Zwar kann ein Mehrbedarf von 2,3 Prozent des Regelsatzes beim Amt geltend machen, das sind gut 10 Euro. Die tatsächlichen Mehrkosten sind aber fast zweieinhalb Mal so hoch und belaufen sich auf rund 24 Euro.

## Fehlbetrag steigt seit Jahren

Der Betrag, der alleinlebenden Hartz-IV-Empfängern im Vergleich zum durchschnittlichen Strompreis jährlich für Strom fehlt, steigt immer weiter. Waren es 2020 noch 83 Euro, mussten sie 2021 bereits eine Lücke von durchschnittlich 94 Euro in Kauf nehmen. Im kommenden Jahr wird sich der Fehlbetrag auf durchschnittlich 139 Euro belaufen.

Seit der Einführung von Hartz IV im Jahr 2005 ist der Regelsatz schrittweise um rund 30 Prozent gestiegen (von 345 Euro auf 449 Euro). Die Strompreise haben sich im selben Zeitraum jedoch um durchschnittlich 85 Prozent verteuert.

„Die durchschnittlichen Strompreise in Deutschland sind mit rund 34 Cent pro Kilowattstunde so hoch wie nie“, sagt Thorsten Storck, Energieexperte bei Verivox. „Angesichts weltweit hoher Energiepreise und steigender Kosten für CO<sub>2</sub>-Emissionen wird diese Entwicklung weiter anhalten. Solange der Stromkostenanteil im Regelsatz nicht in gleichem Maße steigt, müssen Hartz-4-Leistungsempfänger ihren Energiebedarf durch immer größere Einschränkungen in anderen Lebensbereichen querfinanzieren.“

## Methodik

Für die durchschnittlichen Strompreise wurde der Verivox-Verbraucherpreisindex Strom herangezogen, der neben den Grundversorgungspreisen auch die Preise der 30 wichtigsten überregionalen Versorger berücksichtigt. Die Preise wurden nach den aktuell veröffentlichten Wechselquoten der Bundesnetzagentur gewichtet.

## PH

Quelle: Verivox



## WIE ENTWICKELT SICH WOHNEN?

Der Pestel-Wohnmonitor liefert Antworten. Gezielt und exklusiv für Ihre Region

BGH, Urteil vom 10.11.2021, VIII ZR 107/20

## Die Kosten der Fällung eines morschen, nicht mehr standsicheren Baums sind grundsätzlich umlagefähige Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV.

In der Rechtsprechung und Fachliteratur zum Betriebskostenrecht war es jahrzehntelang umstritten, ob Vermieter die Kosten für die Fällung eines morschen Baums als Betriebskosten auf den Mieter umlegen können oder nicht. Die Rechtsprechung der Amts- und Landgerichte dazu war geteilt und auch in der Fachliteratur gab es dazu keine einheitliche, herrschende Meinung. Der BGH hatte sich dazu nie eindeutig positioniert. Die Unklarheit hat nun ein Ende. Mit einem aktuell veröffentlichten Grundsatz-Urteil vom 10.11.2021 zu VIII ZR 107/20 hat der BGH nun klargestellt, dass derartige Kosten grundsätzlich auf den Mieter umlegbar sind.

Synonyme

Grammatik



DUDEN Mentor  
TEXTPRÜFUNG  
Besser schreiben,  
mehr bewirken  
Fehler  
KOSTENLOS TESTEN

### Bedeutungen (2)

1. kleiner, inmitten von Feld- oder Wiesenfluren gelegener Bestand aus niedrigen Bäumen

Herkunft **mittelhochdeutsch gehölze, Kollektivbildung zu Holz**

#### BEISPIEL

- die Kinder durchstreiften das Gehölz

2. Pflanzen, deren Stamm und Äste verholzen; Holzgewächse

Grammatik **Pluraletantum**

#### BEISPIEL

- laubtragende Gehölze

[Werbefreiheit aktivieren](#)

Quelle: <https://www.duden.de/rechtschreibung/Gehoeolz>

Der BGH hat dabei den Begriff des „Gehölzes“ und der „Pflanzen“, die in § 2 Nr. 10 BetrKV enthalten sind und die daher als umlagefähig anzusehen sind, unter Zuhilfenahme und Verweis auf den „Duden“ ausgelegt und kommt dabei zu dem Schluss, dass es sich bei „Bäumen“ sowohl um „verholzte“ Pflanzen handle wie auch gleichermaßen um „Gehölze“. Daher handle es sich grundsätzlich um umlagefähige Maßnahmen der Gartenpflege, wenn morsche Bäume gefällt bzw. entfernt werden müssen. Es handle sich dabei auch nicht um (vom Vermieter zu tragende) Maßnahmen der Instandhaltung.

**Einen Auszug aus dem interessanten und überzeugenden Urteil des BGH erhalten Sie hier wie folgt:**

„...Die Kosten der Fällung eines - wie hier - morschen, nicht mehr standfesten Baums zählen zu den Kosten der Gartenpflege im Sinne von § 2 Nr. 10 BetrKV. Denn die Fällung und Beseitigung eines solchen Baums ist

regelmäßig eine objektiv erforderliche Maßnahme der Gartenpflege. aa) Dies folgt bereits aus dem Wortlaut des § 2 Nr. 10 BetrKV. Zwar sind dort Baumfällarbeiten nicht ausdrücklich genannt. Jedoch sind nach dieser Vorschrift die Kosten der Gartenpflege Betriebskosten im Sinne von § 1 BetrKV und gehören hierzu (unter anderem) die Kosten der Pflege gärtnerisch angelegter Flächen einschließlich der Erneuerung von Pflanzen und Gehölzen.

Zutreffend geht das Berufungsgericht davon aus, dass es sich bei Bäumen sowohl um (verholzte) Pflanzen als auch um Gehölze in diesem Sinne handelt. Denn der Begriff des „Gehölzes“ umschreibt nach allgemeinem Sprachgebrauch von dem ersichtlich auch der Verordnungsgeber ausgegangen ist, entweder allgemein eine Pflanze, deren Stamm und Äste verholzen, oder eine geschlossene Ansammlung solcher Pflanzen im Sinne von Wald, Wäldchen, Hain, Hecke oder Gebüsch (vgl. Duden, Das große Wörterbuch der deutschen Sprache, 3. Aufl., Band 3, Stichwort „Gehölz“; siehe auch „Der deutsche Wortschatz von 1600 bis heute“, abzurufen unter <https://www.dwds.de/wb/Gehölz>). Eine Beschränkung auf „Gehölze“ einer bestimmten Größe oder Art ergibt sich aus dem Wortlaut des § 2 Nr. 10 BetrKV nicht....“

Das Urteil ist abrufbar [auf der Homepage des BGH](#)

**Dr. Kai Mediger**

Rechtsanwalt und Justiziar

## Mythos im Meer

# Die privaten Sylter Filmschätze

Ein Film von Claus Oppermann und Sven Bohde



## Sylt, wie Sie es noch nie gesehen haben.

Ein einmaliges Panorama der beliebten Ferieninsel. Zusammengestellt aus 300 digitalisierten und restaurierten Privatfilmen von 1928 bis in die 1990er Jahre.

94 Minuten Laufzeit.

Nur auf DVD erhältlich.

[Hier bestellen](#)



EU-Kommission

## Vorschlag zur Überarbeitung der Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) legt vor – Gesetzgebungsprozess soll bis Sommer 2022 abgeschlossen sein

Die Europäische Kommission hat am 15. Dezember 2021 ihren Vorschlag zur Überarbeitung der Gebäudeeffizienzrichtlinie (EPBD) veröffentlicht. Die Revision der EPBD ist Teil des im Juli 2021 vorgelegten „Fit for 55“-Pakets und ergänzt die dort aufgeführten Maßnahmen, um das Ziel, bis 2050 einen emissionsfreien Gebäudebestand zu erreichen. Insbesondere wird das Zusammenspiel zwischen der EPBD, dem Emissionshandelssystem für Gebäude und Verkehr (EHS2) und dem Klima-Sozialfonds von Wichtigkeit sein. Mit der überarbeiteten Richtlinie soll bis 2050 ein emissionsfreier und vollständig dekarbonisierter Gebäudebestand erreicht werden.

### Sanierung von Gebäuden für einen grüneren Lebensstil

---



Mit der Sanierung unserer Wohnungen und Gebäude können wir Energie sparen, vor extremer Hitze oder Kälte schützen und gegen Energiearmut vorgehen. Foto: [Umsetzung des europäischen Grünen Deals](#) | [EU-Kommission \(europa.eu\)](#)

Durch die Renovierung sollen Gebäude energieeffizienter und unabhängiger von fossilen Brennstoffen gemacht werden. Weiterhin soll laut EU-Kommission die Renovierung von Gebäuden die Senkung des Energieverbrauchs, der Emissionen und der Energiekosten herbeiführen, Arbeitsplätze schaffen und das Wirtschaftswachstum ankurbeln. Eine wesentliche Neuerung in der Richtlinie ist die Einführung von Mindesteffizienzstandards (MEPS). So soll bis spätestens 2030 kein Gebäude mehr der schlechtesten Effizienzklasse G angehören.

#### Deutschland ca. 3 Millionen Gebäuden

In diese Klasse wiederum will die Kommission 15 % des Gebäudebestandes eingruppiieren, das entspricht in Deutschland ca. 3 Millionen Gebäuden. So entsteht die schon in der EU-Renovierungswelle geforderte Sanierungsrate von 2 %. Da bis 2033 zudem kein Gebäude mehr der Klasse F angehören soll, entsteht zusammengerechnet sogar eine Sanierungsrate von 3 %. Darüber hinaus überlässt die Kommission den Mitgliedstaaten die Entscheidung, ob sie zusätzlich eigene Standards festlegen wollen. Sie erwartet jedoch von ihnen, dass sie einen angemessenen Unterstützungsrahmen für die MEPS bereitstellen. Dieser soll u.a. finanzielle Unterstützung, technische Hilfe, Beseitigung nichtfinanzieller Barrieren und Beobachtung sozialer Auswirkungen beinhalten.

**Weiter ist im Vorschlag vorgesehen, dass ab 2030 alle neuen Gebäude emissionsfrei sind. Für öffentliche Gebäude soll dies bereits ab 2027 gelten.**

Energieausweise sollen mit klaren und verbesserten Informationen ausgestattet werden. Die Ausweispflicht wird auf Gebäude, die einer größeren Renovierung unterzogen werden, auf Gebäude für die ein Mietvertrag verlängert wird, sowie auf alle öffentlichen Gebäude ausgedehnt. Gebäude oder Gebäudeeinheiten, die zum Verkauf oder zur Miete angeboten werden, müssen ebenfalls über einen Ausweis verfügen. Außerdem muss die Energieklasse in allen Anzeigen angegeben und bis 2025 eine Harmonisierung der Energieausweise vorgenommen werden.

Zudem sieht der EPBD-Vorschlag die Vorverkabelung aller Parkflächen vor, was eine komplette Elektrifizierung aller Parkplätze bedeutet. **Gleichzeitiges Laden an allen Parkplätzen soll ermöglicht werden und Lademöglichkeiten ohne vorherige Zustimmung des Vermieters oder des Wohnungseigentümers gebaut werden können.** Die Mitgliedstaaten werden dazu verpflichtet, ihren nationalen Gebäudesanierungsplan in ihre nationalen Energie- und Klimapläne (NECPs) vollständig zu integrieren.

Auch wenn im Vorschlag neben der Energieeffizienz auch die Treibhausgasreduktion als Ziel definiert wird und der Fokus auf die Bezahlbarkeit des Wohnens liegt, **schaft der Vorschlag es (noch) nicht, Klimaschutz und bezahlbares Wohnen zu vereinbaren.** Aus Sicht der Wohnungswirtschaft ist bedauerlich, dass in den Berechnungen und vorgeschlagenen Maßnahmen lediglich Einzelgebäude im Fokus stehen.

**Um echte Erfolge zu erzielen, muss das ganze Wohnquartier und nicht nur das einzelne Gebäude einbezogen werden.** Ein Quartiers- und Flottenansatz könnte jedoch schnellere und kostengünstigere Treibhausgasreduzierungen bewirken. Einer notwendigen kurzfristigen Verdoppelung der Sanierungsrate infolge der Richtlinie und später weiteren Erhöhungen stehen zudem jetzt schon sehr knappe Handwerkskapazitäten im Weg. Wenn die Sanierungsrate allerdings nicht schnell erhöht werden kann, entsteht in wenigen Jahren ein Sanierungsstau. Der zunehmende Nachfragedruck wird die Preise weiter hochtreiben.

Die Wohnungsunternehmen werden bei den notwendigen Investitionen dann unter starken Druck geraten, da neben der Modernisierung der Gebäude mit dem höchsten Energieverbrauch der Klassen G und E kaum noch Mittel für den Wohnungsbestand und -neubau zur Verfügung stehen.

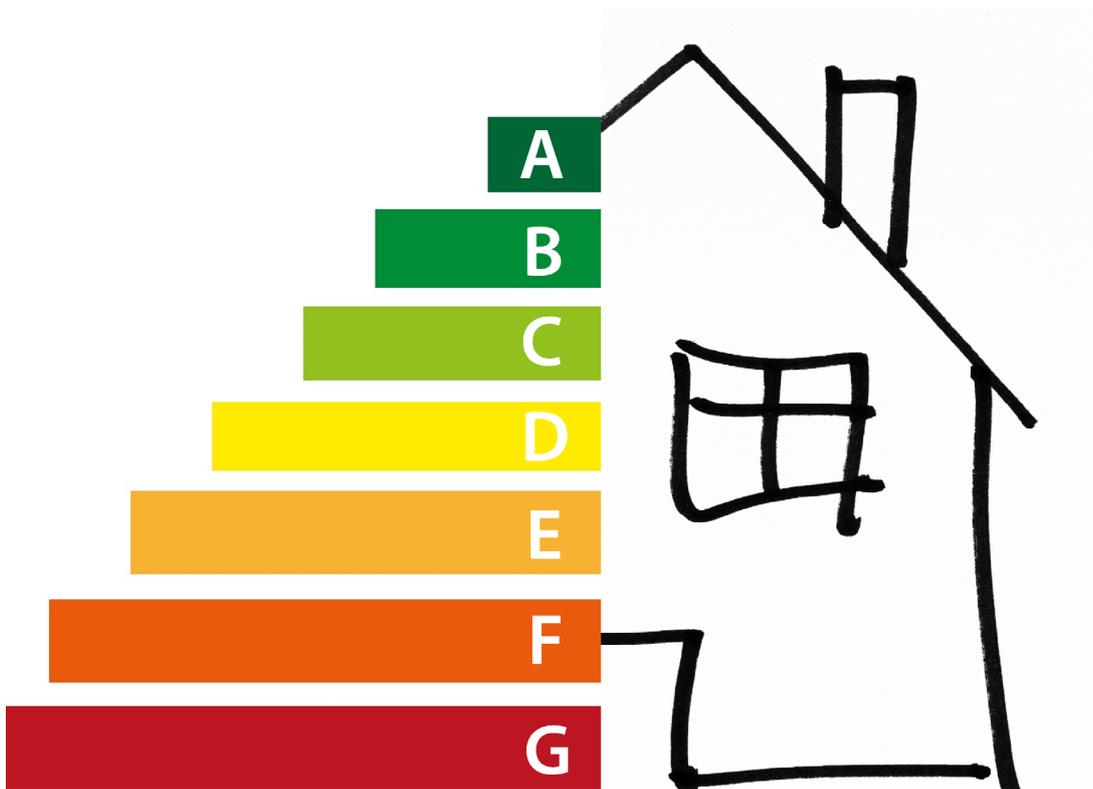
Mit der Vorlage des Gesetzgebungsvorschlags, werden im nächsten Schritt, voraussichtlich im Januar 2022, die Bericht- und Schattenberichterstatter im Europäischen Parlament festgelegt. Die Trilogverhandlungen zwischen Rat, Europäischen Parlament und Kommission werden voraussichtlich im Februar unter der französischen Ratspräsidentschaft beginnen. Die EU-Kommission beabsichtigt, den Gesetzgebungsprozess bis zum Sommer 2022 abzuschließen, was jedoch unwahrscheinlich ist.

GdW Europabrief 16/2021

PH

## KfW-Förderung für energieeffiziente Gebäude vorläufig gestoppt Rund 300.000 Wohnungen in Deutschland können nicht wie geplant gebaut oder modernisiert werden – Auswirkung auf Mieten

Die Bewilligung von Anträgen nach der [Bundesförderung für effiziente Gebäude \(BEG\) der KfW](#) wird mit sofortiger Wirkung mit einem vorläufigen Programmstopp belegt. Endgültig eingestellt wird die Neubauförderung des Effizienzhauses/Effizienzgebäudes 55 (EH55), die ohnehin zum Monatsende ausgelaufen wäre. Die enorme Antragsflut im Monat Januar insbesondere für Anträge für die EH55 Neubauförderung hat die bereit gestellten Mittel deutlich überstiegen. Angesichts der vorläufigen Haushaltsführung musste die KfW das Programm daher heute mit sofortiger Wirkung stoppen.



Mit dem Förderstopp hat die Bundesregierung ihr jährliches Wohnungsbauziel schon jetzt halbiert. Auch die Bau- und Bundesingenieurkammer kritisiert vorläufigen KfW-Förderstopp für energieeffiziente Gebäude. „Für viele Ingenieurbüros bedeutet der Stopp der KfW-Förderung, dass bereits gestellte Anträge nun möglicherweise nicht bewilligt werden oder bereits erbrachte Planungsleistungen nicht umgesetzt werden können bzw. verschoben werden müssen. So kann die Energiewende nicht gelingen! Hier ist ganz dringend mehr Planungssicherheit gefragt!“, kommentierte Dr.-Ing. Heinrich Bökamp, Präsident der Bundesingenieurkammer. Foto: MVOPro auf Pixabay

### Im Einzelnen:

Endgültig eingestellt wird die Neubauförderung des Effizienzhauses/Effizienzgebäudes 55 (EH55), die ohnehin zum Monatsende ausgelaufen wäre. Die Förderung für Sanierungen wird vorläufig gestoppt und wieder aufgenommen, sobald entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt sind. Über die Zukunft der Neubauförderung für EH40-Neubauten wird vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Mittel im Energie- und Klimafonds und der Mittelbedarfe anderer Programme in der Bundesregierung zügig entschieden.

Ebenso wird zügig über den Umgang mit den bereits eingegangenen, aber noch nicht beschiedenen EH55- und EH40-Anträgen entschieden. Auch für diese Anträge reichen derzeit die bereitgestellten Haushaltsmittel nicht aus. Um keine Liquiditätslücken für baureife Projekte auf Seiten der Antragsteller entstehen zu lassen, prüfen Bundesregierung und KfW ein Darlehensprogramm, das Kredite für alle Antragsteller anbietet, deren Anträge nicht bewilligt wurden. Damit soll auch auf etwaige Härtefälle bei privaten Bauherren nach Ende der Förderung reagiert werden.

## **Nicht betroffen vom Programmstopp ist die vom BAFA umgesetzte BEG-Förderung von Einzelmaßnahmen in der Sanierung (u.a. Heizungstausch, etc.).**

Die neue Bundesregierung hat angesichts der Entwicklungen auf dem Markt entschieden, dass der EH55-Standard rasch der gesetzliche Mindeststandard im Neubau werden soll. Damit wird konsequent das gesetzlich geregelt, was der Markt schon längst kann und was daher auch der regulatorische Mindeststandard sein muss.

Genauso wichtig ist es den drei zuständigen Bundesministerien für Wirtschaft und Klimaschutz, für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen sowie der Finanzen, möglichst schnell die Förderung für die energetische Gebäudesanierung wieder aufzunehmen und eine klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung für neue Gebäude, wie sie auch im Koalitionsvertrag vereinbart wurde, aufzusetzen.

## **Weitergehende Fragen und Antworten (FAQ-Liste):**

### **1. Was genau wird gestoppt und was passiert mit eingegangenen Anträgen?**

Ab dem 24. Januar 2022 können zunächst keine neuen Anträge für Fördermittel für die KfW-Programme in der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) gestellt werden. Dies gilt für alle drei KfW-Programmbereiche: Effizienzhaus /Effizienzgebäude 55 im Neubau (EH/EG55), Effizienzhaus /Effizienzgebäude 40 im Neubau (EH/EG40), Energetische Sanierung. Die BEG-Förderprogramme der BAFA laufen unverändert weiter.

Die KfW-Förderung für energetische Sanierungen wird wieder aufgenommen, sobald entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt sind.

Die Förderung für Effizienzhaus/Effizienzgebäude 55 im Neubau (EH/EG55) wird endgültig eingestellt, d.h. das bisher für den 31.1.2022 vorgesehene Auslaufen des Programms wird auf den 24.1.2022 vorgezogen. Es werden keine neuen Anträge mehr angenommen.

Über die Zukunft der Neubauförderung für EH40-Neubauten wird vor dem Hintergrund der zur Verfügung stehenden Mittel im Energie- und Klimafonds und der Mittelbedarfe anderer Programme durch die Bundesregierung zügig entschieden.

Ebenso wird zügig über den Umgang mit den bereits eingegangenen, aber noch nicht beschiedenen EH55- und EH40-Anträgen entschieden. Auch für diese Anträge reichen derzeit die bereitgestellten KfW-Mittel nicht aus. Gegebenenfalls kann für diese eingegangenen Anträge ein Angebot zinsverbilligter Kredite der KfW zur Verfügung gestellt werden, das wird jetzt geprüft.

### **2. Wann wird die Förderung für Sanierungen und die EH 40 wieder aufgenommen?**

Die drei Ministerien BMWK, BMWSB und BMF arbeiten mit Hochdruck daran, möglichst schnell die Förderung für die energetische Gebäudesanierung wieder aufzunehmen und eine klimapolitisch ambitionierte, ganzheitlich orientierte Förderung für neue Gebäude, wie sie auch im Koalitionsvertrag vereinbart wurde, aufzusetzen.

### **3. Warum wurde die Möglichkeit zur Antragstellung in der BEG jetzt so kurzfristig gestoppt? Warum hat man diese Ankündigung nicht früher gemacht?**

Mit dem vorläufigen Programmstopp für die BEG-Förderung und der Überführung des EH55-Standards zum gesetzlichen Mindeststandard reagieren die KfW und die neue Bundesregierung auf eine klimapolitische Fehlsteuerung der letzten Jahre. Notwendige Anpassungen wurden in den vergangenen Jahren versäumt.

Obwohl bekannt war, dass der EH55-Standard sich im Neubau als Standard durchgesetzt hat, wurde das Ende der EH55-Förderung erst im November 2021 mit Wirkung für Ende Januar 2022 verkündet. So wurden in 2021 6 Milliarden Euro Steuergelder – und damit rund ein Drittel der 2021 insgesamt für die Gebäudeeffizienzförderung verfügbaren Mittel – für einen Baustandard zugesagt, der sich längst am Markt durchgesetzt hatte.

Das dann im November 2021 angekündigte nahende Ende der EH55-Neubauförderung hat zu einem „Run“ auf die Förderung geführt. Dieser extreme Anstieg von Förderanträgen für EH55-Neubauten allein im Januar 2022 hat dazu geführt, dass die im Rahmen der vorläufigen Haushaltsführung für die „Bundesförderung effiziente Gebäude“ der KfW zur Verfügung stehenden Mittel in Höhe von 5 Mrd. Euro bereits jetzt ausgeschöpft sind. Daher musste die KfW die Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) mit sofortiger Wirkung mit einem Programmstopp belegen.

## Dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW

Durch den am Montag bekannt gewordenen sofortigen Stopp der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW werden rund 300.000 Wohnungen in Deutschland nicht wie geplant gebaut oder modernisiert werden können. Das zeigen Berechnungen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW auf Grundlage der bislang erzielten Fördereffekte durch die BEG. Zwei Drittel davon sind neue Wohnungen, die Bauherren wie die sozial orientierten Wohnungsunternehmen mithilfe der Förderung errichten und zu preiswerten Mieten anbieten wollten. Ein weiteres Drittel sind Wohnungen, die energetisch saniert und damit für das Erreichen der Klimaziele fit gemacht werden sollten.

## Jährliches Wohnungsbauziel schon jetzt halbieren

„Wenn 200.000 Wohnungen nicht gebaut werden können oder die komplette Planung dafür ohne Vorankündigung über den Haufen geworfen wird, dann kann die Bundesregierung ihr jährliches Wohnungsbauziel schon jetzt halbieren“, sagt Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. **Eine aufwändige Umplanung wird viel Zeit und Geld kosten**, selbst wenn die Regierung eine Nachfolgeförderung auflegt. **Das gilt auch für die 100.000 Wohnungen, die mit der BEG-Förderung hätten modernisiert und damit klimaschonender werden können.**

## Investitionen in Höhe von 80 Milliarden Euro hätte die Förderung angestoßen

„Es geht hier um Investitionen in Höhe von 80 Milliarden Euro in bezahlbaren und klimaschonenden Wohnraum, die diese Förderung angestoßen hätte. Mit einem Streichen der Förderung wird dem Engagement der Bauherren für zukunftsfähigen Wohnraum eine Absage erteilt. Die Folge werden noch längere Schlangen von Wohnungssuchenden sein und ein deutlicher Knick auf dem Weg in Richtung Klimaneutralität“, sagt Gedaschko.

## Durchschlagenden Erfolg des Programms

Allein im Zeitraum November 2021 bis heute sind bei der KfW Anträge in Höhe von über 20 Milliarden Euro Fördervolumen eingegangen. Das gibt einen Hinweis auf den durchschlagenden Erfolg Programms, ist aber gleichzeitig mit dem Argument einer „Antragsflut“ der Grund für sein Ende. „Als Fazit lässt sich nur ziehen: Die Praxis liefert und die Politik bremst“, so Gedaschko. Ein Grund für die vielen Anträge der letzten Wochen ist die Einstellung der Förderung für das Effizienzhaus 55 (EH55) zu Ende Januar 2022. Das hätte mit einer verstetigten Förderung vermieden werden können.

## Energetische Sanierung des Bestandes wesentlich

Für die Erreichung der Klimaziele ist die Dekarbonisierung des Gebäudesektors in der Nutzungsphase von essentieller Bedeutung. Hier ist insbesondere die energetische Sanierung des Bestandes wesentlich. Dafür sind zwischen 6,1 und 14 Milliarden Euro pro Jahr an Zuschüssen zur energetischen Modernisierung vermieteteter Wohngebäude notwendig, um die Klimaziele annähernd warmmietneutral zu erreichen. Das zeigen Berechnungen im Auftrag der sozial orientierten Wohnungswirtschaft und des Deutschen Mieter-

bundes. Die notwendigen Mehrinvestitionen für energetische Sanierungen im Gebäudesektor belaufen sich nach einer BDI-Studie auf etwa 400 Milliarden Euro.

## Dringend verlässliche Bedingungen und Planungssicherheit

Die hohen Investitionen der sozial verantwortlichen Wohnungsunternehmen in bezahlbaren und klimaschonenden Wohnraum brauchen dringend verlässliche Bedingungen und Planungssicherheit. Deshalb sollte die Bundesregierung den Förderstopp unbedingt zurücknehmen und die BEG-Förderung als wichtige Grundlage zum Erreichen der Klimaziele verstetigen.

Der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen vertritt als größter deutscher Branchendachverband bundesweit und auf europäischer Ebene rund 3.000 kommunale, genossenschaftliche, kirchliche, privatwirtschaftliche, landes- und bundeseigene Wohnungsunternehmen. Sie bewirtschaften rd. 6 Mio. Wohnungen, in denen über 13 Mio. Menschen wohnen. Der GdW repräsentiert damit Wohnungsunternehmen, **die fast 30 Prozent aller Mietwohnungen in Deutschland bewirtschaften.**

Quelle: GdW, BlnGK, BMWK, RED



**DAS  
BLUMEN  
BUCH**

*Maria Sibylla Merian*

**DAS BLUMENBUCH**  
*von Maria Sibylla Merian*

Nachdruck des Eutiner Exemplars,  
kommentiert von Susanne Luber,  
92 Seiten, 135g Papier, Umschlag 350g Karton, 16,90 Euro