

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

4

Ausgabe 28. Januar 2016

Inhalt

- 3 Sozialer Wohnungsbau:** Bundesbauministerin Hendricks hat eine Verdoppelung der Mittel auf zwei Milliarden Euro jährlich und steuerliche Anreize angekündigt.
- 4 Genossenschaften:** In Bayern gibt es besonders viele Neugründungen. Die Renaissance der dritten Wohnform zwischen Miete und Eigentum entlastet angespannte Wohnungsmärkte.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Januar.

Bauindustrie und Wohnungswirtschaft zum seriellen Bauen: Schnell, nachhaltig und kostengünstig

Berlin – „Wir brauchen in Deutschland bis 2020 pro Jahr mindestens 140.000 neue Mietwohnungen zusätzlich, um den zunehmenden Bedarf an kostengünstigem Wohnraum vor allem in unseren Ballungszentren zu decken. Davon allein 80.000 im sozialen Wohnungsbau. Den Gesamtbedarf schätzen wir jährlich mit 400.000 Wohnungen.“ Diese Auffassung vertraten der Vizepräsident Wirtschaft des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB), Marcus Becker, und der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko, heute auf der gemeinsamen Veranstaltung „Serielles Bauen – vom Prototyp zur Serie“ am 26. Januar 2016 in Berlin.



Mit dem Projekt „Kombohus“ hat der schwedische Verband der kommunalen Wohnungsgesellschaften SABO gute Erfahrungen gemacht.

Um diese wohnungsbau- wie auch sozialpolitische Herausforderung zu meistern, müssten Bau- und Wohnungswirtschaft stärker auf die Vorteile seriellen Bauens setzen. Dies heiÙe: In Ergänzung zur Einzelfertigung – Entwicklung von Prototypen, die deutschlandweit schnell und kostengünstig in Serie umgesetzt werden könnten. Um die Vorteile seriellen Bauens zu nutzen, bieten sich für Bauindustrie-Vizepräsi-

dent **Marcus Becker** vor allem zwei Wege an: „Zum einen können die Unternehmen der deutschen Bauindustrie in konventioneller Bauweise durch die Optimierung der Wohnungsgrundrisse mit hohem Wiederholungsgrad, verbunden mit einem verstärkten Einsatz von Fertigelementen, erhebliche Kostenvorteile erzielen.“ Zum anderen sieht Becker in der Modul- bezie-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Mehr Bauaufträge

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im November 2015 um 15 Prozent höher als im Oktober 2015. Das ist die höchste Steigerungsrate im November seit Beginn der Zeitreihe 1991. Im Vorjahresvergleich war der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im November 2015 um 18,6 Prozent höher. (wi)

Datenautobahnen für Deutschland

Das Bundeskabinett hat am 27. Januar 2016 einen Gesetzentwurf von Verkehrsminister Alexander Dobrindt (CSU) verabschiedet, mit dem der Ausbau digitaler Hochgeschwindigkeitsnetze beschleunigt werden soll. Wie die *Süddeutsche Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 27. Januar 2016 berichtete, sollen dazu bei Neubau oder Sanierung von Autobahnen und BundesstraÙen in Zukunft Glasfaserkabel direkt mitverlegt werden. Auch bei der Erschließung von Neubaugebieten soll so vorgegangen werden. (wi)

Erwerbstätigenquote in Deutschland zweithöchste der EU

In Deutschland lag die Erwerbstätigenquote der 20- bis 64-Jährigen im Jahr 2014 bei 78 Prozent. Das war EU-weit der zweithöchste Wert nach Schweden. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, lag der EU-Durchschnitt mit 69 Prozent deutlich niedriger. Während die Erwerbstätigenquote in Deutschland seit 2005 stetig anstieg, hat sich die EU-weite Quote kaum verändert. (wi)

SPD-Integrationsplan: Mittel für sozialen Wohnungsbau aufstocken

Nauen – „Für den Zusammenhalt der Gesellschaft: Ein Integrationsplan für Deutschland“, so der Titel des Beschlusses des SPD-Parteivorstandes, der bei der Klausurtagung im brandenburgischen Nauen am 17. und 18. Januar 2016 gefasst wurde.

Konkret fordern die Sozialdemokraten unter anderem eine weitere Aufstockung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau um fünf Milliarden Euro für die kommenden fünf Jahre. Zudem sollen zusätzliche Anreize für den Neubau von bezahlbaren Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt durchgesetzt werden, etwa durch steuerliche Anreize und eine Verschlankung des Baurechts.

„Der Neubau von günstigen Wohnungen braucht Zeit. Aufgrund des erheblichen

Bedarfs vor allem in Großstädten und Ballungsräumen stellt die hohe Anerkennungsrate bei Asylsuchenden die Kommunen hier vor gravierende Probleme. Um die an sich schon angespannte Lage auf dem Wohnungsmarkt nicht weiter zuzuspitzen, wollen wir, dass anerkannte Flüchtlinge, die über kein eigenes Einkommen verfügen, eine zeitlich befristete Wohnsitzauflage bekommen“, heißt es in dem Papier.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW steht hinter den Vorhaben

dieses Beschlusses. Neben mehr Förderung für den sozialen Wohnungsbau fordert die Branche seit langem eine Entbürokratisierung des komplexen Baurechts, um Anreize für Bauherren zu schaffen. Auch eine Neuauflage des Wohnortzuweisungsgesetzes gehört zu den politischen Forderungen des GdW. (siehe wi 2/2016). **(kön) ■**

➔ Themen wie Sprachkurse, Kinderbetreuung und Bildungsintegration sind auch Gegenstand des Plans. Den genauen Wortlaut können Sie hier nachlesen: goo.gl/lttydu



GdW-Präsident Axel Gedaschko



Bauindustrie-Vizepräsident Marcus Becker



Bau-Staatssekretär Florian Pronold

Fotos: Simone M. Neumann

➔ Fortsetzung von Seite 1

hungsweise Systembauweise eine Alternative auch für Wohngebäude: „Auch Module können – qualitativ hochwertig, aber dennoch kostengünstig – maßgeblich zur schnellen Beseitigung von Wohnraum-Engpässen in unseren Kommunen beitragen. Dies ist möglich, weil beim systematisierten Bauen viele Teile bis hin zu ganzen Wohnmodulen industriell vorgefertigt und anschließend auf der Baustelle montiert werden. Ein hoher Wiederholungseffekt senkt die Baukosten“, erläuterte Becker.

„Serielles Bauen muss zu tragbaren Kosten, aber auch in hoher Qualität erfolgen, damit der neu geschaffene Wohnraum als Bereicherung der Stadtquartiere erlebt wird. Deshalb ist die frühzeitige Kooperation von Bauwirtschaft, Planern und Wohnungsunternehmen wichtig“, erklärte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**.

In einer aktuellen Umfrage erklärten über 70 Prozent der befragten GdW-Unternehmen, Interesse an Typenbau und Typengenehmigungen zu haben. Rund 50 Prozent der Befragten planen, künftig serielle oder modulare Elemente beim Bau einzusetzen.

Mietwohnungsbau braucht Anreize

Darüber hinaus sehen Becker und

Gedaschko auch die Politik am Zug. „Als die Bundesregierung im Herbst vergangenen Jahres die soziale Wohnraumförderung auf eine Milliarde Euro verdoppelt hat, gab es bereits die ersten Rufe der Länder nach mehr. Dass Bundesbauministerin Barbara Hendricks jetzt die Förderung abermals auf dann zwei Milliarden Euro bis 2020 verdoppeln will, ist aus unserer Sicht nur zu begrüßen. Der Bedarf ist allemal gegeben. Helfen könnte auch die befristete Wiedereinführung der degressiven Abschreibungen für Mietwohnungen sowie als Alternative zu den Abschreibungsmöglichkeiten eine gleichwertige Investitionszulage für Wohnungsunternehmen. Wichtig ist jedoch, dass die Länder diese Förderung nicht durch gleichzeitige Anhebung der Grunderwerbsteuer konterkarieren und die Mittel zügig für den Wohnungsbau einsetzen“, erklärten Becker und Gedaschko. Sie forderten außerdem, dass über eine gezielte Liegenschaftspolitik schnell und unkompliziert Grundstücke für den Wohnungsbau bereitgestellt werden müssten.

Positives Neubauklima schaffen

GdW-Präsident Axel Gedaschko appellierte darüber hinaus an die Stadtgesellschaft und -politik: „Wir müssen gemeinsam für ein positives Neubauklima in Deutschland sorgen. Denn nur durch gezielten Woh-

nungsneubau können wir die aktuellen Herausforderungen bewältigen. In diesem Zusammenhang verwies Gedaschko darauf, dass die derzeit häufig genannte Zahl von 1,7 Mio. leerstehenden Wohnungen in Deutschland aus dem Jahr 2011 völlig veraltet ist. „Wir können heute davon ausgehen, dass es maximal 700.000 wirklich am Markt verfügbare Wohnungen gibt – und diese sind bei weitem nicht alle gut infrastrukturell angebunden oder in Regionen, wo man sie einfach nicht braucht.“

Bundeseinheitliche Musterbauordnung notwendig

Gleichzeitig weisen Becker und Gedaschko darauf hin, dass sich Kostensenkungseffekte auch durch bauordnungsrechtliche Anpassungen erzielen lassen. „Alle kostentreibenden Vorschriften müssen auf den Prüfstand, seien es Energieeinsparungs- und Lärmschutzstandards, Regelungen über Abstandsflächen oder die Bereitstellung von Stellplätzen wie auch Vorschriften zur Fassade- und Dachbegrünung. Statt jedoch über einzelne Vorschriften in zig verschiedenen Landesbauordnungen zu diskutieren, sollten wir längerfristig zu einer bundeseinheitlichen Musterbauordnung kommen, wie sie die Baukostenenkommision des Bundesbauministeriums empfohlen hat“, fordern die Präsidenten. **(stilburk/schi) ■**

Wohnungswirtschaft begrüßt Vorschläge der Bundesbauministerin für mehr bezahlbaren Wohnraum

Berlin – Bei einer Kabinettsitzung im Bundeskanzleramt am 20. Januar 2016 und einer anschließenden Pressekonferenz hat Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks ihre Pläne für mehr bezahlbaren Wohnraum vorgestellt. „Der aktuelle Zuzug von Flüchtlingen zeigt es ganz deutlich: Wir haben in Deutschland zu wenig bezahlbaren Wohnraum. Das betrifft vor allem Großstädte wie München, Hamburg, Berlin oder Köln, aber auch Städte mittlerer Größe“, so die Ministerin.



Foto: Sascha Hilgers, BMUB

Bundesbauministerin Hendricks bei der Pressekonferenz in Berlin.

Hendricks betonte aber auch, dass die Wohnungen, die jetzt gebaut werden müssen, für alle Menschen zu Verfügung stehen sollen, die über geringe Einkommen verfügen. Denn nur mit ausreichend bezahlbarem Wohnraum ließen sich auf dem Markt Konkurrenzsituationen vermeiden.

Konkret sollen drei Bereiche angegangen werden: Die Mittel für den sozialen Wohnungsbau sollen erhöht, mehr Anreize für Bauherren geschaffen werden, Wohnungen zu bauen – und die modulare Bauweise soll gestärkt werden. Sie ermöglicht günstiges und zugleich nachhaltiges Bauen.

Die Ministerin strebt eine Verdoppelung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau für

die Länder auf zwei Milliarden Euro jährlich bis 2020 an. Außerdem plant sie die Einführung der degressiven Sonderabschreibung. Ziel sei es, in den ersten drei Jahren bis zu 35 Prozent der Wohnungsbaukosten steuerlich abschreiben zu können. „Meinem Vorschlag hat sich der Kollege Finanzminister im Dezember angeschlossen und verhandelt nun mit den Ländern über die Umsetzung. Das soll dann bald im Kabinett beschlossen und auf den Weg gebracht werden“, informierte Hendricks.

Soziale Stadt zum Leitprogramm für Integration in den Quartieren machen

Um die Integration für anerkannte Flüchtlinge mit Bleiberecht zu erleichtern sollen auch die Mittel für das Programm Soziale Stadt erhöht werden. So soll es zu einem Leitprogramm der sozialen Integration in den Quartieren werden. Dafür wird eine ressortübergreifende Strategie entwickelt. Hendricks kündigte an, die Mittel um 300 Millionen Euro aufzustocken. „Damit können Kommunen nicht nur ihre Turnhallen wieder in Stand bringen, sondern auch Wohngebieten verbessern, Grünanlagen, Spielflächen, Begegnungszentren finanzieren und aktuelle Herausforderungen bei der Unterbringung und Integration der Flüchtlinge meistern“, sagte die Ministerin.

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßt das Maßnahmenpaket der Ministerin. „Angesichts des stei-

genden Drucks auf die Wohnungsmärkte in Deutschlands Großstädten begrüßen wir die Vorschläge ausdrücklich. Die Pläne gehen genau in die richtige Richtung und enthalte zahlreiche Punkte, die wir bereits seit längerem angeregt haben“, äußerte sich GdW-Präsident Axel Gedaschko im Anschluss an die Bekanntmachungen.

Das Programm Soziale Stadt zu einem Leitprogramm der sozialen Integration in den Quartieren auszubauen und eine ressortübergreifende Strategie zu entwickeln, wie von der Ministerin gefordert, ist bedeutend, denn: „Die Integration der zu uns kommenden Flüchtlinge muss zur nationalen Aufgabe werden“, so Gedaschko. „Eine Erhöhung der Mittel für das Programm Soziale Stadt um 300 Millionen Euro käme daher genau zum richtigen Zeitpunkt und würde dafür sorgen, dass sich dieses Instrument für stabile Nachbarschaften und sozialen Zusammenhalt auch weiterhin bewähren kann.“

Abschließend kündigte Hendricks an, sich weiterhin für die Einführung einer einheitlichen Musterbauordnung einzusetzen und den seriellen, modularen Wohnungsbau zu fördern. Dazu hat sie eine Arbeitsgruppe ins Leben gerufen, die sich am 18. Januar 2016 im Bundesbauministerium zu ihrer konstituierenden Sitzung getroffen hat. Daran nahm auch GdW-Präsident Axel Gedaschko teil. (burk/kön) ■

KfW unterstützt Länder und Kommunen weiter bei der sozialen Integration von Flüchtlingen

Frankfurt – Die KfW Bankengruppe wird im Rahmen der Bemühungen des Bundes die Länder und Kommunen auch künftig bei der Schaffung von Erstunterkünften sowie von dauerhaften Wohnungen und der sozialen Integration unterstützen. Dazu stockt die KfW die Anfang September 2015 gestartete Sonderförderung Flüchtlingsunterkünfte mit zinslosen Krediten für Kommunen letztmalig um 500 Millionen Euro auf insgesamt 1,5 Milliarden Euro auf.

Die KfW hatte die Sonderförderung angesichts der starken Nachfrage mehrfach erhöht und nach Ausschöpfung der verfügbaren Mittel zum Jahresende 2015 zunächst keine weiteren Kreditanträge mehr zugesagt. Mit der letztmaligen Aufstockung können nun alle bereits vorliegenden Kreditanträge in Höhe von rund 200 Millionen Euro bearbeitet werden. Darüber hinaus können in begrenzter Zahl

auch neue Anträge gestellt werden.

Mit dem Gesamtvolumen von 1,5 Milliarden Euro aus der Sonderförderung können Erstunterkünfte für bis zu 150.000 Menschen geschaffen werden. Zum 31. Dezember 2015 hat die KfW rund 550 Kreditzusagen getätigt. Die Kommunen investieren hauptsächlich in den Erwerb, die Sanierung und die Umwidmung leerstehen-

der Gebäude sowie die Anschaffung von Wohncontainern.

Um einen Beitrag zur Deckung der stark steigenden Nachfrage nach dauerhaftem Wohnraum insgesamt zu leisten, unterstützt die KfW Länder und Kommunen zudem bei der Schaffung von bezahlbaren Wohnungen. Hierzu stellt die KfW in

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

Abstimmung mit der Bundesregierung bis zu zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereit. Mit Hilfe der Mittel aus dem CO₂-Gebäudesanierungs-

programm der Bundesregierung wird die KfW den Landesförderinstituten zinsvergünstigte Globaldarlehen zur Refinanzierung von Landesprogrammen zur sozialen Wohnraumförderung anbieten. Der so ent-

stehende neue Wohnraum soll dazu beitragen, eine Konkurrenzsituation zwischen Flüchtlingen und denjenigen zu vermeiden, die Angebote aus dem sozialen Wohnungsbau suchen. (schw/kön) ■

Norddeutsche Wohnungswirtschaft: Wir bauen gern – aber nicht um und zu jedem Preis

Lübeck – Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hat am 21. Januar 2016 gemeinsam mit weiteren wohnungswirtschaftlichen Verbänden auf Einladung der Stadt Lübeck an einer Wohnungsbaukonferenz im Bürgerschaftssaal im Rathaus teilgenommen. Dabei wurde mit Bürgermeister Saxe und den Senatoren Boden und Schindler über die zukünftige Wohnungspolitik in Lübeck diskutiert. Bürgermeister Saxe forderte die Wohnungsunternehmen im VNW auf, beim Wohnungsneubau noch eine „Schippe draufzulegen.“

„Wir bauen gern – aber nicht um und zu jedem Preis. Unsere Wohnungsgenossenschaften und -gesellschaften sind bekannt für bezahlbare Mieten. Bei den heutigen Vorgaben, Grundstückspreisen und Baukosten lassen sich diese aber nur noch schwer realisieren. Es kann nicht sein, dass die Verbandsunternehmen für rund zehn Euro Miete den Quadratmeter bauen sollen aber nachher nur sechs Euro verlangen dürfen. Das muss die Stadt erkennen und handeln. Wenn leistbares Wohnen nur noch gefördert möglich ist, läuft doch irgendetwas schief“, sagte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner.

Konzeptvergabe bei Grundstücken und Wohnungsbaukoordinator

Der VNW fordert von der Stadt Lübeck eine Konzeptvergabe für kommunale Grundstücke. Ohne Grundstücke kein Wohnungsneubau. Keine Höchstpreisverfahren mehr. Im Sinne bezahlbarer Mieten muss die

Stadt hier dem sozialeren Konzept Vorrang erteilen. Dies wird sich auf längere Sicht gesellschaftlich und damit auch finanziell auszahlen. Feste Sozialwohnungsquoten sind keine Lösung.

Außerdem muss es einen Wohnungsbaukoordinator für die Hansestadt Lübeck geben. Dieser sollte fachübergreifende Kompetenzen mitbringen und zentraler Ansprechpartner nach außen sein. Nach innen erbringt er Koordinierungsleistung. Das erfolgreiche Hamburger Wohnbündnis hat einen Wohnungsbaukoordinator. Zusätzlich müssen die personellen Kapazitäten in den zuständigen Ämtern ausgebaut werden. Eine Fußballmannschaft, die gewinnen will, geht schließlich auch nicht mit Unterbesetzung ins Spiel.

Die VNW-Mitgliedsunternehmen könnten schneller, mehr und bezahlbarer bauen. Doch aus verschiedenen in der Regel ver-

fahrenstechnischen Gründen kommen die Wohnungsbauprojekte nicht in Gang. Das kostet viel Zeit und noch mehr Geld.

„Lübeck wächst. Insofern ist es richtig und klug von der Stadt, die Akteure der Wohnungs- und Bauwirtschaft an einen Tisch zu holen. Wenn wir jetzt schnell neue Wohnungen zu bezahlbaren Mieten bauen sollen, dann brauchen wir aber entsprechende Rahmenbedingungen. Nicht nur unsere Mitgliedsunternehmen auch die Stadtverwaltung muss sich dem Ziel „Mehr und schnellerer Wohnungsbau“ verpflichten und dem Tempo anpassen. Die VNW-Mitgliedsunternehmen sehen sich in der Mitverantwortung, bezahlbaren Wohnraum für die Lübecker Bürgerinnen und Bürger zu schaffen. Sie legen gern noch „eine Schippe“ drauf. Aber bitte zu angemessenen Rahmenbedingungen und ohne Hindernisse“, so Breitner.

(fri/kön) ■

Zahl der Wohnungsgenossenschaften steigt: In Bayern gibt es besonders viele Neugründungen

München – In Bayern werden wieder mehr Wohnungsgenossenschaften gegründet. In den letzten drei Jahren wurden zehn neue Genossenschaften Mitglied beim Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern). Allein 2015 kamen fünf Genossenschaften hinzu und für das Jahr 2016 sind weitere Gründungen geplant. „Die Renaissance der dritten Wohnform zwischen Miete und Eigentum ist den angespannten Wohnungsmärkten der Ballungszentren geschuldet“, sagt Xaver Kroner, Direktor des VdW Bayern.

In München wird die Gründung von Genossenschaften besonders gefördert. Die Landeshauptstadt vergibt bis zu 40 Prozent der städtischen Grundstücke an Wohnungsgenossenschaften und Baugemeinschaften.

Außerdem gibt es Pilotprojekte zum Konzeptionellen Mietwohnungsbau bei denen die Grundstücke nach dem besten Konzept zum aktuellen Verkehrswert und nicht nach dem Höchstpreisverfahren ver-

geben werden.

„Der Münchner Weg ist besonders erfolgreich“, bestätigt Kroner. Vier von fünf Neugründungen des Jahres 2015 kommen aus München. Der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen unterstützt die Neugründungen durch eine kostenlose Erstberatung von Gründungsinitiativen und pauschalierte Kosten für die ersten Prüfungen.

Im Bundesvergleich schneidet Bayern bei den Neugründungen besonders gut ab. Von den 35 Wohnungsgenossenschaften, die seit 2006 gegründet wurden, kommen 14 aus dem Freistaat.

Genossenschaften: Lebenslanges Wohnrecht bei moderaten Mieten

Rund 250.000 Bayern besitzen Anteile an den 336 Wohnungsgenossenschaften im

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

Freistaat. Die Genossenschaften arbeiten nicht profitorientiert, sondern verfolgen

einen klar definierten Förderzweck. Das heißt konkret: bezahlbare Mieten trotz Investitionen in Neubau und Modernisie-

rung. Die Genossenschaftsmitglieder sind „Mieter im eigenen Haus“ und besitzen ein lebenslanges Wohnrecht. (str/kön) ■

„Kein Sommerspaziergang“ – Jahresauftaktveranstaltung der niedersächsischen Wohnungswirtschaft im Zeichen der Flüchtlingskrise

Hannover – Mit dem aktuellen Politikthema Nummer eins ist der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) ins neue Jahr gestartet. Die Auftaktveranstaltung und der Neujahrsempfang standen ganz im Zeichen der Flüchtlingskrise.

Vom Niedersächsischen Innenminister Boris Pistorius über die Bremer Senatsbaudirektorin Prof. Dr. Iris Reuther und den Migrationsexperten Prof. Dr. Hannes Schammann aus Hildesheim bis zu Architekturprofessor Jörg Friedrich waren sich alle Experten an diesem Tag einig: Diese Aufgabe wird uns noch sehr lange beschäftigen. Oder um es mit den Worten von Pistorius zu sagen: „Das wird kein Sommerspaziergang.“

Mit der Bewältigung seien die Kommunen zunehmend überfordert, sagte vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott. Er warnte davor, die stadtplanerischen Fehler der

Vergangenheit zu wiederholen. Statt Flüchtlinge dauerhaft in Blechcontainern, Schlichtbauten oder sozial isolierten Trabantenstädten unterzubringen, müssten sie in bestehenden Quartieren wohnen und integriert werden. „Billige Massenunterkünfte geraten langfristig teurer als durchdachte und gemischte Wohngebiete“, sagte Pott.

Ansätze der Politik, Asylsuchende vermehrt auch außerhalb der urbanen Ballungszentren anzusiedeln, begrüßte der vdw-Direktor ausdrücklich: „Damit könnten drei Fliegen mit einer Klappe geschlagen werden: die Stärkung des ländlichen Raums, die



vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott (rechts) konnte beim Neujahrsempfang unter den 240 Gästen auch den Niedersächsischen Innenminister Boris Pistorius begrüßen.

Nutzung dort leerstehender Wohngebäude und die Entlastung der ohnehin überquellenden Großstädte.“ (ens/schi) ■

Sächsische Wohnungsgenossenschaften ziehen positives Jahresresümee 2015

Dresden – 2015 war auch für die sächsischen Wohnungsgenossenschaften ein bewegendes und ereignisreiches Jahr. Nach vorläufigen Schätzungen investierten die Wohnungsgenossenschaften allein rund 70 Millionen Euro in Neubauprojekte und brachten damit über 500 neue Wohneinheiten auf den Markt. Das wurde beim Jahresauftaktgespräch am 20. Januar 2016 bekannt gegeben.

„Damit setzen wir seit der Deutschen Einheit 1990 einen Wendepunkt, so dass erstmals wieder mehr Wohnungen gebaut als durch Abriss vom Markt zurückgenommen wurden. Dieser Trend wird sich in diesem Jahr nicht fortsetzen lassen, da gerade die von der Politik initiierte EnEV 2016 mit höheren energetischen und überhöhten technischen Anforderungen beim Neubau für Mehrkosten sorgt“, betonte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG).

Anforderungen an die Energieeffizienz verteuern das Bauen

Die neue Stufe der Energieeinsparverordnung (EnEV) steigert die energetischen Anforderungen um 25 Prozent, so dass sich die Baukosten um rund neun Prozent verteuern. „Dies entspricht bei einer Wohnung circa 10.000 Euro Mehrkosten, die ungefähr ein Euro mehr Miete pro Quadratmeter Wohnfläche nach sich ziehen. Dadurch steigen die Mieten beim Neubau auf über zehn Euro je Quadratme-

ter kalt, die sich ein Bürger mit mittlerem Einkommen im Freistaat Sachsen als auch in anderen Regionen Deutschlands nicht mehr leisten kann“, erklärte Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft des VSWG. Betrachtet man die Ausgaben der sächsischen Bevölkerung für das Wohnen und die durchschnittlichen Jahresbruttoeinkommen ergibt sich eine maximal tragfähige Kaltmiete in Höhe von 6,50 Euro pro Quadratmeter für die Mehrheit.

Jüngere Strukturen

Der Wohnungsmarkt ist in ständiger Bewegung. Infolge demografischer und gesellschaftlicher Strukturen führen veränderte Bedürfnisse der Nutzer zu neuen Anforderungen. Der VSWG führte erstmals 2010 eine Umfrage zu sozialen Faktoren in sächsischen Wohnungsgenossenschaften durch. Dieser sogenannte Sozialfragebogen wurde aktualisiert und fünf Jahre später von Oktober bis Dezember 2015 erneut an die Mitglieder zur Evaluation versandt. „Entgegen jeglichen Vermutungen, dass sich die Altersstruktur in diesem

Zeitraum ebenfalls um fünf Jahre nach hinten verschiebt, werden die Mitglieder der sächsischen Wohnungsgenossenschaften jünger und trotz der Demografie“, so der VSWG-Vorstand. Immer mehr jüngere Leute und Familien werden Mitglied einer Wohnungsgenossenschaft und reduzieren damit den Altersdurchschnitt. Eine ausführliche Auswertung des gesamten Sozialfragebogens erfolgt zum Ende des ersten Quartals 2016.

Herausforderung Flüchtlingsunterbringung

Zu den Herausforderungen 2016 zählen neben einer dezentralen Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbewerbern die Bewältigung des Klimawandels mit der Umsetzung der Energiewende, der demografische Wandel mit einer schrumpfenden und immer älter werdenden Bevölkerung sowie die altersgerechte Anpassung des Wohnraumes mit neuen Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit und Behinderungen, um nach dem Grund-

Weiter auf Seite 6 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 1/2016

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	80.822	81.292	+0,6%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2014	2015	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	742,5	770,7	+1,8%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	79,4	91,4	+0,8%
dar.: Wohnbauten	46,9	49,1	+2,8%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	106,7	107,0	+0,3%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	105,8	106,9	+1,0%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	106,0	107,1	+1,0%
Altbauwohnungen	106,5	107,5	+0,9%
Neubauwohnungen	105,9	107,0	+1,0%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wasserversorgung	105,8	107,1	+1,2%
Müllabfuhr	99,5	99,9	+0,4%
Abwasser	103,7	104,1	+0,4%
Andere Nebenkosten	109,0	111,2	+2,0%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Strom	126,0	124,6	-1,1%
Gas	110,7	109,4	-1,2%
Flüssige Brennstoffe	95,9	73,6	-23,3%
Feste Brennstoffe	112,4	110,9	-1,3%
Zentralheizung/Fernwärme	117,0	106,2	-9,2%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	109,8	111,6	+1,6%
Rohbauarbeiten	109,0	110,2	+1,1%
Ausbauarbeiten	110,5	112,8	+2,1%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	130,09	131,99	+1,5%
Geschäftsgebiet	231,88	209,47	-9,7%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	132,79	174,14	+31,1%
Wohngebiet	157,00	150,83	-3,9%
Industriegebiet	39,29	31,11	-20,8%
Dorfgebiet	27,86	43,74	+57,0%
Index des Auftrageinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	Oktober		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Hoch- und Tiefbau	115,0	119,3	+3,7%
Wohnungsbau	153,3	160,0	+4,4%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	259.849	276.391	+6,4%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	81.417	86.637	+6,4%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	17.884	18.396	+2,9%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	115.995	122.093	+5,3%
davon: Eigentumswohnungen	65.328	63.437	-2,9%
Mietwohnungen	50.667	58.656	+15,8%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

„Wir geben Städten Gesicht und Seele“ – die Kampagne des vdw Sachsen



Foto: vdw Sachsen

Die aktuelle Kampagne des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Sachsen (vdw) beinhaltet eine Vielzahl von Motiven, die

bewusst im Freistaat bei den Mitgliedsunternehmen des vdw ausgesucht wurden. Alles rund um die Kampagne finden Sie unter www.wir-sind-das.de. Ihr Ansprechpartner bei Fragen zur Kampagne: Dr. Thomas Hesse / Referent Marketing, Kommunikation und Bildung. (hess/schi) ■

Fortsetzung von Seite 5

satz „Ambulant vor Stationär“ ein Leben so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

„All diese zu lösenden Aufgaben lassen sich nicht mehr isoliert betrachten und bearbeiten. Stattdessen greifen die Themen ineinander und bedingen sich gegenseitig. So ergeben sich beispielsweise in schrumpfenden Regionen mit steigendem Altersdurchschnitt gleich mehrere Problemfelder auf einmal: mangelnde Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen und Pflege, die Notwendigkeit neuer Wohnformen, der Breitbandausbau als Voraussetzung für die Vernetzung zum Beispiel mit Ärzten über größer werdende Distanzen, die Notwendigkeit neuer Energiekonzepte, da bestehende Leitungen immer unwirtschaftlicher werden sowie die Integration der Zuwanderer und Flüchtlinge durch eine langfristige soziale Betreuung und integrative Maßnahmen neben dem Dach über dem Kopf. Um diese komplexe Problematik zu lösen, ist eine stärkere Vernetzung der einzelnen Ressorts nötig, um ressortübergreifend Kompromisse zu finden, die nicht zwingend zusätzliches Geld erfordern, sondern lediglich ein Wollen. Nur mit Ehrlichkeit im Umgang, dezentralen Lösungen im ländlichen Raum sowie der ganzheitlichen Betrachtung von Quartieren können die Weichen für die nächsten Jahre gestellt werden, denn die Wohnungswirtschaft ist eine Branche, die immobil ist und für zehn bis 15 Jahre im Voraus plant“, fasste Dr. Axel Viehweger abschließend zusammen. (jak/kön) ■

Rauchwarnmelderpflicht & Co.

3. Februar 2016, Dresden

Mehr Sicherheit für Mieter durch Rauchwarnmelder und Brandschutzmaßnahmen. Die gesetzliche Rauchwarnmelderpflicht in Sachsen wird vorläufig nur für Neu- und Umbauten eingeführt. Darüber hinaus sind die Mieter und Genossenschaftsmitglieder umfassend vom Verwalter zu informieren. Welche Anforderungen genau an den Verwalter gestellt werden, wird in diesem Seminar praxisnah vermittelt.

Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070166, E-Mail: habrom@vswg.de, Internet: www.vswg.de

Schönheitsreparaturen – Kippt der BGH jetzt alles?

15. Februar 2016, Bochum

Immer mehr Mieter erledigen bei Mietende keine Schönheitsreparaturen mehr. In den vergangenen Jahren hat der Bundesgerichtshof viele, in den Vertragsformularen der Wohnungsunternehmen enthaltenen Klauseln unter die Lupe genommen und für unwirksam erklärt. Kaum ein Vermieter behält da noch den Überblick, welche Klauseln in seinen Altverträgen wirksam sind und welche nicht. Welche Möglichkeiten bleiben dem Vermieter, seine Ansprüche durchzusetzen? Und: Haben Mieter wegen unwirksamer Klauseln Rückforderungsansprüche für in der Vergangenheit ausgeführte Schönheitsreparaturen?

Weitere Infos: EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: a.bohn@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Die Mietenbuchhaltung

15.-16. Februar 2016, Berlin

Inhaltliche Schwerpunkte dieses Seminars sind die Grundlagen zur Mietenbuchhaltung und typische Geschäftsvorfälle wie Kautions, Sollstellung und Zahlung der Miete, Erlöschmälerung bei Mietausfall und Mietminderung. Behandelt werden auch besondere Geschäftsvorfälle wie Mieterstreitigkeiten und Erträge aus Verpachtung. Lernziele sind die Einordnung und Buchung von Geschäftsvorfällen. Die Teilnehmer sollen diese Ergebnisse festhalten und daraus Schlussfolgerungen für ihre berufliche Praxis ziehen.

Weitere Infos: BBA, Pierre Poetz, Telefon: 030/23085518, E-Mail: pierre.poetz@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

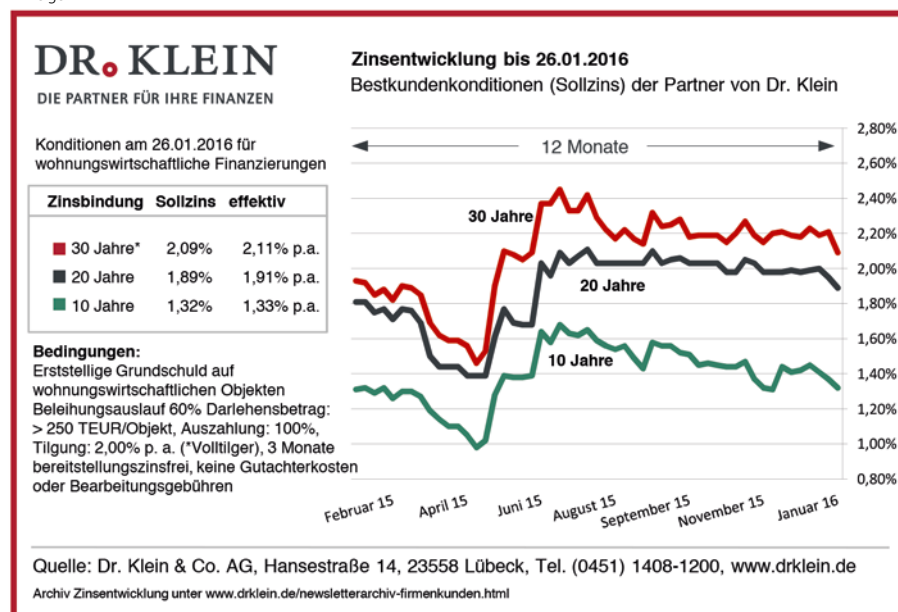
Zwangsvollstreckungsrecht

22. Februar 2016, Dresden

Ab 1. April 2016 müssen alle Gläubiger und Gläubigervertreter zwingend das amtliche Formular für die Einleitung der wesentlichen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen benutzen. Für bestimmte Vollstreckungsaufträge wurden Ausnahmen geschaffen. Gläubiger müssen sich Gedanken über ihre organisatorischen Abläufe machen und die angewandte Software darauf umstellen. Ebenso müssen Mitarbeiter genügend Kenntnis über das amtliche Formular verfügen.

Weitere Infos: vdw Sachsen, Dr. Thomas Hesse, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: thesse@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de

Anzeige

**IMPRESSUM****wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader,
Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel. 030 82403-151
Fax 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

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

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

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpunkte die wi auswählen.

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

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

9. März 2016, Hamburg

Nachhaltige Lösungen in der Wohnungswirtschaft – SBE16

Im Rahmen der internationalen wissenschaftlichen Konferenz „Sustainable Built Environment (SBE) 2016“ findet in Hamburg der Thementag „Nachhaltige Lösungen in der Wohnungswirtschaft“ statt. Die Konferenz wird am 8. März unter anderem von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks eröffnet. Über 300 Wissenschaftler und Experten tauschen sich dort drei Tage lang zu internationalen Entwicklungen im Bereich des nachhaltigen Planens und Bauens aus. Sowohl die Quartiersplanung als auch das einzelne Gebäude steht dabei im Blickpunkt. Am 9. März steht von 9:00 bis 10:30 Uhr der Nachhaltigkeitskodex der Wohnungswirtschaft im Fokus. (schi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter www.gdw.de oder direkt unter diesem Kurz-Link: goo.gl/YYPgAt.
Für Mitglieder des GdW gibt es mit einem Vorteils-Code Ermäßigung auf den Teilnahmebeitrag.

Recht so**Widerrufsrecht für Fernabsatzverträge bei Mieterhöhungsverlangen**

Mit Urteil vom 27. Oktober 2015 hat das Amtsgericht Spandau entschieden, dass das Widerrufsrecht für Fernabsatzverträge nach § 312c Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) nicht für die Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB gelte (Az.: 5 C 267/15). Zur Begründung führt das Urteil auf, dass die Regelung des § 312c BGB auf den traditionellen Versandhandel und andere Handelsformen, insbesondere auf den Vertrieb von Waren über das Internet zugeschnitten sei. Nach den dort üblichen Geschäftsmodellen unterbreite das Unternehmen einer unbestimmten Zahl von Verbrauchern ein Kaufangebot. Bei der Wohnungsmiete – so das Gericht – sei die Situation gänzlich anders. Hier gebe der Vermieter als Unternehmer ein Angebot ab, dass vom Mieter ausdrücklich oder konkludent angenommen werde. Ferner sei das in Betracht kommende Rechtsgeschäft im Rahmen einer bereits bestehenden Vertragsbindung zwischen vertrauten Personen geschlossen, wobei der Mieter durch zahlreiche gesetzliche Bestimmungen zusätzlichen Schutz genieße. Schließlich sei zu berücksichtigen, dass der Vermieter nach den §§ 558 ff. BGB einen gesetzlichen Anspruch auf den Änderungsvertrag habe (Die Entscheidung ist noch nicht rechtskräftig). ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Ob das Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen auch auf die Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen nach § 558 BGB anwendbar ist, ist umstritten. Die Entscheidung des Amtsgerichts bringt den juristischen Streit aber auf den Punkt zurück und entscheidet anhand des Sinns und Zwecks der jeweiligen Regelungen. Entscheidend ist, dass die mietrechtlichen Bestimmungen speziell auf das Verhältnis von Vermieter und Mieter zugeschnitten sind und der Mieter durch die im Mietrecht geltenden Bestimmungen ausreichenden Schutz erfährt. Beim Verbraucherschutz geht es um die Möglichkeit, sich von einer Willenserklärung loszulösen, die auf Grund eines Überraschungs- oder Überrumpelungseffektes eingetreten ist. Letzteres ist aber sicherlich kein „Geschäftsmodell“ im Umgang mit Mietern, wobei dem Mieter in diesen Fällen die Möglichkeit der Anfechtung offen steht. Der Überraschungseffekt wird bei der nach § 558 BGB begehrten Mieterhöhung aber vor allem dadurch ausgeschlossen, dass dem Mieter die Mieterhöhung nach § 558c BGB in Textform mitzuteilen und zu begründen ist. Der Mieter kann also ‚in aller Ruhe‘ den Grund der Mieterhöhung nachlesen und bis zum Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang prüfen. Bei der Mieterhöhung nach § 558 BGB wird also vom Vermieter Sorgfalt erwartet und diese dem Mieter in gleicher Weise ermöglicht.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE**470.000**

Menschen im Alter von 20 bis 66 Jahren müssten bis 2040 jedes Jahr im Saldo von Zu- und Fortzügen nach Deutschland zuwandern um, den derzeitigen Bevölkerungsstand in dieser Altersgruppe langfristig stabil zu halten. Dies hat das Statistische Bundesamt in einer Modellrechnung ermittelt. Ohne eine Zuwanderung würde die Bevölkerung in dieser Altersgruppe aufgrund der zunehmenden Alterung und der niedrigen Geburtenzahl um rund 13 Millionen oder um ein Viertel gegenüber 2013 abnehmen. Bezüglich des berechneten Durchschnittswertes gilt zu beachten, dass der Wanderungssaldo in der Vergangenheit sehr stark schwankte. Auf Phasen einer starken Zuwanderung folgte stets verstärkte Abwanderung. Während der neun Jahre von 1988 bis 1996 hatte der jährliche Wanderungsüberschuss im Durchschnitt mehr als 500.000 betragen und im Jahr 1992 seinen bisher höchsten Wert von fast 800.000 Personen erreicht. Mitte der 2000er Jahre war dann der Wanderungssaldo deutlich unter 100.000 Personen pro Jahr gesunken. Auch künftig ist davon auszugehen, dass der Wanderungssaldo stark schwanken wird. ■