

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

5

Ausgabe 29. Januar 2015

Inhalt

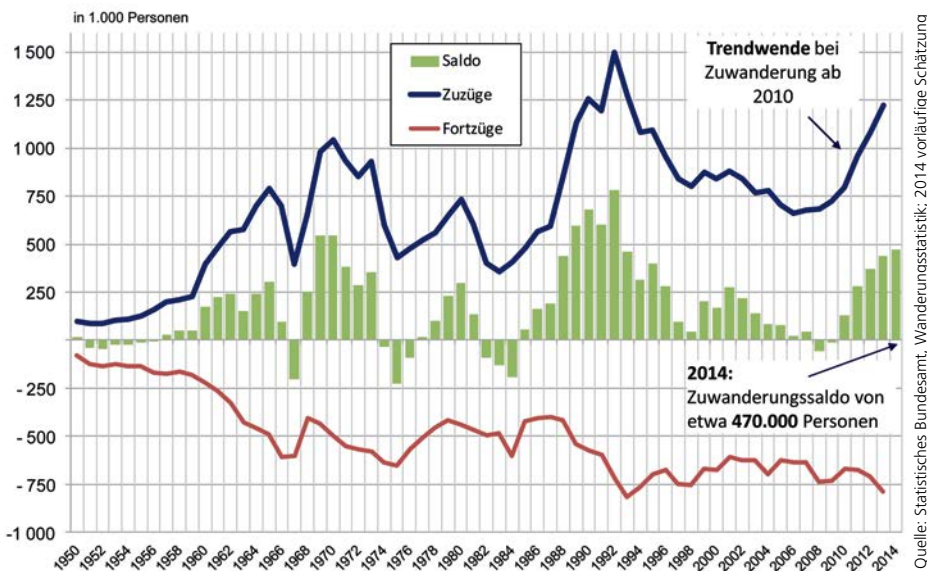
2 Bau 2015: Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks sieht die Baubranche als Schlüsselbranche für den Klimaschutz und die Energiewende.

3 Immobilienkongress: Flüchtlingsstrom und Aussterben der Dörfer im Fokus der Immobilienwirtschaft beim Mitteldeutschen Immobilienkongress (MIK).

4 Energie: GdW und VKU laden gemeinsam zu einem Kongress zu Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Stadtwerken ein.

Bundeskabinett verabschiedet Migrationsbericht – Höchste Zuwanderung seit 20 Jahren

Berlin – Die Zahl der Zuzüge nach Deutschland ist im Jahr 2013 gegenüber 2012 gestiegen. Mehr als 1,23 Millionen Personen sind zugezogen – im Vorjahr waren es eine Million. Eine derart hohe Zahl war zuletzt 1993 zu verzeichnen. Gleichzeitig stieg die Zahl der Fortzüge von 712.000 in 2012 auf 800.000 Personen in 2013. So ergibt sich für 2013 ein Wanderungsgewinn von rund 430.000 Personen – das sind 60.000 mehr als im Vorjahr. Diese Ergebnisse gehen aus dem Migrationsbericht 2013 hervor, den das Bundeskabinett am 21. Januar 2015 verabschiedet hat. Das Statistische Bundesamt rechnet nach ersten vorläufigen Zahlen für 2014 sogar mit einem Anstieg der Nettozuwanderung auf 470.000 Personen.



Mit 470.000 Personen wird der Wanderungsüberschuss in Deutschland 2014 voraussichtlich einen neuen Rekordwert erreichen

Der Migrationsbericht wird auf Wunsch des Bundestages jährlich erstellt und vom Bundesamt für Migration und Flüchtlinge erarbeitet. Er gibt einen Überblick über das Migrationsgeschehen in Deutschland. Er beinhaltet neben den allgemeinen Wanderungsdaten zu Deutschland und einer detaillierten Darstellung der verschiedenen Zuwanderergruppen einen europäischen Vergleich zum Migrationsgesche-

hen und zur Asylzuwanderung. Im Jahr 2013 waren etwa 118.000 der Zugezogenen Deutsche. Rund 708.000 waren Bürger der Europäischen Union, während es sich bei etwa 400.000 um Drittstaatsangehörige handelte. Von der zuletzt genannten Gruppe kamen etwa 15 Prozent aus familiären Gründen, 14 Prozent wegen Aufnahme eines Studiums, einer Ausbildung

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Aktive Liegenschaftspolitik

Die Arbeitsgruppe „Aktive Liegenschaftspolitik“ des Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat unter Beteiligung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW seine Arbeit aufgenommen. Der Neubau von Wohnungen zu sozial verträglichen Mieten lasse sich in den Ballungsräumen nur realisieren, wenn kostendämpfende Maßnahmen umgesetzt werden, erklärte Dr. Christian Lieberknecht, GdW, bei der ersten Sitzung. Dazu gehöre aus Sicht des GdW vor allem der Verkauf von Grundstücken nach Konzepten statt nach Höchstpreisen. (wi)

Auftragseingänge im Bauhauptgewerbe gesunken

Im November 2014 waren die Auftrags-eingänge im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum November 2013 preisbereinigt um 8,5 Prozent niedriger. Ein Grund für den starken Rückgang ist, dass die Auftragseingänge im November 2013 besonders hoch gewesen waren. (wi)

Bundesrat will mehr Energieeffizienz

Der Bundesrat sieht weiterhin großen Handlungsbedarf bei der Energieeffizienz. In einer Stellungnahme zum Gesetzentwurf zur Teilumsetzung der Energieeffizienzrichtlinie heißt es, damit werde nur ein Teil der Energieeffizienzrichtlinie umgesetzt. Insbesondere mit Blick auf private Stromverbraucher, die Energieeffizienz im Gebäudebereich und den Ausbau von Wärme- und Kältenetzen sieht der Bundesrat weiterhin großen Handlungsbedarf. (wi)

Hendricks sieht Baubranche als „Schlüsselbranche für Klimaschutz und Energiewende“

Berlin – Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD) sieht die Baubranche eng mit der Energiewende verbunden. Ansprüche an das Bauen und die Anforderungen des Klima- und Umweltschutzes seien nur scheinbar unversöhnliche Gegensätze. Planer und Architekten, Bauunternehmer und Baustoffproduzenten hätten sich längst auf die Notwendigkeit energiesparender Gebäude eingestellt, sagte Hendricks am 19. Januar 2015 vor Teilnehmern einer Fachtagung des Bundesbauministeriums im Rahmen der Messe BAU 2015 in München.



Foto: BMU/Marc Müller

Gemeinsam mit dem Fraunhofer-Institut für Bauphysik und dem Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung betreibt das Bundesbauministerium das Forum „Zukunft Bau - Praxis Altbau“.

Als Umwelt- und Bauministerin betrachte sie es als ihre Aufgabe, dafür zu sorgen, „dass die Wohnkosten bezahlbar bleiben und gleichzeitig der erforderliche Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird“. Hendricks gab neue Förderrichtlinien des Bundes für besonders effiziente Neubauten von Schulen, Kitas und anderen Bildungseinrichtungen bekannt und kündigte eine Reform der Energieeinsparverordnung für 2016 an. Nach ihrer Rede zeichnete sie gute Beispiele auf der BAU 2015 mit dem „Preis für Produktinnovation“ aus.

Gebäudesanierungsprogramm als Kernstück der Klima- und Energiepolitik

Als Bau- und Umweltministerin liege ihr die übergreifende Strategie zum klimafreundlichen Bauen und Wohnen besonders am Herzen, sagte Hendricks. Kernstück der Klima- und Energiepolitik bleibe das CO₂-Gebäudesanierungsprogramm, das bis 2018 weiterentwickelt, verstetigt und um 200 Millionen Euro auf zwei Milliarden Euro aufgestockt werde. „Energieeffizienz haben wir zu einer wichtigen Säule der Energiewende gemacht. Maßnahmen sollen da getroffen werden, wo der größte vertretbare Effekt eintritt. Dazu zählen Maßnahmen an der Gebäudehülle und der Einsatz geeigneter Anlagentechnik. Die

restliche benötigte Energie soll perspektivisch aus erneuerbaren Quellen stammen“, so Hendricks.

Das Bundesbauministerium als Vorreiter habe bereits gemeinsam mit der Bauforschung eine neue Gebäudegeneration praktisch erprobt: das Effizienzhaus-Plus. Diese innovativen Gebäude erwirtschaften mehr Energie, als sie über ein Jahr verbrauchen. Sie stehen damit beispielhaft für eine wirtschaftlich vertretbare Umstellung auf eine fast treibhausgasneutrale Gesellschaft. Die Bundesbauministerin verwies darauf, dass für Bildungsbauten, die nach dem erprobten Standard „Energieeffizienzhaus-Plus“ errichtet werden, ab sofort eine neue Förderrichtlinie zur Verfügung stehe. Sie solle Anreize geben, den „Plus-Energiestandard“ bei Modellvorhaben an Kindertagesstätten, Schulen und geeigneten universitären Einrichtungen zu erproben. „Ich hoffe hier auf viele innovative kommunale und private Partner“, sagte Hendricks.

Darüber hinaus kündigte Barbara Hendricks eine Novellierung der Energieeinsparverordnung (EnEV) bis 2016 an. Damit sollten EU-Vorgaben umgesetzt und der Niedrigstenergiegebäude-Standard eingeführt werden – ab 2019 für öffentliche und ab 2021

für private Neubauten. Dabei werde auch überprüft, wie Transparenz und Nachvollziehbarkeit der Gebäude-Energieausweise verbessert und ein besserer Abgleich zwischen Erneuerbare-Wärme-Gesetz (EEWärmeG) und EnEV hergestellt werden könne. „Mir ist wichtig, dass wir auch bei der Weiterentwicklung des Energieeinsparrechts das Wirtschaftlichkeitsgebot, die Technologieoffenheit und den Verzicht auf Zwangsmaßnahmen als feste Eckpunkte der Politik beibehalten“, so die Bauministerin.

Nach ihrer Rede zeichnete Barbara Hendricks die innovativsten Produkte auf der BAU 2015 aus. Der „Preis für Produktinnovation“ wird von der Messe München und dem Bundesarbeitskreis Altbauerneuerung vergeben. Bundesbauministerin Barbara Hendricks ist Schirmherrin des Preises. Der Preis geht an:

- Colt International GmbH in Kleve für den „ClimaTower“, ein Gerät zum energieeffizienten Heizen, Kühlen und für die dezentrale Warmwasseraufbereitung – eine Mikrowärmepumpe als Kompaktgerät mit einer erstaunlichen Leistungszahl von über fünf,
- Eternit Flachdach GmbH in Neuss für das Flachdachfenster „essertop Karat“ – ein wärmetechnisch gut durchdachtes Produkt mit hohem visuellem Komfort,
- HASIT Trockenmörtel GmbH in Freising für das Produkt „HASIT Fixit 222 Aerogel“ – ein mineralischer, kalkhaltiger Hochleistungs-Dämmputz für innen wie außen.
- Einen Sonderpreis erhielt die Firma Kiesel Bauchemie GmbH & Co. KG in Esslingen für das Produkt „Okalift SuperChange“ – ein System zum einfachen Austausch und Rückbau von Wand- und Bodenbelägen.

(schr/schi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 1

oder eines Schulbesuchs, 9 Prozent zum Zwecke der Erwerbstätigkeit und gut 23 Prozent aufgrund eines Asylverfahrens oder aus humanitären Gründen. Nachdem die Zuwanderung von Fachkräften und Hochqualifizierten von 2009 bis 2012 kontinuierlich gestiegen war – von 16.000 im Jahr 2009 auf 27.000 im Jahr 2012 – gibt es 2013 einen Rückgang (24.000), der insbesondere auf den EU-Beitritt Kroatiens -

und die damit einhergehende Freizügigkeit seiner Bürger – zurückzuführen ist, so dass die Fachkräftezuwanderung 2013 etwa auf dem Vorjahresniveau stagnierte.

Bundesinnenminister Dr. Thomas de Maizière erklärte bei der Präsentation des Berichtes: „Der Bericht macht deutlich, dass Deutschland im Hinblick auf die Zuwanderung gut aufgestellt ist. Wir alle wissen, dass Deutschland auf Fach-

kräfte aus dem Ausland angewiesen ist. Der Migrationsbericht zeigt, dass die Weichen für den Zuzug von Fachkräften aus Drittstaaten weiterhin richtig gestellt sind. Was die Aufnahme von Flüchtlingen und Asylsuchenden angeht, wird deutlich, dass Deutschland seine humanitären Verpflichtungen ernst nimmt und ihnen nachkommt. Unsere Aufnahme syrischer und irakischer Flüchtlinge ist beispielhaft für die meisten Staaten in Europa.“ (dim/burk) ■

Flüchtlingsstrom und Aussterben der Dörfer im Fokus des Mitteldeutschen Immobilienkongresses

Leipzig – Die Unterbringung von Asylbewerbern und Flüchtlingen sowie die aktuellen Probleme der Stadt-Land-Entwicklung diskutierten am 21. Januar 2015 rund 200 Führungskräfte der mitteldeutschen Immobilienwirtschaft beim 13. Mitteldeutschen Immobilienkongress (MIK) in Leipzig. Im Ergebnis formulieren die Verbände klare Forderungen an die Politik.

Flüchtlinge aus Krisenregionen brauchen die Hilfe der Immobilienwirtschaft – dazu haben sich die Experten auf dem Leipziger Kongress bekannt. Die Hilfsbereitschaft brauche jedoch Mittel. Aktuell steht die Branche vor der Herausforderung, eine steigende Zahl an Flüchtlingen und Asylbewerbern menschenwürdig unterzubringen und gleichzeitig bestehende Nachbarschaftsstrukturen zu berücksichtigen. Quantitativ und qualitativ geht dies an die Grenzen der Leistungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen in Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen.

Sachsen vermittelte vergangenes Jahr nach Angaben des Sächsischen Staatsministeriums des Innern 12.335 Asylbewerbern und Ausreisepflichtigen Wohnraum – 2007 waren es noch 5.773. Durch das Land Sachsen-Anhalt wurden laut Ausländerzentralregister von Januar bis November 2014 insgesamt 8.224 Asylbewerber und Geduldete untergebracht – 2007 waren es insgesamt 4.371. In Thüringen galt dies für 6.135 Betroffene. Auch die Zahl der Asylanträge stieg in diesem Zeitraum: In Thüringen verzehnfachte sich zwischen 2007 und Ende 2014 die Zahl der Asylanträge von 517 auf 5.462. Gleiches gilt für Sachsen-Anhalt, wo die Anzahl der Asylerstantragsteller in diesem Zeitraum nach Angaben des dortigen Innenministeriums von 585 auf 6.618 anstieg. In Sachsen kletterte die Summe der Anträge von 1.475 auf 6.396.

Die mitteldeutsche Wohnungswirtschaft wolle hier keine Lippenbekenntnisse mehr, so ein Ergebnis des Kongresses. Allein schaffe sie es nicht, größere Gruppen von Asylbewerbern ohne hohe Reibungsverluste zu integrieren. Massenunterkünfte seien hier die schlechteste aller Lösungen. Klar müsse dabei sein: Wenn Politik und Gesellschaft sich dazu bekennen, Flüchtlinge aufzunehmen, müssten auch passende Rahmenbedingungen für die Unternehmen geschaffen werden, die den Wohnraum stellen.

Sind Schwarmstädte und sterbende Dörfer unsere Zukunft?

Politik und Wohnungswirtschaft müssen zusammenarbeiten, um Probleme in Städten und Gemeinden zu lösen – dies ist das Fazit des zweiten Schwerpunktes auf dem 13. Mitteldeutschen Immobilienkongress. Mitteldeutschland befindet sich in einer Periode, in der einige wenige Schwarmstädte wie Dresden, Jena und Leipzig ein



Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, bei seiner Rede vor dem Immobilienkongress

rasantes Wachstum durch Zuwanderung und steigende Geburtenzahlen erleben. Leerstände nehmen dort aktuell ab. Im Gegenzug aber kämpfen weite Regionen im Umland von Thüringen, Sachsen und Sachsen-Anhalt mit Überalterung und Schrumpfung – und wieder ansteigenden Leerständen.

Die zweite Leerstandswelle steht bevor

So verringert sich in einigen Regionen Thüringens die Einwohnerzahl in den nächsten 10 bis 15 Jahren um bis zu 30 Prozent. In Sachsen geht die Bevölkerungszahl um 15,5 Prozent zurück, in Sachsen-Anhalt um rund 19 Prozent. Im gleichen Zeitraum klettert das Durchschnittsalter der Bevölkerung. Prognosen zufolge soll 2025 fast jeder zehnte Einwohner in Sachsen 80 Jahre und älter sein.

Aufgrund dieser Entwicklung erwarten die Immobilienverbände bis 2020 eine zweite Leerstandswelle in vielen Landkreisen, die nur durch Zuwanderung und Abriss behoben werden kann. Die Folgen des demografischen Wandels benötigen zudem entsprechende Maßnahmen, wie zum Beispiel neue Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit und Behinderungen entsprechend dem Grundsatz „Ambulant vor Stationär“, um ein Leben so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen. Die Gewährleistung selbstbestimmten, altersgerechten Wohnens ist ein wesentlicher Beitrag zur Stabilisierung der demografischen Entwicklung im ländlichen Raum.

Politik behindert Wohnungsbau

Der Boom in den großen Kommunen führt zur Devise: Bauen, Bauen, Bauen. Doch die Politik greift mit einer Vielzahl von Auflagen

beim Bau und Betrieb von Immobilien ein und schraubt so die Kosten immer mehr in die Höhe. Eine Refinanzierung über die Mieten wird mit der sogenannten „Mietpreisbremse“ erschwert. Diese entsteht nur durch bezahlbaren Neubau und sinnvolle Anreize für Modernisierung und Sanierung im Bestand. Eine Mietpreisbremse bringt außer viel Rechtsunsicherheit und Bürokratie gerade in Wachstumsmetropolen nur wenig Nutzen. Dazu kommt: Hohe Gesamtmieten, wie sie die Mietpreisbremse verhindern soll, kommen selten durch die Nettokaltmiete, sondern immer häufiger durch steigende Energiepreise zustande. Hier fordern die mitteldeutschen Immobilienexperten deshalb statt einer Mietpreisbremse eine Energiepreisbremse.

Unter den sich abzeichnenden Veränderungen können Wohnungsunternehmen kaum noch wirtschaftlich arbeiten. Wenn alles bleibt wie bisher, haben sie keine Chance, dauerhaft günstige Mieten bei hohen Wohnstandards anzubieten – ohne die Stadt- und Regionalentwicklung zu gefährden.

Ausrichter des Kongresses sind der Immobilienverband Deutschland (IVD) Mitte-Ost, der Landesverband Mitteldeutschland des Bundesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG), der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.), der Prüfungsverband Thüringer Wohnungsunternehmen (ptw.) sowie der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen. (teilschi) ■

➔ [Einen Forderungskatalog der mitteldeutschen Immobilienverbände zum Thema Flüchtlinge finden Sie unter \[www.mik2015.de\]\(http://www.mik2015.de\)](#)

Fast täglich eine Million Euro investiert – Sächsische Wohnungsgenossenschaften ziehen positives Jahresresümee 2014

Dresden – Die Wohnungsgenossenschaften in Sachsen haben im Geschäftsjahr 2014 als Partner der sächsischen Wirtschaft an Bedeutung hinzu gewonnen und wieder einen wesentlichen Beitrag für gutes, bezahlbares und sicheres Wohnen für über eine Million Menschen im Freistaat Sachsen geleistet. „Nach vorläufigen Schätzungen wurden im vergangenen Jahr mit insgesamt 335 Millionen Euro – fast täglich eine Million Euro – investiert. Diese Summe fiel noch einmal 30 Millionen Euro höher aus als 2013“, erklärte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG).

„Die höheren Investitionen resultieren ausschließlich aus einer stark ansteigenden Neubautätigkeit, die erfreulicherweise nicht nur in Dresden, Chemnitz, Leipzig stattfindet, sondern auch abseits der Großstädte wie beispielsweise in Dippoldiswalde, Pirna, Hoyerswerda oder Rochlitz“, so Viehweger weiter. So wurden 2014 mit Investitionen von circa 70 Millionen Euro schätzungsweise 350 Wohnungen neu gebaut beziehungsweise angefangen zu bauen, die in 2015 fertig gestellt werden. „Auf der anderen Seite gibt es nach wie vor Wohnraum, der nicht mehr benötigt wird, so dass dieser durch Abriss oder teilweisen Rückbau vom Markt genommen wird. Dabei steht es auch nicht im Widerspruch, dass an einer Stelle abgerissen und an anderer stark nachgefragten Lage im gleichen Ort neu gebaut wird“, so der VSWG-Vorstand.

Leerstandsquote konstant

In 2014 sind circa 700 Wohnungen vom Markt genommen worden, wobei ein Trend zum notwendigen Teilrückbau zu erkennen ist, da sich der Leerstand nicht mehr in einzelnen Gebäuden, sondern über den gesamten Wohnungsbestand und hauptsächlich in den oberen Etagen verteilt. Dadurch bedingt wurde nach vielen Jahren kontinuierlicher Verminderung des Leerstandes ein Einpegeln der Leerstandsquote bei 7,9 Prozent verzeichnet.

Bis auf wenige Ausnahmen wurde der Rückbau durch öffentliche Mittel vom Bund mit dem Programm „Stadtumbau Ost“ und vom Land im Rahmen des Programms „Modellprojekte im Stadtumbau“ unterstützt. Die Förderlandschaft wird durch die föderale Struktur in Deutschland und den steigenden Einfluss Europas durch zahlreiche Akteure immer schwieriger zu durchschauen. Oft werden Projekte ohne Förderung umgesetzt, da das Wissen über Zuschüsse oder vergünstigte Darlehen fehlt. Aus diesem Grund veröffentlichte der VSWG 2014 erstmals einen Förderlotterien mit einem schnellen und strukturierten



Dr. Axel Viehweger (VSWG) überreichte einen Scheck in Höhe von 13.000 Euro zur Unterstützung einer Frauengenossenschaft in El Salvador an Werner Wilkens (DESWOS) (v. r.)

Foto: VSWG

Zugang zu zahlungswirksamen Förderungen in Form von zinsgünstigen Darlehen oder direkten Zuschüssen, der kontinuierlich aktualisiert wird.

Genossenschaftsidee für UNESCO-Kulturerbeliste nominiert

Zum Ausklang des Jahres 2014 wurde ein aufwendiger Bewerbungsprozess und Einsatz seitens des VSWG belohnt, als das Sächsische Staatsministerium für Wissenschaft und Kunst mitteilte, dass die Genossenschaftsidee als länderübergreifender Antrag von Sachsen und Rheinland-Pfalz als erster von bundesweit 27 Beiträgen in die internationale „Repräsentative Liste des immateriellen Kulturerbes“ bei der UNESCO nominiert wurde. Deutschland wird diese erste Nominierung im März 2015 bei der UNESCO einreichen, die dann bis 2016 entscheidet, was zum immateriellen Weltkulturerbe gehört.

13.000 Euro Spenden für Frauengenossenschaft in El Salvador

Nach einem Jahr Spendensammeln überreichte Dr. Axel Viehweger einen Scheck in Höhe von 13.000 Euro an Werner Wilkens, Geschäftsführer der Deutschen Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS), für die Frauengenossenschaft ACAMS in El Salvador. Damit kann ein vor zwei Jahren begonnenes genossenschaftliches Hausbauprojekt in Jutiapa, im Norden El Salvadors, fertig gestellt werden. „Ich fühle mich

sehr bestärkt in meiner Auffassung, dass genossenschaftliche Solidarität ein Wert ist, der in internationalen Beziehungen eine viel größere Rolle spielen müsste. Neben der finanziellen Unterstützung sind es die geteilten Werte und die Weltanschauung, die ein Projekt tragen. Für ihre Hilfe und ihr deutliches Signal bin ich den sächsischen Wohnungsgenossenschaften sehr dankbar“, erklärte Werner Wilkens, der den Scheck stellvertretend für ACAMS freudig entgegennahm.

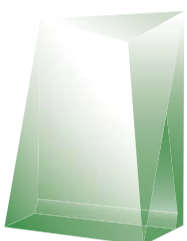
Herausforderungen 2015: Flüchtlinge, Klimawandel, Demografie

Zu den Herausforderungen 2015 zählen neben einem steigenden Flüchtlingsstrom die Bewältigung des Klimawandels mit der Umsetzung der Energiewende sowie der demografische Wandel mit einer schrumpfenden und immer älter werdenden Bevölkerung. Dieser macht eine weitere altersgerechte Anpassung des Wohnraumes mit neuen Wohnformen für Menschen mit Pflegebedürftigkeit und Behinderungen notwendig, um nach dem Grundsatz „Ambulant vor Stationär“ ein Leben so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen.

„Beim Thema Wohnen kulminiert sehr vieles. Die Wohnung soll das Klima retten, Gesundheitsstandort sein, Pflegeheime ersetzen und dies alles bei möglichst sinkenden Mieten. 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 für 10 bis 15 Jahre im Voraus plant und immobil ist“, forderte Dr. Axel Viehweger. (jakschi) ■

Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2015

„Wohnungsunternehmen gestalten die Welt von morgen“



Zukunftspreis der
Immobilienwirtschaft

DW | 2015

Bewerben Sie sich hier unter www.dw-zukunftspreis.de



Aktueller Zahlenspiegel 1/2015

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.033	82.369	+0,4%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2005	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2013	2014	
Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen			
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	718,5	740,0	+1,2%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	78,5	80,1	+0,5%
dar.: Wohnbauten	46,1	47,0	+0,2%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	106,5	106,7	+0,2%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	107,8	108,0	+0,2%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	104,5	106,0	+1,4%
Altbauwohnungen	104,8	106,5	+1,6%
Neubauwohnungen	104,4	105,9	+1,4%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Wasserversorgung	105,1	105,8	+0,7%
Müllabfuhr	99,3	99,5	+0,2%
Abwasser	103,0	103,7	+0,7%
Andere Nebenkosten	107,4	109,0	+1,5%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Strom	123,7	126,0	+1,9%
Gas	112,3	110,7	-1,4%
Flüssige Brennstoffe	124,3	95,9	-22,8%
Feste Brennstoffe	114,8	112,4	-2,1%
Zentralheizung/Fernwärme	118,9	117,0	-1,6%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	108,1	109,8	+1,6%
Rohbauarbeiten	107,6	109,0	+1,3%
Ausbauarbeiten	108,6	110,5	+1,7%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	141,53	130,99	-7,4%
Geschäftsgebiet	187,17	231,88	+23,9%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	249,04	132,79	-46,7%
Wohngebiet	151,34	157,00	+3,7%
Industriegebiet	31,50	39,29	+24,7%
Dorfgebiet	36,84	27,86	-24,4%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100) ¹	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Hoch- und Tiefbau	105,4	97,6	-7,4%
Wohnungsbau	121,9	128,5	+5,4%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	246.763	259.849	+5,3%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	82.999	81.417	-1,9%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	18.908	17.884	-5,4%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	106.412	115.995	+9,0%
davon: Eigentumswohnungen	60.162	65.328	+8,6%
Mietwohnungen	46.250	50.667	+9,6%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW GdW Beckmann

¹ Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2013 wurden mit dem Aktualen Zahlenspiegel September 2014 veröffentlicht.

Save the date: Kongress zu Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen Wohnungsunternehmen und Stadtwerken am 16. und 17. März 2015

Berlin – Gemeinsam laden der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und der Verband kommunaler Unternehmen (VKU) am 16. und 17. März 2015 zu einem Fachkongress nach Berlin ein. Im Mittelpunkt der Tagung stehen die Möglichkeiten der Zusammenarbeit zwischen der Wohnungswirtschaft und den Stadtwerken. Dabei wird es um die konkrete Ausgestaltung von Kooperationen gehen ebenso wie um die rechtlichen und ökonomischen Aspekte, die beachtet werden müssen. In einer gemeinsamen Broschüre der beiden Verbände werden Best Practice-Beispiele vorgestellt und Finanzierungsmöglichkeiten ausgelotet.

Foto: Susie Knoll, www.susieknoll.de



Florian Pronold

Foto: Urban Ruths



Axel Gedaschko,
GdW-Präsident

Foto: VKU



Ivo Gönner,
VKU-Präsident

In einer Podiumsdiskussion werden **Detlef Raphael**, Beigeordneter des Deutschen Städtetages, **Ivo Gönner**, Präsident des VKU und **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW gemeinsam mit dem Parlamentarischen Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit **Florian Pronold** die Herausforderungen für Wohnungswirtschaft und Kommunen im Spannungsfeld der Energiewende diskutieren. Interessierte Mitglieder des GdW und seiner Regionalverbände können sich bei GdW-Referent Christian Gebhardt (gebhardt@gdw.de) über weitere Details zu der Veranstaltung informieren.

Weitere Informationen erhalten Sie in Kürze auch auf www.gdw.de/service/veranstaltungen

Temporäres Wohnen

16. Februar 2015, Berlin

Pendler, Geschäftsreisende, Einzelkunden und Studenten: Zeitlich begrenzte Wohnkonzepte tragen den Wohnbedürfnissen in den unterschiedlichen Lebensphasen von Mietern verstärkt Rechnung. Voll ausgestattete Apartments mit flexibler Vertragsdauer und einer All-In-Miete erfreuen sich insbesondere in stadtzentralen Lagen einer zunehmenden Nachfrage. Diese Fachtagung untersucht den aktuellen Status Quo dieser Wohnform und analysiert verschiedene Lösungen und Geschäftsmodelle des Wohnens auf Zeit. Dabei werden sowohl mögliche Zielgruppen, praktikable Grundrisse und kosteneffiziente Einrichtungsmöglichkeiten vorgestellt.

Weitere Infos: BBA, Christine Weigert, Telefon: 030/23085511, E-Mail: christine.weigert@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

Kaufmännisches Wissen für Techniker

5. März 2015, Bochum

Die mietrechtlichen und wirtschaftlichen Aspekte, die heute in der kaufmännischen Verwaltung zum Tagesgeschäft gehören, werden in den Ausbildungen und den Studiengängen der Ingenieure und Techniker nur gestreift. Der sichere Umgang mit mietrechtlichen oder gesetzlichen Grundlagen und kommunikativen Kompetenzen werden von Technikern in der Immobilienwirtschaft gefordert. In diesem Seminar bekommen die Teilnehmer einen Überblick zu den unterschiedlichen Definitionen von Fachbegriffen.

Weitere Infos: EBZ, Bettina Mannel, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: b.mannel@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Nachbarschaftskonflikte erfolgreich bearbeiten

25. März 2015, Dresden

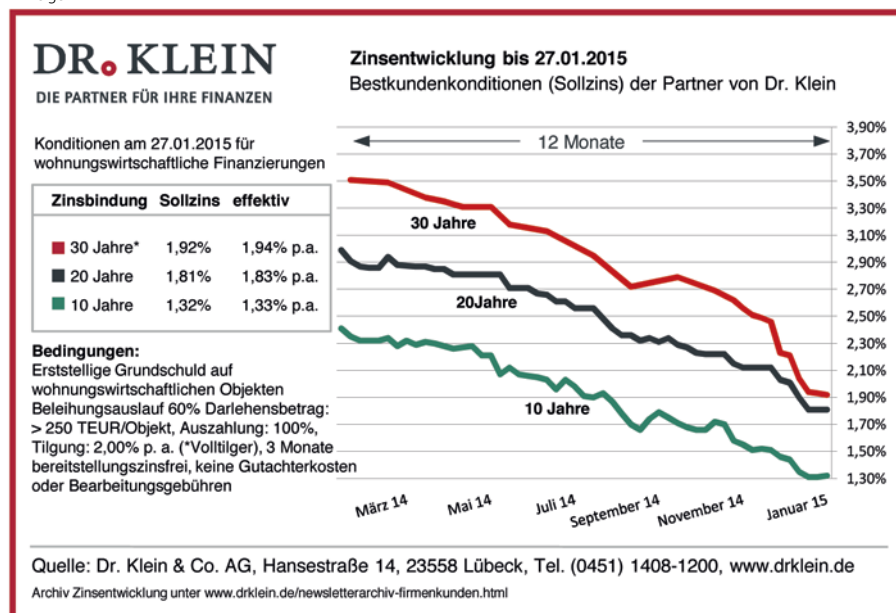
Kundenbetreuer/-innen wenden viel Kraft und Zeit auf, um Streit zwischen Nachbarn beizulegen. Der Kundenbetreuer wird von den Mietern als eine Art Schiedsrichter in Anspruch genommen. Das ist nicht nur anstrengend, sondern führt auch selten zu einem dauerhaften Erfolg. Auch die konventionelle Beschwerdebearbeitung mit Ermahnungen und Abmahnungen auf Basis von schriftlichen Beschwerden hinterlässt oft weder beim Beschwerdeführer noch beim Beschwerdeverursacher das Gefühl, einer Klärung näher zu kommen. In diesem Seminar werden effektive Wege der Aufnahme und der Bearbeitung von nachbarschaftlichen Beschwerden vermittelt und trainiert.

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

PERSÖNLICHES

Ute Schäfer, Geschäftsführerin der Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, feierte am 21. Januar 2015 ihren 50. Geburtstag. Sie ist Delegierte zum GdW-Verbandstag sowie gewähltes Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

Anzeige



IMPRESSUM

wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader

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
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

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, Abonnements-
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 Menüpeile 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.

Gerhard Müller ist neuer Generalsekretär der DESWOS



Foto: DESWOS

Gerhard Müller (58), Geschäftsführer der GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, wurde im Januar 2015 in das Ehrenamt des Generalsekretärs der DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. gewählt. Er tritt damit die Nachfolge von Georg Potschka an, der am 27. November 2014 verstarb. Der Generalsekretär ist Vorstandsvorsitzender der DESWOS und leitet die Organisation mit mehr als 850 Mitgliedern und 6 Mitarbeitern in Köln.

Gerhard Müller wirkt seit vielen Jahren ehrenamtlich für die Ziele der wohnungswirtschaftlichen Entwicklungszusammenarbeit. Im Oktober 2002 wurde er in den Vorstand der DESWOS gewählt. Als Schwerpunkt seiner Tätigkeit im Vorstand war er für das Finanzwesen verantwortlich. „In den zwölf Jahren meiner Mitarbeit im Vorstand habe ich einen intensiven Einblick in die Arbeit der DESWOS bekommen“ erklärt Gerhard Müller. „Ich bin sehr zuversichtlich, dass wir auch in Zukunft sehr gut zusammen arbeiten werden und die DESWOS weiterhin ein verlässlicher Partner für Menschen in Entwicklungsländern sein wird.“ Gerhard Müller wurde am 25. Juli 1956 in Landau/Pfalz geboren. Seit dem Jahr 2001

ist Gerhard Müller Geschäftsführer der GSW Gemeinnütziges Siedlungswerk Speyer GmbH, des Wohnungsbauunternehmens der Diözese Speyer. Weitere Funktionen in der Wohnungswirtschaft hat Gerhard Müller als Mitglied im Vorstand des KSD Katholischer Siedlungsdienst e.V., der Dachorganisation und Interessenvertretung der katholischen Wohnungsunternehmen. Darüber hinaus ist er Delegierter zum Verbandstag des GdW. (win)

Recht so

Legionellenbefall als Mangel

Das Amtsgericht München hat am 9. Januar 2015 entschieden, dass ein Legionellen-Befall in einer Wohnung erst dann einen Mangel darstellt, wenn der Grenzwert für eine Gesundheitsgefährdung erreicht wird (Az.: 452 C 2212/14). In dem der Entscheidung zugrundeliegendem Sachverhalt hatte der Mieter bereits am 5. März 2012 von der Hausverwaltung erfahren, dass bei einer durchgeführten Untersuchung eine Überschreitung der zulässigen Grenzwerte in Bezug auf Legionellen festgestellt worden war. Am 10. Mai 2012 wurde mitgeteilt, dass die Belastung weiter über den Grenzwerten liege. Der Mieter zahlte daraufhin die Miete nur noch unter Vorbehalt. Am 15. April 2013 teilte die Hausverwaltung mit, dass (lediglich) eine mittlere Legionellen-Kontamination aufgetreten sei. Die Miete für Mai 2013 zahlte der beklagte Mieter daraufhin nicht. Sodann klagte der Vermieter die Miete für Mai 2013 ein. Das AG München hat der Klage des Vermieters stattgegeben. Zur Begründung führte das Gericht aus, dass kein Mangel aufgrund einer Gesundheitsgefährdung bestanden habe. Den vorgelegten Untersuchungsberichten sei zu entnehmen, dass zu keinem Zeitpunkt an keinem der Entnahmestellen eine Legionellen-Konzentration über dem Grenzwert von 10.000 kbE/100ml gemessen wurde, ab der von einer Gesundheitsgefährdung auszugehen und direkte Gefahrenabwehr notwendig sei. Eine konkrete Gesundheitsgefahr, die über das normale Lebensrisiko hinausgehe, habe daher nicht vorgelegen.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Grundsätzlich gilt, dass eine zum Aufenthalt von Menschen bestimmte Räumlichkeit nur dann dem Vertragszweck entspricht, wenn sie nicht gesundheitsgefährdend ist. Eine bloß subjektiv empfundene – Wahrnehmung einer Gefahr, führt hingegen nicht zur Mangelhaftigkeit der Wohnung. Insofern deckt sich die Entscheidung im Wesentlichen mit einem Urteil des Amtsgerichts Dresden vom 11. November 2013. Hier wurde festgestellt, dass eine deutlich höhere Legionellen-Konzentration im Trinkwasser – als nach der Trinkwasserverordnung festgelegt – eine Mietminderung rechtfertigt. Dort lag die Konzentration ebenfalls bei über 10.000 kbE/100ml. Grundsätzlich dürfte eine Mietminderung wegen Legionellen-Befall erst ab einer Überschreitung des Grenzwertes von 10.000 kbE/100ml in Betracht gezogen werden. Ab diesem Grenzwert kann von einer Gesundheitsgefährdung ausgegangen werden, die eine direkte Gefahrenabwehr erfordert. (Vgl. Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches DGfW - Arbeitsblatt W 551, Blatt 15). Liegt der Grenzwert aber unter 10.000 kbE/100ml und ordnet das Gesundheitsamt aufgrund möglicher Gesundheitsgefahren gleichwohl Maßnahmen der Gefahrenabwehr an, so dürfte auch dann ein Mangel vorliegen, der zur Mietminderung berechtigt. ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

11,5

Prozent sind die Verbraucherpreise für Nahrungsmittel zwischen 2010 und 2014 gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, stiegen die Verbraucherpreise für Nahrungsmittel damit deutlich stärker als die Verbraucherpreise insgesamt. Diese erhöhten sich im gleichen Zeitraum um 6,6 Prozent. Insbesondere in den Jahren 2012 und 2013 verteuerten sich Nahrungsmittel auf Verbraucherebene überdurchschnittlich. Im Jahr 2014 stiegen die Nahrungsmittelpreise nur geringfügig stärker als die Verbraucherpreise insgesamt.

Im Vergleich zum Jahr 2010 mussten die Verbraucher im Jahr 2014 vor allem für Molkereiprodukte (+19,5 Prozent), Obst (+16,8 Prozent) sowie Speisefette und Speiseöle (+15,1 Prozent) deutlich tiefer in die Tasche greifen. Zum Vergleich: Die Nettokaltmiete stieg im gleichen Zeitraum nur um 5,4 Prozent. Für Heizung und Warmwasser mussten die Haushalte rund 19,5 Prozent mehr berappen.