

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

8

Ausgabe 25. Februar 2016

Inhalt

- 4 Sozialer Wohnungsbau:** Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hat sich für eine Fortführung der Bundesförderung nach 2019 ausgesprochen.
- 5 Zukunft der Städte:** Unter dem Titel „Nachhaltigkeit und Lebensqualität in der Stadt“ hat die CDU/CSU-Bundestagsfraktion einen Kongress veranstaltet.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Februar.

Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2016 verliehen – Hohe Qualität zu tragbaren Kosten

Berlin – Am 17. Februar 2016 wurden die Preise des Wettbewerbs zum Deutschen Bauherrenpreis 2016 in der Kategorie Neubau verliehen. Unter dem Vorsitz von Muck Petzet, Architekt BDA, zeichnete die Jury 10 Projekte des wichtigsten nationalen Wohnungsbauwettbewerbs mit einem Preis aus, 10 weitere Projekte erhielten eine Besondere Anerkennung.



Foto: Nina Baisch, Konstanz

Die Städtische Wohnungsbaugesellschaft Konstanz mbH (WOBAK) hat in der Bruder-Klaus-Straße ein lärmbelastetes Gebiet städtebaulich für qualitativvolles Wohnen erschlossen.

Mit seinem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ ist der erstmalig 1986 ausgelobte Deutsche Bauherrenpreis der Arbeitsgruppe KOOPERATION des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, des Bundes Deutscher Architekten (BDA) und des Deutschen Städtetages in seinem 30. Jubiläumsjahr hochaktuell. „Treffender und kürzer kann man die Anforderungen an den heutigen Wohnungsneubau nicht beschreiben. Wir brauchen hochwertige und bezahlbare Wohnungen, die auch für die nächsten Generationen attraktiv sind“, erklärten die

Auslober Axel Gedaschko, Präsident des GdW, Heiner Farwick, Präsident des BDA, und Dr. Dieter Salomon, Stellvertreter der Präsidentin des Deutschen Städtetags und Oberbürgermeister der Stadt Freiburg im Breisgau, anlässlich der Preisverleihung.

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, gratulierte den Preisträgern: „Qualitativ hochwertiger und gleichzeitig bezahlbarer Wohnungsneubau ist angesichts der aktuellen Herausforde-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Regierung will Flüchtlingen Wohnort vorschreiben

Bundesinnenminister Thomas de Maizière (CDU) will anerkannten Flüchtlingen für eine bestimmte Zeit den Wohnort vorschreiben. „Eine Wohnortzuweisung für Flüchtlinge halte ich für dringend geboten, um Ballungsräume von den Risiken einer Gettobildung zu entlasten“, so der Minister in der *Welt am Sonntag* vom 21. Februar 2016. Die SPD unterstützt das Vorhaben grundsätzlich. „Eine Wohnortzuweisung für einen gewissen Zeitraum kann ein sinnvolles, ergänzendes Instrument sein, wenn es richtig ausgestaltet ist“, so Bauministerin Dr. Barbara Hendricks. (wi)

Staat erzielt Milliarden-Überschuss

Der Finanzierungsüberschuss des Staates betrug im Jahr 2015 nach aktualisierten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes rund 19,4 Milliarden Euro. Das ist absolut gesehen der höchste Überschuss, den der Staat seit der deutschen Wiedervereinigung erzielte. (wi)

Schäuble lehnt Länder-Forderungen ab

Bundesfinanzminister Wolfgang Schäuble (CDU) hat die Forderung der Länder nach zusätzlichen Mitteln zur Bewältigung der Flüchtlingskrise abgelehnt. Wie die *Süddeutsche Zeitung* am 24. Februar 2016 berichtete, verwies er auch auf die Milliarden-Überschüsse in den Länderhaushalten insgesamt. Es könne hier bei der anstehenden Endabrechnung aber noch zu Anpassungen kommen. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

rungen von der Zuwanderung bis hin zur Energiewende aktueller denn je. Ihre Projekte zeigen in beispielhafter Weise, wie mit intelligentem und innovativem Wohnungsbau ein Mehrwert für das Wohnquartier und die Innenentwicklung der Städte erreicht werden kann."

An wen gingen die 10 Preise?

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ hat gemeinsam mit Arnold und Gladisch Architekten mit hohem Qualitätsanspruch eine Wohnanlage unmittelbar am ehemaligen Mauerstreifen in **Berlin-Mitte** errichtet, die städtebaulich geschickt zur Zeilenbauweise der anschließenden Genossenschaftsbestände vermittelt. Die Zweibis Fünf-Zimmer-Wohnungen sprechen unterschiedliche Nutzergruppen an. Singles, Paare und vor allem Familien mit Kindern sorgen für eine vielfältige und lebendige Nachbarschaft.

Die Matthias-Claudius-Stiftung hat in **Bochum** gemeinsam mit Heinle, Wischer und Partner Architekten ihre Erfahrungen im Miteinander von Menschen mit und ohne Behinderung in einem integrativen Wohnprojekt umgesetzt, das aufgrund seiner Vielfalt der Wohnangebote, der gelungenen sozialen Mischung und der raffinierten städtebaulichen Gruppierung um einen lebendigen Quartiersplatz zu Recht als „soziales Großstadt-Dorf“ bezeichnet wird. Eine besondere Stärke ist das Dienstleistungs- und Kommunikationsangebot am Quartiersplatz, das gezielt Menschen mit Behinderung einbezieht.

In **Berlin-Tiergarten** hat die Baugruppe „Dennewitz Eins“ ein Wohn- und Geschäftshaus auf schmalen, auf den ersten Blick kaum bebaubarem Grundstück zwischen Hochbahnviadukt und neuem Park am Gleisdreieck errichtet. Eine Gruppe von 39 Bauherren hat drei miteinander kooperierende Architekturbüros mit dem Entwurf von drei Häusern beauftragt, die als ein gemeinsamer Solitär mit gemeinschaftlichem Garten erlebbar sind – ein Beispiel dafür, wie Nachverdichtung auf scheinbar unattraktiven Grundstücken in hoher Qualität und zu tragbaren Kosten gelingen kann.

Die städtische SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft hat gemeinsam mit Gerber Architekten die traditionsreiche Arbeitersiedlung in **Hamburg-Wilhelmsburg** durch zwei neue Gebäude mit markanter Architektur im Passivhausstandard ergänzt. Die unterschiedlichen belegungs- und mietpreisgebundenen 75 Wohnungen sind für Singles, Paare und Familien geeignet und fördern genauso wie der Alt und Neu verbindende, gemeinsame Hof das für das gesamte Welt-

Preisträger und Besondere Anerkennungen des Deutschen Bauherrenpreises Neubau 2016

Preise		
Einreicher	Bauherr(en)	Objekt
HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin	HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH, Berlin	Treskow-Höfe, Berlin-Karlshorst
Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH	Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH	Wohn- und Geschäftshaus, Hans-Scharoun-Platz, Stuttgart-Rot
Stadtbau Würzburg GmbH	Stadtbau Würzburg GmbH	Neues Wohnen Brunostraße, Würzburg
Deppisch Architekten, Freising	Joseph-Stiftung, Kirchliches Wohnungsunternehmen, Bamberg	e% energieeffizienter Wohnungsbau, Ansbach
Arnold und Gladisch Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin	Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ eG, Berlin	„Myrica“ – 5 Mehrfamilienhäuser, Sebastianstraße, Berlin-Mitte
WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz	WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz	Wohnbebauung Bahnhof Petershausen, Bruder-Klaus-Straße, Konstanz
Heinle, Wischer und Partner, Freie Architekten, Stuttgart	Matthias-Claudius-Sozialwerk Bochum e.V.	Claudius-Höfe Bochum, Mehr-Generationen-Wohnen
florian krieger – architektur und städtebau gmbh, Darmstadt	GWG Städtische Wohnungsgesellschaft München mbH	Wohnbebauung Bad Schachener Straße, Berg am Laim, München
Gerber Architekten, Dortmund	SAGA Siedlungs-Aktiengesellschaft Hamburg	Kopfbauten Weltquartier Wilhelmsburg, Hamburg
Arge D1 Architekten GbR, Berlin	Baugruppe Dennewitz eins GbR, Berlin	Dennewitz.Eins, Wohn- und Geschäftshaus, Berlin-Tiergarten
Anerkennungen		
Einreicher	Bauherr(en)	Objekt
Wohn+Stadtbau GmbH, Münster	Wohn+Stadtbau GmbH, Münster	Wohnquartier „Urbanes Wohnen mit der Sonne“, Münster
GEWOFAG Holding GmbH, München	GEWOFAG Holding GmbH, München	Funkkaserne Nord, München
AFF Architekten, Berlin	Planungsgesellschaft „Elf Freunde“ GbR, c/o AFF Architekten, Berlin	Elf Freunde – Wohnprojekt Rummelsburger Bucht, Berlin-Lichtenberg
Kleine Metz Gesellschaft von Architekten mbH, Berlin	NUWOG – Wohnungsgesellschaft der Stadt Neu-Ulm GmbH	„Jules et Jim“, Wohnungsbau mit integrierter Kita, Neu-Ulm
Stadtbau Lörrach GmbH	Städtische Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH	Wohnquartier Niederfeldplatz, Lörrach
Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH	Wohnungsbau Ludwigsburg GmbH	In den Sonnengärten, Ludwigsburg
WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz	WOBAK Städtische Wohnungsbaugesellschaft mbH Konstanz	Wohnbebauung Bahnhof Petershausen, Gustav-Schwab-Straße, Konstanz
Schettler Architekten, Weimar	Baugesellschaft An der Wachsenburg mbH, Amt Wachsenburg	Auenhöfe Erfurt
LOFTCOMING Immobilien GmbH, Dresden	LOFTCOMING Immobilien GmbH, Dresden	Mehrfamilienhaus Hospitalstraße, Dresden
STEINHILBER PLUS Freie Architekten BDA, Stuttgart	Cornelia Künzel, Berlin	Baugemeinschaft Simpron, Simpron, Zug um Zug, Berlin

quartier charakteristische sozial gemischte und interkulturelle Zusammenleben.

Mit den Treskow-Höfen in **Berlin-Karlshorst** hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft HOWOGE gemeinsam mit Cramer Neumann Architekten sowie Ligne Architekten ein urbanes Quartier für mehr als 400 Haushalte errichtet, das durch seine an die Bauhastradition angelehnte Gestaltqualität und ein breites Angebot sozialer

Dienstleistungen besticht. Vielfältige Wohnungsgrundrisse sowie die Mischung von freien und belegungsgebundenen Wohnungen bewirken eine generationenübergreifende und sozial gemischte Mieterstruktur.

Mit einer straßenbegleitenden Wohnbebauung hat die kommunale Wohnungsbaugesellschaft GWG in der Bad Schachener Straße in **München** gemeinsam mit

Weiter auf Seite 3 ➔



Die feierliche Preisverleihung im Palais am Funkturm in Berlin



Foto: Roland Weegen

In der ehemaligen „Funkkaserne Nord“ hat die Münchener GEWOFAG Wohnen GmbH vier moderne Wohnblöcke um einen Innenhof gruppiert.

➔ Fortsetzung von Seite 2

florian krieger architektur und städtebau gmbh eine Zeilenbausiedlung durch neue Wohnformen räumlich gefasst, sodass gemeinschaftliche Höfe mit guten Aufenthaltsmöglichkeiten gestaltet werden konnten. Gestaffelte Kubaturen haben den technischen Aufwand für den Lärmschutz niedrig gehalten und vielfältige Grundrisslösungen für das Zusammenleben von Alt und Jung ermöglicht.

Der städtischen Wohnungsbaugesellschaft WOBAG gelang es gemeinsam mit der ARGE Silke Thron und Florian Krieger in **Konstanz**, Bruder-Klaus-Straße, ein schwieriges Grundstück direkt an der Bahnlinie so zu bebauen, dass aus einem lauten Un-Ort ein attraktives Quartier mit ruhigem grünem Innenhof entstanden ist. Die kammartige Baukörperanordnung zur Bahn hin zeigt, dass auch bei hohen Anforderungen an den Lärmschutz gute Wohnqualitäten mit durchgesteckten Wohnungsgrundrissen möglich sind.

Das kirchliche Wohnungsunternehmen



Foto: Tina Merkau

Axel Gedaschko (GdW), Heiner Farwick (BDA) und Dr. Dieter Salomon (Städtetag/Freiburg i. Br.) bei der Eröffnung der Preisverleihung (v. r.)

Joseph-Stiftung Bamberg hat gemeinsam mit Deppisch Architekten in der Herbartstraße in **Ansbach** drei nicht sanierungsfähige Gebäuderiegel aus den 1950er Jahren ersetzt. Zwei Baukörper in Holzbauweise mit hochgedämmter Gebäudehülle formen gemeinsam mit zwei Nebengebäuden in einfacher klarer Architektursprache einen markanten, extrem energieeffizienten Block um einen lebendigen Hof, von dem aus alle Wohnungen und Nebenräume barrierefrei erreicht werden.

In **Würzburg-Zellerau** hat die kommunale Stadtbau Würzburg GmbH gemeinsam mit Stefan Forster Architekten Wohnblöcke der 1950er Jahre durch neun versetzt zueinander angeordnete, gestalterisch herausragende Häuser in einem parkähnlich gestalteten Wohnumfeld ersetzt. Die als Dreispänner organisierten Grundrisse überzeugen durch ihre flexible Gliederung. Beispielhaft ist die soziale Mischung der Nachbarschaft, die durch den Mix von Wohneigentum sowie freifinanziertem und gefördertem Wohnungsbau ermöglicht wird.



Foto: Tina Merkau

Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, gratulierte den Preisträgern.

Die kommunale SWSG Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft mbH hat gemeinsam mit Kaiser+Kaiser Freie Architekten BDA zwei fünfgeschossige Gebäude mit Geschäften im Erdgeschoss so im Winkel zueinander angeordnet, dass aus einem unattraktiven Parkplatz der Hans-Scharoun-Platz, die neue Stadtteilmitte in dem städtebaulich wenig strukturierten **Stuttgart-Rot**, geworden ist. Der urbane Gewinn ist verbunden mit einem vielfältigen Wohnungsangebot und hoher Energieeffizienz. (hunglschi) ■

➔ Eine ausführliche Dokumentation der Preisträger-Projekte finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/whNstN>

Videos zu den Preisträger-Projekten finden Sie im YouTube-Kanal des GdW unter www.youtube.com/GdWBundesverband – oder unter diesem QR-Code:



Fotos der Preisträger finden Sie unter diesem QR-Code:



...Fotos der Anerkennungen unter diesem QR-Code:



Alle Infos auf einen Blick finden Sie auch unter www.gdw.de/pressecenter oder www.deutscher-bauherrenpreis.de



Bundestagsausschuss: Hendricks fordert weitere Bundesförderung für sozialen Wohnungsbau

Berlin – Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hat sich erneut dafür ausgesprochen, den Bund auch nach 2019 an der sozialen Wohnraumförderung zu beteiligen. Dafür sei die Festlegung einer neuen Gemeinschaftsaufgabe das „Mittel der Wahl“, sagte sie in einem Gespräch mit den Mitgliedern des Bundestagsausschusses für Umwelt, Bau, Naturschutz und Reaktorsicherheit am 17. Februar 2016. Hendricks bezog sich dabei auf einen Vorschlag von Vizekanzler und Bundeswirtschaftsminister Sigmar Gabriel.

Gabriel hatte jüngst angeregt, den Bereich Demografie und Integration als Gemeinschaftsaufgabe im Grundgesetz festzuschreiben. Die Ministerin meinte, dass darunter auch der soziale Wohnungsbau geregelt werden könne. Seit der Föderalismusreform 2006 tragen die Bundesländer die alleinige Verantwortung für diesen Bereich. Bis 2019 fließen noch Kompensationszahlungen des Bundes in Höhe von rund 518 Millionen Euro jährlich. Für 2016 hat der Bund zusätzliche 500 Millionen Euro eingeplant.

In Hinblick auf den Bau neuer Wohnungen rechnet Hendricks weiterhin mit einem Bedarf von mindestens 350.000 Wohneinheiten pro Jahr, 60.000 bis 80.000 davon im Bereich sozialer Wohnungsbau. Die Ministerin kritisierte in diesem Zusammen-

hang, dass die Förderung in manchen Bundesländern nicht effizient gestaltet sei. Die Sozialdemokratin regte eine direkte Förderung pro Quadratmeter an, anstatt auf Zinsverbilligungen oder Tilgungserlasse zu setzen. Hendricks betonte aber, dass der Bund grundsätzlich keinen Einfluss darauf habe, wie die Bundesländer tatsächlich die Mittel einsetzen. Über die Verwendung der zusätzlichen 500 Millionen Euro müssten die Länder aber Bericht erstatten, sagte die Ministerin.

Hendricks erklärte, dass der Wohnungsbedarf aber nicht allein mit dem sozialen Wohnungsbau erfüllt werden könne. Auch der frei finanzierte Wohnungsbau sei wichtig. In diesem Zusammenhang verteidigte sie das vor kurzem vom Bundeskabinett beschlossene Vorhaben, unter bestimmten Voraus-

setzungen steuerliche Sonderabschreibungen für Neubauten zu ermöglichen.

Während ein CDU/CSU-Vertreter Hendricks' Unterstützung für den frei finanzierten Wohnungsbau lobte, monierten insbesondere Vertreter der Oppositionsfraktionen, aber auch ein SPD-Vertreter, das Fehlen einer Mietpreisdeckelung für die durch Abschreibung geförderten Wohnungen. Hendricks sagte, sie habe für die Forderung „großes Verständnis“, verwies indes auf das parlamentarische Verfahren. Sie regte zudem an, im Zuge des Gesetzgebungsprozesses zu überlegen, auch die Schaffung von Wohnraum durch Umwidmung und Umbau von Gewerbeimmobilien oder durch Nachverdichtung, etwa durch Geschosserhöhung, abschreibungsfähig zu gestalten. (hib/schi) ■

Forschung für ein besseres Stadtleben – Innovationsplattform Zukunftsstadt startet mit Konferenz

Berlin – Die Bundesministerien für Bildung und Forschung (BMBF) sowie Umwelt und Bau (BMUB) haben am 22. Februar 2016 mit der Konferenz „Wege in die Zukunftsstadt“ die „Innovationsplattform Zukunftsstadt“ gestartet. Ziel ist, gute Ideen aus der Forschung schneller in den Alltag der Städte zu bringen. Rund 400 Teilnehmer aus Kommunen und Wissenschaft haben auf der Konferenz über Modelle für eine nachhaltige Stadtentwicklung beraten.



Florian Pronold,
Parlamentarischer
Staatssekretär im
Bundesbauministerium,
eröffnete
den Kongress.

„Mit angewandter Forschung entwickeln wir neue Optionen für ein besseres und gesünderes Leben für die Menschen in den Städten. Weil Städte Lebensort Nummer eins in der Welt sind, brauchen wir neue Konzepte, wie ein klimaneutrales, umweltfreundliches Stadtleben und das soziale Miteinander in den Städten aussehen könnte“, sagte Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium.

„Wir wollen durch die Innovationsplattform Zukunftsstadt nicht nur neue, inte-

griierte Programme und Initiativen entwickeln, sondern auch dazu beitragen, die Lücke zwischen Wissen und Handeln zu schließen und Forschungsergebnisse in kommunale Praxis zu übertragen“, erklärte Stefan Müller, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesforschungsministerium (BMBF) in Berlin.

Das BMBF stellt dafür 150 Millionen Euro zur Verfügung. Eine erste Bekanntmachung ist für März geplant und fördert unter anderem Projekte zu Fragen des Klimawandels,

der Energieversorgung oder der Mobilität in Städten. Dabei wird den Kommunen eine führende Rolle zugewiesen. Seit dem BMBF-Wissenschaftsjahr 2015 – Zukunftsstadt entwickeln bundesweit 51 Kommunen als Sieger eines gleichnamigen Wettbewerbs Ideen für eine nachhaltige Stadtgestaltung. Beteiligt sind Bürgern sowie Partner aus der Wissenschaft und Wirtschaft. Auf der Konferenz in Berlin präsentieren sie ihre Visionen für die Zukunft erstmals gemeinsam. Die Innovationsplattform Zukunftsstadt ist Teil des ressortübergreifenden Arbeitskreises der Bundesregierung „Nachhaltige Stadtentwicklung in nationaler und internationaler Perspektive“ unter Leitung des BMUB. Die weltweiten Nachhaltigkeitsziele der Vereinten Nationen sollen damit auch in der Stadtentwicklung verwirklicht werden. (schrlschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter
www.wissenschaftsjahr-zukunftsstadt.de und
www.wege-in-die-zukunftsstadt.de

Nachhaltigkeit und Lebensqualität in der Stadt – Unions-Fraktionskongress widmet sich der Zukunft großer Städte

Berlin – In Deutschland leben drei von vier Menschen in großen Städten. Gerade die großen urbanen Räume ziehen viele neue Bewohner an – ein Trend, der global zu beobachten ist. Umso wichtiger ist es, in den Städten die ökologische, ökonomische und soziale Leistungsfähigkeit zu sichern und so die Lebensqualität nachhaltig zu steigern. Unter dem Titel „Nachhaltigkeit und Lebensqualität in der Stadt“ hat die CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag am 18. Februar 2016 zur Zukunft großer Städte einen Kongress veranstaltet, an dem auch Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW teilnahm.

Von der Diskussion erhofften sich der CDU/CSU-Fraktionsvorsitzende Volker Kauder und der Großstadtbeauftragte der Fraktion, Kai Wegner, Anregungen für die Gesetzgebung des Bundes mit dem Ziel einer modernen Stadtentwicklung. „Städten kommt in der Bewältigung zukünftiger Herausforderungen eine Schlüsselfunktion zu. Der Wandel, der sich zuerst in den großen Städten vollzieht, strahlt auch auf den ländlichen Raum aus. Fixpunkt städtischer Entwicklung ist dabei das menschliche Maß, das in dem vergangenen halben Jahrhundert zu oft vernachlässigt wurde“, mahnte Kai Wegner.

Dr. Eckhart Hertzsch, Vorstand der Joanes-Stiftung und ehemaliger Leiter der Geschäftsstelle Nationale Plattform Zukunftsstadt, umschrieb die Herausforderungen für die Stadtentwicklung so: „Die städtische Zukunft besteht in einer demografisch veränderten Quartierentwicklung, in der Vernetzung von Mobilitäts- und Energieinfrastrukturen und der Re-Integration von Natur in die bebaute Umwelt.“ Der CSU-Abgeordnete Hans-Peter Uhl sieht darin eine Querschnittsaufgabe. Für eine zielgerichtete Umsetzung von Stadtentwicklungskonzepten sei „ein

bereichsübergreifendes politisches Handeln notwendig“, sagte er.

„Die Länder müssen die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen jetzt umsetzen“, rückte GdW-Präsident Axel Gedaschko die dringende Notwendigkeit konkreter politischer Maßnahmen in den Mittelpunkt. Das Engagement der Wohnungswirtschaft richte sich in der aktuell vielerorts angespannten Wohnungsmarktsituation an alle Bewohner Deutschlands: „Wir wollen für alle Menschen bauen – nicht nur für Flüchtlinge“, so der GdW-Chef.

In den Podiumsdiskussionen debattierten ausgewiesene Experten aus unterschiedlichen Fachrichtungen über die Bedeutung von Stadtplanung und Wohnungspolitik für Infrastruktur, Mobilität und Umwelt. Dabei wurde durchaus kritisch diskutiert, ob zum Beispiel die Souveränität und Mündigkeit von Bürgern in sogenannten Smart Cities verloren gehen würde. Smart City ist ein Sammelbegriff für gesamtheitliche Entwicklungskonzepte, die Städte effizienter, technologisch fortschrittlicher, grüner und sozialer machen sollen. Dies kann allerdings auch bedeuten, dass die Bürger



GdW-Präsident Axel Gedaschko

Foto: Screenshot: Youtube-Kanal der CDU/CSU-Bundestagsfraktion

zunehmend vom Internet ferngesteuert werden.

Konsens unter den Experten war, dass die Lebensqualität durch intelligente Mobilität und Infrastruktur erheblich gesteigert werden kann. Beispielsweise kann mittels intelligenter Beleuchtungs- und vernetzter Parkraumleitsysteme mehr Strom gespart werden, als es auf den ersten Blick scheint. Dies ist auch ein Beitrag zum Klimaschutz. Die Ausweitung von Grünflächen in der Stadt hat den angenehmen Nebeneffekt, dass die Luft auf natürliche Weise schadstoffgefiltert wird. (schalschi) ■

➔ [Einen Video-Mitschnitt des Kongresses können Sie sich unter diesem Kurz-Link anschauen: https://goo.gl/s1rHKD](#)

AUS DEN VERBÄNDEN

Bayerische und sächsische Immobilienverbände: Zweites Mietrechtspaket gefährdet Wohnbauziele und diskriminiert sozial Schwache

München/Dresden – Der Druck auf die Wohnungsmärkte der Ballungszentren steigt seit Monaten. Mehr Wohnungsbau für alle heißt deshalb eines der Ziele der bayerischen Staatsregierung. Doch die unkoordinierte Wohnungspolitik des Bundes gefährdet aus Sicht der bayerischen Immobilienverbände den dringend benötigten Wohnungsbau und bremst die Energiewende. Zudem erschwere die vom Bundesjustizministerium mit seinem zweiten Mietrechtspaket geplante Härtefallklausel Geringverdienern den Zugang zum Wohnungsmarkt, warnt die sächsische Wohnungswirtschaft.

„Die Pläne des Bundesjustizministeriums für ein zweites Mietrechtspaket sind Gift für alle Bemühungen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, sagte Andreas Eisele, der Vorsitzende der Arbeitsgemeinschaft der Bayerischen Immobilienverbände (ABI) am 18. Februar 2016. Damit würden die Maßnahmen des Bundesbauministeriums zur Behebung des Mietwohnungsbaus aufs Spiel gesetzt. Das zweite Mietrechtspaket sieht vor, den Bezugszeitraum

der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre zu erweitern. Zudem soll der Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten bei der Miete berücksichtigt werden, von 11 Prozent auf acht Prozent abgesenkt werden. Gleichzeitig soll für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter stei-

gen können. „Die Erweiterung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete in Mietspiegeln würde in Kombination mit der Mietpreisbremse zu einem jahrelangen Einfrieren der Mieten bei Neuvermietungen führen“, so Eisele. Eine bittere Pille für alle Investoren, die sich im Wohnungsbau engagieren wollen. Außerdem würden viele Modernisierungsvorhaben wirtschaftlich unrentabel. Betroffen seien vor allem

Weiter auf Seite 6 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 2/2016

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	80.925	81.459	+0,7%
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)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	105,6	106,1	+0,5%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	106,0	107,1	+1,0%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	106,1	107,3	+1,1%
Altbauwohnungen	106,6	107,7	+1,0%
Neubauwohnungen	106,0	107,2	+1,1%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Wasserversorgung	107,0	109,2	+2,1%
Müllabfuhr	99,9	99,6	-0,3%
Abwasser	104,1	104,4	+0,3%
Andere Nebenkosten	110,4	112,1	+1,5%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Strom	125,4	125,1	-0,2%
Gas	110,5	107,9	-2,4%
Flüssige Brennstoffe	84,1	63,7	-24,3%
Feste Brennstoffe	112,3	111,5	-0,7%
Zentralheizung/Fernwärme	116,3	105,4	-9,4%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	4. 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)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Hoch- und Tiefbau	97,6	119,3	+22,2%
Wohnungsbau	128,5	160,0	+24,5%
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

➔ Fortsetzung von Seite 5

sozial verantwortliche Wohnungsunternehmen und private Vermieter mit niedrigen Mieten, da diese ihre Investitionen durch die Kappungsgrenze nicht mehr erwirtschaften können.

„Wir brauchen eine abgestimmte und verantwortungsvolle politische Strategie für den Wohnungsbau und die Modernisierung des Wohnungsbestandes“, forderte der ABI-Vorsitzende. Statt juristisch auf die Bremse zu drücken, sollten die von der Baukostensenkungskommission erarbeiteten Maßnahmen schleunigst umgesetzt werden, um das Bauen zu erleichtern.

Härtefallklausel: „Bumerang für Geringverdiener“

„Die geplante Änderung der Härtefallklausel im zweiten Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums erweist sich in Wahrheit als Bumerang für Geringverdiener“, erklärte **Rainer Seifert**, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen. Künftig soll eine unerlaubte finanzielle Härte regelmäßig dann vorliegen, wenn durch eine Mieterhöhung der Anteil der Bruttokaltmiete am Nettoeinkommen des Mieters 40 Prozent übersteigt. Darüber hinaus soll sich der Mieter selbst dann darauf berufen können, wenn die Mietsache in einen Zustand versetzt wird, der allgemein üblich ist. „Das ist eine klare Diskriminierung unterer Einkommensschichten“, erläuterte Rainer Seifert. Ein Vermieter müsste sich vor der Entscheidung über eine Modernisierung anschauen, was der Mieter zum Zeitpunkt der Maßnahme netto verdient. Auch bei Neuabschlüssen von Mietverträgen wird ein Vermieter dann verstärkt darauf achten, die Wohnungen an möglichst gut Situierte zu vergeben. Das führt zu einer Stigmatisierung und schließt sozial Schwache von den Vorzügen einer modernisierten Wohnung komplett aus. „Statt einer Hilfe für Härtefälle, erweist sich diese Regelung als zusätzliche Härte für solche Fälle“, fasste Rainer Seifert die Konsequenzen zusammen. Nicht geklärt sei zudem, wie zu verfahren ist, wenn etwa ein gut verdienender Ehepartner in der Wohnung lebt, selbst aber nicht der Vertragspartner ist. Hier wäre die Regelung zusätzlich noch ungerecht gegenüber den anderen Mietern. Problematisch seien auch der Datenschutz und die Folgen von möglichen Einkommensverlusten, Renteneintritt oder Arbeitslosigkeit. Benötigt werde daher eher eine praktikable und tatsächlich auf den Einzelfall bezogene Handhabe. (str/hess/könl/schi) ■

➔ Ausführliche Infos rund um das zweite Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums finden Sie unter www.gdw.de

Grundlagenwissen: WEG-Verwaltung von A bis Z

2. + 3. März 2016, Köln

Der Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft (WEG) wird im Tagesgeschäft mit den unterschiedlichsten Bereichen des Wohnungseigentumsgesetzes und anderen wichtigen Gesetzen konfrontiert. Die Zufriedenheit der Eigentümergemeinschaften erreicht man zudem nur durch Fachwissen und Kompetenz. In diesem Seminar werden die erforderlichen Grundlagen zur eigenständigen und praxistauglichen Verwaltung von Wohnungseigentümergeinschaften vermittelt. Das Seminar eignet sich auch zur Auffrischung einzelner Themen. Inhaltliche Schwerpunkte dieser Veranstaltung sind Basiswissen wie Sonder- und Gemeinschaftseigentum, Abgrenzungsproblematik und Verwalterbestellung auch der Verwaltervertrag und Haftung. Außerdem werden Aufgaben und Befugnisse des Verwalters und der Wohnungseigentümer sowie die Eigentümerversammlung von der Planung bis zum Beschluss thematisiert.

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

Internet: www.e-b-z.de

Die Kapitalflussrechnung

3. März 2016, Erfurt

Die Kapitalflussrechnung stellt ein wesentliches Instrument der Analyse der Finanzlage eines Unternehmens dar, das von Konzernen verpflichtend und von vielen Einzelunternehmen freiwillig angewendet wird. Mit dem Deutschen Rechnungslegungs-Standard Nummer 21 „Kapitalflussrechnung“ (DRS 21) vom Deutschen Rechnungslegungs Standards Committee wurden die Regelungen zur Erstellung von Kapitalflussrechnungen grundlegend überarbeitet. Ziel dieses Seminars ist es, die Grundlagen der Erstellung einer Kapitalflussrechnung darzustellen und die Neuerungen des DRS 21 anhand von Beispielen aufzuzeigen. Ergänzend werden wichtige Kennzahlen zur Analyse der Finanzlage, wie zum Beispiel der Cashflow nach DVFA/SG oder die Kapitaldienstdeckung, erläutert.

Weitere Infos: vtw, Isabell Földner, Tel: 0361/34010224, E-Mail: Isabell.Fueldner@vtw.de,

Internet: www.mfa-erfurt.de

Mieterbefragung einmal anders

7. März 2016, Berlin

Ziel dieses Seminars ist das Aufzeigen und die Erarbeitung von neuen Ideen und Konzepten zur Mieterbefragung. Die Macht der Information und erfolgreiche Praxisbeispiele stehen dabei im Mittelpunkt. Von der Idee bis zur Umsetzung, vom Zeitplan über potenzielle Partner, notwendiges Equipment und Budget bis hin zur Informationserfassung und -verarbeitung werden alle Schritte besprochen. Die Teilnehmer sollen so im Anschluss in der Lage sein, zielorientierte Mieterbefragungen optimal zu entwickeln und umzusetzen.

Weitere Infos: BBA, Reik Pries, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.pries@bba-campus.de,

Internet: www.bba-campus.de

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:

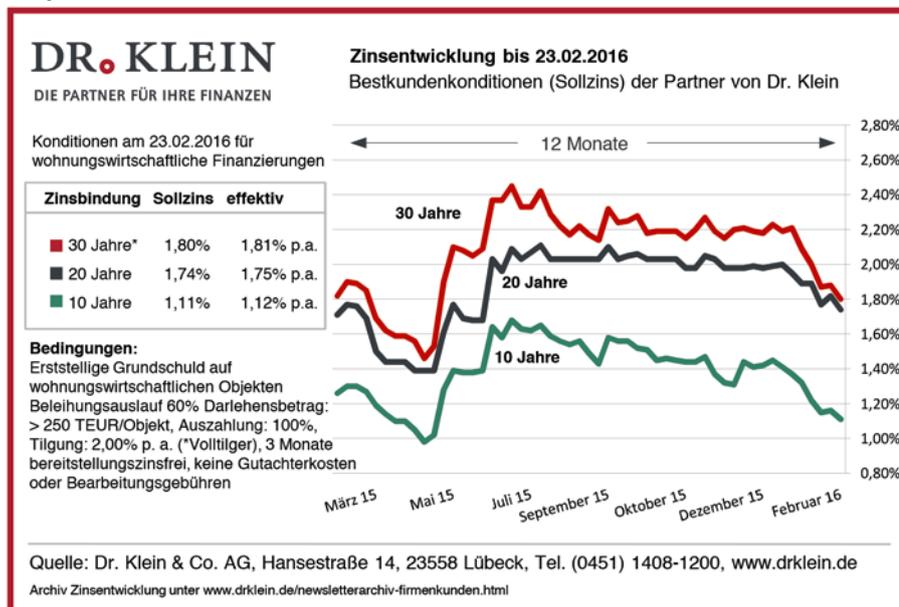
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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

Anzeige

**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.

Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2016 – Preisträger

Attraktive Wohngeschäftsbebauung am neuen Stadtplatz in Stuttgart-Rot



Foto: Tina Merkau

Preisträger aus Stuttgart mit Vertretern der Auslober und Unterstützer bei der Preisverleihung



Foto: Friedemann Riecker, Goppingen

Urbaner Wohnungsbau als Schlüssel der Stadtentwicklung: Aus einem unwirtschaftlichen Parkplatz wurde ein zentraler öffentlicher Platz gestaltet.

Die Stuttgarter Wohnungs- und Städtebaugesellschaft hat mit dem Projekt „Hans-Scharoun-Platz“ einen neuen Stadtteilmit-

telpunkt gestaltet, den es in Stuttgart-Rot zuvor nicht gab. Dazu kombiniert sie Wohnbebauung mit Gewerbeflächen und schafft preiswerten neuen Wohnraum, der in der Stadt dringend gebraucht wird. Das kommunale Wohnungsunternehmen hat mit diesem Vorhaben wichtige Impulse für die Stadtteilentwicklung gesetzt.

(hungschi) ■

➔ **Alle GdW-Unternehmen unter den Preisträgern werden in den nächsten Ausgaben der wi vorgestellt. Eine umfassende Broschüre zum Bauherrenpreis finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/gHeGxl>**



11. - 13. April 2016, Berlin

Berliner Energietage: Wohnungswirtschaft setzt Akzente



Der GdW setzt gemeinsam mit dem Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU)

am 13. April 2016 Schwerpunkte zu den Themen CO₂-Einsparung und Gebäude-Energieeffizienz.

(schi) ■

➔ **Alle Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter www.energietaege.de**

Recht so

Bearbeitungsgebühren bei Förderdarlehen sind zulässig

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich am 16. Februar 2016 in vier Verfahren mit Ansprüchen von Darlehensnehmern auf Rückzahlung von Bearbeitungsgebühren befasst, die Kreditinstitute im Rahmen von aus Fördermitteln der KfW Bankengruppe gewährten Darlehen aufgrund formularmäßiger Bestimmungen in den Darlehensverträgen einbehielten (Az.: XI ZR 454/14, XI ZR 63/15, XI ZR 73/15, XI ZR 96/15). Zur Refinanzierung hatten die Kreditinstitute ihrerseits mit der KfW jeweils Darlehensverträge abgeschlossen, die ebenfalls entsprechende Bearbeitungsgebühren zugunsten der KfW vorsahen. Der BGH hat die Erhebung der Bearbeitungsgebühren für zulässig erachtet. ■

EXPERTENMEINUNG von Dr. Matthias Zabel GdW-Referent „Recht“

„Der BGH hat die bisherige Rechtsansicht des GdW bestätigt. Bearbeitungsgebühren sind bei Förderdarlehen grundsätzlich zulässig. Der Darlehensnehmer wird namentlich nicht unangemessen benachteiligt. Bei Förderdarlehen handelt es sich – so der BGH – nicht um solche, die nach den Bedingungen des Kapitalmarktes vergeben werden, sondern um die zweckgebundene Gewährung besonders günstiger Mittel zur Förderung wirtschaftspolitischer Ziele, bei der das Bearbeitungsentgelt Teil der vorgegebenen Förderbedingungen ist. Die Gewährung der Förderdarlehen diene von vornherein nicht der Verfolgung eigenwirtschaftlicher Interessen der KfW, sondern beruhe auf dem staatlichen Auftrag, finanzielle Fördermaßnahmen durchzuführen. Dies sei im Rahmen der vorzunehmenden Interessenabwägung zu berücksichtigen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung bezüglich der Frage entwickelt, inwiefern Bearbeitungsgebühren bei Darlehen der Hausbank im Rahmen von Allgemeinen Geschäftsbedingungen zulässig sind.“ ■



Foto: GdW, Urban Rutths

ZAHL DER WOCHE

80

Prozent aller über Neunjährigen in Deutschland nutzten im ersten Quartal 2014 das Internet. Im Jahr 2010 lag der Anteil noch bei 75 Prozent. Auch die Nutzungshäufigkeit des Internets ist gestiegen: Der Anteil der Personen ab 10 Jahren, die jeden Tag oder fast jeden Tag online waren, erhöhte sich im Zeitraum von fünf Jahren von 70 Prozent (2009) auf 82 Prozent. Mit steigendem Lebensalter nimmt der Anteil der Internetnutzer deutlich ab – insbesondere bei Frauen ab 65 Jahren fiel er mit 32 Prozent vergleichsweise gering aus. Unter den Männern ab 65 Jahren war dagegen mit 51 Prozent immerhin noch jeder zweite im ersten Quartal 2014 online unterwegs. Insgesamt gingen knapp zwei Drittel (63 Prozent) der Personen ab 10 Jahren, die im ersten Quartal 2014 das Internet genutzt haben, mit einem mobilen Gerät ins Netz. Unter den 10- bis 24-Jährigen betrug dieser Anteil 80 Prozent. ■