

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

18

Ausgabe 30. April 2015

Inhalt

- 2 Statistik:** Ein Bevölkerungsrückgang ist in Deutschland auf lange Sicht unvermeidbar – das ergab die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung.
- 3 Wettbewerb:** GdW übergibt gemeinsam mit Baustaatssekretär Gunther Adler den GreenTec Award für ressourcenschonende Dämmung an das Fraunhofer-Institut.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat April.

40-Prozent-Anstieg bei Neubaukosten von Mehrfamilienhäusern – Staat verteuert Wohnen

Berlin – Bauen wird immer teurer und komplizierter: Um nahezu 40 Prozent sind die Kosten rund um den Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland seit dem Jahr 2000 gestiegen. Bei den reinen Baupreisen gab es im gleichen Zeitraum dagegen – wie bei den Lebenshaltungskosten auch – lediglich einen Anstieg von rund 27 Prozent. Die zusätzliche Kostensteigerung, die die Preisspirale beim Wohnungsneubau – und damit auch beim Wohnen – enorm nach oben gedreht hat, ist überwiegend „staatlich gemacht“: Bund, Länder und Kommunen haben den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen enorm verteuert. Das ist das Ergebnis der aktuellen Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“, die das Verbändebündnis Wohnungsbau am Donnerstag in Berlin vorgestellt hat.



Foto: wpd

Steigende Baukosten – ein zentrales Thema auch für Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks.

Im Verbändebündnis Wohnungsbau haben sich der Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen (GdW), der Deutsche Mieterbund (DMB), die Industriegewerkschaft Bauen-Agrar-Umwelt (IG BAU), der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB), der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), der Bundesver-

band Deutscher Baustoff-Fachhandel (BDB) und die Deutsche Gesellschaft für Mauerwerks- und Wohnungsbau (DGfM) zusammengeschlossen. Gemeinsam haben sie die Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE) in Kiel und Baurechts-Experten der Düsseldorfer Kanzlei HFK Rechtsanwälte LLP mit der Kostenanalyse beauf-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Mehr Aufträge im Bauhauptgewerbe

Im Februar 2015 ist der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Februar 2014 preisbereinigt um 0,7 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, sank dabei die Baunachfrage im Hochbau um 1,2 Prozent, im Tiefbau stieg die Baunachfrage um 3,2 Prozent. (wi)

Mietpreisbremse gilt für ganz Berlin

Der Berliner Senat erklärt die ganze Stadt zu einem Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt – und nicht nur einzelne Kieze. Das berichtet die *Berliner Morgenpost* in ihrer Ausgabe vom 28. April 2015. Demnach dürfen Vermieter ab dem 1. Juni bei der Neuvermietung einer nicht preisgebundenen Wohnung die Miete maximal um bis zu zehn Prozent über der ortsüblichen Miete erhöhen. Die Wirkung der Mietpreisbremse ist stark umstritten. Die Wohnungswirtschaft fürchtet negative Auswirkungen der Überregulierung des Marktes. (wi)

Viele Erwerbstätige mit zwei Jobs

2014 hatten 5,0 Prozent aller Erwerbstätigen in Deutschland neben ihrer Haupttätigkeit mindestens eine weitere Tätigkeit. Wie das Statistische Bundesamt anlässlich des Tags der Arbeit am 1. Mai mitteilt, standen nach Ergebnissen der Arbeitskräfteerhebung im Jahr 2014 rund 2,0 Millionen Personen in mindestens einem weiteren Arbeitsverhältnis. (wi)



↳ Fortsetzung von Seite 1

trägt. Das Verbändebündnis hat die Studie im Rahmen eines Fachforums an Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks (SPD) übergeben. Die Untersuchung legt die Kostentreiber beim Wohnungsbau detailliert offen und liefert damit entscheidende Inhalte für die Baukostensenkungskommission und somit auch für das „Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ der Bundesregierung. Die Untersuchung weist auf der Basis eines Muster-Mehrfamilienhauses nach, dass die Neubau-Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche konkret von 2.209 Euro im Jahr 2000 auf 3.080 Euro im vergangenen Jahr gestiegen sind. Die Studie zeigt die entscheidenden Preissteigerungen, die es seit dem Jahr 2000 gab, und identifiziert dabei vier zentrale Kostentreiber:

- **Bauwerks- und Planungskosten:** Energie-Effizienz, Barrierefreiheit, Brand- und Schallschutz, Schnee-, Sturm- und Erdbebensicherheit ... – Der Staat gibt per Ordnungsrecht vor, was und wie geplant werden muss. Er setzt dabei die Hürden immer höher. Das hat – neben einem Qualitätsplus (beispielsweise größere Bäder) – seinen Preis: Um 426 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche sind die Kosten in diesem Bereich gestiegen – ein Plus von mehr als 19 Prozent der Gesamtkosten im Jahr 2000. Das Ordnungsrecht wird immer schärfer: Seit 2000 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) vier Mal novelliert – mit immer höheren Anforderungen. Allein das hat die Kosten um 6,5 Prozent ansteigen lassen. Die nächste Novellierungs-Runde kommt 2016 und verursacht weitere 7,3 Prozent.
- **Steuerliche und baurechtliche Vorgaben** von Bund und Ländern schlagen mit 248 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche mehr zu Buche (plus 11 Prozent).
- **Bauland-Kosten:** Wer Grund und Boden kaufen will, muss immer tiefer in die Tasche greifen. Kosten-Anstieg: 115 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche – mehr als 5 Prozent.



Fotos: wpo-Relationis

Politik im Gespräch – Dr. Anja Weisgerber, MdB, Klaus Mindrup, MdB, Markus Ulbig, Landesminister des Sächsischen Staatsministeriums des Innern und Vorsitzender der Bauministerkonferenz, Michael Groschek, Landesminister des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes Nordrhein-Westfalen. (v.l.n.r.)

- **Auflagen der Kommunen:** Wie eine Umfrage unter 370 Wohnungsunternehmen im Zuge der Studie ergeben hat, sind die Kommunen für einen Kosten-Anstieg von 82 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche (knapp 4 Prozent) verantwortlich. Der Auflagen-Katalog, an den sich Bauherren und Investoren zu halten haben, ist groß: vorgeschriebene Dachbegrünung, Einsatz von regenerativen Energien, Ampel-Verlegungen.

Das Verbändebündnis Wohnungsbau fordert Bund, Länder und Kommunen auf, jetzt „endlich einzugreifen, um das Wohnen für Haushalte mit durchschnittlichen und unteren Einkommen wieder erschwinglich zu machen“. Es sei dringend notwendig, die Kostentreiber beim Wohnungsbau zu begrenzen. Der Staat müsse damit „aufhören, den Wohnungsbau durch immer neue Vorgaben zu ersticken“. Stattdessen sei es erforderlich, mehr für bezahlbaren Wohnraum zu tun. Dies bedeute konkret:

- Für den Bund:
- Steuerliche Rahmenbedingungen ändern. Eine bessere Abschreibung – die AfA von

- 2 auf 4 Prozent linear erhöhen.
- Sonder-Abschreibung für sozialen Wohnungsbau zulassen – Wiedereinführung des früheren Paragraphen 7k im Einkommenssteuergesetz.

Für die Länder:

- Aufhören, ständig an der Grunderwerbsteuer zu drehen.
- Förderprogramme für Ballungsgebiete und Wachstumsregionen entwickeln.
- Geld für soziale Wohn-Programme ausschließlich auch dafür verwenden.

Für die Kommunen:

- Die Auflagen-Flut stoppen.
- Günstiges Bauland bereitstellen – damit Investoren nicht abgeschreckt, sondern ermutigt werden, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Ein weiterer Hemmschuh für den Wohnungsbau: der „Regulierungs-Dschungel“, so das Verbändebündnis. Wer heute ein Mehrfamilien-Haus baue, müsse mehr als 100.000 Seiten an Normen und Verordnungen kennen und beachten. Auch mischten mit EU, Bund, Ländern und Kommunen gleich vier Instanzen im Ordnungsrecht mit. Das verkompliziere die Lage und Sorge für „Bau-Frust“, so das Verbändebündnis. Die heute geltenden Standards für den Wohnungsbau bedürften einer Überprüfung und einer neuen politischen Bewertung. Dabei müsse eines im Fokus stehen: Die Kosten, die beim Wohnungsbau verursacht werden. Die Normen müssten sich wieder deutlich stärker an der Praxis orientieren und weniger am Stand der Technik. Das Verbändebündnis appelliert an die Politik: „Raus aus dem Elfenbeinturm, näher ran an die Praxis. Den Überblick behalten – statt Regel-Wildwuchs wuchern lassen.“ (lang/burk) ■



GdW-Präsident Axel Gedaschko erläutert dem Fernsehen die Kostentreiber für den Wohnungsbau.

↳ Weitere Informationen finden Sie auf www.wohnungsbautag.de.

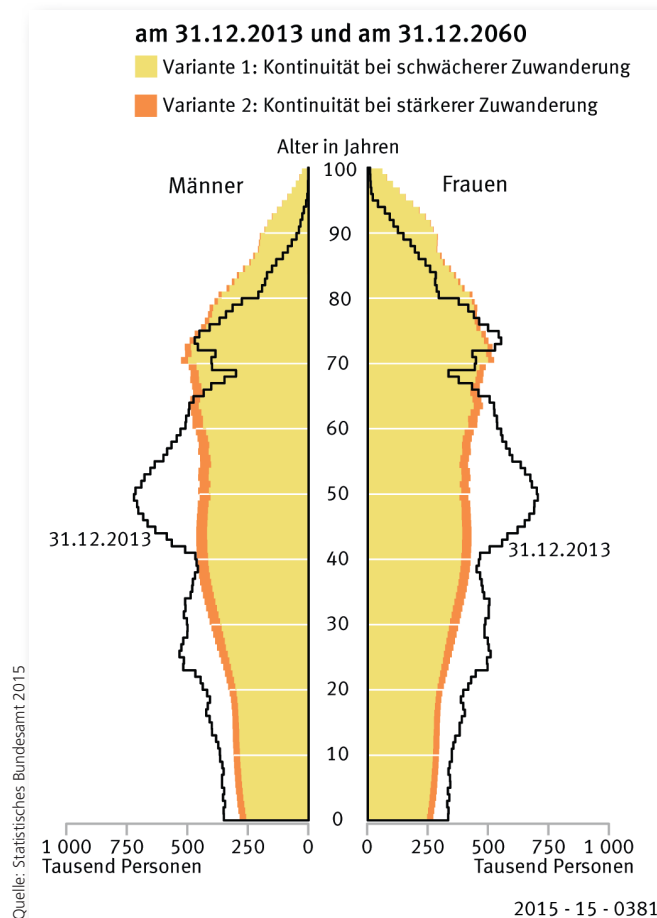
Neue Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland bis 2060

Wiesbaden – Ein Bevölkerungsrückgang ist in Deutschland auf lange Sicht unvermeidbar. Denn die Zahl der Gestorbenen wird die Zahl der Geborenen immer stärker übersteigen. Diese Lücke kann nicht auf Dauer durch den positiven Saldo aus Zuzügen nach und Fortzügen aus Deutschland geschlossen werden.

„Die Bevölkerungszahl von 80,8 Millionen Menschen im Jahr 2013 wird je nach Ausmaß der angenommenen Nettozuwanderung voraussichtlich noch 5 bis 7 Jahre steigen und anschließend abnehmen“, sagte **Roderich Egeler**, Präsident des Statistischen Bundesamtes (Destatis), im Rahmen der Pressekonferenz zur 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung. „Unter den Stand von 2013 sinkt sie frühestens 2023. Im Jahr 2060 wird die Einwohnerzahl 67,6 Millionen bei schwächerer Zuwanderung und 73,1 Millionen bei stärkerer Zuwanderung betragen.“

Um neue Erkenntnisse zeitnah zu berücksichtigen, werden die Bevölkerungsvorausberechnungen des Statistischen Bundesamtes in der Regel alle drei Jahre aktualisiert. Die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung erscheint allerdings mit einem größeren Abstand zu ihrer Vorgängerin aus dem Jahr 2009. In der Zwischenzeit hat die amtliche Statistik den Zensus 2011 durchgeführt. Seine Ergebnisse mussten abgewartet und dann die Auswirkungen auf die demografischen Indikatoren untersucht werden. Der neuen Vorausberechnung liegt der Bevölkerungsbestand am 31. Dezember 2013 zugrunde, der auf der Fortschreibung nach dem Zensus beruht. „Die 13. koordinierte Bevölkerungsvorausberechnung zeichnet mit ihren acht Varianten und drei Modellrechnungen zum einen die aus heutiger Sicht absehbaren künftigen Entwicklungen auf. Zum anderen gibt sie Aufschluss über den Einfluss der einzelnen demografischen Komponenten – Geburtenhäufigkeit, Sterblichkeit und Wanderungen – auf die Bevölkerungsentwicklung.“

Langfristige Bevölkerungsvorausberechnungen sind allerdings keine Prognosen. Sie liefern „Wenn-Dann-Aussagen“ und zeigen, wie sich die Bevölkerung und deren Struktur unter bestimmten Annahmen verändern würden. Den dargestellten Ergebnissen liegen zwei von insgesamt acht Varianten der 13. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung zugrunde. Diese Varianten beschreiben die Entwicklung bis 2060 unter den Annahmen einer durch-



Quelle: Statistisches Bundesamt 2015
Die Vorausberechnung des Statistischen Bundesamtes ergibt: Deutschlands Bevölkerung wird auf lange Sicht schrumpfen.

schnittlichen jährlichen Geburtenrate von 1,4 Kindern je Frau bei einem steigenden durchschnittlichen Alter der Frau bei der Geburt des Kindes, eines Anstiegs der Lebenserwartung um 7 (Männer) beziehungsweise 6 Jahre (Frauen) und unter zwei unterschiedlichen Wanderungsannahmen. Die erste Wanderungsannahme geht von einem Abflachen der anfangs sehr hohen jährlichen Nettozuwanderung von 500.000 auf 100.000 Personen innerhalb von 6 Jahren bis zum Jahr 2021 aus. Anschließend bleibt der Wanderungssaldo bei 100.000 Personen pro Jahr. Im zweiten Szenario wird angenommen, dass der jährliche Wanderungssaldo bis zum Jahr 2021 auf 200.000 Personen sinken und sich dann auf diesem Niveau verfestigen wird. Destatis bezeichnet diese Varianten als „Kontinuität bei schwächerer Zuwanderung“ (Variante 1) und „Kontinuität bei stärkerer Zuwanderung“ (Variante 2).

Besonders stark wird die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter schrumpfen. Die Anzahl der 20- bis 64-Jährigen (2013: 49

Millionen) wird ab 2020 deutlich zurückgehen und 2060 je nach Stärke der Nettozuwanderung etwa 34 beziehungsweise 38 Millionen betragen (– 30 Prozent beziehungsweise – 23 Prozent). Der Anteil der 20- bis 64-Jährigen an der Gesamtbevölkerung wird von 61 Prozent im Jahr 2013 auf etwa 51 Prozent beziehungsweise 52 Prozent im Jahr 2060 sinken. Wird das Erwerbsalter mit 67 statt mit 65 Jahren abgegrenzt, so werden es 2060 noch etwa 36 bis 40 Millionen sein. Ebenso zurückgehen wird die jüngere Bevölkerung im Alter unter 20 Jahren von gegenwärtig 15 Millionen auf 11 beziehungsweise 12 Millionen im Jahr 2060 (– 26 Prozent beziehungsweise – 18 Prozent). Ihr Anteil an der Gesamtbevölkerung wird dabei von 18 Prozent auf 16 Prozent zurückgehen.

Dagegen wird die Anzahl der Menschen im Alter ab 65 Jahren weiter steigen. Besonders stark wird diese Altersgruppe in den nächsten 20 Jahren wachsen, wenn die geburtenstarken Jahrgänge sukzessive in dieses Alter aufrücken. Im Jahr 2060 wird die Anzahl der ab 65-Jährigen 22 bis 23 Millionen betragen. Während derzeit jede fünfte Person dieser Altersgruppe angehört (2013: 21 Prozent) wird es 2060 jeder dritte sein (2060: 32 Prozent beziehungsweise 33 Prozent).

Die demografische Alterung schlägt sich besonders deutlich in den Zahlen der Hochbetagten nieder. Im Jahr 2013 lebten 4,4 Millionen 80-Jährige und Ältere in Deutschland. Ihre Anzahl wird 2060 mit insgesamt 9 Millionen etwa doppelt so hoch sein wie heute. Der Anteil der Hochaltrigen an der Gesamtbevölkerung betrug 2013 rund 5 Prozent, bis 2060 wird er auf 12 Prozent beziehungsweise 13 Prozent zunehmen. Vier von zehn Menschen im Alter ab 65 Jahren werden dann 80 Jahre und älter sein.

(zahl/burk) ■

➔ Weitere Informationen finden Sie auf www.destatis.de oder wenn Sie diesen QR-Tag scannen



GdW übergibt GreenTec Award für ressourcenschonende Dämmung an das Fraunhofer-Institut

Berlin – Schaumstoffe dämmen Häuser, polstern Waren beim Versand und dienen als Leichtbaumaterial. Doch die meisten basieren auf Erdöl oder Erdgas und sind folglich nicht besonders umweltfreundlich. Forscher des Fraunhofer-Instituts für Holzforschung, Wilhelm-Klauditz-Institut, WKI in Braunschweig haben einen Schaum aus Holz entwickelt. Dieser Holzschäum lässt sich genauso gut wie klassische Kunststoffschäume einsetzen, ist ein hundertprozentiges Naturprodukt aus nachwachsenden Rohstoffen und lässt sich problemlos recyceln. Für diese Innovation erhält das Fraunhofer-Institut für Holzforschung WKI den begehrten GreenTec Award in der Kategorie Bauen & Wohnen. Der Preis wurde am 27. April 2015 zusammen mit dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, Paten der Kategorie Bauen & Wohnen und Staatssekretär Gunther Adler, im Bundesumweltministerium verliehen.



Foto: GdW / Urban Ruths

Baustaatssekretär Gunther Adler (1.v.l.), GdW-Präsident Axel Gedaschko (3.v.r.) und Marco Voigt, GreenTec, (2.v.r.) freuen sich mit den Preisträgern des Fraunhofer-Instituts.

Handelsübliche Schaumstoffe setzen sich aus petrochemischen Kunststoffen zusammen und sind damit nicht besonders umweltfreundlich. Eine ressourcenschonende Alternative bietet der Ansatz von Wissenschaftlern des Fraunhofer-Instituts für Holzforschung, Wilhelm-Klauditz-Institut, WKI in Braunschweig. Sie entwickelten ein Verfahren, das aus Holzpartikeln Schaumstoff herstellt. Der umweltfreundliche Holzschäum eignet sich besonders gut als Dämmstoff für Gebäude und dämmt ebenso effektiv wie klassische Kunststoffschäume. Um den Schaum herzustellen, zermahlen die Wissenschaftler das Holz zunächst in feine Partikel, bis eine zähflüssige Masse entsteht. Diese Suspension schäumen sie mit Gas auf. Anschließend wird der Schaum ausgehärtet, wobei holzeigene Stoffe den Härtingsprozess unterstützen. Das Ergebnis ist ein leichter Grundwerkstoff als reines Naturprodukt. Er ist entweder als Hartschaumplatte oder als elastischer Schaumstoff weiterzuverarbeiten und - genau wie andere Holzwerkstoffe auch – einfach zu sägen oder zu fräsen.

Derzeit experimentieren die Braunschweiger Wissenschaftler mit verschiedenen Holzarten, um herauszufinden, welche

Baumarten sich besonders gut als Grundstoff eignen. Darüber hinaus identifizieren sie geeignete Prozesse, mit denen sich solche Holzschäume auch im großen Maßstab industriell fertigen lassen. Schon in wenigen Jahren sollen Produkte aus Holzschäum auf dem Markt erhältlich sein. Bestätigung für das Potenzial des Holzschäums erfährt das Projekt auch mit der Auszeichnung des GreenTec Awards 2015. Die Preisverleihung fand im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit gemeinsam mit Staatssekretär **Gunther Adler** statt. Adler würdigte die innovative Kraft dieses Baustoffs: „Dadurch wird der Energieverbrauch reduziert, die Energieeffizienz erhöht, der Einsatz erneuerbarer Energien unterstützt und der Blick auf den gesamten Lebenszyklus eines Gebäudes gerichtet.“ **Prof. Volker Thole** vom WKI freut sich über die Auszeichnung: „Wir forschen intensiv an nachhaltigen Materialien für ressourcenschonende Anwendungen. In diesem Zusammenhang freuen wir uns, dass unsere Idee »Vom Baum zum Schaum« eine solche Anerkennung findet.“

Der Pate der Kategorie Bauen & Wohnen ist der GdW, Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen

und unterstützt den Auswahlprozess. **Axel Gedaschko**, Präsident GdW, ist zudem Mitglied in der Jury der GreenTec Awards und fügt hinzu: „Bei den GreenTec Awards werden hier innovative, ökologische und ressourcenschonende Projekte prämiert. Und dies sowohl im Industrie- als auch im Privatbereich, beginnend bei innovativen Materialien und Bauverfahren über Architekturkonzepte und konkrete Entwürfe, Haustechnik und Inneneinrichtungen bis hin zu Fragen der Sanierung bzw. einem ökologischen Abriss. Neue Baustoffe, die nachhaltig sind, und die Menschen zugleich finanziell nicht überfordern, sind wichtiger denn je. Daher habe ich besonders gern die Patenschaft für die Kategorie „Bauen & Wohnen“ übernommen und gratuliere den Preisträgern ganz herzlich.“

Die GreenTec Awards zählen weltweit zu den größten unabhängigen Umwelt- und Wirtschaftspreisen. Sie werden seit 2008 jährlich in verschiedenen Kategorien an Unternehmen, wissenschaftliche Einrichtungen oder private Projekte verliehen, die Maßstäbe im Bereich nachhaltiger Umwelttechnologien setzen. Der Preis will Technologie und Umwelt in Einklang bringen und eine breite Öffentlichkeit für Umweltengagement begeistern. (le/burk) ■

Vom bezahlbaren Wohnen bis zur Immobilienblase – Breites Themenspektrum beim Verbandstag des vbw

Freiburg – Rund 280 Teilnehmer waren zum Verbandstag des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen gekommen, der unter dem Motto „Wir bauen Heimat“ stand. Die konzeptionelle Unterbringung von Flüchtlingen, bezahlbares Wohnen und weitere aktuelle wohnungspolitische Themen beherrschten die Reden.

Robert an der Brügge, Vorstandsvorsitzender des vbw, fasste die Situation in Baden-Württemberg zusammen: „Wir haben in einem starken Land eine starke Wohnungswirtschaft, die für den Zuzug, für Flüchtlinge, für Fachkräfte und alle Gesellschaftsschichten Wohnungen baut und bewirtschaftet“. Doch die Aufgaben und Ansprüche an die Branche wüchsen beständig – ebenso wie die Baukosten und die staatlichen Abgaben und Steuern. „Um preisgünstigen Wohnraum schaffen zu können, brauchen wir bezahlbares Bauland, ein passendes Baurecht und eine angemessene Förderung“, fasste an der Brügge in einer Drei-Punkte-Formel zusammen. Es sei eine Frage des gestaltenden politischen Willens, ob beispielsweise die Liegenschaftspolitik als Finanzpolitik durch die Kommunen gesehen oder ob hier zukunftsfähige Stadtentwicklung betrieben werde. „Eine Politik, die günstigen, bezahlbaren Wohnraum wünscht, muss für eine angemessene Verdichtung, schnellere Genehmigungsverfahren und eine vernünftige Gestaltung des Vergaberechts sorgen“, so an der Brügge. Ansonsten strafe sie ihre eigenen Absichten Lügen. Er fügte hinzu: „Auch die Mietpreispbremse und die Kappungsgrenze sind keine Signale, die den Wohnungsbau befördern.“

Der vbw fordert daher das Land auf, auch auf Landesebene Bündnisse für bezahlbares Wohnen zu unterstützen, eine Kommission zur Identifizierung von Kostensenkungspotenzialen einzusetzen, die Rechtsverordnungen zur Mietpreispbremse nur in Kommunen mit einem qualifizierten Mietpreisindex zur Anwendung zu bringen und eine Wohnraumbedarfsermittlung bis zum Jahr 2025 durchzuführen. „Danach ist dann auch das Landeswohnraumförderungsprogramm auszurichten“, so an der Brügge.

An das Thema der Landeswohnraumförderung knüpfte auch Verbandsdirektorin **Sigrid Feßler** an. Sie begrüßte die Wiedereinführung der anfänglichen mittelbaren Belegung und die Möglichkeit des Erwerbs von Belegungsrechten. Dies sei ein wichtiger Schritt, um das Programm für die Unternehmen attraktiver zu machen. Schwachpunkte seien aber weiterhin die zu geringe finanzielle Ausstattung des Programms und vor allem die darin enthaltene energetische Komponente. Es könne nicht sein, dass Sozialwohnungen energetisch besser ausgelegt sein müssten, als dies die



Verbandsdirektorin Sigrid Feßler lobt die Wiedereinführung der mittelbaren Belegung in der Landeswohnraumförderung.

Energieeinsparverordnung für den freifinanzierten Wohnungsmarkt vorschreibe. „Wir plädieren zudem dafür, den generellen Abschlag von 33 Prozent zur ortsüblichen Lösung zu überdenken und auch die Wohnungsgrößen flexibler zu handhaben“, so Feßler. Sie lobte die gute Ausstattung der Städtebauförderung. Harte Worte fand sie dagegen sowohl für die novellierte Landesbauordnung als auch für das Gesetz zur Nutzung erneuerbarer Wärmeenergie in Baden-Württemberg. „Die Verschärfungen sind ein Fehler“, so Feßler.

Ähnlich deutlich äußerte sich auch der Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. „Die Politik läuft derzeit in die falsche Richtung“, analysierte **Axel Gedaschko**. Denn gerade weil Deutschland wirtschaftlich wieder attraktiv geworden sei und deshalb eine Zuwanderung von 470.000 Menschen im vergangenen Jahr aufweise, brauche es mehr Wohnraum an attraktiven Standorten. „Das bedeutet, dass wir für bezahlbaren Neubau sorgen müssen. Dies gilt sowohl für den freien Wohnungsmarkt als auch für den sozialen Wohnungsbau und auch für die Flüchtlingsunterbringung“, so Gedaschko. Der Bund hat die nationale Aufgabe, die Länder bei der Unterbringung von Flüchtlingen finanziell kräftig zu unterstützen. „Denn bei der Umstellung auf das föderale System war mit so großen Flüchtlings- und Zuzugsströmen nicht zu rechnen“, sagte Gedaschko mit Blick auf die Wohnungsbauförderung. Die Fehler der 90er Jahre dürften nicht wieder-

holt werden. Daher sollten die Flüchtlinge möglichst dezentral untergebracht werden.

„Wir sollen die Bestände altersgerecht und energetisch sanieren und wir sollen bauen“, so Gedaschko. „Das ist in Summe kaum leistbar“. Schon allein für den altersgerechten Umbau wäre ein Investment in der gesamten Höhe aller Investitionen der 3.000 im GdW organisierten Mitgliedsunternehmen erforderlich. „Das kann nicht funktionieren“, sagte Gedaschko. Die Unternehmen müssten daher Prioritäten setzen. „Sie haben in der Vergangenheit bereits viel geleistet“, so der Verbandspräsident. „Seit 1990 haben wir 30 Prozent der Endenergie in unseren Wohnungsbeständen eingespart. Das bedeutet 50 Prozent CO₂-Einsparung. Wir sind im Gegensatz zu anderen Bereichen weit voraus und fordern daher, in dieser Richtung nicht weiter unter Druck gesetzt zu werden“, sagte er. Die dezentrale Stromerzeugung durch die Wohnungswirtschaft, beispielsweise mit Kraft-Wärme-Kopplung, könnte den Strommarkt verändern, wenn man dies zuließe. Bisher halte die Regierung jedoch eine schützende Hand über die Stadtwerke. „Für die Energiewende und den Klimaschutz ist eine entsprechende Förderung, eine Konzentration auf eine große Menge statt Tiefe bei Sanierungen und Modernisierungen notwendig“, sagte Gedaschko.

Prof. Dr. **Michael Voigtländer** vom Institut der deutschen Wirtschaft Köln (IW) ging auf die aktuelle Marktsituation mit sehr

Weiter auf Seite 6 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 4/2015

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerung (Inländerkonzept)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	80.585	80.925	+0,4%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2005	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2013	2014	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	714,3	737,1	+1,6%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	69,7	71,9	+1,8%
dar.: Wohnbauten	40,9	42,5	+2,2%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	März		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	106,7	107,0	+0,3%
Mietpreisindex (2010 = 100)	März		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	104,8	106,2	+1,3%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	104,9	106,3	+1,3%
Altbauwohnungen	105,2	106,7	+1,4%
Neubauwohnungen	104,9	106,2	+1,2%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	März		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wasserversorgung	105,3	107,0	+1,7%
Müllabfuhr	99,4	99,8	+0,4%
Abwasser	103,6	104,1	+0,5%
Andere Nebenkosten	108,1	110,5	+2,2%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	März		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Strom	125,4	125,1	-0,2%
Gas	111,8	110,5	-1,2%
Flüssige Brennstoffe	120,2	97,3	-19,1%
Feste Brennstoffe	111,7	113,4	+1,5%
Zentralheizung/Fernwärme	118,4	114,5	-3,3%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	108,9	110,6	+1,6%
Rohbauarbeiten	108,4	109,5	+1,0%
Ausbauarbeiten	109,3	111,5	+2,0%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	126,56	135,59	+7,1%
Geschäftsgebiet	289,91	203,36	-29,9%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	138,70	248,99	+79,5%
Wohngebiet	141,26	163,63	+15,8%
Industriegebiet	35,17	43,88	+24,8%
Dorfgebiet	35,66	21,36	-40,1%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100) ¹⁾	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Hoch- und Tiefbau	94,0	94,3	+0,3%
Wohnungsbau	113,7	121,6	+6,9%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹⁾	Januar		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	20.873	19.557	-6,3%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	6.498	6.044	-7,0%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	1.456	1.310	-10,0%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	9.875	8.253	-16,4%
davon: Eigentumswohnungen	5.013	4.047	-19,3%
Mietwohnungen	4.862	4.206	-13,5%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

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

Fortsetzung von Seite 5

niedrigen Zinsen, fehlenden Anlagealternativen und starken Investitionen in den Wohnungsmarkt ein. Ein entsprechendes Szenario war vor Krisen auch schon in anderen Ländern zu sehen. Voigtländer leitet das Kompetenzfeld Finanz- und Immobilienmärkte am Institut der deutschen Wirtschaft und hat mit seinem Team die Frage analysiert, ob in Deutschland mit einer spekulativen Blase zu rechnen ist. „Auf die Frage, was eine spekulative Blase ist, lässt sich antworten, dass zu viele Optimisten im Markt sind, die nur noch auf Preissteigerung setzen. Auf diese Weise gibt es einen Transaktionsboom, bei dem wie in einem Schneeballsystem immer häufiger gekauft und verkauft wird. Die Zeithorizonte werden immer kürzer“, sagte Voigtländer. Irgendwann platzt das System. Das IW analysiert über das Wohnnutzerkostenkonzept, ob der aktuelle Marktpreis für Immobilien sich in Bezug auf die anderen Marktfaktoren noch rechtfertigen lässt. „Die Kosten des Mietens und der Selbstnutzung müssen sich mittelfristig entsprechen. Der Immobilienmarkt ist allerdings kein perfekter Markt, aber von der Tendenz her muss es immer einen Ausgleich geben“, erklärte Voigtländer. Zu den entscheidenden Vergleichsfaktoren zählen der Preis, die Zinsen, die Steuern und Zulagen, die Abnutzung und die erweiterte Preissteigerung.

Die Haushalte in Deutschland hätten ihre Kredite sehr konservativ ausgelegt und bereits mit höheren Zinsen gerechnet. Bei vier Prozent Zins sei der Markt im Gleichgewicht. „Selbst wenn das Zinsniveau kurzfristig um ein Prozent steigen würde, hätte Deutschland ausgeglichene Märkte“, so Voigtländer. Sein Fazit lautet daher: „Die fundamentale Bewertung ist gerechtfertigt, die Gefahr einer spekulativen Blase gering, auch bei steigenden Zinsen. In vielen Regionen werden die Preise aber weiter steigen, weil wir eine Verknappung und hohe Nachfrage auf dem Wohnungsmarkt haben“. Eine Überhitzung des Marktes könne aber beispielsweise durch die Mietpreisbremse ausgelöst werden. Denn sie führe dazu, dass die Mietpreise in vielen Regionen eingefroren werden. „Da die Mietspiegel teilweise vier Jahre alt sind, verzerrten sie die Preise nach unten. Vermieter ziehen sich aus dem Markt zurück. Zusammen mit dem niedrigen Zins kann dies zu einem Sog auf dem Eigentumsmarkt führen, der eine Entkopplung des Miet- und Wohneigentumsmarkt auslöst und somit eine Blase veranlasst“, sagte Voigtländer. Bisher gebe es aber eine feine Balance zwischen Miet- und Wohneigentumsmarkt. „Die Qualität, Freiheit und Funktionsfähigkeit des Mietmarktes muss unbedingt erhalten bleiben. Darauf müssen wir alle achten“, forderte Voigtländer daher abschließend. (schulburk) ■

Genossenschaftsrecht

20. Mai 2015, Hannover

Der Erfolg einer Wohnungsgenossenschaft hängt maßgeblich von der kompetenten Leitung durch den Vorstand ab, der strategische und betriebswirtschaftliche Entscheidungen treffen muss. Ebenso wichtig ist jedoch die Zusammenarbeit zwischen den Vorstands- und Aufsichtsratsmitgliedern der Genossenschaft. Die Kenntnis der genossenschaftsrechtlichen Grundlagen ist aber auch für die Minimierung des eigenen Haftungsrisikos der Organmitglieder zwingend erforderlich. In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer daher die wichtigsten Normen des Genossenschaftsrechts.

Weitere Infos: vdw Niedersachsen Bremen, Christine Haltenhoff, Telefon: 0511/1265125, E-Mail: c.haltenhoff@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de/seminare

Wohneigentumsrecht

20. Mai 2015, Bochum

Auch 2014 haben sich die Gerichte mit zahlreichen praxisrelevanten Fällen aus dem Bereich des Wohneigentumsrechts beschäftigen müssen, deren Kenntnis für Hausverwalter unerlässlich ist. In diesem Seminar werden alle wichtigen Fälle des laufenden Jahres vorgestellt und besprochen. Praxisrelevanz steht dabei an oberster Stelle. Zum Themenkomplex werden unter anderem gehören: Bauliche Veränderungen, Beschlussfassung, Eigentümerversammlungen, Gemeinschaftseigentum, Instandhaltung und vieles mehr.

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

Portfoliomanagement WOHNEN

9. Juni 2015, Berlin

Die Wertentwicklung bestandhaltender Wohnungsunternehmen aktiv zu steuern, stellt eine dauerhafte Herausforderung dar. Aus Risiko- und Renditegesichtspunkten die Bestände optimal zu entwickeln, erweist sich als Kernkompetenz und Erfolgsfaktor gleichermaßen. Das aktive Portfoliomanagement entscheidet über den effizienten Mitteleinsatz und die effiziente Steuerung der Investitionen. Wie Wohnungsunternehmen bei der systematischen Planung, Steuerung und Kontrolle des Bestandes von Grundstücken und Gebäuden Erfolgspotenziale aufbauen, zeigt diese Tagung.

Weitere Infos: BBA, Christine Weigert, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christine.weigert@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/kalender

PERSÖNLICHES

Uwe Engelmann, Geschäftsführer der Forster Wohnungsbaugesellschaft mbH, feierte am 25. April 2015 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Am 27. April 2015 vollendete **Gita Müller**, Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Aufbau Dresden eG, ihr 60. Lebensjahr. Sie ist Delegierte zum GdW-Verbandstag.

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:

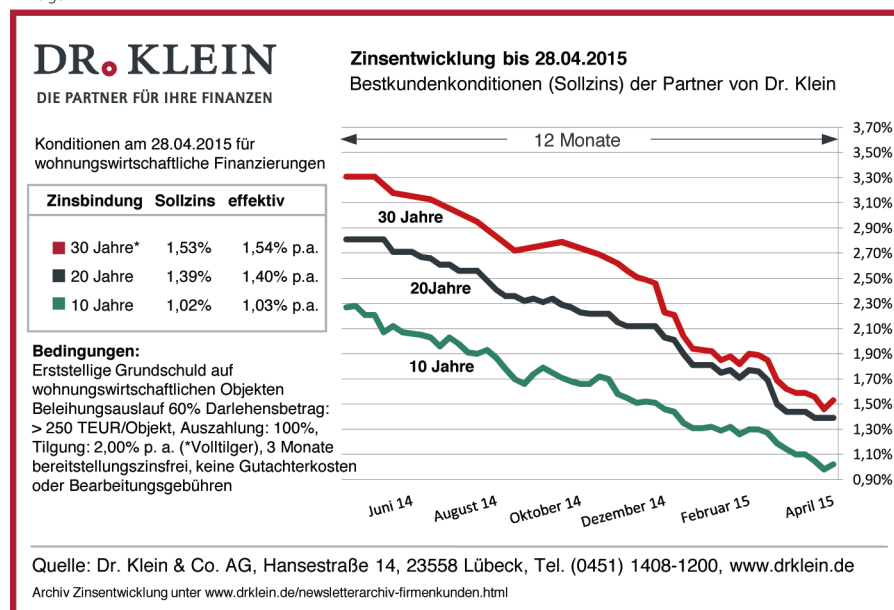
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-
ndete 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 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.

Robert Schmidt mit GdW-Goldmedaille ausgezeichnet



Robert Schmidt erhält die Ehrenmedaille in Gold von GdW-Präsident Axel Gedaschko.

In Anerkennung seiner langjährigen Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft sowie seiner engagierten Mitarbeit in den Gremien des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e.V. sowie des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen e.V. wurde Robert Schmidt von GdW-Präsident Axel Gedaschko mit der Ehrenmedaille in Gold des GdW ausgezeichnet.

Die Ehrenmedaille in Gold wird an Persönlichkeiten verliehen, die sich hervorragende Verdienste um die Wohnungswirtschaft in Deutschland, Europa oder in internationalen Organisationen erworben haben.

Recht so

Zum Hinweis auf die bevorstehende Mitteilung von Schuldnerdaten in Mahnschreiben

Mit Urteil vom 19. März 2015 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, Az.: I ZR 157/13) mit der Frage beschäftigt, unter welchen Voraussetzungen ein Hinweis von Unternehmen in Mahnschreiben an ihre Kunden auf eine bevorstehende Mitteilung von Schuldnerdaten an eine Auskunftsfirma unzulässig ist. Die Klägerin war eine Verbraucherzentrale, die Beklagte ein Mobilfunkunternehmen. Zum Einzug von nicht fristgerecht bezahlten Entgeltforderungen bediente sich die Beklagte eines Inkassoinstituts. Das Inkassoinstitut übersandte an die Kunden der Beklagten entsprechende Mahnschreiben, in denen es sinngemäß geheißen hat, dass die Beklagte bei Nichtzahlung verpflichtet sei, die unbestrittene Forderung der Auskunftsfirma mitzuteilen, sofern nicht eine noch durchzuführende Interessenabwägung etwas anderes ergebe. Die Klägerin hat diesen Hinweis als unangemessene Beeinträchtigung der Entscheidungsfreiheit der Verbraucher beanstandet. Insofern wurde die Beklagte auf Unterlassung und auf Erstattung von vorgerichtlichen Anwaltskosten in Anspruch genommen. Das Landgericht hat die Klage abgewiesen. Das Oberlandesgericht (OLG) hat hingegen der Verbraucherzentrale in der Berufung Recht gegeben und die Klägerin antragsgemäß verurteilt. Der BGH hat die Revision des Mobilfunkunternehmens zurückgewiesen und die Ansicht des OLG gestützt, dass nämlich das beanstandete Mahnschreiben beim Adressaten den Eindruck erwecke, er müsse mit einer Übermittlung seiner Daten an die Auskunftsfirma rechnen, wenn die geltend gemachte Forderung nicht innerhalb der gesetzlichen Frist befriedigt werde. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Dem BGH ist zuzugeben, dass mit einem entsprechenden Eintrag in einer Auskunftsfirma einschneidende Folgen verbunden sind, so dass Verbraucher einem Zahlungsverlangen mit Hinweis auf einen Eintrag in eine Auskunftsfirma auch dann nachkommen werden, wenn sie sich eigentlich gegen das Zahlungsverlangen wehren wollen. Der BGH meint, dass ein Hinweis auf die bevorstehende Datenübermittlung nur dann im Einklang mit dem Bundesdatenschutzgesetz stehe, wenn nicht verschleiert werde, dass ein Bestreiten der Forderung durch den Schuldner selbst ausreicht, um eine Übermittlung der Schuldnerdaten zu verhindern. Dieser Hinweis fehlt jedoch in der Mitteilung des von der Beklagten beauftragten Inkassoinstituts. Insofern ist der Hinweis einer möglichen Eintragung bei Nichtzahlung in eine Auskunftsfirma nicht per se unwirksam, sondern muss entsprechend der BGH-Rechtsprechung unter Hinweis auf das geltende Recht erläutert werden. Erfolgt aber ein rechtmäßiger Hinweis, dass nämlich ein Bestreiten der Forderung ausreicht, um einen Eintrag zu verhindern, und unternimmt der Schuldner gleichwohl nichts, so muss er auch nach dieser Rechtsprechung mit der Übermittlung entsprechender Schuldnerdaten an Auskunftsfirmen rechnen. ■



Foto: Sebastian Schobbert

Schmidt ist seit 1994 in der Wohnungswirtschaft tätig. Seit Anfang 2011 führte er das Wohnungsunternehmen VIVAWEST und die beiden Vorgängergesellschaften. Darüber hinaus war Robert Schmidt als Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft sowie als Vertreter der BAG im Vorstand des GdW, als Mitglied des Präsidiums des Verbandsrates, als Delegierter zum Verbandstag sowie als Mitglied in den Ausschüssen Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung sowie Rechnungslegung und Finanzierung tätig. (burk) ■

Zahl der Woche

25

Prozent der Unternehmen in Deutschland haben schnelles Internet. Nur jedes vierte Unternehmen in Deutschland mit zehn und mehr Beschäftigten verfügte damit im Jahr 2014 über einen festen Breitbandanschluss mit einer vertraglich festgelegten Datenübertragungsrate von mindestens 30 Megabit pro Sekunde (Mbit/s). Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, lag Deutschland damit im europäischen Vergleich nur im Mittelfeld und geringfügig über dem Durchschnitt aller EU-28-Staaten (23 Prozent). Den Spitzenplatz in der Europäischen Union belegte im Jahr 2014 Dänemark. Dort besaß bereits mehr als jedes zweite Unternehmen (53 Prozent) schnelles Internet über einen festen Breitbandanschluss. Auch in den Nachbarländern Niederlande und Belgien (jeweils 43 Prozent) sowie in Schweden (41 Prozent) war schnelles Internet weit verbreitet. Kaum vorhanden war schnelles Internet bei Unternehmen in Zypern (5 Prozent), Griechenland, Kroatien (jeweils 10 Prozent) und Italien (12 Prozent). ■