

Inhalt

- 3 Baurechtsort:** Nach den Landtagswahlen stehen die zuständigen Minister fest. Lesen Sie, wer neu im Amt ist und wer seine Arbeit weiterführen kann.
- 5 Bayern:** Anlässlich ihres Verbandstages hat die Wohnungswirtschaft im Freistaat gefordert, den Wohnungsneubau zur politischen Priorität zu machen.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Mai.

Mehr Wohnungen genehmigt – Deutschland braucht langfristigen Neubautrend

Berlin – „Die steigenden Baugenehmigungen sind ein positives Signal auf dem Weg zu mehr bezahlbarem Wohnraum in Deutschlands Großstädten. Die Politik muss jetzt dafür sorgen, dass dieser erfreuliche Trend beim Neubau anhält und insbesondere mehr Wohnungen im mittleren und unteren Preissegment entstehen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den am 20. Mai 2016 veröffentlichten Zahlen des Statistischen Bundesamtes.



Foto: Werner Huthmacher

Nur durch verbesserte Bedingungen im Baurecht und geringere Kosten können höhere Baufertigungszahlen erreicht werden.

Von Januar bis März 2016 wurde in Deutschland der Bau von rund 84.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 30,6 Prozent oder knapp 20.000 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum.

Damit setzte sich das 2009 begonnene Wachstum bei den Baugenehmigungen fort. Im Geschosswohnungsbau wurden im ersten Quartal 2016 rund 35.600 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau rund 30.500 Wohnungen.

„Die Dynamik bei den Baugenehmigungen ist positiv, sie reicht aber immer noch nicht aus, um genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen“, so der GdW-Chef. Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als noch 2015 gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Insgesamt beläuft

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Bundeskabinett beschließt Integrationsgesetz

Das Bundeskabinett hat sich am 25. Mai 2016 auf ein neues Integrationsgesetz verständigt. Es enthält die von der Wohnungswirtschaft geforderten Regelungen zur Wohnsitzzuweisung. Sie sollen für drei Jahre gelten und enthalten verschiedene Härtefallregelungen, nach denen von einer Wohnsitzzuweisung abzusehen ist. Menschen mit besonders guten Bleibeperspektiven sollen besonders gefördert werden. Einige Sanktionen werden verschärft. (wi)

Weniger Bauaufträge

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war laut Statistischem Bundesamt im März 2016 um 0,5 Prozent niedriger als im Februar. Dies ist insbesondere eine Folge des außergewöhnlich hohen Auftragseingangs der Vormonate. Im Dreimonatsvergleich nahm das Volumen von Januar bis März 2016 gegenüber Oktober bis Dezember 2015 um 6,4 Prozent zu. (wi)

Deutschland schrumpft langsamer

Entgegen aller Erwartungen wird die deutsche Bevölkerung aufgrund der stark gestiegenen Zuwanderung innerhalb der nächsten 20 Jahre nicht schrumpfen, sondern leicht wachsen. Die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* berichtete in ihrer Ausgabe vom 24. Mai 2016, dass es laut Berechnungen des Instituts der deutschen Wirtschaft im Jahr rund 84 Millionen Einwohner geben wird – also etwa zwei Millionen mehr als im Jahr 2015. (wi)

Tag der Städtebauförderung: Wohnungswirtschaft schafft starke Städte und Quartiere

Berlin – „Die Städtebauförderung ist ein zentrales Instrument für die Entwicklung der Städte in Deutschland“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich des Tages der Städtebauförderung am 21. Mai 2016. Seit 1971 konnten mit der Städtebauförderung von Bund und Ländern mehr als 7.700 Maßnahmen in mehr als 3.200 Kommunen gefördert werden.

Der GdW begrüßt deshalb ausdrücklich, dass die Bundesmittel für den Städtebau langfristig auf ein Programmvolumen von 700 Millionen Euro jährlich aufgestockt wurden. „Das ist eine große Hilfe für die Quartiere und die Menschen, die in ihnen leben. Die Politik hat erkannt, dass die Herausforderungen in den Städten Unterstützung durch die Politik erfordern“, so GdW-Präsident **Axel Gedaschko**.

Ein stärkeres Augenmerk als bisher müsse bei der Entwicklung der Städte dem Spannungsfeld von Ballungsregionen einerseits und schrumpfenden Räumen andererseits gelten. „Während an der einen Stelle dringend bezahlbarer Wohnungsneubau erforderlich ist, bleibt der Rückbau von Wohnungen in Schrumpfungsregionen zukünftig ein wichtiges Thema“, erklärte der GdW-Präsident. Die zukünftige Gestaltung der gerade in der Evaluation befindlichen Programme Stadtumbau Ost und West müsse den unterschiedlichen Bedarfen Rechnung tragen und ist deshalb für die Wohnungswirtschaft von besonderer Bedeutung.

Besonders positiv wertet Gedaschko die kräftige Aufstockung der Mittel für das Städtebauprogramm Soziale Stadt im aktuellen Bundeshaushalt. „Die Integration der zu uns kommenden Flüchtlinge muss zur nationalen Aufgabe werden. Die Erhöhung der Mittel um 300 Millionen Euro kommt genau zum richtigen Zeitpunkt“, erklärte Gedaschko. Der GdW-Chef wies darauf hin, dass Integration nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung stattfindet, sondern gerade auch in den Wohnquartieren. „Deshalb brauchen wir eine möglichst flexible Ausgestaltung des Programms Soziale Stadt, die im Zusammenspiel von investiven und nicht-investiven Maßnahmen die Inte-



Am 21. Mai eröffnete Bauministerin Dr. Barbara Hendricks in Gelsenkirchen das Quartierszentrum „Tossehof“.

Fotos: BMUB/Alex Muchnik

gration in den Wohnquartieren stärkt. Gut funktionierende Nachbarschaften sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration der Menschen in ihrer neuen Heimat“, so Gedaschko.

Bundesbauministerin Dr. **Barbara Hendricks** freute sich, dass der Tag der Städtebauförderung zum zweiten Mal so erfolgreich stattgefunden hat: „Die Städtebauförderung von Bund und Ländern ist heute wichtiger denn je, denn die Städte und Quartiere stehen angesichts der aktuellen Zuwanderung vor großen Herausforderungen. Ob Integration und gesellschaftlicher Zusammenhalt gelingen, entscheidet sich vor allen in den Stadtteilen, Kiezen und Veedeln.“

Die Städtebauförderung ist seit 45 Jahren zentraler Bestandteil der deutschen Stadtentwicklungspolitik. Sie unterstützt Städte und Gemeinden darin, städtebauliche und soziale Missstände zu beseitigen. Allein im vergangenen Programmjahr 2015 wurden mit den vom Deutschen Bundestag bereitgestellten Bundesmitteln der Städte-

bauförderung in Deutschland rund 2.330 städtebauliche Maßnahmen in rund 2.060 Gemeinden gefördert.

Die Wohnungswirtschaft ist eine tragende Säule der Stadtentwicklung. „Die vom GdW vertretenen circa 3.000 Wohnungsunternehmen und Sanierungsträger sind mit ihren sechs Millionen Wohnungen zuverlässige Partner der Kommunen, wenn es um die Erneuerung der Stadt- und Wohnquartiere und um zufriedene Bewohnerinnen und Bewohner in stabilen Nachbarschaften geht. Wir sind am Tag der Städtebauförderung mit Aktionen in unseren Quartieren dabei, gibt er doch Gelegenheit zu zeigen, wie die Erneuerungsiniciativen der öffentlichen Hand zusammenspielen mit dem Engagement der Wohnungswirtschaft und Sanierungsträger für ansprechende Wohnumfelder, hochwertiges Wohnen und sozialen Zusammenhalt“, so Gedaschko.

(burklschi/kön) ■

➔ [Mehr Informationen zum Tag der Städtebauförderung gibt es unter \[www.tag-der-staedtebaufoerderung.de\]\(http://www.tag-der-staedtebaufoerderung.de\)](#)

➔ Fortsetzung von Seite 1

sich das Wohnungsdefizit in Deutschland aktuell auf mindestens 800.000 Wohnungen. Der Hauptgrund dafür ist, dass in den vergangenen Jahren viel zu wenig gebaut wurde. Die Flüchtlingszuwanderung hat den Handlungsdruck insbesondere in den Wachstumsregionen stark erhöht.

Damit dem Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen auch zügig ebenso stei-

gende Baufertigstellungszahlen folgen, muss die Politik sofort eine ganze Reihe wirksamer Maßnahmen ergreifen.

„Wir brauchen schnellstmöglich mehr Bauland, eine Verringerung der Herstellungskosten beim Bau und wirksame Förderinstrumente. Bund, Länder und Kommunen müssen endlich an einem Strang ziehen, um für viele Mieter untragbare Preise zu verhindern“, sagte Gedaschko.

„Bezahlbares Wohnen lässt sich nicht durch künstliche Mietpreisbegrenzungen sichern, sondern nur durch mehr Wohnungsbau insbesondere im mittleren und unteren Preissegment“, so der GdW-Präsident. Die Bundesregierung müsse aufpassen, dass sie den positiven Neubau-Trend nicht gleich wieder durch unsachgerechte Neuregelungen im Mietrecht und immer neue unwirtschaftliche Verschärfungen der Energieeinsparanforderungen ausbremst. (burklschi) ■

Frisch ans Werk – Länder-Bauminister starten in neue Legislaturperiode

Stuttgart/Mainz/Magdeburg – Nach den Landtagswahlen im Frühjahr steht nun die Besetzung der Ministerien in Baden-Württemberg, Rheinland-Pfalz und Sachsen-Anhalt fest. Beim Ressort Bauen und Wohnen gibt es lediglich in Baden-Württemberg eine personelle Veränderung.



Foto: CDU-Landtagsfraktion Baden-Württemberg

Die neue Bauministerin in Baden-Württemberg: Dr. Nicole Hoffmeister-Kraut (CDU)



Foto: Dominik Butzmann

Doris Ahnen (SPD) bleibt Bauministerin in Rheinland-Pfalz



Foto: Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt

Thomas Webel (CDU) ist auch zukünftig Bauminister in Sachsen-Anhalt

Nach der Unterzeichnung des Koalitionsvertrags zwischen CDU und BÜNDNIS 90/ DIE GRÜNEN in Baden-Württemberg ist Dr. **Nicole Hoffmeister-Kraut**, CDU-Landtagsabgeordnete des Zollernalbkreises, zur Landesministerin für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau ernannt worden. Die promovierte Betriebswirtschaftlerin will

sich unter anderem für die Förderung des ländlichen Raums einsetzen und die Normungs- und Zertifizierungsvorschriften reduzieren.

In Rheinland-Pfalz bleibt **Doris Ahnen** (SPD) Landesministerin der Finanzen. Im Rahmen dieses Amtes ist sie auch für das

Ressort Bauen und Wohnen zuständig. Sie bekleidet den Posten seit November 2014. Auch in Sachsen-Anhalt gibt es keine personellen Veränderungen im Ministerium für Landesentwicklung und Verkehr. **Thomas Webel** (CDU) wird auch weiterhin das Haus leiten. Er hat diese Position seit 2011 inne. (kön/schi) ■

Anzeige

Effizient ist, beim Beheizen zu sparen. Nicht beim Anheizen.

Machen Sie Ihre Kommune energieeffizient und profitieren Sie von Energieeffizienz-Netzwerken: Wir fördern das! Alle Informationen und Beratungsangebote unter machts-effizient.de/energieberatung-kommune oder 0800 0115 000.

Bundesministerium
für Wirtschaft
und Energie

DEUTSCHLAND
MACHT'S
EFFIZIENT.



„Die Dynamik bei den Baugenehmigungen ist positiv, sie reicht aber immer noch nicht aus, um genügend bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen entstehen.“

GdW-Präsident Axel Gedaschko am 20. Mai 2016 zur Deutschen Presse-Agentur (dpa)

Foto: Tina Merkau

AUS DEN VERBÄNDEN

„Die Zeiten ändern sich“ – Zwischenahner Gespräch zeigt die Vielfalt des Wandels auf

Bad Zwischenahn – Das Zwischenahner Gespräch hat in diesem Jahr die Hand an den Puls der deutschen Gesellschaft gelegt. Was treibt das Land um? Welche Konflikte bestehen? Wie wirkt sich das alles auch auf die Wohnungswirtschaft aus? Wie sich die Zeiten ändern und was daraus folgt, dazu hat auf Einladung des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) eine Reihe von Experten einen bunten Strauß an Einschätzungen und Anregungen formuliert. Fazit: Die Schere zwischen ärmeren und reicheren Bevölkerungsgruppen geht immer weiter auseinander, und das hat Konsequenzen für alle Bereiche des öffentlichen Lebens. Einfache Lösungen, auch das ist eine zentrale Botschaft des 36. Zwischenahner Gesprächs, wird es unterdessen nicht geben.



Dr. Tobias Just (IREBS Immobilienakademie), Alanus von Radecki („Morgenstadt-Initiative“), Axel Gedaschko (GdW) und Heiner Pott (vdw) (v. l.)

Foto: vdw

Verbandsdirektor **Heiner Pott** sprach in seiner Begrüßung davon, dass der Alltag vieler Menschen hierzulande derzeit von großer Unsicherheit geprägt sei. Auch der Ökonom **Marcel Fratzscher**, der zuletzt mit seinen Überlegungen zur zunehmenden wirtschaftlichen Ungleichheit in Deutschland für Schlagzeilen gesorgt hat, blickte in seinem Vortrag mit wachsender Skepsis auf die zukünftige Ent-

wicklung. Schon die vergangenen Jahre hätten gezeigt, dass es das Ideal der sozialen Marktwirtschaft nicht mehr gebe. Eigenverantwortlichkeit als Erfolgsgarant – davon sei man Deutschland weiter entfernt denn je. Allein ein Blick auf die Nettovermögen im Euroraum offenbart das gesamte Dilemma, denn Deutschlands Privathaushalte liegen im Ländervergleich auf dem letzten Rang. Ein Grund dafür: Immer

weniger Reiche haben einen immer größer werdenden Anteil am Gesamtvermögen. „Den reichsten 10 Prozent gehören fast zwei Drittel des gesamten Nettovermögens. Nirgends in Europa ist die Ungleichverteilung so ausgeprägt wie bei uns“, klagte Fratzscher. Er führte dies neben falschen ausbleibenden staatlichen Eingriffen auch auf die Reallohnentwicklung zurück, die seit 1992 praktisch stabil sei. Der Präsident des Deutschen Instituts der Wirtschaft in Berlin beziffert „das Armutsrisiko in Deutschland aktuell auf 15 Prozent“. Die Folgen: geringere Bildungschancen, Ausschluss vom gesellschaftlichen Leben, geringere Lebenserwartung.

Immobilienexperte **Tobias Just** knüpfte direkt an Fratzschers Ausführungen an. Die gesamtwirtschaftliche Stimmung sei schwankend, zögerlich und labil. Diese Unsicherheit, die sich etwa auch am Aktienmarkt niedergeschlagen habe, so der Regensburger Professor, habe dazu geführt, dass Privathaushalte am Immobilienmarkt investierten, die das zunächst gar nicht gewollt haben. „Sie erwarten dort Sicherheit. Aber man muss eben wis-

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

sen: Zinsen können auch steigen. Und die Mietrenditen sind zuletzt schon stark unter Druck geraten“, sagte Just.

Derzeit sei in Deutschland noch keine Immobilienblase zu erkennen. Gleichwohl warnte Just vor zu hohen Neubauraten: „300.000 bis 350.000 Wohnungen pro Jahr sind mehr als genug; 500.000 wären viel zu viel.“ Kritik übte der Immobilienexperte auch an der Mietpreisbremse: „Damit erschießen wir den Boten, denn die steigenden Mieten waren die Botschaft des Marktes für ein zunehmend knapperes Angebot.“

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, schätzte die Zahl der noch verfügbaren Wohnungen in Deutschland auf maximal 700.000, also deutlich weniger als die 1,5 Millionen von denen immer mal wieder in politischen Diskussionen die Rede ist. Er machte deutlich, dass der Druck auf den Staat immer stärker werde, den Neubau endlich zu forcieren. Doch stattdessen werde hinter verschlossenen Türen getrickst und unablässig an den energetischen Vorgaben für Neubauten geschraubt. Außerdem liefen die Bestrebungen unterschiedlicher Ressorts der Bundesregierung am Wohnungsmarkt oftmals in entgegen-

gesetzte Richtung. Bestes Beispiel sei das Mietrechtspaket, das der GdW-Präsident als „Schrotschuss“ zu Lasten von Vermietern und Investoren kritisierte.

Weitere Referenten in Bad Zwischenahn waren Philosophieprofessor Philipp Hübl, der Vorstandsvorsitzende der Bremer Heimstiftung, Alexander Künzel („Lieber eine barrierearme Wohnung, die bezahlbar ist, als eine barrierefreie Wohnung, die ein Rentner nicht bezahlen kann.“), und Alanus von Radecki, Projektleiter der „Morgenstadt-Initiative“ („Wir sehen uns als Partner der Quartiersentwicklung.“).

(ens/schi) ■

Bayerische Wohnungswirtschaft fordert Priorität für den Wohnungsbau

Nürnberg – Die Schwerpunktthemen des Verbandstages des VdW Bayern am 11. Mai 2016 in Nürnberg waren die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft und der große Mangel an bezahlbaren Mietwohnungen in Bayern. Der Verbandsvorsitzende Mario Dalla Torre konnte rund 400 Verbandsmitglieder und Gäste begrüßen.

Zu Beginn überbrachte Nürnbergs Wirtschaftsreferent Dr. **Michael Fraas** die Grußworte der Stadt. „Wir sind auf die Partnerschaft mit der Wohnungswirtschaft angewiesen“, sagte Fraas. Die Frankenmetropole brauche dringend neuen Wohnraum, bis zum Jahr 2030 sei der Bau von 33.000 neuen Wohnungen geplant.

Digitalisierung: Risiko und Chance

Das einzige Risiko bei der Digitalisierung für die Branche nahm **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, gleich zu Beginn seines Vortrags vorweg: die Chancen der Digitalisierung nicht zu ergreifen. Die Wohnungswirtschaft sei sowohl durch das unglaubliche Wachstum der Datennutzung durch die Endkunden, also die Mieter, als auch durch die gesellschaftliche und politische Durchdringung von „Big Data“ betroffen. Als Kernbereiche nannte er den Vermietungsprozess, Heizungsanlagen und Energieerzeugung, die Verbrauchszähler für Wärme, Strom, Gas und Wasser sowie die altersgerechten Assistenzsysteme AAL. „Die Digitalisierung schreitet voran und sie ist keine vorübergehende Entscheidung, sondern ein grundlegender Wandel“, sagte Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft sei zwar als Branche sehr stark, aber es werde verhältnismäßig wenig Geld für Forschung und Entwicklung ausgegeben. Deshalb brauche man Partner. Der GdW-Chef sieht vor allem in den Bereichen Smart Home und AAL große Bereitschaft der Wohnungswirtschaft die wachsende Nachfrage aufzugreifen. Dabei seien einfache Bedienbarkeit und geringer Wartungsaufwand zentral. Als grundsätzliche Forderungen an die Politik nannte er einen verlässlichen Rahmen für Datenschutz



Foto: Andreas Heddergott

VdW-Verbandsdirektor Hans Maier, der Verbandsvorsitzende Mario Dalla Torre, GdW-Präsident Axel Gedaschko und Verbandsdirektor Xaver Kroner (v. l.)

und Datensicherheit zu schaffen, Regulierungen zurücknehmen sowie die Forschung zu vernetzen und dabei die Wohnungswirtschaft einzubeziehen.

Angesichts der aktuellen Themen, wie dem zweiten Mietrechtspaket und der Weiterentwicklung des Energieeinsparrechts, ging der GdW-Präsident abschließend auf die wohnungspolitischen Herausforderungen ein. „Die Politik will ihren Wahlkampf auf dem Rücken der Wohnungswirtschaft austragen“, lautete seine Einschätzung. Von dem Vorstoß des zuständigen Bundeswirtschaftsministeriums, nur wenige Monate nach Inkrafttreten der Energieeinsparver-

ordnung 2016 diese verschärfen zu wollen, sei man überrascht worden. Die Tatsache, dass dasselbe Ministerium als Bauministerium mit der Baukostensenkungskommission tolle Arbeit leiste und zeitgleich als Umweltministerium mit abenteuerlichen Gutachten für die Wirtschaftlichkeit den KfW-Standard Effizienzhaus 55 einführen möchte, spreche nicht gerade für die Kompetenz der Handelnden.

Branche mit großer Erwartungshaltung konfrontiert

In seinem politischen Rechenschaftsbericht führte Verbandsdirektor **Xaver Kroner** die

Weiter auf Seite 6 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 5/2016

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

| Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011) | 3. Vierteljahr | | Veränderung gegen Vorjahr |
|--|-----------------|--------|--|
| | 2014 | 2015 | |
| Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner) | 81.084 | 81.771 | +0,8% |
| Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010 | 1. Vierteljahr | | Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt |
| | 2015 | 2016 | |
| Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen | | | |
| Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR) | 739,4 | 762,3 | +1,3% |
| dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten) | 65,5 | 67,7 | +3,2% |
| dar.: Wohnbauten | 40,0 | 41,7 | +4,2% |
| Verbraucherpreisindex (2010 = 100) | April | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2015 | 2016 | |
| Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte | 107,0 | 106,9 | -0,1% |
| Mietpreisindex (2010 = 100) | April | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2015 | 2016 | |
| Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt | 106,3 | 107,4 | +1,0% |
| Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen) | 106,3 | 107,6 | +1,0% |
| Altbauwohnungen | 106,8 | 108,1 | +1,2% |
| Neubauwohnungen | 106,3 | 107,5 | +1,1% |
| Index der Mietnebenkosten (2010 = 100) | April | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2015 | 2016 | |
| Wasserversorgung | 107,2 | 109,6 | +2,2% |
| Müllabfuhr | 99,8 | 99,7 | -0,1% |
| Abwasser | 104,1 | 104,2 | +0,1% |
| Andere Nebenkosten | 110,6 | 112,3 | +1,5% |
| Index der Energiekosten (2010 = 100) | April | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2015 | 2016 | |
| Strom | 124,9 | 125,9 | +0,8% |
| Gas | 110,3 | 107,4 | -2,6% |
| Flüssige Brennstoffe | 96,8 | 69,1 | -28,6% |
| Feste Brennstoffe | 113,7 | 109,4 | -3,8% |
| Zentralheizung/Fernwärme | 113,6 | 103,0 | -9,3% |
| Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer) | 1. Vierteljahr | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2015 | 2016 | |
| Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude | 110,6 | 112,5 | +1,7% |
| Rohbauarbeiten | 109,5 | 110,7 | +1,1% |
| Ausbauarbeiten | 111,5 | 114,0 | +2,2% |
| Baulandpreise (in EUR je qm) | 3. Vierteljahr | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2014 | 2015 | |
| Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm) | 135,59 | 149,14 | +10,0% |
| Geschäftsgebiet | 203,36 | 255,30 | +25,5% |
| Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt | 248,99 | 320,02 | +28,5% |
| Wohngebiet | 163,63 | 154,21 | -5,8% |
| Industriegebiet | 43,88 | 39,17 | -10,7% |
| Dorfgebiet | 21,36 | 39,83 | +86,5% |
| Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100) | Februar | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2015 | 2016 | |
| Hoch- und Tiefbau | 104,3 | 122,5 | +17,4% |
| Wohnungsbau | 136,1 | 159,7 | +17,3% |
| Wohnungsbaugenehmigungen | Januar bis März | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2015 | 2016 | |
| Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen) | 64.928 | 84.789 | +30,6% |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern | 20.302 | 24.977 | +23,0% |
| Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern | 4.326 | 5.486 | +26,8% |
| Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern | 28.796 | 35.624 | +23,7% |
| davon: Eigentumswohnungen | 14.723 | 17.272 | +17,3% |
| Mietwohnungen | 14.073 | 18.352 | +30,4% |

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

Fortsetzung von Seite 5

Delegierten wieder zurück aus der Zukunft in die Realität der Wohnungswirtschaft des Jahres 2016. Die Branche sehe sich derzeit vor einer riesigen Erwartungshaltung. „Die Wohnungswirtschaft soll beim Wohnungsbau und bei der Bestandsbewirtschaftung nahezu Unmögliches gleichzeitig leisten“, sagte Kroner und zählte auf: Eine drastische Reduzierung des Energieverbrauchs, die barrierefreie Umrüstung der Bestände und eine gigantische Steigerung des Mietwohnungsbaus und das alles zu günstigen Mieten. Das passe nicht zusammen, zumal sich die Anforderungen an den Wohnungsbau in den letzten Jahren deutlich verändert hätten. Das Produkt Wohnung des Jahres 2016 sei technisch ein völlig anderes und koste mindestens 40 Prozent mehr als noch vor 16 Jahren. Wenn die Gesellschaft wirklich mehr bezahlbare Mietwohnungen wolle, müsse man sich auf allen politischen Ebenen damit auseinandersetzen, wie die Bau- und Bewirtschaftungskosten wieder reduziert werden können, forderte Kroner. Der Staat müsse sich auch stärker um das Normungswesen kümmern, um zu verhindern, dass die Hersteller von Bauprodukten immer neue Standards durch die Hintertür einführen.

Die Lage auf dem bayerischen Wohnungsmarkt sieht der Verbandsvorstand kritisch. Auch ohne zusätzliche Nachfrage durch Flüchtlinge und anerkannte Asylbewerber seien die Mietwohnungsmärkte in den bayerischen Universitätsstädten teilweise extrem angespannt. „Neu ist, dass inzwischen auch in vielen Klein- und Mittelstädten bezahlbare Wohnungen fehlen“, berichtete Kroner. Dieser Mangel lässt sich für den Verbandschef nur mit Hilfe der Wohnraumförderung beseitigen. Wichtig sei dabei, das Fördersystem ständig weiterzuentwickeln und anzupassen.

Politische Unterstützung notwendig

In ihrer Entschliebung fordern die Verbandsmitglieder eine Neukonzeptionierung des Energieeinsparrechts mit dem Ziel, die politisch angestrebte Klimaschutzwirkung zu niedrigen Bau- und Bewirtschaftungskosten zu erreichen. Darüber hinaus dürften Mietrechtsänderungen nicht zu geringeren Mieteinnahmen führen und dadurch die Investitionskraft von Wohnungsunternehmen schwächen. Und schließlich solle bezahlbares Bauland zukünftig schneller bereitgestellt werden. Kommunale „Wohnungsbau-Task Forces“ könnten für eine Beschleunigung der Genehmigungsverfahren sorgen und Planungssicherheit für Investoren schaffen. „Die Wohnungswirtschaft Bayern steht zu ihrer Verpflichtung, die Menschen mit bezahlbarem Wohnraum zu versorgen“, bekräftigte Kroner. Dafür brauche sie jede politische Unterstützung. (str/kön) ■

Wärmecontracting und Mieterstrom

7. Juni 2016, Berlin

Dieses Grundlagenseminar vermittelt den Teilnehmern, wie sie innovative Energiekonzepte sicher handhaben. Es gibt einen Überblick über die aktuelle Rechtslage und Wirtschaftlichkeitsbetrachtungen von Heizungsanlagen. Außerdem werden steuerliche Aspekte des Stromverkaufs an Mieter besprochen. Auch etwaige Fallstricke werden aufgezeigt. Zur Zielgruppe gehören Mitarbeiter aus Technik und Bestandsbewirtschaftung.

Weitere Infos: BBA, Ulf Baier, Telefon: 030/23085534, E-Mail: ulf.baier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Das moderne Sekretariat

13. Juni 2016, Bochum

Die Sekretärin von heute beherrscht nicht nur ihren Computer, sondern ist mehr denn je persönliche Assistentin und rechte Hand des Chefs. Organisationstalent, betriebswirtschaftliche Kenntnisse, souveränes Auftreten und Flexibilität werden vorausgesetzt. Die Teilnehmer können in diesem Seminar ihre Kompetenzen auffrischen und gemeinsam mit der Trainerin erarbeiten, wie sie als wichtige Schaltzentrale die täglichen Herausforderungen im Sekretariat erfolgreich meistern.

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

Hausmanagement: Medientechnik

15. Juni 2016, Hamburg

Moderne Konferenz- und Medientechnik ist häufig Teil des Aufgabengebiets des Facilitymanagements. In diesem Seminar erhalten die Teilnehmer technisches Wissen und praktische Tipps rund um Projektionsmethoden, Besucherinformationssystem, Interneteinbindung und Audioinstallationen.

Weitere Infos: vnv, Andrea Schwoch, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwoch@vnnw.de, Internet: www.vnnw.de

Kommunikation bei Modernisierungsvorhaben

20. Juni 2016, Hannover

Eine Modernisierungsmaßnahme hat in der Regel einen wesentlichen Eingriff in die Privatsphäre des Mieters zur Folge. Der Erfolg einer Modernisierungsmaßnahme hängt dabei wesentlich von der Information und Betreuung der Mieter ab. Aus diesem Grund sollte das Wohnungsunternehmen ehrliche, gut abgestufte und vorbereitete Informationen an den Mieter weitergeben. Um rechtzeitig Widerstände bei den Mietern abzubauen, ist es notwendig, sie frühzeitig an Entscheidungen zu beteiligen und individuelle Lösungen zu ermöglichen.

Weitere Infos: vdw Niedersachsen-Bremen, Lara Ghanem, Telefon: 0511/1265109, E-Mail: seminare@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de

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

Media Sales (Print/Online):
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731
E-Mail: oliver.cekys@haufe.de
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733
E-Mail: klaus.sturm@haufe.de
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41
E-Mail: heike.tiedemann@haufe.de

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.
www.mediacycenter.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

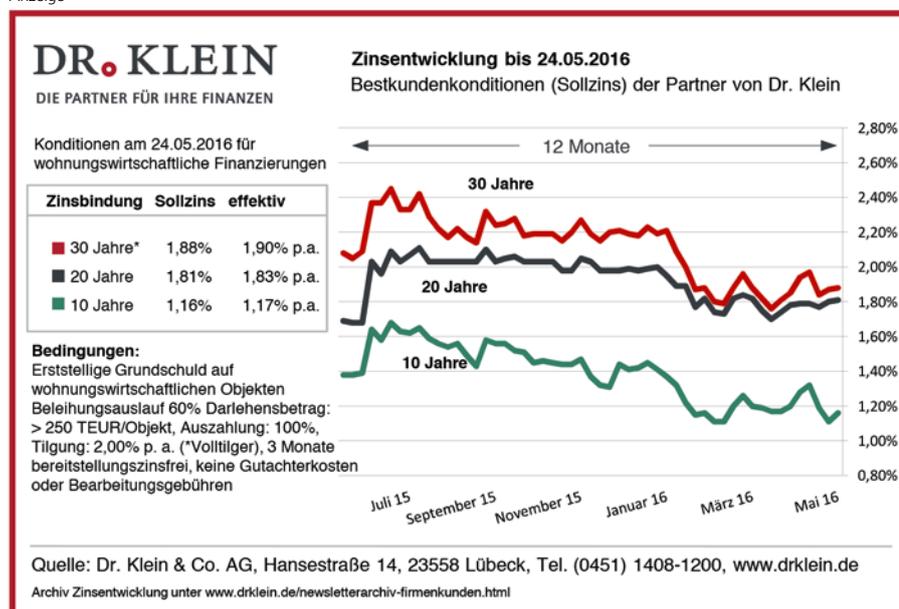
Bezugspreis jährlich:
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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 Menüpfeile 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.

Novelle des Energie- und Stromsteuergesetzes gefährdet Mieterstromprojekte – GdW legt Stellungnahme vor



Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW kritisiert in einer neuen Stellungnahme den Referentenentwurf des Bundesfinanzministeriums über ein „Zweites Gesetz zur Änderung des Energie- und Stromsteuergesetzes“. Dieser sieht vor, dass bei einer Nutzung öffentlicher Stromnetze künftig in jedem Fall eine Stromsteuer von 2,05 Cent pro verbrauchter Kilowattstunde fällig wird. Das würde wohnungswirtschaftliche Stromerzeugungsprojekte wirtschaftlich stark beeinträchtigen und in vielen Fällen verhindern.

Bei dezentralen Blockheizkraft-Projekten in der Wohnungswirtschaft fällt derzeit keine Stromsteuer an, wenn der erzeugte Strom in räumlichem Zusammenhang an Kunden geliefert wird. Dabei darf auch das öffentliche Stromnetz zwischen zwei Gebäuden genutzt werden. Das wäre in Zukunft nur noch mit einer Steuerbelastung möglich.

Auch Photovoltaik-Mieterprojekte würden künftig durch eine Stromsteuer verteuert, wenn das jeweilige Wohnungsunternehmen mehr als 20 Megawattstunden Strom pro Jahr erzeugt. Das würde den zukünftigen Ausbau von Photovoltaik-Anlagen mit Mie-

terstromversorgung erheblich erschweren. Auch bestehende Mieterstromprojekte, die im Allgemeinen mit größeren Dachanlagen realisiert werden, wären betroffen.

Der GdW bittet das Finanzministerium dringend darum, von einer Verschlechterung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für kleine Kraft-Wärme-Kopplungs- und Photovoltaikprojekte in der Wohnungswirtschaft, die der Gebäude- und Quartiersversorgung dienen, Abstand zu nehmen.

(vogllschi) ■

Recht so

Änderung der Baualtersklasse bei kernsaniertem Plattenbau

Mit Urteil vom 25. September 2015 (Az.: 13 S 26/14) hat das Landgericht Potsdam entschieden, dass wenn ein Plattenbau nach längerem Leerstand umfassend und aufwändig kernsaniert wird und die Sanierungskosten die Kosten eines Neubaus erreichen, die dabei neu errichteten Wohnungen in eine jüngere Baualtersklasse einzuordnen sind. Soll die Miete aufgrund dieser Sanierung und Änderung der Baualtersklasse erhöht werden, muss dies im Erhöhungsverlangen nachvollziehbar begründet werden. Der Sachverhalt betraf einen im Jahr 2002 abgeschlossenen Mietvertrag. Die Wohnungen selbst wurden in den 1970er Jahren fertig gestellt. Sie wurden als Offiziersunterkünfte genutzt, nach Abzug der Streitkräfte erfolgte keine Nachnutzung. Bis zum Beginn der Umbaumaßnahmen 1998/99 war ein Leerstand der Gebäude mit sichtbaren Spuren ihres Verfalls zu verzeichnen. Nach umfassenden Baumaßnahmen wurden die Wohnungen sodann einer entsprechenden Nutzung zu Wohnzwecken zugeführt. Die Vermieterin begehrte im Jahr 2012 Zustimmung zur Erhöhung der Miete. Als Begründungselement beruft sie sich auf den Mietspiegel der Stadt Potsdam 2012 und hinsichtlich des Beschaffenheitsmerkmals der Mietsache auf das „Baualter 1991-2012“. Nach Ansicht des Gerichts zu Recht. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Auch wenn ein Gebäude, in dem sich die Mietwohnung befindet, in den – wie hier – 1970er Jahren errichtet worden ist, folgt daraus nicht, dass diese Einordnung nicht verändert werden kann. Insbesondere ist dies dann der Fall, wenn der Mietspiegel das Baualter der Wohnung darstellt und nicht das Baualter des Gebäudes. Weiter wurden die Wohnungen aufgrund des Verfalls durch Leerstand umfassend modernisiert. Der de facto als Rohbau hinterlassene Baukörper wurde durch die Maßnahmen vollständig neu gestaltet. Der Bauaufwand betrug mehr als ein Drittel des für eine Neubauwohnung erforderlichen Aufwands. Allein dies rechtfertigt die geänderte Eingruppierung. Zu beachten ist jedoch, dass die entsprechende Eingruppierung in dem Zustimmungsverlangen für den Mieter nachvollziehbar dargestellt werden muss. Ein nachträglich geänderter Zeitpunkt der Bezugsfähigkeit muss also bereits im Mieterhöhungsverlangen erläutert werden.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

→ Die Stellungnahme des GdW finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/gK5Tgq> – oder unter diesem QR-Code:



ZAHL DER WOCHE

87

Prozent der Schüler an allgemeinbildenden Schulen in Deutschland lernten im Schuljahr 2014/15 Englisch. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, war Englisch mit etwa 7,3 Millionen Lernenden mit großem Abstand die am häufigsten erlernte Sprache. Mit Ausnahme der Grundschulen und der Förderschulen lag der entsprechende Anteil in allen Schulformen über 95 Prozent. Mehr als 1,5 Millionen Schüler und damit 18 Prozent der Schüler erhielten Französischunterricht. Acht Prozent der Schülerinnen und Schüler (rund 689.000) lernten Latein, fünf Prozent (etwa 404.000) erlernten die spanische Sprache. Im Vergleich zum Schuljahr 2004/05 sind für alle vier genannten Fremdsprachen die Anteile gestiegen. Überdurchschnittlich stark gestiegen ist die Anzahl der Schüler, die Spanisch lernen. Sie verdoppelten sich fast in den vergangenen 10 Jahren. ■