

Inhalt

2 Wohngeld: Der GdW begrüßt, dass Leistungshöhe und Miethöchstbeträge beim Wohngeld an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung angepasst werden sollen.

3 Berlin: Die Berliner Wohnungswirtschaft sieht sich auf dem richtigen Weg – es drohen aber Schlaglöcher, verkündete der BBU bei seiner Jahrespressekonferenz.

5 Bayern: Zuwanderung und Flüchtlingsunterbringung waren die Schwerpunktthemen beim Verbandstag der bayerischen Wohnungswirtschaft in Coburg.

Dynamik bei Baugenehmigungen lässt weiter nach – Wohnungswirtschaft fordert Neubau-Antrieb

Berlin – „Der zuletzt beobachtete Aufschwung bei den Baugenehmigungen büßt Anfang 2015 weiter an Dynamik ein. Daran sieht man: Überhöhte Anforderungen an den Wohnungsmarkt sorgen dafür, dass der Wohnungsbau nicht in dem Maße zulegen kann, wie es gerade in Ballungsräumen notwendig wäre“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den neuen Zahlen des Statistischen Bundesamtes.



Foto: lichtkunst 73 / pixelio.de

Das Wachstum bei den Baugenehmigungen hat sich im ersten Quartal 2015 auf deutlich niedrigerem Niveau fortgesetzt als noch Anfang 2014.

Von Januar bis März 2015 wurde in Deutschland der Bau von 64.800 Wohnungen genehmigt. Das waren 1,5 Prozent oder 900 Wohnungen mehr als im Vorjahreszeitraum. Damit setzt sich das Wachstum bei den Baugenehmigungen zwar fort, ist aber deutlich weniger stark als im ersten Quartal 2014. Damals hatte das Plus gegenüber dem Vorjahr noch bei 15,3 Prozent gelegen. Im Geschosswohnungsbau wurden im ersten Quartal 2015 28.821 Wohnungen genehmigt, im Ein- und Zweifamilienhausbau 24.535 Wohnungen.

„Wohnungsneubau ist das einzige probate Mittel, um dem Nachfrage-Boom in den

deutschen Ballungsräumen und dadurch steigenden Mieten entgegenzuwirken“, so der GdW-Chef. Steigende Baukosten und Steuern sowie unverhältnismäßige staatliche Eingriffe in den Wohnungsmarkt schrecken jedoch Investoren ab, deren Neubauaktivitäten für eine Entspannung bei der Mietpreisentwicklung einiger Ballungsgebiete enorm wichtig sind.

Die Politik muss ein ganzes Bündel von Maßnahmen ergreifen, damit sich der Aufwärtstrend bei den Baugenehmigungen langfristig fortsetzt, statt abzuflauen. Dazu gehören neben der Abgabe von Grund-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Mehr Geld für Energieeffizienz

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat in seiner abschließenden Beratung zum Nachtragshaushalt am 21. Mai 2015 zusätzliche Mittel für die Jahre 2016 bis 2018 zur weiteren Umsetzung der Energiewende beschlossen. Es soll ein neues Marktanzreizprogramm Energieeffizienz mit insgesamt 495 Millionen Euro aufgelegt werden. Weitere Mittel stehen für die Umsetzung des Nationalen Aktionsplans Energieeffizienz (NAPE) zur Verfügung: ein CO₂-Gebäudesanierungsprogramm mit 100 Millionen Euro, Maßnahmen zu Steigerung der Energieeffizienz mit 247 Millionen Euro, die Einführung des Ausschreibungsmodells mit 300 Millionen Euro und ein Energieeinsparcontracting mit 45 Millionen Euro. (wi)

30 Millionen Euro für Einbruchschutz

Der Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages hat am 21. Mai 2015 ein neues Zuschussprogramm in Höhe von 30 Millionen Euro für den Einbruchschutz aufgelegt. Mitte April hatten sich die Koalitions-Fraktionen darauf verständigt, stärker gegen Einbruchkriminalität vorgehen zu wollen. (wi)

Weniger Bauaufträge

Im März 2015 ist der preisbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Vergleich zum Februar 2015 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes saison- und arbeitstäglich bereinigt um 2,2 Prozent zurückgegangen. (wi)

Wohngeld: Wohnungswirtschaft fordert dynamische Anpassung an Einkommens- und Lohnentwicklung

Berlin – „Wir begrüßen ausdrücklich, dass die Bundesregierung die Leistungshöhe und Miethöchstbeträge beim Wohngeld an die Bestandsmieten- und Einkommensentwicklung anpassen möchte“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der ersten Lesung des Gesetzes im Deutschen Bundestag am 22. Mai 2015. Die letzte Anpassung des Wohngeldes liege immerhin schon mehr als sechs Jahre zurück.

„Allerdings sollte die Höhe des Wohngelds regelmäßig an die Preis- und Lohnentwicklung angepasst werden“, so Gedaschko. Zunächst war eine zweijährliche Überprüfung in der Diskussion, laut dem ursprünglichen Referentenentwurf sollte das Wohngeld dann alle vier Jahre geprüft und an die Miet- und Einkommensentwicklung angepasst werden und mittlerweile ist diese Absicht völlig weggefallen. „Genau solche Regelungen waren in der Vergangenheit der Grund dafür, dass tausende Menschen mit geringerem Einkommen aus der Wohngeldförderung herausgefallen sind und sich auf dem freien Mietmarkt ohne Unterstützung bewähren mussten“, so Gedaschko. „Nun geht die Regierung sehenden Auges mit einer Regelung an den Start, die am Ende wieder zulasten dieser Menschen gehen wird. Wer über bezahlbares Wohnen redet und so handelt, widerspricht sich selbst.“

Ohne eine regelmäßige Prüfung der Höhe des Wohngeldes ist es nicht möglich, mit diesem Instrument angemessenes und

familiengerechtes Wohnen für einkommensschwache Haushalte zu sichern. Der GdW appelliert daher an die Politik, das Wohngeld zu dynamisieren und wie bei der Mindestsicherung jährlich entsprechend der Preis- und Lohnentwicklung weiterzuentwickeln.

Darüber hinaus spricht sich die Wohnungswirtschaft dafür aus, die Heizkosten beim Wohngeld stärker zu berücksichtigen. Der aktuelle Gesetzentwurf sieht vor, die Tabellenwerte des Wohngeldes so anzupassen, dass gestiegene Bruttowarmmieten bei der Leistungserhöhung durch eine entsprechende Erhöhung der Tabellenwerte mit einbezogen werden. So wird ein Großteil der Steigerung der warmen Nebenkosten abgedeckt.

„Dennoch lässt eine solche Pauschalierung der Heizkosten in den einzelnen Tabellenwerten die unterschiedlichen Kosten in den Regionen – wie beispielsweise bei der Fernwärme – außer Acht“, erklärte Gedaschko.

Spätestens bei der Evaluierung des Wohngeldes müsse dieses Problem gelöst werden.

Was ist Wohngeld?

Wohngeld ist ein staatlicher Zuschuss zum Wohnen, der an einkommensschwache Haushalte gezahlt wird, die nicht Sozialhilfe oder Arbeitslosengeld (ALG II) erhalten. Mit der Wohngeldreform 2009 wurden Heizkosten erstmals bei der Berechnung des Wohngeldes berücksichtigt. Dieser Heizkostenzuschuss sollte die extrem hohen Energiepreise abfedern. Je nach Haushaltsgröße wurden Pauschalbeträge zur Miete, die für die Wohngeldhöhe maßgeblich ist, hinzugerechnet. Der Heizkostenzuschuss wurde zum 1. Januar 2011 wieder gestrichen. In Deutschland gibt es rund 780.000 Wohngeldempfängerhaushalte. Über 90 Prozent aller Haushalte, die Wohngeld beziehen, sind Mieterhaushalte. (burk/schi) ■

➔ Die Stellungnahme des GdW zur Wohngeldreform finden Sie unter www.gdw.de in der Rubrik „Wohnen & Stadt“, „Mietrecht“.

VERANSTALTUNG

23. Juni 2015, Darmstadt

Mieterstrom: Wohnortnahe Stromerzeugung und Vermarktung an die Mieter

Mehrfamilienhäuser von Wohnungsunternehmen bieten gute Voraussetzungen für Kraft-Wärme-Kopplung und Photovoltaikanlagen. Volleinspeisung ist jedoch kaum rentabel, gleichzeitig lassen steigende warme Betriebskosten Wohnungsunternehmen über neue Modelle zur Dämpfung der Nebenkosten nachdenken: Gelingt der Verkauf des produzierten Stroms an die Mieter im Gebäude oder die Versorgung in unmittelbarer Umgebung? Die Woh-

nungsunternehmen sind hierbei mit einer Vielzahl von juristischen, organisatorischen und betriebswirtschaftlichen Anforderungen konfrontiert.

Bei einer Tagung am 23. Juni 2015 in Darmstadt werden die Stromerzeugung in Mehrfamilienhäusern und der Verkauf an die Mieter, sogenannte Mieterstrommodelle, vorgestellt und das Thema in seinen vielen Facetten und an Hand von Praxisbeispielen beleuchtet. Die Veran-

staltung erfolgt im Rahmen eines vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) / ZukunftBau geförderten Projekts. (voglschi) ■

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter www.iwu.de – oder unter diesem QR-Code:



➔ Fortsetzung von Seite 1

stücken nach Konzeptqualität anstelle von Höchstpreisen auch ein Stopp bei den Steuerspiralen und wirksame Maßnahmen zur Senkung von Baukosten.

Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und insbesondere die Baukostensenkungskommission müssen hier schnell zu Ergebnissen kommen.

(schi) ■

➔ Die Fakten liegen auf dem Tisch: Die Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ finden Sie unter www.gdw.de in der Rubrik „Service“, „Publikationen“

26. Juni 2015, Berlin

Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen – Ein ExWoSt-Forschungsfeld

Kleinstädte in peripheren Lagen übernehmen wichtige Funktionen: als Wohn- und Arbeitsstandorte, als Orte der Versorgung, Begegnung und Bildung. Abseits der prosperierenden Groß- und Mittelstädte stellen diese Kleinstädte wichtige Entwicklungs- und Stabilisierungspole dar. Sie stehen aber auch vor großen Herausforderungen: Abwanderung, Leerstand und Versorgungslücken sind die Stichworte. Die Aufrechterhaltung der Funktionen vor Ort und für das jeweilige Umland wird zunehmend schwieriger. Vielfach gilt: Je peripherer die Lage und je kleiner die Stadt, desto größer die Aufgaben.

Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Bundesinstitut für

Bau-, Stadt-, und Raumforschung (BBSR im BBR) haben das auf vier Jahre angelegte ExWoSt-Forschungsfeld „Potenziale von Kleinstädten in peripheren Lagen“ gestartet, um neue Handlungsspielräume auszuloten und die Kommunen gezielt in ihrer Entwicklung zu unterstützen. Dabei sollen Modellvorhaben über Zukunftsprozesse Pionierarbeit leisten, um übertragbare Erkenntnisse zu Entwicklungsmöglichkeiten zu gewinnen. Im Mittelpunkt stehen die Fragen: Welche spezifischen Potenziale haben peripher gelegene Kleinstädte? Und was können die Städte tun, um ihre Potenziale zu erschließen und optimal auszuschöpfen?

Die Auftaktveranstaltung am 26. Juni 2015 in Berlin gibt einen Überblick zur

Situation peripher gelegener Kleinstädte in Deutschland und deren Bedeutung für ihre Umlandkommunen. Sie greift die aktuellen Herausforderungen und möglichen Potenziale auf. Im Gespräch mit den Bürgermeisterinnen und Bürgermeistern werden ausgewählte Modellvorhaben, ihre Ziele und Erwartungen an das Forschungsfeld, vorgestellt. Ergänzend berichten „Vorreiter-Städte“, wie sie einen Blickwechsel erreicht und ihre Potenziale entdeckt und entwickelt haben. Eine begleitende Ausstellung zu den Modellvorhaben gibt weitere Impulse zu anregenden Gesprächen. (cor/schi) ■

➔ [Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter \[www.exwost-kleinstaedte.de\]\(http://www.exwost-kleinstaedte.de\)](#)

AUS DEN VERBÄNDEN

Berliner Wohnungswirtschaft auf dem richtigen Weg – aber mit drohenden Schlaglöchern

Berlin – Steigende Neubauzahlen, aber auch zunehmende Neubauhemmnisse: Das ist der Spannungsbogen, in dem die Berliner Wohnungswirtschaft die Wohnungspolitik der Hauptstadt sieht. „Berlin kommt beim Neubau immer besser voran. Umso wichtiger ist es jetzt, diesen positiven Trend weiter zu stärken. Dabei müssen vor allem die Kosten in den Blick genommen werden“, so Maren Kern, Vorstand beim Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU).

„Nur Neubau kann den Markt nachhaltig entlasten. Deshalb ist es im vitalen Interesse der Stadtgesellschaft, dass Bauen erleichtert und kostengünstiger wird“, so Kern weiter. Besondere Sorge bereiten dem BBU dabei die Entwicklung der Bauland- und Neubaukosten, neubaukritische Initiativen sowie immer weitere Eingriffe in das Mietrecht. „Die Mietrechtsänderungen der letzten beiden Jahre bringen viele Neuerungen und zugleich auch rechtliche Unsicherheiten für Mieter und Vermieter. Deshalb warnen wir vor weiteren Veränderungen. Sinnvoller sind berechenbare Rahmenbedingungen, wirtschaftlich tragbare Bauauflagen und eine ausreichende Verfügbarkeit von Bauland“, unterstrich Kern.

Belegt: BBU-Mitgliedsunternehmen bremsen Mieten

Die BBU-Mitgliedsunternehmen konnten 2014 ihre Position als Mietendämpfer weiter ausbauen. Mit einer durchschnittlichen Bestandsmiete von 5,43 Euro pro Monat und Quadratmeter liegen sie jetzt 41 Cent oder sieben Prozent unter dem Mittelwert des neuen Berliner Mietspiegels von 5,84

Euro pro Quadratmeter. Beim Mietspiegel 2013 lag der Abstand noch bei rund 26 Cent beziehungsweise 4,7 Prozent. „Unsere Mitgliedsunternehmen sorgen für bezahlbares und gutes Wohnen in Berlin“, sagte Kern.

Wirksam: Neubau bremst Leerstandschmelze

Mit 1,9 Prozent lag der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin Ende 2014 nur 0,1 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert. Damit blieb die Leerstandsquote praktisch unverändert – zum ersten Mal seit fast 10 Jahren deutlicher Rückgänge. „Wir führen diesen für Berlins Mieterinnen und Mieter positiven Befund auch auf die verstärkten Neubauanstrengungen unserer Mitgliedsunternehmen zurück“, so Kern.

Aufwärts: 50.000 neue Mietwohnungen im Blick

Die Neubauinvestitionen bei den BBU-Mitgliedsunternehmen kennen derzeit nur eine Richtung: aufwärts. 2014 legten sie im Vorjahresvergleich um 80 Prozent zu, für 2015 ist sogar eine Auswei-

tung um rund 160 Prozent geplant. Gut 560 Millionen Euro sollen dann in gutes und bezahlbares Wohnen investiert werden – mehr als 1,5 Millionen Euro pro Tag. „Unsere Mitgliedsunternehmen sind die Mietwohnungsbauer Berlins. Damit schaffen sie Raum für weiteres Wachstum und leisten einen wichtigen Beitrag zur sozial ausgewogenen Entwicklung unserer Stadt“, erklärte Kern. Wenn die Rahmenbedingungen stimmen, wollen sie bis 2025 mindestens 50.000 neue Mietwohnungen auf den Weg gebracht haben.

Achtung: Steigende Baukosten steigern Neubaumieten

2014 kostete der Quadratmeter Wohnfläche in Neubauprojekten der BBU-Mitgliedsunternehmen 2.630 Euro brutto. Dabei sind die Herstellungskosten pro Quadratmeter Wohnfläche in den letzten fünf Jahren deutlich stärker gestiegen als die allgemeine Inflation – je nach Lage und Projekt um 20 bis 30 Prozent, bei den Bodenrichtwerten sogar um 150 Prozent. Die wesentlichen Ursachen hierfür: steigende Nach-

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

frage nach Bauland und Bauleistungen, vor allem aber ständig steigende staatliche Planungs-, Prüf- und Ausführungsaufgaben. „Wegen der gestiegenen Neubaukosten liegen die Neubaumieten heute um

etwa 2,50 Euro höher als noch 2009“, so Kern. Der BBU schlägt deshalb unter anderem die Aussetzung weiterer Steigerungen bei energetischen Bauauflagen und eine Senkung der Grunderwerbsteuer in Berlin vor. „Hier könnte das Land angesichts der

guten Haushaltslage unmittelbar die politische Zielsetzung für bezahlbaren Neubau aus eigener Kraft unterstützen“, sagte Kern. (ebelschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter www.bbu.de

Preissteigerungen bei Wärme und Strom – Sächsische Wohnungsgenossenschaften planen eigenständige Energieerzeugung zur Selbstversorgung

Mittweida – Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) hat seine Mitglieder am 19. Mai 2015 zum Thementag „Unabhängige Energieversorgung“ ins Wasserkraftwerk Mittweida eingeladen. Seit Jahren bemühen sich die sächsischen Wohnungsgenossenschaften neben der Kaltmiete auch die sogenannte „zweite Miete“, die warmen und kalten Betriebskosten, in Grenzen zu halten. Fast 90 Prozent aller Gebäude sind energetisch saniert. Diese Modernisierungsmaßnahmen und die Verbesserung der Anlagentechnik zur Warmwasseraufbereitung und zur Beheizung wirken sich insgesamt positiv auf den Verbrauch aus.



Foto: VSWG

Die Teilnehmer des VSWG-Thementages „Unabhängige Energieversorgung“ in Mittweida

„Während der niedrigere Verbrauch anfangs auch zu deutlichen Nebenkosteneinsparungen führte, wird dieser Spareffekt jetzt von immer weiter steigenden Versorgungspreisen (über-)kompensiert und erreicht die Mitglieder unserer Wohnungsgenossenschaften nicht“, erklärte Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des VSWG. Ein durchschnittlicher sächsischer Haushalt einer Genossenschaft gibt bereits heute mehr als ein Viertel der Wohnkosten für Wärme und Strom aus.

Neben der Abhängigkeit der Preisentwicklung für die primären Rohstoffe Erdöl und Erdgas gibt es eine weitere Abhängigkeit von den Energieversorgungsunternehmen und Stadtwerken. Durch langfristige Lieferverträge und tendenziell steigende Grundgebühren werden Preissteigerungen in der Regel weitergegeben. Die Mieter aber profitieren im Gegensatz oft nicht von Preisrückgängen auf den Rohstoffmärkten oder den geringeren Verbräuchen. Vor diesem Hintergrund scheint die eigenständige Energiegewinnung zur Selbstversorgung eine Möglichkeit, der Entwicklung der Betriebskosten entgegenzusteuern und sich so vom Markt abzusetzen.

„In den letzten Jahren konnten so bereits erste Projekte sächsischer Wohnungsgenossenschaften geplant und zum Teil sogar umgesetzt werden. Dabei lässt sich der Trend,

weg vom Einzelgebäude, hin zur kompletten Quartiersbetrachtung erkennen“, so **Sven Winkler**, Referent für Betriebswirtschaft, Energie und Technik beim VSWG.

In der Gemeinde Sebnitz konnte durch Initiative der Gemeinnützigen Wohnungsgenossenschaft Sebnitz eG beispielsweise ein Nahwärmenetz in Betrieb gehen. Die notwendige Wärme wird aus einer Kombination aus einem mit Biogas betriebenen Blockheizkraftwerk (BHKW), einem Pelletkessel sowie einem konventionellen Erdgaskessel erzeugt. Ein weiteres wegweisendes Projekt könnte eine Quartierslösung in der Gemeinde Lohmen im Landkreis Sächsische Schweiz – Osterzgebirge werden, bei der öffentliche Gebäude mit Wohngebäuden einer Genossenschaft und mehrerer privater Eigentümer dezentral versorgt werden sollen. Einen wesentlichen Baustein bildet dabei der nahegelegene Fluss Wesenitz. Mit Hilfe einer Wärmepumpenkaskade könnte unter anderem rund um die Uhr Wärme erzeugt werden.

Der nächste Schritt zur unabhängigen Energieversorgung wäre konsequenterweise die Erzeugung und Nutzung von Strom als „Nebenprodukt“ eines BHKW oder aus einer Photovoltaik-Anlage auf den Dächern der Wohnungsgenossenschaft. Derzeit widersprechen sich jedoch die Klimaschutzziele der Bundesregierung und die steuerlichen

sowie energierechtlichen Rahmenbedingungen. „Da der Großteil des Strombedarfs einer Wohnungsgenossenschaft auf die Mitglieder und nicht die Genossenschaft selbst entfällt, kommt ein Eigenverbrauch in der Regel kaum in Frage. Folglich muss der Strom in der Regel für eine niedrige Vergütung ins öffentliche Netz eingespeist werden. Sinnvoller wäre der Verbrauch des Stroms direkt vor Ort durch die Mitglieder. In diesem Fall müsste sich die Wohnungsgenossenschaft als Energieversorgungsunternehmen behandeln lassen und die gleichen Kriterien wie ein Energieversorger auf sich anwenden. Zusätzlich würde in der Regel die Steuerfreiheit im Vermietungsgeschäft verloren gehen. In allen Fällen stehen Aufwand und Nutzen in keinem Verhältnis, so dass bisher alle Projekte gescheitert sind“, erläuterte Sven Winkler.

Neben allgemeinen Trends in der Energieversorgung verdeutlichte Prof. **Timo Leukefeld** auf eindrucksvolle Art den Weg von der Vision zur Realität anhand bereits vorhandener Projekte beim heutigen Thementag im Wasserkraftwerk Mittweida. Einen weiteren Schwerpunkt bildeten die rechtlichen „Fallstricke“ bei einer unabhängigen Energieversorgung und Wege, die selbsterzeugte Energie im Rahmen der Nebenkosten abzurechnen. Am Nachmittag standen vor allem bereits praktizierte und theoretische Geschäftsmodelle sowie Effekte von Speichermedien auf der Agenda, welche eine unabhängige Energieversorgung trotz der schwierigen Rahmenbedingungen ermöglichen sollen. Die Veranstaltung bot Anlass für intensive Diskussionen und ermöglichte zudem die Pflege und Erweiterung der bestehenden Netzwerke.

„Zur Realisierung der Ziele der sächsischen Wohnungsgenossenschaften, die Preise für Energie zu senken oder zumindest weitere

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

Preissteigerungen zu verhindern, bedarf es individueller Lösungen mit verlässlichen Partnern aus der Branche. Vor diesem Hintergrund werden wir auch stärker mit Energiegenossenschaften zusammenarbeiten, da diese neben der fachlichen Kompetenz vor allem die gleichen ideellen Werte besitzen und die genossenschaftliche Idee stär-

ken“, so der VSWG-Vorstand.

Mit der Energiehaus Dresden eG ist zum 1. Januar 2015 die erste Energiegenossenschaft dem VSWG beigetreten. „Die Änderung der Satzung des VSWG und damit die Öffnung für Energiegenossenschaften war ein wichtiger und richtiger Schritt in die Zukunft“, betonte **Sebastian Brandt**, Vorstand der

Energiehaus Dresden eG, am Rande der Veranstaltung in Mittweida. Der Klimawandel und die dadurch induzierten Veränderungen auf dem Energiemarkt werden die sächsischen Wohnungsgenossenschaften noch vor zahlreiche Herausforderungen stellen. Mit dem Thementag „Unabhängige Energieversorgung“ ist bereits ein erster Schritt in die richtige Richtung gelungen. (jak/schi) ■

Zuwanderung und Flüchtlingsunterbringung als Schwerpunkte beim Verbandstag der bayerischen Wohnungswirtschaft in Coburg

Coburg – Die steigenden Zahlen von Zuwanderern und Flüchtlingen – und damit eng verbunden der wachsende Bedarf an bezahlbarem Wohnraum – waren die Schwerpunktthemen beim Verbandstag des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) am 20. Mai 2015 in Coburg. Der Verbandsvorsitzende Mario Dalla Torre konnte rund 350 Verbandsmitglieder und Gäste begrüßen. Coburgs Oberbürgermeister Norbert Tessmer verwies in seinem Grußwort auf die große Bedeutung der Wohnungswirtschaft für die Lebensqualität in den Städten. Wie in den meisten bayerischen Ballungszentren, sei auch die Lage auf dem Coburger Wohnungsmarkt angespannt.



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

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, stellte zu Beginn seines Vortrags klar, dass man die Zuwanderung nach Deutschland auf keinen Fall nur auf die aktuelle Flüchtlingswelle reduzieren dürfe. In den letzten Jahren hätte sich das Ansehen der Bundesrepublik im Ausland sehr positiv verändert. „Der wirtschaftliche Erfolg zieht Menschen an“, sagte Gedaschko und appellierte, die Zuwanderung als Chance zu sehen. Entscheidend sei nun der Umgang mit den Menschen. In den 1990er Jahren habe der Staat die Kommunen bei der Integration zu sehr sich selbst überlassen. Jetzt habe er die Chance, aus den damaligen Entwicklungen – Stichwort „überforderte Nachbarschaften“ – zu lernen. Deshalb sollte sich die gesellschaftliche Debatte nicht nur auf die Erstaufnahme von Flüchtlingen begrenzen, sondern die Menschen sehen, die das Bleiberecht erhalten und zu Nachbarn werden. In diesem Zusammenhang forderte der GdW-Präsident staatliche Unterstützung für ehrenamtliches Engagement und die nötigen Haushaltsmittel dafür.

An dieser Stelle spannte der GdW-Präsident den Bogen zu seinem Vortragsthema. Denn der aktuelle Wohnungsbedarf in vielen

Regionen entspreche nicht den Wohnungsmarktprognosen des Statistischen Bundesamtes und des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die noch 2010 von einer massiven Schrumpfung ausgegangen waren. Heute würden bereits 500.000 Wohnungen fehlen und auch diese Zahl sei bei einer Zuwanderung von 200.000 Menschen pro Jahr schnell wieder veraltet.

Dabei müsse man die Frage stellen, ob sich die Menschen die neu gebauten Wohnungen überhaupt noch leisten können. Gedaschko sprach von einer Dramatik der Verteuerung bei den Baukosten. Zwischen den Jahren 2000 und 2014 seien diese um 40 Prozent gestiegen. Eine Zahl, die keinesfalls die Einkommensentwicklung in diesem Zeitraum widerspiegelt. Als größten Kostentreiber nannte er den Staat der durch die Vergabe von Bauland zu Höchstpreisen, Änderungen im Steuerrecht, technische Normen bei den Baustandards und die energetischen Anforderungen kräftig an der Preisspirale geschraubt habe.

Um einen Ausweg aus dieser Situation zu finden, forderte Gedaschko eine allgemein verständliche Wohnungsbau-Strategie mit

den folgenden Inhalten: die schnelle Verfügbarkeit von Grundstücken mit gestrafften Genehmigungsverfahren und Konzeptvergaben; Abschreibungsbedingungen, die der technischen Realität entsprechen; sowie Maßnahmen zur Begrenzung der Baukosten.

Politischer Rechenschaftsbericht

VdW-Verbandsdirektor **Xaver Kroner** zeigte sich sehr zufrieden mit der Entwicklung des letzten Jahres: „Die Verbandsmitglieder haben mit Investitionen von 1,3 Milliarden Euro und dem Bau von 2.000 Mietwohnungen die Erfüllung ihrer sozialen Verantwortung unter Beweis gestellt.“ 1.520 Wohnungen waren öffentlich gefördert, ein Anstieg von mehr als dreißig Prozent gegenüber dem Jahr 2013. Dabei betrage die Durchschnittsmiete bayernweit 5,56 Euro.

Seit dem letzten Verbandstag in Berchtesgaden sei es gelungen, drei wichtige Forderungen der Wohnungswirtschaft durchzusetzen und damit weitere Verbesserungen der Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau zu erreichen: Die Vergabepflicht nach Vergabe- und Vertragsordnung für Bauleistungen im öffentlich geförderten Wohnungsbau (VOB/A) ist nicht mehr zwingend vorgeschrieben; es gibt Bewegung beim Thema Stellplatzsatzungen, die im geförderten Wohnungsbau zunehmend kritisch hinterfragt werden; und es werden neue Wege bei der Konzeptvergabe von Grundstücken in einigen Kommunen beschritten. All das habe schließlich dazu geführt, dass auch in 2014 die sogar um fünfzig Millionen Euro erhöhten Wohnraumfördermittel von den bayerischen Wohnungsunternehmen abgenommen und in Neubau umgesetzt worden sind.

Weiter auf Seite 6 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 5/2015

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	80.716	81.084	+0,5%
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)	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	106,5	107,0	+0,5%
Mietpreisindex (2010 = 100)	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	105,0	106,3	+1,2%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	105,1	106,5	+1,3%
Altbauwohnungen	105,4	106,8	+1,3%
Neubauwohnungen	105,0	106,3	+1,2%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wasserversorgung	105,3	107,2	+1,8%
Müllabfuhr	99,6	99,8	+0,2%
Abwasser	103,6	104,1	+0,5%
Andere Nebenkosten	108,2	110,6	+2,2%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Strom	125,8	124,9	-0,7%
Gas	111,8	110,3	-1,3%
Flüssige Brennstoffe	121,2	96,8	-20,1%
Feste Brennstoffe	110,5	113,7	+2,9%
Zentralheizung/Fernwärme	118,2	113,6	-3,9%
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	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Hoch- und Tiefbau	102,6	104,3	+1,7%
Wohnungsbau	134,3	136,1	+1,3%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	Januar bis Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	40.739	40.737	-0,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	13.179	12.178	-7,6%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	2.926	2.598	-11,2%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	18.333	18.114	-1,2%
davon: Eigentumswohnungen	9.815	9.249	-5,8%
Mietwohnungen	8.518	8.865	+4,1%

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

„Die Wohnungswirtschaft steht zu ihren Zusagen“, bekräftigte der Verbandsdirektor. Doch um die laut Staatsregierung 3.000 bis 5.000 nötigen Wohnungen für Flüchtlinge zu bauen, brauche die Branche eine weitaus größere staatliche Förderung. Die bestehenden Fördermittel seien 2015 bereits in den ersten vier Monaten abgerufen worden. Deshalb sei eine Erhöhung der Fördermittel dringend erforderlich. Um die staatlichen Ziele zu erreichen, seien Fördermittel von 450 bis 750 Millionen Euro notwendig. Darüber hinaus müssten Zuschussprogramme eingeführt werden. Doch selbst wenn diese Mittel zur Verfügung stünden, hätte die bayerische Wohnungswirtschaft nicht die Kapazitäten, um 5.000 zusätzliche Wohnungen zu bauen. „Wir können nicht auf Knopfdruck umstellen“, betonte Kroner. Der Wohnungsbau müsse auch für andere Investoren wieder attraktiver werden, doch hierfür brauche es Instrumente wie die Wiedereinführung der degressiven AfA und die genannten staatlichen Zuschüsse.

Unter Verweis auf die schwierige Situation bei der Unterbringung von Asylbewerbern und Auswanderern in den 90er Jahren appellierte Kroner an alle politisch Verantwortlichen, die Fehler von damals zu vermeiden. „Machen wir keine Sonderförderprogramme, die ausschließlich für die Gruppen der Zuwanderer bestimmt sind“, sagte Kroner. Das Hochfahren der normalen Wohnraumförderung gepaart mit Vorbehaltsquoten sei der bessere Weg.

Zum Abschluss kam der Verbandsdirektor noch auf die besonders drückenden Probleme zu sprechen. Neben der Höhe der Fördermittel gehe es auch um die Qualität der Förderung. In den strukturschwachen bayerischen Räumen müsse auch das Thema Abrissförderung angegangen werden. „Wir brauchen dort dringend Ersatzneubau, auch um den Menschen eine Perspektive beim Thema Wohnen zu bieten“, so Kroner. Das größte Problem stelle aber nach wie vor die Entwicklung der Baukosten dar.

Bezahlbares Wohnen: Der Staat muss die Weichen stellen

In ihrer Entschliebung fordern die Verbandsmitglieder den Staat deshalb dazu auf, die Weichen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau auf allen Ebenen richtig zu stellen. Angesichts der ohnehin schon hohen Baukosten sollten vor allem die energetischen und sonstigen Baustandards nicht noch weiter verschärft werden. Die Kommunen müssten das Wohnen zur Chefsache machen und mit Grundstücks politik und dem Spielraum bei den Stellplatzvorgaben zur Baukostenreduzierung beitragen.

(stralschi) ■

Wirtschaftlichkeit von Modernisierungsmaßnahmen

23. Juni 2015, Bochum

Den Immobilienbestand attraktiver zu machen, eine bessere Vermietung zu ermöglichen und so bestehendem beziehungsweise drohendem Leerstand entgegenzuwirken – das sind häufig die Gründe für umfangreiche Modernisierungsmaßnahmen. Aber in welchem Umfang sind solche Maßnahmen wirtschaftlich vertretbar, welche handels- und steuerrechtlichen Sachverhalte sind dabei zu beachten? Antworten auf diese und andere wichtige Fragen werden in diesem Seminar gegeben.

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

Internet: www.e-b-z.de

Zukunftsweisendes Personalmanagement

6. Juli 2015, Berlin

Durch zukünftige Entwicklungen und veränderte Anforderungen an das Arbeitsumfeld ist die Zusammenarbeit der einzelnen Unternehmensbereiche mit der Personalabteilung wichtiger als je zuvor. Auch in diesem Jahr bündelt die Tagung „PersonalKomm“ wieder aktuelle Themen rund um die Personalarbeit und bietet Lösungsansätze für die Praxis.

Weitere Infos: **BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/23085535,**

E-Mail: kathrin.rosenmueller@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/weiterbildung

Genossenschaftsrecht für Aufsichtsräte

9. Juli 2015, Frankfurt am Main

Grundlage einer jeden Aufsichtsrats Tätigkeit sind Kenntnisse von Genossenschaftsgesetz und Satzung der Wohnungsgenossenschaft. Deshalb bilden die aufsichtsratsbezogenen Rechte und Pflichten den Schwerpunkt dieses Seminars.

Weitere Infos: **SFA, Nicole König, Telefon: 069/97065411, E-Mail: n.koenig@sfa-immo.de,**

Internet: www.sfa-immo.de

PERSÖNLICHES

Martina Heger, Leiterin des Personalbüros der GEWO BAG Wohnungsbau-Aktiengesellschaft Berlin, feierte am 21. Mai 2015 ihren 50. Geburtstag. Sie ist Mitglied im GdW-Fachausschuss Berufliche Bildung und Personalentwicklung.

Am 23. Mai 2015 vollendete **Karl-Heinz Schönfeld**, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbau genossenschaft Halberstadt eG,

sein 60. Lebensjahr. Er ist stellvertretender Vorsitzender im GdW-Verbandsrat sowie Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Angelika Domsgen, Geschäftsführerin der Städtischen Wohnungsbaugesellschaft Genthin mbH, feierte am 24. Mai 2015 ihren 65. Geburtstag. 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:

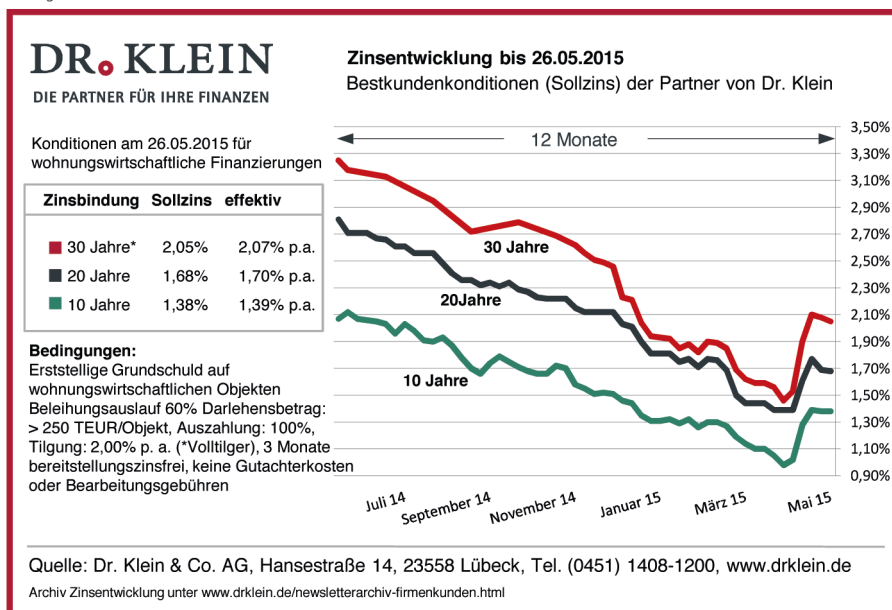
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt 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 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.

GdW lädt zur Innovationsplattform der Wohnungswirtschaft



➔ Alle Infos zu
Programm und
Anmeldung finden Sie
auf www.gdw.de

Recht so

Gewalttätiger Angriff auf Mitmieter rechtfertigt fristlose Kündigung

Mit Urteil vom 18. November 2014 hat das Amtsgericht München (Az.: 425 C 16113/14) entschieden, dass ein gewalttätiger Angriff auf einen Mitbewohner, durch den dieser verletzt wird, eine außerordentliche Kündigung eines Mietverhältnisses rechtfertigt. Der gekündigte Mieter ist verheiratet und hat eine Tochter. Eines Nachts hat ein Mitbewohner den beklagten Mieter laut schreiend im Treppenhaus auf dem Bauch liegend am Boden gesehen. Der Mitmieter wollte helfen. Plötzlich sprang der Beklagte auf, packte den Mitmieter am Hemd und würgte ihn. Auch ein Begleiter wurde tätlich angegriffen. Die Verletzungen mussten im Krankenhaus behandelt werden. Das Amtsgericht München begründete die fristlose Kündigung damit, dass der beklagte Mieter Gewalt gegenüber zwei Personen angewendet habe, wodurch die Mitmieter so sehr verletzt worden seien, dass diese im Krankenhaus behandelt werden mussten. Nicht nur der geschädigte Mitmieter, sondern auch andere Bewohner des Hauses hatten aufgrund des Vorfalls Angst, sich im Haus aufzuhalten und beabsichtigten auszuziehen. Obwohl das Gericht in seinem Urteil dem Beschuldigten zugutegehalten hat, dass es sich um einen einmaligen Vorfall

gehandelt habe und er sich danach lange in stationärer Behandlung befand, sprach die Abwägung der Interessen der Vermieterin und des beklagten Mieters dafür, dass die Interessen der Vermieterin überwiegen und für sie die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zumutbar sei. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die außerordentliche fristlose Kündigung aus wichtigem Grund ist gegenüber der ordentlichen Kündigung immer die Ultima Ratio. Wichtig ist die Abwägung der Interessen von Vermieter und dem außerordentlich gekündigten Mieter. Dem Vermieter muss die Fortsetzung des Mietverhältnisses bis zum Ablauf der ordentlichen Kündigungsfrist nicht zumutbar sein. Das Gesetz selber nennt hier einige Fälle, etwa wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung der Miete oder eines nicht unerheblichen Teils der Miete in Verzug ist. Hier dürfte vornehmlich die Störung des Hausfriedens zur Begründung der außerordentlichen Kündigung herangezogen worden sein. Im Rahmen der erforderlichen Abwägung waren die Zeugenaussagen der Mitmieter entscheidend. Sie hatten schlicht Angst, weiter mit dem beklagten Mitmieter in dem Haus zu wohnen und wollten zur Not ausziehen. Die Rechtmäßigkeit der außerordentlichen Kündigung hat für den beklagten Mieter, der offenbar psychiatrische Behandlung benötigte, und seiner Familie natürlich einschneidende Konsequenzen. Für die Mitmieter war der Vorfall jedoch so einschneidend, dass sie schlicht Angst hatten in der Wohnung zu verbleiben. Insofern ist die außerordentliche Kündigung eine notwendige Maßnahme, die vielleicht auch dem Mieter hilft, später unbelastet ein neues Mietverhältnis zu begründen. Anders aber wäre gegebenenfalls bei einer körperlichen Tötlichkeit durch einen Besucher zu entscheiden gewesen. So hat das Amtsgericht Neukölln entschieden, dass wenn ein Besucher den Vermieter ohrfeigt, dies keine schuldhaft, zur fristlosen Kündigung berechtigende Pflichtverletzung des Mieters selbst darstelle, wenn der Mieter bezüglich des Schlags gegen den Vermieter weder Einfluss ausgeübt habe, noch die Situation begünstigt habe, noch habe vorhersehen können oder müssen, dass es zu einer solchen Eskalation kommen würde (AG Neukölln, Urt. v. 17.10.2012, Az.: 5 C 84/12).“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

94

Prozent der privaten Haushalte in Deutschland besaßen Anfang 2014 mindestens ein Mobiltelefon. Wie das Statistische Bundesamt berichtet stieg der Ausstattungsgrad bei Handys damit von 72 Prozent im Jahr 2004 um 22 Prozentpunkte. Ein Festnetztelefon besaßen 92 Prozent der privaten Haushalte. Damit gab es 2014 mehr Haushalte mit Handys als mit Festnetztelefon. In Haushalten mit Haupteinkommenspersonen im Alter von 18 bis 54 Jahren lag die Ausstattung Anfang 2014 bei nahezu 99 Prozent. Quasi jeder dieser Haushalte besaß folglich mindestens ein Mobiltelefon. Haushalte im Alter von 55 bis 69 Jahren waren zu 92 Prozent mit Handys ausgestattet. In der Altersklasse der 70- bis 79-Jährigen besaßen 85 Prozent der Haushalte ein Handy. Auch bei den Hochbetagten ist das mobile Telefonieren keine Seltenheit mehr: Bei Haupteinkommenspersonen ab 80 Jahren hatten 73 Prozent der Haushalte ein Mobiltelefon. ■