

Inhalt

3 Energetische Sanierung: Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat in Brüssel erreicht, dass Energiesanierungen stärker mit EU-Mitteln gefördert werden.

5 Sachsen: Ein Großteil der Bewohner des Freistaates will aktuell nicht umziehen, ergibt eine repräsentative Umfrage des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft.

8 Brüssel: Mit einer hochkarätigen Diskussionsrunde macht der GdW auf die benachteiligende Ausnahme von Wohnungsunternehmen von der KMU-Definition aufmerksam.

Serieller Wohnungsbau: Europaweiter Wettbewerb liefert zukunftsweisende Konzepte

Berlin – Die Ergebnisse des ersten europaweiten Ausschreibungsverfahrens für serielles und modulares Bauen stehen fest. Neun Bieter erhielten am 29. Mai 2018 in Berlin den Zuschlag für ihre innovativen Wohnungsbaukonzepte, aus denen Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW ab sofort auswählen können. Dazu hat der GdW als Initiator der Ausschreibung im Rahmen einer gemeinsamen Pressekonferenz mit dem Bundesbauministerium, dem Hauptverband der Bauindustrie und der Bundesarchitektenkammer eine Rahmenvereinbarung unterzeichnet.



GdW-Präsident Axel Gedaschko (Mitte) mit Wettbewerbspartnern und Vertretern der ausgewählten Bieter nach der Unterzeichnung der Rahmenvereinbarung in Berlin

Wohnungsunternehmen in ganz Deutschland erhalten mit der Vereinbarung die Möglichkeit, ihre Wohnungsneubauprojekte schneller, einfacher, kostengünstiger und in hoher Qualität zu realisieren. Die Zeitersparnis ergibt sich insbesondere dadurch, dass Teile der Projektausschreibung und -vergabe sowie der Planung eines vorgesehenen Wohnungsbaus durch die Rahmenvereinbarung vorweggenommen werden – und durch kürzere Baustel-

lenzeiten dank der Vorfertigung von Bauteilen. Aus den neun Angeboten des neuen Rahmenvertrags können Wohnungsunternehmen das für sie passende Modellgebäude auswählen, das anschließend in erster Linie nur noch an das vorhandene Grundstück angepasst werden muss.

Die Angebotspreise für die neun innovativen Modellgebäude liegen zwischen 2.000

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

EU will Bundesländern weniger Geld geben

Die Europäische Kommission will in der kommenden Haushaltsperiode Geld in zweistelliger Milliardenhöhe von den osteuropäischen Mitgliedstaaten in die strukturschwachen und von der Flüchtlingskrise stark getroffenen Mittelmeerlande Italien, Griechenland und Spanien umlenken. Wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 30. Mai 2018 berichtete, soll auch Deutschland in der Finanzperiode 2021 bis 2027 ungefähr 21 Prozent weniger Geld als aktuell aus den Strukturfonds erhalten. (wi)

Norden beim Glasfaserausbau vorn

Auf dem Weg zu einer flächendeckenden Versorgung mit schnellem Internet sieht sich Schleswig-Holstein als ein Vorreiter in Deutschland, berichtete die *Berliner Zeitung* am 30. Mai 2018. Mittlerweile könnten sich laut dem dortigen Wirtschaftsminister Bernd Buchholz (FDP) 32 Prozent aller Haushalte im Norden an das Glasfasernetz anschließen lassen. (wi)

Mehr Baufertigstellungen

Im Jahr 2017 wurden in Deutschland 284.800 Wohnungen fertig gestellt. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, waren das 2,6 Prozent oder 7.100 fertig gestellte Wohnungen mehr als im Vorjahr. Die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft machte deutlich, dass die Zahlen angesichts jährlich 400.000 neuer benötigter Wohnungen keine Entwarnung bedeuteten. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

und 3.200 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche und damit unter den durchschnittlichen Herstellungskosten für Mehrfamilienhäuser in Deutschland. Die in der neuen Vereinbarung festgeschriebenen Preise gelten für fünf Jahre. Skaleneffekte sind bei Mehrfachbeauftragung eines Modellgebäudes im Angebot enthalten. Weitere Kostenvorteile werden bei den seriellen und modularen Wohnungsbauprojekten zukünftig durch die weiter zunehmende Vorfertigung von Bauteilen erwartet.

Aus insgesamt rund 50 Bewerbern wurden 15 Teilnehmer ausgewählt, die ihre Angebote anschließend eingereicht haben. Geprüft und bewertet wurden die Konzepte in einem aufwändigen Verfahren durch ein eigens einberufenes Bewertungsgremium, das sich aus Experten der Bau- und Wohnungswirtschaft und dem Forschungsbereich aus dem gesamten Bundesgebiet sowie Vertretern des Bundesbauministeriums zusammensetzte. Die endgültige Auswahl der neun Bieter erfolgte auf Grundlage der Ergebnisse des Bewertungsgremiums durch den Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW als Vergabestelle.

Gestalterisch ansprechend, städtebaulich variabel

Zu den zentralen Anforderungen an die eingereichten Angebote gehörten beispielsweise: eine gestalterisch ansprechende Architektur, städtebaulich variable Gebäude, eine Minimierung von Verkehrsflächen, ausreichende Belichtung für Wohnkomfort und Energieeffizienz, kompakte und flächeneffiziente Wohnungsgrundrisse, ein Drittel barrierefrei nutzbare Wohnungen, energieeffiziente und nachhaltige Gebäudekonzepte sowie ein hohes Maß an Standardisierung zugunsten von zeit- und kostensparendem Bauen.

„Ich bin überzeugt davon, dass mit diesem Ausschreibungsverfahren ein neues Kapitel der seriellen und modularen Bauweisen aufgeschlagen wurde“, erklärte **Gunther Adler**, Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat. „Heute wird der Grundstein dafür gelegt, dem seriellen und modularen Bauen in Deutschland neuen Auftrieb zu verleihen.“

Bezahlbare neue Mietwohnungen für die Mitte der Bevölkerung

„Die Wohnungswirtschaft geht beim Wohnungsbau gemeinsam mit ihren Partnern neue Wege, um in ganz Deutschland endlich schneller und kostengünstig neuen Wohnraum in hoher Qualität bereitstellen

zu können. Denn wir müssen es schaffen, dass neu gebaute Mietwohnungen auch ohne Förderung für die Mitte der Bevölkerung wieder bezahlbar werden“, **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. „Mit der heute unterzeichneten Rahmenvereinbarung für seriellen und modularen Wohnungsbau liefern wir dafür einen entscheidenden Baustein. Erstmals haben sich maßgebliche Akteure des Wohnungsbaus zusammengeschlossen, um in enger partnerschaftli-

„Das Ergebnis dieses Verfahrens zeigt, dass anspruchsvolle Architektur und serielles Bauen sich nicht zwingend ausschließen“, sagte **Barbara Ettinger-Brinckmann**, Präsidentin der Bundesarchitektenkammer. „In der Anwendung und Umsetzung werden sich die hier entwickelten Vorschläge nun bewähren müssen. Die Herausforderung besteht in jedem einzelnen Fall ja vor allem in der Einfügung in die städtebauliche Umgebung. Ich freue mich, dass dafür aber aufgrund der hohen gestalterischen Qualität gute Voraussetzungen bestehen.

Ohne die Mitwirkung von Architekten wäre dies sicher nicht der Fall. Das serielle Bauen und die hier nun vorgestellten Bau-Typen können aber nur Teil der Lösung bei der Schaffung möglichst vieler bezahlbarer Wohnungen sein. Um bestehende Lücken in den begehrten Städten zu schließen und den Flächenverbrauch nicht zu steigern, werden wir noch andere intelligente Instrumente zur weiteren Stärkung des Wohnungsbaus benötigen, die auch das kleinteilige Einfügen von neuen Wohnungen in den urbanen Raum beschleunigen helfen. Das serielle Bauen ist daher nur eines von mehreren Instrumenten im Werkzeugkoffer der Wohnbauförderung.“

„Für die deutsche Bauindustrie hat die Rahmenvereinbarung in einem doppelten Sinne Pilotcharakter: Zum einen wollen wir die Potenziale ausloten, die im seriellen und modularen Wohnungsbaubezüglich Schnelligkeit und Kostengünstigkeit noch schlummern. Zum anderen sehen wir in der Design-and-Build Ausschreibung einen wichtigen Schritt in Richtung einer vertieften partnerschaftlichen Zusammenarbeit zwischen Architekten und Baufirmen“, so **Marcus Becker**, Vizepräsident des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie (HDB). „Wir sind davon überzeugt, dass gerade beim seriellen Wohnungsbau – insbesondere beim Einsatz von Wohnmodulen – frühzeitig auch die Baukompetenz in die Planung eingebracht werden muss.“

Viele Wohnungsmärkte entwickeln sich dynamisch

Hintergrund des Ausschreibungsverfahrens ist, dass sich die Wohnungsmärkte vieler Groß- und Universitätsstädte in Deutschland aufgrund eines starken Einwohnerzuwachses dynamisch entwickeln. Die Folge sind Engpässe beim Wohnungsangebot und steigende Bau- und Wohnkosten. Vor allem einkommensschwächere Haushalte, aber zunehmend auch Haushalte mit mittleren Einkommen haben



Einer der neun ausgewählten Entwürfe: das neue Baukonzept der Max Bögl Modul AG als Simulation

cher Zusammenarbeit innovative Lösungen für den Mietwohnungsneubau zu entwickeln. Das europaweite Ausschreibungsverfahren und seine Ergebnisse sind damit eine Pionierleistung. Jetzt muss die Politik dafür sorgen, dass ausreichend bezahlbare Grundstücke für die neuen Wohngebäude bereitgestellt und eine bundesweit gültige Typengenehmigung geschaffen werden. Ansonsten drohen lange Verfahren in den Bauämtern die innovativen Bauvorhaben auszubremsen.“

Die ausgewählten Bieter

Folgenden neun Bieter/Bietergemeinschaften wurde der Zuschlag erteilt:

Bieter / Bietergemeinschaften	Ort
Lechner Immobilien Development GmbH	Frankfurt am Main
AH Aktiv-Haus GmbH	Stuttgart
Max Bögl Modul AG	Neumarkt
GOLDBECK Ost GmbH & GOLDBECK Nordost GmbH	Ludwigsfelde
ALHO Systembau GmbH	Friesenhagen
Solidbox GmbH	Heek
Lukas Lang Building Technologies GmbH	Wien
ARGE MBN BAU AG und Patriarche	Georgsmarienhütte
Hullak Rannow und Züblin AG	Neu-Ulm

Weiter auf Seite 3 ➔

Finanzielle Förderung für Wohnungsunternehmen: Europäisches Investitionsvolumen für energetische Sanierung bis 2020 aufgestockt

Brüssel – Um die Auswirkungen der globalen Finanz- und Wirtschaftskrise abzumildern und den Wiederaufschwung innerhalb der Europäischen Union (EU) zu fördern, hat die Europäische Kommission zusammen mit der Europäischen Investitionsbank (EIB) 2015 den Europäischen Fonds für strategische Investitionen (EFSI) ins Leben gerufen. Die von den EU-Mitgliedstaaten bereitgestellten Mittel sollen strategisch wichtige Projekte, privater und öffentlicher Natur unterstützen, die aufgrund des schlechten Investitionsklimas anderweitig keine Marktförderung erhalten würden. Ziel ist es, bis 2020 durch die Investitionen des EFSI bis zu 500 Milliarden Euro an Investitionen zu mobilisieren.

Der Schwerpunkt der strategischen Investitionen des EFSI liegt dabei auf Sektoren, die für die europäische Wirtschaft von zentraler Bedeutung sind. Dazu gehören strategische Infrastruktur einschließlich digitaler Netze, Bildung, Forschung und Entwicklung sowie erneuerbare Energien und Unterstützung für kleine und mittlere Unternehmen. Ursprünglich war im EFSI die Förderfähigkeit von Maßnahmen am Gebäude nicht vorgesehen. Durch die intensive europapolitische Arbeit des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW ist es gelungen, die Förderung der energetischen Sanierung

des Gebäudebestands durch den EFSI zu ermöglichen. Das eröffnet Wohnungsunternehmen beachtliche finanzielle Fördermöglichkeiten für energetische Sanierungen.

Im Rahmen des Investitionspaketes wurde bereits der Bau von rund 900 Wohneinheiten nach dem KfW-55 Standard in verschiedenen Städten und Gemeinden in Nordrhein-Westfalen gefördert. Das gesamte Investitionsvolumen beläuft sich dabei auf mehr als 250 Millionen Euro. Insgesamt konnte für die Projekte dreier

großer Wohnungsunternehmen eine Kreditlinie von mindestens 500 Millionen Euro bei der Europäischen Investitionsbank für Wohnungsbau und energetische Sanierung abgerufen werden. Diese wird durch die strukturelle Förderung des EFSI zu weit günstigeren Zinssätzen vergeben als am Markt üblich. Aufgrund einer Laufzeitverlängerung des EFSI sind entsprechende Fördermittel noch bis Ende 2020 abrufbar.

(öne/koch) ■

➔ **Weitere Infos zum EFSI finden Sie unter www.eib.org/efsi**

➔ **Fortsetzung von Seite 2**

Schwierigkeiten, eine für sie bezahlbare Wohnung zu finden. Ein Hauptgrund für den Wohnungsmangel: Der Bau neuer Wohnungen dauert immer noch zu lange.

Die Rahmenvereinbarung bietet insbesondere öffentlichen Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, mit deutlich reduziertem Aufwand Angebote lokal angepasst direkt zu realisieren. Dies sollte die Vorlaufzeiten für Bauvorhaben wesentlich verkürzen. Damit setzen die Partner ein wesentliches Ergebnis der Baukostensenkungskommission um. Es ist beabsichtigt, Konzepte aus der Rahmenvereinbarung sehr zügig als Prototypen zu realisieren. Dies ist ein wesentliches Element, um serielle und modulare Bauweisen zu forcieren. Auf diese Weise können auch alle theoretischen Angaben – beispielsweise zu Baukosten, technischer Machbarkeit, Prozessoptimierung der Produktion, Vorfertigungsgrad und bestmöglicher Digitalisierung – praxisgerecht evaluiert werden.

Der Rahmenvertrag

Der Rahmenvertrag umfasst neun Angebote und basiert auf einer funktionalen Ausschreibung für ein fiktives Grundstück. Er definiert Rahmendaten und Preise für ein Mustergebäude. Die konkrete Beauftragung eines Bauvorhabens erfolgt mittels eines Einzelauftrags. (schi) ■

➔ **Weitere Infos hier:**

<http://web.gdw.de/seriellesbauen>

JUBILÄUM

Damals und heute

Ein Hauptknackpunkt für die Realisierung der neuen Konzepte des seriellen Wohnungsbaus ist die Bereitstellung von Grundstücken. Bauflächen sind generell in Deutschland der Flaschenhals, wenn es um Wohnungsbau geht. Im Jahr 1958 wurde für mehr Bauland auch göttlicher beziehungsweise zunächst kirchlicher Beistand gesucht...



Gegen die Baulandnot

Für eine baldige Verabschiedung des Bundesbaugesetzes hat sich der Erzbischof von Köln in einem Schreiben an den Bundesminister für Wohnungsbau eingesetzt. Die Bemühungen der Bundesregierung um die Schaffung von Familienheimen würden ernsthaft gefährdet, wenn es den Bauwilligen, besonders aus der finanziell schlechter gestellten Bevölkerung, unmöglich gemacht werde, Bauland zu gerechten Preisen zu erwerben. Er wisse, erklärt der Kardinal, wie schwer es sei, der Bodenspekulation Herr zu werden. Er sehe es jedoch als seine Aufgabe an, „die Zuständigen zu mahnen, daß sie nach den geeigneten Mitteln suchen, die den Bauwilligen den Zugang zu Bauland offenhalten bzw. offenmachen“.

Quelle: GdW

Aus der wi 31/1958

„Erfolgreich vernetzt in Europa“ – Stadt- und Raumentwicklungsprojekte europäübergreifend umsetzen

Berlin – Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) sucht im Auftrag des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat (BMI) herausragende europäische Kooperationsprojekte in der Stadt- und Raumentwicklung. Am Wettbewerb „Erfolgreich vernetzt in Europa“ können Städte, Landkreise und weitere regionale Zusammenschlüsse teilnehmen und ihre Ideen gemeinsam mit anderen Kommunen und Regionen in Europa Projekte umsetzen – etwa in den Bereichen Daseinsvorsorge und soziale Infrastruktur, Umwelt und Energie sowie Verkehr und Mobilität.

„Die Kommunen und Regionen in Europa verbinden bei aller Vielfalt ähnliche Chancen und Herausforderungen“, erklärte Dr. Markus Eltges, Leiter der Abteilung „Raumordnung und Städtebau“ im BBSR. „Über den Wissensaustausch in gemeinsamen Projekten können sie ihre eigene regionale Entwicklung fördern und dazu beitragen, dass Europa weiter zusammenwächst. Unser Wettbewerb soll dazu ins-

pirieren, neue Kooperationen anzustoßen und Partnerschaften zu vertiefen.“

Eine fachkundige Jury wird die eingereichten Vorschläge bewerten. Kriterien sind neben der Bedeutung für die Raumentwicklung der lokale und europäische Mehrwert der Kooperation, die Übertragbarkeit und die Originalität des Ansatzes sowie Grad und Dauerhaftigkeit der Vernetzung. Am 28.

November 2018 werden die Preise auf einer Festveranstaltung in Berlin verliehen. Den Preisträgern winkt ein Werbepaket, mit dem sie ihr herausragendes Engagement noch sichtbarer machen können. Bewerbungsschluss ist der 30. Juni 2018. (schllkoch) ■

➔ [Weitere Details zum Wettbewerb und die Bewerbungsunterlagen finden Sie unter \[www.bbsr.bund.de\]\(http://www.bbsr.bund.de\)](#)

AUS DEN VERBÄNDEN

Sächsische Wohnungsgenossenschaften mit stabiler Jahresstatistik

Dresden – Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) hat am 24. Mai 2018 im Rahmen einer Pressekonferenz die wichtigsten Zahlen zur Jahresstatistik 2017 präsentiert. Die 210 im VSWG organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor und fester Bestandteil im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 270.587 Wohneinheiten 18,1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen und bieten damit rund einer halben Million Menschen ein zukunftsicheres Zuhause. Als Unternehmen erwirtschaften sie mit den jährlichen Umsatzerlösen in Höhe von rund 1,2 Milliarden Euro einen Anteil von circa einem Prozent am sächsischen Bruttoinlandsprodukt und sind für rund 2.400 Mitarbeiter sowie 66 Auszubildende und Studenten ein verlässlicher Arbeitgeber und sichern gleichzeitig Aufträge sowie Arbeitsplätze in vielen weiteren Branchen, die die Wohnungswirtschaft flankieren.



Sven Winkler,
Referent
Betriebswirtschaft, und Dr.
Axel Viehweger,
Vorstand des
VSWG, präsentierten die Zahlen zur Jahresstatistik 2017

Im Geschäftsjahr 2018 planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften, insgesamt rund 471,9 Millionen Euro zu investieren – das sind nochmals 44,6 Millionen Euro mehr als im Jahr 2017. Der Investitionsanstieg geht neben den um circa 7,6 Millionen Euro auf 131,3 Millionen Euro erhöhten Modernisierungen vor allem aufsteigende Neubauinvestitionen zurück, die verglichen mit 2017 voraussichtlich um über 38 Millionen Euro weiter steigen werden. Lediglich die Instandhaltungsaufwendungen werden mit rund 217,0 Millionen Euro minimal unter dem Vorjahresniveau erwartet.

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben im Geschäftsjahr 2017 die Investitionen in ihre Bestände im Vergleich zum Vorjahr deutlich von 363,4 Millionen auf 427,3 Millionen Euro erhöht. Das entspricht einem Anstieg von 17,6 Prozent. Der größte Zuwachs ergab sich bei den Neubauinvestitionen, die gegenüber dem Vorjahr um 38,5 Millionen Euro zugelegt haben und nunmehr 85,4 Millionen Euro betragen.

Auch die Modernisierungen stiegen um 21,2 Millionen Euro auf 218,3 Millionen Euro deutlich an. Im Bereich der Instandhaltung stiegen die Investitionen mit einem Zuwachs von vier Millionen Euro

am geringsten, von 119,5 Millionen Euro auf 123,6 Millionen Euro

Modernisierungen abgeschlossen

„Seit der Wiedervereinigung im Jahr 1990 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften fast 14 Milliarden Euro investiert. Aufgrund dieser Anstrengungen weist der Bestand heute ein sehr hohes Qualitätsniveau aus. Insgesamt sind 83,6 Prozent der Wohnungen voll modernisiert oder weisen einen modernen zeitgemäßen Zustand auf. Weitere 13,8 Prozent sind teilsaniert. Lediglich 2,6 Prozent der Wohneinheiten sind noch unsaniert“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Die Leerstandsschere öffnet sich

Nachdem die Leerstände bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften im Jahr 2002 mit durchschnittlich 13,5 Prozent ihren Höhepunkt erreicht haben, ließen sich bis 2011 deutlich sinkende Leerstände verbuchen. Seit 2016 stieg der Leerstand wieder leicht an. Auch 2017 ergab sich ein Anstieg der Leerstandsquote auf durchschnittlich 8,0 Prozent zum Jahresultimo. Der Leerstand in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften beträgt zum Jahresende 2017 insgesamt 21.643 Wohnungen. Davon sind 62,8 Prozent des Leerstands langfristiger Art und Ausdruck eines

Weiter auf Seite 5 ➔

„Sachsen wohnen zufrieden, aber...“ – Wohnungswirtschaft fordert den „Wohn(t)raum-Hattrick“

Dresden – Ein Großteil der Sachsen hat derzeit nicht den Wunsch umzuziehen. Das ergab eine repräsentative Umfrage im Auftrag des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw). „Das ist eine gute Nachricht und zeigt, dass viele aktuelle Aufregungen im Zusammenhang mit diesem Thema in Politik und Gesellschaft nicht wirklich nötig sind“, erklärte Rainer Seifert, vdw-Verbandsdirektor.

Die Umfrage zeigt aber auch Probleme auf. Ein knappes Viertel der Sachsen würden gern umziehen, die gewünschte Wohnung ist ihnen aber zu teuer. Gut ein Viertel von ihnen würde lieber in eine größere Wohnung ziehen.

Dass diese Wohnungen teurer sind, ist keine Überraschung. Zudem können die Gründe für diesen Wunsch unterschiedlich sein. „Interessant ist auch, dass auch fast ein Viertel sich nach einem attraktiveren Umfeld sehnt“, erläuterte Rainer Seifert. Dabei sind es vor allem die Bewohner der großen Städte, also Dresden und Leipzig, die diesen Wunsch äußern. In den kleineren Städten und auf dem Land dagegen ist die Zufriedenheit mit dem eigenen Umfeld wesentlich höher. „Das macht Hoffnung und ist Ansporn zugleich“, berichtete der Verbandsdirektor. Ein gutes Signal ist es vor allem für nicht so dicht besiedelte Regionen, denn die Voraussetzungen, der Land-

flucht etwas entgegenzusetzen, scheinen offenbar gegeben. Auf der anderen Seite müssen die Stadtteile und Wohnsiedlungen in den Metropolen so aufgewertet werden, dass auch hier wieder mehr Menschen gerne wohnen.

Absoluten Handlungsbedarf sieht Rainer Seifert auch für diejenigen, die gern in eine sanierte gleichwertige oder in eine kleinere Wohnung ziehen würden, das aber als zu teuer empfinden. „So werden häufig größere Wohnungen blockiert, obwohl sie gar nicht mehr benötigt werden, nur weil die kleinere passendere Wohnung genau so viel oder nur ein bisschen weniger kostet.“

Um die Mieten weiterhin bezahlbar zu halten, trotzdem aber die notwendigen Sanierungen und Instandhaltungen durchführen zu können, fordert Rainer Seifert den sächsischen „Wohn(t)raum-Hattrick“. Damit die Wohnungen attraktiv bleiben oder wieder

werden, sollten sich Freistaat, Vermieter und Mieter diesen Aufwand gerecht teilen. Sollte die Miete etwa vor der Sanierung bei vier Euro je Quadratmeter liegen und könnte diese danach aufgrund der umlagefähigen Kosten um 2,10 Euro auf 6,10 Euro je Quadratmeter erhöht werden, so soll der Mieter hier nur ein Drittel dieser Erhöhung tragen. Jeweils ein weiteres Drittel des Aufwands sollen der Vermieter durch Mietverzicht und der Freistaat durch entsprechende Förderung tragen. Die neue Miete würde nach der Sanierung also nur bei 4,70 Euro je Quadratmeter liegen. „Dadurch könnten wir endlich den Sanierungsstau lösen und die Wohnungen trotzdem bezahlbar halten“, so Rainer Seifert. „Und das durch einen wirklich solidarischen und paritätischen Einsatz, eben dem sächsischen Wohn(t)raum-Hattrick.“ (hes/müllschi) ■

➔ [Den Link zur Umfrage mit allen Details finden](#)
Sie hier: <https://bit.ly/2scaTUR>

➔ Fortsetzung von Seite 4

Überangebots an Mietwohnungen im Freistaat Sachsen.

Neubau und Rückbau schließen sich nicht aus

Bis zum 31. Dezember 2017 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 32.938 Wohnungen und damit einen großen Teil ihres ursprünglichen Wohnungsbestandes durch Rückbau oder teilweisen Rückbau vom Markt genommen. Davon entfielen auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2017 insgesamt 593 Wohnungen. Der Rückbau von 32 Wohnungen wurde als Teilrückbau realisiert. Von den zurückgebauten Wohnungen wurden rund 98 Prozent durch öffentliche Mittel von Bund und Land unterstützt. Besonders wesentlich ist dabei das Programm „Stadtumbau Ost“.

„Eine Simulation des Leerstands ohne Stadtumbau-Ost-Programm verdeutlicht, dass der Leerstand ohne das Programm heute sachsenweit im Durchschnitt bereits über 20 Prozent betragen würde. Bedenkt man die Variation der Leerstände innerhalb des Freistaates, würden sich heute vermutlich zahlreiche Unternehmen in wirtschaftlichen Existenznöten befinden“, erläuterte

Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft des VSWG. Für das Jahr 2018 ist der Rückbau von 474 Wohnungen geplant, davon 24 als Teilrückbau. Mittelfristig sind ab 2018 weitere 1.578 Wohnungen für einen Rückbau vorgemerkt. Während sich der Rückbau in den letzten drei Jahren auf einem relativ konstanten Niveau eingeppegelt hat, lässt sich seit 2012 eine steigende Neubautätigkeit feststellen. Allein im Jahr 2017 wurden 479 Wohneinheiten errichtet. Damit liegt die tatsächliche Neubaufertigstellung unter den Prognosen für das Jahr 2017. „Die Abweichung ist dadurch zu erklären, dass einige Bauvorhaben aufgrund von verspäteter Baugenehmigung oder des zum Teil immer stärker spürbaren Handwerker mangels erst im Jahr 2018 fertiggestellt werden“, erklärte Sven Winkler. In Summe planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften, im Jahr 2018 bis zu 493 Wohneinheiten fertigzustellen. Der Neubautrend beschränkt sich nicht nur auf die drei sächsischen Ballungszentren Dresden, Leipzig und Chemnitz, sondern erstreckt sich verstärkt auf Ober- und Mittelzentren, wie beispielsweise Döbeln, Ottendorf-Okrilla, Espenhain oder Freital. Dabei ist festzuhalten, dass sich Neubau und Rückbau keineswegs ausschließen und Neubauprojekte somit auch in schrumpfen-

den Regionen sinnvoll sein können. Diese dienen vor allem dazu, neue Zielgruppen zu aktivieren oder Angebote zu schaffen, die im Bestand nur mit einem unverhältnismäßigen Aufwand herzustellen wären.

Bezahlbares Wohnen als Grundwert

Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften stehen weiterhin für bezahlbares Wohnen. So liegt die Durchschnittsmiete der knapp 271.000 Wohnungen mit 4,82 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche weiterhin deutlich unter der 5-Euro-Marke. Gegenüber dem Vorjahr ergab sich ein moderater Anstieg von knapp 1,2 Prozent. Die Erhöhung der Nutzungsgebühr ist unter anderem auf die erhöhte Neubauproduktion zurückzuführen, die aufgrund der gestiegenen Baupreise und baurechtlichen sowie energetischen Anforderungen mit Mieten im Bereich von 8,50 bis 11 Euro pro Quadratmeter zu Buche schlagen. Weiterhin variiert die Höhe der durchschnittlichen Nutzungsgebühren innerhalb Sachsens stark. Dabei reicht die Bandbreite von durchschnittlich 3,08 Euro pro Quadratmeter bis zu 5,97 Euro pro Quadratmeter. Die Höhe der Nutzungsgebühr ist stark abhängig von der Ausstattung und Lage der Wohnung sowie vom regionalen Wohnungsmarkt. (jak/koch) ■

Aktueller Zahlenspiegel 5/2018

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.349	82.666	+0,4%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2016	2017	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	797,7	829,8	+2,6%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	74,8	78,7	+1,3%
dar.: Wohnbauten	45,5	47,6	+1,0%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	109,0	110,7	+1,6%
Mietpreisindex (2010 = 100)	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	109,2	110,7	+1,4%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	109,4	111,2	+1,6%
Altbauwohnungen	109,9	111,5	+1,5%
Neubauwohnungen	109,3	111,1	+1,6%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Wasserversorgung	111,4	112,3	+0,8%
Müllabfuhr	99,9	100,0	+0,1%
Abwasser	104,4	104,2	-0,2%
Andere Nebenkosten	114,3	105,5	-7,7%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Strom	127,3	129,3	+1,6%
Gas	103,8	102,5	-1,3%
Flüssige Brennstoffe	89,9	97,1	+8,0%
Feste Brennstoffe	113,2	111,1	-1,9%
Zentralheizung/Fernwärme	100,4	101,0	+0,6%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	115,4	120,0	+4,0%
Rohbauarbeiten	113,5	118,5	+4,4%
Ausbauarbeiten	117,0	121,2	+3,6%
Baulandpreise (in EUR je qm)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	150,95	176,06	+16,6%
Geschäftsgebiet	174,84	232,57	+33,0%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	177,77	158,75	-10,7%
Wohngebiet	173,57	205,34	+18,3%
Industriegebiet	52,76	47,73	-9,5%
Dorfgebiet	48,98	52,65	+7,5%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	Februar		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Hoch- und Tiefbau	129,5	153,3	+18,4%
Wohnungsbau	175,2	185,8	+6,1%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis März		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	28.463	28.409	-0,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	8.345	7.661	-8,2%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	2.084	1.870	-10,3%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	13.366	14.241	+6,5%
davon: Eigentumswohnungen	6.436	7.215	+12,1%
Mietwohnungen	6.930	7.026	+1,4%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

Mecklenburg-Vorpommern: „Bezahlbarer Wohnraum muss zur Chefsache werden!“

Schwerin – Andreas Breitner, Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), äußerte sich am 21. Mai 2018 in Schwerin vor der Landespressekonferenz Mecklenburg-Vorpommern zur Lage auf dem Wohnungsmarkt des Bundeslandes und formulierte die Forderungen der Wohnungswirtschaft an Politik und Verwaltung.



Foto: VNW

Andreas Breitner, Verbandsdirektor des VNW

„Der Wohnungsmarkt in Mecklenburg-Vorpommern ist von zwei gegensätzlichen Entwicklungen geprägt“, sagte Breitner. „Zum einen gibt es in den sogenannten Hotspots Rostock und Greifswald eine wachsende Nachfrage und steigende Mieten. Dort wird es vor allem für Haushalte mit mittleren und kleineren Einkommen schwieriger, eine bezahlbare Wohnung zu finden.“

Zum anderen sucht in Teilen des ländlichen Raumes die Wohnung den Mieter. Als Folge haben vor allem kommunale Wohnungsgesellschaften und Wohnungsgenossenschaften Schwierigkeiten, weil sie Wohnraum zu niedrigen Mieten anbieten. Die damit verbundenen geringen Gewinne erschweren es, Wohnungen auf dem neuesten Stand zu halten oder gar neue Wohnungen zu bauen.

Für die Schweriner Landesregierung bedeutet das: ihre Wohnungsbaupolitik muss unterschiedlichen Anforderungen gerecht werden. Was in den nachgefragten Regionen richtig ist, kann auf dem Land falsch sein. Das Problem zu lösen, setzt klare Führung voraus und bedarf der übergreifenden Zusammenarbeit und Abstimmung von Ministerien. Deshalb muss Wohnungspolitik in dieser Zeit Chefsache der Ministerpräsidentin sein“, sagte Andreas Breitner.

(schir/schi) ■

Sicher Starten in den Beruf

13. August 2018, Hannover

Das Seminar „Zum ersten Mal im Büro: Sicher Starten in den Beruf mit souveränem Auftritt, Etikette und Arbeitsorganisation“ vermittelt die Grundlagen und Tipps für den erfolgreichen Einstieg ins Berufsleben. Fragen wie „Welches Auftreten und Verhalten gelten als respektvoll, höflich und entspricht den Regeln im Büroalltag? Wer grüßt wen zuerst und wer reicht wem zuerst die Hand? Wann stehe ich auf, wenn ein anderer den Raum betritt und wann muss ich mich zuerst vorstellen?“ werden in diesem Seminar beantwortet. Gerade für Auszubildende ist das Wissen um gutes Benehmen ein Vorteil, um besser bei Kunden, Vorgesetzten und Kollegen anzukommen. Neben theoretischem Input und Gruppenarbeit finden auch Redeübungen und Einzelpräsentationen statt. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Körpersprache, Small-Talk im Beruf, Kontaktaufbau und Umgang mit sozialen Netzwerken sowie das Einmaleins der Büroorganisation.

Weitere Infos: vdw Niedersachsen Bremen, Ilka Birnbaum, Telefon: 0511/1265123, E-Mail: seminare@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de

Wohnraum- und Gewerbeverträgen

28. August 2018, Berlin

Dieses Seminar vermittelt die Grundlagen und wichtigen Kenntnisse, die beim Abschluss von Wohnraum- und Gewerbeverträgen wichtig sind. Die intensive Rechtsprechung zu den wirksamen und unwirksamen Vertragsklauseln zeigt sehr deutlich, dass Handlungsbedarf besteht. Besonders häufig sorgt in der Praxis das Recht der allgemeinen Geschäftsbedingungen dafür, dass so manche Klausel für unwirksam erklärt wird. Das Seminar soll Hilfestellung für diese Unsicherheiten geben und aufzeigen in welchen Fällen häufig Probleme in der Praxis auftreten. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Mischmietverhältnisse, Gebrauchsüberlassung an Dritte, Mieterhöhungsklauseln bei Wohnraum und Gewerberäumen sowie die Umlage von Verwaltungs- und Instandsetzungskosten.

Weitere Infos: BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

WETTBEWERBSERGEBNISSE

Seriell und modulares Bauen: Zukunftsweisende Konzepte können ab sofort realisiert werden

Das erste europaweite Ausschreibungsverfahren für seriellen und modularen Wohnungsbau hat neun zukunftsweisende Konzepte für schnellen, kostengünstigen Neubau in hoher Qualität hervorgebracht. Die Angebote der Wettbewerbssieger können ab sofort von Wohnungsunternehmen angefragt und realisiert werden. In der wi stellen wir jede Woche eines der neuen Konzepte vor.

Lukas Lang Building Technologies GmbH

Der österreichische Anbieter Lukas Lang Building Technologies hat ein Konzept in serieller Bauweise, im Holzbaukastensystem mit Stahlbetonkern entwickelt. Es verfügt über einen hohen Vorfertigungsgrad mit Ausnahme der Aussteifungskerne und des Endausbaus. Alle gewünschten städtebaulichen Varianten können mit diesem Konzept realisiert werden. Durch eine sichtbare Tragkonstruktion wird dem Erscheinungsbild der Fassaden ein industrieller Charakter verliehen. Die Grundrisse des Gebäudes sind gut nutzbar und leicht veränderbar. Durch Schraubverbindungen der Bauteile lässt sich ein reversibles Konzept umsetzen, das sich zudem durch ein gut ausgearbeitetes Nach-



Foto: LUKAS LANG Building Technologies GmbH

Das Konzept von Lukas Lang Building Technologies aus Wien zeichnet sich durch einen hohen Vorfertigungsgrad aus.

haltigkeits- und Energiekonzept auszeichnet. Das Liefergebiet des Wohnungsbaukonzeptes erstreckt sich über das gesamte Bundesgebiet. (viehneilschi) ■

➔ **Weitere Infos zu den ausgewählten Konzepten und dem Ausschreibungsverfahren finden Sie unter <http://web.gdw.de/seriellesbauen>**

WI Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 5
10785 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 1.1.2018.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
124,35 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 eingedachte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter www.haufe.de/immobilien in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der 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.

5. Juni 2018, Brüssel

Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW lenkt Aufmerksamkeit auf die zukünftige Definition kleiner und mittlerer Unternehmen

Quelle: GdW



Im Rahmen der Revision der europäischen Definition für kleine und mittlere Unternehmen (KMUs) veranstaltet der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW am 5. Juni 2018 in Brüssel eine hochkarätige Diskussionsrunde im Europäischen Ausschuss der Regionen. Bisher sind KMUs von der Definition ausgenommen, die sich zu einem Anteil von mindestens 25 Prozent im Besitz des öffentlichen Sektors befinden. Das betrifft die meisten der öffentlichen Wohnungsunternehmen. Die Ausnahme der Wohnungsunternehmen von der europäischen KMU-Definition stellt für

diese eine wesentliche Benachteiligung dar. Neben zusätzlichen Kosten entstehen auch Nachteile durch den Ausschluss von KMU spezifischen Förderprogrammen und anderen Privilegien.

Zusammen mit dem Präsidenten des Ausschusses der Regionen, Karl-Heinz Lambertz diskutieren Constantinos Andropoulos, Berater in der Generaldirektion der Kommission für Binnenmarkt, Industrie und KMUs, Axel Gedaschko, Präsident des GdW und weitere Vertreter nationaler und europäischer Institutionen und Organisationen mögliche Lösungsansätze. (koch) ■

Recht so

Kein warmes Wasser im Hochsommer

Mit Beschluss vom 5. Januar 2018 (Aktenzeichen: 5 T 200/17) hat das Landgericht Fulda entschieden, dass der Vermieter von Wohnraum auch bei warmen Außentemperaturen verpflichtet ist, die Versorgung der Wohnung mit Warmwasser sicherzustellen. Der Ausfall der Warmwasserversorgung rechtfertigt auch im Hochsommer einen Verfügungsgrund im Sinne der Paragraphen 935 und 940 Zivilprozessordnung (ZPO), wobei die hinzunehmende Zeitspanne für die Beantragung eines einstweiligen Rechtsschutzes in der Regel vier Wochen im Wettbewerbsrecht, ansonsten bis zu drei Monaten, betrage. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der Sachverhalt behandelte nicht nur die Frage, ob ein Vermieter verpflichtet ist, auch im Hochsommer für Warmwasser zu sorgen, sondern auch die Frage einer Eilbedürftigkeit im Rahmen eines einstweiligen Verfügungsverfahrens. Im Kern liegt es auf der Hand, dass die Wohnung auch im Sommer über warmes Wasser verfügen muss. Dies gilt vielleicht weniger für die Heizung, aber eben doch für Wasch- und Duschkmöglichkeiten. Wann aber besteht Eilbedürftigkeit? Hier hat das Gericht klug abgewogen zwischen dem hier vorliegenden Versuch einer gütlichen und kooperativen Regelung und der Antragsstellung. Hier hat das Gericht auf die Besonderheiten des Einzelfalls abgestellt. Vom Ablauf der zur Wiederherstellung der Warmwasserversorgung gesetzten Frist bis zum Eingang des Antrags auf Erlass einer einstweiligen Verfügung vergingen weniger als zwei Wochen. Nach derart kurzer Zeit kann – so das Gericht zutreffend – sicher noch nicht von einer Selbstwiderlegung der Eilbedürftigkeit gesprochen werden, zumal der Weg zum Gericht immer – sowohl für Mieter als auch für Vermieter – der letzte Schritt sein sollte.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

15

Prozent betrug der Anstieg der realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte in Deutschland im Zeitraum von 1991 bis 2015. Die meisten Einkommensgruppen haben davon profitiert, die untersten aber nicht. Das ist das zentrale Ergebnis einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) auf Basis der letzten verfügbaren Daten der Längsschnittstudie Sozio-oekonomisches Panel (SOEP). Unterteilt man die Bevölkerung in 10 gleich große Gruppen nach Höhe des Einkommens (Dezile), so haben die acht oberen Dezile Einkommenszuwächse erfahren – zwischen fünf Prozent für das dritte und 30 Prozent für das oberste Dezil, also die einkommensstärksten 10 Prozent. Bei den 10 Prozent der Personen mit den niedrigsten Einkommen, die monatlich im Durchschnitt real über rund 640 Euro verfügen, waren die Einkommen im Vergleich zum Jahr 1991 rückläufig; im zweiten Dezil haben sie stagniert. 20 Prozent der Bevölkerung haben somit in den letzten Jahren nicht von der positiven Einkommensentwicklung profitiert, die im Wesentlichen dank der boomenden Wirtschaft und dem Rückgang der Arbeitslosigkeit stattgefunden hat. ■

Matr-Nr. 06505-5530