

## Inhalt

**2 Lebensbedingungen:** Der demografische Wandel droht die Kluft zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen zu vergrößern.

**3 Sachsen:** Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft hat seine neue Imagekampagne „Wir geben Städten Gesicht und Seele“ gestartet.

**5 Flüchtlinge:** Die Wohnungswirtschaft im Südwesten fordert Ausnahmen in der Genehmigungspraxis für Unterkünfte, um Gestaltungsmöglichkeiten nutzen zu können.

## Mietpreisbremse in Kraft getreten – politischer Placebo wird zur Investitionsbremse

Berlin – Am 1. Juni 2015 ist das Gesetz zur sogenannten Mietpreisbremse in Kraft getreten. Die Regelung gilt zunächst nur in Berlin. Die übrigen Bundesländer haben von der bereits seit Ende April bestehenden Möglichkeit bislang keinen Gebrauch gemacht, per Rechtsverordnung Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt auszuweisen, in denen die Miete bei einer Neuvermietung auf maximal 10 Prozent über dem ortsüblichen Niveau beschränkt sein soll.



Die Mietpreisbremse wird keine Entspannung der Märkte erwirken – der Gesetzgeber schiebt damit das eigentliche Problem vor sich her: Es müssen mehr Wohnungen gebaut werden.

„Die Mietpreisbremse ist nicht mehr als ein politischer Placebo, allerdings mit negativen Folgewirkungen“, warnte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Sie wird bewirken, dass Wohnungssuchende bei Besichtigungsterminen auch künftig entnervt in immer längeren Schlangen stehen werden. Denn am Grundproblem, der Wohnraumverknappung in etlichen Städten, ändert die Mietpreisbremse überhaupt nichts.“ Sie irritiere eher diejenigen, die bauen wollen. Und viele Eigentümer werden nicht länger vermieten, sondern die

Wohnung verkaufen, weil sich Vermieten gegenüber einem Verkauf in vielen Fällen einfach nicht mehr rechnet“, so Gedaschko weiter. Folge: Der Mietwohnungsmarkt wird noch knapper.

„Jedem sollte klar sein, dass eine Mietpreisbeschränkung allein keine Entspannung der Märkte erwirken wird. Damit schiebt der Gesetzgeber das eigentliche Problem vor sich her – die Schaffung von ausreichendem Wohnraum für eine wachsende und alternde Gesellschaft“, erklärte **Jens-**

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Investitionsrückstand in Kommunen wächst

Die staatliche Förderbank KfW beziffert den Investitionsrückstand deutscher Städte, Gemeinden und Landkreise auf 132 Milliarden Euro, berichtete die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 30. Mai 2015. Dabei haben die Kommunen drei Milliarden Euro mehr investiert als im Vorjahr. Vor allem für Straßen und Verkehrsprojekte, Schulen, öffentliche Gebäude und Sportstätten fehlt Geld. Im Jahr 2013 betrug der Investitionsrückstand 118 Milliarden Euro. (wi)

### Mehr Erwerbstätige

Im April 2015 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 42,6 Millionen Personen in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber dem Vorjahr stieg die Zahl der Erwerbstätigen um 0,5 Prozent. Allerdings hat sich seit Jahresanfang der Anstieg der Erwerbstätigkeit im Vorjahresvergleich abgeschwächt. Der jeweilige Zuwachs war in den Monaten von Dezember 2014 bis März 2015 stärker ausgefallen. Erwerbslos waren im April 2015 rund zwei Millionen Personen, 103.000 weniger als ein Jahr zuvor. (wi)

### Verbraucherpreise steigen

Die Inflationsrate in Deutschland wird im Mai 2015 voraussichtlich 0,7 Prozent betragen. Wie das Statistische Bundesamt nach bisher vorliegenden Ergebnissen weiter mitteilte, steigen die Verbraucherpreise gegenüber April 2015 voraussichtlich um 0,1 Prozent. (wi)

► Fortsetzung von Seite 1

**Ulrich Kießling**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Immobilienverbandes IVD. Nach Ansicht der BID ist ein berechenbares und investitionsfreundliches Klima notwendig, um mittelfristig mehr Wohnungen zu schaffen. Das würde sich dann auch sofort in den Mietpreisen widerspiegeln. Zudem ist mit Blick auf den altersgerechten Umbau oder die energetische Sanierung fraglich, ob in solche Vorhaben bei reglementierten Mietpreisen noch

im notwendigen Umfang investiert wird. Gerade im Bereich von Modernisierungsmaßnahmen könnte sich die Mietpreisbremse als Investitionsbremse erweisen. Denn berücksichtigt werden nur einfache Modernisierungsmaßnahmen, die in den letzten drei Jahren vor Neuvermietung durchgeführt wurden. Dies konterkariert die klimapolitischen Ziele und ignoriert den demografischen Wandel. Die übrigen Bundesländer prüfen nun die Notwendigkeit der Mietpreisbremse. Den Verantwortlichen sollte dabei klar sein, dass auf diesem Weg

ein gesamter Wirtschaftskreislauf für längere Zeit gelähmt wird und die heute schon offenkundigen Problemlagen nicht nur in die Zukunft verschoben, sondern auch potenziert werden, mahnt die BID. Bevor zusätzliche mietrechtliche Regulierungen angestrebt werden, müssten vorerst die Auswirkungen der Mietpreisbremse abgewartet werden. Aus Sicht der Immobilienverbände ist jede weitere Regulierung, etwa im Hinblick auf die Modernisierungsmieterhöhung, Gift für die Investitionsbereitschaft in Wohnimmobilien. (bey/burk/schi) ■

## Gleichwertigkeit auf dem Prüfstand – Neue Publikation gibt Aufschluss über Lebensverhältnisse in Deutschland

**Berlin – Wie ist es um „gleichwertige Lebensverhältnisse“ in Deutschland bestellt? Trotz vieler Erfolge gibt es im Bundesgebiet Unterschiede in den Lebensbedingungen. Der demografische Wandel droht die Kluft zwischen wachsenden und schrumpfenden Regionen zu vergrößern.**

Nach Ansicht des Verfassungsrechtlers **Edmund Brandt**, Technische Universität Braunschweig, enthält das Grundgesetz keinen gesetzgeberischen Handlungsauftrag, für gleichwertige Lebensverhältnisse im Bundesgebiet zu sorgen. Weiter reichende verfassungsrechtliche Impulse könnten vielmehr vom Sozialstaatsprinzip beziehungsweise der Verpflichtung des Staates ausgehen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen. **Reiner Klingholz** vom Berlin-Institut für Bevölkerung und Entwicklung plädiert für eine alternative Regionalpolitik, die unter dem Motto „Vielfalt statt Gleich-

wertigkeit“ Unterschiede akzeptiert. Die Gleichwertigkeit werde durch den demografischen Wandel immer weiter ausgehebelt, so seine These. In Schrumpfungsräumen komme es darauf an, neue Formen der Versorgung zu ermöglichen und dabei Standards, Normen und Gesetzesgrundlagen auf den Prüfstand zu stellen. **Rupert Kawka** vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) legt einen Vorschlag für ein Monitoring vor, mit dem sich die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse anhand eines Indikatorensystems bestimmen lässt. Die Indikatoren beziehen sich

auf die Infrastrukturausstattung der Regionen, beschreiben deren wirtschaftliche Leistungskraft, soziale Verhältnisse, Umweltbedingungen sowie ihr kulturelles Angebot. Das Set soll der Frühwarnung dienen und zeigen, wo Standards regional unterschritten werden. (schll/schi) ■

► **Weitere Infos und Antworten auf zahlreiche Fragen finden Sie in der aktuellen Ausgabe der Zeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“, das Sie zum Preis von 19 Euro zzgl. Versandkosten unter [service@steiner-verlag.de](mailto:service@steiner-verlag.de) bestellen können.**

## LESETIPP

### „Neue Räume“: Erstes Magazin der Bundesstiftung Baukultur als Sonderausgabe von Stadtaspekte erschienen

**Berlin – Wir brauchen neue Räume in Deutschlands Städten – in gebauten oder neuen Quartieren. Wie planen, gestalten und beleben wir diese neuen Orte, die Plätze, Straßen und Gebäude und wer sind die Akteure? Mit der Zeitschrift „Neue Räume – Baukultur in Deutschlands Städten“ werden die Themen des Baukulturberichts 2014/15 und der Baukulturwerkstätten durch das Team der Zeitschrift Stadtaspekte neu beleuchtet und der Begriff Baukultur durch Reportagen, Interviews, Bildstrecken und Illustrationen mit Leben gefüllt.**



Quelle: Stadtaspekte

Das gemeinsame Heft von Stadtaspekte und der Bundesstiftung Baukultur fragt nach der Realität von Planen, Leben und Wohnen und stellt

die deutsche Stadt der Gegenwart auf den Prüfstand. An konkreten Beispielen werden Geschichten erzählt und dadurch die Relevanz von Baukultur im Alltag verdeutlicht. Dabei steht weniger der fachliche Blick im Fokus, als neue und unverstellte Perspektiven auf städtische Räume und Phänomene: Die Autorin Lisa Rüffer verbringt einen Tag in Ulms neuer Stadtmitte, die auf einer ehemals sechsspürigen Straße errichtet wurde, der Architekturvermittler Riklef Rambow erläutert an einem Spaziergang durch die Ritterstraße in Berlin-Kreuzberg, warum

es Architektur so schwer fällt, sowohl den Laien- als auch den Expertengeschmack zu bedienen und Redakteur Sven Stienen besuchte die Margarethenhöhe in Essen, die erste Gartenstadt Deutschlands, in deren kleinbürgerlicher Idylle sich ein Generationenkonflikt abzeichnet. (junkschi) ■

► **Die Zeitschrift können Sie im deutschen Bahnhofs- und Flughafenpressehandel, in ausgewählten Architekturfachbuchläden sowie auf der Webseite [www.stadtaspekte.de](http://www.stadtaspekte.de) für 8,90 Euro erwerben.**

## „Wer gibt Sachsens Städten Gesicht und Seele?“ – Wohnungsunternehmen in Sachsen geben Startschuss für neue Kampagne

Dresden – 25 Jahre nach Mauerfall und Wiedervereinigung ist es für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen an der Zeit, Bilanz zu ziehen. 25 Jahre Stadtentwicklung in Sachsen – Grund genug, mit einer brandneuen Imagekampagne an den Start zu gehen, die Verbandsdirektor Rainer Seifert und Marketingreferent Dr. Thomas Hesse am 28. Mai 2015 gemeinsam mit Partnern und Unterstützern in Dresden der Öffentlichkeit präsentierten.

„Wir geben Städten Gesicht und Seele“ – so der Titel der Kampagne, die anhand von Plakaten, Postkarten, der eigens gestarteten Internetseite [www.wir-sind-das.de](http://www.wir-sind-das.de) sowie einer interaktiven Wanderausstellung die Erfolgsgeschichte der Stadtentwicklung in Sachsen darstellt, die ohne die im vdw Sachsen organisierte Wohnungswirtschaft keine wäre.

„Unsere Mitgliedsunternehmen sind weit mehr als ‚nur‘ Vermieter, sie geben Städten Gesicht und Seele“, erklärte Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, zum Kampagnenaufakt. „Ohne sie und ihr großes Engagement, bei dem soziale Verantwortung stets im Mittelpunkt steht, wären unsere Städte und Gemeinden nicht das, was sie heute sind: Lebens- und lebenswerte Orte, in denen die Sachsen gern wohnen und sich zuhause fühlen.“



Beim Kampagnenstart am Verbandsstz in Dresden: Marketingreferent Dr. Thomas Hesse und Verbandsdirektor Rainer Seifert vom vdw Sachsen mit Constanze Victor, Verbandsdirektorin des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft, und Andreas Schichel, Wissenschaftlicher Mitarbeiter des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW (v. l.)

Foto: Marko Förstner



Quelle: vdw Sachsen / rmy:uniquegate GmbH

Plakatmotiv zur Kampagne

Wie groß der Anteil der organisierten Wohnungswirtschaft an den lebens- und lebenswerten Städten und Gemeinden in Sachsen wirklich ist, zeigen folgende Fakten der Kampagne:

### „Wir sind Gestalter“

Insgesamt rund 13,6 Milliarden Euro haben die Unternehmen seit der Wende in modernes Wohnen und nachhaltige Stadtentwicklung investiert. Während bei privaten Eigentümern häufig zu allererst die zu erwartende Rendite im Vordergrund steht, haben die kommunalen Unternehmen immer die gemeinwohlorientierte Stadtentwicklung im Blick. Obwohl Sachsen eines der härtesten Denkmalschutzgesetze in Deutschland mit sehr strengen Auflagen hat, haben die Unternehmen viele Baudenkmäler vor dem Verfall gerettet, die ein privater Investor aufgrund der hohen Kosten nie saniert hätte. Trotz verschärfter Auflagen zur Energieeffizienz, die das Bauen verteuern, haben sie städtebauliche Lücken mit architektonisch interes-

santen Neubauten gefüllt. In schwierigem wirtschaftlichem Umfeld haben sie fast im Alleingang den Löwenanteil des Stadtbaus gestemmt und dabei nicht nur abgerissen, sondern stets auch neu gestaltet. Die Ergebnisse können sich sehen lassen – ab heute erstmals endlich auch in einer umfassenden Imagekampagne des vdw Sachsen.

### „Wir sind Beschützer“

Bezahlbares Wohnen für alle Bevölkerungsschichten – das war immer und ist auch in Zukunft Kernkompetenz der überwiegend kommunalen Mitgliedsunternehmen des vdw Sachsen. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von aktuell rund 4,67 Euro pro Quadratmeter liegen sie weit unter dem Bundesschnitt, die Mietsteigerung 2014 im Vergleich zum Vorjahr betrug knapp 0,7 Prozent und lag damit sogar unter der Inflationsrate. Die Wohnungsunternehmen legen Mieten stets mit Augenmaß und sozialer Verantwortung fest – ohne dass es dafür eine staatlich verordnete Mietpreisbremse bräuchte. Gleichzeitig engagieren sie sich in besonderem Maße für sozial Schwache – indem sie zum Beispiel trotz noch immer fehlender staatlicher Zuschüsse mit Millionenaufwand Wohnungen ohne Barrieren schaffen. Schon jetzt ist der Anteil von barrierearmen und -freien Wohnungen am Gesamtbestand bei den Mitgliedern des vdw Sachsen mit rund vier Prozent doppelt so hoch wie im Bundesschnitt. Auch bei der dezentralen Unterbringung von Flücht-

lingen sind es die überwiegend kommunalen Wohnungsunternehmen im vdw Sachsen, die die große Herausforderung trotz schwieriger Rahmenbedingungen anpacken und sich auch weit über die Bereitstellung von Wohnraum hinaus engagieren. Sie übernehmen in vielen Bereichen eine große soziale Verantwortung, haben darüber aber bisher wenig gesprochen – ab heute ist das Engagement vielerorts in Sachsen sichtbar im Stadtbild.

### „Wir sind Förderer“

Was die Wohnungsunternehmen über ihre Wohnungsbestände hinaus zu einem intakten, lebendigen, vielfältigen Stadtleben beitragen – und zwar für alle, nicht nur für ihre Mieter – ist oft erst auf den zweiten Blick sichtbar. Sie unterstützen zum Beispiel gezielt mehr als 1.000 Vereine in ganz Sachsen, die das Kultur- und Sportleben mit tollen Angeboten bereichern, Bildung fördern oder sich für sozial benachteiligte Menschen einsetzen und Hilfestellungen im Alltag bieten. Obwohl es nicht ihre Kernaufgabe ist, springen die Wohnungsunternehmen häufig ein, wenn aufgrund knapper öffentlicher Kassen Angebote für Kinder, Familien und Senioren eingeschränkt werden oder ganz wegfallen und das soziale Miteinander in den Quartieren in Gefahr gerät. Viele sehr unterschiedliche Beispiele dafür gibt es in ganz Sachsen.

(hess/schi) ■

➔ Alle Infos zur Kampagne finden Sie unter [www.wir-sind-das.de](http://www.wir-sind-das.de).

## Wohnungswirtschaftliches Forum in NRW – „Die neue Nachdenklichkeit“

Düsseldorf – Sinkende Baugenehmigungszahlen und wachsende Belastung der Kommunen durch die steigende Zahl von Flüchtlingen: Diese beiden Themen dominierten die 14. Ausgabe des VdW-Forums Wohnungswirtschaft Mitte Mai in Düsseldorf. Erneut lockte die Veranstaltung eine große Zahl von Teilnehmerinnen und Teilnehmern aus Wirtschaft, Industrie und Politik an. Der nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek (SPD) war als Gastredner geladen.



VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter mit NRW-Bauminister Michael Groschek (v. l.)

Mit dem Forum Wohnungswirtschaft hat der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (VdW) Rheinland Westfalen vor einhalb Jahrzehnten ein Konzept aus der Taufe gehoben, das kontinuierlich weiterentwickelt zum Erfolgskonzept für die Wohnungswirtschaft in Nordrhein-Westfalen (NRW) und dem nördlichen Rheinland-Pfalz geworden ist. Auch in diesem Jahr konnten über 350 Gäste begrüßt werden, die das aktuelle politische Geschehen besprachen. Außerdem wurde eine Reihe von Workshops zu diversen Fachthemen angeboten, die die Wohnungsunternehmen derzeit maßgeblich beschäftigen, wie zum Beispiel Compliance, Personalentwicklungskonzepte oder Digitalisierung.

### Für mehr bezahlbaren Wohnraum in Metropolen und Randregionen

In seiner Eröffnungsrede nannte VdW-Verbandsdirektor **Alexander Rychter** im Zusammenhang mit der weiter anhaltenden Diskussion über die Höhe der Mieten die jüngsten Zahlen der Untersuchung „Kostentreiber im Wohnungsbau“, welche die Initiative „Impulse für den Wohnungsbau am 23. April 2015 in Berlin vorgestellt hatte. Die Studie hatte ergeben, dass zwischen 2000 und 2014 die Baupreisentwicklung im Wohnungsbau mit einem Anstieg von circa 27 Prozent ungefähr auf dem Niveau der Entwicklung der Lebenshaltungskosten geblieben war, während die gesamten Gestehungskosten im gleichen Zeitraum um annähernd 40 Prozent angestiegen waren. Die Kosten je Wohnungseinheit hätten sich seit 2000 um 39,4 Prozent erhöht. Maßgeblich dazu beigetragen haben immer mehr Ordnungsrecht, im Lauf der Jahre immer weiter verschärfte Energieeinsparverordnungen sowie steigende Baupreise und teure kommunale Auflagen.

Alexander Rychter unterstrich nun mit Verweis auf die jüngste Untersuchung: „Wenn

mehr bezahlbarer Wohnraum entstehen soll – nicht nur in den Metropolen, sondern auch in den Randregionen, wo ja ebenfalls qualitativ anständiger Ersatzneubau erfolgen muss – dann müssen diese identifizierten Kostentreiber im Bau nun zielführend bekämpft werden. Wir werden die Ergebnisse der Studie aus dem Bund um landesspezifische Positionen ergänzen und konkrete Vorschläge dazu unterbreiten, wie die Politik die Baukosten wieder unter Kontrolle bekommen kann.“

### Neues Förderangebot im Bereich sozialer Wohnungsbau

In Hinsicht auf die Debatte über die Unterbringung von Flüchtlingen verwies Rychter auf die Ergebnisse der jüngsten Umfrage des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW zum Thema: „Mehr als 90 Prozent unserer Mitgliedsunternehmen sehen die Hilfe für Asylsuchende und Vertriebene als klare soziale Verantwortung und würden sogar mehr tun, wenn es ihnen möglich wäre.“

In diesem Zusammenhang konnte der VdW-Verbandsdirektor in Absprache mit NRW-Bauminister Groschek eine gute Nachricht an die Vertreter der Mitgliedsunternehmen weitergeben: Dessen Ministerium hat bereits mit der Ausarbeitung eines neuen Förderangebots im Rahmen der Sozialen Wohnraumförderung begonnen. Noch vor der Sommerpause soll es verabschiedet werden und dann insbesondere Bauherren zur Verfügung stehen, die Wohnraum für Asylsuchende als öffentlich geförderte Wohnungen mit einigen Sonderkonditionen errichten wollen.

Neben Prof. Dr. **Karl-Heinz Meier-Braun**, Integrationsbeauftragter des Südwestdeutschen Rundfunks war auch **Renate Szameitat**, Geschäftsführerin des GEWOS Institut für Stadt-, Regional und Wohn-

forschung GmbH Hamburg als Keynote Speaker eingeladen, um die Ergebnisse der Studie „Mieter mit Migrationshintergrund“ vorzustellen, die das Institut für den GdW erstellt hat. Im Moment sei auch die wirtschaftliche Entwicklung ausgesprochen begünstigend für mehr Immigration nach Deutschland. Selbst wenn sie sich jedoch abschwäche: „Die Unterbringung und Integration von Immigranten wird die Wohnungswirtschaft noch lange beschäftigen“, so die GEWOS-Geschäftsführerin.

### Groschek: „Die Novelle der Landesbauordnung soll praxisgerecht werden“

Vielen der von Alexander Rychter angesprochenen Punkte stimmte NRW-Bauminister **Michael Groschek** in seinem Grußwort an die Wohnungswirtschaft zu. Zu den stark angestiegenen Baukosten sagte er: „Die in Berlin vorgestellten Untersuchungsergebnisse haben auch mich nachdenklich gemacht.“ Wenn die eine Kostensteigerung von 40 Prozent seit dem 2000 tatsächlich zutreffe, dann bestehe dringender Handlungsbedarf. So betonte Groschek, dass man auch bei der Gestaltung der kommenden Novelle der Landesbauordnung in Nordrhein-Westfalen Maß und Mittel finden müsse, und dass die Baukosten sich durch sie nicht weiter erhöhen dürften.

Mit Blick auf die ordnungsrechtlichen Vorgaben zur Energieeffizienz wiederholte er eine Forderung, die er bereits zuvor verschiedentlich gestellt hatte: „Wir müssen Zielvorgaben intelligenter erfüllen können, mehr Flexibilität ermöglichen und neue Wege finden, ökologische Verantwortung und ökonomische Vernunft miteinander zu verknüpfen.“ Fachübergreifende Forschung solle künftig konzentrierte Maßnahmen für mehr Energieeffizienz begünstigen. Die Wohnungswirtschaft müsse auch

Weiter auf Seite 5 ➔



GdW-Präsident Axel Gedaschko im Gespräch mit Thomas Hegel, Sprecher der Geschäftsführung der LEG Wohnen GmbH (v. r.)

## Unterbringung von Flüchtlingen: Wohnungswirtschaft im Südwesten fordert Reduktion der Baukosten und Verzicht auf unsinnige Vorgaben

Mainz – Die Flüchtlingszahlen steigen steil an, in den letzten Monaten haben sich die Zahlen der Ankömmlinge in Deutschland sogar mehr als verdoppelt. Trotzdem liegen die Zahlen von den Spitzenwerten in den 90er Jahren noch weit entfernt. „Unser Problem bei der Integration auf den Wohnungsmärkten ist, dass sich die Rahmenbedingungen grundlegend verändert haben. Die Haushalte in Deutschland drängen schon seit Jahren vermehrt in die Zentren, genau dort sollen jetzt auch die Flüchtlinge untergebracht werden. Zudem sind die Vorgaben bei Neubauvorhaben und Umbaumaßnahmen so stark angestiegen, dass der Wohnungsbau heute weitaus weniger flexibel bei der Integration von neuen Haushalten ist“, schlug Rudolf Ridinger, Vorstand des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft, am 26. Mai 2015 in Mainz Alarm.

Die Politik beschäftige sich noch viel zu sehr mit den Problemen der Erstunterbringung, dabei müsse die Integration auf den Wohnungsmärkten heute vorbereitet werden, damit nicht bereits in wenigen Jahren die Probleme noch größer werden, so Ridinger.

### Unterbringung „auf der grünen Wiese“ kein Lösungsansatz

In diesem Zusammenhang würden immer wieder Möglichkeiten der Unterbringung „auf der grünen Wiese“ in die Diskussion gebracht. Doch dies sei kein Lösungsansatz. Einerseits würden die Herausforderungen der Integration dadurch verschärft. Andererseits könne man die Standortwahl anerkannter Flüchtlinge nicht eingrenzen, und diese strebten spätestens dann in die Verdichtungsräume.

### Faktisch keine Einsparmöglichkeiten bei Neubau und Umbau

Aufgrund der ohnehin schon engen Wohnungsmärkte in den Zentren ist die Unterbringung von zusätzlichen Haushalten nur durch Umbau und Modernisierung bestehender Gebäude und durch Neubau möglich. „Beim Neubau für Flüchtlinge versuchen wir, insbesondere durch Modularbauweise die Kosten im Griff zu halten und Beschleunigungen zu erzielen“, so Ridinger zu den Investitionen der Wohnungswirtschaft. Doch einerseits sind hier die Angebote der Bauindustrie durch die Nachfrage schon fast komplett belegt. Außerdem sind die Kostensenkungsmöglichkeiten durch die beim Bau bestehenden Qualitätsvorgaben sehr gering. Ridinger nennt in diesem Zusammenhang die

gestiegenen Anforderungen bei der Energieeinsparung. Mit der Modularbauweise seien die Baukosten so nur um bis zu 10 Prozent zu reduzieren. Bei Umbaumaßnahmen seien faktisch gesehen keine Einsparungen erzielbar, da die Ausstattung der Wohnungen bei den Baukosten nur eine untergeordnete Rolle spielten.

Besonders problematisch sei aber auch der Engpass bei den vorhandenen Grundstücken für den Neubau. Die öffentliche Hand sollte deshalb bei ihren Grundstücken schnell und vor allem auch mit „sachgerechten“ Preisen agieren.

### Einige Vorgaben gerade bei Flüchtlingsunterbringung unsinnig

Auch seien die Gestaltungsmöglichkeiten durch vielerlei Vorgaben begrenzt. Diese wirkten dann gerade bei der Flüchtlingsunterbringung paradox. Er nannte als Beispiel die Realisierung von PKW-Stellplätzen, wie diese in den Stellplatzsatzungen vorgeschrieben seien.

Für Flüchtlingsunterkünfte gebe es in der Genehmigungspraxis keine Ausnahmen. Dies reduziere gerade in den Zentren die Gestaltungsmöglichkeiten. Für den Zweck der Unterbringung von Flüchtlingen seien solche Vorgaben allerdings unsinnig. Insgesamt sei festzustellen, dass auf der einen Seite zur schnellen Lösung der Unterbringung zeitlicher Druck aufgebaut werde, die Genehmigungsbehörden gleichzeitig bei der Prüfung der Bauanträge aber auf der Bremse stehen. Hier sei bei der öffentlichen Hand „gleichgerichtetes“ Handeln erforderlich.

### Zusätzliche Fördermaßnahmen

Schließlich seien auch zusätzliche Fördermaßnahmen für Investitionen erforderlich. Die Bundesländer haben hier bislang unterschiedlich reagiert. „Wir begrüßen deshalb ausdrücklich, dass das Land Rheinland-Pfalz spezifische Fördermaßnahmen aufgelegt hat“, sagte Ridinger. Im Nachbarland Hessen hülle sich die Landesregierung zu diesem Thema bislang in Schweigen.

### Aktuelle Probleme „Ausdruck der selbst erzeugten Inflexibilität“

„Die aktuellen und bevorstehenden Probleme der Flüchtlingsunterbringung sind nichts anderes als ein zusätzlicher Ausdruck der durch ständig neue Vorgaben gestiegenen Inflexibilität beim Wohnungsbau“, so Ridinger. Dies trifft nicht nur die Wohnungswirtschaft, sondern bei der Erstunterbringung auch Kreise und Kommunen, da diese für die Kosten aufkommen müssen. „Wir müssen deshalb beim Bauen wieder Flexibilitätspotenziale schaffen, damit wir leichter und vor allem auch schneller neuen Wohnraum schaffen können.“ Ridinger denkt dabei neben flexibleren Bauvorschriften auch an die Ermöglichung der intensiveren Umnutzung von Bürogebäuden. Dies sei nicht nur für die Integration von Flüchtlingen, sondern auch für den preisgünstigen Wohnraum ein dringendes Gebot. „Wenn wir in unsere jüngere Vergangenheit schauen, dann können wir daraus lernen, dass die aktuellen Herausforderungen der Flüchtlingsintegration durchaus lösbar sind. Hierzu müssen wir allerdings einige selbst geschaffene Blockaden entfernen“, so das Fazit von Ridinger. (fralschi) ■

### ➔ Fortsetzung von Seite 4

die Möglichkeit erhalten, in den eigenen Quartieren zugleich als Kraftwerkswirtschaft tätig zu sein. „Die Gewerbesteuerproblematik muss gelöst werden“, so der NRW-Bauminister. Ausdrücklich lobte Groschek den Dialog mit der Wohnungswirtschaft und in diesem Zusammenhang auch das „Bündnis für Wohnen – bezahlbar, generationengerecht, energieeffizient“

des Landes NRW: „Die Optimierung der Förderprogramme ist nur durch die Unterstützung der Wohnungswirtschaft so gut gelungen.“

Das 14. VdW-Forum Wohnungswirtschaft: Eine mehr als nur runde Veranstaltung, ein ergiebiges Arbeitstreffen und eine Diskussionsplattform für die Wohnungswirtschaft und ihre Partner. VdW-Verbandsdirektor

Alexander Rychter sagte zum Abschluss: „Wir danken allen, die sich die Zeit genommen haben und dabei waren. Vom regen Austausch profitieren wir alle, und natürlich insbesondere unser Verband als die Interessenvertretung der Wohnungswirtschaft und -genossenschaften.“ (winklschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie auf [www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de](http://www.vdw-forum-wohnungswirtschaft.de)

## Sachsen-Anhalt: Wohnungswirtschaft begegnet aktuellen Herausforderungen mit Investitionen in Erhaltung, Modernisierung und Neubau

**Magdeburg – Anlässlich der Vorstellung der Jahresstatistik 2014 der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt am 22. Mai 2015 haben die Verbandsdirektoren Jost Riecke (VdW) und Ronald Meißner (VdWg) eine insgesamt positive Bilanz gezogen. Fast 94 Prozent des Gesamtwohnungsbestandes der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen sind voll beziehungsweise teilmodernisiert.**

Gemeinsam verwalten und bewirtschaften die beiden Verbände 343.805 Wohnungen in Sachsen-Anhalt und somit circa 44,7 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes des Bundeslandes.

### Bezahlbares Wohnen in modernen Gebäuden

Die Direktoren Riecke und Meißner hoben die Summe von 386 Millionen Euro hervor, die im vergangenen Jahr von den Wohnungsunternehmen investiert wurde. Für 2015 sind 501,94 Millionen Euro eingeplant. Hauptsächlich die Erhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, aber auch der Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten bestimmt die Investitionstätigkeit. Dabei sind Formen des altersgerechten Wohnens Investitionsschwerpunkt.

Die gegenüber 2013 um 0,8 Prozent gestiegene Durchschnittsmiete lässt sich im Wesentlichen auf die Modernisierungsinvestitionen zurückführen. Mit durchschnittlich 4,65 Euro pro Quadratmeter liegen die Wohnungsangebote der Wohnungsunternehmen jedoch immer noch in einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis. Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren wie Hamburg, München und Berlin kann für Sachsen-Anhalt festgestellt werden, dass im gesamten Land Sachsen-Anhalt, auch in den Großstädten Magdeburg und Halle, kein Wohnungsmangel besteht. Ein vergleichsweise gut modernisierter Wohnungsbestand kann preisgünstig angemietet werden. Gerade auch für Menschen mit geringem Einkommen stehen energetisch sanierte Wohnun-

gen zur Verfügung.

### Leerstand und demografischer Wandel als Herausforderungen

Insgesamt hat die Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt ihre positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Als Antwort auf den demographischen Wandel haben die Mitgliedsunternehmen an ihren Entwicklungsstrategien festgehalten und beispielsweise durch Investitionen in zukunftsfähige Wohnquartiere Arbeitsplätze geschaffen und stabilisiert. Außerdem agierten sie als Hauptakteure beim Stadtumbau in Sachsen-Anhalt. Bedingt durch die Folgen der demografischen Veränderungen und durch den Wegfall der Altschuldenhilfe als Anreiz zum Wohnungsabriss, werden sich jedoch negative Beeinflussungen auf die angesprochene eigentlich positive Entwicklung in den nächsten Jahren abzeichnen.

Der Leerstand wird weiter steigen, so wie im Jahr 2014 erstmalig seit zehn Jahren zu beobachten. Die Leerstandsquote bei Genossenschaften beträgt jetzt 9,1 Prozent, bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften 14,9 Prozent. Insgesamt haben die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften seit 2000 über 83.474 Wohnungen abgerissen. Ohne Wohnungsabriss würde der Leerstand stärker steigen. Dennoch wurde der Anteil der Abrissförderung von der Landesregierung von 11 auf acht Millionen Euro gesenkt. Die Planungen unserer Mitgliedsunternehmen sehen von 2016 bis 2021 nur noch den Abriss von 8.082 Wohnungen vor. Notwendig wäre aber ein jährlicher Abriss von 7.000 Wohnungen. Eine Anschlussregelung ist also ein zwingendes Erfordernis

für den weiteren Erfolg in Sachsen-Anhalt. Die Wohnungswirtschaft erwartet vom Land, dass auch zukünftig die beantragten Wohnungsabrisse gefördert werden.

Wohnungswirtschaftliche Akteure und deren Kooperationspartner beschäftigen sich seit langem mit neuen Wohn- und Versorgungsformen, um die Herausforderungen des demografischen und sozialen Wandels wie Altersarmut, Pflegepersonalverknappung, Infrastrukturdefizite in ländlichen Regionen sowie Erodierung familialer und informeller Hilfestrukturen mit entsprechenden Angeboten bewältigen zu können. Schwerpunkt bildet dabei die Unterstützung des selbstbestimmten Wohnens und Lebens in städtischen und ländlichen Regionen durch bedarfsgerechte bauliche, soziale sowie unterstützende technische Dienstleistungen.

Praktische Ergebnisse zeigen, dass ein neuer Standard für lebenswertes Altern in eigener Häuslichkeit in der Bestandsmodernisierung sowie durch Nachrüstung mit Assistenzsystemen möglich ist. Ziel ist dabei eine längere Verweildauer in den Wohnungen sowie damit einhergehend eine Entlastung der Sozialsysteme, was wiederum positive volkswirtschaftliche Aspekte mit sich bringt.

So könnten die Sozialsysteme bundesweit um circa drei Milliarden Euro pro Jahr entlastet werden, wenn aufgrund des Wohnungsumbaus bei 15 Prozent der Menschen, die pflegebedürftig werden, eine Aufnahme in ein Heim vermieden beziehungsweise die Verweildauer in der eigenen Wohnung verlängert werden kann. Aus Sicht der wohnungswirtschaftlichen Verbände sind dazu unter anderem Anpassungen politischer, rechtlicher und finanzieller Rahmenbedingungen notwendig.

### Zustrom von Flüchtlingen hält an

Der Zustrom von Menschen nach Sachsen-Anhalt, die vor Krieg und Not flüchten, hält unvermindert an. Auf der Grundlage ihrer sozialen und gesamtgesellschaftlichen Verantwortung engagiert sich die Wohnungswirtschaft für die menschenwürdige und integrationsfördernde Unterbringung.

(riel/meilkön) ■

Anzeige

## Wohnen

Mary wünscht sich ein ZUHAUSE. Dies ist ihr Traum aus Pappe und Papier. Jetzt baut sie in Wirklichkeit. Die DESWOS hilft ihr!

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN:  
DE87 3705 0198 0006 6022 21



tansania



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

➔ Weitere Infos zur Jahresstatistik der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt finden Sie unter [www.vdvwvwdg.de](http://www.vdvwvwdg.de)

## Intelligentes Wohnen

7. Juli 2015, Berlin

Wie können Wohnungsunternehmen vernetzte Wohnlösungen gewinnbringend nutzen? Die Tagung greift diese Frage auf und informiert praxisnah über die Möglichkeiten des intelligenten Wohnens. Im Fokus der Veranstaltung stehen unterschiedlichste Systemlösungen zu den Aspekten Komfort, Sicherheit, Energiemanagement, Multimedia und Ambient Assisted Living (AAL). Die Referenten präsentieren dabei keine abstrakten Zukunftslösungen, sondern erfolgreich umgesetzte Projekte und dokumentieren damit den jetzigen Stand des Machbaren.

Weitere Infos: BBA, Reik Pries, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.pries@bba-campus.de, Internet: [www.bba-campus.de/weiterbildung](http://www.bba-campus.de/weiterbildung)

## PERSÖNLICHES

## GdW ehrt verdiente Persönlichkeit aus der Wohnungswirtschaft



Foto: VdWg

VdWg-Verbandsdirektor Ronald Meißner mit Karl-Heinz Schönfeld und GdW-Präsident Axel Gedaschko (v. l.)

Der GdW hat **Karl-Heinz Schönfeld** in Anerkennung seiner langjährigen engagierten Mitarbeit in den Gremien des GdW und des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg) die **Ehrenmedaille in Gold** verliehen. Herr Schönfeld war Mitglied im Präsidium des Verbandsrates des GdW, Mitglied im Präsidium der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften sowie Vorsitzender des Verbandsrates des Verbandes der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt. Der GdW ehrt ihn für seine großen Verdienste, die er sich dabei erworben hat, zum Wohle der Mitgliedsunternehmen, speziell der Wohnungsgenossenschaften.

Die Wohnungswirtschaft würdigt seine engagierte, erfolgreiche und weithin anerkannte Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Halberstadt eG, die er zu einem leistungsstarken, modernen und innovativen Wohnungsunternehmen entwickelt hat

## 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](mailto: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](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

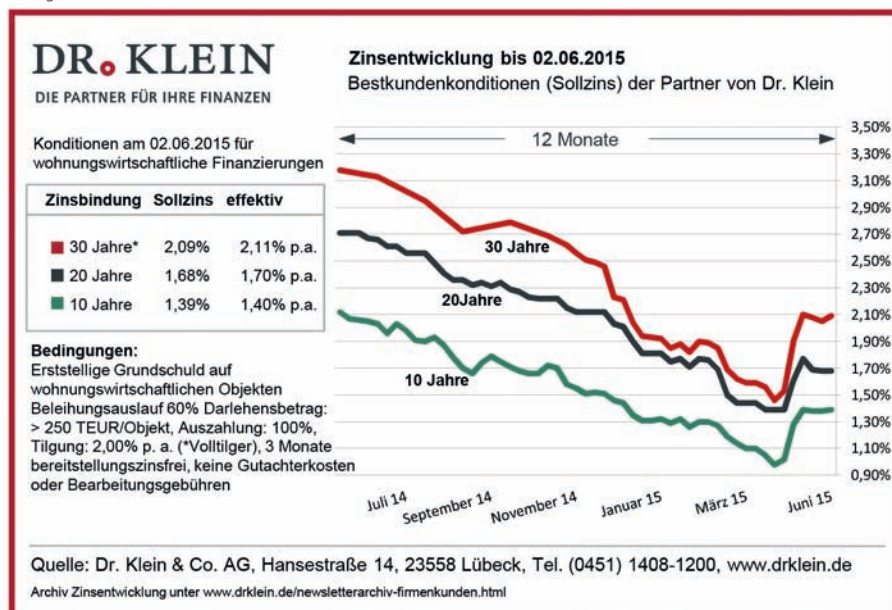
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-  
andte 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](http://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](http://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.

## Trauer um Ludwig Burkardt

Foto: ludwigburkardt.de



Am 30. Mai 2015 ist Ludwig Burkardt, langjähriges Vorstandsmitglied des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und Landtagsabgeordneter, überraschend im Alter von nur 68 Jahren verstorben. Wir sind tief betroffen und schwer erschüttert. Ludwig Burkardt war ein leidenschaftlicher, authentischer, engagierter und zutiefst wertorientierter Mensch, der 20 Jahre lang den BBU und die Wohnungswirtschaft Berlin-Brandenburgs sowie darüber hinaus maßgeblich geprägt hat. In dieser überaus heraus-

fordernden und ereignisreichen Zeit von Wende, Einheit, Zusammenwachsen und Modernisierung der Hauptstadtregion hat er mit seinem wegweisenden Wirken einen wesentlichen Beitrag zur Zukunftsfähigkeit der Branche geleistet. Vor allem seinem Einsatz ist es zu verdanken, dass der BBU nach der Wende zum Zweiländerverband, zum größten wohn-

nungswirtschaftlichen Verband der neuen Bundesländer und zum zweitgrößten Regionalverband bundesweit wurde. Wir werden Ludwig Burkardt immer in tiefer und ehrender Dankbarkeit verbunden bleiben. Unsere aufrichtige Anteilnahme, in tiefer und ehrender Dankbarkeit, gilt seiner Familie, die ihm so viel bedeutet hat. ■

### In trauerndem Gedenken

Maren Kern

Mitglied des BBU-Vorstandes

Prof. Dr. Klaus-Peter Hillebrand

Mitglied des BBU-Vorstandes

Axel Gedaschko

GdW-Präsident

Ingeborg Esser

GdW-Hauptgeschäftsführerin

Dr. Christian Lieberknecht

GdW-Geschäftsführer

## Recht so

### Umlage der Warmwasserkosten nach Verbrauch bei hohen Wohnungsleerständen

Mit Urteil vom 10. Dezember 2014 hat sich der Bundesgerichtshof (BGH, Az.: VIII ZR 9/14) mit der Frage der Umlage von leerstandsbedingten, erhöhten Warmwasserkosten befasst. Die Beklagte war Mieterin in einem zum Abriss – im Rahmen der Stadtplanung – vorgesehenen 28-Familienhaus. In dem Gebäude waren nur noch wenige Wohnungen belegt. Der Vermieter legte die angefallenen Warmwasserkosten zu 50 Prozent nach Wohnfläche und zu 50 Prozent nach Verbrauch um. Von dem verbrauchsabhängigen Kostenanteil hat er „aus Kulanz“ nur die Hälfte des Betrages in Rechnung gestellt. Die Mieterin verweigerte die Nachzahlung und verlangte eine Umlegung der Warmwasserkosten ausschließlich nach Wohnfläche. Das Landgericht hatte in zweiter Instanz entschieden, dass die berechne-

ten Warmwasserkosten um einen angemessenen Anteil zu kürzen sind. Der BGH hat das Urteil aufgehoben und entschieden, dass die vom Vermieter vorgenommene Berechnung der Warmwasserkosten nicht zu beanstanden ist. In der Begründung geht der BGH davon aus, dass es auch bei hohen Wohnungsleerständen grundsätzlich bei der von der Heizkostenverordnung vorgeschriebenen, verbrauchsabhängigen Abrechnung zu bleiben habe. Unzuträglichkeiten in der Abrechnung könnten im Einzelfall in anderer Weise Rechnung getragen werden. So könne der Vermieter nach § 241 Absatz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) verpflichtet sein, dem Verlangen des Mieters auf eine Vertragsänderung dahingehend zuzustimmen, den nach Verbrauch zu berechnenden Teil der Warmwasserkosten auf das

gesetzliche Mindestmaß von 50 Prozent der Gesamtkosten abzusinken, um die Fixkosten bei hohen Leerständen angemessen zu verteilen. Dieser günstigere Verteilungsmaßstab könne dennoch zu Ergebnissen führen, die nicht mehr als gerecht empfunden werden. Dann müssten durch den Leerstand bedingte Kostenverschiebungen zu Lasten des Mieters im Einzelfall mit einer aus dem Prinzip von Treu und Glauben (§ 242 BGB) abzuleitenden Anspruchsbegrenzung Rechnung getragen werden. Dabei sei jedoch zu berücksichtigen, dass auch der Vermieter in Gebäuden mit sehr hohen Leerständen – durch hohe Mietausfälle – erhebliche Nachteile hat. Deshalb sei es nicht unbillig, wenn die verbleibenden Mieter einen angemessenen Teil der leerstandsbedingten Mehrkosten zu tragen haben. ■

### EXPERTENMEINUNG von RAin Monika Kegel GdW-Referentin

„Im vorliegenden Fall hat der BGH von einer Kürzung der umgelegten Warmwasserkosten abgesehen. Mit der freiwilligen Anspruchskürzung – in Rechnungstellung von lediglich der Hälfte des auf die Mieterin entfallenden Anteils an den Warmwasserkosten – sei der Vermieter den berechtigten Interessen der Mieterin an einer angemessenen Kostenverteilung in hinreichender Weise entgegengekommen. Wo die Grenze für eine noch tragbare Kostenbelastung zu ziehen ist, hat der BGH offen gelassen. Ob eine Anspruchskürzung geboten ist, und gege-

benenfalls in welchem Umfang, werden daher die Instanzgerichte entscheiden müssen. Dass der BGH hierfür in seiner Entscheidung keine Anhaltspunkte gegeben hat, mag für die Praxis unbefriedigend sein. Bei der Beurteilung werden die beiderseitigen Interessen in der Gesamtschau zu beurteilen und in einen angemessenen Ausgleich zu bringen sein. Allein auf eine Leerstandsquote abzustellen, wie zum Teil im Schrifttum vertreten, dürfte jedoch nicht mehr angemessen sein.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

Matr.-Nr. 06505-5377