C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

26

Ausgabe 28. Juni 2018

Inhalt

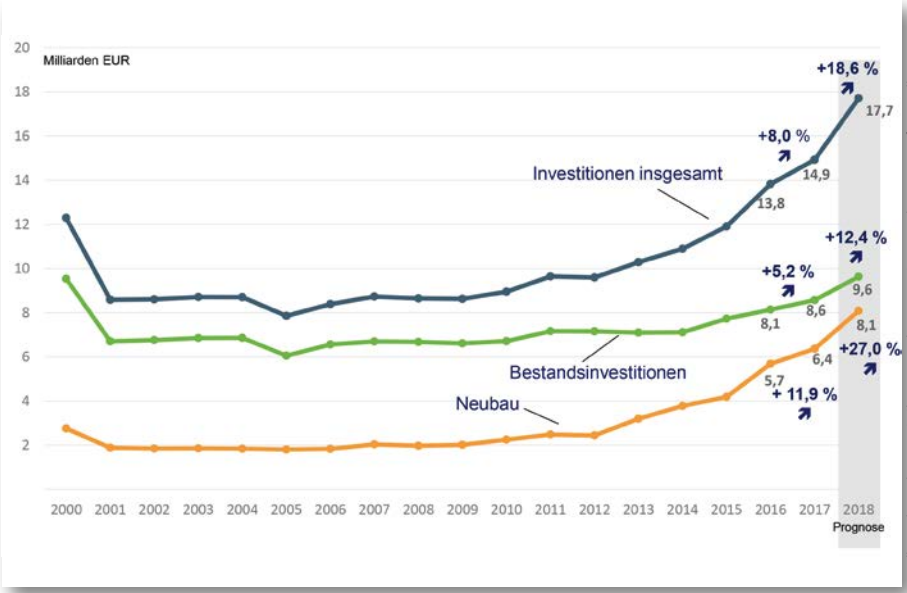
2 **Jahresstatistik:** Der GdW hat bei seiner Jahrespressekonferenz eine positive Bilanz gezogen und aktuelle Zahlen zu Investitionen, Neubau sowie 10 Punkte für Stadt und Land vorgelegt.

5 **Unzureichender Wohnungsbau:** Trotz der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Hessen stagnieren die Baugenehmigungen bei steigenden Baukosten.

6 **Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Juni.

Neue deutsche Einheit in Stadt und Land notwendig – GdW zieht positive Jahresbilanz

Berlin – „Wir brauchen auf den Wohnungsmärkten eine neue deutsche Einheit statt immer tiefere Gräben. Stadt und Land müssen endlich konsequent zusammengedacht werden, denn die Probleme auf den Wohnungsmärkten können nicht allein in den Städten gelöst werden", forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahres-Pressekonferenz am 27. Juni 2018 in Berlin. Der GdW ist mit seinen 14 Regionalverbänden und 3.000 Mitgliedsunternehmen der stärkste Verband der professionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland. 13 Millionen Menschen leben bundesweit in Wohnungen der GdW-Unternehmen.



Die GdW-Jahresstatistik zeigt: Die Investitionen entwickeln sich positiv, die Neubautätigkeit hinkt aber insbesondere wegen fehlender Grundstücke den Erwartungen hinterher.

Um das Wohnen bundesweit zukunftsfähig zu machen und langfristig für gleichwertige Lebensbedingungen zu sorgen, müssen mithilfe einer konzertierten Strategie insbesondere die zukunftsfähigen Kommunen in den ländlichen Regionen gestärkt werden. Nur so lässt sich – kombiniert mit mehr Neubau – der Druck auf den heiß gelaufenen Wohnungsmärkten der Ballungsregionen abbauen und die Abwanderung aus den Regionen entschleunigen. Der GdW-Chef zog dennoch eine insgesamt positive Jahresbilanz: „Die vom GdW vertretenen Wohnungsunternehmen haben ihre Investitionen in den Neubau und den Wohnungsbestand erneut gesteigert", so Gedaschko. „Dennoch zeigen die bundesweiten Baufertigstellungszahlen: Der Mietwohnungsneubau

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Mehr Arbeitsaufträge im Baugewerbe

Der saison-, arbeitstäglich- und preisbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war im April 2018 um 2,6 Prozent höher als im Vormonat. Im weniger schwankungsanfälligen Dreimonatsvergleich fiel das Volumen der Auftragseingänge nach Angaben des Statistischen Bundesamtes vom 22. Juni 2018 von Februar 2018 bis April 2018 gegenüber dem Zeitraum von November 2017 bis Januar 2018 um 5,4 Prozent. *(wi)*

Geringer Mittelabfluss für Breitbandausbau

Von den für den Breitbandausbau zur Verfügung gestellten Fördermitteln von 3,49 Milliarden Euro sind bisher lediglich 26,53 Millionen Euro abgeflossen, wie der Informationsdienst *Heute* im Bundestag am 25. Juni 2018 berichtete. Bisher seien zwei Ausbauprojekte vollständig abgeschlossen, bei weiteren Projekten habe es bereits Teilinbetriebnahmen gegeben. Die Bundesregierung geht davon aus, dass die meisten Mittel bis Ende 2021 ausgezahlt werden. *(hib)*

Öffentliche Schulden gesunken

Der Öffentliche Gesamthaushalt war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des ersten Quartals 2018 mit 1.948,7 Milliarden Euro verschuldet. Wie das Statistische Bundesamt auf Basis vorläufiger Ergebnisse am 26. Juni 2018 mitteilte, sank der Schuldenstand gegenüber dem Ende des ersten Quartals 2017 um 40,1 Milliarden Euro und damit um 2,0 Prozent. *(wi)*

9 783648 014974 18026

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

in den beliebten Ballungsregionen reicht bei weitem nicht aus, der Druck auf den dortigen Wohnungsmärkten bleibt hoch und Scheininstrumente wie die Mietpreisbremse tragen kein Stück dazu bei, dass die Menschen leichter eine günstige Wohnung finden. Für eine wirkliche Entlastung brauchen wir komplexere Strategien, die viele Maßnahmen und alle staatlichen Ebenen mit einschließen", so der GdW-Präsident weiter. „Insbesondere in den Kommunen brauchen wir ein echtes Neubauklima – das muss für die Bürgermeister Chefsache und für die Stadträte Priorität Nummer eins sein."

Bund, Länder und Kommunen müssen gemeinsam mit den Partnern aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen an einem Strang ziehen, um die Stellschrauben auf mehr Neubau und einen Ausbau der Infrastruktur zu stellen. „Das Bündnis hat bislang hervorragende Vorarbeit geleistet, in dieser Legislaturperiode muss es nun aber zügig an die konkrete Umsetzung gehen", betonte der GdW-Chef.

Für eine lebenswerte Zukunft in der Stadt und auf dem Land hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft einen 10-Punkte-Plan vorgelegt:

Fokus Stadt:

1. **Mehr Neubau:** Grundstücksvergabe ankurbeln, Hemmnisse für Dachaufstockung beseitigen, verpflichtende steuerliche Normalabschreibung auf drei Prozent erhöhen, Investitionszulage für Wohnungsunternehmen schaffen, zeitlich befristete Sonderabschreibung für bezahlbaren Wohnungsbau einführen
2. **Günstigerer Neubau:** Preisspirale bei Grund- und Grunderwerbsteuer beenden, Baukostensenkungskommission fortsetzen und Ergebnisse zügig umsetzen, verpflichtende Folgeabschätzung für jede Normung im Bereich des Bauens einführen, keine Verschärfung der aktuell geltenden Energieeinsparverordnung 2016, gesetzliche Anforderungen auf CO_2-Emissionen umstellen, Typenbaugenehmigung in die Landesbauordnungen bringen
3. **Schnellerer Neubau:** Konzentrationswirkung bei Genehmigungsverfahren analog zu Verfahren nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ermöglichen, Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz verabschieden, Vergabeverfahren europarechtskonform beschleunigen, Bauordnungsrecht harmonisieren, bundesweit gültige Typengenehmigungen einführen
4. **Sozialer Neubau:** Finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für sozialen Wohnungsbau auch nach 2019 fortsetzen, bundeseigene Grundstücke für sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen (BIMA & Bundeseisenbahnvermögen)
5. **Innovativer Neubau:** Seriellen und modularen Wohnungsbau ermöglichen (Typengenehmigungen), Dachaufstockungen unterstützen, Experimentierklauseln im Baurecht schaffen, Mitarbeiterwohnen fördern

Fokus ländlicher Raum:

6. **Neue Bund-Länder-Gemeinschaftsaufgabe „Ländliche Räume" schaffen:** Regionen außerhalb der Wachstumszentren mithilfe eines einheitlichen Ansatzes gezielt stärken, regionale Wirtschaft und Daseinsvorsorge fördern, Konnektivität und E-Government in einer Initiative „Smart Country" voranbringen
7. **Raumordnung und Regionalplanung stärken:** Planungen auf EU-, Bundes-, Landes- und Kommunalebene anhand integrierter Konzepte besser verzahnen, Raumordnungsrecht durch besonderes Maßnahmenrecht ergänzen
8. **Ortszentren erhalten, zukunftsfähige Gemeinden reaktivieren und beleben:** gesetzliche Rahmenbedingungen und wohnungspolitische Förderung auf Kauf, Sanierung, Bestandsumbau, Ergänzungs- und Ersatzneubau in integrierten Lagen ausrichten. Besondere Abrissförderung für Wohnblöcke in schrumpfenden Dörfern.
9. **Schrumpfende Regionen stärken:** geeignete Förderstrukturen schaffen, die durch Attraktivitätssteigerung den Zuwanderungsdruck auf die Metropolen abschwächen, Ansatz des Programms „Kleine Städte und Gemeinden" weiter ausbauen
10. **Digitale Infrastruktur unterstützen:** Landflucht wegen zu langsamen Internets verhindern, Bedeutung peripher gelegener Klein- und Mittelstädte als dezentrale Arbeitsplatzzentren im Sinne des Co-working stärken, mehr Experimentiermöglichkeiten im Personenbeförderungsgesetz ermöglichen.

(schi) ■

Die Fakten im Einzelnen:

INVESTITIONEN DER GdW-UNTERNEHMEN

Neubauinvestitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2017 rund 14,9 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das ist über eine Milliarde mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 41 Millionen Euro täglich in den Wohnungsneubau und in die bereits bestehenden Wohnungen in Deutschland. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2017 mit einem Anstieg von über 16 Prozent gerechnet.

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2017 knapp 6,4 Milliarden Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 11,9 Prozent und damit rund 676 Millionen Euro mehr als im Vorjahr. Aber Achtung: Hier gibt es Alarmzeichen. Die Dynamik beim Wohnungsbau ist deutlich schwächer geworden, denn im Vorjahr lag der Anstieg bei den Neubauinvestitionen noch bei über 35 Prozent.

Außerdem hinkt die Neubautätigkeit den Erwartungen der Unternehmen hinterher. Denn im letzten Jahr prognostizierten sie noch eine Ausweitung der Neubauinvestitionen für das Jahr 2017 um rund 23,4 Prozent. In der Realität war der Anstieg gerade mal halb so groß.

Warum die Unternehmen weniger bauen als bisher geplant, hat verschiedene Gründe: Es fehlt an Grundstücken. Und wenn kommunale Grundstücke für den Wohnungsbau vorhanden sind, werden sie häufig zum Höchstpreisgebot abgegeben.

Weiter auf Seite 3 ➥

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2014	10.893	7.586	3.307
2015	11.907	7.973	3.934
2016	13.825	9.854	3.970
2017	14.928	10.561	4.367
2018	17.707	12.500	5.208

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Millionen Euro)

➡ *Fortsetzung von Seite 2*

In vielen Städten ist das Neubauklima in der Bevölkerung eher negativ. Die Auslastung der Baubetriebe ist auf Höchstniveau und damit auch die Preise. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

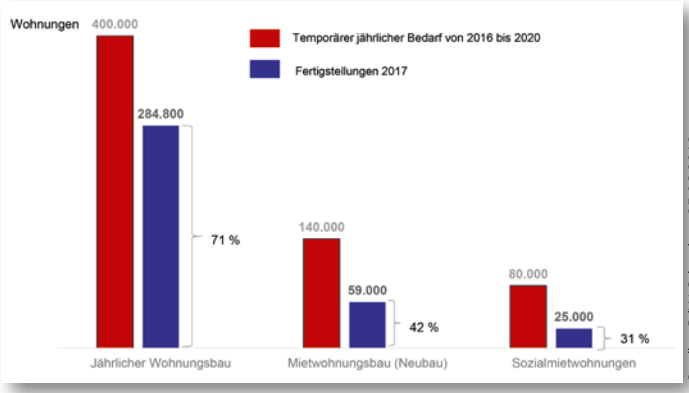
Hohe Investitionen in die Zukunft des Wohnens

Mit 8,5 Milliarden Euro flossen im Jahr 2017 knapp 57 Prozent der Gesamtinvestitionen in die Bestandsentwicklung der Gebäude. Mit diesem Geld haben die Unternehmen Wohnungen und Gebäude modernisiert, instandgesetzt und instandgehalten. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich der Anteil der Bestandsinvestitionen an den Gesamtinvestitionen erneut verringert. 2016 flossen noch knapp zwei Drittel der Investitionen der GdW-Unternehmen in die Erhaltung und Modernisierung der Bestände. Dafür sind die Investitionen in den Neubau von Wohnungen erneut spürbar gestiegen. Rund 43 Prozent der Gesamtinvestitionen flossen 2017 in dieses Segment. Im Jahr 2018 wird dieser Anteil voraussichtlich auf 46 Prozent ansteigen.

Ausblick auf 2018 – Investitionsbremsen lösen

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 18,6 Prozent. „Wir rechnen damit, dass wir die 17-Milliarden-Euro-Marke deutlich überschreiten werden. Die Investitionen könnten bei rund 17,7 Milliarden Euro liegen“, erklärte Axel Gedaschko. „Damit diese Schätzungen zur Realität werden können, dürfen von politischer Seite keine weiteren Regulierungen und Deckelungen kommen, die Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen haben. Das gilt für Regelungen beim Klimaschutz ebenso wie für das Mietrecht“, so Gedaschko. Es müsse vielmehr flächendeckend an einem besseren Neubauklima gearbeitet werden.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2018 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um rund 27 Prozent. „Diese Prognosen können die Unternehmen aber nur umsetzen, wenn sich die Rahmenbedingungen für den Wohnungsneubau, wie angekündigt, endlich deutlich verbessern. Weitere Kostensteigerungen führen dazu, dass immer weniger bezahlbare Wohnungen auch wirklich fertig gestellt werden und auf den Markt kommen“, so Gedaschko. Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit über 12 Prozent nach oben.



Quelle: GdW-Schrader - 25.06.2018

Vergleich Bautätigkeit 2017 mit dem mittelfristigen Wohnungsbaubedarf

NEUBAU IN DEUTSCHLAND

GdW-Unternehmen bauen knapp 24.000 neue Wohnungen

Im Jahr 2017 haben die GdW-Unternehmen rund 23.900 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren 19,4 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit rund 40 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2018 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 31.000 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 1999 und ein Plus von über 30 Prozent.

„Im Jahr 2018 liegen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hannover, Hamburg, Köln, München und Nürnberg. Aber auch Stuttgart, Frankfurt am Main, Freiburg im Breisgau, Lübeck und Karlsruhe gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstehen derzeit mehr als 55 Prozent aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten“, erläuterte Gedaschko.

Und dennoch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund 1,1 Millionen Wohnungen, der vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, kann man so nicht decken. „Hohe Baukosten, fehlende oder viel zu teure Grundstücke, unzureichende Planungs- und Baukapazitäten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um neue Mietendeckel führen dazu, dass der bezahlbare Wohnungsneubau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt“, so der GdW-Chef. Hier müssen Kommunen, Länder und die neue Bundesregierung jetzt dringend ansetzen. Sonst wird der Mangel an bezahlbarem Wohnraum in vielen Großstädten zum größten sozialen Problem der nächsten Jahre werden.

Baugenehmigungen schon wieder rückläufig

Im Jahr 2017 wurde in Deutschland der Bau von 348.128 Wohnungen genehmigt. Das sind 7,3 Prozent weniger als noch im Vorjahr. Die Baugenehmigungen sind damit nach einem kleinen Hoch mit über 375.400 Genehmigungen in 2016 wieder rückläufig und bleiben weiterhin hinter den geforderten 400.000 Wohnungen zurück.

Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 285.000 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen auch 2017 deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Fertigstellungen von Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbau sind zwar um 10,9 Prozent angestiegen – allerdings wurden auch 2017 mit rund 59.000 Mietwohnungen nur 42 Prozent der eigentlich notwendigen Anzahl von 140.000 Mietwohnungen gebaut. Das zeigt, dass der Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt. „Der Handlungsdruck steigt immer weiter, denn die notwendigen 400.000 Wohnungen, die pro Jahr in Deutschland gebaut werden müssten, wurden nie erreicht. Im vergangenen Jahr wurden über 100.000 Wohneinheiten zu wenig fertiggestellt und auch 2018 wird die Zielmarke wieder deutlich verfehlt werden“, so Gedaschko. Der Rucksack an nicht gebauten Wohnungen wird so immer größer.

Seit 2010 hat sich die Zahl der Wohnungen im Bauüberhang – also bereits genehmigte aber bis zum Jahresende noch nicht fertig gestellte Wohnungen – mehr als verdoppelt. Lag der Bauüberhang 2010 noch bei 334.000 Wohnungen, ist er bis Ende 2017 auf 635.000 Wohnungen gestiegen,

Weiter auf Seite 4 ➡

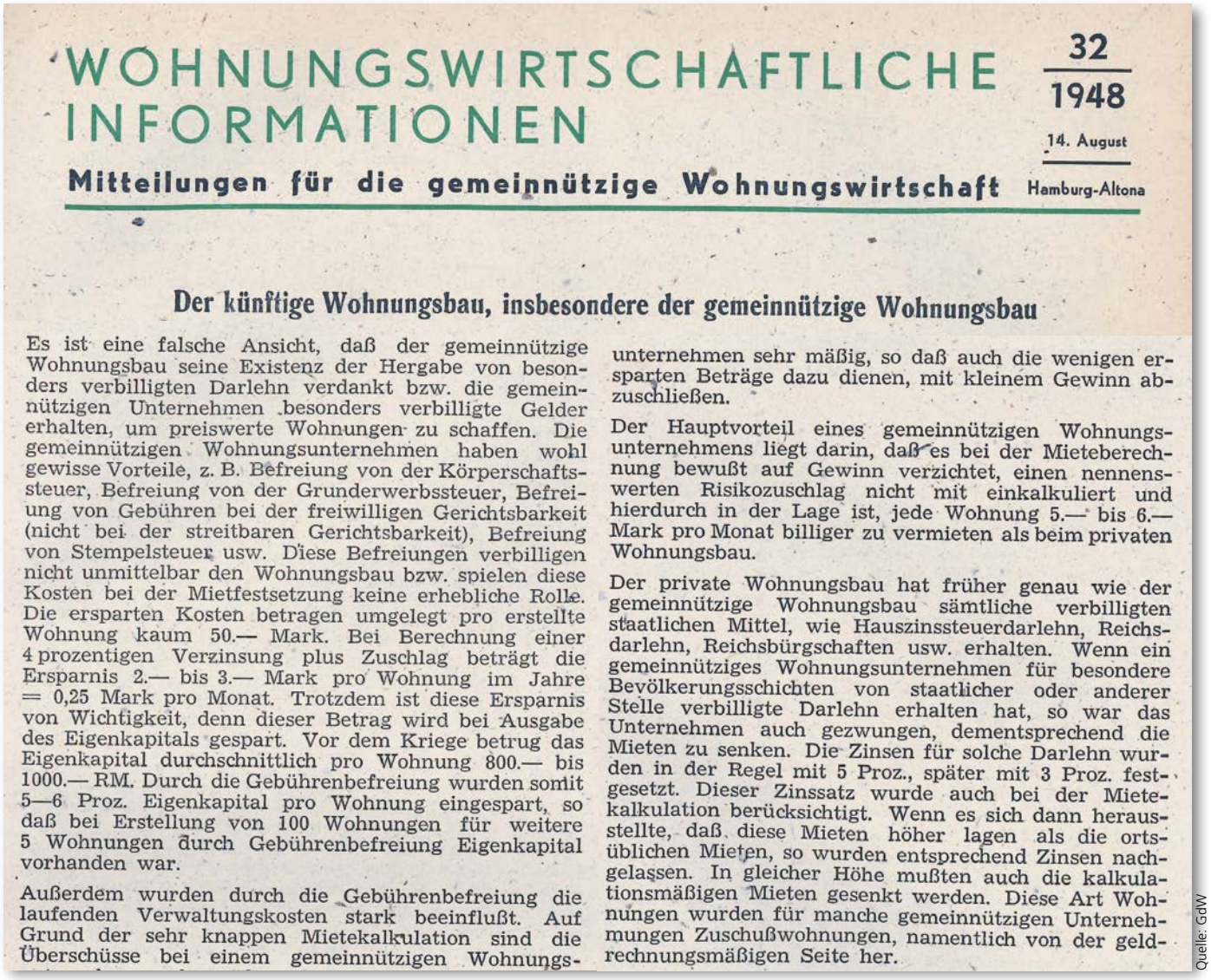
	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2014	14.729	12.025	2.704
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	23.879	18.187	5.692
2018	31.088	24.136	6.952

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen in Wohneinheiten

Damals und heute

Wohnungsbau im Jahr 1948, wenige Jahre nach Ende des Zweiten Weltkriegs: Ein Blick in die erste Ausgabe der wi zeigt, welche Parameter vor 70 Jahren für die Baukosten relevant waren, damals noch in Reichsmark… ■



WOHNUNGSWIRTSCHAFTLICHE INFORMATIONEN

32 / 1948

14. August

Mitteilungen für die gemeinnützige Wohnungswirtschaft

Hamburg-Altona

Der künftige Wohnungsbau, insbesondere der gemeinnützige Wohnungsbau

Es ist eine falsche Ansicht, daß der gemeinnützige Wohnungsbau seine Existenz der Hergabe von besonders verbilligten Darlehn verdankt bzw. die gemeinnützigen Unternehmen besonders verbilligte Gelder erhalten, um preiswerte Wohnungen zu schaffen. Die gemeinnützigen Wohnungsunternehmen haben wohl gewisse Vorteile, z. B. Befreiung von der Körperschaftssteuer, Befreiung von der Grunderwerbssteuer, Befreiung von Gebühren bei der freiwilligen Gerichtsbarkeit (nicht bei der streitbaren Gerichtsbarkeit), Befreiung von Stempelsteuer usw. Diese Befreiungen verbilligen nicht unmittelbar den Wohnungsbau bzw. spielen diese Kosten bei der Mietfestsetzung keine erhebliche Rolle. Die ersparten Kosten betragen umgelegt pro erstellte Wohnung kaum 50.— Mark. Bei Berechnung einer 4 prozentigen Verzinsung plus Zuschlag beträgt die Ersparnis 2.— bis 3.— Mark pro Wohnung im Jahre = 0,25 Mark pro Monat. Trotzdem ist diese Ersparnis von Wichtigkeit, denn dieser Betrag wird bei Ausgabe des Eigenkapitals gespart. Vor dem Kriege betrug das Eigenkapital durchschnittlich pro Wohnung 800.— bis 1000.— RM. Durch die Gebührenbefreiung wurden somit 5—6 Proz. Eigenkapital pro Wohnung eingespart, so daß bei Erstellung von 100 Wohnungen für weitere 5 Wohnungen durch Gebührenbefreiung Eigenkapital vorhanden war.

Außerdem wurden durch die Gebührenbefreiung die laufenden Verwaltungskosten stark beeinflußt. Auf Grund der sehr knappen Mietekalkulation sind die Überschüsse bei einem gemeinnützigen Wohnungsunternehmen sehr mäßig, so daß auch die wenigen ersparten Beträge dazu dienen, mit kleinem Gewinn abzuschließen.

Der Hauptvorteil eines gemeinnützigen Wohnungsunternehmens liegt darin, daß es bei der Mieteberechnung bewußt auf Gewinn verzichtet, einen nennenswerten Risikozuschlag nicht mit einkalkuliert und hierdurch in der Lage ist, jede Wohnung 5.— bis 6.— Mark pro Monat billiger zu vermieten als beim privaten Wohnungsbau.

Der private Wohnungsbau hat früher genau wie der gemeinnützige Wohnungsbau sämtliche verbilligten staatlichen Mittel, wie Hauszinssteuerdarlehn, Reichsdarlehn, Reichsbürgschaften usw. erhalten. Wenn ein gemeinnütziges Wohnungsunternehmen für besondere Bevölkerungsschichten von staatlicher oder anderer Stelle verbilligte Darlehn erhalten hat, so war das Unternehmen auch gezwungen, dementsprechend die Mieten zu senken. Die Zinsen für solche Darlehn wurden in der Regel mit 5 Proz., später mit 3 Proz. festgesetzt. Dieser Zinssatz wurde auch bei der Mietekalkulation berücksichtigt. Wenn es sich dann herausstellte, daß diese Mieten höher lagen als die ortsüblichen Mieten, so wurden entsprechend Zinsen nachgelassen. In gleicher Höhe mußten auch die kalkulationsmäßigen Mieten gesenkt werden. Diese Art Wohnungen wurden für manche gemeinnützigen Unternehmungen Zuschußwohnungen, namentlich von der geldrechnungsmäßigen Seite her.

Quelle: GdW

➥ *Fortsetzung von Seite 3*

die sich aktuell noch in der Pipeline befinden. Dies liegt nicht an einer zunehmenden Bau- und Grundstücksspekulation, wie die Zahlen zu erloschenen Baugenehmigungen zeigen: Nur wenige Baugenehmigungen verfallen nach einigen Jahren. Die Zahl der erloschenen Baugenehmigungen hat sich in den letzten acht Jahren kaum verändert und lag bei rund 16.000 Einheiten pro Jahr. 2017 machten diese nur 4,6 Prozent der im gleichen Jahr neu genehmigten Wohnungen aus. *(burk/schi)* ■

➥ ***Weitere umfassende Infos sowie die ausführliche GdW-Jahresstatistik finden Sie unter https://web.gdw.de/pressecenter/pressekonferenzen***

Foto: Andreas Simon

GdW-Präsident Axel Gedaschko (Mitte) erläuterte die Jahresstatistik in Berlin.

Wohnungsbau in Hessen lahmt: Stagnierende Baugenehmigungen und hohe Baukosten

Frankfurt am Main – Trotz der der anhaltend hohen Nachfrage nach Wohnraum in Hessen, vor allem in den Städten und Ballungszentren, stagniert der Wohnungsbau derzeit auf niedrigem Niveau. Zu diesem deutlichen Schluss kamen die Experten der Arbeitsgemeinschaft der Wohnungs- und Immobilienverbände Hessen (AWI-Hessen) bei der Vorstellung ihres jährlichen Konjunkturberichts am 14. Juni 2018 in Frankfurt. Nach Angaben des Hessischen Statistischen Landesamtes wurde im Jahr 2017 in Hessen der Bau von insgesamt 7.307 neuen Wohngebäuden mit rund 26.000 Wohnungen genehmigt. In 2016 lag dieser Wert bei rund 25.500 genehmigten Wohnungen. Benötigt werden in Hessen jedoch jährlich 37.000 neue Wohnungen.

„Die Hochphase des Baubooms liegt bereits hinter uns. Ursachen dafür sind die hohen Baukosten und der Mangel an baureifen Grundstücken", so die Vertreter der AWI. Dies sei ein schlechtes Zeichen für die vielen Menschen in Hessen, die auf der Suche nach einer bezahlbaren Wohnung seien. Von der neuen Landesregierung erwarte die hessische Wohnungswirtschaft daher ein stärkeres Bekenntnis zu mehr Wohnungen und eine noch intensivere Unterstützung der Kommunen bei der Bereitstellung von Bauland.

Foto: FuP/Christopher Martin

Gerald Lipka (BFW), Dr. Axel Tausendpfund (VdW südwest) und Thorsten Stock (IVD) (v. l.)

Hohe Baukosten erschweren den Wohnungsneubau

„Die hessischen Unternehmen möchten Wohnungen für alle Einkommensgruppen bereitstellen, werden aber derzeit von fehlenden Grundstücken und hohen Baukosten eingebremst", so der Sprecher der AWI-Hessen, **Gerald Lipka**, vom Landesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen / Rheinland-Pfalz / Saarland (BFW). „Der Preisanstieg der Baukosten in Hessen lag 2017 im Wohnungsneubau beispielsweise mit 2,7 Prozent deutlich über der Inflationsrate von zwei Prozent." Die ersten vorliegenden Zahlen für 2018 wiesen darauf hin, so Lipka, dass der Aufwärtstrend bei den Baupreisen auch in diesem Jahr weitergehen und sich sogar verschärfen werde. So lagen die Neubaupreise für Wohngebäude im Februar 2018 um 2,8 Prozent höher als noch im Vorjahresmonat. Weniger gesetzliche Vorgaben, etwa im Rahmen der Energieeinsparverordnung oder der Stellplatzsatzungen, könnten hier für eine spürbare Entlastung sorgen.

Zahl der Baugenehmigungen stagniert auf niedrigem Niveau

„26.000 genehmigte Wohnungen in Hessen 2017 klingen zunächst viel. Blickt man aber auf den bestehenden Bedarf in Höhe von 37.000 Wohnungen, die jährlich gebaut werden müssten, um die Nachfrage zu decken, zeigt sich das derzeitige Problem", so der stellvertretende AWI-Sprecher Dr. **Axel Tausendpfund** vom Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest). Wenn die Zahl der Baugenehmigungen auf einem zu niedrigen Niveau stagniere, müsse über alternative Formen des Bauens nachgedacht werden, so Tausendpfund weiter. „Leider hat die Landesregierung bei der Novelle der Hessischen Bauordnung bisher die Chance vertan, das serielle Bauen in den Gesetzentwurf aufzunehmen oder stärker auf Typengenehmigungen zu setzen. Diese zukunftsträchtigen Formen des Bauens würden es ermöglichen, schneller als mit herkömmlichen Methoden Wohnungen zu errichten, und dies auch im unteren und mittleren Preissegment." Neben dem Neubau von Wohnungen sei es zugleich wichtig, den Wohnungsbestand kontinuierlich zu sanieren. Hier erreichten die Gesamtinvestitionen der im VdW südwest organisierten gewerblichen Wohnungsvermieter in 2016 mit über einer Milliarde Euro einen neuen Rekordwert.

Mietpreisanstieg setzt sich fort – mehr Angebot schaffen

Von einer ungebrochen hohen Wohnungsnachfrage in Hessen konnte **Werner Merkel** vom Verband der Immobilienverwalter Hessen (VdIVH) berichten. Mit Blick auf die Konjunkturdaten für das Jahr 2017 zeige sich ein Anstieg der Wohnungsmieten ohne Nebenkosten von 2,2 Prozent im Vergleich zum Vorjahr. „Wirksamstes Mittel gegen steigende Mieten ist die Vergrößerung des Angebotes", betonte Merkel. Es sei unerlässlich, den Wohnungsneubau sowie die Nachverdichtung durch Aufstockungen weiter zu forcieren und die Rahmenbedingungen entsprechend zu optimieren. Die Leerstandsquote in Hessen tendiere weiterhin um sechs Prozent, so Merkel. „Im Rhein-Main-Gebiet liegt sie deutlich darunter. Renovierungen oder Umbaumaßnahmen werden dadurch immer schwerer durchzuführen", erklärt Merkel. Damit diese möglich seien, müsste die Leerstandsreserve bei mindestens drei Prozent liegen. Nach einer rückläufigen Entwicklung im Jahr 2016 seien zudem auch die Preise für Haushaltsenergie 2017 wieder deutlich um 2,0 Prozent gestiegen.

Starker Preisanstieg bei Eigenheimen – Stadt-Land-Gefälle wird steiler

Vor allem in den hessischen Ballungsgebieten wie der Rhein-Main-Region waren 2017 im Eigentumsbereich größere Preissteigerungen zu verzeichnen, wie Thorsten Stock vom Verband der Immobilienberater, Makler, Verwalter und Sachverständigen Region Mitte (IVD) bei der Vorstellung des Konjunkturberichts für das Jahr 2017 mitteilte. So habe es bei den freistehenden Eigenheimen mit mittlerem Wohnwert, also einer Fläche von circa 125 Quadratmetern Wohnfläche, beispielsweise in Frankfurt eine deutliche Steigerung von 540.000 Euro auf 620.000 Euro gegeben. Auch in Offenbach seien Eigenheime weiter sehr gefragt. Hier stieg der Preis von 325.000 im Jahr 2016 auf 375.000 Euro in 2017. In Nordhessen sowie den ländlichen Regionen fielen die Preissteigerungen dagegen moderat aus. Das Gefälle zwischen Stadt und Land, so Stock, werde so stetig steiler. Damit steige die Gefahr, dass der ländliche Raum zusehends an Attraktivität, Infrastruktur und Lebensqualität verliere.

Insgesamt, erklärten die Vertreter der hessischen Wohnungs- und Immobilienverbände, sei beim Wohnungsbau und vor allem bei den politischen Rahmenbedingungen noch deutliches Potential vorhanden. „Die Unternehmen tragen ihren Teil aktiv bei, erwarten aber auch eine deutliche Kraftanstrengung der Politik, die Bremsen beim Wohnungsbau endlich zu lösen." *(marlschi)*

Aktueller Zahlenspiegel 6/2018

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	3. Vierteljahr 2016	3. Vierteljahr 2017	Veränderung gegen Vorjahr
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.457	82.741	+0,3%

Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	1. Vierteljahr 2017 Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen	1. Vierteljahr 2018	Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	798,1	825,9	+1,6%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	72,4	76,4	+1,3%
dar.: Wohnbauten	44,4	47,2	+2,2%

Verbraucherpreisindex **(2010 = 100)**	Mai 2017	Mai 2018	Veränderung gegen Vorjahr
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	108,8	111,2	+2,2%

Mietpreisindex **(2010 = 100)**	Mai 2017	Mai 2018	Veränderung gegen Vorjahr
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	109,3	110,9	+1,5%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	109,6	111,3	+1,6%
Altbauwohnungen	110,0	111,7	+1,5%
Neubauwohnungen	109,5	111,2	+1,6%

Index der Mietnebenkosten **(2010 = 100)**	Mai 2017	Mai 2018	Veränderung gegen Vorjahr
Wasserversorgung	111,4	112,5	+1,0%
Müllabfuhr	99,9	100,0	+0,1%
Abwasser	104,4	104,2	-0,2%
Andere Nebenkosten	114,3	115,5	+1,0%

Index der Energiekosten **(2010 = 100)**	Mai 2017	Mai 2018	Veränderung gegen Vorjahr
Strom	127,4	129,3	+1,5%
Gas	103,9	102,5	-1,3%
Flüssige Brennstoffe	84,1	104,5	+24,3%
Feste Brennstoffe	112,0	110,3	-1,5%
Zentralheizung/Fernwärme	100,7	101,2	+0,5%

Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	1. Vierteljahr 2017	1. Vierteljahr 2018	Veränderung gegen Vorjahr
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)	4. Vierteljahr 2016	4. Vierteljahr 2017	Veränderung gegen Vorjahr
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	177,24	194,87	+9,9%
Geschäftsgebiet	174,55	173,19	-0,8%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	152,36	199,32	+30,8%
Wohngebiet	214,11	239,81	+12,0%
Industriegebiet	42,17	39,66	-6,0%
Dorfgebiet	45,58	49,26	+8,1%

Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	März 2017	März 2018	Veränderung gegen Vorjahr
Hoch- und Tiefbau	184,2	249,3	+35,3%
Wohnungsbau	178,2	226,3	+27,0%

Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis April 2017	Januar bis April 2018	Veränderung gegen Vorjahr
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	106.528	107.256	+0,7%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	28.528	28.388	-0,5%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	7.018	6.902	-1,7%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	51.130	53.664	+5,0%
davon: Eigentumswohnungen	23.527	25.056	+6,5%
Mietwohnungen	27.603	28.608	+3,6%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

AUS DEN VERBÄNDEN

Homepage-Check der Wohnungswirtschaft: Abschlussveranstaltung in Sachsen

Freital – Die Abschlussveranstaltung des deutschlandweiten „Homepage-Checks der Wohnungswirtschaft 2017/2018" fand am 13. Juni 2018 in Freital auf Schloss Burgk statt. Mehr als 60 Teilnehmer aus Deutschland folgten der Einladung.

Foto: vdw Sachsen

Die Sieger des Homepage-Checks mit Vertretern der sächsischen Wohnungswirtschaft

Seit dem Jahr 2015 hat die Hochschule Darmstadt in Zusammenarbeit mit dem Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw) speziell für die Wohnungswirtschaft in ganz Deutschland einen „Homepage-Check" durchgeführt. Ziel war, den Wohnungsunternehmen konkrete Hinweise zu liefern, an welchen Stellen aus Marketing- und Vertriebssicht Optimierungsbedarf besteht. vdw-Verbandsdirektor **Rainer Seifert** betonte bei der Abschlussveranstaltung das zu nutzende Leistungsportfolio der digitalen Welt. **Uwe Rumberg**, Oberbürgermeister der Großen Kreisstadt Freital, lobte die Wohnungsgesellschaft Freital mbH (WGF) als bestplatziertes vdw-Mitgliedsunternehmen und freute sich, im kommenden Jahr Gastgeber für den nächsten Homepage-Check zu sein. Ein weiterer Höhepunkt: **Thomas Lindemann**, Leiter der Telemedien des Mitteldeutschen Rundfunks (MDR) bot den Wohnungsunternehmen mit seinem Vortrag über die MDR-Homepage einen Blick über den Tellerrand. ***(hes/schi)*** ■

Gesamtwertung des Homepage-Checks:

Platz 1: Dessauer Wohnungsbaugesellschaft mbH
Platz 2: ABG Frankfurt Holding GmbH
Platz 3: Wippertal Immobilien GmbH

➥ ***Weitere Infos: https://bit.ly/2MTIs6h***

WEITERBILDUNG

Bautechnische Grundlagen

10. + 11. September 2018, Hamburg

Das Seminar „Bautechnische Grundlagen" richtet sich an Auszubildende und Berufseinsteiger. Technische Kenntnisse für Immobilienkaufleute über die zu verwaltenden Gebäude ermöglichen eine gute Verwaltungsstrategie und eine bessere Zusammenarbeit mit den jeweiligen Abteilungskollegen. Neben den Grundlagenkenntnissen über die verschiedenen Gebäudetypen und der Anlagentechnik werden auch die gesetzlichen Verordnungen und Regelwerke, die es zu beachten gilt, vermittelt. Dieses zweitägige Seminar verstärkt das verzahnte Wissen von technischen und kaufmännischen Inhalten und bildet somit eine fundierte Grundlage für eine zukünftige Unternehmenssicherheit.

Weitere Infos: VNW, Andreas Daferner, Telefon: 040/52011218, E-Mail: daferner@vnw.de, Internet: www.vnw.de

Modernisierung und Instandsetzung

13. September 2018, Berlin

Im Seminar „Modernisierung und Instandsetzung von Miethäusern: von der Ankündigung bis zur Mieterhöhung" wird den Teilnehmern kompakt das Rüstzeug vermittelt, um eine Modernisierung erfolgreich durchzuführen, ohne in erhebliche rechtliche Konflikte zu geraten. Inhaltliche Themen sind unter anderem Vorbereitung der Modernisierungsmaßnahmen, Inhalte des Ankündigungsschreibens sowie Inhalte der Erhöhungserklärung. Ziel ist es, den Teilnehmern einen Überblick über die Rahmenbedingungen bei Modernisierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen zu geben und praxisnahe Lösungswege für Problemsituationen aufzuzeigen.

Weitere Infos: BBA, Jens Weisheit, Telefon: 030/23085531, E-Mail: jens.weisheit@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Interkulturelle Kompetenzen kompakt

18. + 19. September 2018, Bochum

Im Seminar „Interkulturelle Kompetenzen kompakt – Methodenkoffer zur erfolgreichen Gestaltung der Integrationsarbeit im Quartier" werden die Aufgaben und verschiedene Methoden im Hinblick auf gelingende Integration behandelt. Innerhalb der Schulung wird darüber hinaus ein Konzept zur Umsetzung von Mieterworkshops vorgestellt, das darauf abzielt, Mieter mit Migrationshintergrund auf das Wohnen in Deutschland vorzubereiten. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem: typische Fluchtursachen, der Multiplikator im Unternehmen als Ansprechpartner, Experte und Vermittler sowie Erfolgsstrategie interkulturelle Netzwerklandkarte.

Weitere Infos: EBZ, Ulrike Saidi, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: akademie@e-b-z.de Internet: www.e-b-z.de

WETTBEWERB

Serielles 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. In der wi stellen wir diese Woche das fünfte Konzepte vor.

Goldbeck Nordost GmbH

Das Konzept der Goldbeck Nordost GmbH besteht aus Stahlbetonmodulen, die einen hohen Vorfertigungsgrad aufweisen. Die durchgehende Systematisierung aller Prozessschritte sowie die Vorfertigung verrohrter Schächte tragen zur effizienten Fertigstellung bei. Das klare, monolithische Erscheinungsbild des Modells wird durch Balkone in Stahlkonstruktion und Holzapplikationen ergänzt. Auch bei diesem Modell ist es gelungen, funktionale Grundrisse sowie ein gut ausgearbeitetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept mit tragbaren Kosten zu vereinen.

Foto: Goldbeck

Die Umsetzung des Modells ist in verschiedenen städtebaulichen Varianten möglich.

(vieh/nei/koch)

➥ ***Weitere Infos zu den ausgewählten Konzepten und dem Ausschreibungsverfahren finden Sie unter: web.gdw.de/wohnen-und-stadt/serielles-bauen***

IMPRESSUM

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.mediacenter.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
124,35 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnementskündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte 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

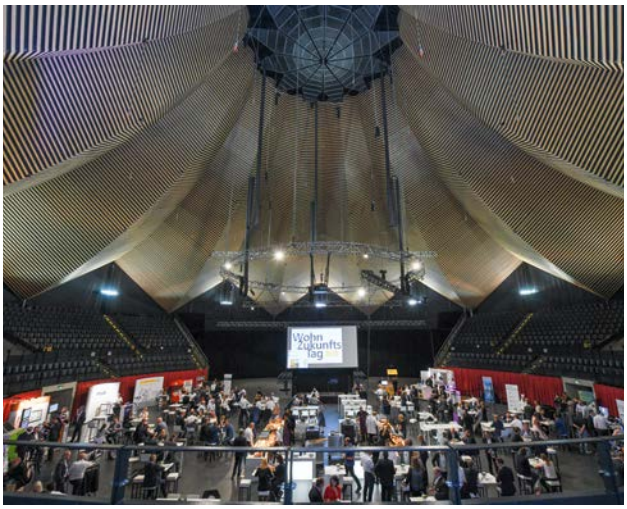
wi Online-Archiv

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.

Fotos: Tina Merkau



Impressionen vom 6. WohnZukunftsTag des GdW

Unter dem Motto „DigiAll“wurden auf dem Wohnzukunftstag des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW am 21. Juni 2018 im Berliner Tempodrom die unterschiedlichsten digitalen Anwendungsmöglichkeiten vorgestellt und diskutiert.*(koch)*

Recht so

Tatsächliche Wohnfläche auch bei Betriebs- und Heizkostenabrechnung

Mit Urteil vom 30. Mai 2018 (Aktenzeichen: VIII ZR 220/17) hat der Bundesgerichtshof (BGH) klargestellt, dass es auch bei Betriebskosten, sofern und soweit sie nach Wohnfläche abzurechnen sind, auf die tatsächliche Wohnfläche ankommt und nicht auf die im Mietvertrag angegebene Wohnungsgröße. Damit gilt für Betriebs- und Heizkostenabrechnungen der gleiche Grundsatz, wie für Mieterhöhungen nach Paragraph 558 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), wonach die sogenannte „10 Prozent-Rechtsprechung“ hier keine Anwendung mehr findet.

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„In der Literatur war die Rechtsprechung des BGH umstritten, wonach die sogenannte ‚10 Prozent-Grenze‘ bei der Mietminderung auch auf andere Rechtsgebiete übertragen wurde. Eine Mietminderung setzt voraus, dass der Gebrauch der Mietsache durch die Flächenabweichung beeinträchtigt ist. Aber der Gebrauch der Mietsache muss ja nicht immer durch eine geringere als die im Mietvertrag festgelegte Wohnfläche beeinträchtigt sein. Insofern gab es für den Mieter eine Beweiserleichterung dahingehend, dass bei einer Abweichung von 10 Prozent von einer Beeinträchtigung des Gebrauchs ausgegangen wird. Bei den Betriebskosten ist es anders. Mit Blick auf andere Mieter ist die tatsächliche Wohnfläche zur Vermeidung von Ungerechtigkeiten wohl maßgeblich. Allerdings muss ein Streit über die exakte Berechnung der Wohnfläche vermieden werden. Auch bei häufigem Nachrechnen der Wohnfläche wird man vielfach zu unterschiedlichen Ergebnissen kommen. Deshalb ist bei der Berechnung der Wohnfläche mindestens eine Toleranz durch den Gesetzgeber einzufügen. Der bekanntgewordene Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz berücksichtigt diesen Punkt nicht, sondern sieht nur vor wie die Berechnung zu erfolgen hat – was im Übrigen nicht Gegenstand des Koalitionsvertrages ist.“

ZAHL DER WOCHE

831.000

Personen ab 50 Jahren waren im Jahr 2017 in Deutschland arbeitslos. Wie das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg weiter mitteilte, sinkt seit 2011die Zahl der älteren Arbeitslosen weniger stark als die Zahl der Arbeitslosen insgesamt. Auffällig ist jedoch, dass die Arbeitslosigkeit bei den 60- bis 64-Jährigen von 2011 bis 2015 gegen den allgemeinen Trend deutlich zugenommen hatte – von 224.000 auf 624.000 –, bis 2017 jedoch bereits wieder auf 536.000 zurückging. Zum Teil dürfte diese Entwicklung darauf zurückzuführen sein, dass frühzeitige Übergänge in den Ruhestand erschwert wurden. Ältere haben zwar ein geringeres Risiko arbeitslos zu werden als Jüngere, zugleich aber auch schlechtere Chancen, die Arbeitslosigkeit wieder zu verlassen. Das Risiko der Langzeitarbeitslosigkeit nimmt mit dem Alter zu. Gut 48 Prozent der älteren Arbeitslosen sind länger als ein Jahr arbeitslos, mehr als die Hälfte davon schon länger als zwei Jahre.

Mat-Nr. 06505-5534