

Inhalt

3 Grüne Nachbarschaften: Im Vorfeld des WohnZukunftstages 2017 fand auf dem Gelände der IGA in Berlin eine Fachtagung zur Wohnfeldumgestaltung statt.

4 Bundestagswahl 2017: Die wi hat die Bundestagsfraktionen zu den brennendsten Themen der Wohnungspolitik befragt – Teil 3 von 10 der Sonderserie zur Wahl.

6 Verbandstag: Unter dem Motto „Innovation – Zukunft – Digitalisierung“ lud der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen nach Hamburg ein.



WohnZukunftstag 2017: Von der digitalen Transformation und der Kraft der Vernetzung

Berlin – Die mittlerweile fünfte Ausgabe des WohnZukunftstages, der Innovationsplattform der Wohnungswirtschaft, bot am 28. Juni 2017 von der Digitalisierung über energieeffizientes Wohnen bis hin zur Baukultur ein buntes Programm. Bereits am Vortag lockte die Fachtagung „Grüne Nachbarschaften – Wohnumfeldgestaltung im Quartier“ zahlreiche Besucher auf das Gelände der Internationalen Gartenausstellung (IGA) in Marzahn-Hellersdorf.



Den digitalen Wandel mitgestalten statt „kleinhoffen“: GdW-Präsident Axel Gedaschko, Sascha Lobo und Plattform-Experte Klaus Saloch (v. l.) eröffneten den WohnZukunftstag 2017.

„Was Big Data mit uns macht“ – das erläuterte der Blogger, Buchautor, Journalist und Werbetexter **Sascha Lobo** eindrücklich nach der Begrüßung der Kongress-Teilnehmer durch GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. Der Internet-Experte mit der auffälligen Frisur beeindruckte die Zuhörer mit einem fulminanten Vortrag über die Digitalisierung sämtlicher Lebensbereiche. Die Datenströme, die wir als Nutzer generieren, stehen im Mittelpunkt des Fortschritts. „Diese Daten, die eben noch egal schienen, haben das Potenzial, ganze Wirt-

schaftszweige aufzurütteln und zu neuen Innovationen zu führen“, so Lobo. Jedoch seien es nicht primär die Technologien, die die Welt veränderten, sondern die Art und Weise, wie die Menschen sie nutzten. An dieser Stelle müsse dann von all denen angesetzt werden, die ihre Technologien in den Alltag von Menschen integrieren wollen. Dazu gehört auch die Immobilienwirtschaft, die vor allem Themen wie Smart-Home-Anwendungen und die digitalisierte Umsetzung der Energiewende umtreibt.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Bundeskabinett beschließt Wohngeld- und Mietenbericht

Das Bundeskabinett hat am 5. Juli 2017 den Wohngeld- und Mietenbericht beschlossen. „Wir brauchen eine regelmäßige und bedarfsgerechte Anpassung des Wohngelds an die Mieten- und Preisentwicklung“, sagte dazu Bundesbauministerin Barbara Hendricks. Sie stelle sich dafür einen Rhythmus von zwei Jahren vor. (wi)

Sozialer Wohnungsbau nicht ausreichend

Im Jahr 2016 sind in Deutschland 24.550 neue Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindung gebaut worden. Das entspricht einer Steigerung von 68 Prozent gegenüber dem Vorjahr. Dies geht aus dem „Bericht der Bundesregierung über die Verwendung der Kompensationsmittel für den Bereich der sozialen Wohnraumförderung 2016“ hervor, den das Bundeskabinett am 28. Juni 2017 beschlossen hat. Benötigt würden aus Sicht der Wohnungswirtschaft jedoch jährlich 80.000 neue Mietwohnungen im geförderten Bereich. (wi)

BID mit neuem Vorsitz

Der Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW) hat am 1. Juli 2017 turnusgemäß für ein Jahr den Vorsitz der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) an den Zentralen Immobilien Ausschuss (ZIA) übergeben. Den stellvertretenden Vorsitz hat der Immobilienverband Deutschland (IVD) inne. (wi)

Fortsetzung von Seite 1

Mit der Überzeugung, dass „der Fortschritt nicht „kleingehofft“ werden darf oder aufhaltbar ist, sondern nur durch Engagement mitgestaltbar und so lenkbar“, hält Sascha Lobo es für alternativlos, dass die Wohnungswirtschaft sich mit der Schaffung eines eigenen Online-Immobilienportals Konkurrenzfähigkeit erhält. Die Verantwortlichen hätten erkannt, dass das nur ein Anfang sei, denn die Wertschöpfung wandere „gnadenlos“ in die digitale Sphäre. Nach dem Motto „measure-manage-market“ ließen sich so die Chancen der digitalen Transformation in Zeiten des „exponentiellen Fortschritts“ nutzen und gleichzeitig Verantwortung übernehmen.

Bits and Bytes – Messen und Matchen

Das Megathema Digitalisierung bildete auch einen Schwerpunkt in den vielfältigen Workshop-Runden des WohnZukunftstages. Die digitale Zukunft der Erfassung, Weiterleitung und Verarbeitung von Verbrauchsdaten sowie Lösungen an der Schnittstelle zwischen Wohnungs- und Energiewirtschaft standen im Mittelpunkt des Workshops „Zukunft Messen“. Wie alle Potenziale der voranschreitenden Vernetzung ausgeschöpft werden können, diskutierten neben Vertretern der Wohnungswirtschaft auch Referenten aus der Messdienstleisterbranche und von Energiekostenabrechnern. Vor allem das Stichwort Interoperabilität stand hier im Fokus.

Prima Klima – Smart, sauber, erneuerbar

Wird ein Traum endlich wahr? Im Panel Smart Living war das die Leitfrage zum Thema Gerätevernetzung. In den Haushalten hat diese das Potenzial, das Leben vieler Menschen zu vereinfachen. Um das zu veranschaulichen, erfuhren die Teilnehmer Einiges über das „360° Smart Home Nürnberg“. Mit der zunehmenden Digitalisierung brauchen auch Wohnungen dann zukünftig Updates, wodurch sich neue Anforderungen an das technische Management ergeben. Den politischen Rahmen dafür setzt aktuell die Unterabteilung „Nationale und europäische Digitale Agenda“ im Bundes-



Mehr als gut besucht war die Eröffnungsveranstaltung mit Keynote-Speaker Sascha Lobo in der großen Halle des Berliner Radialsystems

wirtschaftsministerium, aus der Dr. **Andreas Goerdeler** berichtete. Wie „Klimaschutz mit wenig Kohle“ gelingen kann, dazu präsentierten Vertreter der „Allianz für einen klimaneutralen Wohngebäudebestand erste Ergebnisse aus der aktuell laufenden umfangreichen Evaluation von Kosten und Nutzen technischer Effizienzmaßnahmen und Effekte smarter Systeme in Bestandsgebäuden. Dass die „Zukunft erneuerbar“ ist, zeigten erfolgreiche Beispiele von Photovoltaik-Mieterstrom-Projekten und das Berliner Zukunftshaus der degewo.

Stadt-Land-Mieter

Ist eine stärkere Bürgerbeteiligung Risiko oder Chance? Wie kommuniziere ich Neubauprojekte und in welchem Rahmen lässt sich Partizipation gestalten? Brauche ich wirklich alles, was ich besitze, oder kann ich andere auch daran teilhaben lassen? Im Panel „Stadt-Land-Mieter“ wurden neben nachhaltigen Konsummodellen in der Wohnungswirtschaft auch erste Zwischenergebnisse der Analyse des Wettbewerbs um Deutschlands beste Mieterzeitung und konkrete Praxistipps vorgestellt.

Baukultur nicht nur in Metropolen

Die notwendige Stärkung der Baukultur in Abwanderungsregionen beleuchtete **Reiner Nagel**, Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, anlässlich der Veröffentlichung eines neuen gemeinsamen Positionspapiers mit dem GdW. „In vie-

len Klein- und Mittelstädten liegen große Chancen für attraktives und bezahlbares Wohnen, die noch zu wenig gesehen werden. Um dieses Potenzial aufzuschließen, sind baukulturelle Qualitäten ein wichtiger Schlüssel“, so Nagel. Es gelte, Orte mit Strahlkraft als Standortalternative zu stärken und Standorte mit Entwicklungspotenzial zu identifizieren. So entstehen Ankerstädte, deren wichtigstes Merkmal ihr attraktives Orts- und Stadtbild ist. Sie sind zentraler Wohn-, Handels- und Kommunikationsstandort in den Mittelstädten und damit grundlegendes Element für das Entstehen nachhaltig lebendiger Wohn- und Lebensstandorte.

#wzt17

Unter dem Hashtag #wzt17 haben die Kongress-Teilnehmer ihre Eindrücke direkt live aus den verschiedenen Panels auf Twitter mitgeteilt. Unter diesem Kurz-Link können Sie sich alle Beiträge nochmal gesammelt ansehen: <https://goo.gl/HHRyYP>

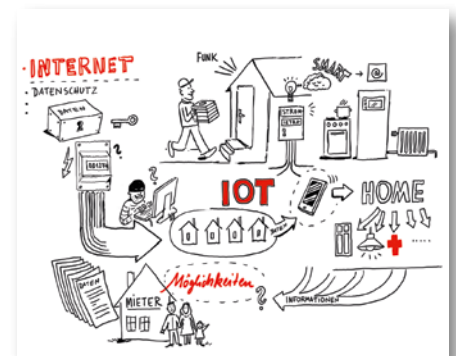
Digitales Graphic Recording

Auch in diesem Jahr waren die Künstler von Cromatics wieder am Werk und haben alle Gespräche, Reden und Diskussionen, die in den einzelnen Panels stattgefunden haben, visualisiert. Die Zeichnungen sowie alle weiteren Infos rund um die Innovationsplattform der Wohnungswirtschaft finden Sie unter www.wohnzukunftstag.de.

(köl/schi) ■



Prima Klima: GdW-Referentin Dr. Ingrid Vogler und Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus (EBZ).



„Graphic Recording“: Workshop-Ergebnisse im Bildformat

Wohnen und Baukultur in Abwanderungsregionen stärken

Berlin – Deutschland droht die demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele Klein- und Mittelstädte ungebremst Einwohner und haben mit Wertverlusten und Leerständen zu kämpfen. „Dennoch gibt es viele stabile Mittelstädte, die trotz Schrumpfung ein Potenzial durch ihre Bedeutung für das Umland in sich bergen“, so Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „In diesen Städten liegen große Chancen für attraktives und bezahlbares Wohnen, die noch zu wenig gesehen werden. Um dieses Potenzial aufzuschließen, sind baukulturelle Qualitäten ein wichtiger Schlüssel“, sagte Reiner Nagel, Vorsitzender der Bundesstiftung Baukultur bei seinem Vortrag auf dem WohnZukunftstag 2017. Die Bundesstiftung Baukultur und der GdW präsentierten dort ein gemeinsames Positionspapier.

„Wir brauchen Maßnahmen, mit denen wir die Lebensqualität kleinerer und mittlerer Städte im ländlichen Raum gemeinsam sichern können“, forderten Axel Gedaschko und Reiner Nagel. Es gelte, Orte mit Strahlkraft als Standortalternative zu

stärken und Standorte mit Entwicklungspotenzial zu identifizieren. So entstehen Ankerstädte, deren wichtigstes Merkmal ihr attraktives Orts- und Stadtbild ist. Sie sind zentraler Wohn-, Handels- und Kommunikationsstandort in den Mittelstädten

und damit grundlegendes Element für das Entstehen nachhaltig lebendiger Wohn- und Lebensstandorte. Die Empfehlungen des GdW und der Bundesstiftung Baukultur für einen nachhaltigen Beitrag zur Wohnungsversorgung in Deutschland:

1. Polyzentralität wiederbeleben

Politisches und planerisches Handeln nicht nur auf die Metropolen und großen Zuzugsstädte konzentrieren, sondern auch kleine Städte berücksichtigen. Eine infrastrukturelle und gute digitale Anbindung ist dafür die Grundvoraussetzung. Auf Bundes- und Länderebene sollten mehr Initiativen für ländliche Räume geschaffen, gebündelt und gestärkt werden.

2. Ortskerne und den Bestand baukulturell stärken

In der Kombination aus Zugang zum Arbeitsmarkt und attraktivem Wohnen

entstehen Ankerstädte für die Regionen. Gemeinden sind gefragt, neuartige, gemischte und bedarfsgerechte Konzepte zu entwickeln, um lebendige Ortszentren zu schaffen. Die wohnungspolitische Förderung des Bundes und der Länder sollte vorrangig für Kauf sowie Sanierung, Bestandsumbau und Ersatzneubau in integrierten Lagen bereitgestellt werden.

3. Durch aktive Bodenpolitik steuern

Aktive Bodenpolitik stärkt die öffentliche Verantwortung und macht eine Gemeinde (neu) handlungsfähig. Anker-

städte in ländlichen Räumen benötigen stärkere Eingriffsrechte bei der Stadtentwicklung als bisher. So sollte zum Beispiel das Zusammenlegen von zu kleinen Grundstücken sowie die Bereinigung nicht mehr funktionsfähiger Grundstücksflächen und Gebäudegrundrisse ermöglicht werden. Die Kommunen sollten ihr Vorkaufsrecht in besonderen Lagen häufiger einsetzen und mit Hilfe revolvierender Bodenfonds Entwicklungen in Gang setzen. (burkschmischi) ■

➔ Das gemeinsame Positionspapier finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/HwVhve>

Grüne Nachbarschaften – Wohnumfeldgestaltung im Quartier

Berlin – 150 Interessierte waren bei der Tagung „Grüne Nachbarschaften – Wohnumfeldgestaltung im Quartier“ am 27. Juni 2017 im Rahmen des WohnZukunftstages auf der Internationalen Gartenausstellung (IGA) mit dabei. Sie erhielten einen Überblick zum aktuellen Stand der Gestaltung, Nutzung und Pflege des Wohnumfeldes, das für die durchgrünten Wohnsiedlungen in besonderer Weise prägend und wichtig ist.



Moderator Bernd Hunger (GdW) mit Maren Kern (BBU), Axel Gedaschko (GdW) und Johanna Sievers (Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten) (v. l.)

Die IGA findet in Berlin an der Nahtstelle zwischen Deutschlands größten Wohnstädten Marzahn und Hellersdorf statt.

Hier leben mehr als 200.000 Menschen. Das bot dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und dem in Hel-

lersdorf angesiedelten Kompetenzzentrum Großsiedlungen die Gelegenheit, den Beitrag des Wohnumfeldes für das nachbarschaftliche Zusammenleben in den großen, im 20. Jahrhundert errichteten Wohnsiedlungen einer interessierten bundesweiten Öffentlichkeit nahe zu bringen. Klaus Habermann-Nieße von „plan zwei Stadtplanung und Architektur“ stellte die Initiative „Grün in der Stadt“ des Bundes vor, die durch ein neues Programm der Städtebauförderung unterstützt wird und auch den privaten Wohnumfeldern der Wohnungsunternehmen zu Gute kommt. Johanna Sievers von Spalink-Sievers Landschaftsarchitekten bdla schilderte als erfahrene Landschaftsplanerin anhand gelungener Beispiele, wie das Wohnumfeld attraktiv und bezahlbar gestaltet

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

werden kann. Wichtig sei eine selbsterklärende, für den Bewohner eindeutige Zuordnung von privaten, halböffentlichen und öffentlich nutzbaren Freiräumen – ein Gestaltungsprinzip, das auch von **Ingo Malter**, Geschäftsführer der STADT UND LAND Wohnbauten Gesellschaft mbH, bestätigt wurde.

Mark Ahner, Vertriebsleiter Wohnungswirtschaft der WISAG Garten und Landschaftspflege GmbH & Co. KG, machte klar, wie wichtig ein durchgängiges Management der Wohnumfeldgestaltung und -pflege ist. Die Praxisbeispiele von **Raimund Dankowski**, Vorstand der

Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg, über die Aufwertung des Quartiers Fruerlund in Flensburg und von **Susanne Schnorbusch** vom Büro für Architektur und Urban Design über den kiezPARK FORTUNA in Marzahn machten klar, wie wichtig die Beteiligung der Bewohnerschaft bei Maßnahmen im Wohnumfeld ist.

Das vom GdW und vom Kompetenzzentrum Großsiedlungen unterstützte IGA-Projekt „Urbanität und Vielfalt“ setzt genau hier an, indem es die Mieter aus der Nachbarschaft dazu einlädt, auf kleinen Parzellen selten gewordene, für die vorhandenen Böden geeignete Gewächse anzupflanzen, die später mit Hilfe des Botanischen Gar-

tens der Universität Potsdam verbreitet werden sollen. Moderator **Bernd Hunger**, Stadtentwicklungsreferent des GdW, zog ein positives Fazit: Die Beispiele zeigen, dass eine grüne, vielfältig nutzbare Wohnumgebung den nachbarschaftlichen Zusammenhalt und die Identifikation mit dem eigenen Wohnumfeld stärken kann.

(hunglschi) ■

➔ Die Vorträge können unter 2017.wohnzukunftstag.de abgerufen werden.

Als Zusatzangebot zur IGA bietet das Kompetenzzentrum Großsiedlungen geführte Spaziergänge zu beispielhaften Projekten der Wohnumfeldgestaltung an, weitere Infos unter www.gross-siedlungen.de

JAHRESSTATISTIK

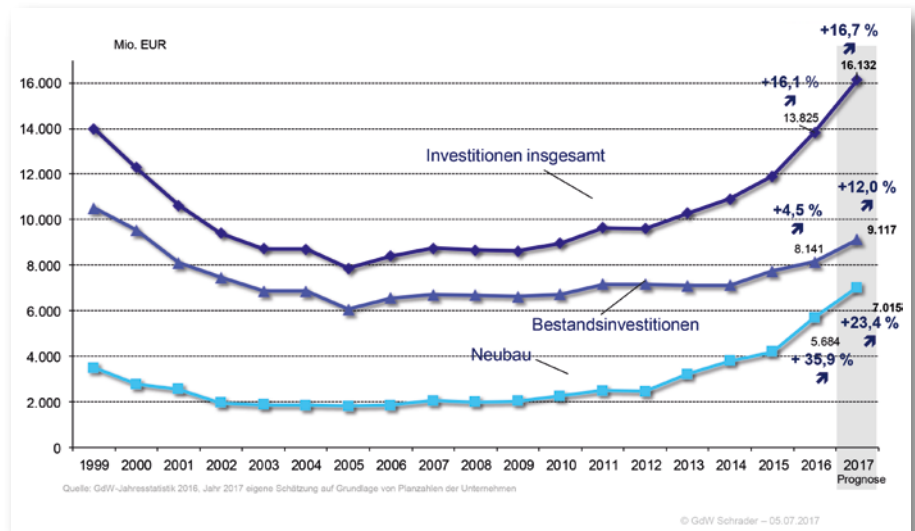
Wohnungswirtschaft zieht stabile Jahresbilanz und fordert Willkommenskultur für Bagger und Neubau

Berlin – „Es muss wieder möglich sein, bezahlbare Mietwohnungen auch ohne Förderung für die Mitte der Bevölkerung zu bauen. Dazu muss Bauen Chefsache werden“, forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Auftakt der Jahrespressekonferenz am 5. Juli 2017 in Berlin. Der GdW ist mit seinen 15 Regionalverbänden und 3.000 Mitgliedsunternehmen der stärkste Verband der professionellen Wohnungswirtschaft in Deutschland. „Wohnen ist aufgrund der großen Herausforderungen in den sehr begehrten Städten aber auch in den Schrumpfungregionen eines der heißen Themen im Wahlkampf. Die Bedeutung des Wohnens muss sich aber auch nach der Wahl wieder finden“, so der GdW-Chef.

„Deutschland braucht ein eigenständiges Bundesbauministerium mit politischem Gewicht“, erklärte der Präsident des Spitzenverbandes. „Dabei sollte dieses Ministerium die Bereiche Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Raumordnung, digitale Infrastruktur und Energieeffizienz umfassen.“ Nur so könne es gelingen, die Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen zielführend zu koordinieren. „Die letzte Legislaturperiode hat gezeigt, dass die Wohnungspolitik häufig zwischen den anderen Themenfeldern aufgerieben wird. Das kann so nicht weitergehen“, so Gedaschko.

Sozialer Wohnungsbau braucht Bund

Der GdW-Chef mahnte an, die Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in der kommenden Legislaturperiode zügig umzusetzen. „Die Fakten liegen auf dem Tisch, aber wir werden nur dann mehr bezahlbaren Wohnraum schaffen können, wenn endlich alle an einem Strang ziehen“, so Gedaschko. Es nütze keinem etwas, wenn sich Bund, Länder und Kommunen gegenseitig den Schwarzen Peter in die Schuhe schieben. „Wir brauchen mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des



Entwicklung der Investitionsleistungen in der Wohnungswirtschaft von 1999 bis 2017

Bundes für den sozialen Wohnungsbau“, fasste der GdW-Chef zusammen.

Gedaschko warnte davor, nun vor der Bundestagswahl mit Scheinelementen den Wahlkampf aufzupeppen, die weder den Mietern noch den Wohnungsunternehmen etwas nützen und schon gar nicht zur Entspannung auf dem Wohnungsmarkt beitragen. „Vor vier Jahren wurde als Placebo eine Mietpreisbremse aus dem Hut gezaubert. Die Bilanz: Die Mietpreisbremse hilft nicht. Sie kann den Wohnungsmangel

nicht bekämpfen. Daran würde auch ein Herumdoktern und Verschärfen an diesem Placebo-Instrument nichts ändern. Schleswig-Holstein und Nordrhein-Westfalen schaffen die Mietpreisbremse gerade wieder ab. Ein gutes Signal.

Wohnungsmangel konkret statt mit Schlagworten bekämpfen

Gleiches gilt für die jetzigen Diskussionen um eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit. „Wer glaubt, mit solchen Schlag-

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

worten ließe sich der Wohnungsmangel bekämpfen und der Wohnraum bezahlbarer machen, erliegt einer Illusion“, so der Chef der Wohnungswirtschaft. „Im Gegenteil, die einzige Folge wäre eine verstärkte Segregation.“ So würden überforderte Wohnquartiere entstehen, die am Ende mit viel Geld und großen Anstrengungen wieder stabilisiert werden müssten.

„Egal wie man es dreht und wendet, die Lösung für die Probleme am Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen liegt im Wohnungsbau. Wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, denn allein in den großen Städten können die Herausforderungen nicht zeitgerecht für die Wohnungssuchenden gelöst werden. Und dann: bauen, bauen, bauen. Wir brauchen eine echte Willkommenskultur für Bagger und Neubau. Bei den Menschen in den Quartieren und bei der Politik. Die Bedingungen für den bezahlbaren Wohnungsneubau stimmen derzeit nicht. Hier muss die Politik ansetzen, wenn sie wirklich etwas bewirken will. Dann könnte aus Sonntagsreden endlich ein effektives Montagshandeln werden“, so Gedaschko.

Die Fakten im Überblick:

Investitionen auf Rekordhoch

Die im GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Wohnungsunternehmen haben im Jahr 2016 rund 13,8 Milliarden Euro in die Bewirtschaftung und den Neubau von Wohnungen investiert. Das sind knapp 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Im Durchschnitt flossen damit im letzten Jahr rund 38 Millionen Euro täglich in Deutschlands Wohnungen und in den Wohnungsneubau. Trotz des weiterhin stabilen Aufschwungs bleiben die Investitionszahlen damit hinter den Erwartungen zurück. Die Unternehmen hatten ursprünglich für das Jahr 2016 mit einem Anstieg von rund 23 Prozent und einem deutlichen Überschreiten der 14-Milliarden-Euro-Marke gerechnet.

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2013	10.289	7.145	3.144
2014	10.893	7.586	3.307
2015	11.907	7.973	3.934
2016	13.825	9.854	3.970
2017	16.132	11.429	4.703

Investitionen bei den Unternehmen des GdW (in Mio. Euro)

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Der Aufschwung bei den Investitionen wird durch das Rekordhoch beim Wohnungsneubau getragen. Die GdW-Unternehmen investierten 2016 knapp 5,7 Milliarden Euro in den Bau von Wohnungen. Das sind 35,9 Prozent und damit rund 1,5 Milliar-



Foto: Torsten George

Bei der Jahrespressekonferenz in Berlin: GdW-Präsident Axel Gedaschko (Mitte) mit Statistiker Klaus Schrader und Pressesprecherin Katharina Burkardt

den mehr als im Vorjahr. Aber Achtung: Auch diese vermeintlich hohen Zahlen bleiben hinter den ursprünglichen Erwartungen zurück. Denn im letzten Jahr wurde hier noch ein Anstieg um über 50 Prozent prognostiziert. 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. Das Neubauklima in der Bevölkerung ist eher negativ. Zudem treibt eine steigende Normen- und Standardflut die Baukosten.

Investitionen in die Zukunft des Wohnens

Mit 8,1 Milliarden Euro flossen im Jahr 2016 knapp 59 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. 2014 und 2013 flossen noch gut zwei Drittel, 2012 sogar noch drei Viertel der Investitionen der

Anteil auf 43 Prozent ansteigen.

Ausblick auf das Jahr 2017

Für dieses Jahr prognostiziert der GdW einen weiteren deutlichen Anstieg der Gesamtinvestitionen um rund 16,7 Prozent. „Wir rechnen damit, dass erstmals seit 1999 die 14-Milliarden-Euro-Marke nicht nur geknackt, sondern weit überschritten wird. Die Investitionen könnten bei rund 16,1 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.

Die Investitionen in den Wohnungsneubau werden im Jahr 2017 ebenfalls deutlich ansteigen. Ausgelöst durch den großen Neubaubedarf planen die Unternehmen eine Ausweitung der Neubauinvestitionen um rund 23,4 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. Dass diese Gefahr real ist, zeigt sich an den kürzlich veröffentlichten Baufertigstellungszahlen des Statistischen Bundesamtes, die weit hinter den Erwartungen zurück geblieben sind.

Auch bei den Investitionen in den Bestand zeigt der Trend mit 12 Prozent nach oben.

(burklschi) ■

➔ Nächste Woche lesen Sie mehr zum Thema **Neubau**. Alle Infos finden Sie unter <http://web.gdw.de/pressecenter>

Nachgefragt: Bauen und Wohnen im Wahljahr 2017



Der Countdown zur Bundestagswahl am 24. September läuft – die heiße Phase des Parteien-Wahlkampfes beginnt.

Welche Strategien haben sich die politischen Parteien überlegt, um Wohnungsmangel, Auflagenflut und steigenden Baukosten entgegenzuwirken?

Die wi Wohnungspolitische Informationen hat die vier Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag zu den brennendsten Themen der Wohnungswirtschaft befragt. Lesen Sie hier Teil 3 von 10 der wi-Sonderserie zur Bundestagswahl 2017.

Thema der Woche: soziale Wohnraumförderung

Frage: Nur noch bis Ende 2019 erhalten die Länder vom Bund Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung. Glauben Sie, dass die Länder ab 2020 die große Aufgabe des sozialen Wohnungsbaus alleine stemmen können?



Foto: Privat

Es war eine ausdrückliche Forderung der Länder in den zurückliegenden Beratungen über das bundesstaatliche Finanzausgleichsystem, dass sie ab 2020 weiterhin allein für die soziale Wohnraumförderung zuständig sind. Zur Bewältigung dieser Aufgabe wird den Ländern ab 2020 ein höherer Anteil an der Umsatzsteuer gewährt. Damit werden sie finanziell in die Lage versetzt, die übernommene Aufgabe zu bewältigen. Die Entscheidung über Umfang und Art der sozialen Wohnraumförderung wird künftig vor allem von der Landespolitik zu debattieren und allein durch sie zu entscheiden sein.

Marie-Luise Dött, Baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag



Wir glauben, dass nur eine gemeinsame Verantwortung von Bund, Ländern und Kommunen sicherstellt, dass ausreichend neue Wohnungen entstehen. Wir wollen, dass der Bund auch nach dem Auslaufen seiner Zahlungsverpflichtung 2019 die soziale Wohnungspolitik mitgestaltet.

Mit der Verdreifachung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung auf 1,5 Milliarden Euro ist es Bundesbauministerin Barbara Hendricks gelungen, eine Trendwende zu schaffen. Im vergangenen Jahr wurden 25.000 Sozialwohnungen neu gebaut.

Michael Groß, Wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag



Foto: SPD-Fraktion aae (Susie Knoll, Florian Jänicke)





Foto: Chris Kühn



Aufgrund der Schuldenbremse und der großen Herausforderungen der vielen aus dem Ruder gelaufenen Wohnungsmärkte ist kaum abzusehen, dass die Länder die Aufgabe alleine bewältigen. Es ist schon fraglich, ob sie die 1,5 Milliarden Euro, die der Bund ihnen jährlich für diese Aufgabe überweist, mit eigenen Mitteln ersetzen werden. Und selbst damit konnte kein Mehr an günstigen Sozialwohnungen erreicht werden. Nach wie vor verlieren jährlich netto 25.000 Sozialwohnungen ihre Bindung und werden privatisiert. Wir wollen die Wohnraumförderung auf mindestens zwei Milliarden Euro erhöhen, und mit einem attraktiven zusätzlichen Zuschuss in den nächsten 10 Jahren eine Million dauerhaft günstige Wohnungen neu schaffen oder sozial binden.

Chris Kühn, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Deutschen Bundestag

Nein. Die Übertragung der alleinigen Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung an die Länder war ein schwerer Fehler, den DIE LINKE bei der Beschlussfassung im Jahr 2006 als einzige kritisiert hat. Seitdem ist der Anteil des geförderten Wohnungsneubaus deutlich gesunken. Nachdem die Zweckbindung der Bundesmittel aufgehoben wurde, haben sich einige Länder ganz aus der Förderung von Sozialwohnungen verabschiedet. Einige Bundesländer, Sachsen, Mecklenburg-Vorpommern und das Saarland haben in den letzten Jahren keine einzige Sozialwohnung gebaut. Wir wollen, dass der Bund in der Pflicht bleibt und den Ländern über das Jahr 2019 hinaus zweckgebundene Mittel für die soziale Wohnraumförderung zur Verfügung stellt. Dafür muss das Grundgesetz schnellstmöglich geändert werden. Dies muss Bestandteil der gegenwärtigen Verhandlungen zum Länderfinanzausgleich werden. Dass diese Forderung offenbar „rausverhandelt“ wurde, ist nicht akzeptabel.

Caren Lay, Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag



Foto: Rico Praluss



Auf der Infoseite der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl **wahl2017.wohnungswirtschaft.de** finden Sie alles Wichtige auf einen Blick:

Die Positionen des GdW für die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2017, die neue Publikationsreihe „WohWi-Fakten-Booklets“ zu den brennendsten Themen der Wohnungspolitik sowie das neue Gesprächsformat „WohWi Talk“ als Live-Stream oder Aufzeichnung. Schauen sie regelmäßig vorbei – die Seite wird laufend aktualisiert. ■

Neue Klimadaten erleichtern energie- und klimaoptimiertes Bauen

Offenbach/Bonn – Testreferenzjahre (TRY) sind Datensätze, die für jede Stunde eines Jahres verschiedene meteorologische Daten enthalten. Sie repräsentieren einen für das Jahr typischen Witterungsverlauf an einem Ort. Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) und der Deutsche Wetterdienst (DWD) haben nun die Datensätze aktualisiert. Sie liegen fortan für jeden Quadratkilometer des Bundesgebiets vor.

Damit können Planer und Ingenieure Innenraumtemperaturen von Gebäuden und deren Energieverbrauch besser berechnen und die Heiz-, Klimatisierungs- und Lüftungstechnik optimal auf das lokale Klima abstimmen. Die Datensätze sind unter www.bbsr.bund.de abrufbar. „Die neuen Klimadaten tragen umfassend zu einer nachhaltigen und klimagerechten Gebäudeplanung bei“, sagte der stellvertretende Leiter des BBSR, Dr. **Robert Kaltenbrunner**. „Immer mehr Hausbesitzer setzen für Heizung, Kühlung oder Warmwasser auf erneuerbare Energien wie Solarenergie und Photovoltaik. Gerade um diese Energiequellen wirtschaftlich zu nutzen, müssen sie die klimatischen Bedingungen vor Ort genau kennen.“

Sehr hohe räumliche Auflösung

Die neuen Testreferenzjahre haben eine

sehr hohe räumliche Auflösung. Die Forscher verabschiedeten sich vom Konzept der Einteilung Deutschlands in 15 TRY-Klimaregionen mit je einer Repräsentanzstation, für die ein entsprechender Testreferenzjahr-Datensatz erstellt wurde. Das BBSR und der DWD bieten die neuen TRY-Datensätze für jeden Quadratkilometer des Bundesgebiets gesondert an. „Mit der gewählten Herangehensweise wurde absolutes Neuland betreten und durch den DWD im Rahmen der Projektbearbeitung umfangreiche wissenschaftliche Entwicklungsarbeit geleistet“, betonte der Vizepräsident des DWD, Dr. **Paul Becker**. „Der zur Ableitung der neuen TRY-Datensätze entstandene Basisdatensatz von stündlich aufgelösten Rasterdaten vieler Klimaparameter wird durch den DWD zusätzlich über das „Climate Data Center“ (CDC) bereitgestellt.“

Da Heiz- und raumlufttechnische Anlagen auch für extreme Belastungen ausgelegt werden, erstellten die Forscher zusätzlich Datensätze für je ein Jahr mit einem sehr kalten Winterhalbjahr von Oktober bis März und einem sehr warmen Sommerhalbjahr von April bis September. Um auch bei langen Nutzungsdauern eine nachhaltige Planung der Gebäudehülle und der technischen Anlagen zu ermöglichen, entwickelten sie auf Basis von 12 regionalen Klimamodellen zusätzlich Testreferenzjahre für den Zeitraum 2031 bis 2060. Sie sind wie die übrigen TRY-Datensätze aufgebaut.

(schllschi) ■

➔ [Weitere Infos zum Forschungsprojekt finden](#)

[Sie unter diesem Kurz-Link:](#)

<https://goo.gl/7wm6xR>, [allgemeine Infos zum Thema Testreferenzjahre des Deutschen Wetterdienstes hier: https://goo.gl/7XnncX](#)

AUS DEN VERBÄNDEN

Wie bewältigen Planer die Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft?

Berlin/Dresden – Die SmartHome Initiative Deutschland (SHD) und der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) haben einen Planungsleitfaden für die smarte und assistive Wohnumgebung entwickelt. „Mit dieser Broschüre möchten wir Denkanstöße geben, Erfahrungen vermitteln und Handlungsempfehlungen in Form eines Leitfadens für die Bewältigung der Digitalisierung in der Wohnungswirtschaft an die Hand geben“, heißt es im Vorwort. „Insbesondere geht es um die Verdeutlichung von Mehrwerten zur verbesserten Teilhabe der Wohnungsnutzer am täglichen Leben.“

Die Autoren Alexander Schaper vom SHD, Florian Grube von der Jade Hochschule, und Alexandra Brylok vom VSWG haben sich den Herausforderungen angenommen, welche die Digitalisierung für die Wohnungswirtschaft bereithält. Die Broschüre liefert Planungsverantwortlichen und Entscheidern ein Grundgerüst, wie sie sich dem Thema in Bezug auf SmartHome, SmartLiving und Ambient Assisted Living (AAL) sinnvoll annähern und in Projekten umsetzen können. Um möglichst praxisnah zu sein, ist die Broschüre in Projektschritte gegliedert – angefangen von der Entscheidungsfindung, über die Planungsphase und technische Aspekte bis hin zur konkreten Umsetzung. Fallbeispiele aus der Praxis beleuchten das Thema Kostengegenüberstellung. Zuletzt gehen die Autoren auch auf die Finanzierungswege eines (smarten) Wohnprojekts ein. Zusätzlich liefert der Leitfaden wertvolle Hintergrundinformationen zur Entwicklung von SmartHome, SmartLiving und AAL sowie den daraus resultierenden Konsequenzen und Herausforderungen für die Wohnungswirtschaft.

Der Planungsleitfaden kann als Einstieg in das Thema „Zeitgemäßes Wohnen“ verstanden werden. In diesem wird die zeitgemäße Wohnung als übergreifender Begriff verwendet, wenn von der Digitalisierung die Rede ist. Zeitgemäßes Wohnen bedeutet, Strukturen für morgen bereit zu halten. Der Grad der Ausstattung und die Art der Nutzung sind dabei so vielfältig wie die Mitglieder der Wohnungsgenossenschaften. Die Digitalisierung eröffnet neue Chancen und Möglichkeiten, ein Wohnumfeld zu gestalten.

Die Digitalisierung ist schon längst angekommen und gehört beispielsweise in Form von SmartTV, Internet-Telefonie oder Internet-Banking mit Hilfe von Apps bereits zum gelebten Alltag. Dieser Zeitgeist erfasst auch das Wohnen und das Wohnumfeld. Eine neue Generation Wohnen – SmartHome Technologien – stehen vor der Tür und bringen Veränderungen mit sich. Die Handlungsfelder der Digitalisierung sind mit der Hightech-Strategie (ab 2006), der Demografie-Strategie (2012),

der beschlossenen Digitalen Agenda (2014-2017) und dem siebten Altenbericht (2016) der Bundesregierung bereits klar vorgegeben. Deshalb empfehlen die Autoren Planern und Entscheidern, sich der Entwicklung zu stellen und bei anstehenden Neubau- und Sanierungsprojekten den Planungsleitfaden zu berücksichtigen.

Der Planungsleitfaden entstand im Rahmen des Projektes „Chemnitz+ – Zukunftsregion lebenswert gestalten“, welches als eine von insgesamt fünf Modellregionen durch das Bundesministerium für Bildung und Forschung gefördert wird. Ziel ist es, die Wohnung durch die Vernetzung verschiedenster regionaler Akteure mit umfassenden Gesundheits- und Dienstleistungsangeboten zum Gesundheitsstandort Wohnen weiterzuentwickeln. Aktuelle Entwicklungen, Ergebnisse und Projekte finden Sie auf der Projekthomepage www.zukunftsregion-sachsen.de

(jak/schi) ■

➔ [Den Planungsleitfaden finden Sie unter diesem Kurz-Link: https://goo.gl/WCfR3W](#)

„Innovation – Zukunft – Digitalisierung“ – Verbandstag der norddeutschen Wohnungswirtschaft

Hamburg – Unter dem Titel „Innovation – Zukunft – Digitalisierung“ hatte der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) am 15. Juni 2017 zum Verbandstag nach Hamburg eingeladen. Rund 200 Gäste aus der norddeutschen Wohnungswirtschaft, Politik und Gesellschaft folgten der Einladung. Hamburgs Erster Bürgermeister Olaf Scholz, Journalist und Blogger Sascha Lobo sowie VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner und GdW-Präsident Axel Gedaschko nahmen sich dem Veranstaltungsmotto an und legten in ihren Reden den Schwerpunkt auf das Thema Digitalisierung.

Eröffnet wurde der Verbandstag vom VNW-Verbandsausschussvorsitzenden **Dieter Vetter**. Dieser warf einen Blick auf das Verbandsjahr 2016/2017 und sagte: „Die Wohnungsunternehmen im VNW haben im vergangenen Jahr insgesamt mehr als 1,6 Milliarden Euro in Neubau, Modernisierung und Instandhaltung und damit wieder in die Wohn- und Lebensqualität ihrer Mitglieder und MieterInnen investiert. Sie sind Bestandhalter und bieten sicheres, gutes und bezahlbares Wohnen. Damit übernehmen sie ihren Teil der Verantwortung für einen stabilen Wohnungsmarkt, auch in stark nachgefragten Gebieten. Vor allem in Groß- und Universitätsstädten kann nur Neubau für Entspannung sorgen. Die Verbandsunternehmen haben in 2016 rund 3.100 Wohnungen im Norden fertiggestellt.“

Soziale Verantwortung in Zeiten von Fake News

VNW-Verbandsdirektor **Andreas Breitner** betonte in seiner Begrüßungsrede neben den Wohnungsbauaktivitäten der Mitgliedsunternehmen auch die soziale Verantwortung, die diese übernehmen würden. Insbesondere in dem aktuell „postfaktischen Zeitalter mit Fake News, Verrohung und Hasssprache“ sei es besonders wichtig, soziale Verantwortung zu übernehmen und Werte öffentlich zu kommunizieren und zu vertreten. „Wir können uns entscheiden, die positiven Botschaften zu vermehren und damit ein Gegengewicht zu setzen. Wir leben nicht in Zeiten, in denen Schweigen als Zustimmung gewertet werden sollte. Lassen Sie uns gemeinsam für unsere Werte von gelebter Solidarität, klarer Standpunkte für Menschenwürde, Anstand und tolerantem und friedlichen Miteinander werben.“ Auch in Sachen Digitalisierung sollte die Wohnungswirtschaft nicht zusehen, sondern mitmachen. „Wie gehen nun wir, die wir unserer Stärken und Expertise eher in der realen Welt haben, damit um?“ fragte Breitner und empfahl: „Die Entwicklung der virtuellen Welt, sprich der Informationstechnologien, wird von allen Experten vorangetrieben. Wir sind also bei dieser Entwicklung weitestgehend fremdbestimmt. Und, wir können sie nicht allein vorhersehen. Ich denke, Gelassenheit ist das Gebot der Stunde. Nicht Hektizieren und Aktionieren, aber auch nicht aussitzen. Als Verband wollen



Foto: Senatskanzlei Hamburg

Bei einer gemeinsamen Pressekonferenz am 15. Juni 2017 mit Hamburgs Erstem Bürgermeister Olaf Scholz forderte VNW-Verbandsdirektor Andreas Breitner den Bau von 20.000 neuen Sozialwohnungen bis 2020 im Norden.

wir etwas den Nebel lichten und uns ein Jahr Zeit nehmen, schwerpunktmäßig an der digitalen Zukunft Wohnungswirtschaft mit Ihnen zu arbeiten.“ Damit stellte der VNW-Verbandsdirektor das VNW-Schwerpunktthema 2017/2018 „Digitalisierung“ vor. Breitner verweis außerdem auf weitere, wichtige Themen der Verbandsarbeit: der prognostizierte Fachkräftemangel und die Personalentwicklung. Mit der Kampagne „Arbeiten in der Wohnungswirtschaft“ wirbt der VNW für die Wohnungsunternehmen als attraktive Arbeitgeber – unter anderem auf der neuen Homepage www.arbeiten-in-der-wohnungswirtschaft.de.

„Wir brauchen Fortschritt“

Hamburgs Erster Bürgermeister **Olaf Scholz** betonte in seinem Vortrag „Innovation – Zukunft – Hamburg“ die zwei Tage vor dem VNW-Verbandstag, also am 13. Juni 2017, beschlossene umfassende Änderung der Hamburgischen Bauordnung (HBauO). „Wir brauchen Fortschritt. Durch die Modifizierung der Bauordnung haben wir nun mehr Gestaltungsmöglichkeiten,“ erklärte Scholz. Er wolle nicht, dass sich nur noch Menschen, die viel Geld haben, das Wohnen in der Stadt leisten könnten. Daher habe der Senat auch das Projekt des Effizienzwohnungsbaus ausgeschrieben, beim dem der Bau frei finanzierter Wohnungen gefördert wird, die in den ersten Jahren zu einer Nettokaltmiete von acht Euro vermietet werden müssen. „Gemischte Städte sind die, die uns am besten gefallen“, resümierte Scholz. Hamburgs Erster Bürgermeister verwies des Weiteren auf die im bundesweiten Vergleich niedrige Grunderwerbsteuer der Hansestadt von 4,5 Prozent, das Wohnungsbauprogramm, in dem 10.000 neue Wohnungen pro Jahr vorgesehen sind, sowie die Vorreiterrolle Hamburgs in

Sachen sozialer Wohnungsbau. Allerdings müsse noch ein gesellschaftlicher Konsens geschaffen werden, der weg von der „Not in my Backyard“-Mentalität einiger Bürgerinnen und Bürger beziehungsweise „Nicht in meinem Wahljahr“-Mentalität einiger Politiker führe.

„Mobil ist das neue normal“

GdW-Präsident **Axel Gedaschko** erläuterte in seiner Rede „Auf die Zukunft bauen – Digitalisierung als Chance“ die Möglichkeiten der Wohnungswirtschaft, selbst aktiver Part in der Wertschöpfung digitaler Daten zu werden. Erster Schritt ist die Konzeption eines eigenen, unabhängigen Vermarktungsportals. „Wir müssen die Datenhoheit zurückgewinnen und sollten unsere Branchen-Prozesse nicht Dritten überlassen“, sagte Gedaschko und empfahl, das „wirtschaftliche Umfeld so zu gestalten, wie es zu uns passt.“ Dieser Aussage stimmte der anschließende Redner **Sascha Lobo**, Blogger, Buchautor und Journalist, zu. In seinem unterhaltsamen Vortrag „Deutschland – Vision einer digitalen Gesellschaft“ verdeutlichte der Mann mit dem – dieses Mal orangefarbenen – Irokesenschnitt, dass nicht die Technologien die Welt veränderten, sondern die Art und Weise, wie die Menschen sie nutzten. „Mobil ist das neue normal“, sagte er und sprach von einer „Datenbegeisterung“ und einer immer stärker werdenden digitalen Ungeduld, der „Sofortness“. Die Wohnungswirtschaft habe beim Building Information Modeling (BIM) ihren „Smartphone-Moment“, so Lobo. Allerdings müsse BIM als Basis begriffen werden. In Großbritannien sei es bereits verpflichtend. Sascha Lobo forderte die Vertreter der Wohnungswirtschaft abschließend noch einmal auf, die Digitalisierung mitzugestalten.

(frilschi) ■

Modernes Wohnen zu fairen Mietpreisen in Sachsen-Anhalt – 2017 werden über 500 Millionen Euro investiert

Magdeburg – „Die kommunale und genossenschaftliche Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt zieht für das Jahr 2016 eine insgesamt positive Bilanz. Die 193 Wohnungsunternehmen beider Verbände verwalten und bewirtschaften 334.591 Wohnungen, das sind rund 43,5 Prozent des Gesamtmietwohnungsbestandes in Sachsen-Anhalt, in denen rund 650.000 Menschen wohnen. Fast 95 Prozent des Wohnungsbestandes der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen sind voll- beziehungsweise teilmodernisiert. Nur noch 19.472 Wohnungen sind unsaniert und werden im Wesentlichen in den nächsten Jahren vom Markt genommen.“ Das erklärten die Verbandsdirektoren Jost Riecke vom Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW) und Ronald Meißner vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg) am 22. Juni 2017 anlässlich der Vorstellung der Jahresstatistik 2016 der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt.

Die Wohnungsunternehmen investierten seit 1990 circa 18,1 Milliarden Euro. Allein im Jahr 2016 wurden 465,4 Millionen Euro investiert. Für 2017 sind 537,5 Millionen Euro geplant. Hauptsächlich die Erhaltung und Modernisierung der Bestandswohnungen, aber auch der Neubau von Wohnungen an zukunftsfähigen Standorten bestimmt die Investitionstätigkeit. Dabei sind Formen des alternsgerechten Wohnens Investitionsschwerpunkt.

Die Wohnungsleerstände betragen Ende 2016 rund 33.656 Wohnungen. Das sind circa 37.500 Wohnungen weniger als noch 2005. Ohne Wohnungsabriss wäre der Leerstand gestiegen. Die Leerstandsquote bei den Wohnungsgenossenschaften beträgt jetzt 8,4 Prozent, bei den kommunalen Wohnungsgesellschaften 12,7 Prozent. Insgesamt haben die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften seit 2000 über 87.000 Wohnungen abgerissen. Die Mietausfälle durch Leerstände betragen 2016 rund 100 Millionen Euro, 2005 waren es noch 165 Millionen Euro. Die Mietschulden sind von 62,7 Millionen Euro im Jahr 2005 auf 29,3 Millionen Euro in 2016 gesunken.

Mit durchschnittlich 4,82 Euro pro Quadratmeter liegen die Wohnungsangebote der VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen in einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis. Im Wesentlichen durch Modernisierungsinvestitionen ist die Durchschnittsmiete gegenüber 2015 um 1,6 Prozent gestiegen.

Kein Wohnungsmangel in Sachsen-Anhalt Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und fehlenden bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren 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 bezahlbare und energetisch sanierte Wohnungen zur Verfügung. Die Wohnungswirtschaft des Landes Sachsen-Anhalt steht für modernen Wohnungsstandard zu fairen Mieten.

Die VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen haben ihre Entwicklungsstrategie als Antwort auf den demografischen Wandel im Jahr 2016 konsequent fortgesetzt:

- Sie haben 2015 und 2016 rund 900 Millionen Euro in zukunftsfähige Wohnquartiere investiert und in der Folge Arbeitsplätze stabilisiert und geschaffen.
- Sie waren Hauptakteure beim Stadtumbau in Sachsen-Anhalt und haben 2.058 Wohnungen abgerissen und gleichzeitig 465,4 Millionen Euro investiert.
- Sie haben das Netz der sozialen und wohnungsnahen Dienstleistungen weiterentwickelt und vermehrt alternsgerechte Wohnungen geschaffen.

Insgesamt hat die Wohnungswirtschaft die positive Entwicklung der Vorjahre fortgesetzt. Diese Entwicklung wird jedoch in den nächsten Jahren insbesondere in Folge der demografischen Veränderungen und durch die fehlende Altschuldenentlastung negativ beeinflusst.

Vor allem kommunale Wohnungsgesellschaften, aber auch Wohnungsgenossenschaften, haben im Jahr 2016 Flüchtlingen und Asylbewerbern Wohnungen zur Verfügung gestellt. Auf der Grundlage mit Kommunen abgeschlossener Verträge und Direktvermietungen konnten mehr als 5.000 Flüchtlinge in Wohnungen untergebracht werden. Ihre Integration ist eine gesellschaftliche Aufgabe für viele Jahre.

Bundestagswahl 2017 – Wohnen und Stadtumbau

Mit Blick auf heute erkennbare grundsätzliche politische Positionen der Parteien zur Bundestagswahl 2017 sind die Verbände gegen eine Verschärfung des Mietrechts und höhere Anforderungen an eine weitere energetische Sanierung des Wohnungsbestandes. Auch in der Wohnungswirtschaft

gilt: „Soziales Wohnen zu fairen Mieten erfordert Wirtschaftlichkeit!“

Weiterhin ist nicht erkennbar, dass nach der Bundestagswahl innerhalb der neuen Bundesregierung eine Bündelung der das Wohnen betreffenden Ressorts vorgesehen ist, um die für eine erfolgreiche Wohnungs- und Städtebaupolitik notwendige ressortübergreifende Bearbeitung zu erreichen.

Stadtumbau Sachsen-Anhalt braucht Perspektive

Der Stadtumbau Ost hat seit 15 Jahren die Stadtentwicklung in Sachsen-Anhalt positiv beeinflusst und als eine Antwort auf die demografische Entwicklung bezahlbares Wohnen gesichert. In der Einheit von Wohnungsabrissen und Modernisierung/Neubau haben die kommunalen Wohnungsgesellschaften und die Wohnungsgenossenschaften die Qualität der Wohnquartiere nachhaltig verbessert.

Die Wohnungswirtschaft stellt fest, dass sich die regionale Entwicklung in Sachsen-Anhalt weiter auseinanderdividiert und der Bevölkerungsrückgang insgesamt, aber auch die Binnenwanderung, klare Konzepte für die einzelnen Regionen erfordert. Die Branche unterstützt daher die Erstellung von Stadtentwicklungs- und integrierten Gemeindlichen Entwicklungskonzepten, die auch entsprechend von Seiten der Landesregierung für alle Kommunen gefördert werden sollten.

Die Wohnungswirtschaft widerspricht Forderungen nach einem undifferenzierten „Abriss-Stopp!“ Der Abriss ist in demografisch schrumpfenden Regionen auch in den nächsten Jahren wegen der zu erwartenden zweiten Leerstandswelle unverzichtbar.

(rie/meischi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter

www.vdwwdvw.de
oder unter diesem
QR-Code:



Neues Bauvertragsrecht

15. August 2017, Frankfurt am Main

Zum 1. Januar 2018 gilt die Gesetzesänderung des Bauvertragsrechts. Damit wird erstmals sowohl der Bauvertrag als auch der Architekten- und Ingenieurvertrag in das Bürgerliche Gesetzbuch aufgenommen und dort explizit geregelt. Dadurch kommt es unter anderem zu gravierenden neuen Regelungen beim Anordnungsrecht, beim Verbraucherschutz und bei der Abnahme. Des Weiteren werden die Änderungen im Ergebnis auch Auswirkung auf die Vergabe- und Vertragsordnung haben. Bauträger, Projektentwickler, Architekten und Bauherren sind deshalb gut beraten, sich rechtzeitig mit den Neuerungen zum Bauvertragsrecht zu befassen.

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

Studienkurs „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“

Ab 1. September 2017, Erfurt

Ein neuer Durchgang des weiterbildenden Studienkurses „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ ist für den 1. September 2017 geplant. In drei Semestern lernen die Teilnehmer/-innen Immobilien und Unternehmen im Bereich der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft aktiv und ergebnisorientiert zu managen, Wertschöpfungsprozesse zu analysieren und gegebenenfalls Veränderungsprozesse zu gestalten sowie zu steuern. Der Studienkurs unterteilt sich in vier Studienphasen. Die Teilnehmer/-innen erhalten in Studienphase 1 (Einführung in die Betriebswirtschaftslehre und Grundlagen des Immobilienrechts) die Möglichkeit, ihre rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Kenntnisse aufzufrischen. Den betriebswirtschaftlichen Grundlagen der Immobilienwirtschaft widmet sich die Studienphase 2. Kenntnisse über Immobiliensteuerung, -finanzierung und -entwicklung werden in Studienphase 3 (Immobilienmanagement) vermittelt. In der letzten Studienphase stehen rechtliche, steuerliche und technische Aspekte des Immobilienmanagements im Mittelpunkt. Die abschließende Projektarbeit soll Fragestellungen aus Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beantworten sowie unternehmensspezifische Ziel- und Problemstellungen thematisieren. Anmeldeschluss ist der 4. August 2017.

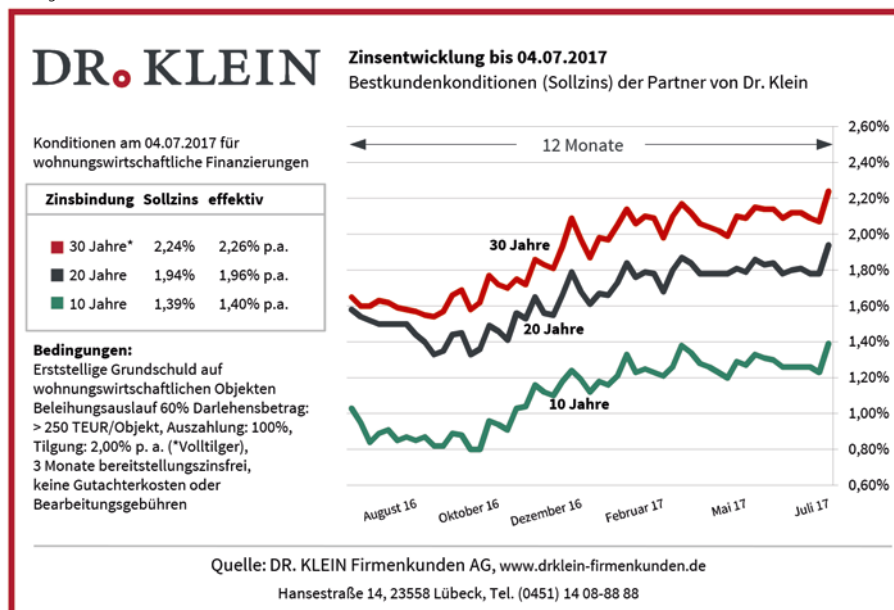
Weitere Informationen: FH Erfurt, Doreen Sieb, Telefon: 0361/6700578, E-Mail: doreen.sieb@fh-erfurt.de, Internet: www.fh-erfurt.de/weiterbildung

PERSÖNLICHES

Frank Schrecker, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsbaugenossenschaft Berolina, feierte am 1. Juli 2017 seinen 50. Geburts-

tag. Er ist stellvertretender Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

Anzeige



wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader,
Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg:
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg
Tel.: 040 211165-32
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
120,75 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

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.

Jetzt noch schnell für das Bachelor-Studium bewerben!

Quelle: Werbeagentur BACHLER.



Die Bewerbungsfrist für den dualen Studiengang „Accounting, Finance & Taxation“ mit Vertiefung Real Estate des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und seiner Regionalverbände in Zusammenarbeit mit der EBZ Business School in Bochum endet

am 15. September 2017.

Der Studiengang bietet eine einzigartige Verbindung von Theorie und Praxis. Wie genau sich das gestaltet und welche Erfahrungen die Studenten gemacht haben, können Sie ab sofort in einer Video-Serie im GdW-YouTube-Kanal verfolgen. Ein Beispiel finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/XmWzsv> oder unter dem QR-Code.

(kÖn) ■

➔ Alle weiteren Informationen zur Bewerbung erhalten Sie unter www.gdw-pruefungsverbaende.de



Quelle: Screenshot, GdW-YouTube-Kanal

Absolventin Anne Schneider erklärt im YouTube-Video, was die Studenten im Bachelor-Studiengang erwartet.

Recht so

Kündigung – Blockadehaltung des Mieters bei Nachbarstreitigkeiten

Das Amtsgericht Augsburg hat mit Urteil vom 29. November 2016 zur Frage einer Kündigung bei Blockadehaltung des Mieters bei Nachbarstreitigkeiten zu entscheiden gehabt (Az.: 25 C 974/16). Blockiert ein Mieter – so das Gericht – bei bestehenden erheblichen Konflikten mit den Nachbarn jegliche Gesprächsangebote und Befriedungsversuche, kann dies eine ordentliche, jedoch keine außerordentliche fristlose Kündigung rechtfertigen. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt war die Situation zwischen den Mietparteien in dem Streitgegenständlichen Anwesen Konflikt beladen, der Beklagte hat sich einer Aussprache mit der Vermieterin und den anderen Mietern aber verweigert. Nach Ansicht des Gerichts setze ein gedeihliches Zusammenleben voraus, dass man Gesprächsrunden zum Austausch der gegenseitigen Argumente und der lösungsorientierten Problembearbeitung wahrnehme. Deren Verweigerung verdeutliche, dass an einer Entspannung der Konfliktlage keinerlei Interesse bestehe; eine solche Haltung torpediere sämtliche Bemühungen, ein auskömmliches Miteinander der verschiedenen Mietparteien und somit den Hausfrieden wieder herzustellen. Einer Vermieterin sei eine andauernde Störung des häuslichen Friedens nicht zuzumuten. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Mit der Eingehung eines Mietvertrages verpflichtet sich der Vermieter, den Gebrauch der Mietsache dem Mieter zum vertragsgemäßen Gebrauch zu überlassen und – umgekehrt – der Mieter, den entsprechenden Mietzins zu zahlen. Der Mietvertrag als Dauerschuldverhältnis erfordert darüber hinaus auch die Rücksichtnahme auf die Interessen der jeweiligen Vertragspartei. Eine Verletzung dieser ‚primären Nebenpflicht‘ stellt gleichfalls eine Vertragsverletzung dar. Insofern kann das Mietverhältnis gemäß § 573 Abs. 2 Nr. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) gekündigt werden, weil hier der Mieter seine vertragliche Pflicht schuldhaft nicht unerheblich verletzt und damit ein berechtigtes Interesse des Vermieters im Rahmen der Abwicklung des Mietverhältnisses nicht berücksichtigt hat. Dass nämlich die Mietvertragsparteien gedeihlich zusammenleben und sich nicht ständig streiten, ist Interesse auch des Vermieters und der übrigen Mietparteien, über deren Einhaltung auch der Vermieter zu wachen hat.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHLE DER WOCHE

44,1

Millionen Erwerbstätige zählte das Statistische Bundesamt im Mai 2017 in Deutschland. Dies waren so viele wie noch nie seit der Wiedervereinigung Deutschlands. Gegenüber Mai 2016 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 651.000 Personen oder 1,5 Prozent zu. Auch in den Monaten Januar bis April 2017 hatte der Anstieg gegenüber dem Vorjahr jeweils bei 1,5 Prozent gelegen. Erwerbslos waren im Mai 2017 rund 1,6 Millionen Personen, 198.000 weniger als ein Jahr zuvor. Mit der anhaltenden Frühjahrsbelegung stieg im Vormonatsvergleich nach vorläufigen Ergebnissen der Erwerbstätigenrechnung die Zahl der Erwerbstätigen im Mai 2017 um 125.000 Personen oder 0,3 Prozent an. Der Zuwachs gegenüber April 2017 entsprach damit dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre. Saisonbereinigt, das heißt nach rechnerischer Ausschaltung der üblichen jahreszeitlich bedingten Schwankungen, nahm die Erwerbstätigenzahl im Mai 2017 gegenüber dem Vormonat um 36.000 Personen oder 0,1 Prozent zu. ■

Matr.Nr. 06505-5484