

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 28

Ausgabe 13. Juli 2017

### Inhalt

**3 Mieterstrom:** Der Bundesrat hat am 7. Juli 2017 das Mieterstromgesetz beschlossen. Es ermöglicht nun auch gebäudeübergreifende Projekte – weitere Hindernisse bleiben aber bestehen.

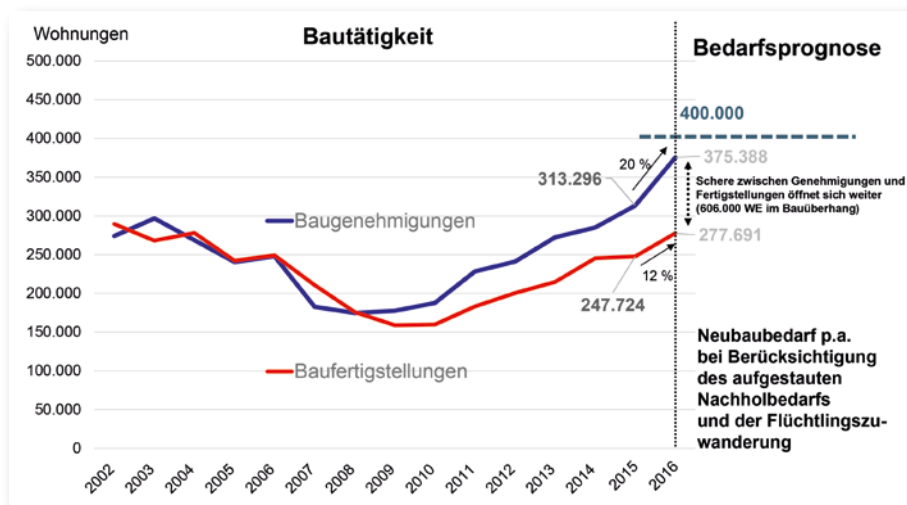
**4 Bundestagswahl 2017:** Die Wi hat die Bundestagsfraktionen zu den brennendsten Themen der Wohnungspolitik befragt – Teil 4 von 10 der Sonderserie zur Wahl.

**6 Serielles Bauen:** Die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat eine neue Marktstudie zum Bedarf an schnellem, kostengünstigem und qualitativem Wohnungsbau vorgestellt.



## Neubau in Deutschland: Wie viele Wohnungen werden gebaut und wo werden mehr gebraucht?

Berlin – Im Jahr 2016 haben die im Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und seinen Regionalverbänden organisierten Unternehmen knapp 20.000 neue Wohnungen fertig gestellt. Das waren 15 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit rund 38 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2017 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 28.300 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit der Jahrtausendwende und ein Plus von 41,5 Prozent, wie GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Jahrespressekonferenz am 5. Juli 2017 in Berlin bekanntgab.



Die Lücke zwischen Wohnungsbaugenehmigungen und -fertigstellungen – der sogenannte Bauüberhang – hat zum Jahresende 2016 den höchsten Wert seit 1999 erreicht.

„Im Jahr 2017 liegen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Berlin, Hamburg, Stuttgart, München und Köln. Aber auch Hannover, Frankfurt am Main, Nürnberg, Bochum, Karlsruhe, Lübeck, Leipzig, Düsseldorf, Aachen, Erlangen und Bietigheim-Bissingen gehören zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzen. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstehen derzeit mehr als 65 Prozent aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten“, erläuterte Gedaschko. Und den-

noch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund einer Million Wohnungen, der vor allem Wohnungen in Mehrfamilienhäusern betrifft, kann man so nicht decken. „Hohe Baukosten, fehlende Grundstücke, unzureichende Planungskapazitäten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen vor allem um die Verbreiterung des Mietspiegels führen dazu, dass der bezahlbare Wohnungsneubau nicht

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Baupreise für Wohngebäude gestiegen

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Mai 2017 gegenüber Mai 2016 um 2,8 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hatte der Preisanstieg im Februar 2017 im Jahresvergleich bei 2,6 Prozent gelegen. Von Februar 2017 auf Mai 2017 erhöhten sich die Baupreise um 0,9 Prozent. Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen um 3,0 Prozent zu. (wi)

### Weniger Bauaufträge

Im April 2017 waren die Umsätze im Bauhauptgewerbe um 0,2 Prozent niedriger als im April 2016. Damit erreichte das Umsatzniveau immer noch den zweithöchsten Wert in einem April seit Beginn der Zeitreihe 2010. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen weiter mitteilte, waren zugleich im April 2017 im Bauhauptgewerbe 2,8 Prozent mehr Beschäftigte tätig als im Vorjahresmonat. (wi)

### 48 Parteien zur Bundestagswahl zugelassen

Voraussichtlich 48 Parteien dürfen zur Bundestagswahl am 24. September 2017 antreten, wie *Der Tagesspiegel* am 8. Juli 2017 berichtete. Insgesamt 40 Vereinigungen erteilte der Bundesausschuss die Zulassung. Dazu kommen acht Parteien, die bereits im Bundestag oder in Landtagen mit fünf oder mehr Abgeordneten vertreten sind. 24 Vereinigungen wurden vom Ausschuss abgelehnt. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

ausreichend an Fahrt aufnimmt“, so der GdW-Chef. Hinzu kommt, dass Unternehmer heute viel mehr Geld in die Hand nehmen müssen, um auf die gleiche Anzahl von neuen Wohnungen zu kommen, als noch vor 15 Jahren. Das bedeutet: Mehr Investitionen allein führen noch nicht zu ausreichend bezahlbarem Wohnraum.

Wohnungsbau weiterhin nicht ausreichend in Schwung kommt.

**Maßnahmen umsetzen**

„Die Bilanz beim Wohnungsbau erlaubt keine Entwarnung“, erklärte Gedaschko. Das Ziel, den Neubaubedarf von 400.000 Wohnungen jährlich insbesondere in den Ballungsräumen zu decken, rückt so in

mehr Bauflächen zur Verfügung gestellt und durch die Kommunen verstärkt nach Konzeptqualität vergeben werden. Neben einem Stopp der Preisspirale insbesondere bei der Grunderwerbsteuer sei zudem eine Erhöhung der linearen Abschreibung für Abnutzung (AfA) von zwei auf mindestens drei Prozent notwendig. „Um den Wohnungsbau wirklich anzukurbeln, brauchen wir endlich auch die Sonderabschreibung für den Wohnungsbau – sowie zusätzlich eine gleichwertige Investitionszulage für all diejenigen Bauherren, die die Abschreibung nicht nutzen können“, so Gedaschko. Er forderte die Politik auf, dieses Thema in der kommenden Legislaturperiode endlich umzusetzen. Konkret müssten in Deutschland bis zum Jahr 2020 jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden. Davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Angesichts der im Jahr 2016 fertiggestellten rund 278.000 Wohnungen gibt es also derzeit jährlich immer noch 122.000 Wohnungen zu wenig.

	Deutschland	Alte Länder	Neue Länder
2013	13.036	11.231	1.805
2014	14.729	12.025	2.704
2015	17.382	13.386	3.996
2016	19.994	15.708	4.286
2017	28.292	21.048	7.244

Baufertigstellungen bei den GdW-Unternehmen (in Wohneinheiten)

Quelle: GdW-Jahresstatistik

**400.000 Wohnungen jährlich benötigt**

Im Jahr 2016 wurde in Deutschland der Bau von 375.400 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen sind damit um 19,8 Prozent gestiegen. Damit hat sich der positive Trend des Jahres 2015 mit einem Plus von 9,9 Prozent gegenüber 2014 erfreulicherweise gefestigt. Ein Teil dieses Anstiegs im Jahr 2016 ist, wie die rückläufige Entwicklung der Baugenehmigungen im ersten Quartal 2017 bestätigt, als Vorzieheffekt zu erklären. Die betroffenen Bauherren wollten sich durch eine schnelle Genehmigung der Vorhaben eine Durchführung nach dem alten Standard der Energieeinsparverordnung (EnEV) sichern. Seit Anfang 2016 gilt die verschärfte EnEV, die ein deutliches Plus an Bauwerkskosten von sieben Prozent verursacht. Die vorgezogenen Baugenehmigungen haben wie vom GdW prognostiziert in den ersten vier Monaten 2017 zu einem deutlichen Rückgang der Baugenehmigungen geführt. Damit ist die Zahl der genehmigten Wohnungen in den ersten drei Monaten 2017 im Vorjahresvergleich erstmals seit dem ersten Quartal 2012 gesunken.

immer weitere Ferne. „Statt den Neubaumotor endlich anzuwerfen, sorgt die Politik mit einer steigenden Auflagenflut und fehlenden Anreizen für den Wohnungsbau dafür, dass die Dynamik im Segment der dringend benötigten bezahlbaren Mietwohnungen bei den Wohnungsfertigstellungen nicht stärker wird“, so Gedaschko. „So kann es nicht weitergehen. Alle von der Baukostenenkommmission bereits identifizierten Maßnahmen müssen jetzt dringender denn je umgesetzt werden, damit die Neubaumieten wieder für alle bezahlbar werden“, forderte Gedaschko.

Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 277.700 Wohnungen blieb die Zahl der Fertigstellungen 2016 deutlich hinter den Erwartungen zurück. Die Fertigstellungen von Mietwohnungen im Mehrfamilienhausbau sind zwar um 15,4 Prozent überdurchschnittlich angestiegen. Allerdings wurden auch 2016 mit 62.000 Wohneinheiten erneut mehr Eigentumswohnungen als Mietwohnungen, hier waren es 53.000 Wohneinheiten, fertig gestellt.

Seit einigen Jahren hängen die Baufertigstellungen den Baugenehmigungen deutlich hinterher. Auch im Jahr 2016 war der Anstieg der genehmigten Wohnungen mit einem Plus von 19,8 Prozent auf 375.400 Wohnungen deutlich höher als die Zunahme der Fertigstellungen. Die Schere zwischen Planung und Realisierung hat sich also weiter geöffnet. Nunmehr summiert sich die Zahl der genehmigten, aber noch nicht fertig gestellten Wohnungen auf insgesamt 605.800. Die Lücke zwischen Genehmigungen und Fertigstellungen, der sogenannte Bauüberhang, stieg seit dem Jahr 2008 zunehmend an und erreichte zum Jahresende 2016 den höchsten Wert seit 1999. Damals waren es 679.200. Immer weniger Wohnungen werden zügig fertig gestellt. Es steht zu befürchten, dass ein Teil der geplanten Wohnungen nicht in die Realisierung kommt. Grund für die mangelnden Fertigstellungen seien auch zunehmende Streitigkeiten im Planungsprozess, die den Neubau verzögern, so der GdW-Chef. „Bauherren haben es hier immer häufiger mit dem sogenannten ‚Nimby‘-Trend zu tun. Nach dem Motto ‚not in my backyard‘ wollen Anrainer immer öfter Bauprojekte in der eigenen Nachbarschaft verhindern“, so Gedaschko. „Dringender denn je braucht der Wohnungsbau jetzt wirksame Anreize“, forderte der GdW-Präsident. Es müssen

**Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft**

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Millionen Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2016 auf nur noch rund 1,3 Millionen Wohnungen. Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2016 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 812.256 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind über 28.000 Wohnungen weniger als noch in 2015. „Diesem Minus stehen nur 5.297 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2016 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als ‚Sozialwohnungen‘ neu errichtet wurden“, kommentierte Axel Gedaschko die Entwicklung. Die Zahl der neu gebauten Sozialwohnungen hat sich zwar im Vergleich zum Vorjahr fast verdoppelt, dennoch ist diese Menge angesichts des großen Wohnungsbedarfes als Tropfen auf den heißen Stein zu sehen. „Es gibt dringenden Handlungsbedarf. Wir brauchen am Wohnungsmarkt einen Mix aus Sozialwohnungen und bezahlbaren Wohnungen für die Mittelschicht. Besonders in den Ballungsregionen wird es derzeit immer schwerer, den Bedarf an bezahlbaren Wohnungen dauerhaft zu sichern.“ GdW-Präsident Gedaschko begrüßte in diesem Zusammenhang, dass die Bundesregierung die Mittel für die soziale Wohnraumförderung auf 1,5 Milliarden Euro aufgestockt hat: „Dies ist ein wichtiger Schritt

Weiter auf Seite 3 ➔

## Mieterstromgesetz beschlossen – Projekte auch gebäudeübergreifend möglich

Berlin – „Mieterstromprojekte sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, am 29. Juni 2017 zur zweiten und dritten Lesung des Mieterstromgesetzes im Deutschen Bundestag. Am 7. Juli hat nun der Bundesrat das Gesetz abschließend beschlossen. Besonders positiv wertet die Wohnungswirtschaft, dass nun auch gebäudeübergreifende Projekte ermöglicht werden.

Das vorliegende Gesetz ist ein großer Erfolg und ein erster Schritt, dass Mieter endlich auch aktiv an der Energiewende teilhaben können. Vorangetrieben wurde es insbesondere vom Umwelt- und Bauausschuss des Deutschen Bundestages und durch ein Fachgespräch im Februar unter der Schirmherrschaft der Abgeordneten Klaus Mintrup und Josef Göppel.

### Mieterstrom im Wohnquartier beschlossen

Das neue Gesetz ermöglicht es, dass die Regelungen zum Mieterstrom nicht nur für das Gebäude gelten, in dem der Mieterstrom erzeugt wird, sondern auch für Wohngebäude, die in unmittelbarer räumlicher Nähe dazu stehen. „Dadurch können auch benachbarte Mieter an der Ener-

giewende teilhaben, deren Wohngebäude beispielsweise aufgrund von Verschattungen oder der baulichen Situation nicht als Standort für die Erzeugung von Solarstrom in Frage kommen“, so Gedaschko. Dies hatte der GdW seit langem gefordert. Das Mieterstromgesetz ist ein Meilenstein, doch weitere Schritte müssen folgen. Denn mit den neuen Regelungen können immer noch keine echten Quartierskonzepte unterstützt werden. Hier muss noch stärker das gesamte Wohnquartier in den Fokus rücken und nicht nur Gebäude in unmittelbarer Nachbarschaft.

### Weiterhin steuerliche Nachteile

Zudem ist mit dem Gesetz eine weitere entscheidende Hürde für den Mieterstrom noch nicht beseitigt. Wohnungsunternehmen, die

Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden weiterhin gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit des Unternehmens gewerbesteuerpflichtig. „Wohnungsunternehmen, die Strom erzeugen, zahlen für das damit verbundene Geschäft wie jeder andere auch die Gewerbesteuer. Aber warum sollte ihr Vermietungsgeschäft dadurch benachteiligt werden? Das macht keinen Sinn, ist ungerecht und muss daher dringend im Gewerbesteuergesetz korrigiert werden“, forderte der GdW-Chef. „Das ist im Übrigen vollkommen steuerneutral.“ (burk/schi) ■

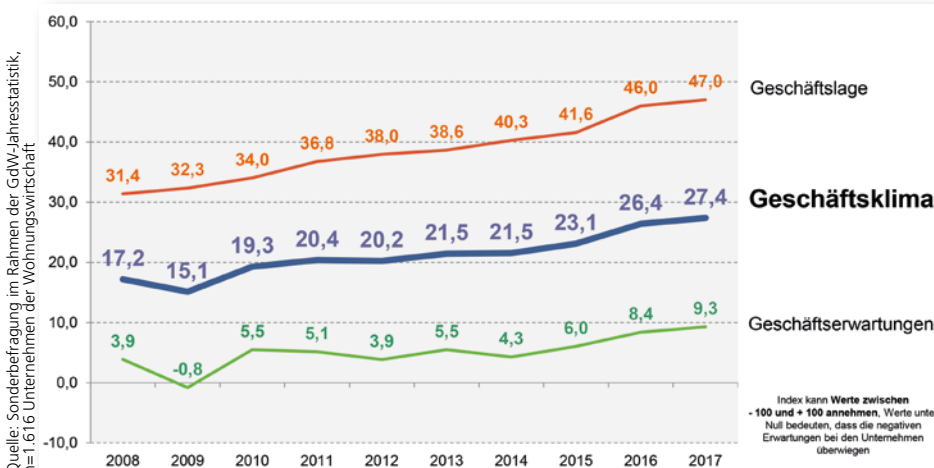
### Fortsetzung von Seite 2

in die richtige Richtung. Die Voraussetzung dafür, dass wieder die jährlich notwendigen 80.000 Sozialwohnungen geschaffen werden könnten, ist allerdings, dass die Länder ihrerseits mit eigenen Mitteln in gleicher Höhe für die Wohnraumförderung zweckgebunden ergänzen.“ Angesichts des notwendigen Neustarts beim sozialen Wohnungsbau ist es problematisch, dass ab 2020 nur noch die Länder für die soziale Wohnraumförderung zuständig sind. Der Bund sollte auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit haben, forderte der GdW-Präsident. „Wenn dafür das Grundgesetz geändert werden muss, dann kann man das angehen.“

### Geschäftsklimaindex: Gute Wirtschaftslage – gedämpfte Aussichten

Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft ist im letzten Jahr noch um einen weiteren Punkt gestiegen. „Die Lage ist gut, der Trend hat sich stabilisiert“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Die Gründe dafür liegen in der starken Dynamik am Wohnungsmarkt. Die Wohnungsunternehmen bauen neue Wohnungen und die Investitionen in bezahlbaren Wohnraum steigen.“ Insgesamt hat sich der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr (+3,3 Punkte) auf bereits hohem Niveau verlangsamt. Der Geschäftsklimaindex setzt sich aus den Werten zur aktuellen Geschäftslage und den zukünftigen Geschäftserwartun-

gen zusammen. Die Wohnungsunternehmen bewerten ihre derzeitige Geschäftslage überwiegend als gut (47,0 Punkte). Im direkten Vergleich mit der Einschätzung der aktuellen Geschäftslage liegen die künftigen Geschäftserwartungen der Wohnungsunternehmen trotz eines Anstiegs um 0,9 auf 9,3 Indexpunkte weiterhin auf einem deutlich niedrigeren Niveau. Die Geschäftserwartungen sind eng an die politischen Entwicklungen und deren Auswirkungen auf die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden. „Hier klafft immer noch eine Lücke, denn die Unternehmer sehen sich bei ihrem Ziel, bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen und zu bewahren, immer mehr von politischen Regulierungen auf der einen Seite und hohen Kosten durch überhöhte Anforderungen, Steuern und Preise auf der anderen Seite in die Zange genommen“, erklärte Gedaschko. „Hier gibt es noch einiges zu tun, damit die aktuell positiven Geschäftsaussichten nicht gedämpft werden“, so der GdW-Chef. Ein Zeichen für das Abschwächen des positiven Trends ist auch die sinkende Dynamik bei den Baugenehmigungen in Deutschland. „Die Politik muss hier aufpassen, dass sie den Neubauboom nicht abwürgt, bevor er überhaupt richtig begonnen hat“, so der GdW-Präsident. Er mahnte bessere Bedingungen für den Wohnungsbau an. (burk/schi) ■



Das Geschäftsklima in der Wohnungswirtschaft entwickelt sich positiv – es ist jedoch eng an die politischen Entwicklungen und Folgen für die Wirtschaftlichkeit von Maßnahmen gebunden.

Lesen Sie in der kommenden Woche, was das Wohnen in Deutschland kostet. Die ausführliche GdW-Jahresbilanz: <https://goo.gl/RV6tww>

## Nachgefragt: Bauen und Wohnen im Wahljahr 2017



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

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 4 von 10 der wi-Sonderserie zur Bundestagswahl 2017. ■

### Thema der Woche: Bürokratiefut

**Frage: Ein wesentliches Hemmnis für den zügigen und kostengünstigen Bau von Wohnungen ist die Bürokratiefut in Deutschland – seit 1990 hat sich die Zahl der Normen und Bauvorschriften von 5.000 auf 20.000 vervierfacht. Wie kann hier Abhilfe geschafft und die Regelungswut eingedämmt werden?**



Foto: Privat

**CDU/CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag

Für die meisten Normen gibt es einen gut gemeinten Ursprung. Gesundheitsschutz, Sicherheitsaspekte, Energieeffizienz, Ressourcenschonung – alles Ansprüche, die im Rahmen gesellschaftlicher Debatten entwickelt worden sind. Umso schwerer fällt nun eine Rückführung der Vorschriften auf das Wesentliche.

Durch die Baukostensenkungskommission wurden Vorschläge erarbeitet, wie man künftig die Baukosten besser in den Griff bekommt. Diese betreffen auch die vielen Baunormen und sind nicht ausschließlich an den Bund, sondern auch an die Länder und Kommunen adressiert. Es gilt, diese umzusetzen.

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

Wir stehen der zunehmenden und immer detaillierteren Normung skeptisch gegenüber. Durch mehr Transparenz, demokratische Mitsprache sowie Mitgestaltung bei der Normsetzung und Gesetzgebung wollen wir die Praxistauglichkeit und Effektivität erhöhen. Die notwendige Vereinfachung und konsistente Gestaltung der Bauvorschriften darf allerdings nicht zulasten von arbeitsrechtlichen, ökologischen und gesundheitlichen Standards gehen.

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



Foto: Rico Prauss

**DIE LINKE.**  
IM BUNDESTAG



Die Baukostensenkungskommission als Teil des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen hat Möglichkeiten der Baukostensenkung diskutiert und Empfehlungen ausgesprochen. Die Vorschläge gilt es, zu prüfen und entsprechend umzusetzen. So sollten sich die Landesbauordnungen konsequenter als bisher an der Musterbauordnung der Länder orientieren. Ziel wäre eine einheitliche Musterbauordnung in allen Ländern. Die Länder haben eine Überprüfung des Bauordnungsrechts auf ein etwaiges Vereinfachungs- und Beschleunigungspotenzial vereinbart.

Das Normungswesen, Standards und Vorschriften gehören ebenfalls auf den Prüfstand. Künftig sind Betroffene in den Normungsprozess stärker einzubinden, Standards müssen praxisingerechter gestaltet werden.

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



Das Normungswesen ist in Deutschland zu großen Teilen in privater Hand. Anhand der Energieeinsparverordnung oder der Musterbauordnung kann der Bund jedoch eigene Regelungen zusammenführen und einfacher machen. Wir fordern schon lange, die Energieeinsparverordnung, das Einspargesetz und das Erneuerbare-Wärme-Gesetz zusammenzuführen, um die Anwendung zu erleichtern. Es ist zu bedauern, dass das Gebäudeenergiegesetz gescheitert ist. Die Bundesregierung hat hier eine große Chance vertan. Eine moderne Musterbauordnung des Bundes kann den Ländern zudem Orientierung mit Blick auf einheitliche Bauordnungen bieten.

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



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. ■

## Kostengünstigeres Bauen in Hamburg: Norddeutsche Wohnungswirtschaft legt Studie zum seriellen Bauen vor

**Hamburg – Der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hat Ende Juni 2017 seine Marktstudie 2017 „Serielles Bauen“ vorgestellt und an Senatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, Präses der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, übergeben. Hintergrund der Studie ist der Bedarf an mehr bezahlbarem Wohnraum – möglichst schnell und in guter Qualität.**

„Aktuell erschweren hohe Baukosten, lange Bauzeiten und teils übertriebene Anforderungen den zügigen Bau bezahlbarer Wohnungen. Der serielle beziehungsweise modulare Bau könnte Abhilfe schaffen: Durch standardisierte Module und Typenhausgenehmigungen ließen sich Geld und Zeit sparen. Dafür benötigen wir aber eine entsprechende Bereitschaft in Politik, Verwaltung und Bauwirtschaft“, erklärte VNW-Verbandsdirektor **Andreas Breitner**. „Die Rahmenbedingungen für serielles beziehungsweise modulares Bauen müssen verbessert werden. Vor allem in den Bereichen der Grundstücksvergabe, der Genehmigungsverfahren, aber auch bei den individuellen Vorgaben für Bauprojekte in den Bezirken ist noch viel Luft nach oben. Umso mehr freut mich, dass sich Wohnungswirtschaft und Senat einig sind, das serielle beziehungsweise modulare Bauen in Hamburg stärker zu nutzen.“ „Typenhäuser und serielles Bauen sind ein wichtiger Ansatz für mehr bezahlbaren Wohnraum in Hamburg. Deswegen entwickelt der Senat derzeit gemeinsam mit Architekten, Planern und der SAGA Typenhäuser in hoher architektonischer und städtebaulicher Qualität“, sagte Senatorin Dr. **Dorothee Stapelfeldt**, Präses der Behörde Stadtentwicklung und Wohnen. „Wir setzen uns auch für entsprechende Typengenehmigungen und möglichst zügige Planungs- und Genehmigungsverfahren ein. Ziel unserer Bestrebungen ist es, geeignete Typen mit der Möglichkeit zur Variation in der Gestaltung an verschiedenen Orten in der Stadt zu wiederholen.“ Die Marktstudie „Serielles Bauen“ wurde gemeinsam durch den VNW und den Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw) beauftragt. Erstellt hat sie Analyse & Konzepte, Beratungsgesellschaft für Wohnen, Immobilien, Stadtentwicklung mbH.

### Zentrale Ergebnisse der Studie

Das serielle Bauen kann zum einen als ein „typologisches Programm“ verstanden werden, bei dem – unabhängig von der Bauweise – eine große Anzahl von Wohnungen nach gleichem Standard erstellt wird. Hier steht also die Menge der errichteten Wohnungen im Vordergrund, nicht die Art der Erstellung. Zum anderen wird damit eine Bauweise bezeichnet, bei der weitgehend standardisierte Wohnungen mit seriell oder industriell vorgefertigten Teilen erreicht werden. Auch im Bereich

der Bestandsentwicklung können serielle Bauweisen zum Einsatz kommen. Dieser Bereich ist aber deutlich weniger weit entwickelt als der Neubau, ihm wird vor dem Hintergrund weiterer intensiver Modernisierungstätigkeiten aber eine steigende Bedeutung zukommen.

### Kosteneinsparungen und kürzere Bauzeiten möglich

Potenziale für einen verstärkten Einsatz des seriellen Bauens sind vorhanden. Dafür sprechen nicht nur Kosteneinsparungen, sondern auch indirekte Effekte, wie die Verkürzung von Bauzeiten oder eine verbesserte Qualitätssicherung. Die voranschreitende Digitalisierung der Planungs- und Bauprozesse wird die Weiterentwicklung serieller Ansätze unterstützen. Wichtigste Voraussetzung für die Umsetzung ist die Kooperation aller Beteiligten von Beginn des Projektes an. Folgende Handlungsempfehlungen sprechen die Verfasser der Studie zum Einsatz des seriellen Bauens aus:

- Zügige Entwicklung einer Musterbauordnung mit Regelungen für serielles Bauen als Grundlage für Typengenehmigungen
- Entwicklung beschleunigter Prüfroutinen für Typengebäude als Vorstufe zu Typengenehmigungen
- die Ermöglichung von mehr Modellvorhaben gemeinsam mit den Wohnungsunternehmen
- weitergehende Erforschung der Kosteneinsparungspotenziale
- Verankerung des seriellen Bauens in der Ausbildung
- Kenntnisse und Anwendung von Building Information Modeling (BIM) intensivieren
- Informationsstand über serielles Bauen verbessern
- Bei Ausschreibungen und Wettbewerben stärker auf serielle Lösungen abstellen

### Europaweite Ausschreibung der Wohnungswirtschaft

Das Bundesbauministerium (BMUB) und der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW gehen gemeinsam mit Partnern aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen neue Wege, um den Bau preisgünstiger Wohnungen in hoher Qualität zu beschleunigen. Dazu haben die

Akteure ein europaweites Ausschreibungsverfahren zur Entwicklung mehrgeschossiger Wohngebäude in serieller und modularer Bauweise gestartet. Gesucht werden neue, innovative Konzepte des Wohnungsbaus, die in wenigen Monaten bereits in Deutschlands Städten für zeitgemäßen Wohnraum und eine Marktentlastung sorgen können. Die wichtigsten Infos zur Ausschreibung im Überblick:

### Teilnahmeberechtigte

Bei dem innovativen und grundsätzlich technologieoffenen Ausschreibungsverfahren geht es darum, effektive Formen der partnerschaftlichen Zusammenarbeit zu entwickeln. Teilnahmeberechtigt sind Bieter beziehungsweise Bietergemeinschaften, die sich beispielsweise aus Architekten und bauvorlageberechtigten Ingenieuren, bauausführenden Unternehmen und/oder Wohnungsunternehmen zusammensetzen.

### Zeiträume für Bewerbungen

Bis 31 Tage nach der Bekanntmachung im EU-Amtsblatt – also bis zum 27. Juli 2017 – können sich potentielle Bieter um die Teilnahme an der Ausschreibung bewerben. Die konkreten Angebote der ausgewählten, teilnahmeberechtigten Bieter müssen dann bis zum 27. Oktober 2017, 12:00 Uhr, eingereicht werden.

### Bewertung der Angebote

Die Bewertung der Angebote erfolgt nach speziell ausgearbeiteten Zuschlagskriterien durch ein eigens einberufenes Bewertungsgremium, das sich aus Experten der Bau- und Wohnungswirtschaft, Forschung und des Bundesbauministeriums zusammensetzt. Für die Beurteilung werden die Kriterien „Qualität und Innovation“ (50 Prozent) sowie „Angebotspreis/ Lieferfähigkeit/ Instandsetzungs- und Wartungsaufwand“ (50 Prozent) inklusive weiterer Unterkriterien gleichgewichtig herangezogen. (fri/schi) ■

➔ Die Marktstudie finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/fXUkE3> – alle weiteren Infos zur europaweiten Ausschreibung unter <http://web.gdw.de/seriellesbauen>

## Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich 22. August 2017, Frankfurt am Main

Die Konzentration auf die Kernstädte wird künftig weiter zunehmen. Im Zuge der Bauausführung kommt es bei Neubauvorhaben in den eng bebauten innerstädtischen Gebieten zu Einwirkungen auf umliegende Bestandsgebäude und somit zu Auseinandersetzungen über eventuelle Ersatzpflichten. Auch das innerstädtische „Bauen im Bestand“ wirft Probleme und Risiken auf. Herstellungsverpflichtungen im Sinne des Paragraphen 631 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), umfassende Sanierungstätigkeiten, diverse Gewährleistungssysteme und Möglichkeiten des Haftungsausschlusses sind nur einige Beispiele für Fragestellungen, die zwingend zu berücksichtigen sind und die deshalb in diesem Seminar umfassend erörtert werden.

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

## PERSÖNLICHES

### GdW-Ehrenmedaille in Gold an Raimund Dankowski verliehen



Foto: SBV Flensburg

Raimund Dankowski

In Anerkennung seiner langjährigen Tätigkeit in der Wohnungswirtschaft sowie seiner engagierten Mitarbeit in den Gremien des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen und des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) hat Raimund Dankowski am 30. Juni 2017 die GdW-Ehrenmedaille in Gold verliehen bekommen. Er ist insbesondere für seine Arbeit als Delegierter zum GdW-Verbandstag und als Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften sowie im Präsidium der Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung und als

Mitglied im Fachausschuss Innovative Marktentwicklungen und Multimedia des GdW sowie als Mitglied und Vorsitzender des Verbandsausschusses des VNW ausgezeichnet worden. Ihm gebührt außerdem Anerkennung für die großen Verdienste, die er sich zum Wohle der Mitgliedsunternehmen und für die nachhaltige Entwicklung der deutschen Wohnungswirtschaft, insbesondere der Wohnungsgenossenschaften erworben hat, sowie in Würdigung seiner engagierten, erfolgreichen und weithin anerkannten Tätigkeit als Vorstandsvorsitzender der Selbsthilfe-Bauverein eG Flensburg.

## 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, Abbestellungs-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-  
andte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

## DR. KLEIN

Konditionen am 11.07.2017 für  
wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
30 Jahre*	2,30%	2,32% p.a.
20 Jahre	2,00%	2,02% p.a.
10 Jahre	1,46%	1,47% p.a.

**Bedingungen:**  
Erststellige Grundschuld auf  
wohnungswirtschaftlichen Objekten  
Beleihungsauslauf 60% Darlehensbetrag;  
> 250 TEUR/Objekt, Auszahlung: 100%,  
Tilgung: 2,00% p. a. (\*Volltilger),  
3 Monate bereitstellungszinsfrei,  
keine Gutachterkosten oder  
Bearbeitungsgebühren

**Zinsentwicklung bis 11.07.2017**  
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein

Quelle: DR. KLEIN Firmenkunden AG, www.drklein-firmenkunden.de  
Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 14 08-88 88

## wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „Anmelden“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf [www.haufe.de](http://www.haufe.de) verfügen, können Sie unter „Neuregistrierung“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.





Foto: GdW, Torsten George

## Die Jahrespressekonferenz des GdW in Bild und Ton

Wie ist die Lage auf den Wohnungsmärkten in Deutschland? Wie teuer ist es, heute zur Miete zu wohnen und wie können künftig genug bezahlbare Wohnungen gebaut werden? Diese und weitere Fragen hat Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, auf der Jahres-Pressekonferenz Anfang Juli 2017 beantwortet. Die Pressekonferenz wurde live ins Internet übertragen, die

Aufzeichnung können Sie sich – unterteilt in thematische Kapitel – im Youtube-Kanal des GdW unter [www.youtube.com/GdW-Bundesverband](http://www.youtube.com/GdW-Bundesverband) anschauen. (schi) ■

➔ **Das Video der Jahrespressekonferenz finden Sie direkt unter diesem Kurz-Link:** <https://goo.gl/XVyqfj> – oder unter diesem QR-Code.



## Imagekampagne der Wohnungswirtschaft – die Branche zeigt Gesicht



Foto: GdW

Andreas Breitner, Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen

## Recht so

### Schönheitsreparaturen – Mieterwunsch grundsätzlich zu berücksichtigen

Mit Beschluss vom 23. Mai 2017 hat das Landgericht Berlin entschieden, dass bei einer dem Vermieter obliegenden Schönheitsreparaturlast dieser zur Beseitigung vorhandener Dekormängel nicht nach eigenen Vorstellungen berechtigt ist, sondern die (Farb-)Wünsche des Mieters berücksichtigen muss, sofern ihm dadurch keine Mehrkosten entstehen oder sonstige schutzwürdige eigene Interessen entgegenstehen (Az.: 67 S 416/16). In dem zur Beurteilung anstehenden Sachverhalt oblag dem Vermieter die Schönheitsreparatur. Die Pflicht des Vermieters, Dekormängel nach den Farbwünschen des Mieters zu beseitigen, begründete das Gericht zusammenfassend damit, dass der Mieter, wenn ihm die Schönheitsreparatur obliegt, die Wohnung nach seinen Farbwünschen gestalten kann. Obliegt nun dem Vermieter diese Pflicht, ergebe sich eine entsprechende Ausstrahlungswirkung. Die einzige Einschränkung bestehe darin, dass dem Vermieter durch den Wunsch des Mieters keine Mehrkosten entstehen oder sonstige schutzwürdige eigene Interessen entgegenstehen. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung des Gerichts erscheint interessengerecht. Im Wesentlichen kann es für den Vermieter keinen Unterschied machen, ob er die Wände weiß oder in einer anderen Farbe streicht, die der Mieter während seines Mietverhältnisses gern haben möchte. Ein anderes Ergebnis würde dem Mietvertrag als Dauerschuldverhältnis – und ein daraus resultierendes Gebot auf gegenseitige Rücksichtnahme – nicht entsprechen. Anders aber kann es sich in den Fällen verhalten, in denen der Vermieter Schönheitsreparaturen durchführt und der Mieter weiß, dass er die Wohnung in einem abgrenzbarem Zeitraum aufgeben möchte. Dies wäre aber immer einzelfallabhängig und nicht schematisch zu entscheiden.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHLE DER WOCHE

# 400

Milliarden Euro werden nach Berechnungen des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung in Berlin in den nächsten Jahren bis 2027 jährlich vererbt werden. Damit fällt das Erbvermögen inklusive Schenkungen etwa 28 Prozent größer aus als in früheren Analysen geschätzt. Die Datengrundlagen für die Vorausberechnung bilden das Sozio-oekonomische Panel und die Sterbetafeln des Statistischen Bundesamtes. Die Nachkriegsgenerationen konnten in Deutschland laut den Wissenschaftlern über Jahrzehnte hinweg große Vermögen aufbauen, die sie in den nächsten Jahren an die Nachkommen vererben werden. Wer bereits über ein großes Vermögen verfügt, kann mit größeren Zuwächsen rechnen. Die im Einzelnen zu erwartenden Erbschaften betragen laut Studie im Mittel rund 79.500 Euro – im obersten Fünftel der Einkommensverteilung gut 248.000 Euro, im untersten Einkommensfünftel dagegen nur 12.000 Euro. ■