

Inhalt

- 2 WohnZukunftsTag:** Beim zentralen Innovationskongress der Branche standen sowohl die Trends als auch die Herausforderungen der nächsten Jahre im Mittelpunkt.
- 4 Sommertour:** Dieses Jahr besuchte GdW-Präsident Axel Gedaschko Projekte und Bauvorhaben der Mitgliedsunternehmen in Berlin, Brandenburg, Sachsen und Bayern.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Juli.

Zuwanderung in Ballungsregionen: Wohnungswirtschaft fordert Sonder-Wohnungsbauprogramm

Berlin – Die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum in zahlreichen deutschen Städten nimmt infolge des stark ansteigenden Zustroms von Zuwanderern und dauerhaft bleibenden Flüchtlingen deutlich zu. In den Ballungsregionen mit ohnehin bereits angespannten Wohnungsmärkten verschärft sich die Lage weiter. Angesichts dieser Notsituation fordert der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW ein fünfjähriges Sonder-Investitionsprogramm des Bundes und der betroffenen Länder in Höhe von 600 Millionen Euro jährlich für den Neubau von 100.000 zusätzlichen bezahlbaren Wohnungen in den Hotspots.



Die Bundeshauptstadt gehört zu den Hotspots, in denen die stark gestiegene Zuwanderung den Bau neuer, bezahlbarer Wohnungen notwendig macht.

„Wir brauchen dringend eine Lösung, um dauerhaft in Deutschland bleibende Zuwanderer und Flüchtlinge unterbringen zu können“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Dabei gelte es, Interessenskonflikte vor Ort zwischen den verschiedenen Nachfragegruppen zu vermeiden. Zusätzlich müsse neben der Unterbringung der Flüchtlinge als Daueraufgabe die sprachliche und berufliche Integration gewährleistet werden. „Bund, Länder, Kommunen und die

Wohnungs- und Immobilienwirtschaft stehen hier vor einer riesigen Herausforderung, die sofort angegangen werden muss – denn Wohnungsbau braucht nun einmal Zeit“, so der GdW-Chef. Um den Wohnungsneubau in den angespannten Märkten anzukurbeln und dort für eine Abmilderung der Wohnraum-Engpässe zu sorgen, fordert der GdW in dieser Notsituation ein gezieltes und zeitlich befristetes Sonder-Investitions-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Reform der Grundsteuer verzögert sich

Bevor die Reform der Grundsteuer in Kraft tritt, könnten laut Parlamentarischem Staatssekretär im Bundesfinanzministerium Michael Meister (CDU) weitere fünf Jahre vergehen, berichtete die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 28. Juli 2015. Zentrale Elemente seien noch vollkommen offen. Dazu zählen einheitliche Bewertungsziele und Maßstäbe. Fachleute gehen mittlerweile sogar davon aus, dass die Steuer mit dem Grundgesetz nicht vereinbar ist. Eine Klage liegt dem Bundesverfassungsgericht bereits vor. (wi)

Neun weitere Länder wollen die Mietpreisbremse

Nach Berlin, Hamburg und Nordrhein-Westfalen wollen neun weitere Bundesländer die Mietpreisbremse einführen. Das ergab eine am 22. Juli 2015 veröffentlichte Umfrage des *Handelsblatts*. Ab August wird Bayern die Erhöhung des Mietzinses gesetzlich deckeln. Aufgrund der großen Leerstände sehen nur Sachsen und Mecklenburg-Vorpommern derzeit keinen Handlungsbedarf. (wi)

Mehr Bauaufträge

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Mai 2015 saison- und arbeitstäglich bereinigt um fünf Prozent höher als im April. Im Vorjahresvergleich war der preis- und arbeitstäglich bereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe im Mai 2015 um drei Prozent höher als im Mai 2014. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

programm. Der Bund und die vom starken Zuzug – insbesondere von Flüchtlingen – betroffenen Länder müssten für den Neubau von 100.000 bezahlbaren Wohnungen in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt, verteilt auf fünf Jahre, jeweils 300 Millionen Euro jährlich aufbringen.

Bisheriger Wohnungsneubau reicht nicht aus

Im Jahr 2014 wurden in Deutschland insgesamt rund 245.000 Wohneinheiten fertiggestellt. Allerdings wurde nach wie vor nur ein sehr geringer Teil davon, nämlich 68.000 Wohneinheiten, tatsächlich als Mietwohnungen geplant und fertiggestellt. Nur in diesem Segment findet tatsächlich der bezahlbare Wohnungsbau statt und nicht in den ebenfalls teilweise für die Vermietung vorgesehenen Eigentumswohnungen oder Wohnungen in Ein- und Zweifamilienhäusern. Generell müssen daher in den angespannten Wohnungsmärkten der Ballungsräume deutlich mehr neue Wohnungen gebaut werden. Mindestens 320.000 neue Wohnungen per annum sind im Zuge der langfristig steigenden Zuwanderungszahlen in den nächsten 10 Jahren notwendig. Denn die Dyna-

mik bei den Baufertigstellungen hat sich nach einem kurzen Aufschwung bereits wieder abschwächt. „Das Sonder-Investitionsprogramm soll gezielt, also räumlich auf die Wachstumsregionen mit enormem Zuzug sowie auf fünf Jahre begrenzt, für eine Abmilderung der Notsituation in sehr engen Wohnungsmärkten sorgen, damit dort Menschen mit mittleren und niedrigeren Einkommen wieder bezahlbare Wohnungen finden können“, so Gedaschko. Daher müsse es zusätzlich zu einem ganzen Bündel von Maßnahmen gelten, die generell für eine Entspannung in den Hotspots sorgen sollen. Ein Teil dieses ganzen Bündels von Maßnahmen sollte auch eine ganz gezielte steuerliche Förderung des sozialen Wohnungsbaus in Form einer ebenfalls zeitlich und regional begrenzten Sonder-Abschreibung bei freiwilliger Sozialbindung der Investoren sein. Dazu sei es notwendig, den früheren Paragraphen 7k des Einkommensteuergesetzes oder eine gleichwertige Investitionszulagenregelung wieder einzuführen.

Preiswerter Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung

„Die Mittel sollen nur für Wohnungsneubau zu angemessenen Mieten eingesetzt

werden dürfen. Es geht darum, preiswerten Wohnraum ganz gezielt in den von starker Zuwanderung betroffenen Wachstumsregionen zu schaffen – zu Mieten, die breite Schichten der Bevölkerung bezahlen können“, erklärte der GdW-Chef. Es gehe hier um Nachfragegruppen, die sich eine Kaltmiete von rund acht bis neun Euro leisten können, gegenüber 12 Euro im frei finanzierten Wohnungsneubau. Dieser habe sich durch staatliche Auflagen insbesondere im energetischen Bereich sowie hohe Grundstückskosten in den letzten Jahren enorm verteuert.

Durch den zusätzlichen Neubau von 100.000 bezahlbaren Wohnungen wird es durch das Freiwerden meist preisgünstiger Bestandswohnungen einen Sicker Effekt zugunsten einkommensschwächerer Haushalte geben. Der zusätzliche Wohnungsneubau kann damit dazu beitragen, dass die Nachfrage insbesondere von Zuwanderungshaushalten nach Wohnraum zu Kosten, die der ortsüblichen Vergleichsmiete entsprechen und damit auch von den Transferleistungssystemen und dem Wohngeld anerkannt werden, aus dem frei werdenden Wohnungsbestand befriedigt werden kann. (schi) ■

WohnZukunftstag 2015: Agile Wohnungsunternehmen loten Zukunftstrends einer komplexen, digitalen Geschäftswelt aus

Berlin – Der Titel des neuen Workshop-Formates „Das Experiment“ brachte es beim diesjährigen WohnZukunftstag des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW Anfang Juli 2015 in Berlin auf den Punkt: In einer sich immer schneller drehenden Geschäftswelt mit einer unüberschaubaren Zahl an Einflüssen auf unsere Arbeit, stellt sich auch für Wohnungsunternehmen die Frage: Wie können wir unserem immer komplexeren Alltag zukunftsorientiert und nachhaltig begegnen? Insgesamt rund 400 Teilnehmer aus Wohnungswirtschaft, Industrie, Dienstleistung und Politik loteten beim zentralen Innovationskongress der Branche gemeinsam die Antworten auf die Zukunftsherausforderungen aus.



GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Eröffnung des WohnZukunftstages

Schwerpunkte, um die sich die zahlreichen Workshops und Vortragsrunden beim GdW-WohnZukunftstag drehten: Bürgerbeteiligung, Mieterstrom, bezahlbares Bauen sowie ein möglichst langes, gesundes Leben im angestammten Wohnumfeld.

Den Auftakt machte nach der Eröffnung des Kongresses durch GdW-Präsident **Axel Gedaschko** vor vollen Zuschauerrängen Prof. Dr. **Klaus Selle** vom Lehrstuhl für Planungstheorie und Stadtentwicklung an der Rheinisch-Westfälischen Technischen Hochschule (RWTH) Aachen. Das Thema Innenentwicklung im Wohnungs- und Städtebau sei immer ein heikler Balance-Akt, denn in der Bevölkerung gebe es gegenüber „der Stadt“ oder „der Politik“ immer gewisse Vorbehalte und Misstrauen hinsichtlich einer drohenden Zerstörung von „Gewohntem“. „Raumentwicklung,

Neue Kommunikationsformen, insbesondere digitale Lösungen, werden gerade im Bereich Gesundheit und Pflege neue

Wege aufzeigen, aber auch im ganz normalen „Wohn-Alltag“ eine immer zentralere Rolle spielen. Weitere hochaktuelle

Weiter auf Seite 3 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 2

die Verlierer erzeugt, wird immer auf nachhaltigen Widerstand stoßen“, so Selle. Deshalb müssten bei Bauprojekten gleich von Beginn an immer „alle Interessen auf den Tisch“. Ziel sei es, ökonomisch abstrakte Angst in eine Beteiligung an der aktiven Gestaltung lebenswerter Quartiere umzuwandeln. Gefragt seien also letztlich Win-Win-Lösungen für alle an der Stadtentwicklung Beteiligten.

Bei seinem „Experiment“ nahm „Experimentationsleiter“, Coach und Mentor Dr. **Uwe Linke** anschließend rund ein Dutzend unerschrockene „Entdecker“ mit auf eine ganztägige „Workshop-Reise“, um „das agile Wohnungsunternehmen“ zu finden und begreifbar zu machen. Dabei nutzten die Teilnehmer das Denken und die Instrumente von Start-up-Unternehmen.

Beteiligung und Kommunikation

„Wer zu spät kommt, den bestraft das Leben“, so der Leitsatz in der Themenrunde „Alles eine Frage der Haltung“ zum gleichnamigen Fachbuch der Autoren **Bärbel Wegner** und **Holger Kowalski**. Ohne Beteiligung sei man bei Bauprojekten orientierungslos, Kommunikation sei hier ein zentrales Thema. **Oliver Kulpnek** von der Baugenossenschaft Esslingen eG stellte daraufhin dar, anhand welcher Erfolgsfaktoren das Überbringen schlechter Nachrichten in der Mieterkommunikation funktionieren kann. Im heutigen Zeitalter von digitalen „Shitstorms“ seien die möglichen Reaktionen auf negative Neuigkeiten kaum noch vorhersehbar. Es müsse daher im Unternehmen eine Konsistenz zwischen Strategie und Handlungsfeldern, ein standardisiertes und transparentes Vorgehen, eine stringente Kommunikation sowie ein konsequentes Umsetzen und Einhalten des Versprochenen geben. Unter dem Motto „Tempelhof ist überall“ erläuterte **Stefanie Frensch** von der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH anhand von Praxisbeispielen aus der Hauptstadt, dass transparente Verfahren und ein kontinuierlicher Austausch tatsächlich zum Erfolg der Bürgerbeteiligung führen können. **Martin Paßlack** von der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen veranschaulichte, wie in der Bremer Gartenstadt-Süd trotz anfänglicher Bürgerproteste mit Hilfe einer Anpassung der Größe und Anordnung von Neubauten bei der Nachverdichtung von Quartieren eine Akzeptanz in der Nachbarschaft hergestellt werden kann.

Wie digitale Medien, beispielsweise zur Immobiliensuche, die Welt der Wohnungswirtschaft in immer schnellerem Rhythmus verändern, erklärte **Marc Stilke**, Experte für Digitalisierung. Hier stehe uns noch die „dritte Welle“ bevor: das Internet der



Prof. Dr. Klaus Selle von der RWTH Aachen erläuterte die Mühen und Chancen bei der Bürgerbeteiligung im Wohnungs- und Städtebau.



Stefanie Frensch von der HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH in Berlin, erklärte wie man Akzeptanz für Neubauvorhaben schafft.



Coach und Mentor Dr. Uwe Linke ergründete in einem Experiment das „agile Wohnungsunternehmen“



Fitnessexpertin und Olympiasiegerin Heike Drechsler brachte die Kongressteilnehmer in Bewegung.

Dinge, beispielsweise im Bereich Smart Home Security oder auch das vernetzte Fahrrad. Einen „Blick in die digitale Wohnung“ gewährten den Teilnehmern Prof. **Birgit Wilkes** von der Technischen Hochschule Wildau und Dr. **Oliver Hüfner** vom IT-Riesen IBM. Insbesondere im Pflegebereich gehe es zunehmend um Möglichkeiten zum Einbau altersgerechter Techniken, wie Notruf und technische Kommunikation mit Ärzten und Pflegeern. Dabei komme es auf den „Zugang zu den älteren Menschen“ und auf eine „einfache technische Handhabung“ an.

Kooperation Wohnungswirtschaft + X

Wie alle von fitten Mietern profitieren können, indem diese möglichst lange in ihrem gewohnten Wohnumfeld bleiben können, präsentierte **Christian Broden** von der BARMER GEK. „Anstupsen“ – also die Menschen dezent auf die hohe Bedeutung von täglicher Bewegung aufmerksam zu

machen, laute hier die Devise. Konkreter Merksatz: „Jede Treppenstufe verlängert ihr Leben um drei Sekunden.“ **Pal Eichmann** von der Neubrandenburger Wohnungsgesellschaft mbH (NEUWOGES) zeigte anschließend, wie ein Seniorenhaus heute mit Demenz-WG, Tagespflege und Begegnungsstätte konkret aussehen kann. Hier sei insbesondere ein individuelles Betreuungs- und Pflegekonzept, auch in Abgrenzung zu den Wettbewerbern, sowie eine intensive Schulung der Mitarbeiter von hoher Bedeutung.

Auf dem Weg zur ökologischen Energieversorgung kann heute schon direkt am Gebäude Strom durch Sonne, Wind und Druckunterschiede erzeugt werden. Wie das im Detail funktioniert, erläuterte **Jens Wittrich** von der ANERDGY AG. **Marco Peise** und **Stefan Thon** von sunride zeigten, wie die Revolution der Vor-Ort-Versor-

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

gung anhand von einfachem Vertrieb und Verwaltung von Photovoltaik-Strom gelingen kann. Bei der Stromerzeugung vor Ort kooperiert beispielsweise bereits die ABG Frankfurt Wohnungs- und Beteiligungsgesellschaft mbH mit dem Energieversorger Mainova. Hier veranschaulichte **Frank Junker** von der ABG, wie mit Hilfe von Photovoltaik-Anlagen, Batteriespeichern, Elektrofahrzeugen, Wärmepumpen und Abwasserwärmetauschern die Schaffung eines „Energie-Stadthauses“ in Frankfurt am Main gelang. Durch den Einsatz eines intelligenten Energiemanagementsystems wird dort ein optimaler energetischer Betrieb der Gebäudetechnik sowie durch Transparenz für die Mieter durch ein Nutzer-Interface ein optimales Verbraucherverhalten erreicht.

Bezahlbar Bauen

Beim Thema Bauland machten sich Prof. **Rolf Heyer** von der Entwicklungsgesellschaft Ruhr-Bochum mbH, **Jürgen Katz** von der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung GmbH und **Gesine Kort-Weiber** vom Deutschen Städtetag unter dem Motto „Woher nehmen und nicht stehen?“ auf die „Suche“. Neubau könne nicht mehr vor den Toren der Städte erfolgen, sondern müsse in den Städten gelingen und zu einer Re-Urbanisierung führen. Dieser Trend schlage, beispielsweise in Nordrhein-Westfalen, schon durch. Es komme aber zu zunehmenden Flächenkonkurrenzen, unter anderem zwischen Wohnungs- und Gewerbeneubau. Als Lösungsansatz müssten daher Konzeptvergaben von Grundstücken her, die individuell an die Bedingungen vor Ort – je nach Angebot und Nachfrage – ausgestaltet werden müssten. Eine Verknüpfung von Wohnungs- und Liegenschaftspolitik sei die Voraussetzung für die Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum.

Wie kostenoptimiertes Bauen in hoher Qualität gelingen kann, stellte Prof. Dr. **Karsten Tichelmann** von der Technischen Universität Darmstadt anhand zahlreicher Projektbeispiele dar. Angesichts aller kostensenkenden Faktoren müsse aber nicht zuletzt auch die Baukultur eine hohe Priorität behalten – hier gebe es bereits zahlreiche abschreckende Beispiele in Deutschlands Neubaugebieten. Welche Kostentreiber ganz konkret den Wohnungsbau verteuern, brachte **Dietmar Walberg** von der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) auf den Punkt: Insbesondere die staatlichen Auflagen treiben die Neubaupreise in die Höhe. Dass die Individualität von Gebäuden auch bei einer Herstellung von Bauelementen in Großserien gewahrt werden kann, belegte **Friedrich Hermann** von der Kommunala-

Wohnungswirtschaft, BARMER GEK und Polar starten bundesweite „Aktion Quartiersschritte“



Foto: GdW

Heike Drechsler und Axel Gedaschko

Gemeinsam haben Heike Drechsler, Fitnessexpertin, Olympiasiegerin und Weltmeisterin im Weitsprung, und GdW-Präsident Axel Gedaschko beim WohnZukunftstag den Startschuss für die neue Fitnessinitiative „Aktion Quartiersschritte“ gegeben. Mieter von Wohnungsunternehmen in einer ausgewählten Pilotregion können sich bei der Aktion als „Schrittmacher“ bewerben. Als Teil der bundesweiten Initiative „Deutschland bewegt sich“ können die Teilnehmer mit einem Polar-Fitnessarmband kinderleicht mitzählen, wie viele Schritte sie in ihrem Alltag oder beim Sport machen. Frei nach dem Motto: Zeig Deinen Nachbarn, was in dir steckt. Wer die meisten Schritte macht, gewinnt – und bleibt fit! „Die Aktion Quartiersschritte ist eine hervorragende

Möglichkeit, um den inneren Schweinehund auch im häuslichen Umfeld wirkungsvoll zur Strecke zu bringen. Bewegung ist überall möglich. Man muss es nur wollen“, sagte die Schirmherrin der Initiative, **Heike Drechsler**.

Mieter von GdW-Wohnungsunternehmen in der Pilotregion, die bei der Aktion dabei sein wollen, können sich bei der Aktion anmelden. Unter allen Anmeldungen werden insgesamt 444 Teilnehmer gesucht, die ein kostenfrei bereitgestelltes digitales „Schrittzähler-Armband“ von Polar testen können. Entweder alleine oder zusammen mit der Familie und den Nachbarn: Schritte zählen können die Teilnehmer, wo immer sie zu Fuß unterwegs sind. Anschließend kann unter Nachbarn, Freunden und in der Familie online verglichen werden, wer „Quartiersschritt“-Sieger und damit der fitteste Mieter ist. „Bewegung und Spaß an sportlichen Aktivitäten sind entscheidend dafür, ein gesundes und langes eigenständiges Leben im angestammten Wohnumfeld zu führen“, erklärte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. Die „Aktion Quartiersschritte“ richtet sich deshalb an alle Mieter der GdW-Wohnungsunternehmen. Ob jung oder alt – und egal, ob sportlich oder noch nicht, jeder kann mitmachen. Als fitteste Kongressteilnehmerin, die beim WohnZukunftstag von allen Teilnehmern die meisten Schritte machte, wurde Alexandra von Bredow vom Energieversorgungsunternehmen LichtBlick ausgezeichnet. (schi) ■

➔ Weitere Infos unter www.gdw.de

len Wohnungsgesellschaft mbH (KOWO) Erfurt.

Die „Kunst“ des aufwertenden Stadtbbaus am Plattenbaustandort Dresden-Gorbitz erläuterte Dr. **Jürgen Hesse** von der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG. Durch nachhaltige Bestandsentwicklung wird dort bis 2020 ein stabiles, sozial gut durchmischtes Quartier mit zukunftsfähigen, gut vermieteten und günstig zu bewirtschaftenden Wohnungsbeständen entwickelt. **Jürgen Voigt** von der Wohnungs- und Baugesellschaft Wolfen mbH steuerte die Sicht der Dinge aus einer schrumpfenden Gemeinde Sachsen-Anhalts bei. Wie in einer langfristig schrumpfenden Stadt eine zukunftsfähige Stadtentwicklung durch partiellen,

geschossweisen Rückbau statt Komplettabriss gelingen kann, zeigte **René Gansewig** von der Neubrandenburger Wohnungsbau-genossenschaft eG (NEUWOBA).

Siegerehrung: Produkte des Tages

Beim so genannten „Speed Dating“ wählten die Kongressteilnehmer auch in diesem Jahr wieder ihre favorisierten Produkte des Tages. Unter den zahlreichen Ausstellern, die ihre innovativen Produkte rund ums Thema Bauen und Wohnen der Kongressöffentlichkeit präsentierten, wurden die Unternehmen Knauf für ihr Produkt „Insulation ProtectFill“, MeterPan für ihre Smart-Metering-Gesamtlösung für die Wohnungswirtschaft sowie smmove für seinen neuen Vermarktungsweg in der Immobilienwelt ausgezeichnet. (schi) ■

Impressionen von der Sommertour des GdW-Präsidenten

Die diesjährige Sommerreise zu den Wohnungsunternehmen führte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, durch vier Bundesländer im Osten und Süden Deutschlands. Den Auftakt markierten Besichtigungen in Berlin, gefolgt von Brandenburg, Sachsen und Bayern. Die besuchten Projekte und Bauvorhaben standen unter einer ganzen Bandbreite von Themen wie Neubau, Stadtentwicklung und Integration.



Foto: GESOBAU AG

GdW-Präsident Axel Gedaschko mit BBU-Vorstand Maren Kern und Jörg Franzen, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG (v. l.)



Foto: GESOBAU AG

Die „Pankower Gärten“: Ein Beispiel der Neubauoffensive der GESOBAU AG.

1. Station: Berlin

Von Ost nach West haben die Berliner Wohnungsunternehmen interessante Konzepte zu Themen wie innerstädtischer Neubau oder auch Umwidmung von Gewerbeimmobilien zu bieten. Die Ziele der Exkursionen gemeinsam mit Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) lagen in den Bezirken Pankow, Mitte und Steglitz, zu Projekten der GESOBAU AG, der WBM Wohnungsbaugesellschaft Berlin-Mitte mbH sowie der Gemeinnützigen Baugenossenschaft Steglitz eG.

2. Station: Brandenburg

Die ProPotsdam GmbH präsentierte sich und ihr Neubau- und soziales Engagement am Beispiel ihres größten Entwicklungsprojektes, dem Bornstedter Feld. Schwedt war der zweite Stopp auf der Tour durch Brandenburg. Stadtentwicklung, Neubau und Integration prägen den dortigen Wohnungsbau und die Quartiersgestaltung. Der GdW-Chef besichtigte das Lindenquartier und die Kranichsiedlung der Wohnungsbaugenossen-



Foto: BBU

Karl-Heinz Lienert, Geschäftsführer der Wohnbauten Schwedt GmbH, erläuterte GdW-Präsident Axel Gedaschko die „Regenbogensiedlung“, ein Beispielprojekt für Stadtentwicklung, Neubau und Integration.

schaft Schwedt eG sowie die Regenbogensiedlung der Wohnbauten GmbH Schwedt.

3. Station: Sachsen



Foto: vdw Sachsen/LWB

Mit Ausblick über Leipzig: Vertreter von LWB, GdW, VSWG und vdw Sachsen.



Foto: vdw Sachsen/WGF Döbeln

Schwerpunktt Themen des Besuchs der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG waren Ambient-Assisted-Living und verschiedene soziale Programme.



Foto: vdw Sachsen/WG Pirna

In Pirna besichtigte GdW-Präsident Axel Gedaschko die Sonnensteiner Höfe – ein Projekt der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH.

Mit Dresden, Pirna, Döbeln und Leipzig auf dem Programm, war für eine Vielzahl an Eindrücken der sächsischen Wohnungslandschaft gesorgt. Gemeinsam mit Vertretern des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) sowie des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vdw) Sachsen – darunter die Verbandsdirektoren Dr. Axel Viehweger und Rainer Seifert – präsentierten die Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG, die Städtische Wohnungsgesellschaft Pirna mbH, die Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG und die Leipziger Wohnungs- und Baugesellschaft mbH (LWB) ihre Arbeit zu Themen wie Ambient Assisted Living und Stadtumbau.

4. Station: Bayern

In Bayern führte die Sommerreise in diesem Jahr nach Ingolstadt. Gemeinsam mit Xaver Kroner, Verbandsdirektor des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern), besuchte Axel Gedaschko verschiedene Projekte von zwei Wohnungsunternehmen in der Stadt mit dem stärksten Wirtschaftswachstum in Deutschland. Die Themenpalette der Projekte war dabei äußerst vielfältig: Neben einem Modellprojekt zum energieeffizienten Wohnungsbau

Weiter auf Seite 6 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 7/2015

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	80.716	81.084	+0,5%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2014	2015	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	713,5	734,6	+1,1%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	66,2	66,1	-1,9%
dar.: Wohnbauten	40,0	39,4	-1,9%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	106,7	107,0	+0,3%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	105,2	106,5	+1,2%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	105,3	106,6	+1,2%
Altbauwohnungen	105,6	107,0	+1,3%
Neubauwohnungen	105,2	106,5	+1,1%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wasserversorgung	105,4	107,3	+1,8%
Müllabfuhr	99,6	99,8	+0,2%
Abwasser	103,7	104,1	+0,4%
Andere Nebenkosten	108,8	110,9	+1,9%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Strom	125,9	124,8	-0,9%
Gas	111,7	110,1	-1,4%
Flüssige Brennstoffe	120,0	97,8	-18,5%
Feste Brennstoffe	110,9	112,2	+1,2%
Zentralheizung/Fernwärme	118,1	112,0	-5,2%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	109,2	110,9	+1,6%
Rohbauarbeiten	108,5	109,8	+1,2%
Ausbauarbeiten	109,8	111,9	+1,9%
Baulandpreise (in EUR je qm)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	145,33	139,63	-3,9%
Geschäftsgebiet	332,69	220,30	-33,8%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	191,22	280,16	+46,5%
Wohngebiet	161,33	160,47	-0,5%
Industriegebiet	44,75	33,98	-24,1%
Dorfgebiet	37,13	28,60	-23,0%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100) ¹	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Hoch- und Tiefbau	134,4	127,4	-5,2%
Wohnungsbau	170,5	171,8	+0,8%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹	Januar bis Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	113.158	113.505	+0,3%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	36.631	36.113	-1,4%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	8.322	7.724	-7,2%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	48.909	50.369	+3,0%
davon: Eigentumswohnungen	27.605	24.885	-9,9%
Mietwohnungen	21.304	25.484	+19,6%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

¹ Die Wohnungsbaufertigstellungen werden nur noch jährlich vom Statistischen Bundesamt gemeldet. Die Fertigstellungen für 2013 wurden mit dem Aktuellen Zahlenspiegel September 2014 veröffentlicht.

Fortsetzung von Seite 5

standen familienfreundliches Wohnen, ein modernisiertes Punkthaus für Auszubildende, Projekte der Sozialen Stadt und altengerechtes Wohnen auf der Agenda. Auch die Besichtigung eines Kunstprojekts war Teil des Programms. Des Weiteren fand ein Pressegespräch zum Thema „Kommunale Wohnungsunternehmen“ beim VdW Bayern statt. Abschließend ging es zum Forum kommunale Wohnungsunternehmen des VdW Bayern auf Schloss Hohenkammer. Hier hielt Axel Gedaschko einen Vortrag zum Thema „Was bewegt die kommunale Wohnungswirtschaft?“. (körn) ■



Fotos: VdW Bayern

Vor dem Lieblingscafé: VdW-Verbandsdirektor Xaver Kroner und GdW-Präsident Axel Gedaschko mit Alexander Bendzko, technischer Leiter, und Peter Karmann, Geschäftsführer der Gemeinnützigen Wohnungsbaugesellschaft Ingolstadt GmbH



Die Litfaßsäule am Goetheplatz dokumentiert das Kunstprojekt „Fotoalbum“. Von links Axel Gedaschko, Xaver Kroner und Peter Karmann.



Im Atriumhaus des St. Gundekar-Werks Eichstätt: der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Karl Frey, Xaver Kroner, Axel Gedaschko, Architektin Christina Seidl und Stephan Steib (v. l.)

Vorbereitung von Vorstands- und Aufsichtsratssitzungen 17. August 2015, Berlin

Die Vorbereitung, Durchführung und Nachbereitung von Sitzungen zu professionalisieren, ist das Lernziel dieses Seminars. Neben den organisatorischen Aspekten wird das richtige Protokollieren im Vordergrund stehen. Mit interaktiven Vorträgen, Diskussionen und Beispielen aus der Praxis werden die Inhalte von Tanja Börgert vermittelt.

Weitere Infos: BBA, Reik Pries, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.pries@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Gezieltes Instandhaltungsmanagement

ab 24. September 2015, Bad Eibling

Durch den gezielten Einsatz von Instandhaltungsmaßnahmen lässt sich die Lebensdauer von Immobilien deutlich verlängern. Instandhaltungskosten sind immer einer der größten Kostenblöcke in den Budgets der Wohnungsunternehmen. Eine effiziente Handhabung der Kosten trägt nicht nur zur Kostenentlastung der Unternehmen bei, sondern ist zunehmend auch die Voraussetzung für eine nachhaltige und dabei wirtschaftliche Erhaltung des Gebäudebestands und damit des Immobilienwertes. In dem Zertifikatslehrgang „Geprüfte/r Instandhaltungskostenmanager/in (WAF)“ werden fundierte Fachkenntnisse mit dem Ziel vermittelt, eine übergreifende Verzahnung zwischen den Bereichen Betriebswirtschaft, Technik und Recht für den Instandhaltungskostenbereich herzustellen. Das Seminar ist bewusst für Techniker als auch für Kaufleute konzipiert. Der Lehrgang umfasst vier mal drei Tage.

Weitere Infos: Hochschule für Wirtschaft und Umwelt Nürtingen-Geislingen, Gisela Zimmermann, Telefon: 07331/22599, E-Mail: gisela.zimmermann@hfwu.de, Internet: www.hfwu.de/zertifikatslehrgang

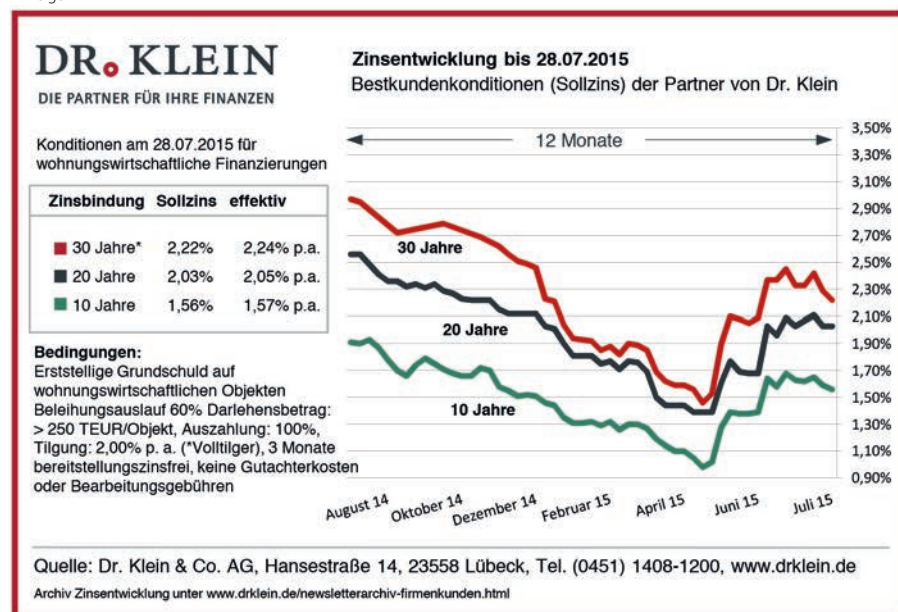
„Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“

ab 4. Dezember 2015, Erfurt

Ein neuer Durchgang des weiterbildenden Studienkurses „Immobilienbetriebswirt/-in (FH)“ ist für Dezember 2015 geplant. In drei Semestern lernen die Teilnehmer, 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 erhalten die Möglichkeit, ihre rechtlichen und betriebswirtschaftlichen Kenntnisse aufzufrischen. Kenntnisse über Immobiliensteuerung, -finanzierung und -entwicklung werden ebenso vermittelt wie rechtliche, steuerliche und technische Aspekte des Immobilienmanagements. Eine abschließende Projektarbeit soll Fragestellungen aus Unternehmen der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft beantworten sowie unternehmensspezifische Ziel- und Problemstellungen thematisieren. Anmeldeschluss ist der 6. November 2015.

Weitere Infos: Mitteldeutsche Fachakademie der Immobilienwirtschaft, Doreen Sieb, Telefon: 0361/6700578, E-Mail: doreen.sieb@fh-erfurt.de, Internet: www.fh-erfurt.de/weiterbildung

Anzeige

**IMPRESSUM****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
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-
sandte 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.

Neues im Youtube-Kanal des GdW



WohnZukunftstag 2015



Genossenschaftspreis 2015



Jahrespressekonferenz 2015



Für alle, die nicht dabei sein konnten oder das Erlebte nochmal Revue passieren lassen möchten: Im Youtube-Kanal des GdW gibt es ab sofort den WohnZukunftstag 2015,

die Verleihung des Genossenschaftspreises Wohnen und die Jahrespressekonferenz in Bild und Ton. Schauen Sie doch mal rein!
(schi) ■

Die Video-Beiträge finden Sie unter www.youtube.com/gdwbundesverband oder indem Sie die QR-Codes einscannen.

...und bei Pirna-TV: Sommertour des GdW-Präsidenten

Einen Video-Beitrag zum Besuch von GdW-Präsident Axel Gedaschko bei der Städtischen Wohnungsgesellschaft Pirna mbH (WGP) finden Sie unter www.pirna-tv.de oder unter diesem QR-Code:



Recht so

Mietminderung wegen gefährlicher oder ekelerregender Gegenstände auf dem Gehweg

Mit Urteil vom 27. Januar 2015 hat das Amtsgericht Berlin-Mitte entschieden, dass wenn ein Mitmieter gefährliche oder ekelerregende Gegenstände (hier: Glasbehälter, Flaschen oder Toilettenpapier mit Fäkalieninhalt) auf den Weg vor dem Hauseingang wirft, dies eine Mietminderung um fünf Prozent rechtfertigen könne (Az.: 14 C 265/14). Das Gericht meinte, dass eine Mietminderung wegen eines Sachmangels im Sinne des Paragraphen 536 Bürgerliches Gesetzbuch vorliege und der Mieter eine solche Beeinträchtigung im Wohngebrauch nicht hinnehmen müsse. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung ist fraglich. Die gefährlichen beziehungsweise ekelerregenden Gegenstände wurden auf den Gehweg des zur Wohnung führenden Hauseingangsbereichs geworfen. Der Gehweg ist jedoch nicht Gegenstand im Mietvertrag gewesen. Der Gehweg ist also keine Mietsache, auf die sich das Recht zur Minderung beziehen muss (vergleiche hierzu auch Bieber, jurisPR-MietR 15/2015 Anmerkung 1). Handelt es sich um gefährliche Gegenstände und kommt der Mieter hierdurch zu Schaden, könnte allenfalls ein Verstoß gegen eine Verkehrssicherungspflicht vorliegen. Hier wären wir aber nicht im vertraglichen Bereich, sondern allein im Schadensrecht.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

39.000

Wohnungen wurden im Jahr 2014 in den 13 deutschen Städten mit mehr als einer halben Million Einwohnern fertig gestellt – gut 13 Prozent mehr als 2013. Bezogen auf die Einwohnerzahl ist München mit rund 4,69 neuen Wohnungen pro 1.000 Einwohner die Metropole mit der höchsten Bautätigkeit. In absoluten Zahlen entstanden hier rund 7.000 Wohnungen, gut 11 Prozent weniger als noch im Jahr 2013. Platz zwei belegt Hamburg mit einer Neubautintensität von 3,97 Wohnungen pro 1.000 Einwohner, gefolgt von Düsseldorf und Frankfurt am Main mit jeweils 3,95 und Köln mit (3,50). In Berlin entstanden zwar 8.744 neue Wohnungen – so viel wie nirgendwo in Deutschland. Auf 1.000 Einwohner gerechnet, teilt sich die deutsche Hauptstadt mit einer Neubautintensität von 2,45 allerdings den siebten Platz mit Dresden. ■