

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 31

Ausgabe 3. August 2017

### Inhalt

**3 Großstädte:** Eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung nimmt die Bevölkerungsentwicklung der Großstädte unter die Lupe.

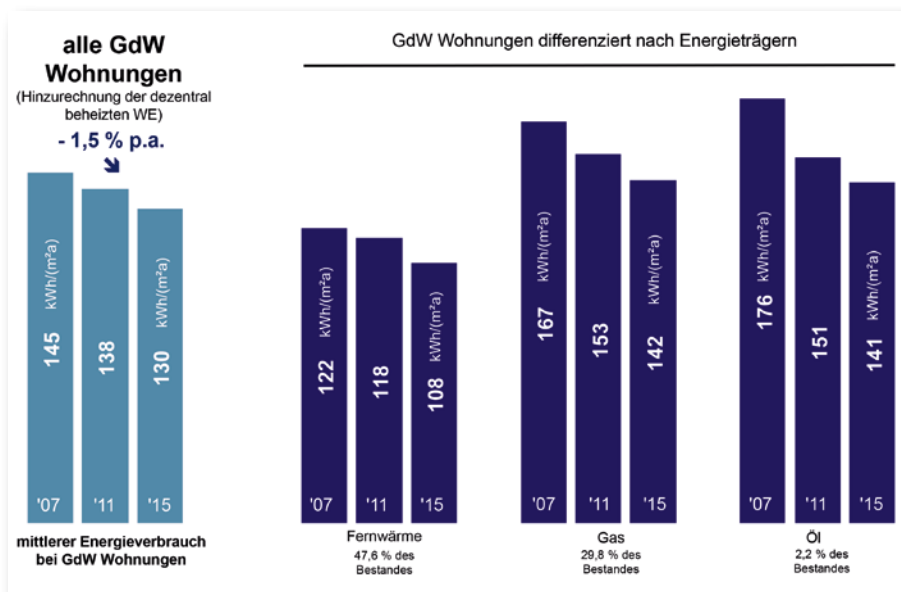
**4 Bundestagswahl 2017:** Die wi hat die Bundestagsfraktionen zu den brennendsten Themen der Wohnungspolitik befragt – Teil 7 von 10 der Sonderserie zur Wahl.

**6 Interview:** Anlässlich des 60. Jubiläums des EBZ hat der Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann der wi Fragen zur Zukunft der Hochschule beantwortet.



## Wohnungswirtschaft ist Vorreiter bei der Umsetzung der Energiewende in Gebäuden

Berlin – Ein zentrales Thema für die Wohnungswirtschaft ist die Umsetzung der Energiewende im Gebäudebereich. „Wir können hier nur vorankommen, wenn die Unternehmen unter der Maßgabe ihrer Wirtschaftlichkeit und der Leistungsfähigkeit der Mieter handeln können. Die Umsetzung von Energiesparmaßnahmen muss sich für Eigentümer und Mieter lohnen“, erklärte Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei der Jahrespressekonferenz Anfang Juli 2017 in Berlin.



Energieverbräuche der Gebäude von GdW-Unternehmen: Kennwerte und mittlerer, witterungsbezogener Energieverbrauch pro beheiztem Quadratmeter pro Jahr von 2007 bis 2015.

„Freiwilligkeit und Flexibilität bei den Energiesparmaßnahmen haben sich bei Wohngebäuden bisher bestens bewährt. Es dürfen auch zukünftig keine Zwangsmaßnahmen verordnet werden, sondern wir brauchen noch stärkere Anreizsysteme. Zusätzliche, überhöhte energetische Mindestanforderungen würden dagegen jegliches wirtschaftliches Handeln der Wohnungswirtschaft untergraben“, so Gedaschko. Bei höheren energetischen Standards im Neubau sollen Energie und

damit Energiekosten gespart werden. Die Fördermittel der KfW Bankengruppe helfen dabei. Gleichzeitig entstehen aber höhere Investitionskosten, die im vermieteten Wohnungsbau höhere Mieten erforderlich machen. Die zusätzlich einsparbare Energiemenge wird bei der kontinuierlichen Verschärfung von Standards immer kleiner, die Aufwendungen dafür werden größer. „Höhere energetische Standards erhöhen deshalb die Wohnkosten.

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Hohe Investitionen in Energieeffizienz

Deutsche Unternehmen investieren immer mehr Geld in erneuerbare Energien und die Energieeffizienz, wie die Frankfurter Allgemeine Zeitung am 1. August 2017 berichtete. Die Fördermittelzusagen für erneuerbare Energien sind laut den Halbjahreszahlen der staatlichen Förderbank KfW in den ersten sechs Monaten des Jahres im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um mehr als 10 Prozent auf nun 2,4 Milliarden Euro gestiegen. (wi)

### Mehr Einwohner mit Migrationshintergrund

Die Bevölkerung mit Migrationshintergrund erreichte 2016 zum fünften Mal in Folge einen neuen Höchststand. Wie das Statistische Bundesamt auf Basis des Mikrozensus mitteilte, hatten im Jahr 2016 rund 18,6 Millionen Menschen in Deutschland einen Migrationshintergrund. Dies entsprach einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 8,5 Prozent. Der hohe Anstieg ist auf die hohe Zuwanderung von Ausländern einschließlich der Schutzsuchenden in den Jahren 2015 und 2016 zurückzuführen. (wi)

### Mehrheit der Haushalte mit nur einer Person

In Deutschland lebte 2016 in rund 41 Prozent aller Haushalte nur noch eine Person. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, war dies der häufigste Haushaltstyp in Deutschland. Der Anteil lag damit deutlich über dem Durchschnitt der Europäischen Union von 33 Prozent. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

Dies insbesondere, weil jeder gesetzliche Standard in Deutschland keine Förderung erhält“, erklärte Gedaschko. Ein Vergleich zeigt, dass selbst ein Gebäude nach den Vorgaben der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2009 im Vergleich zu einem Effizienzhaus-55 trotz etwas höherer Energiekosten auch nach 20 Jahren noch geringere Wohnkosten aufweist.

**Eingesparte Energie: sechs Reisen zum Mars und zurück**

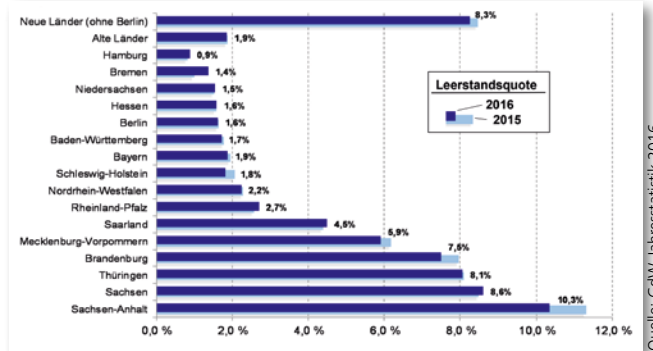
„Die Wohnungswirtschaft wird ihrer Vorreiterrolle beim Erreichen der Klimaschutzziele weiterhin gerecht: Der Energieverbrauch der GdW-Unternehmen ist in den letzten beiden Jahren um insgesamt drei Prozent gesunken. Er liegt deutlich unter dem Bundesdurchschnitt aller Wohnungen“, erklärte Axel Gedaschko. Der mittlere, temperaturbereinigte Energieverbrauch für Raumwärme und Warmwasser der GdW-Wohnungen beträgt 130 Kilowattstunden pro Quadratmeter Wohnfläche und Jahr, wie die Analyse der abgerechneten Energieverbräuche für 2015 ergeben hat. Bundesweit war dieser Wert 2015 rund 20 Prozent höher als bei den Wohnungen der vom GdW vertretenen Unternehmen. Dazu kommt, dass die vermieteten Wohnungen im GdW eine durchschnittliche Wohnfläche von nur 61 Quadratmeter aufweisen, während die mittlere Wohnfläche aller Wohnungen in Deutschland 88 Quadratmeter beträgt.

Mit der von den GdW-Unternehmen in den letzten beiden Jahren eingesparten Energie, umgerechnet in Heizöl beziehungsweise Diesel, könnte man mit einem Fünf-Liter-Auto insgesamt 2,93 Milliarden Kilometer zurücklegen. Dies bedeutet, man könnte sechs mal zum Mars und wieder zurück fahren. Je nach Fahrweise und Planetenkonstellation würde dann beim siebten Mal auf der Hin- oder Rücktour der Diesel ausgehen.

**Stadtumbau: Leerstandsquote im Osten kaum noch rückläufig**

Die Leerstandsquote in den ostdeutschen Ländern ist von 2015 auf 2016 um 0,2 Prozentpunkte auf 8,3 Prozent durch Sondereffekte leicht gesunken. Die Ursache dafür ist die Zuwanderung aus den EU-Ländern und Fluchtbewegungen aus Kriegsgebieten. Dennoch: Der Wohnungsknappheit in den Metropolräumen und Universitätsstädten stehen weiterhin die schrumpfenden Regionen mit ihren besonderen Herausforderungen gegenüber. Bei den GdW-Unternehmen in den ostdeutschen Bundesländern (ohne Berlin) standen Ende 2016 149.412 Wohnungen leer.

Für 2017 erwartet der GdW einen marginalen Rückgang der Leerstandsquote in den neuen Ländern von 8,3 Prozent auf 8,2 Prozent. Deutschland erlebt eine demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele ländliche Regionen – in Ost-, aber auch in Westdeutschland – ungebremst Einwohner und werden immer unattraktiver. Eindeutige Gewinner der Binnenwanderung sind lediglich 30 kreisfreie Großstädte, die sogenannten Schwarmstädte. Dort hat sich die Zahl der jungen Einwohner aus den Geburtsjahrgängen 1973 bis 1993 in nur fünf Jahren, nämlich zwischen 2008 und 2013, mehr als verdoppelt. Um Schrumpfung und Attraktivitätsverlust in ländlichen Regionen aufzuhalten und die Lebensqualität dort langfristig zu sichern, ist eine Reihe von Maßnahmen notwendig. Der GdW hat dazu einen 10-Punkte-Plan veröffentlicht.



Leer stehende Wohnungen bei den GdW-Unternehmen in Ost und West (in Prozent des bewirtschafteten Bestandes)

Quelle: GdW-Jahresstatistik 2016

**Sachsen-Anhalt mit höchster, Hamburg mit niedrigster Leerstandsquote**

Sachsen-Anhalt weist – bezogen auf die Bestände der GdW-Wohnungsunternehmen – mit 10,3 Prozent bundesweit die höchste Leerstandsquote auf. Gegenüber dem Vorjahr ist sie um ein Prozent gesunken. Damit ist Sachsen-Anhalt das einzige noch zweistellige Bundesland in diesem Bereich. Sachsen liegt mit einem Leerstand von knapp über 8,6 Prozent nun deutlich dahinter. Die niedrigste Quote in den neuen Bundesländern hat – abgesehen vom Stadtstaat Berlin – Mecklenburg-Vorpommern mit 5,9 Prozent. In den westdeutschen Ländern hat das Saarland mit einer Leerstandsquote von 4,5 Prozent den höchsten Wert vorzuweisen. Darauf folgen Rheinland-Pfalz mit stabilen 2,7 Prozent und Nordrhein-Westfalen mit nur noch 2,2 Prozent. Der Stadtstaat Hamburg hat mit 0,9 Prozent die niedrigste Leerstandsquote aller Bundesländer. Mit 1,5 beziehungsweise 1,6 Prozent verfügen Niedersachsen und Hessen über die niedrigsten Leerstandsquoten westdeutscher Flächenländer. (burk/kön) ■

➔ Die ausführliche Jahresbilanz des GdW finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/RV6tww> Den Mitschnitt der Live-Übertragung gibt es hier in voller Länge: <https://goo.gl/zGrvTq>

**Chancen der Polyzentralität**

**Berlin – Es braucht Maßnahmen in Deutschland, mit denen die Lebensqualität kleinerer und mittlerer Städte im ländlichen Raum gesichert werden kann. Das ist die Hauptaussage eines vom Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW und der Bundesstiftung Baukultur gemeinsam veröffentlichten Positionspapiers. „Es gilt, Orte mit Strahlkraft als Standortalternative zu stärken“, so äußerten sich GdW-Präsident Axel Gedaschko und Reiner Nagel, Vorstandsvorsitzender der Bundesstiftung Baukultur, übereinstimmend.**

Deutschland droht die demografische Spaltung. Während zahlreiche Großstädte rasant wachsen und Wohnungen dort immer rarer und teurer werden, verlieren viele Klein- und Mittelstädte immer noch Einwohner und haben mit Wertverlusten

und Leerständen zu kämpfen. Dennoch gibt es viele stabile Mittelstädte, die trotz Schrumpfung ein Potential durch ihre Bedeutung für das Umland in sich bergen. Auf die spezifische baukulturelle Förderung diese Ankerstädte müsse besonders

geachtet werden, heißt es in dem Positionspapier. (kön) ■

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

## Großstädte unter Wachstumsdruck

**Bonn – Zwischen 2010 und 2015 sind die 78 Großstädte in Deutschland um mehr als 1,2 Millionen Einwohner beziehungsweise um 4,9 Prozent gewachsen. Allein die sieben größten deutschen Städte gewannen innerhalb von fünf Jahren mehr als 600.000 neue Einwohner. Das entspricht einem Plus von 6,6 Prozent. Eine Analyse des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR), die am 19. Juli 2017 veröffentlicht wurde, nimmt die Bevölkerungsentwicklung der Großstädte seit Beginn der Neunziger-Jahre unter die Lupe und widmet sich den Herausforderungen, die das Wachstum für die Stadtplanung mit sich bringt.**

Die Analyse zeigt: Die Zeichen stehen in den Großstädten erst seit der Jahrtausendwende auf Wachstum. Noch in den 1990er Jahren hatten viele Großstädte mit Bevölkerungsverlust zu kämpfen – nicht nur in Ostdeutschland. Nur wenige sind in den letzten 30 Jahren dauerhaft gewachsen. Dennoch hat der Wachstumsschub im vergangenen Jahrzehnt frühere Verluste längst kompensiert, und die Siedlungsdichte hat zugenommen.

### Das Binnenwanderungssaldo geht zurück

Zwei Trends überlagern sich derzeit: Während die Zuwanderungszahlen aus dem Ausland gestiegen sind, geht die Binnenwanderungsbilanz in den Großstädten zurück. Einige Großstädte verlieren mehr Einwohner an andere Gemeinden als von dort zuziehen. Von einer negativen Binnen-

wanderungsbilanz ist unter anderen auch die Stadt München betroffen: „Dort treffen die höchste Siedlungsdichte und die geringsten Flächenpotenziale mit einem starken Bevölkerungswachstum zusammen“, sagt BBSR-Expertin Brigitte Adam.

„Für viele Wohnungssuchende bleiben oft nur zwei Möglichkeiten: Entweder sie reduzieren die Wohnfläche oder suchen sich eine Bleibe im Umland.“ Auch in anderen Metropolen wie Hamburg, Köln und Frankfurt ist der Binnenwanderungssaldo zuletzt zurückgegangen. „Viele wollen nach wie vor in der Großstadt wohnen, weichen aber ins Umland aus und nehmen dafür mitunter lange Pendelwege in Kauf“, erläutert Adam.

**Soziale Balance muss erhalten bleiben**  
Der hohe Nachfragedruck lastet der Stu-

die zufolge in den Metropolen längst nicht mehr nur auf den lange Zeit schon besonders attraktiven, meist innenstadtnahen Stadtteilen, sondern weitet sich zunehmend auch auf deren Nachbarquartiere aus. Dort leben oft weniger zahlungskräftige Bevölkerungsgruppen. „Diese Gruppen geraten besonders in Bedrängnis, obwohl gerade sie auf kurze Wege und gute Nahverkehrs-Erreichbarkeiten angewiesen sind“, sagt Adam. „Die soziale Balance in den Städten durch die Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums zu erhalten, bleibt noch für lange Zeit eine zentrale Aufgabe der Städte.“ (schl/kön) ■

➔ Die Analyse „Wachstumsdruck in deutschen Großstädten“ ist in der Reihe „BBSR-Analysen KOMPAKT“ erschienen. Interessierte können sie per E-Mail anfordern ([rita.kluetsch@bbr.bund.de](mailto:rita.kluetsch@bbr.bund.de)) oder sie unter [www.bbsr.bund.de](http://www.bbsr.bund.de) abrufen.

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Jubiläum nach Maß – Kieler Immobiliendialog 2017

**Kiel – Zum fünften Mal trafen sich Fach- und junge Führungskräfte beim Kieler Immobilien Dialog. Anders als bislang waren diesmal die „Nordlichter“ nicht unter sich, sondern die Teilnehmer kamen auch aus anderen Teilen Deutschlands.**



Fotos: Greta Siuts

Teilnehmer und Gesprächspartner des fünften Kieler Immobiliendialogs.

„Der Erfolg hat sich herumgesprochen, denn von unseren jährlichen Treffen können Talente und Nachwuchs nachhaltig profitieren“, erklärt Prof. Dr. Hansjörg Bach, wissenschaftlicher Leiter der Veranstaltung. Der Kieler Immobilien Dialog ist eine Initiative des Verbands norddeutscher

Wohnungsunternehmen (VNW) und von Vodafone Kabel Deutschland. Die Teilnehmer schätzen vor allem die offenen Diskussionen mit namhaften Branchen-Vordenkern. Ergänzt wird das Treffen durch einen teamfördernden Segelkurs. „Beides gibt den Nachwuchs-Führungskräften ordent-



Segelkurs am Nachmittag

lich Rückenwind“, resümiert Hansjörg Bach. (ilb/kön) ■

➔ Der nächste Kieler Immobilien Dialog findet vom 6. bis 10. Juli 2018 statt. Eine frühzeitige Anmeldung empfiehlt sich. Weitere Infos: [www.kieler-immobilien-dialog.de](http://www.kieler-immobilien-dialog.de)

## 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 7 von 10 der wi-Sonderserie zur Bundestagswahl 2017.

### Thema der Woche: Integration

**Frage: Die meisten Zuwanderer, die in den vergangenen Monaten zahlreich nach Deutschland gekommen sind, haben mittlerweile eine langfristige Bleibe gefunden. Ihre Integration in unsere Gesellschaft ist eine zentrale Zukunftsaufgabe, die sich insbesondere in den Wohnquartieren abspielt. Wäre hierfür nicht ein eigenes, finanziell gut ausgestattetes Integrationsprogramm notwendig, wenn die Eingliederung der neuen Mitbürger tatsächlich gelingen soll?**



Foto: Privat

**CDU/CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag

Auch im Bereich des Wohnungsbaus hat die Bundesregierung zügig auf die besonderen Herausforderungen infolge des Zustroms von Asylsuchenden reagiert. Um wachsenden Konkurrenzen auf dem Wohnungsmarkt entgegenzuwirken, wurden die Mittel für den sozialen Wohnungsbau verdreifacht und das Planungsrecht für die Errichtung von Unterbringungsmöglichkeiten für Asylsuchende erleichtert. Zusätzlich wurden die Mittel für die Städtebauförderprogramme Stadtumbau und Soziale Stadt aufgestockt und ein eigener Investitionspakt „Integration im Quartier“ geschaffen. Das Bundesbauministerium stellt hierfür in den Jahren 2017 bis 2020 jährlich 200 Millionen Euro zur Verfügung. Ziel des Investitionspaktes ist die Erhaltung und der Ausbau der sozialen Infrastruktur und deren Weiterqualifizierung zu Orten des sozialen Zusammenhalts und der Integration in Städten und Gemeinden. Auch Integrationsmanager sind im Rahmen des Investitionspaktes förderfähig.

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

Deutschland hat in den vergangenen Jahren Mut bewiesen und über eine Million Flüchtlinge aufgenommen. Heute können wir stolz darauf sein, dass viele Geflüchtete Deutsch gelernt und eine Arbeit gefunden haben. Eine bezahlbare Wohnung zu finden ist aber oftmals sehr schwierig – und das nicht nur für Geflüchtete. Dabei stärkt bezahlbarer Wohnraum den sozialen Zusammenhalt. Wir schlagen daher eine „Grüne Investitionsoffensive Wohnen“ für gutes Bauen und faire Mieten vor. Damit soll innerhalb der kommenden 10 Jahre eine Million bezahlbare Wohnungen in lebendigen Nachbarschaften geschaffen werden.

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



Foto: Chris Kühn

**BÜNDNIS 90  
DIE GRÜNEN**  
BUNDESTAGSFRAKTION

Wir haben in der zurückliegenden Legislaturperiode unter anderem Änderungen im Bauplanungsrecht auf den Weg gebracht, wodurch die Errichtung von Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge für Länder und Kommunen erleichtert wurden. Auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist aufgerufen, Liegenschaften verbilligt an Kommunen abzugeben, damit die Städte und Gemeinden sozialen Wohnraum schaffen können. Mit der Verdreifachung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung konnte durch die Länder mehr Wohnraum bereitgestellt werden. Auch die Mittel für die Programme der Städtebauförderung wurden von 455 auf 790 Millionen Euro erhöht wobei 190 Millionen Euro auf das Programm Soziale Stadt entfallen. Seit 2017 stellt der Bund den Ländern 200 Millionen Euro jährlich für Investitionen zur Verbesserung der sozialen Integration und des sozialen Zusammenhalts im Quartier zur Verfügung. Mit der ressortübergreifenden Strategie soll der Zusammenhalt in Städten und Gemeinden und so auch Integration gestärkt werden.

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



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



Foto: Rico Prauss



DIE LINKE fordert ein Sofortprogramm für eine soziale Offensive in Bund, Ländern und Kommunen in Höhe von 25 Milliarden Euro jährlich. Auf Bundesebene umfasst dies insbesondere einen Neustart im sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbau. Durch eine Förderung mit fünf Milliarden Euro können 250.000 Sozialwohnungen im Jahr entstehen, die allen Menschen, auch aber nicht nur Geflüchteten zu Gute kämen.

Integration muss aber vor allem von den Akteuren vor Ort, auf kommunaler Ebene organisiert werden. Dafür brauchen die Kommunen eine verbesserte finanzielle Ausstattung und Entlastung. Die Kosten für die Aufnahme von Geflüchteten sollten komplett durch den Bund übernommen werden, ebenso wie die Unterbringungskosten in der ersten Zeit nach Anerkennung des Schutzbedarfs. Handlungsfähige Kommunen sind die Voraussetzung für eine aktive Integrationspolitik. Wenn sie in die soziale und kulturelle Infrastruktur investieren können, ist dies ein Gewinn für alle – nicht nur für die Integration von Zuwanderern.

**Caren Lay**, Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion DIE LINKE 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. ■

## 60 Jahre EBZ: Zum Jubiläum ein Interview mit dem Vorstandsvorsitzenden Klaus Leuchtmann

**Bochum – 1957 wurde das Ausbildungswerk der Wohnungswirtschaft von den Wohnungsunternehmen im Rheinland als gemeinnützige Stiftung gegründet. Die damalige „Selbsthilfeeinrichtung“ der Wohnungswirtschaft entwickelte sich in den letzten Jahren zum wichtigsten Ansprechpartner für Personalentwicklung und Forschung in der Branche.**

Zu Beginn waren im Ausbildungswerk in Ratingen-Hösel 140 Schüler, in Bochum sind es heute 1400. Aber das EBZ ist heute weit mehr als eine Berufsschule für Immobilienkaufleute. Das breite Portfolio an Weiterbildungsangeboten wurde in der EBZ Akademie gebündelt. Die 2008 gegründete EBZ Business School - University of Applied Sciences ist mit rund 1.000 Studierenden die größte Fakultät für Immobilienwirtschaft in Deutschland mit Studienzentren bundesweit. Und mit dem InWIS – Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung verfügt das EBZ auch über eine renommierte Forschungs- und Beratungseinrichtung.

Anlässlich des 60-jährigen Jubiläums hat der Vorstandsvorsitzende Klaus Leuchtmann drei Fragen zu aktuellen Entwicklungen und zur Zukunft der Akademie beantwortet.



Foto: EBZ Business School

Der Vorstandsvorsitzende der EBZ Business School, Klaus Leuchtmann

**wi: Welche Entwicklungen beschäftigen die Branche aktuell und welche Auswirkungen gilt es zu berücksichtigen?**

**Leuchtmann:** Die Themen sind uns nicht neu, lediglich die Geschwindigkeit der Veränderung hat rapide zugenommen. Der technologische Wandel ist heute als wichtigster Treiber mit Auswirkungen auf die Gestaltung von Arbeitsprozessen und Kundenkommunikation zu nennen. Digitalisierung, Globalisierung, neue Mobilität, demografischer Wandel – all dies sind Entwicklungen, die die Wohnungs- und Immobilienwelt heute und auch zukünftig prägen werden.

Technische Entwicklungen wie das Internet der Dinge, Gebäudeautomation, Smart-Home und Big Data werden die Prozesse und Strukturen der Unternehmen verändern. Kundenwünsche erfordern innovative Produkte und Dienste aber auch neue Wohnformen. Kundenkommunikation und technisches Know-how gewinnen dadurch stärker an Bedeutung. Aber die Gestaltung des demografischen Wandels und der Integration bleiben zentrale Handlungsfelder der Branche. Die aktuellen Entwicklungen werden die Anforderungen an die Mitarbeiter und Führungskräfte in den Unternehmen stark verändern. Dies wird Auswirkungen auf die meisten Qualifikationsprofile

haben, aber auch Anforderungen an Führung nachhaltig verändern. Unsere Aufgabe wird es sein, diesen Veränderungsprozess mit den passenden Bildungs- und Beratungsangeboten zu begleiten. Strategische Personalentwicklung gewinnt weiter an Bedeutung, die Branche hat sie inzwischen mit einer viel höheren Priorität versehen.

**Wie will das EBZ seinem Stiftungszweck der Förderung der Aus-, Fort- und Weiterbildung, des Studiums und der Forschung innerhalb der Wohnungswirtschaft auch die nächsten 60 Jahre erfüllen?**

**Leuchtmann:** Bildungsarbeit wird heute von zwei sich bedingenden Megatrends stark beeinflusst: Digitalisierung und Individualisierung. Dank neuer Technologien und mediendidaktischer Konzepte kann man an jedem Ort mit Internetanschluss lernen.

Diese Veränderung ermöglicht es auch in der Bildung, den Trend zur Individualisierung zu antizipieren. Damit rücken der einzelne Kunde, seine Anforderungen und seine Zufriedenheit mit dem Lernprozess immer weiter in den Vordergrund. Individuelle, kompetente Beratung, motivierende Lehre, professionelle Prozesse mit hohem Digitalisierungsgrad gehören zu den Kundenerwartungen, denen wir uns

stellen müssen und das auch gerne tun. Gleichzeitig gilt es natürlich, passgenaue Bildungsinhalte zu definieren. Deshalb werden wir den Dialog mit der Branche, mit den Praktikern noch weiter ausbauen. Erst der intensive Austausch mit den Unternehmen schafft den entscheidenden Qualitätsunterschied. Hier verändern sich allerdings die Prämissen: Praxisorientierung ist wichtig, aber wir bilden heute Menschen aus, die später mit einer hohen Wahrscheinlichkeit in Strukturen und Prozesslandschaften arbeiten werden, die mit der heutigen Praxis kaum etwas zu tun haben. Wir müssen also viel stärker eine Vordenkerrolle einnehmen. Dafür haben wir die Bildungspartnerschaften entwickelt. Wir gehen mit unseren Bildungspartnern gemeinsam neue Wege, hier entsteht sehr viel Innovationsfreude auf beiden Seiten.

**Ein Blick in die Zukunft: Was dürfen die GdW-Mitgliedsunternehmen vom EBZ erwarten?**

**Leuchtmann:** Wir möchten gerne der Wohnungswirtschaft als kompetenter Partner für alle Fragen der Ausbildung und der Personalentwicklung zur Seite stehen. Dazu gehört auch der Ausbau der technisch orientierten Angebote. Deshalb wird auch Forschung immer wichtiger, denn die Ergebnisse beeinflussen die Weiterentwicklung der Bildungsinhalte.

Wir möchten zukunftsorientierte Angebote machen, die den Anforderungen von kleinen und mittelgroßen Unternehmen ebenso gerecht werden wie den ganz großen – von der Grundausbildung bis zum Masterprogramm. Wir möchten die Unternehmen eng begleiten, und da sich Personalentwicklung und Unternehmensentwicklung immer stärker miteinander verzahnen, werden wir auch mit InWIS und der EBZ Akademie unsere Beratungsangebote ausbauen. Die Investments dafür sind hoch und nicht ohne Risiko, denn die Veränderungsgeschwindigkeit und die Notwendigkeit einer weiteren Ausdifferenzierung nehmen kontinuierlich zu. „One fits all“ gilt schon lange nicht mehr. Deshalb sind wir bei der Realisierung unserer Ziele, mehr denn je, auf die wohlwollende und gleichzeitig kritische Begleitung und Unterstützung durch unsere Stifterverbände und die Wohnungsunternehmen angewiesen.

(dan/kön) ■

## Quartiersmanagement

7. September 2017, Bochum

In Wohnquartieren kommt es häufig dann zu Konflikten, wenn eine Verknüpfung mehrerer Probleme auftritt: Überalterung, einkommensschwache Mieter, unsanierte Wohnungen, ungepflegte Außenanlagen oder Unsicherheitsgefühle der Mieter. In diesem Seminar lernen die Teilnehmer die wichtigsten Erfolgsfaktoren im Quartiersmanagement und erhalten einen Leitfadern für die erforderlichen Schritte.

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

## PERSÖNLICHES

**Jürgen Kaiser**, Vorstandsmitglied des Heimatwerks Hannover, feierte am 30. Juli 2017 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Peter-Stephan Englert**, Geschäftsführer der St. Gundekar-Werk Eichstätt Wohnungs- und Städtebaugesellschaft, feierte am 1. August 2017 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Guido Stephan**, Geschäftsführer der Antoiner Siedlungsgesellschaft im Evangelischen Stadtkirchenverband Köln, beging am 1. August 2017 sein 35-jähriges Jubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist stellvertretender Vorsitzender in der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen.

**Andreas Otto**, Vorstandsvorsitzender der Gifhorner Wohnungsbau-Genossenschaft, beging am 1. August 2017 sein 35-jähriges Jubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften.

**Peter Kay**, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft freier Gewerkschafter, beging am 1. August 2017 sein 35-jähriges Jubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Stefan Bürger**, Geschäftsführer der GWH Wohnungsgesellschaft Hessen, beging am 1. August 2017 sein 35-jähriges Jubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienunternehmen der Privatwirtschaft und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Thomas Kleindienst**, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Lichtenberg, beging am 1. August 2017 sein 40-jähriges Jubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied im GdW-Verbandsrat, in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften und im Finanz- und Prüfungsausschuss des Verbandsrates.

**Henning Schreiber**, geschäftsführender Vorstand der Wohnungsgenossenschaft Göttingen, feierte am 2. August 2017 sein 35. Jubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

## 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.mediacenter.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

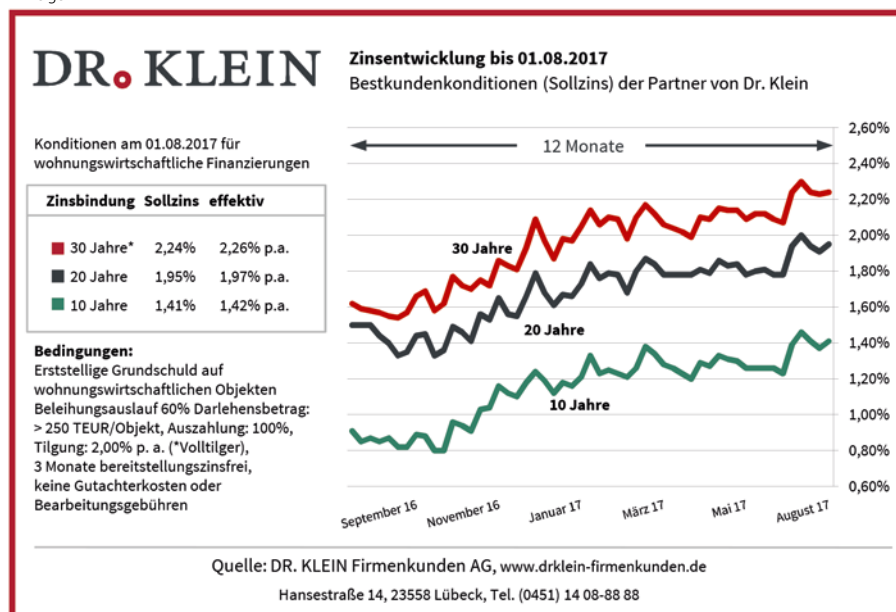
Bezugspreis jährlich:  
120,75 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

Anzeige



## wi Online-Archiv

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

## Sommertour: Ab in den Süden



Foto: Manfred Koehler

BSG-Allgäu-Vorstand Tanja Thalmeier, VdW Bayern-Verbandsdirektor Xaver Kroner, BSG-Allgäu-Aufsichtsratsvorsitzender Herbert Schiek, GdW-Präsident Axel Gedaschko und BSG-Allgäu-Vorstand Mario Dalla Torre (v. l.)

In der dritten Woche seiner Sommerreise durch Deutschland machte GdW-Präsident Axel Gedaschko Halt im bayerischen Kempten. Hier stand unter anderem ein wohnungspolitisches Fachgespräch mit Vertretern der Landes- und Kommunalpolitik auf dem Programm. Daran beteiligt waren auch Vertreter der lokalen Wohnungswirtschaft von der BSG-Allgäu Bau- und Siedlungsgenossenschaft eG und der Sozialbau Kempten, Wohnungs- und Städtebau GmbH. Als wirtschaftlich dynamische Stadt plagt auch diese, wie viele andere Regionen in Deutschland, zunehmend knapper Wohnraum. (könschi) ■

## Recht so

### Bundesgerichtshof zur Zusammenfassung der Kosten für Straßenreinigung und Grundsteuer

Mit Urteil vom 24. Januar 2017 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass eine Zusammenfassung der in vier verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen – etwa von Kosten für Straßenreinigung/Müllbeseitigung (Nr. 8 des Kostenkatalogs) mit Kosten der Schornsteinreinigung (Nr. 12) oder von Kosten der Wasserversorgung (Nr. 3) mit Kosten der Beleuchtung (Nr. 11) – unzulässig ist. Dasselbe gelte auch für die Zusammenfassung der Kosten für Straßenreinigung und Grundsteuer, selbst wenn diese in einem Abgabenbescheid abgerechnet worden und dieser der Betriebskostenabrechnung bereits beilag (Az.: VIII ZR 285/15). Zur Begründung verwies der BGH darauf, dass für die Beurteilung der formellen Ordnungsgemäßheit der Abrechnung es nicht darauf ankomme, ob der Mieter durch eine Einsichtnahme in die Belege hätte ermitteln können, welche Einzelbeträge jeweils auf die Grundsteuer und die Kosten der Straßenreinigung entfielen. Diese Angaben sollen dem Mieter gerade durch die Zusammenstellung der Betriebskosten in der entsprechenden Betriebskostenabrechnung übermittelt werden; es sei nicht Aufgabe des Mieters, sich diese Angabe erst aus den Belegen selbst herauszusuchen. Deshalb sei es auch nicht entscheidungserheblich, ob der Vermieter dem Mieter eine Kopie des Abrechnungsbescheides der Gemeinde bereits mit der Abrechnung übermittelt habe. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Maßgeblich für die formelle Ordnungsgemäßheit einer Betriebskostenabrechnung ist deren Nachvollziehbarkeit und Prüffähigkeit für den Mieter. Dabei ist es nach gefestigter Rechtsprechung des BGH ausreichend, dass der Mieter die ihm angelasteten Kosten bereits aus der Abrechnung klar ersehen und überprüfen kann, so dass die Einsichtnahme in dafür vorhandene Belege nur noch zur Kontrolle und zur Beseitigung von Zweifeln erforderlich ist. Eine Zusammenfassung der in verschiedenen Ziffern des Betriebskostenkatalogs genannten Kostenpositionen ist nur zulässig, wenn die Kostenpositionen in einem engen sachlichen Zusammenhang liegen, wie es etwa für Frischwasser und Schmutzwasser anerkannt ist. Der enge sachliche Zusammenhang war hier nicht gegeben. Sehr formal aber stellte der BGH schlicht und ergreifend darauf ab, ob die einzelnen Kostenpositionen in der Betriebskostenabrechnung selber nachvollziehbar und prüffähig waren. Beigefügte Belege spielten für den BGH keine Rolle. Die Entscheidung bedeutet damit, dass der BGH trotz manch gegenteiliger Auffassungen sehr wohl klare Grenzen und Kriterien für eine formell ordnungsgemäße Betriebskostenabrechnung aufstellt.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert



Foto: Hermann Ernst

Besuchten die Sheddachhallen und die Alte Spinnerei: Sozialbau-Geschäftsführer Herbert Singer, Xaver Kroner, Axel Gedaschko und Martin G. Langenmaier, Prokurist und stellvertretender Geschäftsführer (v. l.)

#### ZAHL DER WOCHE

# 41,7

Millionen Wohnungen gab es Ende 2016 in Wohn- und Nichtwohngebäuden in Deutschland. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, betrug der Bestand ohne Wohnungen in Wohnheimen, die erst seit 2011 mit erfasst werden, rund 41,2 Millionen Wohnungen. Damit erhöhte sich der Wohnungsbestand im Vergleich zum Jahr 2000 um 7,5 Prozent beziehungsweise 2,9 Millionen Wohnungen. Die Anzahl der Wohnungen je 1.000 Einwohner lag Ende 2016 bei 502 Wohnungen und damit um 35 Wohnungen je 1.000 Einwohner höher als 16 Jahre zuvor. Die Wohnfläche im Wohnungsbestand belief sich Ende 2016 auf insgesamt gut 3,8 Milliarden Quadratmeter. Damit vergrößerte sich die Wohnfläche gegenüber dem Jahr 2000 um 17,2 Prozent beziehungsweise 0,6 Milliarden Quadratmeter. Die Wohnfläche je Einwohner betrug Ende 2016 durchschnittlich 46,3 Quadratmeter. Damit hat sich die Wohnfläche die Wohnfläche je Einwohner seit dem Jahr 2000 um 6,8 Quadratmeter erhöht. ■

Matr.-Nr. 06505-5468