

Inhalt

- 2 Steuergerechtigkeit:** GdW-Präsident Axel Gedaschko erklärt, warum eine Erhöhung der steuerlichen Normalabschreibung auf mindestens drei Prozent längst überfällig ist.
- 3 Interview:** Marie-Luise Dött, umwelt- und baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, hat der wi-Redaktion drei Fragen beantwortet.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat September.

Studie ermittelt Wohn-Prognose: Deutschland braucht 400.000 neue Wohnungen pro Jahr

Berlin – In Deutschland müssen rund 400.000 Wohnungen pro Jahr neu gebaut werden – und das in den kommenden fünf Jahren. Das geht aus der aktuellen Studie des Pestel-Instituts „Wohnungsbedarf und Neustart des sozialen Wohnungsbaus“ hervor. Der Wohnungsneubau stehe damit vor einer enormen Herausforderung. Ein Hauptgrund dafür seien die rasant wachsenden Flüchtlingszahlen. Ebenso aber auch der bestehende Nachholbedarf, der starke Zuzug in die Städte und die Zuwanderung aus der Europäischen Union.



Bezahlbarer Wohnungsbau: Dafür muss die steuerliche Normalabschreibung von zwei auf mindestens drei Prozent steigen und eine Sonderabschreibung nach § 7k des Einkommenssteuergesetzes her.

Konkret müssten in Deutschland bis 2020 jährlich rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Wohnungseinheiten im bezahlbaren Wohnungsbau. Diese Wohnungen fehlten insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Hier habe es in den vergangenen Jahren enorme Versäumnisse der Wohnungsbaupolitik gegeben, so das Verbändebündnis „Sozialer Wohnungsbau“, das die Studie in Auftrag gegeben hat.

Deutschland schiebe ein „riesiges Wohnungsdefizit“ vor sich her, das von Jahr zu Jahr größer geworden sei. Nach Berechnungen des Pestel-Instituts sind zwischen 2009 und heute rund 770.000 Wohnungen zu wenig gebaut worden.

Um dem Wohnungsmangel wirkungsvoll zu begegnen, sei ein tatsächlicher Neustart des sozialen Wohnungsbaus für Haushalte mit unteren Einkommen und für sozial Bedürftige zwingend notwendig. Damit

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Intensivierung des Wohnungsbaus beraten

Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks hat angesichts des Flüchtlingszustroms am 22. September 2015 mit Vertretern von Spitzenverbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft über eine Intensivierung des Wohnungsbaus beraten. Die Verbände betonten die notwendige Verbesserung der steuerlichen Rahmenbedingungen und befristete Aussetzung einiger Standards im Wohnungsbau. Mehr dazu auf Seite 8. (wi)

Wanderungssaldo von Ost nach West nahezu ausgeglichen

Im Jahr 2014 zogen 97.000 Personen aus den neuen in die alten Bundesländer, während 93.700 Menschen in die umgekehrte Richtung wanderten. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, verloren die neuen Bundesländer per Saldo rund 3.300 Personen durch Abwanderung in den Westen. Die Ost-West-Wanderungsströme des Jahres 2014 sind damit nahezu ausgeglichen. Berlin ist in diesen Zahlen nicht berücksichtigt. (wi)

Mietpreisbremse tritt in Rheinland-Pfalz in Kraft

In Mainz, Landau und Trier wird die Mietpreisbremse in Kürze gelten, wie die rheinland-pfälzische Finanzministerin Doris Ahnen (SPD) am 22. September 2015 mitteilte. In den drei Städten, die nun als Gebiete mit angespanntem Wohnungsmarkt gelten, tritt die Regelung ab dem Tag nach der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt in Kraft. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

dieser gelinge, müsse es sowohl für genossenschaftliche und öffentliche Wohnungsunternehmen als auch für private Investoren wirkungsvolle Anreize geben, fordert das Verbändebündnis „Sozialer Wohnungsbau“.

Erreicht werden kann dies, so das Pestel-Institut, durch Investitionszulagen für genossenschaftliche und kommunale Wohnungsunternehmen. Um private Investoren zu gewinnen, schlagen die Wissenschaftler steuerliche, zeitlich begrenzte Vergünstigungen – beispielsweise die Wiedereinführung der Sonderabschreibung nach § 7k des Einkommenssteuergesetzes – vor. Damit könne es gelingen, den Neubau von Sozialmietwohnungen regional gezielt anzukurbeln.

Um den Bau der jährlich erforderlichen 80.000 Sozialwohnungen über diese Anreize zu initiieren, müsste der Staat nach einer Modellrechnung des Pestel-Instituts rund 6,4 Milliarden Euro pro Jahr investieren. Gleichzeitig würden durch den Bau

dieser Wohnungen aber auch erhebliche Gelder in die Kassen von Bund, Länder und Gemeinden zurückfließen: Sie bekämen Steuereinnahmen von mehr als 3,6 Milliarden Euro zurück. Zusätzlich würden die Sozialversicherungen durch ein solches „Wachstumsprogramm Sozialwohnungsbau“ knapp 950 Millionen Euro in einem Jahr einnehmen.

Neben dem Neustart des sozialen Wohnungsbaus ist die Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnungen in Ballungsgebieten für Haushalte mit mittleren Einkommen aus Sicht des Pestel-Instituts dringend notwendig. Das soll ebenfalls durch verbesserte Steuer-Anreize erreicht werden. Konkret sprechen sich die Wissenschaftler für eine sachgerechte Erhöhung der Abschreibung für Abnutzung (AfA) auf drei Prozent aus, die sich insbesondere aus der wiederholten Verschärfung der Energieeinsparverordnung für neue Wohngebäude ergibt. Zusätzlich soll es eine Sonder-AfA in Höhe von einem Prozent für bezahlbaren Wohnungsneubau in Regionen mit besonders angespanntem Wohnungsmarkt geben.

Damit wären, so die Erwartung des Instituts, Kaltmieten von durchschnittlich 7,50 Euro bis 8,00 Euro pro Quadratmeter zu erreichen.

Diese Förderungen würden Bund, Ländern und Gemeinden bei 60.000 neu gebauten bezahlbaren Wohnungen 3,22 Milliarden Euro pro Jahr kosten. Dieser Summe stünden jedoch Steuereinnahmen von 2,7 Milliarden Euro gegenüber.

Ein weiterer zentraler Punkt für die Ankurbelung des Wohnungsneubaus ist Bauland, das zu möglichst günstigen Preisen verfügbar sein muss, so das Verbändebündnis. Hier seien Bund, Länder und Kommunen gefordert. Es sei höchste Zeit, die „Baulandpreis-Rallye“ zu stoppen. (wpd/burk/schi) ■

➔ Die Kurzfassung der Studie finden Sie unter www.impulse-fuer-den-wohnungsbau.de oder unter diesem QR-Code:



Foto: GdW, Urban Ruthis



KOMMENTAR Axel Gedaschko Präsident des GdW

Neubau bezahlbarer Wohnungen braucht Steuergerechtigkeit: AfA auf mindestens drei Prozent erhöhen

Wir brauchen in Deutschland dringend mehr bezahlbaren Wohnraum für alle Menschen, gerade angesichts der enorm steigenden Zuwanderung von Flüchtlingen und Asylbewerbern. Um den Wohnungsbau wirksam anzukurbeln, müssen daher die nicht mehr zeitgemäßen steuerlichen Rahmenbedingungen umgehend angepasst werden. Die längst überfällige Lösung: Die steuerliche Normalabschreibung (AfA) nach § 7 Absatz 4 Einkommensteuergesetz muss von derzeit zwei auf drei Prozent erhöht werden.

Nach wie vor wird nur ein sehr geringer Teil der neu gebauten Wohnungen tatsächlich als Mietwohnungen geplant und fertiggestellt. Im Jahr 2014 lag der Anteil der Mietwohnungen an den insgesamt rund 245.000 fertiggestellten Wohneinheiten bei lediglich 68.000. Bezahlbarer Wohnungsbau kann aber nur im Mietwohnungssegment stattfinden. Eine der zentralen Ursachen für den immer noch lahmen Mietwohnungsneubau ist – neben steigenden technischen Anforderungen, energetischen Vorgaben und weiterer Auflagen

der Länder und Kommunen an den Neubau –, dass die steuerlichen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau extrem unattraktiv und gegenüber Alternativinvestitionen sogar nachteilig sind.

Das Steuerrecht muss an die tatsächlichen, heute geltenden Bedingungen beim Wohnungsbau angepasst werden. Die steuerliche Normalabschreibung für Mietwohngebäude beträgt bereits seit 1964 zwei Prozent. Gebäude, die vor mehr als 50 Jahren fertiggestellt wurden, sind logischerweise auf einem technisch komplett anderen Stand als die heutzutage gebauten Wohnungen. Allein in den letzten 15 Jahren hat, bedingt durch den technischen Fortschritt und die energetischen Anforderungen, eine weitere massive Veränderung der gesamten Investitionskosten von Wohngebäuden stattgefunden. Laut der Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau“ des Verbändebündnis Wohnungsbau hat sich die durchschnittliche technische Nutzungsdauer von Wohngebäuden aufgrund eines steigenden Anteils kurzlebiger Gebäudebestandteile an den Gesamtinvestitionskosten auf heute nur noch 36 Jahre deutlich verkürzt. Der aktuelle Abschreibungssatz basiert aber immer noch auf

einer Nutzungsdauer von 50 Jahren.

Das zeigt, dass der steuerliche Normalabschreibungssatz von zwei Prozent nicht mehr dem Werteverzehr Rechnung trägt. Wir haben es im Steuerrecht also aktuell mit einer Benachteiligung von Investitionen in Wohngebäude zu tun, so Gedaschko. Die steuerliche Normalabschreibung müsse daher auf mindestens drei Prozent, in besonders angespannten Wohnungsmärkten sogar auf vier Prozent erhöht werden. Unsere Forderung beruht auf dem in Deutschland geltenden Grundsatz der Besteuerung nach der Leistungsfähigkeit. Dieser wird bei der aktuellen Abschreibungsmöglichkeit absolut nicht eingehalten, so der GdW-Chef. Durch die längst überfällige Anpassung der Normalabschreibung könne erreicht werden, dass sich auch private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsneubau engagieren. ■

➔ Die neue Ausgabe der GdW-Argumente „Mehr bezahlbarer Wohnungsneubau“ finden Sie unter www.gdw.de oder unter diesem QR-Code:



DREI FRAGEN AN...

Marie-Luise DöttUmwelt- und baupolitische
Sprecherin der CDU/CSU-
Bundestagsfraktion

Foto: Laurence Chaperon

Flüchtlingsunterbringung, angespannte Mietwohnungsmärkte, steigende Baukosten und demografischer Wandel. Das Jahr 2015 hält große und wichtige Themen bereit. Die umwelt- und baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion hat der wi-Redaktion dazu drei Fragen beantwortet.

wi: Der enorme Zustrom von Flüchtlingen und Zuwanderern nach Deutschland, insbesondere in die ohnehin von Wohnungsmangel betroffenen Ballungsregionen, reißt nicht ab. Was muss getan werden, um die Notsituation gerade in angespannten Wohnungsmärkten schnell abzumildern?

Dött: Bitte keine Dramatisierung. Den Begriff „Notsituation“ am Wohnungsmarkt nutze ich nicht. Auch nicht im Zusammenhang mit dem aktuellen Zustrom von Flüchtlingen. Es gibt ein echtes Problem bei den Erstaufnahmeeinrichtungen. Von den circa 800.000 Asylbewerbern in diesem Jahr wird aber nicht jeder in Deutschland bleiben können und eine Wohnung suchen. Vielleicht sind es am Ende 80.000 Wohnungen, die jährlich zusätzlich benötigt würden. Damit gibt es dann einen Wohnungsbaubedarf von circa 350.000 Wohnungen pro Jahr. 2014 wurden tatsächlich 245.000 Wohnungen gebaut. Die Lücke lässt sich durch eine zielgerichtete Wohnungsbauförderung schließen. Die Koalition

hat die Aufgabe erkannt und es kann auch gelingen. Ich will daran erinnern, dass Mitte der 90er Jahre durch staatliche Förderung ein Wohnungsbauvolumen von über circa 600.000 Wohnungen erreicht wurde. Es gibt Handlungsbedarf, aber keine Wohnungsnot und den bestehenden Wohnungsleerstand in einigen Regionen darf man bei der Diskussion um neue Wohnungen für Asylanten auch nicht ignorieren.

Immer weiter steigende Grundstückspreise, Baukosten, staatliche Auflagen, Steuern und Abgaben führen dazu, dass Neubau fast ausschließlich im hochpreisigen Segment stattfindet. Was ist zu tun, damit Bauen und Wohnen wieder bezahlbar wird?

Dött: Der soziale Wohnungsbau muss reaktiviert werden. Seitdem die Länder dafür im Jahr 2007 die Verantwortung übernommen haben, ist er faktisch zum Erliegen gekommen. Auch dort, wo er stattfindet, macht man offenbar zu wenig. Scheinbar ist die Übertragung der Verantwortung für den sozialen Wohnungsbau in die alleinige Zuständigkeit der Länder ein Fehler gewesen. Hinzu kommen preistreibende Faktoren, die ihren Ursprung in einem gesellschaftlichen Konsens zum Klimaschutz, zum Naturschutz oder zu höheren staatlichen Leistungen haben. Am Ende mündet dieser Konsens in höheren EnEV-Standards, schärferen Umweltauflagen, höheren Grunderwerbssteuern und gestiegenen Abgaben und Gebühren.

Wer also günstiger bauen will, muss bereit sein, lieb gewonnene Standards, Ziele und Ansprüche zurückzuschrau-

ben. Mit der eingerichteten Baukostensenkungskommission wird dazu ein Versuch unternommen. Ich bin gespannt, mit welchen Vorschlägen die Fachleute die Politik überraschen werden.

Der deutsche Wohnungsmarkt befindet sich zunehmend in einem Spannungsfeld von Wachstumsregionen mit Wohnungsknappheit und Schrumpfungsbereichen mit Leerstand. Welche wohnungspolitischen Maßnahmen sind notwendig, um diesen gegenteiligen Situationen gerecht zu werden und in ganz Deutschland Wohnen mit Zukunft bieten zu können?

Dött: Neben der Wiederbelebung des sozialen Wohnungsbaus sollten wir auch die Attraktivität des Immobilienmarktes für private Investoren nutzen. Mit besseren steuerlichen Rahmenbedingungen ist es bisher immer gelungen, den Wohnungsbau in Deutschland in Schwung zu bringen. Seit Einführung der Mietpreisbremse haben die Länder die Möglichkeit, Gebiete mit bestehendem Wohnungsmangel festzulegen. Daran kann eine steuerliche Förderung des Wohnungsbaus anknüpfen, um die Gießkannenförderung zu vermeiden.

Der Stadtumbau in Schrumpfungsbereichen ist mit insgesamt 210 Millionen Euro im Jahr zum finanziellen Schwerpunkt der Städtebauförderung avanciert. Ich wünsche mir, dass damit künftig vor allem die Aufwertung und Stabilisierung betroffener Städte und Stadtquartiere angepackt wird. Mehr Qualität im Quartier senkt den Wohnungsleerstand. Der Abriss günstigen Wohnraums kann nur das letzte Mittel sein. ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Verbandstag der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen und Bremen im Zeichen der Flüchtlingskrise – Wohnungsunternehmen setzen auf Neubau

Göttingen – Der Zustrom von Menschen aus aller Welt nach Deutschland war auch beim Verbandstag des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Niedersachsen und Bremen (vdw) in Göttingen das beherrschende Thema. Der Niedersächsische Ministerpräsident Stephan Weil (SPD) plädierte dafür, diese „Bewährungsprobe“ mit Zuversicht anzugehen. Dabei setze er auf die gute Zusammenarbeit mit dem vdw: „Wir sind geborene Partner, denn sowohl Politik als auch Wohnungswirtschaft dienen dem Gemeinwohl.“

Ministerpräsident Weil, Bremens Bausenator Dr. Joachim Lohse, GdW-Präsident Axel Gedaschko sowie Verbandsdirektor Heiner Pott sprachen sich unisono dafür aus, Planungs- und Bauprozesse zu beschleunigen, um schneller als bislang bezahlbaren

Wohnraum zu schaffen.

Beim Verbandstag haben die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften aus Niedersachsen und Bremen eine erfolgreiche Bilanz ihrer Arbeit gezogen. Sie werden

in diesem Jahr mehr Geld denn je für Neubau und Bestandsentwicklung ausgeben. Insgesamt sind 815,5 Millionen Euro eingeplant. Das wären 207,5 Millionen Euro mehr als im vergangenen Jahr.

Weiter auf Seite 4 ➔

↳ Fortsetzung von Seite 3

Erfreut zeigten sich Verbandsdirektor Pott und zahlreiche Unternehmer über den Beschluss der Landesregierung in Hannover, das Wohnraumförderprogramm um 400 Millionen Euro aufzustocken. Ministerpräsident Weil forderte die Branche auf, „diesen Ball aufzunehmen“ und nun zügig mit der Realisierung neuer Wohnungsbauprojekte zu beginnen. „Unsere Mitgliedsunternehmen werden Verantwortung übernehmen“, versicherte vdw-Chef Pott. „Wir müssen und werden das Wohnungsangebot für Leute mit kleinem Geldbeutel ausweiten. Und selbstverständlich helfen wir auch bei der Unterbringung der Zuwanderer.“

Um rasch dringend benötigte Wohnungen zu günstigen Preisen zu schaffen, müssen



Foto: janvetter.com

vdw-Verbandsdirektor Heiner Pott, Ministerpräsident Stephan Weil (SPD), Verbandsratsvorsitzender Rüdiger Warnke und Göttingens Oberbürgermeister Rolf-Georg Köhler (SPD) (v. l.)

nach Ansicht von GdW und vdw Planverfahren beschleunigt und baurechtliche Anforderungen wie Schallschutz oder Energieeinsparverordnung ausgesetzt werden. Pott appellierte außerdem an die Kommuni-

nen, Bauflächen nicht nach dem Höchstpreisverfahren, sondern anhand von Konzeptausschreibungen zu vergeben. Zu dem Branchentreffen waren 250 Teilnehmer nach Göttingen gekommen. (ens/schi) ■

Wohnungswirtschaft im Südwesten fordert weniger Hürden und mehr Unterstützung

Hanau – Nachdem immer mehr Flüchtlinge in Deutschland ankommen, mehren sich die Stimmen für gelockerte Bauvorschriften. Selbst Kanzlerin Angela Merkel griff vor wenigen Wochen die Vorschläge der Wohnungswirtschaft auf, Regulierungen zu lockern. Dieses Thema beschäftigte auch den diesjährigen Verbandstag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) am 15. und 16. September 2015 in Hanau.



Foto: Udo Koranzki

Dr. Thomas Hain (stellvertretender Vorsitzender des Verbandsrates, VdW südwest), Claudia Brännler-Grötsch (Vorstand, VdW südwest), Uwe Menges (Vorsitzender des Verbandsrates VdW südwest), Staatsministerin Priska Hinz und GdW-Präsident Axel Gedaschko (v. l.)

Alle müssten an einem Strang ziehen, forderte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Bereits jetzt würden jährlich 320.000 neue Wohnungen benötigt. Wegen der Flüchtlinge seien inzwischen eher 400.000 nötig, gebaut würden aber nur 240.000. Wenn, wie heute, die Aufstockung eines Hausdachs vier Jahre dauere, sei das Problem nicht lösbar. Hallen, Schulen und Baumärkte müssten dann wohl noch lange genutzt werden, um Flüchtlinge unterzubringen. Regionen mit leer stehenden Wohnungen müssten diese „wieder ans Netz bringen“. Das koste Geld und erfordere bei deren Sanierung Bestandschutz. Länger als zwei Jahre dürfe ein Umbau nicht dauern. Heute seien es vier bis fünf. Die größten Kostentreiber seien die überbordenden Regularien und Aufla-

gen. Diese müssten gelockert werden. So verteuere die ab 2016 in Kraft tretenden Verschärfungen der Energieeinsparverordnung 2014 das Bauen um acht bis 10 Prozent. Gedaschko machte klar, dass es nicht darum gehe, „Ramsch“ zu bauen, sondern lediglich, das Gestrüpp der überbordenden Vorschriften zum Beispiel im Brand- und Immissionsschutz, zu lichten. „Wir sind mit dem Wärmeschutz auf dem Holzweg und wenn wir so weiter machen, wie bisher, dann ändert sich in den nächsten Jahren nichts“, unterstrich der GdW-Präsident.

Die in Hessen für das Wohnen zuständige Umweltministerin **Priska Hinz** (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) gab zu, dass die Politik zu lange gedacht habe, es gebe genug Wohnungen in Deutschland. Der soziale Wohnungsbau sei deshalb sehr stiefmüt-

terlich behandelt worden. Die Ministerin verteidigte Vorschriften wie die Mietpreisbremse, weil es Aufgabe der Politik sei, für Rahmenbedingungen zu sorgen, die es ermöglichen, Wohnraum für alle zu schaffen. Das gelte auch für Flüchtlinge, die spätestens ab 2016 auf den schon jetzt stark belasteten Wohnungsmarkt, vor allem in Ballungsräumen, kämen. Hinz räumte allerdings auch ein, dass Qualität und Standards mit den Baukosten in Einklang stehen müssten. Dies sei „ein ganz schönes Päckchen“. Sie sei bereit, mit der Wohnungswirtschaft in der „Allianz für Wohnen in Hessen“ daran zu arbeiten, Abstimmungsprozesse zu beschleunigen und zu überlegen, wie man Klimaziele vielleicht auch kostengünstiger erreichen könne. Außerdem müsse der soziale Wohnungsbau vorangetrieben werden. Hessen werde in Kürze Vorschläge dazu machen und ein Sonderprogramm vorstellen. „Wir lassen Sie nicht allein“, betonte die Ministerin. Im Rahmen der Allianz werde auch über energetische Sanierung, Nachverdichtung und die Bauordnung gesprochen. Mit ersten konkreten Ergebnissen rechnet Hinz zum Jahreswechsel.

Bezahlbarer Wohnraum müsse allerdings auch mit guter Stadt- und Dorfentwicklung verbunden werden, so Hinz. Die Ministerin griff damit das Leitthema des Verbandstages auf. **Uwe Menges**, Vorsitzender des

Weiter auf Seite 5 ➡

„Gemeinschaft leben – 25 Jahre Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt“

Magdeburg – Eine Bilanz der Ergebnisse aus 25 Jahren unternehmerischer Wohnungswirtschaft stand am 9. September 2015 in Magdeburg im Mittelpunkt des Verbandstages der beiden wohnungswirtschaftlichen Verbände in Sachsen-Anhalt. Über 350 Gäste aus Politik, Wirtschaft, Wissenschaft und Verbänden diskutierten wohnungspolitische Zukunftsthemen wie Stadtumbau, die energetische Sanierung und die Anpassung des Wohnungsbestandes an die sich ändernde Nachfrage einschließlich der Asylbewerber- und Flüchtlingsunterbringung.

Die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt haben seit 1990 circa 17,2 Milliarden Euro investiert – allein im Jahr 2014 über 440 Millionen Euro. Altersgerechtes Wohnen und Energieeffizienz waren Investitionsschwerpunkte. Rund 93 Prozent oder 320.000 genossenschaftliche und kommunale Wohnungen im Land sind bereits dahingehend modernisiert. Mit landesweit durchschnittlich 4,65 Euro pro Quadratmeter und Monat liegen die Wohnungsangebote der Wohnungsunternehmen in einem sehr guten Preis-Leistungsverhältnis, erklärten die beiden Verbandsdirektoren Jost Riecke vom Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW) und Ronald Meißner vom Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg). Mit Blick auf die öffentliche Debatte um Wohnungsmangel und bezahlbaren Wohnraum in Ballungszentren sei festzustellen, dass im gesamten Land Sachsen-Anhalt – auch in den Großstädten Magdeburg und Halle – kein Wohnungsmangel besteht.

Die kommunalen Wohnungsunternehmen und die Wohnungsgenossenschaften in Sachsen-Anhalt haben seit dem Jahr 2000 rund 82.000 Wohnungen abgerissen. Ohne den Wohnungsrückbau würden heute allein bei den VdW/VdWg-Mitgliedsunternehmen circa 124.000 Wohnungen leer stehen. Durch Abriss sind es aktuell „nur“ etwa 40.000 Wohnungen. Auch der Parallelprozess der Aufwertung von Wohnungen und Quartieren war und ist ein wichtiger Beitrag der Wohnungswirtschaft zur sozialen Stadtentwicklung. Die Wohnungsunternehmen in Sachsen-Anhalt beabsichtigen, ihre Stra-



Foto: vdw/vdwg

Die Teilnehmer der Gesprächsrunde „25 Jahre Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt“: Ronald Meißner (VdWg), Dr. Angelika Riemer (ehemals GdW), Dr. Karl-Heinz Daehre (CDU, Minister a. D.), Ellen Schultz (Deutscher Mieterbund) und Jost Riecke (VdW) (v. l.)

tegie als Antwort auf den demografischen Wandel konsequent fortzusetzen. Sie planen für den Zeitraum 2015 bis 2020 Investitionen in Höhe von rund 2,7 Milliarden Euro.

Anpassungsbedarf gibt es insbesondere ausgehend von folgenden Trends: Gemeinschaftliches Pflege-Wohnen im Alter wird verstärkt nachgefragt. Die Nachfrage nach ambulanter Pflege beziehungsweise Pflege im Quartier steigt. Die Nutzung von Smartphones und Tablets in Wohnungen wird zunehmen. Energieeinsparung als Voraussetzung, um Wohnkosten zu senken. Intelligente Raumkonzepte werden im Zuge der Platzoptimierung immer wichtiger. Die Wohnung wird wieder stärker zu einem Ort der Ruhe und Geborgenheit.

Im Jahr 2015 werden circa 23.000 Asylbewerber beziehungsweise Flüchtlinge nach Sachsen-Anhalt kommen. Laut der aktuellen Prognosen für 2016 könnten es 50.000 Personen werden. Aus Sicht der Woh-

nungswirtschaft ist wichtig, dass die Integration von Ausländern mehr ist als Wohnen. Neben der Unterbringung der Asylbewerber und Flüchtlinge müssen auch die Rahmenbedingungen, wie ärztliche Versorgung, Kindergärten, Schulen et cetera gesichert werden. Die Versorgung ausländischer Mitbürger mit Wohnraum ist seit langer Zeit Alltag in vielen Wohnungsunternehmen. Ende 2014 waren landesweit über 60 Prozent der Flüchtlinge und Asylbewerber in Wohnungen untergebracht. Kommunale Wohnungsunternehmen und Wohnungsgenossenschaften werden auch in Zukunft freie Wohnungen an ausländische Mitbürger vermieten und hierbei ihre jeweiligen gesellschaftsrechtlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen beachten. Ein wesentliches Ziel bei der Unterbringung muss die Wahrung des sozialen Friedens in den Wohngebieten sein. (rielmeischi) ■

➔ Weitere ausführliche Infos finden Sie unter www.vdwvwdwg.de

➔ Fortsetzung von Seite 4

Verbandsrates und Vorstand der Gemeinnützige Baugenossenschaft eG, Rüsselsheim, wies darauf hin, dass beim Bauen der Bezug zum Wohnumfeld immer wichtiger werde. Auch habe der stetige Zuzug in die Zentren erhebliche Konsequenzen nicht nur für die Städte, sondern auch für ländliche Räume. Dies verdeutlichten anschaulich auch die vorgestellten Praxisbeispiele.

So erläuterte **Jens Gottwald**, Geschäftsführer der Baugesellschaft Hanau GmbH, was sich in der Brüder-Grimm-Stadt in den vergangenen Jahren alles verändert hat. Rund 800 Millionen Euro seien von der

Stadt und privaten Investoren in den Stadtumbau investiert worden. Ulrich Tokarski, Vorstandsvorsitzender der Volks- Bau- und Sparverein Frankfurt eG, beschrieb die Quartiersentwicklung in der teilweise denkmalgeschützten Genossenschaftssiedlung Riederwald in Frankfurt. Die aus dem 19. Jahrhundert stammende Siedlung habe den Zweiten Weltkrieg weitgehend unbeschadet überstanden und sei danach in eine Art „Dornröschenschlaf“ gefallen. Seit dem Jahr 2000 werde das Viertel „behausam“ entwickelt und modernisiert.

Professor Dr. **Joachim Pös**, Geschäftsführer der Unternehmensgruppe Nassauische

Heimstätte / Wohnstadt, erläuterte die Sanierung der Herborner Altstadt. 1972 sei damit begonnen worden. Das Projekt habe bis 2013 gedauert und umfasse 360 private sowie 80 öffentliche Grundstücke in der historischen Fachwerkstadt im Westwald. Viele Millionen Euro habe es gekostet, eine Fußgängerzone zu entwickeln und das Wohnen in der Innenstadt wieder attraktiver zu machen. **Sonja Müller-Zaman**, Bereichsleiterin der GAG Ludwigshafen am Rhein, und ihr Kollege **Walter Schiestel** präsentierten das Ludwigshafener Quartier Rheinufer Süd, das seit Anfang der 90er-Jahre zu einem urbanen Wohngebiet umgewandelt wird. (oeflschi) ■

Aktueller Zahlenspiegel 9/2015

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	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2014	2015	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	716,9	743,4	+1,6%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	75,7	77,6	+0,8%
dar.: Wohnbauten	44,7	46,8	+2,9%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	107,0	107,2	+0,2%
Mietpreisindex (2010 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	105,4	106,6	+1,1%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	105,6	106,8	+1,1%
Altbauwohnungen	105,8	107,2	+1,3%
Neubauwohnungen	105,5	106,7	+1,1%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wasserversorgung	105,5	107,7	+2,1%
Müllabfuhr	99,6	99,7	+0,1%
Abwasser	103,7	104,1	+0,4%
Andere Nebenkosten	108,8	110,9	+1,9%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Strom	125,9	124,7	-1,0%
Gas	111,7	109,8	-1,7%
Flüssige Brennstoffe	120,5	87,3	-27,6%
Feste Brennstoffe	110,9	110,5	-0,4%
Zentralheizung/Fernwärme	117,9	110,2	-6,5%
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)	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	145,36	142,42	-2,0%
Geschäftsgebiet	228,26	364,00	+59,5%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	124,65	123,45	-1,0%
Wohngebiet	169,53	164,45	-3,0%
Industriegebiet	43,48	41,84	-3,8%
Dorfgebiet	36,57	36,56	-0,0%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100) ¹⁾	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Hoch- und Tiefbau	128,9	140,4	+8,9%
Wohnungsbau	160,1	177,5	+10,9%
Wohnungsbaugenehmigungen ¹⁾	Januar bis Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	164.159	169.245	+3,1%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	52.718	53.940	+2,3%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	11.912	11.624	-2,4%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	71.633	74.552	+4,1%
davon: Eigentumswohnungen	40.912	37.685	-7,9%
Mietwohnungen	30.721	36.867	+20,0%

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.



Die Wohnungsgesellschaft in Hoyerswerda gibt ihrer Stadt – und der aktuellen Kampagne des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw) – Gesicht und Seele. Das Motiv des sanierten Konrad-Zuse-Hochhauses wurde bewusst zur „blauen Stunde“ fotografiert.

Charakteristisch dafür ist die Zeit der Dämmerung, kurz nach Sonnenuntergang und noch vor Eintritt der nächtlichen Dunkelheit. Die achtgeschossigen Wohnhochhäuser in Hoyerswerda waren die ersten in der DDR in industrieller Großplattenbauweise errichteten Häuser. Das war in den Jahren 1961/1962. Eigens dafür hatte man einen aus der BRD importierten Turmdrehkran herangeholt. Heute, nach über 50 Jahren, zieren diese Häuser immer noch die Stadt. Allesamt wurden sie in die Liste der Kulturdenkmale im Freistaat Sachsen aufgenommen und größtenteils altengerecht saniert.

Als Fotomotiv diente ein Elfgeschossiger, der in den Jahren 2009/2010 saniert wurde und seitdem den Namen Konrad-Zuse-Hochhaus trägt. Hintergrund ist die Gestaltung der Hülle des Hauses, die der von Konrad Zuse entwickelten Rechenmaschine Z3 gleicht. An Balkonen angebrachte LEDs lassen in den Abend- und Nachtstunden das gesamte Haus als Addierwerk mit dualen Rechenoperationen erscheinen. Diese sind Grundlage für die Arbeitsweise eines jeden Computers. Das Hochhaus soll in seiner Form sinngemäß eine von Zuse erfundene Rechenmaschine verkörpern. Ein Konterfei ziert einen der Giebel des Gebäudes.

(schol/hess/schi) ■

➔ Alles zur Kampagne des vdw Sachsen „Wir geben Städten Gesicht und Seele“ finden Sie unter www.wir-sind-das.de

Migranten als Nachbarn

5. + 6. Oktober 2015, Berlin

Dieses Seminar gibt den Teilnehmern einen Überblick über die Migrationslandschaft in Deutschland und thematisiert Probleme und Chancen im Quartier anhand von Fallbesprechungen. Weitere Inhaltliche Schwerpunkte sind die Integration durch Nachbarschaft mittels Partizipation und das Kennenlernen der zuständigen öffentlichen Stelle und der verschiedenen Fördermittel. Gemeinsam wird in Workshops ein lokaler Integrationsplan erarbeitet. Zielgruppe des Seminars sind Sozial- und Quartiersmanager, Bestands- und Hausverwalter.

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

Vorstands- und Geschäftsführerverträge gestalten

8. Oktober 2015, Bochum

Fehler bei der Gestaltung von Vorstands- und Geschäftsführerverträgen können zu erheblichen Vermögensschäden auf Seiten des Unternehmens sowie des Geschäftsführers führen. Im Einzelfall sind sie auch geeignet, eine Haftung der Aufsichtsratsmitglieder zu begründen. Dieses Seminar behandelt alle relevanten Fragen anhand praktischer Beispiele, dabei werden Musterverträge verwendet. Inhaltliche Schwerpunkte der Veranstaltung sind die Anstellung und Bestellung von Vorstandsmitgliedern, die Rechtsnatur und Begründung des Vorstandsanstellungsvertrags sowie die Bedeutung von Abfindungsvereinbarungen und das Urteil des Bundesgerichtshofs zur Angemessenheit der Vorstandsvergütung.

Weitere Infos: EBZ, Franziska Jellema, Telefon: 0234/9447582, E-Mail: f.jellema@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Langfristige Instandhaltung für Immobilien

20. Oktober 2015, Erfurt

Vor mehr als 20 Jahren begann man, in großem Umfang Immobilien zu sanieren und technisch auf den zur Sanierung geltenden Stand zu bringen. Mittlerweile weisen aber besonders die Gebäude mit Sanierungen der neunziger Jahre wieder Instandhaltungsbedarf auf. Besonders betroffen sind technische Anlagen, Einrichtungen sowie die in ständiger Benutzung stehenden und Witterungseinflüssen unterliegenden Bauteile. Sie lernen, Risiken und Vertragsfallen in Zukunft besser zu vermeiden. Zielgruppe der Veranstaltung sind Aufsichtsräte, Geschäftsführer und Vorstände. Je älter die Immobilien werden, desto höher wird der Instandhaltungsaufwand und damit der erneute Investitionsbedarf. Damit Eigentümer nicht von Kosten durch ständige Reparaturen überrascht werden, ist eine zukunftsorientierte Instandhaltungsplanung erforderlich. In diesem Seminar wird aufgezeigt, wie dies zu geschehen hat. Dabei werden zahlreiche praktische Beispiele als Handlungsempfehlungen den Teilnehmern mitgegeben.

Weitere Infos: MFA, Isabell Földner, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: isabell.fueldner@vtw.de, Internet: www.mfa-erfurt.de

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:

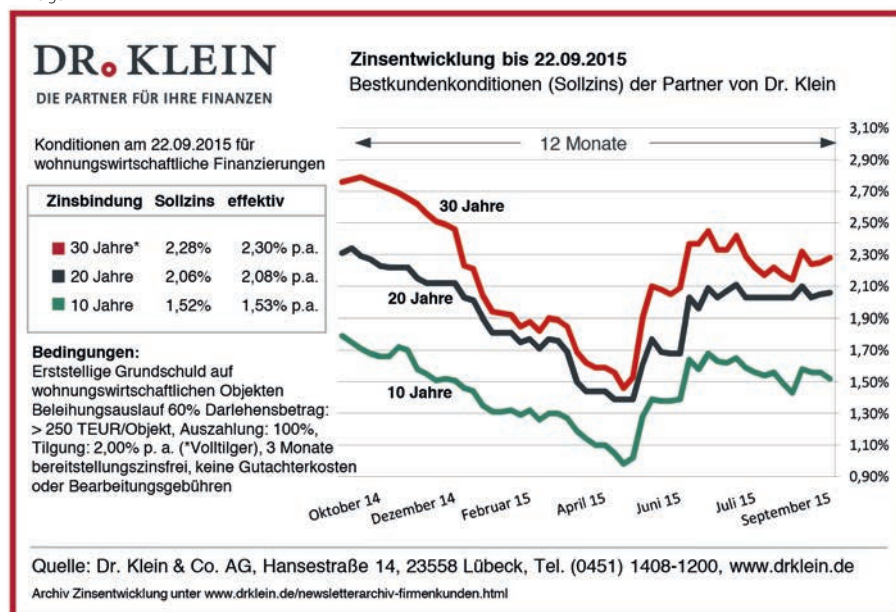
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt 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

**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 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** 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: BMUB/Sascha Hilgers

Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks im Gespräch mit GdW-Präsident Axel Gedaschko (links) und weiteren Verbandsvertretern.

Intensivierung des Wohnungsbaus: Bundesministerin Hendricks berät mit Bau- und Wohnungswirtschaft

Vor dem Hintergrund des wachsenden Zuzugs von Menschen, die auf der Flucht vor Krieg, Verfolgung und Not sind und in Deutschland Schutz suchen, haben Bundesbauministerin Barbara Hendricks (SPD) und Vertreter von Spitzenverbänden der Bau- und Wohnungswirtschaft am 22. September 2015 in Berlin über die Situation des Wohnungsbaus beraten. An dem Gespräch nahm auch GdW-Präsident Axel Gedaschko teil.

Ein Sonderprogramm ausschließlich für Flüchtlinge wurde von den Experten unisono abgelehnt, um Ghettobildungen zu vermeiden und Integration zu ermöglichen. Der zusätzliche Wohnraumbedarf erfordere eine Investitionsoffensive beim Wohnungsneubau, insbesondere im unteren und mittleren Preissegment. Eine Reihe von Rahmenbedingungen müsse dazu sehr rasch verbessert werden. Aus Sicht der Verbändevertreter müsse hier auch der verstärkte

Einsatz industrieller Fertigungsmethoden geprüft werden.

Zu den wichtigsten Themen Finanzierung, Integration, Liegenschaften und rechtliche Rahmenbedingungen hat das Bundesbauministerium gemeinsam mit den teilnehmenden Verbänden ein umfassendes Pressekommuniqué veröffentlicht.

(schr/schi) ■

Recht so

Zur Vergütungspflicht von Gemeinschaftsantennenanlagen

Mit Urteil vom 17. September 2015 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass eine Wohnungseigentümergeinschaft keine Vergütung für die Weiterübertragung der über die Gemeinschaftsantenne der Wohnanlage per Satellit empfangenen Fernseh- und Hörfunksignale durch ein Kabelnetz an die Empfangsgeräte der einzelnen Wohnungseigentümer schuldet (Az.: I ZR 228/14). Zur Begründung führt der BGH an, dass eine Kabelweiterleitung eine öffentliche Wiedergabe im Sinne von § 15 Absatz 3 Urheberrechtsgesetz voraussetze. Die Öffentlichkeit einer Wiedergabe setze voraus, dass einer „unbestimmten Zahl potenzieller Adressaten“ der Zugang zu denselben Werken und Leistungen eröffnet werde. Diese Voraussetzung sei im vorliegenden Sachverhalt nicht erfüllt, wenn die Wiedergabe auf „besondere Personen“ beschränkt sei, die einer „privaten Gruppe“ angehören. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Mit dieser Entscheidung stützt der BGH die langjährige Auffassung des GdW. Entscheidend für das Urteil war die Auslegung des Begriffs ‚Öffentlichkeit‘. Da die Rechte der Urheber und Leistungsschutzberechtigten wegen einer öffentlichen Wiedergabe auf Richtlinien der Europäischen Union beruhen, muss auch der Begriff der Öffentlichkeit nach Unionsrecht ausgelegt werden. So stellt der BGH fest, dass keine Wiedergabe für eine Öffentlichkeit vorliege, weil die Wiedergabe auf ‚besondere Personen‘ beschränkt sei, die einer ‚privaten Gruppe‘ angehören. Letztlich – und hierauf verweist auch der BGH – leiten die einzelnen Eigentümer die Sendungen eben nicht an Dritte, sondern lediglich an sich selber weiter. Insofern ist dem Urteil nur zuzustimmen. Das Urteil betrifft zunächst Wohnungseigentümergeinschaften. Nach Vorlage der Urteilsbegründung – bislang liegt der Presstext des BGH vor – ist vielleicht abzusehen, ob das Urteil auch auf Genossenschaften oder Gesellschaften Anwendung finden kann.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

26

Prozent der 13 Millionen minderjährigen Kinder in Deutschland sind Einzelkinder – leben also ohne Geschwister in einem Haushalt. Im Vergleich zu 1996 erhöhte sich der Anteil der Einzelkinder leicht um zwei Prozentpunkte. Das teilte das Statistische Bundesamt auf Basis des Mikrozensus mit. Knapp die Hälfte der minderjährigen Kinder (47 Prozent) wuchs mit einem weiteren minder- oder volljährigen Geschwisterkind im Haushalt auf. 26 Prozent hatten zwei oder mehr Geschwister. Insgesamt lebten 2014 in den neuen Ländern 2,3 Millionen minderjährige Kinder, in den alten Ländern waren es 10,7 Millionen. In Ostdeutschland lebten minderjährige Kinder deutlich häufiger als einziges Kind im Haushalt der Eltern. 2014 waren dort 34 Prozent Einzelkinder, in Westdeutschland waren es hingegen 25 Prozent. ■