

## Inhalt

- 2 Juncker-Fonds:** Europäisches Parlament und Europäische Kommission haben sich auf Ausweitung des Europäischen Fonds für Strategische Investitionen um 500 Milliarden Euro geeinigt.
- 3 Flächenrecycling:** Der Bericht des Bundesumweltministeriums zeigt die Potenziale auf, die Flächenrecycling für die Schaffung neuer Wohngebiete hat.
- 4 Ländliche Räume:** Die Wohnungsunternehmen aus Südthüringen kämpfen mit hohen Leerständen und fordern strukturelle Unterstützung.

## Klimaschutz in Europa – Wohnungswirtschaft regt Paradigmenwechsel in der Energiepolitik an

**Brüssel – „Die laufende Novelle der Gebäuderichtlinie bietet Chancen, den Beitrag des Gebäudesektors zum Klimaschutz zu stärken. Dabei darf es aber nicht mehr nur um die Anforderungen an die Gebäudehülle gehen – auch die Versorgung der Gebäude mit Erneuerbaren Energien ist ein wichtiges Element“, erklärte Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich eines parlamentarischen Frühstücks in Brüssel.**



Jens Geier (MdEP) und Dr. Markus Pieper (MdEP) (Mitte) diskutieren mit dem GdW-Team um Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht neue Energiestrategien.

Unter der Schirmherrschaft des Fraktionsvorsitzenden der SPD im Europäischen Parlament, Jens Geier sowie dem Generalsekretär und energiepolitischen Sprecher der CDU im Europäischen Parlament, Dr. Markus Pieper, fand auf Initiative des GdW gemeinsam mit dem niederländischen Partnerverband AEDES und dem europäischen Wohnungswirtschaftsverband Housing Europe eine sehr gut besuchte Diskussionsveranstaltung mit Europaabgeordneten und Vertretern der europäischen Wohnungswirtschaft statt.

„Die gegenwärtige Strategie zum Klimaschutz stößt an ihre Grenzen“, erklärte GdW-Geschäftsführer Dr. **Christian Lieberknecht**. Bisher sollen die Klimaziele im Gebäudesektor vor allem durch Maßnahmen an der Gebäudehülle erreicht werden. Einige EU-Mitgliedstaaten haben in den letzten Jahren schon viel erreicht. Genau hier liegt aber das Problem: Eine kontinuierliche Verschärfung der Standards verursacht hohe finanzielle Aufwendungen, trägt allerdings nur noch in

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Anstieg bei Baupreisen

Die Preise für konventionell gefertigte Wohngebäude in Deutschland sind im August 2017 gegenüber dem August 2016 um 3,1 Prozent gestiegen. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit neun Jahren. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, erhöhten sich die Baupreise von Mai 2017 auf August 2017 um 0,7 Prozent. Alle Preise beziehen sich auf Bauleistungen am Bauwerk einschließlich Umsatzsteuer. (wi)

### Daseinsvorsorge in strukturschwachen Regionen sichern

Zum Tag der Deutschen Einheit zog die Beauftragte der Bundesregierung für die neuen Bundesländer Iris Gleicke eine insgesamt positive Bilanz. Sorge bestehe jedoch angesichts sich verstärkender regionaler Unterschiede. Die neuen Bundesländer müssten wirtschaftlich weiter aufholen und zugleich mit neuen Herausforderungen fertig werden. Unter anderem muss die in strukturschwachen Regionen ernsthaft gefährdete Daseinsvorsorge gesichert werden. (wi)

### Strompreise so hoch wie nie

Parallel zum Ausbau der erneuerbaren Energien sind die Stromrechnungen für private Haushalte kräftig gestiegen. Nach Angaben der des Bundesverbandes der Energie- und Wasserwirtschaft bezahlen Privatkunden in diesem Jahr im Schnitt 29,23 Cent pro Kilowattstunde – so viel wie noch nie. Ein großer Anteil davon sind Steuern, Abgaben und Umlagen. (wi)

## Ausweitung des Juncker-Fonds um 500 Milliarden Euro

**Brüssel – Am 13. September 2017 haben sich das Europäische Parlament und die Europäische Kommission im Prinzip auf eine Ausweitung des Europäischen Fonds für Strategische Investitionen (EFSI) geeinigt. Die Ausweitung gilt zeitlich wie budgetär.**

Der ursprüngliche Zeitraum für die Etablierung des EFSI von 2015 bis 2018 soll nun bis zum Ende des mehrjährigen Finanzrahmens 2020 ausgeweitet werden. Volumemäßig steigt das Finanzierungspotenzial von vormals 315 Milliarden Euro auf mindestens eine halbe Billionen Euro.

Künftig sollen die EFSI-Investitionsentscheidungen besser erklärt und online veröffentlicht werden. Dabei soll herausgearbeitet werden, dass entsprechende Projekte ohne die EFSI-Finanzierung nicht zustande gekommen wären. Auch das „European Investment Advisory Hub“ soll eine größere Rolle spielen als bisher. Dieses gibt technische Unter-

stützung und soll künftig den EFSI-Einsatz in weiteren Regionen und Sektoren unterstützen. Gleichzeitig soll es für regionale und nationale Förderbanken einfacher werden, im Rahmen des EFSI tätig zu werden.

Die Einigung zwischen Parlament und Europäischem Rat, der die Regierungen der Mitgliedstaaten repräsentiert, steht noch aus. Das Parlament plant allerdings, das Paket bereits zum 2. Oktober im Plenum zu verabschieden.

Der EFSI 2.0 wurde bereits in allen 28 Mitgliedstaaten genutzt und hat bereits mehr als 225 Milliarden Euro an Investitionen zusätzlich zum normalen Wirtschaftsablauf

ausgelöst, so die Kommission. Ursprünglich war im EFSI die Förderfähigkeit von Maßnahmen am Gebäude nicht vorgesehen. In der europapolitischen Arbeit ist es dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft (GdW) gelungen, die energetische Sanierung des Gebäudebestands durch den EFSI zu ermöglichen. Die Wohnungsunternehmen LEG und Vonovia haben bereits Kreditlinien aus EFSI-Unterstützung von der Europäischen Investitionsbank (EIB) zur energetischen Modernisierung ihres Gebäudebestandes erhalten. (bue/koch) ■

➔ **Weitere Informationen finden Sie unter diesem Link <https://goo.gl/jmsY76>**

➔ **Fortsetzung von Seite 1**

geringem Maße zusätzlich zur Energieeinsparung bei. Umgekehrt steigen trotz geringerer Energiekosten die Wohnkosten für die Mieter.

### Wirtschaftliche Umsetzbarkeit

Die Problematik verdeutlichte Dr. **Nikolas Müller** von der Technischen Universität Darmstadt in seinem Vortrag „Energy and climate policy for the building sector“. Er betonte, dass es zahlreiche Perspektiven auf das Wohnen gebe. So seien die Betrachtungen von Mietern, Eigentümern und Herstellern von Wohnraum weitgehend unterschiedlich. Verschiedene Ansätze auf unterschiedlich formulierte Ziele erzeugten erhebliche Unterschiede im Ergebnis. Die Frage im Wohnungswesen sei nicht die technische Machbarkeit, sondern adressatenabhängig die soziale und wirtschaftliche Umsetzbarkeit. Hier könnten, laut Müller, in weitgehend sanierten nationalen Wohnungsbeständen, Neuausrichtungen nach den Kriterien der CO<sub>2</sub>-Reduzierung und des Endenergieverbrauchs bessere Ergebnisse liefern. Er plädierte für einen erweiterten Ansatz, unter diesem die beiden Indikatoren CO<sub>2</sub>-Emissionen und Endenergie als Alternative zu Primärenergie und Wärmeverlust mit einbezogen würden.

Ein um diese Komponenten erweiterter Ansatz ist besonders für die Mitgliedstaaten wichtig, die bereits große Teile ihres Wohngebäudebestandes energetisch saniert haben. Nur mit einer flexiblen Alternative können auch sie weiterhin einen Beitrag zum Klimaschutz im Wohngebäudebereich leisten, beispielsweise über Quartiersansätze. Die Kombination aus klimaschonender Energieversorgung durch erneuerbare

Energien und optimaler Verminderung des Endenergieverbrauchs ermöglicht sozialverträglichen Klimaschutz. Die Wohnungswirtschaft appelliert an die Politik, die europäische Energieeffizienzstrategie um diese Komponenten zu ergänzen.

### Soziale Vorteile

Im Rahmen der Veranstaltung betonten die Abgeordneten unter anderem, dass soziale Vorteile entstünden, wenn die Energiewende kosteneffizient umgesetzt würde. Dr. **Ingrid Vogler**, Energieexpertin des GdW, stellte verschiedene Szenarien dar, wie sich in der Praxis Preisveränderungen in Kalt- und Warmmiete darstellen, wenn unterschiedliche Sanierungsgrade angestrebt werden. **Bert Wijbenga** von AEDES und Vorsitzender des Energieausschusses bei Housing Europe zeigte den ehrgeizigen Sanierungsfahrplan der sozialen Vermieter in den Niederlanden auf. Betonte aber ebenfalls, dass dies die 62 Prozent der Wohneinheiten in Händen privater Vermieter und Eigentümer in den Niederlanden nicht erreiche.

### Politikansätze auf EU Ebene

**Paula Rey Garcia**, Leiterin des Bereichs Energieeffizienz der Generaldirektion Energie der Europäischen Kommission, erläuterte die bestehenden Politikansätze. Die Kostenoptimalität als Werkzeug gebe den Mitgliedstaaten der EU auch bei unterschiedlichen Startpunkten die Möglichkeit, verschiedene Schwerpunkte zu setzen. Die zu verabschiedenden Richtlinien seien ein Minimalniveau, das auf nachhaltigere Gebäude und transparente Bewertung setze. Schwerpunktartig stehe der Blick auf das ganze Gebäude, die allmähliche Modernisierung der Bauordnungen sowie die stärkere Verzahnung von Finanzierung und hoher Energieeffizienz im Fokus der Kommissionarbeit.

Die Generalsekretärin von Housing Europe, **Sorcha Edwards**, unterstrich die Notwendigkeit einer fair gestalteten Energiewende und zeigte weitere Problemfelder auf, die unter anderem in der komplexen Handhabung der europäischen Strukturfonds begründet liegen. (öner/koch) ■

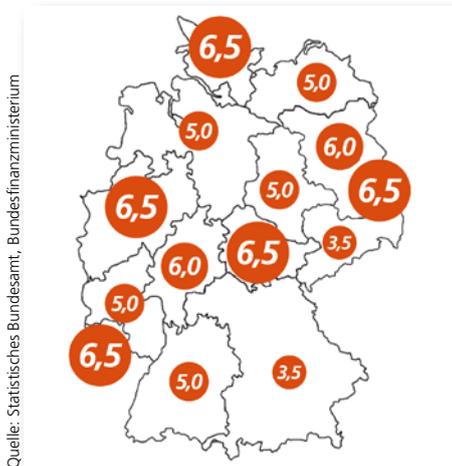
### The State of Housing in the EU 2017

Was ist die Lage der Wohnungswirtschaft in der Europäischen Union? Ist die Wohnungskrise vorbei? Welche Länder haben die dringendsten Belange? Was sind die neuesten politischen Initiativen, die versuchen, die wohnungswirtschaftliche Landschaft zu verändern? Wie arbeiten Städte mit Wohnungsunternehmen zusammen? Gibt es eine Rolle für die europäischen Institutionen, auch wenn es sich um eine nationale Kompetenz handelt? Das ‚Housing Europe Observatory‘ präsentiert die 2017 erscheinende Ausgabe des Berichts „The State of Housing in the EU“ Die Lage der Wohnungswirtschaft in der EU im Rahmen einer eintägigen Veranstaltung am 17. Oktober 2017. Veranstaltungsorte sind das Europäische Parlament und der Ausschuss der Regionen.

➔ **Mehr Informationen zur Veranstaltung finden Sie unter diesem Link <https://goo.gl/ciHvVv>**

## Deutschland braucht neue Einheit für lebenswerte Städte und ländliche Regionen – und eine einheitliche Grunderwerbsteuer

Berlin – „Unser Land steht fast 30 Jahre nach der Wiedervereinigung vor großen regionalen Unterschieden: In den beliebten Großstädten wird Bauen und Wohnen für Normalverdiener unerschwinglich, während viele ländliche Regionen wegen mangelnder Infrastruktur und Dienstleistungen immer unattraktiver werden. Um eine Spaltung Deutschlands in Boomtowns und Geisterstädte zu verhindern, braucht es in der neuen Legislaturperiode schnell zielführende Lösungen, um annähernd zu gleichen Lebensverhältnissen in ganz Deutschland zu kommen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich des Tages der Deutschen Einheit.



Quelle: Statistisches Bundesamt, Bundesfinanzministerium

Schluss mit Wettbewerb bei der Grunderwerbssteuer.

Insgesamt leben 60 Prozent und damit mehr als die Hälfte der Deutschen in Landgemeinden, Kleinstädten und kleineren

Mittelstädten bis zu 50.000 Einwohner. 93 Prozent der Fläche Deutschlands werden von diesen Gemeinden jenseits der großen Metropolen eingenommen. „In vielen Kleinstädten und Dörfern besteht jedoch die Sorge, zurückgelassen zu werden. Jobs gehen verloren, junge Leute ziehen weg, die Versorgung mit Einzelhandelsgeschäften und Arztpraxen wird immer dünner. Es geht jetzt darum, gesellschaftlichen Zusammenhalt auch jenseits der Metropolen durch Förderung, den Ausbau der digitalen Infrastruktur und gesellschaftliche Aufwertung schrumpfender peripherer Räume zu sichern“, so der GdW-Präsident. „Wir brauchen eine neue deutsche Einheit, auch bei der Grunderwerbsteuer“, appellierte Gedaschko mit Blick auf die Preisexplosion beim Wohnungsbau. In den vergangenen Jahren haben sich die Länder hier ein regelrechtes Wettrennen um die höchsten Steuersätze geliefert. Die meis-

ten Bundesländer verlangen mittlerweile Steuersätze von über 5 Prozent, vier Länder sogar Spitzensätze von 6,5 Prozent. „Der Erhöhungswettbewerb der Länder bei der Grunderwerbsteuer ist unsozial“, so der GdW-Chef. „Die Grunderwerbsteuer muss einheitlich wieder auf ein Niveau von maximal 3,5 Prozent zurückgeführt werden. Nur Sachsen und Bayern gehen hier noch mit gutem Beispiel voran“, so Gedaschko. Die übrigen Länder verdienten sich mit der Grunderwerbsteuer eine goldene Nase. So hat Rheinland-Pfalz nach Angaben des dortigen Steuerzahlerverbandes im vergangenen Jahr durch die Grunderwerbsteuer fast 462 Millionen Euro eingenommen – nahezu doppelt so viel wie noch 2007. Damit profitieren die Länder von einer Fehlentwicklung, über die sie sich selbst beklagen: immer höhere Grundstückskosten und immer weniger bezahlbarer Wohnungsbau. (schilkoch) ■

## Bodenschutz: Mehr Platz für Wohnraum durch Flächenrecycling

Berlin – Das Bundeskabinett hat am 27. September 2017 den von Bundesumweltministerin Barbara Hendricks vorgelegten Bodenschutzbericht verabschiedet. Darin werden unter anderem die Potenziale des Flächenrecyclings in Deutschland und die grundlegenden Änderungen der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung erläutert. Dies ist der vierte Bericht der Bundesregierung, der alle derzeitigen Aktivitäten des Bundes und der Länder zum Schutz der Böden darstellt. Seit 2000 wird der Bericht einmal pro Legislaturperiode vorgelegt.

Der Bericht zeigt die erheblichen Potenziale auf, die Flächenrecycling für die Schaffung neuer Wohngebiete hat. Bereits aus früherer Nutzung versiegelte Flächen sind aus Umweltsicht für den Bau neuer Wohnungen besonders interessant. Neuere Abschätzungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) schätzen die Entwicklungspotenziale innerhalb der Städte und Gemeinden auf mindestens 120.000 bis 165.000 Hektar. Dass trotzdem unbebauten Flächen oft der Vorzug gegeben wird, liegt an einer Reihe von Hemmnissen: etwa an bestehender Bebauung, an alten Versorgungsleitungen und Fundamenten oder an vornutzungsbedingten, möglichen Altlasten. Im Rahmen des Flächenrecyclings werden ehemals bebaute Areale so hergerichtet, dass dort leichter Wohnungen entstehen können. Das verringert den Druck, auf die grüne Wiese auszuweichen und wert-

volle Natur- oder Landwirtschaftsflächen zu belasten.

Der Bodenschutzbericht geht auch auf die geplante Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung ein. Der Entwurf sieht nun erstmals bundeseinheitliche Anforderungen für die Verfüllung abgegrabener Bodenmassen vor. Diese müssen so verwendet werden, dass an anderen Stellen Böden wiederhergestellt beziehungsweise in einen guten Zustand versetzt werden. Auch bei Baumaßnahmen wird der Bodenschutz gestärkt. Die Verordnung sieht bei allen großen Bauvorhaben eine bodenkundliche Baubegleitung vor. Dadurch sollen mögliche Schäden der ursprünglichen Böden wie Schadstoffverunreinigungen und extreme Bodenverdichtungen zukünftig besser vermieden werden.

Der Boden ist nach den Ozeanen und den

fossilen Energieträgern der drittgrößte Kohlenstoffspeicher der Erde. Er spielt also eine wichtige Rolle im Klimageschehen. Im Humus und im Bodenleben ist mehr Kohlenstoff gebunden als in der Atmosphäre und in der Vegetation zusammengenommen. Böden speichern zudem Regenwasser. Damit halten sie Starkregen zurück und füllen die Grundwasservorräte auf. Mehr als 90 Prozent der weltweiten Nahrungsmittelproduktion ist direkt vom Boden abhängig. Zugleich gehen weltweit jährlich Bodenflächen etwa von der Größe Italiens verloren. Die Vereinten Nationen haben daher 2015 im Rahmen der UN-Nachhaltigkeitsziele zur Verbesserung der Lebens- und Umweltbedingungen das Ziel einer „Land Degradation Neutral World“ beschlossen. Die Bundesregierung orientiert sich an diesen Nachhaltigkeitszielen und engagiert sich weltweit für den Erhalt von Böden. (koch) ■

## Der ländliche Raum braucht Hilfe – Südthüringens Wohnungsmarkt ist abgehängt

**Suhl – Eine äußerst besorgte Lagebeschreibung des Wohnungsmarktes in Südthüringen und seines Oberzentrums Suhl geben Reinhard Guhr, Verbandsdirektor der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw) sowie Frank Brösicke, Vorstand der AWG „Rennsteig“ eG und Ralf Heymel, Geschäftsführer der GeWo Städtische Wohnungsgesellschaft Suhl, am Rande der „WoWi-Tour 2017“ durch Südthüringen.**

Allein die beiden großen Suhler Wohnungsunternehmen haben zwischen 1991 und 2017 ein Drittel ihres Bestandes abgerissen. Von 18.054 Wohnungen fielen 5.911 dem Einwohnerschwund zum Opfer. Sie verloren durch Bevölkerungsrückgang, Nichtvermietbarkeit und Abriss 130 Millionen Euro Bilanzvolumen. Dennoch wuchs in beiden Unternehmen seit 2013 der Leerstand in Suhl wieder um circa 3 Prozent Punkte auf nun 13,7 Prozent im Fall der GeWo beziehungsweise 11,4 Prozent bei der AWG, Tendenz steigend. Ein ähnliches Bild bietet ganz Südthüringen. Die Leerstände der vtw-Unternehmen liegen dort bei 10,7 Prozent – die anderen ländlichen Räume Thüringens folgen mit 9,9 Prozent. Der Grund dafür: In Südthüringen besteht für 75 Prozent dieser freien Wohnungen keine Nachfrage. Auf ganz Thüringen gerechnet betrifft das immer noch 48 Prozent der Leerstände.

### Strukturelle Hilfe notwendig

„Wir stehen im ländlichen Bereich vor einer dramatischen Situation,“ unterstreicht AWG-Vorstand Frank Brösicke, die von der positiven Entwicklung in Jena, Weimar und Erfurt überdeckt wird. Dass ohne strukturelle Hilfe keine Besserung in Sicht kommt,

zeigen die Mieten. Die durchschnittliche Miete im Bestand der vtw-Unternehmen Südthüringens beträgt lediglich 4,59 Euro. Im Vergleich dazu liegen sie im Landkreis gesamt bei 4,66 Euro und auf ganz Thüringen gerechnet bei 4,85 Euro. Selbst die Neuvertragsmieten liegen in Südthüringen im Schnitt nur bei 4,97 Euro. GeWo-Geschäftsführer Ralf Heymel erklärt: „Mit diesen geringen Mieteinnahmen wird selbst die Bewirtschaftung des vorhandenen Wohnungsbestandes schwer. Eine Anpassung der Wohnungen an den Bedarf einer alternden Bevölkerung wie Barrierefreiheit oder Aufzugeinbau ist nicht im erforderlichen Maße möglich, ebenso wenig wie attraktiver Neubau, um Rückkehrer zu gewinnen und Gutverdiener zu halten.“ Für Suhl formulieren die Unternehmenslenker eine klare Aufgabe: Die Stadt muss den eingeschlagenen Weg der Konzentration auf stadtnahe Wohnstandorte fortsetzen und für freifallende Flächen wirtschaftlich nachhaltige Nutzungskonzepte entwerfen. vtw-Verbandsdirektor Reinhard Guhr unterstreicht: „Die Südthüringer Probleme sind die Probleme aller ländlichen Räume Thüringens. Der vtw steht deshalb zu einhundert Prozent hinter den grundsätzlichen Forderungen aus Südthüringen.“ (wolkoch) ■

### Forderungen der Wohnungsunternehmen in Südthüringen

- Die Bevölkerungs- und Haushaltentwicklung muss stabilisiert werden. Dazu ist eine Entwicklungsperspektive 2035 durch das Land und alle wesentlichen Akteure zu entwerfen.
- Die Hauptakteure der Stadtentwicklung sind durch öffentliche Mittel zu unterstützen. Neben dem Abriss von Wohnungen betrifft dies ebenso die Beseitigung und den Umbau überflüssiger Infrastruktur sowie Anpassungen an die sich wandelnde Bevölkerungsstruktur.
- Wegen der durch zu geringe Einkommen begrenzten Mietbelastungsfähigkeit müssen unrentierliche Kosten für Barriere-Reduzierung durch Zuschüsse gedeckt werden. Zur Verhinderung einer weiteren Verödung der Städte durch leerstehende Gebäude müssen auch erforderliche Abrisse durch Zuschüsse vollständig gefördert werden!

## Hessische Wohnungswirtschaft fordert von Politik Vorfahrt für den Wohnungsbau

**Marburg – In vielen deutschen Städten ist die Lage auf den Wohnungsmärkten angespannt. Es gibt eine große Nachfrage in den Ballungszentren, Druck auf die Umlandgemeinden und gleichzeitig Leerstände und bröckelnde Infrastruktur in den peripheren Regionen. Grund genug, das Thema Wohnen und Stadtentwicklung ernst zu nehmen. Im Rahmen seines Verbandstages am 12. September 2017 appellierte der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft VdW südwest an die Politik, sich noch klarer zur Schaffung neuer Wohnungen zu bekennen und wirksame Schritte zu ergreifen, um dieses Ziel gemeinsam mit den Unternehmen zu erreichen.**

Zum Start des offiziellen Programms verdeutlichte Dr. **Axel Tausendpfund**, Verbandsdirektor des VdW Südwest, die aktuellen wohnungspolitischen Herausforderungen. „Während in den hessischen Ballungsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet und den Universitätsstädten Gießen und Marburg Wohnungen heiß begehrt sind, sank die Zahl der Baugenehmigungen im zweiten Quartal 2017 in Hessen um 12,6 Prozent im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Boom beim Wohnungsbau ist zu Ende, bevor er richtig begonnen hat.“ Das

sei ein „fatales Signal“, so Tausendpfund vor den Teilnehmern des Verbandstages.

Hessenweit müssten bis 2020 jährlich 37.000 neue Wohnungen gebaut werden. 2016 entstanden nur rund 20.000 Wohnungen. Für 2017 sei absehbar, dass das von der Landesregierung formulierte Ziel ebenfalls nicht erreicht werde. Ministerpräsident **Volker Bouffier** sowie die wohnungspolitischen Sprecher der Landtagsfraktionen stellten sich der Diskussion mit VdW-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund

und **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Einigkeit herrschte vor allem bei der notwendigen Ausweisung von Bauland durch die Kommunen im Umland größerer Städte.

Von den Kommunen, vor allem den Umlandgemeinden der Ballungszentren, wünscht sich Tausendpfund ein aktiveres Handeln bei der Ausweisung von Bauland. „Hier ist ein Umdenken sowohl bei Bür-

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

gern als auch Kommunen nötig. Wir können uns in der Gesellschaft nicht über steigende Miet- und Kaufpreise beschweren und auf der anderen Seite bei notwendigen Bauprojekten ein Veto einlegen.“ Die Schaffung neuer Wohnungen bezeichnete Tausendpfund als „gesamtgemeinschaftliche Aufgabe, die von allen mitgetragen werden muss“.

Ein weiteres aktuelles Thema bildet der Grundstücksangel in den Ballungsgebieten. Um diesem Flaschenhals zu begegnen, hatte der Verband gemeinsam mit dem BFW Landesverbandes Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen Hessen/Rheinland-Pfalz/Saarland und dem Regionalverband 2017 den Kongress „FrankfurtRheinMain baut!“ ins Leben gerufen. Die Auftaktveranstaltung wurde sehr gut angenommen, die zahlreichen Teilnehmer nutzten die Veranstaltung als „kleine EXPO“ und tauschten sich über die bestehenden Flächenpotenziale aus. Der Kongress soll 2018 fortgeführt werden.

**Bessere Rahmenbedingungen**

Auch Axel Gedaschko richtete einen dringenden Appell an Ministerpräsident Volker Bouffier und die Vertreter der Landtagsfraktionen im Saal: „Wohnen muss bezahlbar bleiben. Wir brauchen eine starke und selbstbewusste Wohnungspolitik mit verändertem Kurs. Dazu zählt ein Bauministerium mit dem nötigen politischen Gewicht, das sich den drängenden, aktuellen Fragen mit der nötigen Kompetenz stellen kann. Dazu zählen auch die steuerrechtlichen Leitplanken wie die Grunderwerbsteuer. Diese muss gesenkt werden, um Wohnungsneubau zu erleichtern. Außerdem müssen die ländlichen Räume gestärkt und der Klimaschutz in bezahlbare Bahnen gelenkt werden. Auch darf die Wohnungswirtschaft bei Fragen der Integration nicht



Dirk Emig moderierte die Diskussionsrunde mit Hermann Schaus (Die Linke), Verbandsdirektor Dr. Axel Tausendpfund, Ulrich Caspar (CDU), Elke Barth (SPD), Axel Gedaschko (GdW), Jürgen Lenders (FDP) und Martina Feldmayer (Bündnis 90/Die Grünen) (v. l.)

alleine gelassen werden. Die Politik muss hier bessere Rahmenbedingungen schaffen“, forderte Axel Gedaschko.

Ein Beispiel, wie bezahlbares Wohnen möglich werden könne, sei die Förderung der seriellen Bauweise und die Einführung einer bundesweit gültigen Typengenehmigung. In diesem Zusammenhang habe der GdW gemeinsam mit der Bundesarchitektenkammer und dem Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit ein europaweites Ausschreibungsverfahren zur Entwicklung mehrgeschossiger Wohngebäude in serieller und modularer Bauweise erarbeitet. Insgesamt wünschte sich Gedaschko ein stärkeres Zusammenwirken von Bund, Ländern und Kommunen bei der Schaffung bezahlbaren Wohnraums.

**Masterplan Wohnen**

Um die aktuellen Herausforderungen der

Wohnungspolitik stärker ins Bewusstsein zu rücken und zugleich konkrete Ziele zu benennen, fordere der VdW südwest einen nationalen Masterplan „Wohnen für alle“, der sämtliche politischen Ebenen umfasst. Bezahlbares Wohnen sei für unsere Gesellschaft und ihren Zusammenhalt von grundlegender Bedeutung. Um dieser gerecht zu werden, sei die Schaffung eines eigenständigen Bauministeriums in Hessen geboten. Dieses müsse dem Wohnungsbau Vorfahrt einräumen, so der Verbandsdirektor.

„Damit wir unseren vielfältigen Aufgaben auch weiterhin nachkommen können, muss die Wohnungswirtschaft handlungsfähig sein. Dafür wünschen wir uns eine noch stärkere Unterstützung der Politik“, so Tausendpfund.

**Schöne neue Arbeitswelt**

Neben der politischen und gesellschaftlichen Lage beschäftigt vor allem die Suche nach qualifizierten Mitarbeitern die Wohnungswirtschaft. Wie sich die rund 200 VdW-Mitgliedsunternehmen im Wettbewerb aufstellen können und welche Trends dabei im Vordergrund stehen, erklärte **Andreas Steinle**, Geschäftsführer der Zukunftsinstitut Workshop GmbH, in seinem Vortrag. „New Work“, das bedeute vor allem eine Individualisierung der Arbeitnehmer, und damit die Zunahme unterschiedlicher Bedürfnisse. Nur wenn Arbeitgeber Freiraum einräumen und flexible Jobmodelle anbieten könnten, seien sie für die Zukunft gut gerüstet.

Abgerundet wurde der Verbandstag wieder durch eine Fachausstellung, in der rund 50 Unternehmen ihre aktuellen wohnungswirtschaftlichen Produkte und Dienstleistungen vorstellten. (markoch) ■



Hessens Ministerpräsident Volker Bouffier war Ehrengast beim Verbandstag des VdW Südwest.

Fotos: VdW südwest

## Mehr als 350 Teilnehmer beim 26. Tag Sächsischer Wohnungsgenossenschaften im Internationalen Congress Center Dresden

Dresden – Zum 26. Verbandstag der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften (VSWG) trafen sich am 26. September 2017 mehr als 350 Teilnehmer im Internationalen Congress Center in Dresden. Das Themenspektrum der Referenten war breit gefächert und reichte von zukünftigen Chancen und Möglichkeiten für Unternehmen durch die Digitalisierung, über die Auswirkungen der digitalen Medien auf das Personalmanagement, bis hin zur perfekten Balance im Leben moderner Hochleistungsgesellschaften und der Anpassung unseres Verhaltens in einer sich ständig ändernden Welt.



Die VSWG-Award-Gewinner 2017, Andreas Günther (WG „eG“ Penig), Stefan Viehrig, Katja Näther, Bernd Wetzig (alle WG „Fortschritt“ Döbeln eG), Manfred Gehrman und Norbert Gruss (beide WBG Werdau eG) (v. l.)



Die ausgezeichneten Azubis Marco Neumann-Frost (EWG Dresden eG) und Pauline Götze (SWG Dresden eG) (v. l.)

Nachdem Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des VSWG, den 26. Tag Sächsischer Wohnungsgenossenschaften eröffnet und das Ergebnis der Bundestagswahl reflektiert hatte, berichtete Prof. Dr. **Klaus-Peter Hillebrand**, Vorstand des VSWG, Aktuelles aus dem Prüfungs- und Steuerwesen. Neben einem Überblick über den Umfang der steuerlichen „Betroffenheit“ wurden insbesondere aktuelle Themen aus steuerlichen Betriebsprüfungen aufgegriffen und praktische Gestaltungshinweise gegeben.

Der Einzug des Internets der Dinge und Services und die damit verbundene, allgegenwärtige Digitalisierung der Arbeits- und Wirtschaftswelt führen zu rapiden Veränderungen in alle Bereichen des Lebens. Themen wie „Industrie 4.0, Robotisierung und smarte Produkte“ erfordern eine veränderte Art des Denkens, um deren Potenziale erfolgreich nutzen zu können. Im Rahmen seines Vortrages ging Prof. **Wolfgang Henseler** auf diese Veränderungen und die daraus entstehenden Auswirkungen ein und erörterte welche Möglichkeiten und Potenziale sich daraus ergeben.

### Veränderung durch Digitalisierung

Unter dem Titel „Wie die digitalen Medien die Zukunft der Arbeit prägen“ referierte Prof. Dr. **Armin Trost**, Professor für Personalmanagement an der Business School der Hochschule Furtwangen, zum Thema „agile Führung“. Im Gegensatz zu Weisung und Kontrolle setzt die Methode auf Eigenverantwortung und Selbststeuerung der Mitarbeiter. Die Zusammenarbeit in Teams und Netzwerken sowie die Nähe

zum Kunden sind weitere Kernelemente der „agilen Führung“. Immer mehr Unternehmen verändern sich dahingehend mit der Einführung flexiblere Organisations- und Arbeitsstrukturen und der Abschaffung von Hierarchien.

**Marc Gassert** ging in seinem Vortrag auf das Gleichgewicht zwischen Arbeit und Entspannung ein und erklärte die Wirkungsmechanismen des FANGSON, der Balance zwischen „Anstrengen“ und „Loslassen“. Der Verhaltensbiologe und Affenexperte **Patrick van Veen** schlug den Bogen vom Affen zum Menschen und zeigte auf, was Menschen in Hinblick auf Veränderungs- und Anpassungsprozesse, aus dem Verhalten der Tiere lernen können.

Im zweiten Teil der Tagung ging es um die Praxisbeispiele der KIWI.KI GmbH mit KIWI – dem Türöffner für die Digitalisierung der Wohnungswirtschaft, der Sicherheit zufriedener Mieter am Beispiel der Wohnungsbaugenossenschaft Oelsnitz/E. eG durch den Einsatz von Lösungen der KUNDO Home Solutions GmbH und der Vorstellung des Umbaus einer Schule zu einem Wohnpark mit 24 Wohneinheiten durch die B&O Wohnungswirtschaft GmbH bei der Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG.

### Verleihung VSWG-Awards

Einen Höhepunkt der Tagung stellte auch die Vergabe des VSWG-Awards dar. Es wurden innovative genossenschaftliche Projekte vorgestellt und ausgezeichnet, die von anderen Genossenschaften nachge-

nutzt werden können. Der VSWG-Award 2017 ging an die Wohnungsgenossenschaft „Fortschritt“ Döbeln eG für ihren neuen Generationsvertrag. Des Weiteren wurde die Wohnungsgenossenschaft „eG“ Penig für die Metamorphose eines DDR-Wohngebietes der 60er bis 80er Jahre, unter dem Gesichtspunkt der demografischen Entwicklung und der Beibehaltung der organisch gewachsenen Stadtstruktur, ausgezeichnet sowie die Wohnungsbaugenossenschaft Werdau eG für die Komplexmodernisierung eines Wohngebäudes mit 40 Wohneinheiten im bewohnten Bestand in Kranzberg. Neu in diesem Jahr war, dass die drei Preisträger einen zuvor produzierten Imagefilm ihres Projektes erhielten, der erstmals beim 26. Tag Sächsischer Wohnungsgenossenschaften gezeigt wurde und im Nachgang für die eigene Öffentlichkeitsarbeit genutzt werden kann.

Und es gab noch einen Grund zum Feiern. Die leistungsstärksten Auszubildenden aus sächsischen Wohnungsgenossenschaften wurden für ihre Leistung vom Verband prämiert: Denise Gruner, Wohnungsgenossenschaft Schwarzenberg eG (nicht persönlich anwesend), Marco Neumann-Frost, Eisenbahner Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG und Pauline Götze, Sächsische Wohnungsgenossenschaft Dresden eG.

Mehr als 50 Aussteller begleiteten den 26. Tag Sächsischer Wohnungsgenossenschaften mit ihren Informationen und ermöglichten einen regen Erfahrungsaustausch und spannende Diskussionen am Rande der Tagung. (jak/koch) ■

**Führungskräfte-Training**

5. + 6. November 2017, Berlin

Vorbereitung auf die erste Führungsaufgabe – Führungskräfte stehen im Spannungsfeld unterschiedlicher Herausforderungen, die es immer wieder aufs Neue auszuloten gilt. Dabei stellt theoretisches Wissen eine gute Grundlage dar. Jedoch muss es immer in das eigene Erfahrungswissen integriert werden. Inhaltliche Schwerpunkte dieses Seminars sind Führungsinstrumente, unterschiedliche Führungsstile und ihre Anwendungsgebiete sowie Grundlagen der Kommunikation und Motivationspsychologie. Das Angebot wird durch ein 90-minütiges Einzelcoaching ergänzt.

Weitere Infos: BBA, Kathrin Rosemüller, Telefon: 030/23085535,

E-Mail: kathrin.rosemueller@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

**Schreiben in ‚Einfacher Sprache‘**

6. November 2017, Magdeburg

Viele Texte aus Wohnungsunternehmen müssen rechtskonform sein. Hausordnung, Betriebskostenabrechnung, Modernisierungsankündigung, das führt oft zu „sperrigen“ und unverständlichen Texten und erzeugt Frust und Stress bei den Empfängern. Die Folge: Ein Nichtverstehen führt zu Missverständnissen. Das bedeutet für Wohnungsunternehmen Mehrarbeit und eventuelle gerichtliche Auseinandersetzungen. Durch eine einfache Sprache werden Texte präzise und verständlich formuliert.

Weitere Infos: vdw/vdwg, Sylke Pausch, Telefon: 0391/ 744190, E-Mail: info@vdw-isa.de,

Internet: www.vdwwdwg.de/startseite

**Altersgerechter Umbau und Modernisierung**

7. November 2017, Bochum

Die am stärksten wachsende Zielgruppe für Immobilienmakler und Immobilienverwalter ist die so genannte „Generation 50+“. Nicht selten wird die zielführende Beratung von Kunden oder Interessenten zur echten Herausforderung. In diesem Seminar erhalten Immobilienmakler und Immobilienverwalter Antworten auf Fragen, wie kann ich die Immobilie altersgerecht umbauen? Was ist beim Neubau zu beachten? Gibt es staatliche Fördergelder?

Weitere Infos: EBZ, Fabian Fleissner, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: akademie@e-b-z.de,

Internet: www.e-b-z.de

## PERSÖNLICHES

**Rüdiger Warnke**, Vorsitzender der Geschäftsführung der Nibelungen-Wohnbau-GmbH, feierte am 1. Oktober 2017 sein 45. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag und Vertreter und außerordentli-

ches Mitglied des GdW Verbandsrats.

**Ronald Luckanus**, Geschäftsführer der WOB AU Hohenmölsen GmbH, feierte am 5. Oktober 2017 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW Verbandstag.

**wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

Redaktion:  
Andreas Schichel, Antonia Koch, Klaus Schrader

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

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

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

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

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

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

Druck: rewi druckhaus, Wissen

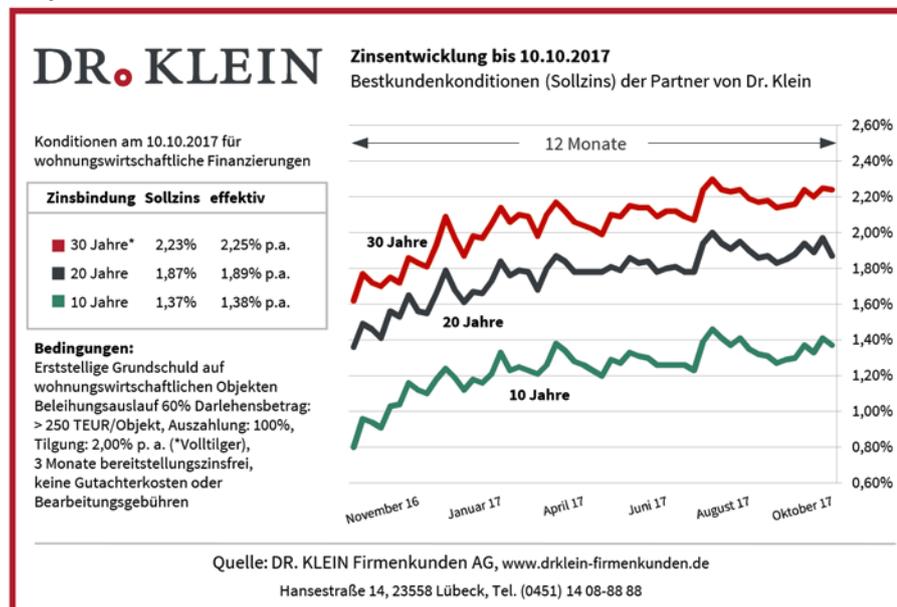
Bezugspreis jährlich:  
120,75 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-  
ndete Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten  
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 Menüpfeile die wi auswählen.

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

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

## wi-Sonderausgaben zur Expo Real zum Nachlesen

Anlässlich der Expo Real 2017 sind live am Messestand zwei Sonderausgaben unseres Fachmagazins wi - Wohnungspolitische Informationen erschienen, die exklusiv den Messeteilnehmern zur Verfügung standen. Für Interessierte stehen beide Sonderausgaben im wi Archiv zum lesen und download kostenlos zur Verfügung. (koch) ■

➔ Die beiden Online-Ausgaben der wi finden Sie hier:  
 Sonderausgabe 1: <https://goo.gl/v9vkVP>  
 Sonderausgabe 2.: <https://goo.gl/Xo8ndu>



Foto: Büro Roman Lorenz

16. Oktober 2017, 18 Uhr, Berlin

## Koalitionsverhandlungen 2017 Gemeinsame Veranstaltung des GdW und des Forum für Zukunftsenergien e.V.

GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser diskutiert mit den Teilnehmern der Veranstaltungsserie des Forums für Zukunftsenergien die Erwartungen und Forderungen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW an die Energie- und Klimapolitik der neuen Bundesregierung.

Die Veranstaltung findet bei der Deutschen Bank AG, Unter den Linden 13-15, in Berlin statt. Interessierte können sich unter [event@zukunftsenergien.de](mailto:event@zukunftsenergien.de) anmelden. Ein Zutritt ohne Anmeldebestätigung ist leider nicht möglich. (burk) ■

➔ Weitere Informationen zum Programm  
 gibt es auf [www.zukunftsenergien.de](http://www.zukunftsenergien.de)

## Recht so

### Makler müssen Energieverbrauch in Inseraten angeben

Mit Urteil vom 5. Oktober 2017 (Az. I ZR 229/16, I ZR 232/16, I ZR 4/17) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass Immobilienmakler in ihren Immobilienanzeigen Angaben aus dem Energieausweis zum Energieverbrauch veröffentlichen müssen. Nach Ansicht des BGH ergebe sich diese Forderung nicht aus § 16a der Energieeinsparverordnung (EnEV). Diese Regelung gelte nur im Hinblick auf den Verkäufer und Vermieter von Immobilien und Wohnungen. Nach dieser Vorschrift müssten innerhalb dieses Rechtsverhältnisses vor dem Verkauf und der Vermietung in kommerziellen Medien Angaben über den Energieverbrauch nach § 16a der EnEV getätigt werden. Die Pflicht von Immobilienmaklern ergibt sich hingegen aus § 5a Abs. 4 des Gesetzes gegen unlauteren Wettbewerb in Verbindung mit Artikel 12 der EU-Richtlinie 2010/31/EU. Hiernach sind auch Immobilienmakler verpflichtet, notwendige Angaben zum Energieverbrauch in Immobilienanzeigen aufzunehmen. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Grundsätzlich ist es dem Erwerber von Immobilien gleichgültig, aus welcher Rechtsnorm sich die Pflicht zur Angabe von Energieverbräuchen ergibt. Wenn allerdings Wohnungsunternehmen die Bewerbung von Wohnungen Maklern übertragen haben und diese entsprechenden Pflichtangaben unterlassen, so stellt sich immer die Frage, an wen sich der Endverbraucher wenden kann. Nach wie vor kann dies der Makler oder aber der entsprechende Vermieter sein. Wer dann letztendlich auf den Kosten „sitzen“ bleibt, ist dann anhand des Innenverhältnisses, also der vertraglichen Beziehung zwischen Wohnungsunternehmen/Vermieter und dem Makler zu klären.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHLE DER WOCHE

# 14.200

Baugenehmigungen von Wohnungen wurden in den ersten sieben Monaten dieses Jahres im Vergleich zum Vorjahr auf den Weg gebracht. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, wurde von Januar bis Juli 2017 der Bau von insgesamt 199.400 Wohnungen genehmigt, 6,6 Prozent weniger als im Vorjahreszeitraum. Die Genehmigungen gingen insbesondere bei Neubaumaßnahmen im Bestand (-7.000 WE), bei Ein- und Zweifamilienhäusern (-4.500 WE) und bei Wohnheimen (-4.000 WE) zurück. Im Geschosswohnungsbau wurden immerhin fast 2.000 mehr Wohnungen genehmigt als in den ersten sieben Monaten des Vorjahrs. Damit erreichte die Anzahl genehmigter Wohnungen in Mehrfamilienhäusern mit 96.300 Wohnungen den höchsten Wert von Januar bis Juli seit zwanzig Jahren. Im vergleichbaren Zeitraum 1997 waren es 135.100 Wohnungen. ■