

## Inhalt

- 2 Städtisches Europa:** Die Einwohner der Hauptstädte in den EU-Mitgliedstaaten sind überwiegend mit dem urbanen Leben zufrieden, zeigt eine neue Publikation.
- 3 Münster:** Die Wohnungswirtschaft im Westen hat bei ihrem Verbandstag im Schatten des Superwahljahres 2017 ihre Positionen zum bezahlbaren Wohnen markiert.
- 5 Ludwigshafen:** Die Digitalisierung des Wohnens war eines der Schwerpunktthemen beim diesjährigen Verbandstag der Wohnungswirtschaft im Südwesten.

## Mehr Nachwuchs: Geburtenziffer erreicht erstmals seit 33 Jahren 1,5 Kinder je Frau

**Wiesbaden – Die zusammengefasste Geburtenziffer erreichte 2015 in Deutschland 1,5 Kinder je Frau. Ein ähnlich hoher Wert wurde nach Angaben des Statistischen Bundesamtes zuletzt 1982 für das Gebiet des heutigen Deutschlands mit 1,51 Kindern je Frau nachgewiesen. Im Jahr 2015 wurden im Vergleich zur Geburtenziffer 2014 von 1,47 Kindern je Frau 27 Babys pro 1.000 Frauen mehr geboren. Die seit 2012 beobachtete positive Entwicklung setzte sich damit fort.**



Der demografische Wandel gestaltet sich in Deutschland anders, als noch vor wenigen Jahren vorhergesagt. Die gestiegene Zuwanderung sorgt für eine höhere Geburtenrate.

Der Zuwachs ist 2015 allerdings nur halb so stark ausgefallen wie im Jahr 2014 mit einem Plus von 56 Geborenen pro 1.000 Frauen. Vor allem bei den Frauen mit deutscher Staatsangehörigkeit nahm die Geburtenziffer nur geringfügig von 1,42 Kindern je Frau im Jahr 2014 auf 1,43 Kinder je Frau im Jahr 2015 zu. Bei den Frauen mit ausländischer Staatsangehörigkeit stieg sie dagegen deutlich von 1,86 auf 1,95 Kinder je Frau und trug damit zum Anstieg der zusammengefassten Geburtenziffer aller Frauen wesentlich bei.

In 13 Bundesländern nahm die Geburtenziffer 2015 zu. Lediglich in Berlin ist sie unverändert geblieben sowie in Brandenburg und Niedersachsen geringfügig gesunken. In den ostdeutschen Bundesländern war sie mit 1,56 Kindern je Frau höher als im Westen Deutschlands, wo sie bei 1,5 lag.

Das Land mit der höchsten zusammengefassten Geburtenziffer von 1,59 Kindern je Frau war Sachsen. Die niedrigste Geburtenziffer von 1,38 Kindern je Frau wies das Saarland auf. (pötschi) ■

## Aktuelle Meldungen

### EU-Kommission will Autosteckdosen für Neubauten

Künftig soll schon beim Hausbau an eine Auflademöglichkeit für Elektroautos gedacht werden. Das will die EU-Kommission durchsetzen, wie *DER SPIEGEL* in seiner Ausgabe vom 15. Oktober 2016 auf Grundlage eines Entwurfs für eine Änderung des EU-Energieeffizienzpakets berichtete. Einfamilienhäuser und andere kleinere Gebäude müssten demnach mindestens über eine entsprechende Vorverkabelung verfügen. Bei größeren Gebäuden müsse wenigstens einer von 10 Parkplätzen mit einer festen Ladestation ausgestattet sein. (wi)

### Starker Preisauftrieb für Wohneigentum

Die Preise für Wohnraum in Deutschland klettern immer schneller. Der seit sechs Jahren anhaltende Aufwärtstrend ist in jüngster Zeit abermals steiler geworden, berichtete die *Berliner Zeitung* am 19. Oktober 2016 auf Basis von Daten des Immobilienverbandes IVD. Besonders rasant ist die Entwicklung in den Großstädten. (wi)

### Mehr öffentliche Finanzen

Das Finanzvermögen des Öffentlichen Gesamthaushalts beim nicht-öffentlichen Bereich belief sich zum Jahresende 2015 auf 555,5 Milliarden Euro. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, hat sich damit das Finanzvermögen gegenüber den revidierten Ergebnissen zum 31. Dezember 2014 um 3,1 Prozent beziehungsweise 16,6 Milliarden Euro erhöht. (wi)

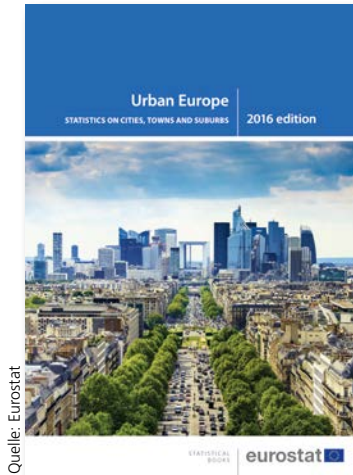
## „Das städtische Europa“: Statistisches Portrait der Städte in der EU erschienen

**Luxemburg – Unter den Einwohnern der Hauptstädte in der Europäischen Union (EU) überwiegt die Zufriedenheit. Das geht aus der englischsprachigen Publikation „Urban Europe – statistics on cities, towns and suburbs“ hervor, die das statistische Amt der Europäischen Union, Eurostat, im September 2016 veröffentlicht hat. In 13 Kapiteln enthält sie umfangreiche Statistiken über das städtische Leben in der EU. Berlin liegt mit 91 Prozent auf Platz 14 und damit im Mittelfeld. Im Vergleich zu 2012 nahm die Zufriedenheit in Berlin um zwei Prozentpunkte ab.**

Städtische Gebiete beheimaten fast drei Viertel der EU-Bevölkerung. Auf der einen Seite sind sie Motoren für die Wirtschaft: Sie bieten Räume für die Schaffung von Wohlstand und ziehen mit ihrem großen Angebot an Möglichkeiten in den Bereichen Wirtschaft, Bildung und Soziales eine Vielzahl von Menschen an. Auf der anderen

Seite sehen sie sich mit einer Reihe von sozialen und ökologischen Herausforderungen konfrontiert, etwa mit der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oder der Bekämpfung von Armut, Kriminalität, Verkehrsüberlastung und Umweltverschmutzung.

Die Frage, ob sie mit dem Leben in ihrer Stadt zufrieden seien, beantwortete die



Quelle: Eurostat

Mehrheit der Einwohner der 28 EU-Hauptstädte mit Zustimmung. In 18 EU-Hauptstädten gaben mindestens neun von 10 Einwohnern an, mit dem Leben in ihrer Stadt zufrieden zu sein. Die höchsten Zufriedenheitswerte wurden in Vilnius verzeichnet, wo 98 Prozent der Bevölkerung mit dem Leben in ihrer Stadt zufrieden waren, dicht gefolgt von Stockholm und Kopenhagen mit jeweils 97 Prozent sowie Wien und Luxemburg mit jeweils 96 Prozent.

In 10 Mitgliedstaaten wurden Zufriedenheitswerte von unter 90 Prozent gemeldet. Die niedrigsten Zufriedenheitswerte wurden in Athen verzeichnet, wo 71 Prozent der Bevölkerungangaben, mit dem Leben in ihrer Stadt zufrieden zu sein, gefolgt von Rom mit 80 Prozent sowie Bukarest und Paris mit jeweils 83 Prozent.

Gegenüber dem Jahr 2012 nahm die Zufriedenheit mit dem Leben in der Stadt in den meisten EU-Hauptstädten zu. Die größte Steigerung zwischen 2012 und 2015 wurde in Athen verzeichnet. Hier nahm die Zufriedenheitsrate von 56 Prozent im Jahr 2012 um 15 Prozentpunkte auf 71 Prozent im Jahr 2015 zu. Es folgen Budapest mit einer Steigerung um sechs Prozentpunkte, Riga und Vilnius mit einem Plus von jeweils fünf Prozentpunkten sowie Brüssel und Bratislava mit einer Zunahme um jeweils vier Prozentpunkte.

Demgegenüber nahm die Zufriedenheit mit dem Leben in der Stadt in den folgenden fünf EU-Hauptstädten leicht ab: Amsterdam, Berlin und Lissabon verzeichneten ein Minus von jeweils zwei Prozentpunkten sowie Paris und Helsinki von jeweils einem Prozentpunkt.

(van/Ischi) ■

➔ Die englischsprachige Publikation „Urban Europe – statistics on cities, towns and suburbs“ finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/xl8kXt>

## VERANSTALTUNGEN

3. - 5. November 2016

### Konvent der Baukultur 2016

Die Bundesstiftung Baukultur lädt vom 3. bis 5. November zum Konvent der Baukultur 2016 in das Kulturquartier Schiffbauergasse nach Potsdam ein. Vertreter aus Politik, Verwaltung, Medien, Kultur, Bauschaffende und Baukulturvermittler können sich dort über aktuelle Themen der gebauten Umwelt austauschen. Bundesbauministerin Dr. Bar-

bara Hendricks wird anlässlich des 10. Jubiläums der gesetzlichen Errichtung der Bundesstiftung die Teilnehmer begrüßen. Der Konvent der Baukultur 2016 beinhaltet unter anderem ein „Basislager“ mit verschiedenen Foren zu Fragen der Baukultur im Spannungsfeld gesellschaftlicher Herausforderungen, die Eröffnung der Foto-

ausstellung „Perspektive.Stadt.Land“ im Kunstraum Potsdam sowie einen festlichen Abendempfang am 3. November.

(girl/schi) ■

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/r6uDE>

30. + 31. Januar 2017

### Kongress EnergieEffizienzBauen

Intelligentes Energiemanagement und zukunftsfähige Versorgungssysteme sind für den Erfolg der Strom- und Wärmewende im Bereich Gebäude und Quartiere wichtige Bausteine. Forschung hierzu fördert das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie. Der zweitägige Kongress „EnergieEffizienzBauen“ am 30. und 31. Januar 2017 blickt auf das Energieversorgungssystem von morgen und diskutiert

Konzepte für eine effiziente, wirtschaftliche und sichere Energieversorgung unserer Städte. Ort der Veranstaltung ist das Gasometer auf dem EUREF-Campus in Berlin – dort, wo eine CO<sub>2</sub>-neutrale und dezentrale Energieversorgung schon heute gelebt wird. Ein neues Highlight im Programm ist der Beitrag der International Energy Agency (IEA) aus Paris, in dem die Energy Technology Perspectives 2016 vorgestellt

werden. Gemeinsam soll ein Blick auf verfügbare Technologien und die Chancen der Politik geworfen werden, den Übergang in ein nachhaltiges Energiesystem in Städten zu beschleunigen.

(han/Ischi) ■

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung (bis zum 18. November 2016) finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/BFwR1H>

## Wohnungswirtschaft im Westen: Positionsbestimmung im Schatten des kommenden Superwahljahrs

Münster – Pünktlich zum Herbstanfang fand der wichtigste Termin des Jahres für den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) statt: Mit zahlreichen Gremiensitzungen, wohnungspolitischen Debatten und fachlichem Austausch der knapp 480 Mitgliedsunternehmen gab es am 27. und 28. September 2016 reichlich zu tun. Insbesondere im Vorfeld der kommenden Landtagswahl in Nordrhein-Westfalen (NRW) im Mai 2017 legte der Verband großen Wert darauf, Positionen zu markieren, Fortschritte wie Hindernisse auf dem Weg hin zu mehr bezahlbarem Wohnungsneubau zu benennen und mit der Politik in Diskussion darüber zu treten, auf welchen Wegen die Wohnungsbaufensive zusätzlichen Schwung erhalten könnte.



Fotos: Sven Neidig

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter kritisierte, dass gesellschaftliche Konflikte auf die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verlagert würden.

Klare Kante zeigte gleich zum Auftakt VdW-Präsident **Ulrich Bimberg**: Punkt für Punkt zählte er jene Kostentreiber im Wohnungsbau auf, welche spätestens nach der Veröffentlichung des Abschlussberichts der von Bundesbauministerin Barbara Hendricks eingesetzten Baukostensenkungskommission allen bekannt, aber dennoch bisher nicht behoben sind. „Im Vorfeld des wichtigen Wahljahrs 2017 drohen nun weitere Verschärfungen, die allen Erkenntnissen der Fachleute zuwiderlaufen“, sagte Bimberg.

Im Folgenden erinnerte er an die Überlegungen von Bundesjustizminister Heiko Maas, der neben einer ganzen Reihe weiterer Einschränkungen vor allem auf eine Verlängerung des Betrachtungszeitraums bei Mietspiegeln von derzeit vier auf acht Jahre abzielt. „Wenn wir wieder mehr bezahlbaren Wohnraum vor allem in den Wachstumsregionen und Ballungsräumen unserer beiden Länder haben wollen, wenn uns auch in Zukunft in wirtschaftlich schwächeren Wohnungsmärkten ein qualitativ angemessener, energetisch und generationengerecht guter Bestandsersatz wichtig ist, wenn wir in allen Wohnungsteilmärkten und für alle Nachfragegruppen ein gutes und bezahlbares Wohnen haben wollen“, so Bimberg, „dann hilft es am Ende leider nicht, bei langjährigen wohnungspolitischen Versäumnissen mithilfe von Mietpreisbremsen und weiteren Mietrechtspaketen oder Bundesratsinitiativen nur an den Symptomen eines angeblichen Marktversagens zu arbeiten, dann ist es schlichtweg notwendig, an den tatsächlichen Ursachen zu arbeiten.“

Zuletzt vermied der VdW-Verbandspräsident auch nicht die Auseinandersetzung mit politischen Entwicklungen jenseits des Wohn- und Bausektors. So nahm er

Bezug auf die jüngsten Wahlergebnisse aus Mecklenburg-Vorpommern und Berlin: „Ich glaube, dass es notwendig ist, sich mit vermeintlich leichten Antworten und populistischen Politikansätzen kritisch zu befassen, wenn wir nicht das gefährden wollen, was wir hier gemeinsam in Jahrzehnten in Europa geschaffen haben“, so Bimberg. Damit wies er bereits in dieselbe Richtung wie später am Tag Impulsgeber Prof. Dr. Dr. **Michel Friedman** in seiner Keynote.

### „Das Glas ist halb voll“

Auch **Gunther Adler**, Staatssekretär im Bundesbauministerium, stimmte Vielem aus Ulrich Bimbergs Rede zu, betonte jedoch: „Von einer grundsätzlich verfehlten Wohnungspolitik will ich nicht sprechen.“ Die Engpässe auf den Wohnungsmärkten seien auch hervorgerufen durch den gestiegenen Flächenverbrauch und die wachsende Zahl der Haushalte. Im Übrigen habe man bereits einiges erreicht, so Adler. „Ich sehe das Glas als halb voll an. Mit dem Abschlussbericht der Baukostensenkungskommission liegt uns eine Reihe von Empfehlungen vor, die zum Teil bereits umgesetzt werden, beziehungsweise auf deren künftige Umsetzung es nun ankommt.“ Zwar sei die Lage laut erstem Zwischenbericht über die Umsetzung der Kommissions-Vorschläge nicht in allen Punkten zufriedenstellend, insgesamt aber arbeite man in Berlin konzentriert auf weitere Maßnahmen zur Anregung des Wohnungsbaus hin. „Insbesondere die Einführung des Baugebietstyps des urbanen Mischgebiets wird viele neue Möglichkeiten eröffnen“, so Adler.

### Auf die Kommunen kommt es an

Von Journalistin **Judith Schulte-Loh** moderiert, diskutierten im Anschluss VdW-Verbandsdirektor **Alexander Rychter** und **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, mit Vertretern der Landespolitik. Unter diesen herrschte zunächst Einigkeit darüber, dass die gestiegenen Wohnungsbauzahlen in NRW lediglich ein gutes Zwischenergebnis sind, dass noch mehr Wohnungsbau aber nötig bleibt. Der Blick fällt hier schnell auf die Kommunen, in denen Prozesse zu beschleunigen und zu vereinfachen wären.

Weiter auf Seite 4 ➔

## ZITAT DER WOCHE

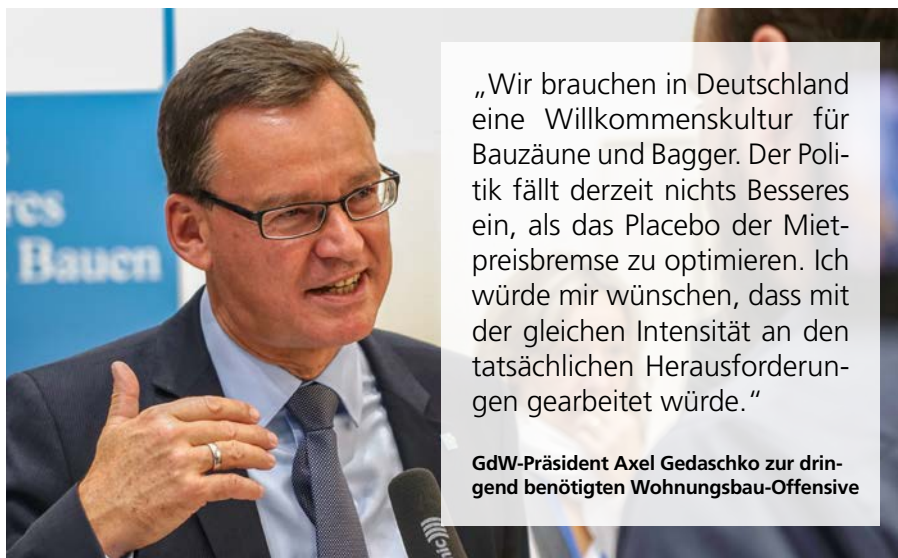


Foto: Büro Roman Lorenz

„Wir brauchen in Deutschland eine Willkommenskultur für Bauzäune und Bagger. Der Politik fällt derzeit nichts Besseres ein, als das Placebo der Mietpreisbremse zu optimieren. Ich würde mir wünschen, dass mit der gleichen Intensität an den tatsächlichen Herausforderungen gearbeitet würde.“

GdW-Präsident Axel Gedaschko zur dringend benötigten Wohnungsbau-Offensive



➔ Fortsetzung von Seite 3

Danach aber wurde der Austausch kontroverser: „Das Land hat mit einem vorbildlichen Förderprogramm die Weichen für mehr Wohnungsbau auch in den Folgejahren gestellt“, sagte **Andreas Becker** (SPD), Mitglied des NRW-Landtages und des dortigen Bauausschusses. „Die Förderkulisse für den sozialen Wohnungsbau muss weiter stimmen.“ **Arndt Klocke**, ebenfalls Abgeordneter im NRW-Parlament und baupolitischer Sprecher der Fraktion Bündnis90/Die Grünen im Landtag identifizierte die nächsten Felder, auf denen noch viel zu tun ist: „Wir müssen mit den Baukosten runter, und es braucht mehr Personal in den Bauämtern.“

Dass die Bauämter beim Streben nach mehr Wohnungsbau häufig zum Nadelöhr werden – und dies meist aus Gründen des Personalmangels – in dieser Einschätzung stimmten die anwesenden Landtagspolitiker nun wieder überein. Hier war es GdW-Präsident Axel Gedaschko, der ergänzte: „Ganz unabhängig von den Kommunalfinanzen sind Fachleute für die Bauämter nicht in unbegrenzter Menge zu haben. Sie müssen erst aufgebaut werden. Da ist es umso wichtiger, dass die Effizienz erhöht wird.“ Das nötige Personal müsse besser eingesetzt werden und der Gesetzgeber habe die Hausaufgabe, die Grundlagen für schlankere Prozesse zu schaffen.

### Kommunalpolitik darf sich nicht wegducken

VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter nutzte die Runde, um sein Plädoyer für ein gesellschaftliches Umdenken noch einmal zu unterstreichen: Bürgerbeteiligung sei gut, werde aber mehr und mehr zur Bremse für jegliche Art von Bauvorhaben. „Aufstockung, Nachverdichtung und ganz allgemein Neubauprojekte rufen allorts Bürgerinitiativen und Protestbewegungen

auf den Plan.“ Gesellschaftliche Konflikte würden auf die Wohnungsunternehmen und -genossenschaften verlagert. „Kommunalpolitik darf sich in solchen Fällen nicht wegducken, sondern sollte sich ehrlich machen: Es gilt, in einer transparenten und öffentlichen Debatte zu klären, was Wohnungsneubau im preisgünstigen Segment unserer Gesellschaft wert ist.“ Dass es Zielkonflikte zwischen Energieeffizienz, Rollstuhlgerechtigkeit und Neubau gebe, sei an sich kein Problem. „Diese Zielkonflikte müsste die Politik den Bürgern gegenüber jedoch noch viel klarer benennen.“

### „Was war früher alles besser?“

Auch Prof. Dr. Dr. **Michel Friedmann** bezweifelt, dass das Wegducken eine Lösung ist: In seiner Keynote „Erfindung Europa: am Anfang oder am Ende?“ forderte er die Zuhörer auf, in politischen Diskussionen Farbe zu bekennen. Friedman selbst vertrat dabei leidenschaftlich den Standpunkt des überzeugten Europäers. „Es wird jetzt oft gesagt, früher sei alles besser gewesen“, so Friedman. „Dann gilt es, eine solche Aussage zu durchleuchten und die Gegenfrage zu stellen: Was war eigentlich früher alles besser?“ Er zeigte sich überzeugt, dass die Europäische Einigung bei allen damit verbundenen Kosten und Konflikten ihren Preis mehr als wert sei: „Freizügigkeit, Minderheitenschutz, Demokratie und die längste Friedensperiode der europäischen Geschichte wären ohne die Europäische Einigung nicht denkbar.“ Der Gedanke der Kooperation könne aber offenbar ebenso schnell verschwinden, wie er auf der Bühne erschienen sei. Ihn zu verteidigen, so Friedman, seien jetzt die Demokraten gefragt. „Citoyen zu sein bedeutet, sich zu engagieren. Wer mit seinen Politikern nicht zufrieden ist, der muss selbst tätig werden. Anderen das Feld zu überlassen, ist keine Option.“



Prof. Dr. Dr. Michel Friedmann vertrat in seiner Keynote leidenschaftlich den Standpunkt des überzeugten Europäers.

### „Demokratisch legitimierte Entscheidungen müssen umsetzbar bleiben“

Zum Abschluss des Verbandstags 2016 fand NRW-Bauminister **Michael Groschek** die richtigen Worte: Er drückte Stolz auf die Zusammenarbeit im Bündnis für Wohnen und die erreichten Verbesserungen aus. „Das Wohnungsbauförderprogramm wurde erst umsetzbar durch unsere Partnerschaft.“ Nun gehe es darum, weitere Probleme zu lösen, anstatt neue zu beschwören.

„Das Thema Wohnungsbau erhält wieder mehr mediale und kommunale Aufmerksamkeit, und das ist gut so. Jetzt fehlt es an Grundstücken und beschleunigten Baugenehmigungsverfahren“, so Groschek. „In Hinsicht auf die von Alexander Rychter geforderte ‚Willkommenskultur für Baukräne‘ stimme ich zu: Demokratisch legitimierte Entscheidungen müssen umsetzbar bleiben. Bauvorhaben, die auf dem dafür vorgesehenen Weg vorbereitet wurden, müssen von der Politik auch gegenüber Zweiflern und Bedenkenträgern selbstbewusst vertreten werden.“ Mit Blick auf die Diskussion über eine neue Variante der Energieeinsparverordnung kündigte der Bauminister an: „Wir werden einen spürbaren Erfolg erzielen.“ *(winklönlschi)* ■

## „Eine Bleibe und dann vergessen!“ – Wohnungswirtschaft Sachsen fordert mehr Unterstützung bei der Sozialarbeit

Dresden – Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw) appelliert an die Verantwortung der Politik bei der Versorgung von Menschen, die unsere Hilfe brauchen. „Eine Unterkunft allein ist noch lange keine wirkliche Lösung“, erklärte **Rainer Seifert**, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, anlässlich einer Veranstaltung von Unternehmern am 14. Oktober 2016.



vdw-Verbandsdirektor Rainer Seifert

Seifert bezog sich dabei auf die oft unzureichende Betreuung von Menschen, die auf Unterstützung angewiesen sind. „Egal welcher Art“, erläuterte Rainer Seifert weiter. Viel zu oft werde nach dem Motto „Aus den Augen, aus dem Sinn“ verfahren, kritisierte der Verbandsdirektor. „Die Sozialarbeit im Rahmen der Fürsorge für

unsere Mütter und Väter, Bedürftige und Zugewanderte muss entscheidend intensiviert und ausgebaut werden.“ Die vor allem kommunalen und städtischen Wohnungsgesellschaften fühlen sich häufig mit diesen Herausforderungen allein gelassen. „Dabei tun wir schon viel mehr als von Vermietern

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

üblicherweise erwartet wird“, berichtete Seifert. Die im vdw Sachsen organisierten Unternehmen haben in den vergangenen Jahren hohe Millionenbeträge investiert, um die Wohnungen altersgerecht auszubauen und geben darüber hinaus auch denjenigen eine Heimstätte, die woanders nicht gern gesehen oder abgewiesen werden. „Wenn es um Sozialwohnungen oder die

Unterbringung von Flüchtlingen geht, dann denkt die Politik gern an uns“, beschreibt der Verbandsdirektor die Situation. „Dann hört es aber meist auch schon auf.“ Der vdw Sachsen hat deshalb in eigener Initiative ein Ausbildungs- und Beschäftigungsprogramm angeregt und mit der „Leitstelle Zuwanderung“ bereits vor über einem halben Jahr ein Projekt im IQ Netzwerk (Integration durch Qualifizierung) Sachsen ins

Leben gerufen, das seinesgleichen sucht. „Um Vereinsamung, sozialer und gesellschaftlicher Isolation und Parallelgesellschaften entgegenzutreten, muss aber von der Politik zusätzliche Unterstützung kommen“, mahnte Seifert an. Diese erachtet er insbesondere bei der Finanzierung von auf Sozialarbeit spezialisiertem Personal in den Wohnungsunternehmen für notwendig.

(müllschi) ■

## „Besser. Günstig. Wohnen.“ – Verbandstag der Wohnungswirtschaft im Südwesten

Ludwigshafen – Ob Smart Living, Industrie 4.0 oder das sogenannte Building Information Modeling, kurz BIM – die digitale Transformation macht auch vor der Wohnungswirtschaft nicht halt. Wie die Branche mit der immer rascheren digitalen Entwicklung Schritt halten und gleichzeitig die aktuellen Herausforderungen bewältigen kann, darüber diskutierten Experten aus Politik, Wohnungswirtschaft und Forschung am 13. und 14. September 2016 auf dem Verbandstag des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) in Ludwigshafen.



Foto: Christopher Martin/FUP

*Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest, Doris Ahnen, Finanzministerin in Rheinland-Pfalz, VdW-Vorstand Claudia Brünner-Grötsch, der VdW-Verbandsratsvorsitzende Uwe Menges, Dr. Eva Lohse, Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen und Städtetags-Präsidentin, Johanna Coleman, Geschäftsführerin der BASF Wohnen + Bauen GmbH, und Ernst Merkel, Vorstand der GAG Ludwigshafen (v. l.)*

Neue Trends und Technologien sorgen für ein verändertes Arbeiten der Unternehmen, aber auch für steigende Ansprüche der Mieter an ihre vier Wände. Gleichzeitig gilt es, dieses Zuhause überhaupt erst einmal zu haben: Immer mehr Menschen wollen heute in den Städten wohnen. Die Nachfrage steigt, das Angebot bleibt – nicht zuletzt wegen hohen Baukosten und strikten gesetzlichen Vorgaben – konstant. Die Folge: Bezahlbarer Wohnraum in den urbanen Ballungszentren wird knapp. In Deutschland insgesamt, aber auch in Hessen und Rheinland-Pfalz. Der Verbandstag im gut gefüllten Theatersaal des Ludwigshafener Pfalzbaus begann mit einer Premiere: Nach der Begrüßung durch den Vorsitzenden des Verbandsrates, **Uwe Menges**, betrat erstmals der neue Vorstand **Dr. Axel Tausendpfund** die Bühne. Er ist Nachfolger von Dr. Rudolf Ridinger, der im vergangenen Jahr überraschend verstorben war.

### Hürden für preisgünstigen Wohnungsbau überwinden

„Die Unternehmen der Wohnungswirtschaft

in Rheinland-Pfalz und Hessen sind die starken Partner der Politik, wenn es darum geht, schnell bessere und günstige Wohnungen zu schaffen. Unsere Wohnungsgesellschaften und Genossenschaften vermieten preisgünstig. Und wir würden gerne noch mehr neue und gleichzeitig günstige Wohnungen bauen, wenn die Politik uns ließe“, so Tausendpfund vor den rund 400 Teilnehmern des Verbandstages. Wesentliche Hürden für den Bau preisgünstiger Wohnungen sind laut Tausendpfund überzogene Vorgaben bei Klimaschutz, Brandschutz und Barrierefreiheit sowie unflexible Stellplatzsatzungen. „Alle diese Vorgaben verteuern das Bauen erheblich. Wir brauchen nicht ständig neue Vorschriften, sondern müssen die Baukosten senken“, forderte Tausendpfund.

**Claudia Brünner-Grötsch**, Vorstand des VdW südwest, machte deutlich, dass in den verschiedenen Bündnissen für Wohnen und der vom Bund geschaffenen Baukosten senkungskommission inzwischen ausreichend Vorschläge erarbeitet worden seien, wie

man neue Wohnhäuser preiswerter bauen könne. Diese Maßnahmen müssten nun zügig umgesetzt werden. Ein weiteres Hindernis für den Wohnungsneubau sei die zu geringe Ausweisung von Flächen: „Der Flaschenhals sind eindeutig die Grundstücke in den Ballungsräumen. Wo kein Bauland ist, kann nicht gebaut werden. Hier müssen die Kommunen dafür sorgen, dass mehr bezahlbare Fläche auf den Markt kommt“, erklärte Brünner-Grötsch.

Weiterer Handlungsbedarf bestehe auch bei der Förderung: „Wir benötigen mehr Zuschüsse und eine attraktive steuerliche Förderung des Neubaus“, forderten Tausendpfund und Brünner-Grötsch im Gespräch mit **Detlef Hans Franke**, dem Moderator des diesjährigen Verbandstages. „Nur so können wir mehr bezahlbaren Wohnraum, gerade in Ballungsgebieten, schaffen.“

### Willkommenskultur für Bauzäune und Bagger

Wie wichtig ein Umdenken in Politik und Gesellschaft ist, verdeutlichte auch **Axel Gedaschko**, Präsident des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen: „Wir brauchen in Deutschland eine Willkommenskultur für Bauzäune und Bagger.“ Vielerorts schei-

Weiter auf Seite 6 ➔

↳ Fortsetzung von Seite 5

terten neue Wohnprojekte an Bürgerprotesten, aber auch der Mangel an Grundstücken sei ein Problem. „Deutschlandweit fehlen derzeit rund 800.000 Wohnungen. 2015 wurde aber nur ein Prozent mehr Wohnungen gebaut als zuvor, das kann nicht funktionieren!“ Gedaschko richtete konkrete Forderungen an die Politik: „Wir brauchen eine Problemlösungskultur und ein Bewusstsein dafür, wo es klemmt. Der Politik fällt derzeit nichts Besseres ein, als das Placebo der Mietpreisbremse zu optimieren. Ich würde mir wünschen, dass mit der gleichen Intensität an den tatsächlichen Herausforderungen gearbeitet würde.“ Dem GdW-Präsident zufolge mangle es beispielsweise an qualifizierten Mitarbeitern in den Behörden, wenn es um die Bauleitplanung gehe.

### Wohnungsbau als „Aufgabe von Verfassungsrang“

Aus Sicht der rheinland-pfälzischen Finanz-

ministerin **Doris Ahnen** tut die Politik bereits jetzt sehr viel, um bezahlbaren Wohnraum in den Ballungsräumen zu schaffen. „Es handelt sich dabei um eine Aufgabe von Verfassungsrang“, so Ahnen. Gleichzeitig müsse es jedoch auch darum gehen, Antworten für Schwarmstädte und den ländlichen Raum zu finden. In Rheinland-Pfalz stünden die Kommunen vor vielschichtigen Herausforderungen in beiden Bereichen. Den 10-Punkte-Plan des GdW zur Rettung von Schrumpfungsräumen begrüßte die Finanzministerin daher als wichtigen Schritt. Genauso wichtig sei die generelle Dialogbereitschaft der wohnungswirtschaftlichen Verbände in Rheinland-Pfalz. Nur gemeinsam könnten die immensen Herausforderungen bewältigt werden.

Wie diese Herausforderungen für die rheinland-pfälzischen Kommunen aussehen, erläuterte die Oberbürgermeisterin der Stadt Ludwigshafen, Dr. **Eva Lohse**,

zugleich Präsidentin des Deutschen Städtetages. In Ludwigshafen habe sich die Bautätigkeit 2016 im Vergleich zum Vorjahr verdoppelt. In enger Abstimmung mit lokalen Akteuren, wie Johanna Coleman von der BASF Wohnen + Bauen GmbH, arbeite die Stadt daran, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Es sei bereits viel erreicht worden, so Lohse, denke man beispielsweise an Standardisierungen, Modulbau oder den Abbau unpraktikabler Vorschriften. Dennoch, so räumte die Oberbürgermeisterin ein, gebe es auch auf Seiten der Kommunen noch Handlungsbedarf; etwa, was eine aktive Baulandpolitik betreffe. Die Kommunen könnten hier aufgrund des Kostendrucks jedoch nicht frei agieren. Höchstpreisvergabe sei nicht immer das beste Mittel, sondern es gelte, ein gesundes Maß zu finden. (fralschi) ■

↳ Ausführliche Infos und Bildergalerien vom VdW-Verbandstag finden Sie hier: <https://goo.gl/DWnovE>

## EBZ Business School vergibt Nachwuchspreis Projektentwicklung

München – Für ihre herausragenden Leistungen sind zwei Absolventen des Masterstudiengangs Projektentwicklung der EBZ Business School Anfang Oktober 2016 am Stand von Nordrhein-Westfalen (NRW) auf der Expo Real geehrt worden.



Foto: EBZ  
Die Preisträger mit Vertretern der Auslober.

Bereits zum dritten Mal unterstützten die Laudatoren Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW), sowie Dietrich Suhlrie, Vorstandsmitglied der NRW.Bank, die Ehrung von talentierten Nachwuchskräften.

**Dietrich Suhlrie** hob die gut strukturierte Arbeitsweise sowie die methodische Kompetenz von **Paul Gehling**, Architekt bei meyer schmitz-morkramer (msm), hervor. Der Absolvent erarbeitete zusammen mit seinem Kommilitonen **Leo Sibbing** eine fiktive Projektentwicklung für ein zum Verkauf stehendes Grundstück in zentraler Innenstadtlage in Frankfurt am Main. Dieses zeichnet sich durch ein enormes Verdich-

tungspotenzial aus und gilt als wichtigste innerstädtische Entwicklungsfläche Frankfurts. „Die Nachwuchskräfte der immobilienwirtschaftlichen Hochschule haben ein Gespür für interessante Flächen. Ihre Kompetenzen befähigen sie, in Teamarbeit eine durchdachte Lösung für strategisches Vorgehen in der Projektentwicklung zu vollbringen“, so der Laudator.

„Die Förderung von jungem Innovationsgeist steht bei uns an erster Stelle. Wir haben unseren Mitarbeiter Paul Gehling an die EBZ Business School geschickt und das verfolgte Ziel ist bei uns aufgegangen: Unser Nachwuchstalente hat die Fähigkeiten, Einzigartiges zu schaffen und sein Wissen fließt direkt in unser Unternehmen

ein“, erklärte **Holger Meyer**, Geschäftsführender Gesellschafter von msm meyer schmitz-morkramer.

Als Stellvertreter der Projektgruppe „Düsseldorf-Oberbilk“ nahm **Maurizio Lindemann**, Quartiersmanager der Vivawest Wohnen GmbH, die Ehrung für das vielversprechende Konzept entgegen. Gemeinsam mit **Christian Weiser** entwickelte er ein Projekt im Sinne der Nachhaltigkeit für ein Neubauvorhaben. „Die Absolventen beweisen, dass sie die Fähigkeiten haben, über den Tellerrand zu blicken. Die Gruppe berücksichtigte die Zielgruppenmischung sowie den sozialen Handlungsbedarf im Stadtteil. Um den nachhaltigen Projekterfolg zu sichern, legten die Absolventen großen Wert auf eine ansprechende Architektur und anspruchsvolle Aufenthaltsqualitäten. Im Fokus der Projektidee sowie der Vermarktung stand, das nachbarschaftliche Miteinander so attraktiv wie möglich zu gestalten“, so **Alexander Rychter**, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen.

Moderiert wurde die Ehrung von Prof. Dr. habil. **Sigrid Schaefer**, Rektorin der EBZ Business School, sowie Prof. **Armin Just**, Prorektor für Studium und Lehre an der immobilienwirtschaftlichen Hochschule.

(dانسchi) ■



**Bewertung von Bestandsgebäuden**

2. November 2016, Frankfurt am Main

Ob Immobilienverkauf, Neubewertung oder Marktpreiseinschätzung – viele Anlässe erfordern eine Immobilienbewertung nach den normierten Verfahren. Die klassischen Bewertungsverfahren sind komplex und sperrig – die Grundlagen sind aber für eine Marktpreiseinschätzung sehr wohl zu verwenden. Die Teilnehmer dieses Seminars erhalten praxisnah und an Beispielen einen Überblick über die Immobilienbewertung und deren Wertansätze, die Anwendung von Verfahren und werden für Risiken sensibilisiert.

**Weitere Infos:** EBZ, Anna Stopperich, Telefon: 0234/9447567, E-Mail: a.stopperich@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

**Steuerliche Behandlung von Immobilien**

2. November 2016, Berlin

Die steuerrechtlichen Anwendungsfälle in der Immobilienwirtschaft sind vielfältig. Dies gilt unter anderem angesichts zusätzlicher Geschäftsfelder, welche mit dem Betrieb und der Vermietung von Liegenschaften zusammenhängen. Hierzu zählen etwa Mieterstrom und Gästewohnungen. Dieses Seminar bietet einen Überblick über die steuerliche Behandlung einer Immobilie in ihren unterschiedlichen Facetten und bietet praktische Anwendungsfälle.

**Weitere Infos:** BBA, Ulf Baier, Telefon: 030/23085534, E-Mail: ulf.baier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

**Norddeutscher Mietrechtstag**

7. November 2016, Lübeck

Unter dem Motto „Quo vadis Mietrecht?“ steht der 4. Norddeutsche Mietrechtstag in Lübeck. Wie schon in der Vergangenheit beschäftigt sich der Norddeutsche Mietrechtstag mit aktuellen Themen wie dem „Kündigungsrecht im Wandel“, mit der Frage, was es „Neues zur Untervermietung“ gibt sowie der höchstrichterlichen Rechtsentwicklung zur Lärmbelastung durch Nachbarn. Zudem gibt der Mietrechtstag einen Überblick über die neueste Wohnraummietrechtsprechung, Rechtsfragen zum Thema „Modernisierung und Mieterhöhung“ sowie zu den Neuerungen aus dem Betriebskostenrecht.

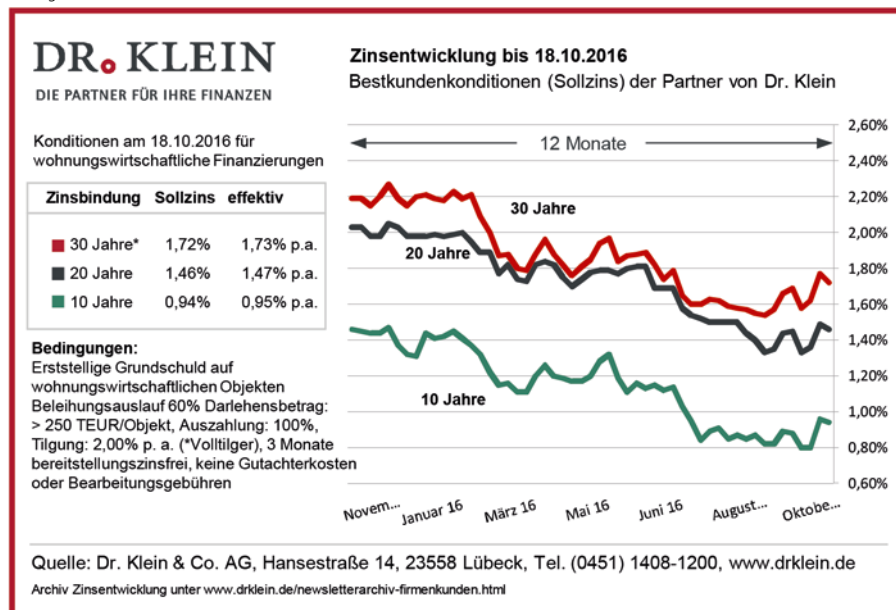
**Weitere Infos:** VNW, Nicola Olivier, Telefon: 040/52011221, E-Mail: olivier@vnw.de, Internet: www.vnw.de

## PERSÖNLICHES

**Arno Gutzmer**, Geschäftsführer der WIG Wohnungsbau- und Investitionsgesellschaft, feierte am 13. Oktober 2016 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Harald Schwerin**, Vorstandsmitglied der Wohnungsbau-Genossenschaft "Altmark", feierte am 14. Oktober 2016 sein 25. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

**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 1.1.2016.  
www.mediacenter.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

**wi Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](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.

## GdW Information zur „Verwendung von Polystyrol als Dämmstoff“ erschienen



Quelle: GdW

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat die Information 152 „Verwendung von Polystyrol als Dämmstoff“ veröffentlicht. Anlass sind zwei aktuelle Fragen.

Damit Polystyrol im Bauwesen (Wärmedämmung) eingesetzt werden kann, wurde es bisher mit Hexabromcyclododecan (HBCD) versetzt. HBCD gilt aber inzwischen aus Umweltsicht als besonders besorgniserregender Stoff. Die GdW Information 152 informiert zum Umgang mit HBCD-haltigen Dämmstoffen als Abfall. Aktuell weisen der Hauptverband der Bauindustrie und Entsorgerverbände auf Engpässe bei der Entsorgung von Dämmstoffen hin. Der GdW

hatte die zuständigen Stellen und die Politik bereits vor Monaten auf dieses Problem aufmerksam gemacht.

Des Weiteren sind Änderungen zum zukünftigen Umgang mit technischen Anforderungen an Bauprodukte zu erwarten, die auf der Novelle der Musterbauordnung beruhen. Dies betrifft speziell den Brandschutz bei Einsatz von Polystyrol. Der GdW infor-

mierte über Brandschutzfragen bereits in der GdW Information 147 „Wärmedämmung – Sinn und Zweck, Brandschutz und Umweltschutz (Schwerpunkt Polystyrol)“ vom März 2015. Die Information 152 informiert über den aktuellen Sachstand.

(vog/schi) ■

➔ Die Information 152 „Verwendung von Polystyrol als Dämmstoff“ steht GdW-Mitgliedern ab sofort kostenlos im Mitgliederbereich unter „Publikationen“ zum Download zur Verfügung, per Anfrage an [bestellung@gdw.de](mailto:bestellung@gdw.de) erhalten sie jeweils ein kostenfreies Exemplar. Bestellungen von Mehrexemplaren sowie von Nicht-Mitgliedern können zu einem Preis von 10 Euro pro Exemplar zuzüglich Versandkosten an dieselbe Adresse gerichtet werden. Weitere Infos hier: <https://goo.gl/p34r3m>

## Recht so

### Betriebskostennachforderung: Zahlung unter Vorbehalt

Mit Beschluss vom 24. Mai 2016 (Az.: 67 S 149/16) hat das Landgericht Berlin das Folgende entschieden: Gleicht der Mieter auf eine Betriebskostennachforderung des Vermieters in der Abrechnung ausgewiesenen Nachforderungsbetrag aus, trägt der Mieter im Rückforderungsprozess die Darlegungs- und Beweislast für die materielle Unrichtigkeit der Abrechnung. Weiter meint das Gericht, dass ein vom Mieter bei der Zahlung erklärter Vorbehalt an dieser Beweislastverteilung nichts ändere, sofern sich aus der Erklärung nicht unmissverständlich ergebe, dass der Mieter nicht nur die Wirkung des § 814 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Kenntnis der Nichtschuld, ausschließe, sondern dem Vermieter für einen späteren Rückforderungsstreit auch die Beweislast für die materielle Richtigkeit der Abrechnung aufbürden wollte. Zur Begründung trägt das Gericht vor, dass im Nachforderungsprozess der Vermieter die Darlegungs- und Beweislast für die materielle Richtigkeit der Nebenkostenabrechnung trage, nicht hingegen im Rückforderungsprozess des Mieters. Leistet der Schuldner unter Vorbehalt, so müsse klar zum Ausdruck kommen, dass der Schuldner – hier der Mieter – in einen späteren Rückforderungsstreit nicht auch noch die Beweislast tragen wolle. An dieser unmissverständlichen Erklärung fehle es hier. ■

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Im Zivilrecht gilt der Grundsatz, dass derjenige die für ihn günstigen Tatsachen beweisen muss. Zahlt also der Mieter auf eine Betriebskostennachforderung nicht, so muss der klagende Vermieter beweisen, dass die Forderung zurecht besteht. Hier wurde der umgekehrte Fall behandelt, nämlich, dass der Mieter sein ‚Geld‘ wieder haben möchte. Leistet der Schuldner unter Vorbehalt, will er im Regelfall die Wirkung des § 814 BGB ausschließen. Diese Norm bestimmt, dass derjenige nichts zurückfordern kann, wenn er seine Nichtschuld kennt. Will der Schuldner aber darüber hinaus auch noch die Beweislast umkehren, so sind dem enge Grenzen gesetzt. So etwa, wenn ein Schuldner während eines Rechtsstreits zahlt und seine Rechtsverteidigung fortsetzt. Im Übrigen aber muss dieser Wille klar und eindeutig zum Ausdruck kommen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

### ZAHL DER WOCHE

# 12,9

Prozent Frauen sind unter den Abgeordneten der CDU-Fraktion im neu gewählten Berliner Abgeordnetenhaus. Dies ist bundesweit der zweitgeringste Frauenanteil einer CDU-Landtagsfraktion. Nur im Landtag von Sachsen-Anhalt finden sich mit 10 Prozent weniger Frauen in der CDU-Fraktion. Wie das Online-Portal Wahlrecht.de weiter berichtet, findet sich der drittgeringste Frauenanteil unter den CDU Fraktionen mit 15 Prozent in der Hamburger Bürgerschaft, der höchste mit 36,6 Prozent im Brandenburger Landtag. Im Bundestag erreicht der Frauenanteil der CDU/CSU-Fraktion 25,8 Prozent. Er liegt damit aber noch unter dem Durchschnitt des Bundestages von 36,8 Prozent. Den höchsten Frauenanteil im Bundestag hat die Fraktion die Linke mit 54,7 Prozent, gefolgt von den Grünen mit 54 Prozent. Die SPD-Fraktion erreicht einen Frauenanteil von 44 Prozent. ■

Matr.Nr. 06505-5448