

Inhalt

3 Interview: Bärbel Höhn, Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Deutschen Bundestag, hat der wi drei Fragen beantwortet.

6 Zahlenspiegel: Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Oktober.

8 Tag der Wohnungswirtschaft: Am 11. November 2015 steht in Berlin das Thema Flüchtlingsunterbringung im Mittelpunkt der GdW-Jahreshauptveranstaltung.

Neues Melderecht ab 1. November: Vermieterbestätigung wird Pflicht

Berlin – Bereits 2013 haben Bundestag und Bundesrat das neue Meldegesetz verabschiedet. Nach einer längeren Übergangsfrist tritt es zum 1. November 2015 in Kraft. Kern der Neuregelung für Mieter und Vermieter ist die Wiedereinführung der sogenannten Vermieterbestätigung beziehungsweise Wohnungsgeberbestätigung. Mieter müssen von November an bei der Anmeldung im zuständigen Einwohnermeldeamt eine Einzugsbestätigung ihres Vermieters vorlegen. Dafür hat der Mieter höchstens zwei Wochen nach dem Einzug Zeit. Eine melderechtliche An- oder Abmeldung bei den Bürgerdiensten der Stadt wird ohne die Bestätigung unmöglich sein.



Foto: fotolia.com / Denis Junker

Beim neuen Meldegesetz ist es besonders wichtig, dass die meldepflichtige Person dem Vermieter die erforderlichen Daten zum Einzugs- oder Auszugstermin zukommen lässt.

Durch die Neuregelung sind also auch die Vermieter künftig wieder verpflichtet, bei der An- und Abmeldung des Mieters mitzuwirken. Der Vermieter oder eine beauftragte Person – wie der Hausverwalter – muss dem Mieter den Einzug, in bestimmten Fällen auch den Auszug, innerhalb von zwei Wochen schriftlich oder elektronisch bestätigen. Sonst drohen empfindliche Geldbußen in Höhe von 1.000 Euro und

mehr. Durch die Vermieterbestätigung soll Scheinanmeldungen wirksamer begegnet werden. Eine ähnliche Regelung gab es früher schon einmal. Sie wurde aber 2002 abgeschafft. In der Folge konnte sich jede Person in jeder Wohnung anmelden, ohne dass die Behörde prüfen konnte, ob die Person dort tatsächlich wohnt oder wohnen darf.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Hendricks legt Wohngeld- und Mietenbericht vor

Das Bundeskabinett hat am 28. Oktober 2015 den von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks vorgelegten „Wohngeld- und Mietenbericht“ beschlossen. Der Bericht zeigt unter anderem, dass 2014 zwar mehr neue Wohnungen fertiggestellt werden, deren Anzahl aber noch immer unter dem Bedarf liegt. Das Bundesbauministerium strebe deshalb eine stärkere Förderung für den Wohnungsneubau an. (wi)

Europaparlament beschließt neue Internet-Regeln

Das Europäische Parlament hat am 27. Oktober 2015 die Verordnung zur Netzneutralität beschlossen. Dabei geht es um die Frage, ob weiter alle Daten gleichberechtigt und gleich schnell durch die Netze fließen. Wie SPIEGEL ONLINE berichtete, befürchten Kritiker, dass Anbieter, die es sich leisten können, sich künftig in ein Überholspur-Internet einkaufen dürfen – während der Rest auf eine langsamere Spur abgedrängt wird. (wi)

Fast jeder Vierte spart nicht mehr

Das extrem niedrige Zinsniveau führt nach Angaben des Deutschen Sparkassen- und Giroverbandes dazu, dass rund 40 Prozent der Deutschen monatlich nichts mehr für die Altersvorsorge zur Seite legen. Wie die Frankfurter Allgemeine Zeitung am 28. Oktober 2015 berichtete, lag dieser Wert 2013 noch bei 32 Prozent – ein knappes Viertel spare momentan überhaupt nicht mehr. (wi)

EU startet Konsultation zum Breitbandbedarf nach 2020

Brüssel – Die Europäische Kommission hat eine Konsultation zum Geschwindigkeits- und Qualitätsbedarf im Internet nach 2020 gestartet. Mit der Konsultation will die EU-Behörde Hinweise zur Gestaltung und Umsetzung von Strategien, Regelungs- und Förderungsinstrumenten der Europäischen Union (EU) erhalten, die den Aufbau von Breitbandnetzen erleichtern können.

Die EU hat in der 2012 verabschiedeten Digitalen Agenda für Europa Ziele für die Breitband-Einführung bis 2020 festgelegt, die mittlerweile den technologiepolitischen Maßstab bilden. Öffentliche und private Investitionsvorhaben orientieren sich an diesen Zielen.

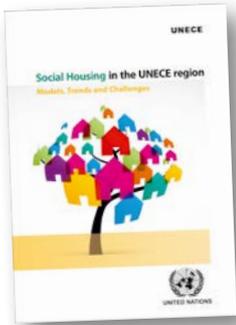
Nach Darstellung der EU-Kommission zeige der Ausbau von Breitbandnetzen in Europa große Fortschritte. 68 Prozent der EU-Haushalte stünden Festnetz-Internetzugangsdienste mit Geschwindigkeiten

von mindestens 30 Megabit pro Sekunde zur Verfügung (Stand Ende 2014). Doch die Verbreitung von Internetanschlüssen mit über 100 Megabit pro Sekunde ist mit 2,7 Abonnements pro 100 Personen nur schwach ausgeprägt. Das entsprach Ende 2014 sechs Prozent aller Haushalte. Wenn die großen geografischen Unterschiede in Europa mitberücksichtigt werden, sind schnelle Internetanschlüsse somit kaum verbreitet. Gleichzeitig wird prognostiziert, dass die Konnektivität immer weiter zunehmen wird, auch außerhalb der

Wohnung und des Arbeitsplatzes. Die zunehmenden Nutzungsmöglichkeiten und Nutzung der Breitbandnetze werden die verfügbare Bandbreite sowie die einfache Aufrüstung der Netze zu einem entscheidenden Faktor einer dynamischen digitalen Wirtschaft und Gesellschaft machen. Die Konsultation läuft bis zum 7. Dezember 2015. (öne/schi) ■

➔ **Die Konsultation finden Sie unter [ec.europa.eu/digital-agenda](#) oder direkt unter diesem Kurz-Link: bit.ly/1PLauM3**

Studie der Vereinten Nationen zu aktuellen Trends in der Wohnungswirtschaft



Brüssel – Die Wirtschaftskommission der Vereinten Nationen für Europa UNECE hat eine erste Studie zu den aktuellen Trends und Herausforderungen in der Wohnungswirtschaft in 56 Ländern im globalen Norden veröffentlicht.

Die Studie zum sozialen Wohnungsbau gibt einen umfassenden Überblick über die aktuellen

Trends in der Wohnraumversorgung einschließlich der Versorgung, Auswahl und Qualität, und der sozialen Wohnraumfinanzierung in den Regionen. Das Gutachten befasst sich mit der Vielfalt von nationalen Wohnungssystemen durch die Analyse der Definition von sozialem

Wohnungsbau und sie untersucht die Herausforderungen für Dezentralisierung und Governance. (öne/schi) ■

➔ **Die Studie in englischer Sprache finden Sie unter www.unece.org oder direkt unter diesem Kurz-Link: bit.ly/1g5el5b**

BUNDESPOLITIK

➔ **Fortsetzung von Seite 1**

„Mit dem neuen Melderecht kommt ein nicht unerheblicher Mehraufwand auf die Unternehmen zu“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Bei Unternehmen mit großen Beständen könne das Gesetz zu einem erheblichen Arbeits- und Zeitfaktor werden. Wichtig ist vor allem, dass der Vermieter oder Wohnungsgeber die für die Bestätigung des Ein- beziehungsweise Auszugs erforderlichen Daten, wie zum Beispiel das Datum des Einzugs, auch von der meldepflichtigen Person erhält.

Das neue Gesetz enthält aber auch Rechte für die Vermieter. Sie müssen nicht – wie ursprünglich geplant – die Anmeldung bei den Einwohnerämtern selbst vornehmen. In dieser Pflicht stehen allein die Mieter. Vermieter dürfen sich bei der zuständigen Meldebehörde erkundigen, ob sich die Mieter mittels seiner Bestätigung an- oder abgemeldet

haben. Außerdem haben Vermieter einen Auskunftsanspruch gegenüber den Meldebehörden und können bei den Einwohnerämtern nachfragen, welche Personen in ihrer Wohnung gemeldet sind. Dies kann zum Beispiel ungenehmigten Untervermietungen einen wirksamen Riegel vorschieben.

In der Vermieterbestätigung müssen der Name und die Anschrift des Wohnungsgebers, das Ein- oder Auszugsdatum, die Anschrift der Wohnung sowie die Namen aller einziehenden Personen enthalten sein. Entsprechende vorgefertigte Formulare werden rechtzeitig vor dem 1. November bei den Meldebehörden erhältlich sein. (burk/keglschi) ■

➔ **Der GdW hat außerdem die „GdW Information 149“ zu diesem Thema veröffentlicht. Mitgliedsunternehmen können diese Publikation kostenfrei im Mitgliederbereich des GdW unter web.gdw.de/login herunterladen.**



Externe können die Broschüre zum Preis von 15 Euro unter bestellung@gdw.de anfordern.

DREI FRAGEN AN ...

Bärbel Höhn (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)
Vorsitzende des Ausschusses für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit im Deutschen Bundestag



Foto: Bärbel Höhn

Energieeffizienz, bezahlbares Wohnen und Mieterstrom. Das Jahr 2015 hält große und wichtige Themen bereit. Die Vorsitzende des Bauausschusses und stellvertretende Vorsitzende der Grünen-Bundestagsfraktion hat der wi-Redaktion dazu drei Fragen beantwortet.

wi: Mehrfamilienhäuser in Deutschland sind, auch im internationalen Vergleich, auf einem energetisch sehr hohen Niveau. Rund zwei Drittel der Gebäude von GdW-Wohnungsunternehmen sind bereits energetisch teil- oder vollmodernisiert. Müssen die energetischen Anforderungen – gerade angesichts deutlich steigender Wohn- und Baukosten – trotzdem immer noch weiter nach oben geschraubt werden? Oder wäre nicht ein Paradigmen-Wechsel in Richtung CO₂-Neutralität der bessere Weg?

Höhn: In der Tat wurde in den letzten Jahren viel erreicht. Die Sanierungsquote liegt aber weiterhin nur bei einem Prozent im Jahr. Wenn wir unsere Klimaziele bis 2050 erreichen wollen, muss der gesamte Gebäudebestand bis 2050 klimaneutral und damit

energetisch saniert sein. Wir brauchen also eine Verdreifachung der Sanierung. Dabei gilt es den Pfad einzuschlagen, der bezüglich Energie- und CO₂-Einsparung pro Einheit am wenigsten kostet, und geeignet ist, die Klimaziele zu erreichen. Eine aktuelle Untersuchung des Instituts Wohnen und Umwelt (IWU; 2015) hat ergeben, dass angesichts niedriger Zinsen und gesunkener Energiepreise energetische Sanierungen nach Energieeinsparverordnung 2014 überwiegend wirtschaftlicher geworden sind.

Energieeffizientes Wohnen ist unbestritten ein erstrebenswertes Ziel. Wie kann sicher gestellt werden, dass sich auch Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen energetisch vorteilhafte Wohnungen leisten können?

Höhn: Wir treten für eine deutliche Ausweitung der öffentlichen Förderung ein. Eckpunkte sind dabei eine steuerliche Förderung für die energetische Sanierung selbstgenutzten Wohneigentums, sowie die stärkere Berücksichtigung der sozialen Verträglichkeit durch die Betrachtung von Stadtvierteln statt Einzelgebäuden. Ein Klimazuschuss zum Wohngeld kann ebenfalls dazu beitragen, dass Haushalte mit mittleren und niedrigen Einkommen sich energetisch vorteilhafte Wohnungen leisten können. Und die Modernisierungumlage im Mietrecht sollte die Energieeinsparwirkung der Modernisierungen viel stärker als heute

berücksichtigen, und deutlich gesenkt werden.

Es gibt Pläne des Bundeswirtschaftsministeriums, die Förderung von Kraft-Wärme-Kopplungs-Projekten in Mietwohngebäuden und Quartieren zu verschlechtern beziehungsweise einzustellen. Aus welchem Grund werden Mietwohngebäude und Mieterstromprojekte bei der dezentralen Strom- und Wärmeerzeugung außen vor gelassen beziehungsweise benachteiligt?

Höhn: Diese Pläne sind absolut kontraproduktiv. Eine dezentrale Energiewende wird von der Bundesregierung offensichtlich nicht favorisiert. Stattdessen bekommen RWE & Co Geld für ihre alten Braunkohlekraftwerke. Die neu eingeführte Bestandsförderung soll nur für Gas-Kraft-Wärme-Kopplungs-Anlagen über zwei Megawatt Leistung gelten. Das ist eine grundlose Benachteiligung von kleineren Anlagen, zum Beispiel bei Stadtwerken oder Quartierslösungen. Die Förderung für neue Mini- und Micro-KWK-Anlagen bis maximal 50 Kilowatt elektrische Leistung fällt künftig deutlich niedriger aus als bisher. Der Zuschlag für selbst verbrauchten Strom sinkt und außerdem soll die Förderdauer um rund 25 Prozent gesenkt werden. Es wäre absolut notwendig, dass es im parlamentarischen Verfahren hier im Bundestag noch zu Änderungen kommt. ■

AUS DEN VERBÄNDEN

Verbessertes Wohnraumförderprogramm in Nordrhein-Westfalen in Kraft

Düsseldorf – Seit dieser Woche sind die verbesserten Förderkonditionen für den sozialen Wohnungsbau in Nordrhein-Westfalen (NRW) in Kraft. Investoren werden nun beim Bau von Flüchtlingswohnungen Tilgungsnachlässen in Höhe von bis zu 35 Prozent gewährt – und das sogar rückwirkend für das gesamte Jahr 2015. Um über die beschleunigte Schaffung von zusätzlichem Wohnraum zu diskutieren, haben sich auf Einladung des Bauministeriums und des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW) in Bochum rund 200 Experten getroffen.

„Von diesem neuen Wohnraumförderprogramm werden alle Menschen profitieren: Sowohl die heimische Bevölkerung, als auch die Flüchtlinge“, sagte der nordrhein-westfälische Bauminister **Michael Groschek** (SPD) anlässlich der Fachtagung. „Vor allem wurden die Tilgungsnachlässe kräftig erhöht. Das macht das Programm für Investoren äußerst attraktiv und interessant, denn damit ist der soziale Wohnungsbau nun so rentabel wie der frei finanzierte. Gemeinsam mit dem Bündnis für Wohnen NRW werden

wir jetzt alles unternehmen, damit diese Maßnahmen bei uns nun tatsächlich zu einem neuen Bau-Boom führen.“

„Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften tun viel für die Unterbringung der Menschen, die jetzt nach Deutschland kommen“, ergänzte **Alexander Rychter**, Verbandsdirektor der Wohnungswirtschaft im Westen. „In Nordrhein-Westfalen steht der Wohnungswirtschaft mit den nun noch einmal verbesserten Konditionen ein attraktives Förderprogramm zur Verfügung.

Der zusätzliche Spielraum entsteht auch durch die wichtige Entscheidung, einige Standards zu senken und den Bau von Flüchtlingswohnungen dadurch noch einmal erschwinglicher zu ermöglichen.“

Mit dem neuen Förderprogramm werden bei Maßnahmen zur Herrichtung und Anpassung von Wohnraum für Flüchtlinge Tilgungsnachlässe von bis zu 30 Prozent gewährt, beim Neubau sogar von bis zu 35 Prozent. Hinzu kommt, dass die Vorschriften

Weiter auf Seite 4 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 3

beim Bau von Flüchtlingswohnungen an einzelnen Stellen gelockert wurden: Bei der Schaffung von Wohnraum müssen Investoren nicht sofort die geforderten Balkone anbringen, sondern können diese später nachrüsten. Darüber hinaus haben

die Kommunen die Möglichkeit auf die Anwendung der Stellplatzverordnung zu verzichten. Beim Brandschutz und der Gefahrenabwehr werden dagegen weiterhin keine Abstriche gemacht. Die Fachtagung hat sich darüber hinaus mit den Möglichkeiten modularer Bauweisen

beschäftigt, um Wohnungen künftig schneller errichten zu können, ohne jedoch die Qualitätsstandards außer Acht zu lassen. Das Wohn- und Bauministerium schätzt, dass der Bedarf aufgrund des Flüchtlingszustroms innerhalb eines Jahres um rund 40.000 Wohnungen steigen wird. *(winklschi)* ■

Thüringer Wohnungswirtschaft startet Transparenzoffensive – Kostenmietenrechner legt Bestandteile des Mietpreises offen

Erfurt – „Thüringen braucht eine Debatte über den Wert des Wohnens statt nur über Miethöhen“, forderte Constanze Victor, Direktorin des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw.) anlässlich des Verbandstages der Thüringer Wohnungswirtschaft am 22. Oktober in Erfurt vor über 200 Teilnehmern. Volkmar Vogel MdB (CDU), Erfurter Oberbürgermeister Andreas Bausewein und Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, begleiteten den Verbandstag mit Statements zu wichtigen Herausforderungen der Branche.

Mit Sorge nimmt die Thüringer Wohnungswirtschaft den wachsenden – oft realitätsfernen – Populismus bei der Diskussion um Mieten und bezahlbares Wohnen wahr. Um die wahren Probleme offenzulegen, hat der Branchenverband vtw. am 22. Oktober 2015 zusammen mit Thüringer Wohnungsunternehmen eine Transparenzoffensive gestartet: Über einen neuen Online-Kostenmietenrechner werden unter www.kostenmietenrechner.de ab sofort die Kosten des Wohnens offengelegt. Gezeigt wird, welche Kostenbestandteile in die Kaltmieten einfließen und wie ihre Höhe betriebswirtschaftlich ermittelt wird. Das Programm wurde von der KOWO Kommunale Wohnungsgesellschaft mbH Erfurt, der Wohnungsbau-Genossenschaft „Erfurt“ eG und der Weimarer Wohnstätte GmbH gemeinsam entwickelt. Interessierte können so individuell prüfen, ob und wie die Miete die Kosten deckt. Zwei Beispiele: Aktuell kostet die Sanierung im Plattenbaubestand (serieller Wohnungsbau) 1.000 Euro pro Quadratmeter und die Errichtung von Neubau 2.500 Euro pro Quadratmeter. Unter den Gesichtspunkten der

Wirtschaftlichkeit würden daraus Miethöhen von Minimum sechs Euro (Sanierung) bis 12 Euro (Neubau) resultieren. Tatsächlich liegen die Mieten der vtw.-Unternehmen aber aktuell bei durchschnittlich 4,71 Euro pro Quadratmeter. „Wir haben Miethöhen, mit denen man eine Wohnung nur sehr schwer dauerhaft und nachhaltig bewirtschaften kann“, sagte Constanze Victor dazu. „Jede Wohnung, jedes Haus muss erhalten werden – insbesondere Heizung, Wasserleitungen, Fassaden und Dächer müssen regelmäßig erneuert werden. Auch dazu bedarf es einer Miethöhe von circa sechs bis sieben Euro pro Quadratmeter. Die Einnahmelücken wurden – bis heute wirksam – durch massive Förderungen zur Sanierung der Wohnungsbestände nach der Wende geschlossen. Diese Zeit ist vorbei. In den ländlichen Bereichen Thüringens liegen die Mieten sogar noch unter dem Durchschnitt von 4,71 Euro. Aufgaben wie die bevorstehende zweite Sanierungswelle oder altengerechter Umbau von Wohnungen sind aus den jetzigen Mieteinnahmen deshalb oft nicht zu finanzieren. „Lediglich in den

großen Thüringer Städten erreichen die Kaltmieten auch nur teilweise ein Niveau, das nachhaltige Bewirtschaftung und vor allem Investition in Neubau überhaupt ermöglicht“, so Victor weiter. Die für Neubau-Refinanzierung erforderlichen Miethöhen von derzeit neun bis 12 Euro pro Quadratmeter (bei steigender Tendenz) können aber wiederum nur von wenigen Menschen gezahlt werden. Es bleibt das Fazit, so Constanze Victor: „Wohnraumbereitstellung und Wohnungsneubau kosten Geld – sie müssen auch für die Wohnungswirtschaft bezahlbar sein. Wer Wünsche nach bezahlbarem Wohnen unterhalb der Kosten des Wohnens formuliert, muss auch erklären, woher das zusätzlich benötigte Geld kommt.“ Wohnen ist ein wertvolles soziales und ökonomisches Gut, das seinen Preis hat. Dieses Bewusstsein ist nach 40 Jahren DDR und 20 Jahren gravierendem Leerstand etwas verloren gegangen. Es muss in den nächsten Jahren in einer bestimmt auch schmerzhaften Diskussion wieder erlangt werden. Daran führt kein Weg vorbei.

(teilschi) ■

Flüchtlingsunterbringung im Mittelpunkt der Fachtagung der bayerischen Wohnungsunternehmen

Reit im Winkl – Vom 12. bis 14. Oktober veranstaltete der Verband bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) seine traditionelle Herbstfachtagung „VdW im Dialog“ in Reit im Winkl. Der Vorsitzende des Gesamtvorstandes, Mario Dalla Torre, konnte rund 500 Teilnehmer begrüßen. Am „politischen Montag“ standen das bezahlbare Wohnen und die Unterbringung von Flüchtlingen im Vordergrund. „Die bayerische Wohnungswirtschaft steht dafür, dass sie sich in schwierigen Zeiten nicht weggeduckt hat. Wir werden uns nach Kräften engagieren, aber wir müssen auch klar machen, dass die Herausforderungen für die Mitglieder des VdW Bayern alleine zu groß sind. Auch andere Akteure sind gefragt“, sagte Verbandsdirektor Xaver Kroner.

Über Wirtschaftswanderung, Flucht und Asyl in Deutschland und Akzeptanz, Abwehrhaltung und Willkommenskultur

sprach Prof. Dr. **Klaus J. Bade**. Der Migrationsforscher stellte einen Blick aus dem europäischen Ausland an den

Beginn seines Vortrags. „Unsere Nachbarn wundern sich über die ‚German Kultur

Weiter auf Seite 5 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 4

Angst' als neues deutsches Hysterikum, ähnlich dem ‚Le Waldsterben‘ in den 1980er Jahren“, so Bade. Er differenzierte deutlich zwischen den Zuwanderern aus der Europäischen Union, die noch immer die Mehrheit stellten, und Flüchtlingen und Asylsuchenden, die möglicherweise Anspruch auf Schutz haben. Für Bade sei klar, dass der Migrationsdruck anhalten wird. „Wir müssen uns darauf einstellen, dass aus Flüchtlingen Mitbürger werden – zumindest auf Zeit“, sagte er. Die Aufnahme und Integration vollziehe sich im Wesentlichen in den Kommunen, hier werde sie gelingen oder scheitern. Unabdingbar sei die massive finanzielle Unterstützung des Bundes für die Kommunen. Ansonsten drohe eine Förderkonkurrenz zwischen inländischen Armen und Flüchtlingen mit fatalen Folgen. „Was wir brauchen, ist dreierlei“, sagte der Professor am Schluss seines Vortrags: „Wohnungen, Wohnungen, Wohnungen.“

Wohnungspolitische Halbzeitbilanz

„Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen wird im Moment auf die Flüchtlingssituation der letzten Monate geschoben, doch das trifft so nicht zu“, sagte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes GdW, bei seiner wohnungspolitischen Halbzeitbilanz. Die Wohnungswirtschaft habe schon seit längerer Zeit auf den gravierenden Mangel aufmerksam gemacht und bessere Rahmenbedingungen für den Wohnungsbaugesfordert. Derschwarz-roten Bundesregierung konnte Gedaschko nur bei der Stadtentwicklung uneingeschränkt gute Arbeit bescheinigen. Hier leiste sie – vor allem durch die Erhöhung der Mittel für das Programm Soziale Stadt – mehr als die Vorgängerregierung. Schlechte Noten aus Sicht der Wohnungswirtschaft gebe es für den „Rechtsrahmen“, vor allem durch den „Placebo“ Mietpreisbremse, der nicht zu mehr Wohnungsbau führen werde. Bei der Förderung der Kraft-Wärme-Kopplung würden in den Quartieren große Chancen vertan und die Wohnungswirtschaft bewusst benachteiligt. Die Erhöhung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung sei ein gutes Signal, doch die Mittel würden für die große Aufgabe nicht reichen. „Wir können die Welt nicht allein retten“, so Gedaschko. Auch beim Thema Steuern sei noch nicht viel erreicht worden, da sich eine Mehrheit der Länder gegen ein Sonderprogramm für eine Neubau-AfA ausspreche.

Beim Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen liegen inzwischen erste Ergebnisse vor. Der GdW-Präsident informierte über Aussagen von Bundesbauministerin Barbara Hendricks. So werde der Abschlussbericht der Bau-



Fotos: Klaus D. Wolf

Der bayerische Staatsminister des Innern: Joachim Herrmann

Der Verbandsvorsitzende Mario Dalla Torre und Verbandsdirektor Xaver Kroner (v. l.) konnten mehr als 500 Teilnehmer zu der Fachveranstaltung „VdW im Dialog“ begrüßen.

kostensenkungskommission mit mehr als 60 Empfehlungen zur Kostendämpfung noch im Herbst vorgelegt. Ansteigende Wohnflächen, Ausstattungsmerkmale und technische Ausrüstungen wurden dabei als Kostentreiber ausgemacht. Beim Normungswesen sei eine grundlegende Revision geplant und die Regelungen für die Stellplatzverordnung sollen flexibilisiert werden.

Abschließend ging Gedaschko noch einmal auf die Unterbringung von Flüchtlingen ein. Er stellte folgende Hauptforderungen an die Politik: die Beschleunigung von Verfahren und ein befristetes Absenken von Standards; die Sicherstellung von sozialer Betreuung und ein deutlich kostengünstigeres Bauen. Doch selbst bei deutlich besseren Rahmenbedingungen sei die Aufgabe so groß, dass neben der im GdW organisierten Wohnungswirtschaft dringend auch andere Kräfte zum Wohnungsbau gebracht werden müssten.

Zuwanderung braucht Wohnungsbau

Bayerns Innen- und Bauminister **Joachim Herrmann** forderte die Wohnungswirtschaft auf, deutlich mehr Wohnraum zu schaffen. „Wir brauchen erheblich mehr Wohnungen in allen Landesteilen und für alle Bevölkerungsteile“, betonte Herrmann. Der Freistaat unternehme alles, um dafür ideale Rahmenbedingungen zu schaffen. „Unser neuer ‚Wohnungspakt Bayern‘ setzt auf ein staatliches Sofortprogramm, ein kommunales Förderprogramm und den Ausbau der allgemeinen Wohnungsbauförderung“, fasste der Bauminister zusammen. 28.000 neue staatlich finanzierte oder geförderte Mietwohnungen bis 2019 seien das Ziel. Hierfür stehen dem Freistaat rund 2,6 Milliarden Euro zur Verfügung. Außerdem sollen Investitionshemmnisse gezielt abgebaut werden.

Im Rahmen des staatlichen Sofortprogramms als erste Säule des Wohnungspakts plant



und baut der Staat kurzfristig rund 3.300 Wohnungen für anerkannte Flüchtlinge. Hierfür stehen laut Herrmann 70 Millionen Euro bereit. Diese Wohnungen sollen mit reduziertem Wohn- und Baustandard sowie mit befristeter Standzeit auf staatlichen Grundstücken entstehen. Das kommunale Förderprogramm ist die zweite Säule und richtet sich an Kommunen und Kirchen, vor Ort Wohnraum für anerkannte Flüchtlinge zu schaffen. „Unser Vierjahresprogramm beginnt ab 2016 und umfasst pro Jahr 150 Millionen Euro“, so der Bauminister. Die dritte Säule des Wohnungspakts Bayern ist der Ausbau der staatlichen Wohnraumförderung. Die staatliche Wohnraumförderung wird im Jahr 2016 um aus der Erhöhung der Bundesmittel zustehende Mittel für den sozialen Wohnungsbau in Höhe von 59,1 Millionen Euro sowie um 100 Millionen Euro Eigenmittel der BayernLabo – dem Förderinstitut der BayernLB – verstärkt. „2016 steht uns damit ein Betrag von 379,1 Millionen Euro für die Wohnraumförderung zur Verfügung, den wir jährlich um weitere 56 Millionen Euro auf 547,1 Millionen Euro in 2019 erhöhen werden“, so Herrmann.

Darüber hinaus verbessert der Freistaat die Konditionen der Mietwohnraumförderung. Ab sofort kann bei der allgemeinen Förderung von Mietwohnungen ein ergänzender Zuschuss in Höhe von bis zu 200 Euro je Quadratmeter Wohnfläche gewährt werden. Zusammen mit dem Zuschuss für einen Vergabevorbehalt für anerkannte Flüchtlinge könne der Investor in der Summe bis zu 500 Euro pro Quadratmeter erhalten. Dadurch erhofft sich Herrmann weitere Anreize und einen deutlichen Schub zur Ankurbelung des Wohnungsmarktes für preisgünstigen Wohnraum. Außerdem sicherte Herrmann den bayerischen Wohnungsunternehmen zu, alles zu unternehmen, dass auch die übrigen Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau stimmen.

Weiter auf Seite 6 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 10/2015

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Fortsetzung von Seite 5

Wohnungswirtschaft zwischen Verantwortung und Wirtschaftlichkeit

Verbandsdirektor **Xaver Kroner** erinnerte die Mitgliedsunternehmen des VdW Bayern an die Gründungsdaten ihrer Wohnungsunternehmen in Zeiten großer Wohnungsnot und appellierte: „Nutzen Sie die Gelegenheit zu bauen.“ Die von Staatsminister Herrmann in Aussicht gestellten Zuschüsse nannte er den richtigen Weg.

Kroner machte aber zugleich auf das Hauptproblem im Mietwohnungsbau aufmerksam: „Unsere Unternehmen sind seit Jahren die einzigen Akteure, die Sozialwohnungen und bezahlbare Mietwohnungen bauen.“ Angesichts der historischen Dimension bei den Flüchtlingszahlen sei es unabdingbar, dass sich auch andere Akteure wieder im geförderten Wohnungsbau engagieren. Dazu müsse die Rentabilität in diesem Segment verbessert werden. Der Verbandsdirektor erinnerte an die letzte Hochphase des sozialen Wohnungsbaus Anfang der 1990er Jahre. In den Jahren 1990 bis 1994 bauten die Verbandsmitglieder etwa 38 Prozent aller geförderten Wohnungen im Freistaat, das bedeute im Umkehrschluss, dass rund 60 Prozent des geförderten Neubaus in dieser Zeit von anderen Akteuren errichtet wurden.

Dem schnellen Bau einer Vielzahl von Wohnungen stünden darüber hinaus noch zwei weitere große Veränderungen der letzten Jahre entgegen. Ein großer Teil der Verbandsmitglieder habe in den vergangenen 25 Jahren seit dem Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit und der damit verbundenen Baupflicht ihre Bauabteilungen heruntergefahren und sich auf die Modernisierung der Wohnungsbestände konzentriert. Für diesen Schritt sei nicht zuletzt auch die politische Lösung des Endes der Wohnungsknappheit verantwortlich gewesen. Die internen Strukturen für den Wohnungsbau neu zu schaffen, werde einige Zeit dauern. Dazu kommen die enorm gestiegenen Baukosten und Bauzeiten. „Von einer Renaissance des Themas bezahlbares Wohnen sind wir noch weit entfernt“, prognostizierte Kroner.

„Auf die bayerische Wohnungswirtschaft ist auch in Zukunft Verlass“, sagte der Verbandsdirektor abschließend. „Aber wir versprechen nichts, was wir nicht halten können.“ Ähnlich wie vor 20 Jahren müssten nun alle Partner gewonnen werden, die den bezahlbaren Mietwohnungsbau anschieben können.

(stralschi) ■

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	80.768	81.198	+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)	September		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	107,0	107,0	+0,0%
Mietpreisindex (2010 = 100)	September		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	105,5	106,7	+1,1%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	105,6	106,9	+1,2%
Altbauwohnungen	105,9	107,3	+1,3%
Neubauwohnungen	105,5	106,8	+1,2%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	September		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	111,2	+2,2%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	September		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Strom	125,9	124,7	-1,0%
Gas	111,6	109,6	-1,8%
Flüssige Brennstoffe	120,6	87,0	-27,9%
Feste Brennstoffe	112,3	110,9	-1,2%
Zentralheizung/Fernwärme	117,8	109,1	-7,4%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	109,6	111,4	+1,6%
Rohbauarbeiten	108,9	110,2	+1,2%
Ausbauarbeiten	110,2	112,4	+2,0%
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	164,03	-3,2%
Industriegebiet	43,48	41,84	-3,8%
Dorfgebiet	36,57	36,56	-0,0%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Hoch- und Tiefbau	139,1	134,3	-3,5%
Wohnungsbau	145,9	187,0	+28,2%
Wohnungsbaugenehmigungen	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%
Wohnungsbaufertigstellungen	Januar bis Dezember		Veränderung gegen Vorjahr
	2013	2014	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	214.817	245.325	+14,2%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	85.332	87.868	+3,0%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	16.914	18.978	+12,2%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	78.910	101.021	+28,0%
davon: Eigentumswohnungen	44.411	55.954	+26,0%
Mietwohnungen	34.499	45.067	+30,6%

Zielgruppen tagung „Leiter Revision“

5. + 6. November 2015, Neuruppin

Die Projektsteuerung bei Bestandsmaßnahmen und Neubau nimmt einen zunehmenden Stellenwert in der Wohnungswirtschaft ein. Daher rückt dieser Teil unternehmerischen Handelns immer mehr in den Fokus der Prüfungstätigkeit – und bildet den Schwerpunkt der diesjährigen BBA-Zielgruppen tagung. Weitere Themen sind Gewährleistungsverfolgung, Auswirkungen von Änderungen im Unternehmen und der Umgang mit Konflikten.

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

Energiewende genossenschaftlich organisiert

6. + 7. November 2015, Forsbach

Für viele Wohnungsunternehmen stellt sich die Frage, wie sie die Energieeffizienzaufgaben bewältigen können. Eine besondere Chance liegt in der Entwicklung von Kooperationen mit Energiegenossenschaften zur Umsetzung von Mieterstrommodellen in Form von Bürgerenergieprojekten. Bei dem Seminar wird diese zukunftsweisende Thematik aufgegriffen. Kooperationspartner sind die Energieagentur NRW, der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen und die WohnBund-Beratung.

Weitere Infos: innova eG, Dr. Sonja Menzel, Telefon: 0341/6810985, E-Mail: sonja.menzel@innova-eg.de, Internet: www.innova-eg.de

Integration von Flüchtlingen

17. November 2015, Bochum

Die gesellschaftliche Integration von Flüchtlingen ist einer der größten Herausforderungen in den nächsten Jahren. Die Integration in den Wohnungsbestand wird dabei eine Schlüsselrolle spielen. Die Herausforderungen, die sich dabei im Alltag für Wohnungsunternehmen ergeben, werden in diesem Seminar behandelt.

Weitere Infos: EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: a.bohn@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

PERSÖNLICHES

Hans-Ekkehart Tutschka, Geschäftsführer der Wohnungsbaugesellschaft mbH Querfurt, feierte am 27. Oktober 2015 seinen 65. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Am 28. Oktober 2015 vollendete **Herbert Singer**, Geschäftsführer der Sozialbau Wohnungs- und Städtebau GmbH, sein 55. Lebensjahr. Er ist Delegierter zum GdW-Ver-

bandstag sowie Mitglied im Fachausschuss Marketing und Kommunikation.

Manfred Sydow, Vorstandsmitglied der GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen, feierte am 28. Oktober 2015 seinen 60. Geburtstag. Er ist Mitglied im GdW-Vorstand sowie Vorsitzender des Fachausschusses Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung.

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, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

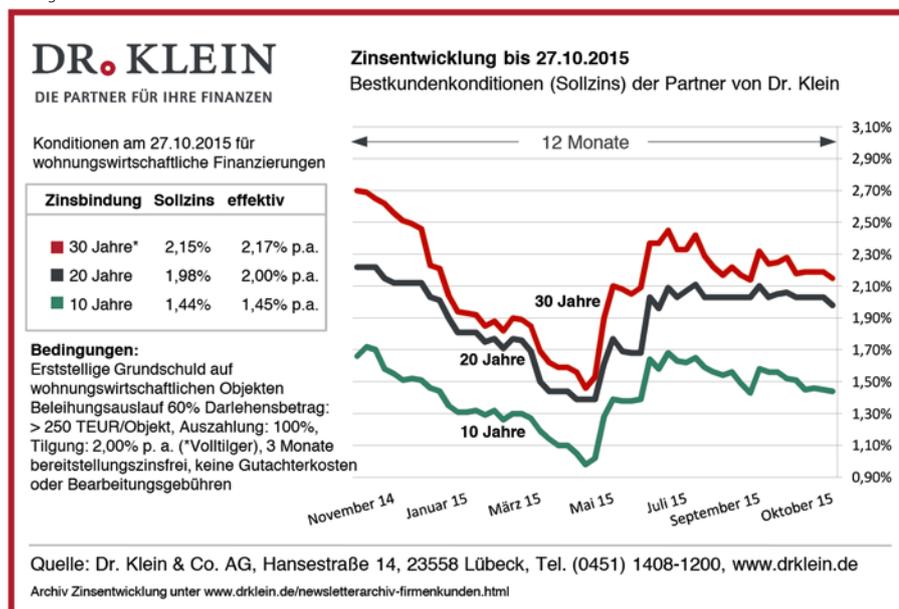
wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpunkte 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.

Anzeige



10. November 2015, Berlin

Preisverleihung Deutscher Bauherrenpreis Modernisierung

Am Abend des 10. November findet ab 19 Uhr im Hotel Pullman Berlin Schweizerhof die Preisverleihung der Deutschen Bauherrenpreise in der Kategorie Modernisierung statt. Der mit Abstand wichtigste Wettbewerb im Bereich des Wohnungsbaus wird bereits seit 1986 unter dem Leitbild „Hohe Qualität zu tragbaren Kosten“ als Gemeinschaftsaktion der drei Verbände Deutscher Städtetag, Bund Deutscher Architekten und GdW ausgelobt. (schi) ■

➔ Die Teilnahme an der Preisverleihung ist kostenlos, anmelden können Sie sich unter diesem Kurz-Link: bit.ly/1KD6gkO

11. November 2015, Berlin

Tag der Wohnungswirtschaft: Flüchtlingsunterbringung im Fokus

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft veranstaltet am 11. November von 15.30 Uhr bis 18.00 Uhr im Hotel Pullman Berlin Schweizerhof seine Jahreshauptveranstaltung unter dem Motto „Heimat ist mehr als vier Wände – ohne Integration ist alles nichts“. Zu den prominenten Rednern gehört Bundesjustizminister Heiko Maas ebenso wie Prof. Dr. Harald Welzer von der Stiftung Zukunftsfähigkeit

FUTURZWEI. Zudem wird Ulrich Reitz, Chefredakteur des Magazins Focus, die Sieger im Wettbewerb um Deutschlands beste Mieterzeitung ehren – unter kurzweiliger Moderation von Journalist und Autor Hajo Schumacher. (schi) ■

➔ Die Teilnahme am Tag der Wohnungswirtschaft ist mit schriftlicher Anmeldung und nach Teilnahmebestätigung kostenfrei möglich. Die Zahl der Gästetickets ist begrenzt. Pressevertreter können unter presse@gdw.de eine Akkreditierung für den öffentlichen Teil des Tag der Wohnungswirtschaft beantragen.

Recht so

Wohnflächenermittlung „Länge mal Breite“ im Altfall und bei jüngerem Nachtrag

Das Landgericht Saarbrücken hat mit Urteil vom 6. März 2015 (Az.: 10 S 160/14) entschieden, dass die Wohnflächenangaben in einem Mietvertrag nicht nach den Berechnungsgrundsätzen der Wohnflächen- beziehungsweise der Zweiten Berechnungsverordnung (II. BerechnungsVO) zu berechnen seien, wenn sich die Parteien bei Abschluss des Mietvertrages nach Auslegung der Vertragserklärung auf den einfach zu handhabenden Maßstab „Länge mal Breite“ der Grundflächen verständigt haben. Für den Fall war von Relevanz, dass die Wohnflächenverordnung zum Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrages im Jahr 1997 noch nicht in Kraft getreten war. Die Vorgängerregelung der II. BerechnungsVO war auf den – hier nicht betroffenen – sozialen und steuerbegünstigten Wohnungsbau beschränkt. Die Beweisaufnahme hat weiter ergeben, dass der handhabbare Maßstab „Länge mal Breite“ auch der Nachtragsvereinbarung des Jahres 2005 zugrunde zu legen war. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Gemäß Koalitionsvertrag soll künftig nur die ‚tatsächliche Wohnfläche‘ Grundlage sämtlicher Ansprüche aus dem Mietverhältnis sein. Die Entscheidung zeigt, dass eine entsprechende Umsetzung mit Schwierigkeiten behaftet ist. Die Urteilsbegründung führt aus, dass die Parteien grundsätzlich frei darin sind, sich auf einen bestimmten Modus der Berechnung zu verständigen. Kommen also die Parteien darin überein, dass der vertraglich vereinbarte Berechnungsmaßstab nicht mit einer nach den Bestimmungen der Wohnflächenverordnung vorgenommenen Berechnung übereinzustimmen braucht, sondern stattdessen etwas anderes greifen soll, so muss dies auch weiterhin möglich sein. Denn Vereinbarungen über die Wohnfläche sind ‚Beschaffensvereinbarungen‘, die frei verhandelt werden können. Wird im Gerichtsverfahren aber eine Abweichung der so gefundenen Flächenermittlung festgestellt, dann dürfte eine automatische Mietminderung gleichwohl nicht die Folge sein. So ist eine Mietminderung etwa dann nicht möglich, wenn die Abweichung lediglich zu einer ‚unerheblichen Minderung der Tauglichkeit‘ führt.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

26,3

Prozent aller Wiener Haushalte leben in Gemeindewohnungen. Die gemeinnützige städtische Gesellschaft Wiener Wohnen organisiert die Verwaltung und Vermietung von 220.000 Wohnungen im Besitz der Stadt Wien. Weitere 16 Prozent der Wiener Haushalte leben in geförderten Mietwohnungen anderer gemeinnütziger Bauträger. Der sozial gebundene Wohnungsbestand beläuft sich insgesamt also auf 42,3 Prozent aller Wohnungen. Durch das System der gemeinnützigen Zweckbindung ist dieser Wohnungsbestand dauerhaft preisgünstig. Gewinne müssen in den sozialen Wohnbau reinvestiert werden. Die durchschnittliche Nettokaltmiete für Gemeindewohnungen liegt bei 4,35 Euro pro Quadratmeter und damit deutlich unter der Spannbreite für private nicht gemeinnützige Wohnungen (9,12 Euro bis 15 Euro pro Quadratmeter). Die Stadt Wien baut seit 2015 wieder Gemeindewohnungen. Ein entsprechendes Pilotprojekt mit 120 Wohnungen entsteht im 10. Bezirk. Weitere 2.000 Wohnungen sollen folgen. ■