

Inhalt

- 2 Interaktive Karten:** Eine neue Online-Anwendung des Statistischen Bundesamtes gibt Aufschluss über Migrationsbewegungen in den Regionen.
- 4 Typenbau:** Durch die Entwicklung „neuer Typen“ treiben sechs Berliner Wohnungsunternehmen die serielle Fertigung im Wohnungsneubau voran.
- 5 Energieautarkes Haus:** Die Wohnungswirtschaft in Niedersachsen hat mit dem Bau des ersten energieautarken Mehrfamilienhauses begonnen.

Unterschiede zwischen ländlichen Regionen und Ballungsräumen wachsen

Berlin – Ende 2015 lebten 82,2 Millionen Menschen in Deutschland und damit etwa zwei Millionen mehr als 1990. Das geht aus dem Raumordnungsbericht 2017 hervor, den die Bundesregierung vorgelegt hat. Von 1990 bis 2015 sind danach fünf Millionen Menschen zugewandert, vor allem in die Großstädte und ihre Ballungsräume. In vielen ländlichen Regionen nehme die Bevölkerungszahl dagegen stetig ab.



Foto: pixello.de / Andreas Hermsdorf, pixello.de / Florentine

Während Landgemeinden in Deutschland seit 2005 überwiegend Bevölkerung verloren haben, ist die Zahl der Einwohner in Großstädten über 1,4 Millionen gewachsen.

Derzeit würden 68 von 401 Kreisen in Deutschland, einschließlich kreisfreier Städte, mit weniger als 100 Einwohnern pro Quadratkilometer als „dünn besiedelt“ gelten, heißt es. Bis 2035 könnte nach Regierungsangaben jeder siebte von insgesamt 51 Kreisen in den alten und jeder zweite von insgesamt 45 Kreisen in den neuen Bundesländern in diese Kategorie fallen.

„Während periphere Landgemeinden überwiegend Bevölkerung verloren haben, haben vor allem die Großstädte und

Großstadtregionen zwischen 2005 und 2015 über 1,4 Millionen Einwohner dazu gewonnen“, schreibt die Bundesregierung. Im gleichen Zeitraum seien 37 Prozent der Mittelstädte und 52 Prozent der Kleinstädte geschrumpft. Die zugrundeliegenden Wandlungsmuster dürften nach Ansicht der Regierung auch künftig Bestand haben: Insgesamt fänden pro Jahr etwa 2,6 Millionen Zu- oder Fortzüge über Kreisgrenzen hinweg statt – etwa 32 Wanderungen pro 1.000 Einwohner.

[Weiter auf Seite 2](#) ➔

Aktuelle Meldungen

Wirtschaftsrat lehnt Sozialbeiträge auf Mieteinnahmen ab

Der Wirtschaftsrat der CDU hat die in den Sondierungen verhandelnden Parteien vor unabsehbaren Folgen gewarnt, wenn bei den Sozialversicherungsbeiträgen weitere Einkommen einbezogen werden sollten. Diskutiert wird dort auf Wunsch der Grünen beispielsweise, inwiefern künftig auch Sozialversicherungsbeiträge auf Mieteinnahmen zu entrichten sind. (wi)

Anteil erneuerbarer Energien gestiegen

Der Anteil erneuerbarer Energien am Brutto-Endenergieverbrauch in Deutschland ist zwischen 2000 und 2016 von 3,7 Prozent auf 14,6 Prozent gestiegen. Das teilte das Statistische Bundesamt anlässlich der derzeit in Bonn stattfindenden Weltklimakonferenz mit. Der Anteil der fossilen Energieträger am Primärenergieverbrauch sank im selben Zeitraum um 3,7 Prozentpunkte auf 80,1 Prozent. (wi)

Serielles Bauen auf Asiens größter Baumesse vorgestellt

Baustaatssekretär Gunther Adler hat auf Asiens größter Baufachmesse „FENESTRATION BAU China 2017“ in Shanghai am 7. November 2017 das europaweite Ausschreibungsverfahren für seriellen und modularen Wohnungsbau präsentiert. Das Verfahren wurde vor wenigen Monaten von seinem Ministerium gemeinsam mit dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, der Bundesarchitektenkammer und der Bauindustrie angestoßen. (wi)

„Migration.Integration.Regionen“ – Eine interaktive Karte gibt Aufschluss über die Migration in den Regionen

Wiesbaden – Mit der Anwendung „Migration.Integration.Regionen“ hat das Statistische Bundesamt ein interaktives Kartenangebot veröffentlicht, das einen Überblick über die regionale Verteilung von Ausländerinnen und Ausländern sowie Schutzsuchenden in Deutschland auf Kreisebene bietet. Die Anwendung entstand in enger Zusammenarbeit mit der Bundesagentur für Arbeit (BA) und dem Bundesamt für Migration und Flüchtlinge (BAMF).

Durch die Kooperation konnten migrations- und integrationsrelevante Daten aus verschiedenen Quellen zusammengeführt werden. Die ausgewählten Informationen stehen in der interaktiven Karte nun erstmals in Kombination zur Verfügung und erleichtern dadurch vor allem regionale Analysen und Vergleiche. In der Anwendung werden Daten zu den Themen Ausländeranteil, ausländische Bevölkerung, Schutzsuchende sowie Ausländerinnen und Ausländer am Arbeitsmarkt visualisiert. Zu jedem Themenblock können verschiedene Indikatoren abgerufen werden.

Ausländeranteil nach der Bevölkerungsfortschreibung: Vor allem Ballungsräume wie das Ruhrgebiet, das Rhein-Main-Gebiet sowie die Großräume Stuttgart und München sind durch einen hohen Anteil an Ausländerinnen und Ausländern gekennzeichnet. Deutschlandweit am höchsten fiel der Ausländeranteil 2015 im Landkreis Offenbach am Main, Stadt aus: Hier hatte rund ein Drittel der Bevölkerung ausschließlich einen ausländischen Pass.

Ausländische Bevölkerung nach dem Ausländerzentralregister: Viele Ausländerinnen und Ausländer in Deutschland stam-

men aus Staaten der Europäischen Union. In einigen Grenzregionen machten sie 2016 mehr als 70 Prozent der ausländischen Bevölkerung aus – beispielsweise in den Landkreisen Grafschaft Bentheim und Kleve: Hier leben besonders viele Personen aus den benachbarten Niederlanden.

Da in den ostdeutschen Flächenländern der Ausländeranteil generell in vielen Kreisen vergleichsweise niedrig ist, sind dort Schutzsuchende aus Staaten wie Syrien, die im Zuge der Flüchtlingskrise auf die einzelnen Kreise verteilt wurden, verhältnismäßig stärker vertreten als in anderen Regionen. Bezogen auf die gesamte ausländische Bevölkerung fällt der Anteil der Syrerinnen und Syrer in vielen Kreisen in den neuen Ländern besonders hoch aus – am höchsten mit jeweils 29 Prozent in den Landkreisen Stendal (Sachsen-Anhalt) und Gera, Stadt (Thüringen).

Schutzsuchende nach dem Ausländerzentralregister: Oftmals ist der Anteil der Schutzsuchenden an der ausländischen Bevölkerung in den Kreisen besonders hoch, in denen generell eher wenige Ausländerinnen und Ausländer leben. Die vier Landkreise Elbe-Elster und Oder-Spree in Brandenburg sowie Mansfeld-Südharz und

Stendal in Sachsen-Anhalt verzeichneten 2016 mit jeweils über 50 Prozent deutschlandweit die höchsten Anteile.

Ausländerinnen und Ausländer am Arbeitsmarkt nach der Statistik der Bundesagentur für Arbeit: Die Beschäftigungsquote von Ausländerinnen und Ausländern fällt in vielen Kreisen in Süddeutschland höher aus als im Rest der Bundesrepublik. Am höchsten lag sie im Juni 2016 mit 71 Prozent im Landkreis Dingolfing-Landau. Die hohen Anteile im Süden sind unter anderem darauf zurückzuführen, dass die Beschäftigungsquote dort generell relativ hoch ist. Außerdem leben in Süddeutschland anteilig mehr Ausländerinnen und Ausländer, die sich schon seit vielen Jahren in Deutschland aufhalten und dementsprechend gut in den Arbeitsmarkt integriert sind.

(pöt/koch) ■

➔ **Zur interaktiven Karte kommen Sie über diesen Kurz-Link:**
<https://goo.gl/T6JiAb> – oder über diesen QR-Code:



➔ Fortsetzung von Seite 1

Laut dem Bericht liegt das Durchschnittsalter der Bevölkerung in Deutschland derzeit bei 44,3 Jahren. Im Jahr 2035 werde es nach der Raumordnungsprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei 47,3 Jahren liegen. Während die meisten Großstädte ihre Altersstruktur durch Zuwanderung stabil halten könnten, steige der Altersdurchschnitt in vielen ländlichen Regionen und Umlandregionen der Großstädte im Verhältnis stärker an. „Insgesamt werden 2035 knapp sieben Millionen Menschen über 80 Jahre alt sein“, heißt es in dem Bericht weiter.

Vor dem Hintergrund einer alternden Bevölkerung stellten die ambulante ärztliche Versorgung und die Versorgung mit Arzneimitteln einen zentralen Bestandteil der Daseinsvorsorge dar, so die Bundesregierung. Ihrer Ansicht nach gibt es in Deutsch-

land „keinen generellen Ärztemangel“. Es gebe jedoch regionale Unterschiede bei den Entfernungen zum Haus- und Facharzt sowie in der Versorgung, „zumal in den dünn besiedelten Räumen bereits heute die Nachfolgeregelung oft schwieriger als in Städten und urbanen Räumen zu leisten ist“. In den Landgemeinden hätten derzeit knapp 20 Prozent der Bevölkerung einen Hausarzt in einer fußläufigen Erreichbarkeit von einem Kilometer.

Gestiegen ist laut dem Raumordnungsbericht 2017 die Zahl der pflegebedürftigen Menschen. Sie habe 2015 bei 2,9 Millionen Menschen und damit fast 50 Prozent höher als noch 1999 gelegen. Nach der Raumordnungsprognose werde bis 2035 die demografisch bedingte Nachfrage nach Pflegeleistungen in allen Teilräumen West- und Ostdeutschlands erheblich zunehmen, heißt es in dem Bericht, in dem auch auf den gestiegenen Anteil

der Abiturienten an allen Schulabgängern eingegangen wird, der – ebenso wie die Quote der Schulabgänger ohne Abschluss – regional unterschiedlich ausfalle. Thematisiert wird in der Vorlage auch das Angebot des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Insgesamt erreichten in Deutschland knapp 90 Prozent der Bevölkerung ein auch hinsichtlich der Bedienungshäufigkeit gutes ÖPNV-Angebot in fußläufiger Entfernung. Mehr als neun Millionen Menschen könnten jedoch ein ÖPNV-Angebot nicht fußläufig erreichen oder fänden nur wenige Fahrtmöglichkeiten vor. Dies betreffe oftmals Menschen, die in ländlichen Regionen leben.

(bialkoch) ■

➔ **Den Raumordnungsbericht finden Sie unter diesem Kurz-Link:** <https://goo.gl/upyTBz>, mehr Infos im GdW-Fakten-Booklet „Wohnen jenseits der Metropolen“: <https://goo.gl/QnXFFp> und im WohWiTalk „Boomende Großstädte“: <https://goo.gl/7cmB7m>

Länder beschließen Initiative für sozialen Wohnungsbau

Berlin – Um den Bedarf an bezahlbarem Wohnraum zu sichern, hat der Bundesrat am 3. November 2017 einen Gesetzesantrag zur Liegenschaftspolitik des Bundes beschlossen. Damit möchte er den Wettbewerbsverzerrungen auf dem Immobilienmarkt entgegenwirken und erreichen, dass Länder und Kommunen weiterhin Grundstücke für den sozialen Wohnungsbau erwerben können.

Insbesondere in Ballungsgebieten gebe es ein hohes Defizit an Sozialwohnungen und Wohnungen für untere und mittlere Einkommensgruppen, begründen die Länder ihre Initiative.

Die vorgeschlagene Neuregelung sieht vor, dass der Bund Grundstücke, die Gebietskörperschaften öffentlich nutzen möchten, ohne Bieterverfahren und zu einem Wert veräußern kann, der gutachterlich ermittelt ist. Liegenschaften, die für den sozialen oder studentischen Wohnungsbau

bestimmt sind, sollen darüber hinaus verbilligt abgegeben werden.

Maßgeblich sind Kooperation und Solidarität. Aktuell erfolge der Verkauf bundeseigener Grundstücke gerade nicht auf der Grundlage eines gutachterlich ermittelten Wertes, sondern nach dem Höchstpreisprinzip, heißt es in der Begründung des Gesetzentwurfes.

Dies heiße die angespannte Marktsituation weiter an und treibe auch die Mie-

ten dauerhaft in die Höhe. Wenn es um bezahlbaren Wohnraum gehe, müssten jedoch Kooperation und Solidarität im Vordergrund stehen und nicht die Kaufpreismaximierung.

Zunächst beschäftigt sich die Bundesregierung mit der Länderinitiative. Sie leitet den Gesetzentwurf dann zusammen mit ihrer Stellungnahme an den Bundestag zur Entscheidung weiter. Feste Fristen für die Beratung im Bundestag gibt es allerdings nicht.

(linkoch) ■

Spezifische Förderung der neuen Länder auch über 2020 hinaus nötig

Berlin – Bundeskanzlerin Angela Merkel sieht noch „systematische Unterschiede“ zwischen den alten und den neuen Bundesländern. Das Ziel seien gleichwertige Lebensverhältnisse in ganz Deutschland. „Deshalb wird es auch nach wie vor eine spezifische Förderung für die neuen Bundesländer geben“, sagte Merkel in ihrem neuen Video-Podcast am 4. November 2017.

Ab 2020 seien alle Bundesländer in den Bund-Länder-Finanzausgleich integriert, und trotzdem müsse man auf die Besonderheiten in den neuen Ländern achten, so die Bundeskanzlerin. Das gelte etwa für die Steuereinnahmen oder auch die Arbeitslosigkeit. „Deshalb reden wir gerade jetzt, in diesen Tagen, wo es auch um die Bildung einer neuen Bundesregierung geht, darüber, dass wir gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Teilen brauchen. Und das betrifft vor allen Dingen auch Teile der neuen Bundesländer“, so Merkel.

Bei der Aufstellung des EU-Haushalts ohne Großbritannien sei darauf zu achten, so Merkel, „dass die neuen Bundesländer und die strukturschwachen Regionen Deutschlands nicht urplötzlich völlig von allen EU-Förderungen abgeschnitten werden“.

Fünf Tage vor dem 28. Jahrestag des Mauerfalls sagte die Bundeskanzlerin, der 9. November 1989 habe sich „als ein wirklich guter Tag“ tief in das Gedächtnis vieler Deutscher eingegraben. „Das war natürlich

Weiter auf Seite 4 ➔

Anzeige



Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner in der Immobilienfinanzierung. Mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung. Mit Kompetenz und Tatkraft für die Wohnungswirtschaft. Treffen Sie uns beim GdW-Tag der Wohnungswirtschaft am 15.11.2017 in Berlin!

info@wlbank.de
www.wlbank.de

WL BANK

Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

Premium
Forcemitglied
im GdW

➔ Fortsetzung von Seite 3

nach den Jahren der Teilung Deutschlands ein wahnsinniger Tag, muss man sagen“, so Merkel. Bereits in den Monaten zuvor hätten sich große Ereignisse angedeutet, sagt sie mit Hinweis auf die gefälschte DDR-Kommunalwahl vom 7. Mai 1989, das Erstarken der oppositionellen Gruppen und die Fluchtbewegung im Sommer 1989. Der Fall der Mauer habe dann eine „interessante, spannende historische Peri-

ode eingeleitet“, die „darin endete, dass am 3. Oktober des darauffolgenden Jahres – 1990 – Deutschland wiedervereint war“. Merkel nannte es einen riesigen Erfolg, dass dies „in Übereinstimmung mit all unseren Nachbarn und mit den alliierten Ländern“ geschehen ist.

In ihrem Podcast machte die Bundeskanzlerin auch darauf aufmerksam, dass der 9. November im Jahre 1938 ein schreck-

licher Tag gewesen sei. „Damals begann im Grunde die systematische Verfolgung der Juden in Deutschland“, sagte Merkel. Die Aufarbeitung der Geschichte des Nationalsozialismus, die Aufarbeitung der Geschichte der Shoah sei „Teil unserer Identität“. Merkel wörtlich: „Da gibt es auch keinen Schlusstrich.“ (cvd/koch) ■

➔ Den Podcast zum nachhören finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/AzyMKW>

PUBLIKATION

„Neue Typen“ für kostengünstigen Wohnungsneubau

Berlin – Kostengünstigen Wohnraum in der wachsenden Metropole Berlin zu erhalten und durch ein anspruchsvolles Neubauprogramm auszubauen, ist Kernaufgabe der sechs kommunalen Wohnungsbaugesellschaften degewo, GESO-BAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM. Derzeit verfügen sie insgesamt über rund 300.000 Wohnungen. Zielsetzung ist es, den landeseigenen Wohnungsbestand bis zum Jahr 2026 durch Neubau und Ankauf auf etwa 400.000 Mietwohnungen zu erweitern.



Foto: Benjamin Pritzke/uliet

Die leitenden Köpfe der Wohnungsunternehmen bei der Präsentation der neuen „Typen“.

Rund 60.000 Wohnungen werden neu gebaut, über 37.000 davon befinden sich bereits im Bau oder konkreter Planung. Allein bis 2021 sollen 30.000 neue Wohnungen fertiggestellt sein. Angesichts weiter steigender Grundstücks- und Baupreise bietet sich als eines der Instrumente zur Errichtung preiswerter Wohnungen der Typenbau an. In einer am 18. Juli 2017 in der Humboldt-Box Berlin vorgestellten Publikation der Landeseigenen wurden die „Neuen Typen“, die von den sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen entwickelt werden, erstmals gemeinsam vorgestellt. Die Landeseigenen leisten mit dieser Publikation einen ersten Beitrag zur Diskussion über den Typenbau und das serielle Bauen für den Wohnungsneubau in Berlin. Auf einem Symposium am 22. November 2017 soll der Diskurs mit der Öffentlichkeit weitergeführt werden.

Vorteil Typenbau

Die Vorteile des Typenbaus liegen auf der Hand: Standardisierung und Typisierung von Entwurfselementen und Bauteilen können Planungs- und Bauzeiten verkürzen, die Produktion hoher Stückzahlen kann die Herstellungskosten reduzieren. Typenbauten sind Bauwerke, die nach

dem gleichen Entwurf mehrfach in gleicher Weise errichtet werden. Eine Typisierung bietet sich für verschiedene Bauwerksarten an. Dazu zählen technische Bauwerke, aber auch Gebäude wie zum Beispiel Schulen, Kindergarten oder Turnhallen. Eine wichtige Rolle spielt der Typenbau im Wohnungsbau. Dort war er immer dann gefragt, wenn in kurzer Zeit für sehr viele Menschen Wohnraum zur Verfügung gestellt werden musste. Vor diesem Hintergrund beschäftigen sich degewo, GESO-BAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND und WBM intensiv mit der Neugestaltung, Weiterentwicklung und Nachverdichtung der Stadt mit den Mitteln des Typenbaus und haben dafür Studien und Wettbewerbe für neue Wohnungsbautypen in Auftrag gegeben. Diese „Neuen Typen“ sollen den Anforderungen heutiger und künftiger Bewohner gerecht werden und bei Nutzung angemessener Mittel zugleich auf die Vorgaben der Wohnraumförderung abgestimmt sein. Sie wurden für unterschiedliche städtebauliche Anforderungen konzipiert. In Anerkennung der großen Vorbilder im Berliner Typenbau – beispielsweise den UNESCO-Weltkulturerbe-Siedlungen von Taut oder Scharoun – sowie in Kenntnis der Defizite des Massenwohnungsbaus der 1960er und 1970er Jahre stellen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften die Themen Urbanität und Nachhaltigkeit in das Zentrum ihrer Überlegungen zum Typenbau. Lebenszykluskosten, die langfristige Qualität der Gebäude, ihre Flexibilität und Anpassungsfähigkeit sowie Prozessoptimierung und Wirtschaftlichkeit sind weitere prägende Themen. Bei der Entwicklung der „Neuen Typen“ konzentrieren sich die Wohnungsbaugesellschaften auf flexible Bausteine zur Einfügung in bestehende Block- oder Zeilen-

strukturen, Punkthäuser, die in unterschiedlichen Stadträumen eingesetzt werden können, Hochhäuser, die gerade in Ergänzung größerer Strukturen Impulse setzen können, sowie Dachaufbauten, die auf bestehende Gebäude aufgesetzt werden.

Unterschiedliche Wege

Die Überlegungen für die Typenuntersuchungen der Wohnungsbaugesellschaften zeigen zwei grundsätzlich unterschiedliche Wege für neue Typenbauten und für das serielle Bauen: Einerseits werden Typen vorgeschlagen, die auf modularen Grundrissanordnungen basieren, dabei aber unabhängig von der Konstruktion gedacht sind oder bewusst auf konventionelle Methoden zurückgreifen. Andererseits werden auf neuen Systemen basierende Häuser mit hohem Vorfertigungsgrad, Hybridtechnologien oder mit Modulanteil vorgeschlagen. Sie stellen neue Anforderungen an die am Planungs- und Bauprozess Beteiligten und bedingen veränderte Planungs- und Arbeitsprozesse im Wohnungsbau.

Umsetzung

Neben dem Anstoß eines breiten Diskurses über den Typenbau, der mit dem November-Symposium fortgesetzt wird, arbeiten die Wohnungsbaugesellschaften aktiv an der Umsetzung der Wettbewerbs- und Studiergebnisse insbesondere von Hochhäusern und Dachaufstockungen. In den nächsten Jahren sollen in unterschiedlichen städtebaulichen Situationen an verschiedenen Orten im Stadtraum Berlin Punkthochhäuser situationsbezogen umgesetzt werden.

(pen/koch) ■

➔ Die Publikation finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/s26hAR>

Erstes energieautarkes Mehrfamilienhaus in Niedersachsen begonnen

Wilhelmshaven – Zum Auftakt der Weltklimakonferenz in Bonn hat auch die Wohnungswirtschaft ein wichtiges Zeichen in Sachen Klimaschutz gesetzt. In Wilhelmshaven wurde mit dem Bau des ersten energieautarken Mehrfamilienhauses in Niedersachsen begonnen. Damit wird der Traum jedes Mieters wahr: modern wohnen und dabei kräftig bei Heizung, Strom und Warmwasser sparen. Die sechs jeweils rund 90 Quadratmeter großen Wohnungen sollen im Winter 2018 bezugsfertig sein, kündigte Dieter Wohler an, Vorstandsvorsitzender der Wilhelmshavener Spar- und Baugesellschaft eG.



Foto: vdw Niedersachsen Bremen

Spatenstich in Wilhelmshaven: Vorstand Peter Krupinski, Aufsichtsratsvorsitzender Matthias Rösner, Prof. Timo Leukefeld, Vorstand Dieter Wohler und Verbandsdirektor Heiner Pott (v. l.)

Heiner Pott, Direktor des Verbandes der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw), lobte die Genossenschaft für ihr unternehmerisches Engagement: „Wir waren vom Konzept überzeugt, und jetzt haben wir auch einen tatkräftigen Investor gefunden. Mit dem Projekt wird deutlich: Alle reden über Klimaschutz im Wohnungsbau – wir schaffen nun mit dem ersten energieautarken Mehrfamilienhaus in Niedersachsen eine Pionierleistung.“

„Energieautark“, was bedeutet das? **Dieter Wohler** und sein Vorstandskollege **Peter Krupinski** fassten die wesentlichen Eckpunkte des Konzeptes von Prof. **Timo Leukefeld**, Energieexperte aus Freiberg/Sachsen, zusammen, das den Planungen zugrunde liegt: „Das Haus erhält eine hochgedämmte Gebäudehülle sowie eine ausgeklügelte Haustechnik. Es gibt Photovoltaik-Flächen und eine Solarthermieanlage. Der auf diese Weise erzeugte Strom wird in Akkus gespeichert. Die gewonnene Wärme versorgt einen mit circa 20.000 Liter Wasser gefüllten, zentral im Haus eingebauten Langzeitwärmespeicher mit Wärmeenergie. Der Einbau dieses Speichers – voraussichtlich im kommenden Sommer – wird sicherlich der spektakuläre Höhepunkt der Bautätigkeiten.“

Der Energiespeicher kann bei Bedarf von den Hausbewohnern „angezapft“ werden. Erzielte Strom- und Wärmeüberschüsse werden an die angrenzenden Mehrfamilienhäuser Bismarckstraße 35 und 37 weitergeleitet. Zusätzlich kann die gewonnene Strommenge zum Laden von E-Bikes oder E-Autos genutzt werden. Hierfür werden zwei Ladesäulen auf Parkplatzflächen neben dem Objekt installiert.

Was sich so nüchtern und sachlich anhört,

ist in der Tat eine Ingenieursleistung, die in der Wohnungswirtschaft bislang ihres Gleichen sucht. „Wir setzen mit dem Bau sicherlich Maßstäbe“, sagte Peter Krupinski. Die Vorarbeiten waren entsprechend umfangreich. Unter anderem hat Leukefeld eine ganzjährige Verschattungsanalyse erstellt, um die optimale Ausrichtung der Solarkollektoren zu gewährleisten. Die komplette energetische und gebäudetechnische Planung wurde durch das Ingenieurbüro Mantay Wilhelmshaven erstellt.

Das Haus wird im KfW-40-Plus-Standard erstellt. Leukefeld hat den „Autarkiegrad“ des Gebäudes, also die Unabhängigkeit von der konventionellen Energieversorgung mit annähernd 70 Prozent berechnet.

Die beheizte Gesamtwohnfläche beträgt 500 Quadratmeter. Der vom Büro Mantay ermittelte spezifische Heizwärmebedarf liegt bei 21,9 Kilowattstunden pro Quadratmeter. Der jährliche Endenergiebedarf inklusive Wärmeverlusten wird mit rund 22.500 Kilowattstunden angegeben. Durch solare Nutzung werden davon circa 13.000 Kilowattstunden abgedeckt. Die Wärmekosten für das gesamte Haus belaufen sich demnach auf etwa 550 Euro im Jahr. Die anfallenden Stromkosten hat wurden mit rund 2.000 Euro pro Jahr berechnet. Die Kosten sollen über eine Pauschalmiete abgerechnet werden.

Weil auch die Fachleute im Wilhelmshavener Rathaus von diesem Projekt überzeugt waren, ist der Weg frei „für eine echte wohnungswirtschaftliche Innovation“, sind sich Wohler und Krupinski sicher. (ens/koch) ■

INTERVIEW

Heiner Pott
Verbandsdirektor
vdw Niedersachsen Bremen



Foto: vdw Niedersachsen Bremen

Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen hat die Realisierung eines energieautarken Mehrfamilienhauses maßgeblich vorangetrieben. Verbandsdirektor Heiner Pott zeigt sich im Interview zuversichtlich, dass das Projekt viele Nachahmer finden wird.

Die Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau in Wilhelmshaven wird ein energieautarkes Mehrfamilienhaus bauen. Welche Rolle, Herr Pott, spielt Ihr Verband bei diesem ehrgeizigen Vorhaben?

Heiner Pott: Wir haben vor rund zwei Jahren die Gespräche mit Professor Leukefeld aufgenommen. Unser Ziel war es, dass eines unserer Mitgliedsunternehmen

das erste Haus dieser Art in Niedersachsen errichtet. Wir hatten in der Folgezeit zahlreiche teils schwierige Gespräche und Verhandlungen unter anderem mit verschiedenen Landesministerien.

Wie ist die Idee dort aufgenommen worden?

Pott: Ausgesprochen positiv. Die Fachabteilungen waren von der Idee begeistert. Aber irgendwie passten wir mit dieser innovativen Idee in kein Förderschema. Eine finanzielle Unterstützung scheiterte somit letztlich nicht an fachlichen, sondern an haushälterischen Erwägungen.

Wie geht es jetzt weiter?

Pott: Wir haben mit der Spar + Bau einen mutigen Investor gefunden. Der Bau wird in der Fachwelt für Schlagzeilen sorgen. Ich gehe fest davon aus, dass das Konzept vielerorts adaptiert werden wird. Und bestimmt auch von unseren Mitgliedsunternehmen. Denn Klimaschutz im Wohnungsbau wird im Bereich des vdw großgeschrieben.

Masterplan Wohnen in Hessen ist Schritt in die richtige Richtung

Frankfurt – Der von Staatsministerin Priska Hinz vorgestellte „Masterplan Wohnen in Hessen“ ist aus Sicht des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) ein Schritt in die richtige Richtung. „Wir haben vor knapp einem Jahr erstmals die Erarbeitung eines Masterplans Wohnen vorgeschlagen und freuen uns, dass diese Forderung nun von der Hessischen Landesregierung aufgegriffen wurde“, so Dr. Axel Tausendpfund, Verbandsdirektor des VdW südwest. Nun sei eine rasche Umsetzung notwendig.

Mit den im Masterplan angekündigten Vorhaben ist die Landesregierung aus Sicht des VdW südwest auf dem richtigen Kurs. „Die geplanten Maßnahmen werden aber noch nicht genügen, um für ausreichend bezahlbaren Wohnraum in Hessen zu sorgen“, warnte Tausendpfund. Denn der Bedarf sei riesig: „Allein bis zum Jahr 2020 brauchen wir 37.000 Wohnungen pro Jahr, fertiggestellt werden aber nur rund 20.000. Bis 2040 werden in Hessen sogar mehr als 500.000 Wohnungen zusätzlich benötigt.“

Positiv zu bewerten ist nach Einschätzung des VdW südwest die Fortführung des Kommunalen Investitionsprogramms (KIP) sowie die Erhöhung der Tilgungszuschüsse von zehn auf bis zu 25 Prozent im Bereich der sozialen Wohnraumförderung. Es bleibe jedoch abzuwarten, ob das Gesamtpaket der in Überarbeitung befindlichen Förderbedingungen tatsächlich zu signifikanten Verbesserungen und attraktiveren

Konditionen führen wird. Die geplante verbilligte Abgabe von Landesgrundstücken für den sozialen Wohnungsbau sei ein Fortschritt. Gleiches gelte für die Zusage der Hessischen Landesregierung, den sozialen Wohnungsbau auch nach 2019 mindestens im bisherigen Umfang zu fördern. Dann laufen die Kompensationsmittel des Bundes aus. Der VdW südwest begrüßte darüber hinaus die angekündigte Förderung von Gründungsgutachten für neue Genossenschaften und die Förderung zum Ankauf von Genossenschaftsanteilen.

Zwei der wichtigsten Gründe für fehlenden Wohnraum seien der Baulandmangel und die fehlende Akzeptanz in der Bevölkerung für Bauvorhaben. In diesen Problemfeldern biete der Masterplan kaum neue Lösungsansätze. „Die im Frühjahr aufgelegte ‚Baulandoffensive‘ und die neue verbilligte Abgabe von Landesgrundstücken ist richtig und wichtig. Ohne konkrete Vereinba-

rungen zwischen Land und Kommunen zum Wohnungsbau wird es in Hessen aber nicht gelingen, den hohen Bedarf an neuen Wohnungen zu befriedigen“, mahnte Tausendpfund. Den Kommunen komme hier eine Schlüsselfunktion zu.

„Mit dem vorgelegten Masterplan ist ein erster Schritt getan, dem nun weitere folgen müssen, um dem Wohnungsbau in Hessen Vorfahrt einzuräumen. Die angekündigten Verbesserungen müssen schnell umgesetzt werden und in einigen Bereichen ist eine Nachjustierung erforderlich“, so Tausendpfunds Fazit. Insbesondere fehlten im Masterplan Maßnahmen, um Genehmigungs- und Bauprozesse zu verschlanken und überflüssige Auflagen zu vermeiden. „Hier besteht nach wie vor erheblicher Verbesserungsbedarf, um das Bauen in Hessen leichter und schneller zu machen“, so Tausendpfund abschließend.

(fralkoch) ■

Azubi-Tag 2017: Wohnungswirtschaft Sachsen ermöglicht Nachwuchs interessante Einblicke in die Branche

Dresden – Mehr als 70 Auszubildende und Ausbilder seiner Mitgliedsunternehmen konnte der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw) am 25. Oktober 2017 in Dresden zum „Azubi-Tag 2017 des vdw Sachsen“ begrüßen. Viele Highlights warteten an diesem Tag auf den Nachwuchs der Branche.

Nachdem Rainer Seifert, Verbandsdirektor des vdw Sachsen, den Startschuss zum Azubi-Tag gegeben hatte, ging es gemeinsam in einen interessanten Tag. Pia Engel, Vorsitzende des Fachausschusses Berufliche Bildung des VdW Sachsen sowie Geschäftsführerin der WBV und WVS GmbH Coswig, unterstrich die Bedeutung der Nachwuchsförderung in der Wohnungswirtschaft. Im Anschluss stellte Dr. Thomas Hesse, Referent Marketing, Kommunikation und Bildung, den Verband mit seinen Tätigkeitsschwerpunkten vor. Die Auszubildenden ließen es sich nicht nehmen zahlreiche Fragen zu stellen.

Dass der Beruf des Immobilienkaufmanns und der Immobilienkauffrau einen hohen Stellenwert unter den Ausbildungsberufen in Deutschland hat und die Wohnungswirtschaft im Allgemeinen ein attraktiver Arbeitgeber ist, wurde durch die zahlreichen Schilderungen von Experten der Branche deutlich.



Foto: VdW Sachsen

Interessierte Zuhörer beim Azubi-Tag in Sachsen. Experten gaben interessante Einblicke in die Wohnungswirtschaft.

Mit Robert Burdy, Moderator und Nachrichtensprecher beim MDR, begrüßte der vdw Sachsen einen hochkarätigen Gast. Seine interessanten Ausführungen zum Thema Kommunikation waren ein weiterer spannender Programmpunkt.

Kathrin Schwarz, stellvertretende Schulleiterin der Akademie für berufliche Bildung gGmbH Dresden und Daniela Raschpichler, Geschäftsführerin der Wohnungsbaugesellschaft Reichenbach mbH ergänzten das Programm und präsentierten spannende Einbli-

cke in den Ausbildungs- und Karriereweg in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft. Abgerundet wurde der ereignisreiche Tag durch den abschließenden Besuch und die Besichtigung des sächsischen Landtages. Nach einem Impulsvortrag zu den „Grundlagen der Sächsischen Politik“ begrüßte Oliver Fritzsche, Landtagsabgeordneter der CDU, die Teilnehmer und diskutierte mit ihnen über aktuelle politische Fragestellungen wie beispielsweise bezahlbarer Wohnraum, Lehrermangel oder die Entwicklung der ländlichen Räume.

(heskoch) ■

Buchung von Geschäftsfällen des Anlagevermögens

12. Dezember, Stuttgart

Dieses Seminar im Rahmen des Fortbildungslehrganges „Geprüfte Fachkraft für immobilienwirtschaftliches Rechnungswesen“ ist auch als Einzelmodul buchbar. Mit diesem Seminar erarbeiten sich die Teilnehmer systematisch ein fundiertes Fachwissen in der finanzbuchhalterischen Behandlung des Anlagevermögens sowie den dazugehörigen Bilanzierungsfragen. Inhalte sind unter anderem verschiedene Punkte zur Unterscheidung von Anlage- und Umlaufvermögen, Anlagenbuchhaltung, Anlagenspiegel nach Formblatt-Verordnung mit den besonderen Anforderungen an die Wohnungswirtschaft sowie der Erwerb und die Bebauung von Grundstücken.

Weitere Infos: AWI, Marion Fetter, Telefon: 0711/16345606, E-Mail: marion.fetter@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

Bautechnisches Grundwissen für Nichttechniker

13. Dezember 2017, Berlin

Dieses Seminar richtet sich an Mitarbeiter aus dem Bestandsmanagement, Vermieter und Mitarbeiter mit Verwaltungsaufgaben. Inhaltliche Schwerpunkte sind Grundlagen der Bauweisen und -typen aus verschiedenen Bauzeitaltern sowie Grundlagen der Baustoffe und deren Einsatz in Wohngebäuden. Außerdem Standards bei Elektroinstallation und sanitärer Ausstattung sowie die Grundregeln der Energieeinsparung, des Brand- und Schallschutzes.

Weitere Infos: BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Aufbau und Führung einer WEG-Verwaltung

18. + 19. Dezember 2017, Bochum

Fast ein Viertel aller Wohneinheiten in Deutschland gehören einer Gemeinschaft von Wohnungseigentümern an. Sowohl die Alterssicherung als auch stetig steigende Mieten in Großstädten und Ballungsgebieten sind das Hauptmotiv für die zunehmende Investition in selbst genutzte Immobilien. Dieses Seminar bietet einen professionellen Einstieg zum Aufbau und Führen einer Wohnungseigentumsverwaltung (WEG). Von der Unternehmensgründung bis zur Eigentümerversammlung werden alle relevanten Themen vermittelt. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Firmengründung und Geschäftsprozesse sowie die Grundlagen und Rechtsprechung der WEG-Verwaltung und die Abgrenzung von WEG- und Mietverwaltung im Überblick.

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

PERSÖNLICHES

Heiderose Schäfke, Geschäftsführerin der Lüneburger Wohnungsbau GmbH, feierte am 4. November 2017 ihren 55. Geburtstag. Sie ist Delegierte zum GdW Verbandstag.

IMPRESSUM

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:
Klingelhöferstraße 5
10785 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

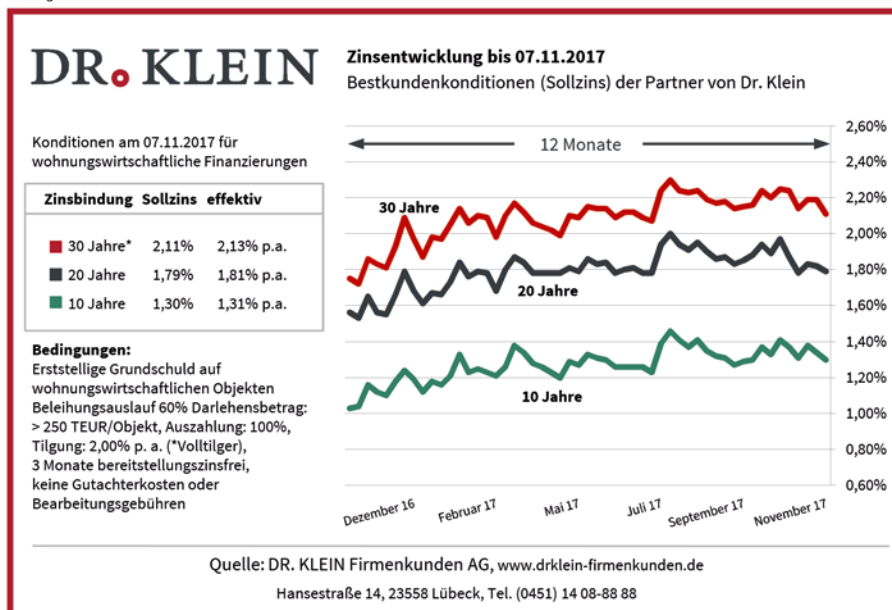
Bezugspreis jährlich:
120,75 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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 Nachrich-
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

Anzeige

**wi Online-Archiv**

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

15. November 2017, 15:00 - 17:30 Uhr

Tag der Wohnungswirtschaft – Was wäre Deutschland ohne uns

Foto: BMEL/photothek.net/Michael Gottschalk



Christian Schmidt, Bundesminister für Ernährung und Landwirtschaft sowie Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur

Foto: Bundesregierung/Sandra Steins



Florian Pronold, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW lädt am 15. November zur bedeutendsten wohnungswirtschaftlichen Veranstaltung im politischen Entscheidungsjahr 2017. Nach Jahren der öffentlichen Diskussion über Ballungsregionen und den dortigen Wohnungsmangel rückt der GdW die ländlichen Regionen ins Rampenlicht. Wie lässt sich abseits der Metropolen bezahlbares und attraktives Wohnen sichern? Politische Antworten darauf wird **Christian Schmidt**, Bundesminister für Ernährung und Landwirtschaft sowie seit Mitte Oktober Bundesminister für Verkehr und digitale

Infrastruktur liefern. Wie Deutschland den Weg von Smart Cities bis hin zum Smart Country schaffen kann, erklärt GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. Die Rolle von Smart Home 3.0 in diesem Prozess erläutert Lars Hinrichs, CEO der Investmentgesellschaft Cinco Capital GmbH und Gründer des weltweiten Internet-Netzwerkes für Privat- und Business-Kontakte XING. Traditionell verleiht der GdW auch in diesem Jahr wieder drei Stipendien an die bundesweit besten Immobilienkaufleute des Jahres 2017 für ein berufsbegleitendes Bachelorstudium Real Estate. Die Verleihung wird **Florian Pronold**, Parla-

mentarischer Staatssekretär im Bundesbauministerium vornehmen. (schi) ■

➔ Weitere Infos zur Veranstaltung finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/tTA5Qn>, Live-Berichterstattung vor Ort auf Twitter unter www.twitter.com/GdWWohnen unter dem Hashtag #TdW17

ZAHL DER WOCHE

33,6

Prozent aller steuerlich erfassten Bruttoeinkommen in Deutschland werden von Frauen erzielt. Frauen bekommen damit nur ein Drittel aller Einkommen. Dies teilte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin auf Grundlage einer aktuellen Auswertung der Lohn- und Einkommensteuerstatistik, die Einkommen von insgesamt 27,4 Millionen Männern und 27 Millionen Frauen umfasst. Beim gesamten Bruttoeinkommen erreichen die Frauen insgesamt nur 51 Prozent des Einkommensaggregats aller Männer. Entsprechend stark sind die Frauen auf die unteren Einkommensgruppen konzentriert. Bis zu den mittleren Einkommen von 20.000 bis 25.000 Euro im Jahr dominieren sie die Verteilung. Bei den höheren Einkommen überwiegen die Männer. Während 73 Prozent der Frauen weniger als 25.000 Euro verdienen, sind es bei den Männern nur 47 Prozent. Ab einem Bruttoeinkommen von 40.000 Euro gibt es mehr als doppelt so viele Männer wie Frauen. Bei Bruttoeinkommen von über 75.000 Euro machen die Frauen nur noch ein Fünftel und weniger der Männer aus. In der obersten Einkommensklasse ab 500.000 Euro Jahreseinkommen sind es nur noch 16 Prozent. ■

Recht so

Ausschluss der fristlosen Kündigung bei Zahlungsverzug nur bei vollständiger Zahlung des Rückstands

Mit Urteil vom 27. September 2017 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass bei einem Recht des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug nur die vollständige Zahlung des Rückstands vor Zugang die Kündigung ausschließt (Aktenzeichen VIII ZR 193/16). Weiter meint der BGH, dass die Bezugsgröße für den kündigungsrelevanten Rückstand nicht die geminderte Miete sei, sondern die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Bei einer außerordentlich fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzug ist die Kündigung gemäß § 543 Absatz 2 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) ausgeschlossen, wenn der Vermieter vor Zugang der Kündigung befriedigt wird. Die Vorschrift ist eng auszulegen. Entsprechend des Wortlauts der Vorschrift kommt es darauf an, ob der Zahlungsrückstand vollständig geleistet wird. Teilleistungen sind nicht ausreichend. Dies wäre auch mit unnötigen Rechtsunsicherheiten verbunden, da Höhe und Häufigkeit der Zahlung im Belieben nur einer Vertragspartei, nämlich des Mieters stehen würde. Die Berücksichtigung beider Interessen ist dadurch gewahrt, dass der Mieter der Räumung entgehen kann, wenn er bis zum Ablauf von zwei Monaten nach Rechtskraft des Räumungsanspruchs vollständig zahlt, vergleiche § 569 Absatz 3 Nummer 2 BGB. Diese Regelung gilt dann, wenn dem Mieter die Kündigung bereits zugegangen ist. Mit dem Hinweis des Gerichts, dass es auf die vertraglich vereinbarte Gesamtmiete und eben nicht auf die geminderte Miete ankomme, greift der BGH die gefestigte Rechtsprechung auf.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert