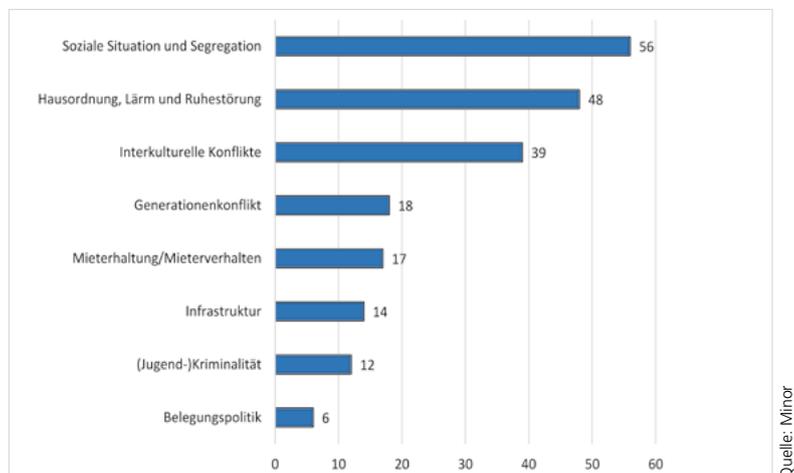


## Inhalt

- 4 Mietspiegelreform:** Die Wohnungswirtschaft fordert mehr Rechtssicherheit und Transparenz bei dem bedeutenden Instrument zur Abbildung der Lage auf dem Wohnungsmarkt ist.
- 5 Studie:** Eine umfassende Untersuchung zum Mietpreisgefüge in Hamburg zeigt, dass weitere Regulierungen des Wohnungsmarktes fehl am Platz sind.
- 8 Publikationen:** Zum Tag der Wohnungswirtschaft veröffentlicht der GdW die neuesten Unternehmens-trends, Zahlen und Fakten sowie einen Digitalisierungsleitfaden.

## Was ist los in unseren Wohnquartieren? – Neue Studie zum Zusammenleben in Deutschland

Berlin – In jedem zweiten Wohnquartier hat sich die Lage in Bezug auf das Zusammenleben in den letzten fünf Jahren verschlechtert. Von den insgesamt 234 beschriebenen Wohnquartieren mit mehr als 885.000 Wohnungen gab es nur ein einziges, welches keine Herausforderung angegeben hat. Das ist das Ergebnis der Studie „Herausforderung: Zusammenleben im Quartier“ des Forschungsinstituts Minor Wissenschaft und Gesellschaft mbH im Auftrag des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Die Untersuchung ermöglicht erstmals einen differenzierten Blick auf Quartiere, die mit steigenden Problemen des Zusammenlebens zu kämpfen haben.



Die häufigsten Konfliktgründe in Wohnquartieren in Deutschland nach Einschätzung der Wohnungsunternehmen. Offene Eingabe, eigene Sortierung nach Themenbereichen, dargestellt ab > 10 Nennungen: Gründe für Konflikte im Quartier nach Anzahl der Nennungen, n = 234. Eigene Darstellung nach eigener Berechnung.

Die Studie liefert Handlungsempfehlungen auf Quartiers-, kommunaler, Landes- und Bundesebene. Neben diesem Maß der wahrgenommenen Belastung wurde ein Maß der wahrgenommenen Segregation aus der Perspektive der Wohnungsunternehmen auf die von ihnen beschriebenen Quartiere berechnet. Für immerhin 45,8 Prozent wurde eine überdurchschnittliche Segregation der Wohnquartiere festgestellt. Gesellschaftliche Herausforderungen werden im Quartier konkret und gehen des-

halb weit über die gesellschaftliche Verantwortung der Unternehmen hinaus. Es bedarf jeweils eines ganzheitlichen lokalen Entwicklungsansatzes, der alle relevanten Akteure auf bundes-, landes- und kommunaler Ebene sowie Wohlfahrtsverbände, Religionsgemeinschaften und zivilgesellschaftliche Akteure für die Weiterentwicklung des Quartiers auf den Plan ruft. Die Bearbeitung von Strukturdefiziten in den untersuchten Quartieren sind mit erheb-

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Regierung beschließt weitere Wohngelderhöhung

Das Wohngeld soll ab Januar 2021 noch einmal um 10 Prozent steigen, um Menschen mit geringen Einkommen von den steigenden Kosten für den Klimaschutz zu entlasten. Das Bundeskabinett hat dazu am 13. November 2019 den Entwurf für ein Gesetz zur Entlastung bei den Heizkosten im Wohngeld beschlossen. Die Bundesregierung schätzt, dass ein Haushalt, der Wohngeld bezieht, dadurch im Durchschnitt rund 15 Euro mehr pro Monat erhält. (FAZ.NET)

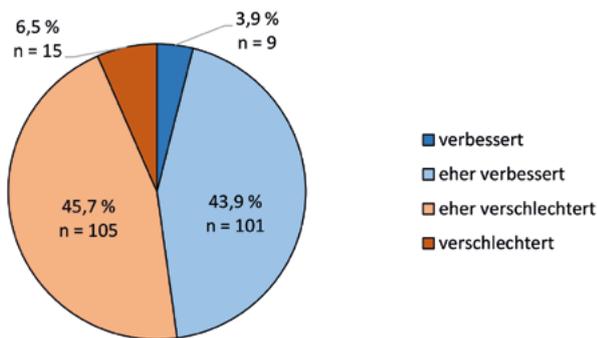
### Bundesrat stimmt Reform der Grundsteuer zu

Der Bundesrat hat am 8. November 2019 der Reform der Grundsteuer zugestimmt. Damit ist sichergestellt, dass die Kommunen weiterhin das Aufkommen in Höhe von 14 Milliarden Euro im Jahr erhalten. Die Finanzverwaltung hat nun bis Ende 2024 Zeit, insgesamt 36 Millionen Immobilien neu zu bewerten. (FAZ)

### Genossenschaften bauen nicht wegen Mietendeckel

Eine Arbeitsgemeinschaft von Berliner Genossenschaften ist aus dem Konzeptverfahren für ein vom Senat geplantes Stadtquartier ausgestiegen, wie der Tagesspiegel am 13. November 2019 berichtete. Das Eigenkapital für das Bauvorhaben sollte aus moderaten Mieterhöhungen finanziert werden, die der Mietendeckel nun verhindere. Nach Angaben einer der beteiligten Genossenschaften könne man sich „schlicht und einfach keine neuen Projekte mehr leisten“. (wi)

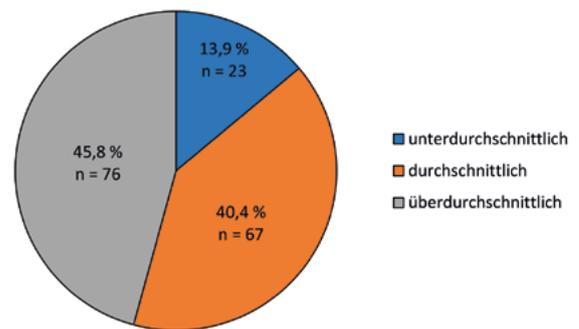
### Wahrgenommene Belastung



Quelle: Minor

Verteilung der Quartiere nach wahrgenommener Belastung, n = 230. Eigene Darstellung nach eigener Berechnung.

### Wahrgenommene Segregation



Verteilung der Quartiere nach wahrgenommener Segregation, n = 166. Eigene Darstellung nach eigener Berechnung.

#### Fortsetzung von Seite 1

lichen Investitionen verbunden, die weit über die derzeitigen punktuellen Lösungen der Probleme hinausgehen. Aus Sicht der Wohnungsunternehmen muss an vielen verschiedenen Stellschrauben gedreht werden, um das Zusammenleben im Quartier zu verbessern.

Mit dem tiefgreifenden Wandel in der Arbeitswelt, in der die Zahl von Arbeitsplätzen mit zu geringer Einkommenssicherheit zunimmt, sind in bestimmten Quartieren immer mehr Menschen von Armut bedroht. Dadurch entsteht ein hohes Kon-

fliktpotenzial, welches zu überforderten Nachbarschaften führt. Einerseits muss mit qualitativ besseren Angeboten in Bildung, Ausbildung und Sozialarbeit reagiert werden, um den höheren Anforderungen gerecht zu werden. Andererseits geht es weit darüber hinaus. „Wir brauchen eine verantwortungsbewusste politische Haltung, sich in den Städten eindeutig gegen Segregationstendenzen zu stellen“, erklärte Dr. **Christian Pfeffer-Hoffmann**, Geschäftsführer des Forschungsinstituts Minor, anlässlich der Vorstellung der Studie am 13. November 2019 in Berlin. Dafür werden erhebliche Investitionen benötigt, die mit einer besseren räumlichen Ver-

teilung preiswerten Wohnraums in allen Stadtteilen zusammenhängen.

#### Kein Flächenbrand – aber Anstieg von Gewalt

Auch wenn sich im Ergebnis der Studie kein „Flächenbrand“ durch Konflikte und Herausforderungen zeigt, stehen besonders die Wohnungsunternehmen in belasteten Quartieren vor Problemen wie Kinderarmut, geringem Bildungsstand, Langzeit- und Jugendarbeitslosigkeit, interkulturellen Konflikten, Perspektivlosigkeit, Gewalt in Familien sowie Alkoholisierung. Diese Ausgangslage schlägt sich im

Weiter auf Seite 3 ➔

## Empfehlungen auf allen Ebenen

### Was sollte die lokale Ebene tun?

- Ausbau von schulischen und außerschulischen Bildungseinrichtungen und dem Übergang Schule-Arbeit im Quartier
- Gezielte Bekämpfung von Arbeitslosigkeit durch die Stärkung von lokalen Angeboten im Quartier
- Gezielte Stärkung von Begegnungststätten, Nachbarschaftstreffs sowie Jugend- und Freizeitangeboten
- Systematische Unterstützung, Begleitung sowie Stärkung von Ehrenamt und Stärkung der Teilhabe und des Engagements von Bewohnerinnen und Bewohnern
- Entwicklung und Umsetzung diversitäts- und diskriminierungssensibler Angebote
- Ausbau von Lotsenprogrammen, wie zum Beispiel „Integrationslotsen“ oder „Stadtteilmütter und -väter“

### Was sollten Landkreise, Kommunen und Länder tun?

Ohne das Engagement der kommunalen Politik im Quartier werden die strukturellen Herausforderungen, die von den Wohnungsunternehmen identifiziert wurden, nicht langfristig gelöst. Sechs Empfehlungen an Landkreise, Kommunen und Länder werden besonders hervorgehoben:

- Förderung von Bildungseinrichtungen
- Stärkung der Sprach- und Integrationskurse
- Öffnung der Schulen als Orte der Begegnung, der Integration und des sozialen Lernens auch am Nachmittag und Abend

- Kommunale Stärkung der Kinder- und Jugendarbeit
- Honorierung von ehrenamtlicher Tätigkeit
- Verstärkte Unterstützung von Initiativen für Demokratie, Toleranz, Vielfalt und gegen Antisemitismus, Extremismus und Rassismus

### Was sollte die Bundespolitik tun?

Mit Blick auf die fortschreitende soziale Polarisierung, die Überalterung und Unterbringung von Geflüchteten und Neuzugewanderten sowie die Integrationsarbeit besteht auf lokaler Ebene ein hoher Bedarf an Finanzierung. Entsprechend richten sich die priorisierten Empfehlungen in Richtung Bundespolitik auf:

- Zugängliche Förder- beziehungsweise Zuschussprogramme für die Quartiersarbeit auch für Wohnungsunternehmen
- Förderung einer Fachstelle „Zusammenleben im Quartier“
- Flexible Förderprogramme und/oder die Öffnung der Bundes- und Länderprogramme für die Wohnungswirtschaft
- Unterstützung der Wohnungsunternehmen bei ihrem Engagement in der Jugendarbeit
- Zukunftsstrategien für schrumpfende Kommunen und Quartiere sowie stark belastete Quartiere in Ballungsräumen
- Ein Innovationsprogramm zur Finanzierung von Forschung und Modellprojekten zur Stärkung des Zusammenlebens und der Teilhabe im Quartier

➔ Fortsetzung von Seite 2

Quartier in unterschiedlicher Form nieder und mündet in nachbarschaftlichen Konflikten: Die Bandbreite reicht von Lärmbelästigung, Vandalismus, Verschmutzung, verbaler Gewalt und Schlägereien bis zu Drogenhandel. Insbesondere die alteingesessene Mieterschaft beklagt die wachsenden Herausforderungen, reagiert mit Wut, Verzweiflung, Unverständnis und fordert den Erhalt des sozialen Friedens, die Verständigung über gemeinsame Werte und „Leitkultur“-Debatten.

### Hauptkonfliktgrund: Soziale Situation

Angesichts der Diskussionen über vermeintlich vorherrschende (inter-)kulturelle Konflikte ist es umso wichtiger, dass die Wohnungsunternehmen als ersten Grund für Konflikte im Quartier die soziale Situation und die Konzentration von durch Armut bedrohte Menschen identifizieren. Zweitens folgen Verstöße gegen die Regeln des Zusammenlebens im Haus, Probleme mit der Müllversorgung und allgemein eine mangelnde Rücksichtnahme gegenüber Nachbarinnen und Nachbarn. Erst an dritter Stelle werden interkulturelle Konflikte bzw. unterschiedliche Wertvorstellungen sowie die festgestellte „Perspektivlosigkeit vieler Zugewanderte“ und die Unterkünfte für geflüchtete Menschen als Konfliktgründe genannt.

Mit Blick auf die Häufigkeit und Art der Konflikte zeigt sich: Verstöße gegen die Hausordnung, verbale Auseinandersetzung und Sachbeschädigung sind schon alltäglich. Obwohl Körperverletzung in über 58 Prozent der Quartiere selten und in nur 2,6 Prozent häufig vorkommt, ist die Tatsache, dass es überhaupt in dieser Größenordnung zu körperlichen Übergriffen kommt, besorgniserregend. Wenngleich 70 Prozent der Befragten in ihren Quartieren keine gewalthaften Konflikte gegenüber den Mitarbeitenden feststellen, sind es immerhin noch knapp 30 Prozent, die sich damit auseinandersetzen müssen. Innerhalb der Anwohnerschaft kommen hingegen die gewalthaften Konflikte in der Mehrzahl vor und werden in über fünf Prozent der Quartiere sogar als häufig beschrieben.

### Was kann die Wohnungswirtschaft tun?

Die Wohnungswirtschaft engagiert sich intensiv vor Ort. Die Studie rät den Unternehmen, ihre Beratungsangebote zum Quartiersmanagement, zur Jugendarbeit und in Richtung Diversity Management weiter zu verstärken. Auch die Einrichtung einer Dachstelle „Zusammenleben im Quartier“ auf Verbandsebene könnte wichtige Impulse liefern. Gefragt ist auch mehr Beratung zu Fördergeldern beziehungsweise -programmen sowie ein Ana-

lysetool für die Quartiere zur Verbesserung des Zusammenlebens.

Erfolge im Quartier sind letztendlich gesamtgesellschaftliche Erfolge in der Einwanderungsgesellschaft. Die Wohnungswirtschaft ist dazu bereit, sich dieser Herausforderung mit Unterstützung von Zivilgesellschaft, Kommunen, Ländern und Bundesregierung zu stellen.

### Politische Kernfelder

„Die Anforderungen an Politik und Wohnungswirtschaft sind enorm“, betonte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverban-

des der Wohnungswirtschaft GdW, und ging auf die Kernfelder Stadt & Umland, Quartier, Neubau-Klima und Integration ein. „Insbesondere die Integrationsaufgaben steigen und sind eine nationale Daueraufgabe, die gerade vor Ort in den Quartieren stattfindet. Daher ist ein Innovationsprogramm zur Finanzierung von Forschung und Modellprojekten zur Stärkung des Zusammenlebens und der Teilhabe im Quartier unumgänglich“, erklärte Gedaschko. *(burklos/wzeischi)* ■

➔ Weitere Infos und die Studie zum Download finden Sie unter <https://web.gdw.de/pressecenter>

Anzeige



## PARTNERSCHAFTLICH. FLEXIBEL. NAH. IHR SPEZIALIST FÜR DIE WOHNUNGSWIRTSCHAFT.

Die DZ HYP ist ein nachhaltig agierender Partner für die deutsche Wohnungswirtschaft. Genossenschaftlichen, kommunalen, kirchlichen und weiteren Wohnungsunternehmen bieten wir individuelle Finanzierungslösungen mit langfristigen Zinsbindungen.

Wir stehen Ihnen bei allen Neubau-, Modernisierungs- und Sanierungsvorhaben zur Seite - schnell, individuell und verantwortungsvoll. Profitieren Sie von unserem umfassenden Leistungsspektrum als ganzheitlich aufgestellter Immobilienspezialist.

[dzhyp.de](http://dzhyp.de)

Premium  
Fördermitglied  
im GdW

**DZ HYP**

## Reform des Mietspiegels: Ein weiteres Mal am Ziel vorbei

Berlin – „Wir brauchen mehr Rechtssicherheit und Transparenz beim Mietspiegel. Mietspiegel sind ein wichtiges Instrument zur Abbildung der Situation auf dem Wohnungsmarkt. Sie bestimmen die ortsübliche Vergleichsmiete und schaffen Rechtsfrieden. Sie können und dürfen jedoch kein politisches Instrument zur beliebigen Steuerung der Miethöhe sein. Deshalb macht es sich die Politik zu einfach, wenn sie lediglich den Betrachtungszeitraum verlängert und keine Grundsätze vorlegt, um Mietspiegel wirklich rechtssicher zu machen“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich der Anhörung zur Mietspiegelreform am 13. November 2019 im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages.

„Mietspiegel durch die Verlängerung von Betrachtungszeiträumen als Regulierungsinstrument einzusetzen schadet mehr, als es nutzt“, so Gedaschko. Denn dies hätte zur Folge, dass die Finanzierungskosten steigen. Damit werden das Bauen und am Ende auch das Wohnen teurer. Da wir dringend mehr bezahlbare Wohnungen brauchen, ist dieser Entwurf – und insbesondere der Vorschlag der Grünen, der einen noch viel längeren Betrachtungszeitraum fordert – das völlig falsche Signal. Gedaschko verweist auf den Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD, wonach gesetzliche Mindestanforderungen für qualifizierte Mietspiegel zu schaffen sind, um eine zuverlässige Abbildung der Vergleichsmiete zu gewährleisten. „Es ist wieder einmal eine Placebo-Maßnahme, auf der einen Seite den Betrachtungszeit-

raum verlängern zu wollen, auf der anderen Seite aber die so wichtige Verordnung über die Grundsätze von Mietspiegeln unter den Tisch fallen zu lassen“, so Gedaschko. Mit den vielen seit dem Jahr 2013 vorgenommenen Mietrechtsverschärfungen wurde

wieder und wieder am Symptom des Wohnungsmangels herumgedoktert, ohne es aber zu beseitigen. Dabei wird völlig vergessen, dass die Mieten erst am Ende der Preiskette stehen. Während von 2013 bis 2018 die Wohnungsmieten im Bestand nur um sieben Prozent gestiegen sind, sprangen beispielsweise die Instandhaltungskosten im selben Zeitraum um 14,9 Prozent nach oben. Es bringt daher nichts, sich immer und immer wieder einseitig auf die Regulierung der Miethöhen zu fokussieren, ohne an den anderen Stellschrauben zu drehen, damit Vermieter unter wirtschaftlichen Rahmenbedingungen mehr bezahlbare Wohnungen schaffen können. (burk/schi) ■

### Die Wohnungswirtschaft fordert:

- Keine Verlängerung des Betrachtungszeitraums von vier auf sechs Jahre ohne klare Grundsätze für die Erstellung von Mietspiegeln
- Zuschläge für energetische Modernisierung, altersgerechten Umbau oder Digitalisierung insbesondere in ländlichen Räumen, um einen Investitionsstopp zu verhindern.

➔ Die Stellungnahme finden Sie unter <https://bit.ly/2KfgWRg>

## Die Städtebauförderung zukunftsfit machen

Berlin – „Die Städtebauförderung ist ein unersetzliches Instrument für die Wohnquartiere in Deutschland. Sie gibt Impulse für die städtebauliche Entwicklung und ist gleichzeitig ein Investitionsmotor sowohl in urbanen als auch in schrumpfenden Gebieten“, erklärte Dr. Christian Lieberknecht, Geschäftsführer des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der Anhörung zur Städtebauförderung am 13. November 2019 im Bauausschuss des Deutschen Bundestages.

Das große Ziel muss es sein, gleichwertige Lebensverhältnisse in allen Regionen herzustellen. Dafür ist die Städtebauförderung unverzichtbar. Der GdW begrüßt daher ausdrücklich, dass die Städtebauförderung aktuell mit 790 Millionen Euro aus dem Bundeshaushalt ausgestattet ist. Mittelfristig müsste dieser Betrag aus Sicht des GdW angesichts der großen Herausforderungen jedoch auf eine Milliarde Euro aufgestockt werden. Ebenso positiv wertet der GdW die Neugliederung der Programmbereiche in „Lebendige Zentren“, „Sozialer Zusammenhalt“ und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“. Dies reduziert den administrativen Aufwand für die Kommunen ungemein und trägt dazu bei, dass die Mittel gerade in den Städten, in denen sie am dringendsten gebraucht werden, auch nutzbar sind. Wichtig wäre es aber, die Wohnungs- und die Städtebauförderung noch enger miteinander zu verzahnen, um eine größtmögliche Wirkung für die Wohnquartiere zu erzielen. Das spielt sowohl bei der Entwicklung, Modernisierung und Nachverdichtung von Bestandsquartieren als auch für die konzeptionelle Entwicklung, Planung und Realisierung neuer Siedlungen und Quartiere eine Rolle. ■

### Konkreten Änderungsbedarf gibt es an vier Punkten:

- **Investitionspakt ‚Integration im Quartier‘** weiterführen, der bisher mit 200 Millionen Euro pro Jahr ausgestattet ist und nach 2020 ausläuft. Das Programm war ursprünglich für Integrationsmaßnahmen im Umfeld von Flüchtlingsunterkünften angelegt. Diese Maßnahmen sollten auf Dauer auch in sozial belasteten Quartieren außerhalb der Gebiete der ‚Sozialen Stadt‘ zum Einsatz kommen können.
- **Abrissförderung aufstocken:** Der Förderbetrag für die unmittelbaren Rückbau-/Abrisskosten sowie die einfache Wiederherrichtung des Grundstücks ist nicht ausreichend. Er sollte über die derzeitige geplante Erhöhung von 110 Euro hinaus auf mindestens 140 Euro pro Quadratmeter angehoben werden.
- **Einzelne Gebäudekomplexe berücksichtigen:** Bisher können die Gelder für den Stadtumbau nicht für die Entwicklung einzelner Gebäudekomplexe eingesetzt werden. Gerade in ländlichen Regionen und Kleinstädten wäre dies aber wichtig. Hier sollte es flexible Anwendungsmöglichkeiten geben.
- **Altschuldenproblematik lösen:** Bislang nicht berücksichtigt, aber immens wichtig für die Entwicklung der Städte in den ostdeutschen Bundesländern, ist eine Lösung für die immer noch schwerwiegenden Altschulden. Altschulden sind durch Altverbindlichkeiten ostdeutscher Wohnungsunternehmen im Zusammenhang mit der Wiedervereinigung entstanden. Finanzielle Lasten auf ehemals staatlichem Grund in den neuen Ländern wurden mit der Wiedervereinigung in Form von Wohnbaukrediten auf die Wohnungsunternehmen übertragen. Derzeit betragen diese finanziellen Folgelasten für Wohnungsunternehmen der ostdeutschen Bundesländer insgesamt rund vier Milliarden Euro. Aus Sicht des GdW ist es deshalb notwendig, dass Wohnungsunternehmen für Bestände in Gemeinden mit einem Leerstand von mehr als 10 Prozent Investitionshilfen erhalten, um die Belastung durch Altschulden ausgleichen zu können. ■

➔ Die Stellungnahme: <https://bit.ly/2X8r5VL>

## Große Studie belegt: Der Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert

**Hamburg – Die Hamburger Wohnungswirtschaft hat eine unabhängige Studie vom Center for Real Estate Studies (CRES) zum Hamburger Mietwohnungsmarkt erstellen lassen. Es wurden „echte“ Mietmarktdaten von rund 270.000 Mietwohnungen in Hamburg untersucht. Ergebnis: Miethöhen und Fluktuationsraten belegen einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt, so dass weitere regulatorische Eingriffe und politischer Aktionismus fehl am Platz sind.**

Hamburg ist als Metropole mit wachsender Bevölkerung seit langem ein begehrter Wohnstandort. Dies ist mit steigenden Immobilien- und Mietpreisen sowie sinkendem Wohnungsleerstand verbunden, insbesondere in den stark nachgefragten Stadtteilen. Von Wohnungsnot und explodierenden Mieten kann jedoch generell nicht die Rede sein.

Vor diesem Hintergrund hat die Hamburger Wohnungswirtschaft beim Center for Real Estate Studies (CRES), Berlin, zur weiteren Versachlichung des Themas zum dritten Mal eine unabhängige Studie in Auftrag gegeben.

### Echte Mietmarktdaten von 270.000 Wohnungen

Als Grundlage dieser großen umfassenden Untersuchung zum Mietpreisgefüge in der Hansestadt dienen „echte“ Mietmarktdaten aus dem Jahr 2019 – im Gegensatz zu diversen anderen Untersuchungen, die auf Angebotsmieten aus Internetportalen basieren – von rund 270.000 Mietwohnungen sowohl von privatwirtschaftlichen, städtischen und genossenschaftlichen Vermietern. Die vorliegende Studie nutzt damit rund die 22-fache Datenmenge, die im Mietenspiegel der Stadt Hamburg verarbeitet wird und stellt knapp ein Drittel des gesamten Mietmarktes dar.

### Ausreichend Angebote zu marktrealistischen Konditionen

Das Ergebnis: Mieter können in der Elbmetropole nach wie vor ausreichend Angebote zu marktrealistischen Konditionen finden. Hochgerechnet auf den gesamten Hamburger Mietwohnungsmarkt mit rund 712.000 Mietwohnungen liegt die rechnerische Durchschnittsmiete bei monatlich 8,21 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Ergebnis der Studie: 90 Prozent aller Mieten liegen unter 10,89 Euro pro Quadratmeter. Fast 70 Prozent der Hamburger Mieten liegen zwischen 6,19 und 10,24 Euro pro Quadratmeter.

Die öffentliche Wahrnehmung orientiert sich oft an Angebotsmieten aus Immobilienportalen. Im Vergleich zu diesen häufig zitierten (Angebots-)Mietpreis-Studien zeigt diese Studie den wirklichen Mietwohnungsmarkt. Verwaltungen, private Anbieter und Genossenschaften listen häufig ihre Angebote nicht in diesen Portalen. Die wirklichen Abschlussmieten liegen daher erheblich unter den Spitzen, die in Portalen dargestellt werden. Im Durchschnitt

beträgt der Unterschied rund 3,70 Euro beziehungsweise 44 Prozent.

Die einzelnen Studienergebnisse zeigen: Hochgerechnet auf den Hamburger Mietwohnungsmarkt beträgt die Durchschnittsmiete in normaler Wohnlage – analog zu den Lagekriterien des Hamburger Mietenspiegels – 7,91 Euro pro Quadratmeter und in guter Wohnlage 9,72 Euro pro Quadratmeter.

### Bestandmieten steigen deutlich langsamer als allgemeine Teuerungsrate

Im Gegensatz zur medialen Wahrnehmung belegt die Studie, dass die Bestandmieten im Durchschnitt deutlich langsamer als die allgemeine Teuerungsrate gestiegen sind: Verbraucherpreise stiegen von 2000 bis 2019 um 32 Prozent. Die tatsächlichen Mieten stiegen nur um neun Prozent. Im Schnitt kommen Mieterhöhungen nur halb so häufig vor, wie sie das Gesetz zulässt. Die Neuvertragsmieten / Wiedervermietungsmieten liegen naturgemäß höher als die Bestandmieten. Diese liegen im Durchschnitt mit 0,46 Euro pro Quadratmeter über den Bestandmieten. Niedriger sind die Mieten bei den preisgebundenen Wohnungen. Die durchschnittliche Nettokaltmiete liegt hier bei 6,26 Euro pro Quadratmeter. Im genossenschaftlichen Bereich steht jede fünfte Wohnung in diesem Segment für eine gute Wohnraumversorgung. Auch die Höhe der ermittelten Fluktuationsrate, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, spiegelt einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt wider. Die durchschnittliche Fluktuation über die gesamte Studie beträgt knapp 7,5 Prozent. Demnach werden in Hamburg jährlich rund 53.000 Mietverhältnisse neu geschlossen. Häufiger Mieterwechsel setzt ein entsprechendes Angebot attraktiver Wohnungen voraus.

### Vertreter der Hamburger Wohnungswirtschaft zu den Daten

„Die Studie verdeutlicht mir fünf Dinge“, erklärte **Andreas Breitner**, Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Erstens: Der Wohnungsmarkt in Hamburg ist in Teilen angespannt. Zweitens: Es gibt keinen Grund zur Panik. Drittens: Es gibt auch viele günstige Wohnungen. Das zeigt die monatliche Durchschnittsmiete der VNW-Mitgliedsunternehmen in Höhe von 6,79 Euro pro Quadratmeter. Viertens: Den

Mangel an bezahlbaren Wohnungen beseitigt nur der Neubau. Das wird aber immer schwieriger, weil es an ausreichend Grundstücken mangelt und die Baupreise in den vergangenen beiden Jahren dramatisch gestiegen sind. Fünftens: Das ‚Bündnis für das Wohnen‘ wirkt. Wir werden uns dort weiterhin dafür stark machen, damit Mieterinnen und Mieter mit geringerem Einkommen sich auch künftig leisten können, in Hamburg zu leben.“

„Es zeigt sich erneut, dass der Hamburger Weg der richtige Weg ist: Regulieren, wo es nötig ist, Freiheit lassen, wo es möglich ist“, sagte der Vorsitzende des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg, **Torsten Flomm**. „Natürlich würden wir uns an der einen oder anderen Stelle mehr Freiheit im Mietwohnungsmarkt wünschen. Vor allem aber - das ist das wichtigste - eine Versachlichung der Mietendiskussion.“

„Die Studie hat bewiesen, dass der Hamburger Wohnungsmarkt funktioniert“, so **Sönke Struck**, Vorsitzender des BFW Landesverbandes Nord. „Wir brauchen keine regulatorischen Eingriffe in die Marktmechanismen, sondern vielmehr verlässliche Rahmenbedingungen, damit sich Wohnungsunternehmen auch weiterhin im Wohnungsneubau engagieren. Denn: Nach wie vor ist Wohnungsneubau die beste und einzige nachhaltige Mietpreisbremse – dann wird der Hamburger Mietwohnungsmarkt auch weiterhin funktionieren.“

„Die zentrumsnahen Stadtteile wie Eimsbüttel, Eppendorf und die ‚Schanze‘ sind stark nachgefragte, urbane und somit attraktive Teilmärkte mit durchaus hohen Mieten“, sagte der Vorsitzende des IVD Nord, **Axel-H. Wittlinger**. „Jedoch zeigt die Studie auf: Fast 70 Prozent der Hamburger Wohnungsmieten liegen zwischen 6,19 und 10,24 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Die Studie hat erneut den Beweis erbracht: Hamburg hat einen insgesamt stabilen und funktionierenden Mietwohnungsmarkt mit einer grundsätzlich gesunden Fluktuation. Insbesondere vor dem Hintergrund der politischen Diskussion um die Verschärfung der Mietpreisbremse und der Schaffung von bezahlbarem Wohnraum trägt die Studie weiter zur Versachlichung der Diskussion bei.“ (strfflo/wag/schirlschi) ■

➔ Die Studie finden Sie unter <https://bit.ly/2C04vUI>, ein Video zur Pressekonferenz unter <https://bit.ly/2JMrCW>

# Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2020

Bezahlbares Bauen und Wohnen



Bewerben Sie sich hier unter  
[www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)



Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft

**DW|2020**

**Rechnungswesen in der WEG-Verwaltung**

5. Dezember 2019, Frankfurt am Main

Ein professionell und juristisch einwandfrei funktionierendes Rechnungswesen ist für die ordnungsgemäße Bewirtschaftung von Wohnungseigentümergeinschaften (WEG) unerlässlich. Damit man als WEG-Verwalter dieser Aufgabe gewachsen ist, muss man die Abrechnungssystematik verstehen und wissen, worauf es bei der Jahresabrechnung und den Wirtschaftsplan ankommt. In diesem Seminar erlernen die Teilnehmer eine transparente und nachvollziehbare Buchhaltung und werden mit den wichtigsten Werkzeugen im Rechnungswesen vertraut gemacht, damit sie die Herausforderungen der Praxis meistern und rechtskonform agieren. Sie lernen unter anderem, wie Jahresabrechnungen erstellt werden und wie Instandhaltungsrückstellung und Verwaltungsvermögen richtig erfasst werden.

**Weitere Infos:** EBZ, Anna Schütte, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: [akademie@e-b-z.de](mailto:akademie@e-b-z.de),  
Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

**Einhaltung der Hausordnung**

12. Dezember 2019, Berlin

Streitigkeiten der Mieter untereinander, zweifelhafte Gerüche im Treppenhaus und Lärm-belästigungen gehören oft zur Realität in Mehrfamilienhäusern. Nehmen diese Probleme überhand, ist Leerstand zu beklagen oder der Vermieter muss mit Mietminderung rechnen und wird aufgefordert, sofort die Einhaltung der Hausordnung durchzusetzen. Für den Vermieter stellt sich die Frage: Was tun? Ziel dieses Seminars ist es, die Hausordnung rechtssicher und situationsgerecht durchsetzen zu können. Dazu werden Themen wie der Einsatz von Videoüberwachung und der Umgang mit Sperrmüll behandelt.

**Weitere Infos:** BBA, Mathias Busch, Telefon: 030/23085516, E-Mail: [mathias.busch@bba-campus.de](mailto:mathias.busch@bba-campus.de),  
Internet: [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

**Gespräche mit „Zeitdieben“ kundenorientiert verkürzen**

16. Dezember 2019, Erfurt

Manche Kundengespräche kosten viel Zeit, weil „Zeitdiebe“ am Werk sind. Man wiederholt sich im Thema immer wieder, wenn manche Kunden als Vielredner immer wieder von vorn beginnen, obwohl alles geklärt ist. Oder es gibt Kunden, die sehr viel Zeit einfordern, weil sie ein starkes Bedürfnis nach Kontakt haben und für ihre Situation einen Zuhörer suchen. Im Kundenkontakt ist es jedoch geboten, höflich zu bleiben und die Gespräche oder Telefonate trotzdem in einem angemessenen Zeitrahmen durchzuführen. In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer, wie sie dies effektiv und kundenorientiert tun können. Außerdem lernen sie Abschluss-signale und Formulierungen kennen, die das Gesprächsende fördern. Die Teilnehmer werden danach in der Lage sein, zeitintensive Gespräche kundenorientiert zu verkürzen und zu beenden.

**Weitere Infos:** MFA, Claudia Vollmann, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: [claudia.vollmann@vtv.de](mailto:claudia.vollmann@vtv.de),  
Internet: [www.mfa-erfurt.de](http://www.mfa-erfurt.de)

**WI Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,  
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:  
Lisa Zeislufft, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Tel.: 030 82403-151  
Fax: 030 82403-159  
E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto: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](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.  
[www.mediacyber.haufe.de](http://www.mediacyber.haufe.de)

Druck: rewi druckhaus, Wissen

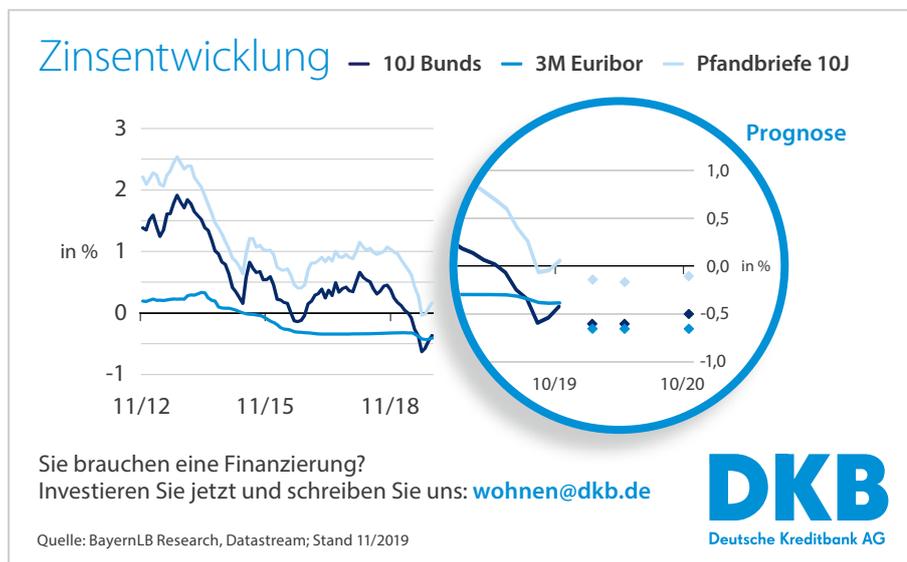
Bezugspreis jährlich:  
126,80 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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

Anzeige

**WI Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://www.haufe.de/immobilien) in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „Zeitschriften“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

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

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



Quelle: Büro Roman Lorenz

## Trends, Zahlen und Digitalisierung – Neue GdW-Veröffentlichungen

Zum Tag der Wohnungswirtschaft 2019 hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW drei neue Publikationen zu den wichtigsten Zukunftstrends, den wichtigsten Zahlen und Fakten der Branche und Handlungsempfehlungen zur Digitalisierung veröffentlicht.

Die Publikation **Daten und Trends 2019/2020** analysiert alle wichtige Rahmendaten der aktuellen Wohnungsmarktentwicklung und bietet damit eine gute Grundlage für eine auf Tatsachen basierende Versachlichung der derzeitigen wohnungspolitischen Diskussion.

Auf der Grundlage einer breit angelegten Mitgliederbefragung und unter wissenschaftlicher Begleitung der wohnungswirtschaftlichen Beratungsinstitute ANALYSE & KONZEPTE, Hamburg und InWIS Forschung & Beratung GmbH, Bochum hat der GdW erneut die wichtigsten Trends für die Wohnungsunternehmen heute und in der Zukunft identifiziert und in der Studie **Unternehmenstrends 2030** zusammengefasst.

Der „**Leitfaden Digitale Agenda**“ des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW soll besonders kleinen und mittleren Wohnungsunternehmen als Wegweiser

durch die Digitalisierung dienen. Dabei konzentriert sich die neue Arbeitshilfe auf die Kernprozesse der Bestandsbewirtschaftung. Eine Roadmap der Digitalisierung für Wohnungsunternehmen ermöglicht zudem eine Gesamtsicht auf den Digitalisierungsprozess. (zeis/schi) ■

➔ **Hinweise zur Bestellung der Publikationen finden Sie unter [www.gdw.de](http://www.gdw.de)**

## Recht so

### Uralter Mietspiegel taugt nicht für Begründung zur Mieterhöhung

Mit Urteil vom 16. Oktober 2019 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass ein 20 Jahre alter Mietspiegel mangels eines Informationsgehaltes für den Mieter zur Begründung eines Mieterhöhungsbegehrens ungeeignet sei. Ein auf diese Weise begründetes Mieterhöhungsverlangen sei deshalb aus formellen Gründen unwirksam (Az. VIII ZR 340/18). Das Gericht meint, dass die Begründung eines Mieterhöhungsverlangens dem Mieter ermöglichen soll, die inhaltliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu prüfen, um überflüssige Prozesse zu vermeiden. Zwar kann der Vermieter auf einen veralteten Mietspiegel Bezug nehmen, wenn zur Zeit des Erhöhungsverlangens kein aktueller Mietspiegel vorhanden ist. Allerdings – so das Gericht – ist das Alter eines Mietspiegels nicht bedeutungslos. Wohnwertmerkmale, nach denen sich die Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete richtet, unterliegen im Laufe der Zeit einem Wandel. So können etwa Einrichtungen, die einer Wohnung einen besonderen Wert verleihen, mit der Zeit zu einer Standardausstattung werden. Insofern sei jedenfalls ein 20 Jahre alter Mietspiegel kein geeignetes Begründungsmittel und daher zu alt. ■

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der Mietspiegel ist Begründungsmittel zur Bestimmung des Mieterhöhungsverlangens. Er soll die ortsübliche Vergleichsmiete wiedergeben. Eine zu große Diskrepanz zwischen der ortsüblichen Vergleichsmiete und dem Mietspiegel darf es daher nicht geben. Der Hinweis, dass ein 20 Jahre alter Mietspiegel zu alt sei, weil sich im Laufe dieser Zeit die Gegebenheiten ändern, ist auch für die Diskussion zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums hilfreich. Denn je veralteter die Mieten sind, die in den Mietspiegel einfließen, umso weniger fließen Veränderungen ein, die sich im Laufe der Zeit ergeben. Die Funktion der ortsüblichen Vergleichsmiete auch als marktorientierte Durchschnittsmiete wird dadurch gemindert.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

### ZAHLE DER WOCHE

# 3,9

Prozent dürften die Wohnungsbauinvestitionen im laufenden Jahr 2019 gegenüber dem Vorjahr zugelegt haben. Damit liegt der Zuwachs der Bauinvestitionen mit einem Plus von 3,8 Prozent leicht über der Dynamik des Jahres 2018. Zu diesem Ergebnis kommt das aktuelle Herbstgutachten der in der Projektgruppe Gemeinschaftsdiagnose zusammengeschlossenen Wirtschaftsforschungsinstitute im Auftrag des Bundeswirtschaftsministeriums. Die Rahmenbedingungen für Wohnungsbauinvestitionen zeigen sich derzeit ausgesprochen anregend. Die privaten Haushalte profitieren von der vorteilhaften Entwicklung der Beschäftigung und der Einkommen sowie von nochmals verbesserten Finanzierungsbedingungen. Allerdings wird sich angesichts der seit geraumer Zeit stark ausgelasteten Kapazitäten im Baugewerbe der starke Preisauftrieb im Prognosezeitraum wohl fortsetzen und die Nachfrage nach Wohnimmobilien dämpfen. Vor diesem Hintergrund rechnen die Institute in den kommenden zwei Jahren mit einem deutlich nachlassenden Tempo bei den Wohnungsbauinvestitionen. So dürfte der Zuwachs 2020 um 2,8 Prozent, kalenderbereinigt 1,9 Prozent, und 2021 um 2,2 Prozent liegen. ■

Matr.-Nr. 06505-5605