

Inhalt

- 2 Nachfragefragt:** Der ehemalige GdW-Präsident Jürgen Steinert erläutert anlässlich des 70-jährigen Jubiläums der wi die Schwerpunkte seiner Amtszeit.
- 3 Debatte:** Die Thüringer Wohnungswirtschaft mahnt eine sachliche Diskussion zum Wohnungsmarkt an und fordert ein aktuelles Monitoring der Bevölkerungsentwicklung.
- 4 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat März.

Neue Bundesregierung – Wohnungsbau und Mietrecht im Blickfeld

Berlin – Kurz vor der Osterpause hat sich die neue Bundesregierung formiert – und der neue Bundesbauminister Horst Seehofer (CSU) die Weichen für die Leitung seines neuen ‚Superministeriums‘ des Innern, für Bau und Heimat (BMI) gestellt. In seiner ersten Rede vor dem Deutschen Bundestag in neuer Funktion stellte der Minister klar, dass das Thema Bauen und Wohnen ein wichtiger Bereich seiner ministerialen Arbeit sein werde.



Der neue Bundesinnen- und Bauminister Horst Seehofer (2.v.r.) mit den neuen parlamentarischen Staatssekretären Dr. Günther Krings, Marco Wandewitz und Stephan Mayer.

„Für mich ist die Entwicklung unserer Mieten das soziale Problem heute und für die Zukunft. Da ist neben anderen Dingen die richtige Antwort, dass wir genügend Wohnraum und mehr Gleichgewicht im Markt schaffen. Deshalb ist es gut, dass wir 50 Prozent mehr Wohnungen bauen werden als in der letzten Legislaturperiode, nämlich 1,5 Millionen Wohnungen. Dieses Thema wird bei uns im Ministerium kein Anhängsel sein, sondern ein Schwerpunkt. Das Gebot der Stunde [...] ist: Ärmel hochkrepeln und anpacken“, gab

sich Seehofer kämpferisch. Zeitgleich gab sein Ministerium offiziell die Besetzung der beamteten Staatssekretäre bekannt (die wir berichtete auch in Ausgabe 12). Demnach hat Seehofer entschieden, dass Staatssekretär **Hans-Georg Engelke** und Staatssekretär **Klaus Vitt** ihre Funktionen fortführen werden. Daneben ist vorgesehen, dass Staatssekretär **Gunther Adler** vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit ins BMI wechseln und auch weiterhin für den Bereich Bau

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Weniger Aufträge im Bauhauptgewerbe

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Januar 2018 um 12,8 Prozent niedriger als im Vormonat. Dieser Rückgang ist insbesondere auf den hohen Auftragseingang des Vormonats zurückzuführen. Im Dreimonatsvergleich stieg das Volumen der Auftragsengänge um 13,6 Prozent. (wi)

Ilse Aigner wird Bauministerin in Bayern

Ilse Aigner wird Ministerin des bayerischen Staatsministeriums für Bauen, Wohnen und Verkehr. Der VdW Bayern begrüßte den neuen Ressortzuschnitt. Das neue Ministerium wird die Zuständigkeiten des bisherigen Staatsministeriums des Innern, für Bau und Verkehr, die sich auf den Bau und den Verkehr beziehen, übernehmen. Innenminister Joachim Herrmann kümmert sich künftig zusätzlich um den Themenbereich Integration. (wi)

Öffentliche Schulden gesunken

Der Öffentliche Gesamthaushalt war beim nicht-öffentlichen Bereich zum Ende des vierten Quartals 2017 mit 1.965,5 Milliarden Euro verschuldet. Zum nicht-öffentlichen Bereich zählen zum Beispiel Kreditinstitute und private Unternehmen. Wie das Statistische Bundesamt auf Basis vorläufiger Ergebnisse weiter mitteilt, sank der Schuldenstand gegenüber dem Ende des vierten Quartals 2016 um 2,1 Prozent, beziehungsweise 41,3 Milliarden Euro. (wi)

Wie digitale Medien Stadtentwicklungsprozesse verändern

Berlin – Digitale Technologien schaffen eine Vielfalt an Möglichkeiten für Kommunen und Bürger, Stadtentwicklungsprozesse interaktiv zu gestalten. Die aktuelle Ausgabe der Fachzeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“ zeigt, welche Chancen die Online-Partizipation in der Stadtentwicklung bietet – und welche Herausforderungen noch zu meistern sind.

In der neuen Ausgabe der ‚Information zur Raumentwicklung‘ (IzR) beschreiben die Heft-Autoren, wie Akteure Potenziale digitaler Werkzeuge richtig ausschöpfen und warum Online- nicht ohne Offline-Partizipation funktioniert. „Will die Stadtverwaltung den öffentlichen Diskurs über aktuelle Vorhaben der Stadtentwicklung mitgestalten, muss sie die digitalen Medien umfassend und strategisch nutzen“, sagt BBSR-Stadtentwicklungsexpertin Dr. Marion Klemme. „Das Ziel sollte eine bürgerorientierte Kommunikation



Foto: BBSR

sein, die Ideen aus der Zivilgesellschaft aufnimmt, darüber in einen Austausch tritt und mit Informationen transparent umgeht. Es kommt dabei auch darauf an, allen Menschen einen einfachen Zugang zu den neuen Technologien zu ermöglichen und Barrieren abzubauen.“

Die in der neuen IzR enthaltenen Analysen, Kommentare und Interviews von und mit Wissenschaftlern sowie Autoren aus der Praxis zeigen:

Mit der Verbreitung und Entwicklung des Internets sowie seiner mobilen Nutzung haben sich auch die Teilhabemöglichkeiten der Bürger an der Gestaltung unserer Städte verändert. In dem Heft geht es daher immer wieder um die Frage, welche konkreten Faktoren die Online-Partizipation positiv wie negativ beeinflussen. Wer kommuniziert überhaupt mit wem, worüber, warum und wie? Welche Akteure und Allianzen machen die Stadt von heute? Welche Rolle spielen Transparenz und Kooperation – und wie lassen sie sich herstellen? (reg/koch) ■

➔ Die IzR Ausgabe „Online-Partizipation in der Stadtentwicklung“ kann über service@steiner-verlag.de bestellt werden. Eine Leseprobe finden Sie unter: www.bbsr.bund.de

BUNDESPOLITIK

➔ Fortsetzung von Seite 1

Verantwortung tragen wird. Die Entscheidung, Gunther Adler auch künftig mit den Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen zu betrauen, hat in der Wohnungswirtschaft große Zustimmung ausgelöst. „Wir begrüßen es sehr, dass Gunther Adler auch in neuer Ministeriumsformation als Baustaatssekretär im Amt bleiben soll“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW dazu. „Gunther Adler war bislang schon in einem schweren Umfeld der Garant für die Themen der Wohnungswirtschaft. Er ist ein ausgewiesener Fachmann auf dem Gebiet der Wohnungspolitik und hat gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft wesentlich zum Gelingen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen beigetragen. Wir sind uns sicher, dass die Themen Bauen und Wohnen mit Gunther Adler im Bundesinnenministerium deutlich gehört werden. Es zeugt von Größe, dass hier parteiübergreifend im Sinne der Sache gedacht wird“, so der GdW-Präsident.

Die beiden weiteren Staatssekretärsstellen für Sicherheit und für Heimat beabsichtigt Bundesinnen- und Bauminister Horst Seehofer mit Dr. **Helmut Teichmann** für den Themenbereich Sicherheit und Dr. **Markus Kerber** für den Themenbereich Heimat zu besetzen. Zu den Entscheidungen erklärt Bundesminister Seehofer: „Ich bin froh, dass es so schnell gelingen konnte, Top-Leute für die großen Herausforderungen, die vor uns liegen, zu gewinnen. Neben

den etablierten Staatssekretären Engelke, Vitt und Adler konnten mit Herrn Dr. Kerber und Herrn Dr. Teichmann absolute Experten für die Bereiche Heimat und Sicherheit gewonnen werden.“ Zuvor wurden bereits Dr. **Günther Krings**, **Marco Wanderwitz** und **Stephan Mayer** als parlamentarische Staatssekretäre ernannt.

Aber nicht nur Bundesminister Horst Seehofer äußerte sich in der letzten Woche erstmals im neuen Amt zum Thema Wohnungsbau. So erklärte die neue Bundesjustizministerin **Katarina Barley** (SPD) gegenüber der ARD, dass die neue Bundesregierung den Politikverdrossen wegen Wohnungsnot, steigender Mieten und Gentrifizierung angehen wolle und sprach dabei von einem „Riesenproblem“. Sie wolle dagegen mit einem Maßnahmenmix vorgehen. Zum einen habe die Große Koalition verabredet, zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau aufzuwenden, obwohl, wie Barley betonte, der Bund hier „eigentlich nicht in der Pflicht“ sei. „Das ist ein wichtiges Signal für die Wohnungsmärkte in Deutschland“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko dazu.

Direkt in das Ressort der Bundesjustizministerin fällt dagegen das Thema Mietpreisbremse. Hier kündigte Barley an, dass der Vermieter künftig Auskunft über die Höhe der Vormiete geben soll. Barley will ebenfalls die Modernisierungumlage senken. In vielen Städten könne man außerdem feststellen, dass langjährige Mieter „gezielt

herausmodernisiert werden“, so die Ministerin. Solche gezielten Luxusmodernisierungen sollen künftig als Ordnungswidrigkeit geahndet werden. Einen entsprechenden Gesetzentwurf will die Ministerin noch vor der Sommerpause vorlegen.

Die Wohnungswirtschaft sieht in einer Verschärfung der Mietpreisbremse keine Lösung. „Es kommt darauf an, insbesondere für einkommensschwächere Haushalte ein breiteres Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Wir brauchen dafür dringend geeignete Instrumente zur Förderung des Wohnungsbaus“, erklärte GdW-Chef Axel Gedaschko. Es stehe außer Frage, dass schwarzen Schafen, die ohne sachlichen Grund bei der Neuvermietung horrend Mietpreise verlangen oder bewusst über Modernisierungen Mieter aus ihren Wohnungen bringen, das Handwerk gelegt werden müsse. „Dies könnte über eine zielgenaue Stärkung des §5 Wirtschaftsstrafgesetz gelingen“, so Gedaschko.

Kritisch betrachtet die Wohnungswirtschaft aber das Vorhaben, die Modernisierungumlage von elf auf acht Prozent zu senken. „Bei einer allgemeinen Kappungsgrenze von drei Euro hätte eine Absenkung des Prozentsatzes um 2 Prozentpunkte gereicht. Hier entsteht ein unnötiges Risiko für den Klimaschutz in Deutschland, da gerade viele der Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten, Modernisierungsprojekte nicht mehr wie geplant umsetzen können.“ (burk) ■

70 Jahre wi – GdW-Präsidenten im Interview

NACHGEFRAGT

Jürgen Steinert

Senator a.D. GdW-Präsident
von 1986 bis 2001

wi: In Ihre Amtszeit als GdW-Präsident fiel das größte historische Ereignis unserer jüngeren Geschichte, der Mauerfall in Berlin und die Deutsche Einheit. Wie bewerten Sie heute, fast 30 Jahre später, die Auswirkung der friedlichen Revolution für die Wohnungswirtschaft?

Jürgen Steinert: Die, nach der Wiedervereinigung dringend erforderliche, Transformation der Wohnungswirtschaft in den neuen Ländern von einer sozialistischen Zentralverwaltungswirtschaft der Planung und Lenkung in eine soziale Marktwirtschaft war eine Herkulesaufgabe. Sie ist trotz zahlreicher Schwierigkeiten durch die Initiative und Bereitschaft der Bürger in den neuen Ländern und mit Hilfe der Politik und vieler Unternehmer sowie Mitarbeiter der Regionalverbände und Wirtschaftsprüfer aus der alten Bundesrepublik – die Beratung und fachliche Hilfe im Geiste der Wohnungsgemeinnützigkeit, also für Gotteslohn geleistet haben – insgesamt erfolgreich gelungen.

wi: Die Wohnungswirtschaft war bereits kurz vor der Deutschen Einheit mit großen Veränderungen konfrontiert, eingeläutet durch das Ende der Wohnungsgemeinnützigkeit im Jahr 1989. Welches waren diesbezüglich die größten Herausforderungen Ihrer Amtszeit?

Jürgen Steinert: Die größte Herausforderung bei der Abschaffung des Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetzes waren die finanzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die ursprünglich von der Bundesregierung beabsichtigten Bewertungen für die steuerliche Eröffnungsbilanz hätte viele gemeinnützige Wohnungsunternehmen ruiniert und in den Konkurs getrieben. Gemeinnütziges Verhalten sollte mit der Abschaffung nachträglich steuerlich bestraft werden. Diese ruinösen Absichten konnten durch Informationen und Aufklärung mit Hilfe zahlreicher Bundestagsabgeordneter und Landespolitiker verhindert werden. Am Ende dieser heftigen Auseinandersetzung gab es faire Rahmenbedingungen für den Übergang und die Zukunft. Das alles wurde möglich, weil die gemeinnützige Wohnungswirtschaft mit der Aufhebung des Gesetzes verbandspolitisch nicht auseinandergebrochen; sondern trotz der Vielfalt beieinander geblieben ist und



mit einer Stimme für alle die berechtigten Belange vertreten und durchsetzen konnte.

wi: Die wi feiert in diesem Jahr ihren 70. Geburtstag. Welche Bedeutung hatte das einzige wöchentliche, bundesweite Fachmagazin zur Wohnungspolitik in ihrer Amtszeit und wie schätzen sie seine Rolle in der heutigen „schnellebigen“ Medienlandschaft ein?

Jürgen Steinert: Mit meinem Glückwunsch zum 70. Geburtstag der wi verbinde ich zugleich meinen Dank an alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von damals bis heute. Sie haben unsere wohnungspolitischen Interessen, Ziele und politischen Forderungen nach Innen und Außen erfolgreich kommuniziert. Die wi ist auch in Zukunft unverzichtbar.



Foto: Tina Merkau

AUS DEN VERBÄNDEN

Die Thüringer Wohnungswirtschaft dringt auf Sachlichkeit bei der Wohnungsdebatte

Erfurt – Der Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw) mahnt eine sachliche Debatte zum Wohnungsmarkt an. Verbandsdirektor Frank Emrich betont: „Wohnen ist ein zentrales Gut für jeden Menschen. Deshalb muss man mit dem Thema sensibel und genau umgehen – und vor allem faktenbasiert.“ Natürlich steige die Wohnungsnachfrage in den großen Städten. Jedoch bieten die Wohnungsunternehmen Wohnungen in jedem Preissegment an. Nach wie vor finde jeder Wohnungssuchende in Thüringen eine Wohnung zum angemessenen Preis – nur nicht sofort in jeder Lage. Zudem werde flächendeckend und zielgruppenorientiert gebaut.

„Statt die Menschen zu verunsichern, brauchen wir mehr aktuelle Fakten für Gesamthüringen. Wir benötigen ein aktuelles Monitoring der Bevölkerungsentwicklung, der Wanderungsbewegungen und der Wohnungsmarktdaten. Das ist eine Aufgabe des Landes und der Kommunen. So lange wir hier keine übergreifenden Daten haben, öffnen wir Spekulationen und Populismus den Raum“, erklärte Frank Emrich. Die Wohnungswirtschaft muss immer wieder auf externe Entwicklungen reagieren, die langfristig nicht voraussehbar sind. Niemand hat mit der starken Zuwanderung in die Städte gerechnet, niemand mit Minimalzinsen und riesigen Kapitalmengen, die die Immobilien-, Grundstücks- und Baupreise hochtrei-

ben. Damit wird die wirtschaftliche Investition in Wohnimmobilien immer schwieriger. „Wir freuen uns sehr, dass die seit Herbst angekündigte Evaluierung der Förderrichtlinie für den Wohnungsbau im März wahrscheinlich erfolgen wird. Die Verbesserung der Förderrichtlinien wird unsere Unternehmen dann hoffentlich in die Lage versetzen, sie stärker als bisher zu nutzen.“, so Frank Emrich. Mit Unverständnis beobachtet der vtw zudem wachsende Begehrlichkeiten, das Wohnungsbauvermögen anzutasten: „Wohnungsbau wird über lange Zeiträume geplant. Wenn hier in ein, zwei Jahren Mittel nicht abfließen, werden sie dennoch in den nächsten Jahren benötigt.“ Zudem lautet die Position der Wohnungswirtschaft ganz klar:

Die Probleme auf den Wohnungsmärkten können nicht allein in den Städten gelöst werden. Die Aufmerksamkeit muss daher stärker auf die Regionen mit schrumpfenden Bevölkerungszahlen gerichtet werden. Der vtw begrüßt daher die angekündigte „Zukunftsstrategie Ländlicher Raum“ der Landesregierung. Frank Emrich betont: „Wir brauchen hier einen großen Wurf. Alle Akteure müssen mit ins Boot und es muss schnell gehandelt werden. Wir stehen bereit und wir werden auch Verantwortung übernehmen.“ Die Entwicklung des ländlichen Raumes wird nicht allein mit Infrastruktur, Breitband und Förderung erreicht werden können. Auch dazu sind stabile Fakten unerlässlich. (end/koch) ■

Aktueller Zahlenspiegel 3/2018

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

| Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011) | 1. Vierteljahr | | Veränderung gegen Vorjahr |
|--|---------------------|---------|--|
| | 2016 | 2017 | |
| Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner) | 82.269 | 82.577 | +0,4% |
| Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010 | 4. Vierteljahr | | Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt |
| | 2016 | 2017 | |
| Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR) | 797,7 | 829,8 | +2,6% |
| dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten) | 74,8 | 78,7 | +1,3% |
| dar.: Wohnbauten | 45,5 | 47,6 | +1,0% |
| Verbraucherpreisindex (2010 = 100) | Februar | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2017 | 2018 | |
| Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte | 108,8 | 110,3 | +1,4% |
| Mietpreisindex (2010 = 100) | Februar | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2017 | 2018 | |
| Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt | 108,9 | 110,5 | +1,5% |
| Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen) | 109,1 | 110,9 | +1,6% |
| Altbauwohnungen | 109,5 | 111,3 | +1,6% |
| Neubauwohnungen | 109,0 | 110,8 | +1,7% |
| Index der Mietnebenkosten (2010 = 100) | Februar | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2017 | 2018 | |
| Wasserversorgung | 111,2 | 112,2 | +0,9% |
| Müllabfuhr | 99,9 | 99,9 | +0,0% |
| Abwasser | 104,4 | 104,2 | -0,2% |
| Andere Nebenkosten | 114,1 | 115,4 | +1,1% |
| Index der Energiekosten (2010 = 100) | Februar | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2017 | 2018 | |
| Strom | 127,1 | 129,0 | +1,5% |
| Gas | 104,2 | 102,7 | -1,4% |
| Flüssige Brennstoffe | 91,2 | 91,0 | -0,2% |
| Feste Brennstoffe | 112,7 | 112,0 | -0,6% |
| Zentralheizung/Fernwärme | 99,7 | 101,0 | +1,3% |
| Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer) | 4. Vierteljahr | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2016 | 2017 | |
| Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude | 114,1 | 118,0 | +3,4% |
| Rohbauarbeiten | 112,3 | 116,6 | +3,8% |
| Ausbauarbeiten | 115,6 | 119,3 | +3,2% |
| Baulandpreise (in EUR je qm) | 3. Vierteljahr | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2016 | 2017 | |
| Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm) | 150,95 | 176,06 | +16,6% |
| Geschäftsgebiet | 174,84 | 232,57 | +33,0% |
| Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt | 177,77 | 158,75 | -10,7% |
| Wohngebiet | 173,57 | 205,34 | +18,3% |
| Industriegebiet | 52,76 | 47,73 | -9,5% |
| Dorfgebiet | 48,98 | 52,65 | +7,5% |
| Index des Auftrageinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100) | Dezember | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2016 | 2017 | |
| Hoch- und Tiefbau | 133,7 | 166,2 | +24,3% |
| Wohnungsbau | 176,1 | 246,3 | +39,9% |
| Wohnungsbaugenehmigungen | Januar bis Dezember | | Veränderung gegen Vorjahr |
| | 2016 | 2017 | |
| Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen) | 375.589 | 348.128 | -7,3% |
| dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern | 95.551 | 90.779 | -5,0% |
| Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern | 22.848 | 22.240 | -2,7% |
| Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern | 173.465 | 172.630 | -0,5% |
| davon: Eigentumswohnungen | 82.611 | 78.589 | -4,9% |
| Mietwohnungen | 90.854 | 94.041 | +3,5% |

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

Deutscher Nachhaltigkeitspreis – Jetzt bewerben!

Berlin – Wohnungsunternehmen sind aufgerufen, sich mit ihren zahlreichen vorbildlichen Bau-Projekten um den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2018 zu bewerben. Der Deutsche Nachhaltigkeitspreis wird seit 2008 jährlich von der Stiftung Deutscher Nachhaltigkeitspreis in Zusammenarbeit mit der Bundesregierung, kommunalen Spitzenverbänden, Wirtschaftsvereinigungen, zivilgesellschaftlichen Organisationen und Forschungseinrichtungen vergeben. Der Rat für Nachhaltige Entwicklung ist Partner der Auszeichnung.

Mit der Prämierung vorbildlicher Akteure und Projekte soll der Wandel hin zu einer nachhaltigen Gesellschaft unterstützt werden. Der Wettbewerb zeigt auf, wie „Sustainability made in Germany“ erfolgreich den Herausforderungen der Nachhaltigkeit begegnen und gleichzeitig Wettbewerbschancen eröffnen kann.

Der Deutsche Nachhaltigkeitspreis ist mittlerweile eine Institution in Deutschland und darüber hinaus. Der Wettbewerb ermöglicht es, innovative und zukunftsgerichtete Projekte einer großen Öffentlichkeit bekannt zu machen und die Vorbildlichkeit ihrer nachhaltigen Leistungen zu unterstreichen.

Die Wohnungswirtschaft gehört hier zu den nationalen Vorreitern. In den Geschäftsmodellen der Wohnungsunternehmen ist Nachhaltigkeit seit jeher verankert. Beim Bauen und Wohnen von heute geht es der Wohnungswirtschaft insbesondere um drei Dinge: hohe Qualität, Ökologie und Bezahlbarkeit. Der Wohnungsbau in Deutschland befindet sich zunehmend im Spannungsfeld von immer weiter wachsenden Ansprüchen und betriebswirtschaftlicher Rentabilität.

Deshalb wurde mit dem Qualitätssiegel des Vereins zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) ein Zertifizierungssystem für Wohnungsneubauten geschaffen, das die ökonomische, also betriebswirtschaftliche, Seite nicht ausblendet, wie es bei anderen Siegeln der Fall ist. Auch deshalb sind Wohnungsunternehmen aufgerufen, sich mit ihren möglicherweise bereits zertifizierten Bau-Projekten um den Deutschen Nachhaltigkeitspreis 2018 zu bewerben. (schi) ■

➔ Weitere Infos unter
www.nachhaltigkeitspreis.de

Technische Bestandsbewirtschaftung

31. Mai 2018, Berlin

Auch wenn der Neubau an vielen Standorten massiv gesteigert wurde, bleibt die Instandsetzung und Modernisierung von großer Bedeutung. Doch welche Einzelmodernisierungen sollen durchgeführt werden? Passen die Prioritäten des operativen Tagesgeschäftes zu den strategischen Zielen der Bestandsentwicklung? Wie können Prozesse verbessert und Verwaltungskosten gesenkt werden? Diese und weitere Themen werden in diesem Seminar behandelt. Neben Vorträgen und Diskussionen gibt es auch die Möglichkeit sich mit Kollegen aus der Praxis auszutauschen.

Weitere Infos: BBA, Pierre Poetz, Telefon: 030/23085518, E-Mail: pierre.poetz@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Mietrechtliche Grundlagen

6. Juni 2018, Hamburg

In diesem Seminar werden die Grundlagen des Mietrechts nach der Mietrechtsänderung sowie der Mietrechtsnovellierung erörtert. Inhalte sind unter anderem Vertragsabschluss, Mietgebrauch, ordentliche und außerordentliche Kündigung, Schönheitsreparaturen und die aktuelle Rechtsprechung dazu. Im Weiteren wird auf die Miete und die Betriebskosten sowie deren Erhöhungsmöglichkeiten eingegangen. Hierbei werden Mängel und Minderungsansprüche des Mieters ebenso behandelt wie die Pflichten des Mieters beim Mietgebrauch. Das Angebot richtet sich an Hauswarte, Quereinsteiger sowie Auszubildende.

Weitere Infos: VNW, Andreas Daferner, Telefon: 040/52011218, E-Mail: daferner@vnw.de, Internet: www.vnw.de

PERSÖNLICHES

Karin Autenrieth, Geschäftsführender Vorstand der Bau- und Heimstätten-Verein Stuttgart eG, feierte am 25. März 2018 ihren 50. Geburtstag. Sie ist Delegierte zum Verbandstag des GdW.

Bernd Lerner, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Sigmund Schuckert eG, feierte am 29. März 2018 seinen 60. Geburtstag. Er ist Delegierter zum Verbandstag des GdW.

WETTBEWERB

Deutscher Bauherrenpreis 2018 – Preisträger aus der Wohnungswirtschaft

Foto: Tina Merkau

Vertreter des Preisträger-Projekts aus Halle mit Auslobern und Unterstützern des Bauherrenpreises.

Das Projekt Hallenser Königsviertel zeigt beispielhaft, wie durch ‚Weiterbau von Quartieren‘ ein durch Leerstand geprägtes Viertel wiederbelebt werden kann. Die Halleschen Wohnungsgenossenschaft FREIHEIT mit Brambach & Dressler Architekten BDA verwandelten die ehemalige Brache zu einem modernen, mit digitaler Technik ausgestatteten Quartier mit 114 barrierefreien Wohneinheiten. Die Jury würdigt das Projekt mit dem Bauherrenpreis 2018. (koch) ■



Foto: Marco Warmuth

Der begrünte Innenhof fördert eine lebendige Nachbarschaft im wiederaufgebauten Königsviertel.

➔ **Einen Video-Beitrag zum Projekt finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/uesV4>**

wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
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 1.1.2018.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
124,35 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** 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.

Bundesverband ‚Die Stadtentwickler‘ wird neues außerordentliches Mitglied beim Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW



Foto: GdW

In Zukunft wollen der Bundesverband die Stadtentwickler und der GdW eng zusammenarbeiten.

Landes- und Stadtentwicklungsgesellschaften (BVLEG) mit der Arbeitsgemeinschaft Deutscher Sanierungsträger (ADS) hervor. Durch den Zusammenschluss bündelt der Verband zukünftig seine Aktivitäten um die Interessen seiner Mitglieder besser vertreten zu können und aktuelle Herausforderungen wie die Wohnungsnot und die Digitalisierung in

‚Die Stadtentwickler Bundesverband‘ haben sich im Dezember 2017 in der Bauakademie in Berlin gegründet. Seit dem 15. März 2018 gehört der Bundesverband auch zu den außerordentlichen Mitgliedern des GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen. Die beiden

Verbände streben eine enge Kooperation und gegenseitige Mitgliedschaft an. Der neu gegründete Bundesverband die Stadtentwickler geht aus der Verbindung der Bundesvereinigung der

der Stadtentwicklung mit vereinten Kräften anzupacken. Der neue Vorstand des Bundesverbands die Stadtentwickler setzt sich aus Eckhard Horwedel, Geschäftsführer der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft, Jürgen Katz, Geschäftsführer der LBBW Immobilien Kommunalentwicklung sowie Monika Fontaine-Kretschmer, Geschäftsführerin der Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte und Artur Maier, Geschäftsführer der STEG, zusammen. (koch) ■

Recht so

Zur Zulässigkeit von Negativzinsen

Am 26. Januar 2018 hat sich das Landgericht Tübingen (Az: 4 O 187/17) zur Wirksamkeit von Allgemeinen Geschäftsbedingungen (AGB) einer Bank in Bezug auf die Einführung von negativen Einlagezinsen gegenüber Verbrauchern geäußert. Gemäß dieser Entscheidung sind AGB einer Bank, mit denen bei Sicht-, Termin- und Festgeldeinlagen im Verhältnis zu Verbrauchern Negativzinsen eingeführt werden, dann unwirksam, wenn davon auch Altverträge erfasst werden, die ursprünglich ohne eine Entgeltspflicht des Kunden geschlossen wurden. Nach Ansicht des Landgerichts Tübingen verstößt der entsprechende Preisaushang, der im Zusammenwirken mit der von der Bank verwendeten Zinsanpassungsklausel zu betrachten ist, gegen § 307 Abs. 3 S. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) in Verbindung mit § 307 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 1 S. 1 BGB, weil dadurch der Bank ermöglicht wird, auch bei Altverträgen Negativzinsen zu verlangen. Des Weiteren stelle der Preisaushang in Bezug auf Altverträge eine überraschende Klausel im Sinne von § 305c Abs. 1 BGB dar. Mit einem Übergang von positiven Zinsen zu negativen Zinsen bei schon abgeschlossenen Verträgen rechne der Kunde nicht und müsse damit auch nicht rechnen. ■

EXPERTENMEINUNG von Dr. Matthias Zabel GdW-Referent „Recht“

„Das Landgericht (LG) Tübingen setzt sich mit der speziellen Regelung zur Verwendung von Zinsanpassungsklauseln in § 308 Nr. 4 BGB und der dazu ergangenen Rechtsprechung des Bundesgerichtshof in Bezug auf Zinsanpassungsklauseln in Sparverträgen nicht weiter auseinander. Dies wäre jedoch naheliegend gewesen, da das LG Tübingen selbst ausführt, dass der Preisaushang im Zusammenwirken mit der von der Bank verwendeten Zinsanpassungsklausel zu betrachten ist. Bezüglich Neuverträgen geht das LG Tübingen davon aus, dass die Vereinbarung einer negativen Verzinsung als Preisabrede der Inhaltskontrolle nach § 307 BGB grundsätzlich entzogen ist. Auch bei Neuverträgen stellt sich allerdings die Frage, ob entsprechende Klauseln gemäß § 305c Abs. 1 BGB (un-)zulässig sind. Zwar erging die Entscheidung des LG Tübingen in Bezug auf AGB gegenüber Verbrauchern, dennoch ist nicht ausgeschlossen, dass die Grundsätze dieser Entscheidung auf die Einführung von Negativzinsen durch die Verwendung von AGB gegenüber Unternehmen übertragen werden können. Speziell § 305c Abs. 1 BGB gilt grundsätzlich auch im unternehmerischen Rechtsverkehr. Eine höchstrichterliche Entscheidung wird es in dieser konkreten Rechtssache nicht geben. Weder die beklagte Bank noch die klagende Verbraucherzentrale haben Rechtsmittel eingelegt. Insofern bleibt abzuwarten, wie sich die Rechtsprechung dazu entwickelt.“ ■



Foto: GdW, Urban Ruths

ZAHL DER WOCHE

2

Monate stieg die durchschnittliche Lebenserwartung von neugeborenen Jungen und Mädchen in der jüngst vom Statistischen Bundesamt veröffentlichten Sterbetafel im Vergleich zum Vorjahresergebnis. Damit ist die Lebenserwartung in Deutschland erneut angestiegen: Sie beträgt für neugeborene Jungen 78 Jahre und 4 Monate und für neugeborene Mädchen 83 Jahre und 2 Monate. Auch für ältere Menschen hat die Lebenserwartung weiter zugenommen. Nach der aktuellen Sterbetafel 2014/2016 beläuft sich zum Beispiel die sogenannte fernere Lebenserwartung von 65-jährigen Männern mittlerweile auf 17 Jahre und 10 Monate. Für 65-jährige Frauen ergeben sich statistisch 21 weitere Lebensjahre. Im Vergleich zur vorherigen Sterbetafel 2013/2015 hat die fernere Lebenserwartung in diesem Alter damit bei den Männern um einen Monat und bei den Frauen um zwei Monate zugenommen. Auf der Ebene der einzelnen Bundesländer weist Baden-Württemberg bei beiden Geschlechtern die höchste Lebenserwartung Neugeborener auf: Für Jungen beträgt sie hier 79 Jahre und 6 Monate, für Mädchen 84 Jahre. ■