

## Inhalt

**2 Mietpreisbremse:** Bauen statt deckeln. Ländern dürfen nicht aus der Pflicht entlassen werden, ihren Teil zur Beseitigung des Wohnraummangels zu leisten.

**3 EU-Förderung:** Durch die Bündelung mehrerer Finanzinstrumente in einem neuen Förderprogramm sollen europäische Finanzhilfen künftig einfacher zugänglich sein.

**4 Energie:** Mit dem Gebäudeenergiegesetz wird es vorerst keinen Methodenwechsel bei den Primärenergiefaktoren für die Fernwärme geben.

## Fusion von Vodafone und Unitymedia: Massive Wettbewerbseinschränkungen und höhere Kosten

**Berlin – Die deutsche Wohnungswirtschaft warnt bei der geplanten Übernahme von Unitymedia durch Vodafone vor einer deutlichen Verminderung des Wettbewerbs und höheren Kosten für Verbraucher bei TV, Internet und Telefonie. „Die EU-Kommission hat gegenüber den Fusionsbeteiligten zu Recht unter anderem in den Bereichen Glasfaserausbau, Internet und Telefonie sowie TV-Signallieferung an Mehrfamilienhäuser (MDU-Markt) massive Wettbewerbsbedenken geäußert. Die aktuellen Zusagen von Vodafone ignorieren diese Hinweise weitgehend und sind ökonomisch wertlos“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.**



*Der Wettbewerb bei Glasfaserausbau, Internet, Telefonie und TV-Signallieferung ist durch die geplante Fusion stark gefährdet – die bisherigen Zusagen von Vodafone reichen nicht aus.*

So hatte Vodafone gegenüber der Kommission im Wesentlichen zwei Zusagen gegeben. Erstens will Vodafone sein Kabelnetz für Telefonie- und Internetangebote des Anbieters Telefónica öffnen.

Zweitens will sich Vodafone verpflichten, TV-Sendern die Verbreitung ihrer Inhalte im offenen Internet (OTT) nicht einzuschränken und die Netzübergänge zum

Vodafone-Netz so zu gestalten, dass ausreichende Übertragungskapazitäten vorhanden sind.

### Beschwerdepunkte der EU-Kommission einfach übergangen

„Grundlegende Beschwerdepunkte der Kommission sind damit schlicht nicht adressiert“, erläuterte Gedaschko. So würde die

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Weniger Wohngeldempfänger

Die Zahl der Wohngeldempfänger ist zwischen 2010 und 2017 deutlich gesunken. Erhielten 2010 noch mehr als 1,06 Millionen Haushalte diese Unterstützungsmaßnahmen, waren es 2017 nur noch gut 592.000. Das geht aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Kleine Anfrage der Fraktion Bündnis 90/Die Grünen hervor. Die Bundesmittel für Wohngeld sanken im selben Zeitraum von 880,6 Millionen Euro auf 566,8 Millionen Euro. Im Zuge einer vom Bundeskabinett am 8. Mai 2019 beschlossenen Gesetzesreform soll das Wohngeld zum 1. Januar 2020 erhöht und künftig alle zwei Jahre automatisch angepasst werden. (hib)

### 33 Millionen Erwerbstätige nutzen Computer

Von den insgesamt 39,5 Millionen erwerbstätigen Internetnutzern ab 16 Jahren in Deutschland arbeiteten im vergangenen Jahr 33 Millionen mit Computern oder computergesteuerten Geräten und Maschinen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, schätzten 91 Prozent dieser Gruppe ihre IT-Kompetenzen mindestens als ausreichend für ihre berufliche Tätigkeit ein. (wi)

### Europawahl: vorläufiges amtliches Ergebnis kommt nach 23 Uhr

Bei der Wahl zum 9. Europäischen Parlament am Sonntag, dem 26. Mai 2019, wird der Bundeswahlleiter in der Wahlnacht das vorläufige amtliche Wahlergebnis ermitteln und nach 23 Uhr bekannt geben. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

angebotene Netzöffnung ausschließlich für einen Anbieter den Beschwerdepunkten der Kommission im Bereich Internet und Telefonie nicht einmal ansatzweise gerecht. Statt der von der Kommission geforderten Anreize für mehr Wettbewerb im Bereich Internet und Telefonie und für einen schnelleren Glasfaserausbau würde durch das Zusagenangebot das genaue Gegenteil eintreten.

Die Vermarktungspartnerschaft zwischen Vodafone und Telefónica auf dem Vodafone-Netz wirke nur positiv für die unmittelbar Beteiligten, aber nicht für Verbraucher und Wettbewerb. Würde der Zusammenschluss auf dieser Basis freigegeben, würde dies zu einer Verdrängung der übrigen Wettbewerber führen, so dass langfristig nur die Deutsche Telekom und Vodafone als Netzbetreiber übrig blieben.

### Kabelmonopol bedeutet höhere Preise für Mieter

Besonders enttäuscht zeigt sich der GdW-Präsident, dass keine einzige Zusage die negativen Wettbewerbswirkungen der Fusion bei der TV-Signallieferung an Mehrfamilienhäuser adressiere. Hier drohe die Gefahr einer Monopolisierung des Kabelmarkts durch Vodafone, was zu höheren Preisen und schlechteren Leistungen für die Wohnungswirtschaft und deren Mieter führen würde. Auch der von Vodafone gewählte Vertragspartner ändere hieran nichts – er spiele in diesem Markt keine Rolle, was sich auch künftig nicht ändern werde. Die Zusagen im Bereich OTT seien zwar grundsätzlich zu begrüßen, letztlich aber eine Selbstverständlichkeit und wettbewerblich unbedeutend. „Konsequenz der Fusion ist eine noch marktmächtigere und dann bundesweit agierende Vodafone“, mahnte Gedaschko. Dadurch

könnten die noch vorhandenen überregional und regional tätigen Netzbetreiber im TV-Wettbewerb verdrängt und auch gegenüber Sendern exklusive Konditionen durchgesetzt werden, die die besonders für mittelständische Signallieferanten bestehenden Plattformen existenziell bedrohen. So würde der Wettbewerb im Gestattungsmarkt zwischen Netzbetreibern und Wohnungsunternehmen zu Lasten künftig höherer Kosten für Mieter langsam aber stetig ausgehöhlt, analysierte der GdW.

Der GdW sieht die Zusagen von Vodafone als nicht geeignet an, um die Wettbewerbsnachteile der geplanten Übernahme vollständig auszugleichen, so Gedaschko. „Ein seriöses Zusagenangebot muss zumindest eine Chance auf einen Nachteilsausgleich eröffnen. Das derzeitig von Vodafone an die Kommission übermittelte Angebot ist davon Lichtjahre entfernt.“ (burk/wed) ■

## BUNDESPOLITIK

### Nebelkerze für den Wohnungsmarkt – Wohnungswirtschaft sieht geplante Verschärfung der Mietpreisbremse kritisch

**Berlin – „Bauen statt Deckeln muss die Devise am Wohnungsmarkt sein. Mit ihren Plänen verkehrt Justizministerin Barley dies ins Gegenteil und gefährdet damit die Schaffung von mehr bezahlbaren Wohnungen in Deutschland“, kritisierte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, den über die Medien bekannt gewordenen Referentenentwurf von Bundesjustizministerin Katarina Barley zur Mietpreisbremse.**

Größter Knackpunkt: Die Landesregierungen sollen künftig bei der Einführung der Mietpreisbremse nicht mehr angeben müssen, welche Maßnahmen sie ergreifen, um den Wohnungsmangel zu beseitigen. „Es ist allseits bekannt, dass durch eine Mietpreisbremse kein neuer Wohnraum entstehen kann. Dieser wird aber dringend gebraucht. Wenn nun auch noch die Länder aus der Verpflichtung entlassen werden, effektive Maßnahmen zur Entlastung der Märkte offen zu legen, ist das ein klares Alarmsignal für den Wohnungsmarkt und die Mieterinnen und Mieter und gefährdet das Ziel, bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.“

#### Politik hat ihre Hausaufgaben nicht gemacht

„Die Pläne der Bundesjustizministerin, schon wieder an der Mietpreisbremse herumzudoktern, zeigen daher nur eines: Die Politik hat ihre Hausaufgaben nicht gemacht. Aber es ist natürlich viel leichter, mit einem Federstrich die Verlängerung der Mietpreisbremse zu beschließen, als wirksame Maßnahmen für mehr bezahlbaren Wohnraum umzusetzen“, erklärte Gedaschko.

Darüber hinaus soll es Änderungen beim sogenannten ‚Rügeerfordernis‘ geben.

Danach sollen Mieter künftig unabhängig von einer Rüge Anspruch auf Rückzahlung der gesamten wegen Verstoßes gegen die Mietpreisbremse ab Beginn des Mietverhältnisses zu viel gezahlter Miete haben.

„Absichtliche Verstöße gegen die Mietpreisbremse müssen unterbunden werden. Das ist völlig klar“, erläuterte Gedaschko. Allerdings dürften die Rückforderungsansprüche aus Sicht der Wohnungswirtschaft nicht bis zum Sankt Nimmerleinstag geltend gemacht werden können. „Eine zeitliche Begrenzung wäre interessengerecht und würde dem Rechtsfrieden dienen“, so der GdW-Chef. Einem unbefristeten Rügerecht, wie es die Vorschläge von Frau Barley vorsehen, erteilt die Wohnungswirtschaft dagegen eine Absage. „Die einmal vereinbarte Miete ist Ausgangslage für verschiedene weitere Berechnungen und Kommunikation zwischen Mieter und Vermieter im Rahmen des Mietverhältnisses. Deswegen muss zu einem festgesetzten Zeitpunkt klar sein, welche Miete tatsächlich gilt“, so Gedaschko.

#### Wahlkampfaktionismus venebelt Blick aufs Wesentliche

Der neue Referentenentwurf sieht außerdem vor, den Betrachtungszeitraum für die

ortsübliche Vergleichsmiete von vier auf sechs Jahre zu verlängern. „Erneut wird der Blick aufs Wesentliche durch Wahlkampfaktionismus vernebelt“, so Gedaschko. „Besonders für den qualifizierten Mietspiegel brauchen wir mehr Rechtssicherheit und Transparenz. Mehr Repräsentativität bei der Datenlage und eine entsprechende Verordnung dazu wären entscheidend gewesen. Das fehlt aber in dem Gesetzentwurf völlig. Die bloße Verlängerung des Betrachtungszeitraums hilft aber hier nicht weiter.“

#### Nur bezahlbarer Wohnungsneubau hilft weiter

Barley möchte außerdem den Ländern die Möglichkeit geben, die Mietpreisbremse bis ins Unendliche zu verlängern. Bisher waren die Landesverordnungen auf fünf Jahre befristet, und nur noch bis zum 31. Dezember 2020 hätten die Länder neue Verordnungen erlassen können. Nun haben sie dafür weitere fünf Jahre Zeit. „Es ist insgesamt unverständlich, wie man ein Instrument regelmäßig verschlimmbessert und den Menschen damit eine Unterstützung verspricht, die dieser Entwurf gar nicht bieten kann. Wahlkampfgetöse hilft da nicht weiter, bezahlbarer Wohnungsneubau dagegen schon“, so Gedaschko.

(burk/herkoch) ■

## Baugenehmigungszahlen gesunken – Wohnungsbau braucht wirksame Lösungen statt dauernder Regulierungsdiskussionen

Berlin – „Der Wohnungsmangel in Deutschland wird zur Dauersituation. Statt den Wohnungsbau und die Baugenehmigungen wirksam anzukurbeln, wurden im ersten Quartal 2019 deutlich weniger Wohnungen genehmigt als im Vorjahr. Das ist keine Überraschung, aber ein Alarmsignal für die Zukunft des bezahlbaren Wohnens. Von den jährlich notwendigen neuen Wohnungen in Deutschland bleiben wir meilenweit entfernt“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu den neu veröffentlichten Baugenehmigungszahlen des Statistischen Bundesamtes.

Die Baupipeline ist verstopft. Die Gründe: zu wenig Bauland, zu wenig Mitarbeiter in den Behörden, zu wenig Kapazitäten in den Baufirmen. Und: vielfach abschreckend hohe Preise für Bauland und Bauleistungen, so dass an der Zielgruppe vorbei gebaut würde und daher erst gar nicht mehr weiter geplant wird.

Von Januar bis März 2019 wurde in

Deutschland der Bau von insgesamt 75.600 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren das 2,8 Prozent weniger Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. Gestiegen ist ausschließlich die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 2,3 Prozent. Die Zahl der Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser sank dagegen um vier Prozent und die Zahl der genehmigten Mehrfamili-

enhäuser um 4,4 Prozent.

„Es muss jetzt an den wirksamen Stellenschrauben gedreht werden, um den Wohnungsbau dauerhaft anzukurbeln. Ideologische Diskussionen um weitere Regulierungen der Wohnungsmärkte oder gar Enteignungen sind Augenwischerei und lenken nur vom eigentlichen Problem ab, so Gedaschko. (burk) ■

Foto: nilshasenaufografie



**KOMMENTAR von Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW**

### Wie bezahlbarer Wohnraum entsteht

„Die Vorschläge für mehr bezahlbaren Wohnraum liegen spätestens seit den Empfehlungen im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen von November 2015 auf dem Tisch: Wir brauchen eine aktive Liegenschafts- und Bodenpolitik, insbesondere der Städte und Kommunen. Es werden interkommunale Lösungen und Stadt-Umland-Kooperationen als neue

Ansatzpunkte benötigt. Ebenso müssen die Kommunen die Flächenausweisung in A-, B- und C-Standorten verstärken und grundsätzlich die Grundstücke nach dem Gebot der Konzeptvergabe und nicht nach Höchstpreisen abgeben. Sie sollten künftig bei der Vergabe von Grundstücken ihre Bodenpreispolitik reflektieren und Instrumente wie Baugebote aktiv und gezielt einsetzen. Dringend geboten ist es auch, Planungs- und Genehmigungsprozesse

in den Kommunen und Ländern zu beschleunigen. Die Anforderungen an die kommunalen Planungsämter nehmen zu, die Personalausstattung und der Digitalisierungsgrad lassen dagegen häufig noch zu wünschen übrig. Und wir benötigen eine bundesweit einheitliche Typenbaugenehmigung. Politik muss sich auch daran messen lassen, wie sie effektiv mit den Wohnungsengpässen in einigen Ballungsregionen umgeht.“ ■

## Europäische Fördermittel: Unter dem Dach des neuen Programms InvestEU sollen finanzielle Mittel flexibler und leichter abrufbar sein

Brüssel – Das Plenum des Europäischen Parlaments hat am 18. April 2019 eine vorläufige Vereinbarung über das InvestEU-Programm in erster Lesung angenommen. InvestEU ist das neue Superförderprogramm, welches ab 2021 mehrere bestehende EU-Förderprogramme zusammenfasst und damit als Folgeprogramm den Europäischen Fonds für Strategische Investitionen (EFSI; Juncker Investmentoffensive) ablöst.

Foto: Fredex - stock.adobe.com



Unter dem Banner der InvestEU werden bis zu 14 bestehende Finanzinstrumente und 13 Unterstützungsdienste zu einem einzigen Beratungszentrum verschmelzen. Um die administrativen Prozesse zu vereinfachen, sollen auch die bestehenden EU-Finanzierungsprogramme COSME,

InnovFin, CEF und EaSI in das übergeordnete Programm überführt werden. So können die damit verbundenen Darlehen und Garantien in der neuen Struktur einfacher und flexibler eingesetzt werden. 15,2 Milliarden Euro an Finanzmitteln sind für InvestEU-Fonds eingeplant. Im Zeitraum von 2021 bis 2027 sollen zusammen mit privaten Investitionen damit über 650 Milliarden Euro an zusätzlichen Investitionen in den Bereichen „Nachhaltige Infrastruktur“, „Forschung, Innovation und Digitalisierung“, „KMU-Finanzierung“ und „soziale Investitionen und Kompetenzen“ ausgelöst werden. Auch energetische Sanierungsmaßnahmen im Gebäudebestand

sind künftig über das InvestEU-Programm förderfähig. Zudem müssen Fördermittel nicht mehr zwingend über die Europäische Investitionsbank laufen, sondern können auch über andere Finanzpartner vergeben werden. Damit möglichst viele Projekte von den neuen Förderstrukturen profitieren können, müssen zukünftig allerdings auch Investitionsvolumen von deutlich geringerer Höhe von nationalen und regionalen Instituten aufgenommen und ausgegeben werden. (kochlöne) ■

➔ Am 26. Mai 2019 ist Europawahl – hier finden Sie die wichtigsten Forderungen der Wohnungswirtschaft: <https://bit.ly/2Lsc8UE>

## Koalition nimmt Änderungen für Fernwärme zurück

Berlin – Laut Vertretern von Union und SPD wird es mit dem Gebäudeenergiegesetz (GEG) keinen Methodenwechsel bei den Primärenergiefaktoren für die Fernwärme geben. Bei einer Veranstaltung des Verbandes kommunaler Unternehmen (VKU) zu Wärmenetzen bestätigten die Bundestagsabgeordneten Carsten Müller (CDU) und Timon Gremmels (SPD), dass der im Referentenentwurf zum GEG vorgesehene Methodenwechsel bei der Ermittlung des Primärenergiefaktors von Fernwärme aus Anlagen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) vom Tisch sei.

### ENERGIENACHRICHTEN

Hier lesen Sie jede Woche aktuelle Energie-Meldungen unseres Medienpartners **energate** – Fachmedium für Energiethemen

Die Bundesregierung hatte den sofortigen Wechsel auf die sogenannte Carnot-Methode geplant, um den Energieaufwand zur Erzeugung von Fernwärme sachgerechter abbilden zu können. Dem Vernehmen nach soll es nun Übergangsfristen geben.

Kraftwerksbetreiber hatten den Schritt kritisiert. „Das Resultat wäre eine massive Erhöhung des Primärenergiefaktors bei Fernwärme-Bestandsnetzen ab 2021“, hatte Mainova-Vorstand **Constantin Alsheimer** im Interview mit **energate** betont. Für Neubauten mit Fernwärmeversorgung hätte der Wechsel deutlich

strengere energetische Vorgaben zur Folge gehabt. Die Fernwärme wäre damit für Bauherren nicht mehr attraktiv, so die Befürchtung.

### Noch kein Zeitplan für GEG-Beschluss

Nun soll weiterhin die Strom-Gutschriftmethode gelten. Wann das Gebäudeenergiegesetz vom Kabinett verabschiedet wird, ist aber weiter offen. Der Energiestaatssekretär im Bundeswirtschaftsministerium, **Andreas Feicht**, sagte bei der VKU-Veranstaltung, aktuell gebe es noch Diskussionen mit dem Bundesumweltministerium zum Referentenentwurf. Ziel sei es, diesen schnell in die Ressortabstimmung zu geben. Keine Neuigkeiten konnte er beim Thema steuerliche Absetzbarkeit von energetischen Gebäudesanierungen verkünden. Diese seien ein wichtiges Instrument für den Klimaschutz, sagte Feicht. Von einer Lösung im Streit um die Kosten,

sagte er aber nichts. Bisher verweigert das Bundesfinanzministerium zusätzliches Geld für das Instrument. **(kw/schi)**

### Medienpartnerschaft

Die wi kooperiert im Rahmen einer Artikelerie zum Themenbereich Energie mit dem Medienhaus **energate**. Seit dem Jahr 2000 steht **energate** für eine aktuelle Berichterstattung über Energiethemen sowie für passgenaue Inhalte zur B2B-Kommunikation. Im Rahmen der Kooperation erhalten wi-Leser Sonderkonditionen auf den Bezug des **energate-Infoservices „energate immo“**.

➔ **Mehr Infos zu den Sonderkonditionen und kostenlose Testoptionen finden Sie unter [www.energate-immo.de/wi](http://www.energate-immo.de/wi)**

## WETTBEWERB

## Projekte für attraktives Wohnen in ländlichen Räumen gesucht

Der Wettbewerb „Menschen und Erfolge“ startet in die siebte Runde. Unter dem Motto „Lebenswerte Stadt- und Ortskerne in ländlichen Räumen“ werden Projekte gesucht, die erfolgreich zur Verbesserung des Wohnangebots und -umfelds in kleinen Kommunen beitragen. Die besten Projekte werden von einer Jury ausgewählt und im Herbst 2019 prämiert. Insgesamt steht ein Preisgeld von 20.000 Euro zur Verfügung.

Im Fokus des diesjährigen Wettbewerbs „Menschen und Erfolge“ steht das Thema Wohnen in Kleinstädten und Gemeinden ländlicher Räume. Neben einem bedarfsgerechten und qualitätsvollen Wohnangebot gehört dazu auch ein attraktives und lebendiges Umfeld, das sich nicht nur aus der gebauten Umwelt, sondern auch durch die Gestaltung öffentlicher und grüner Freiräume sowie dem sozialen Miteinander auszeichnet.

Gesucht werden erfolgreiche Projekte, welche einen erkennbaren Mehrwert für die Kommune schaffen und die Lebenssituation vor Ort verbessern.



Quelle: BIM

Ab sofort können sich bis einschließlich 16. Juni 2019 Einzelpersonen, Gruppen, Unternehmen, Vereine, Verbände, Städte und Gemeinden, Landkreise sowie Kammern mit ihren Beiträgen bewerben. Eine unabhängige Jury wird die Projekte nach den Kriterien Engagement, Kooperation, Beitrag zum Gemeinschaftsleben, Kreativität und Innovation, Nachhaltigkeit und Baukultur bewerten.

Der Wettbewerb „Menschen und Erfolge“ ist eine gemeinsame Initiative des Bundesministeri-

ums des Innern, für Bau und Heimat mit den Partnern Deutscher Landkreistag (DLT), Deutscher Städte- und Gemeindebund (DStGB), Deutscher Bauernverband (DBV), Zentralverband des Deutschen Handwerks (ZDH), Bundesverband Garten-, Landschafts- und Sportplatzbau (BGL), Bundesverband der Deutschen Volksbanken und Raiffeisenbanken (BVR), Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (BDLA) und Bundesverband der gemeinnützigen Landgesellschaften (BLG). Er wird unter dem Dach der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ausgelobt.

Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) koordiniert den Wettbewerb gemeinsam mit dem Büro „SPRINT – wissenschaftliche Politikberatung“.

**(schll/schi)**

➔ **Teilnahme und weitere Informationen zum Wettbewerb finden Sie unter [www.menschenunderfolge.de](http://www.menschenunderfolge.de)**

## WohnZukunftstag 2019 – Smart Home... aber sicher!

### BRANCHENTRENDS



Smart Home, Smart Metering oder altersgerechte Assistenzsysteme sind keine

Zukunftsvisionen mehr, sondern werden immer mehr Bestandteil des heutigen Wohnungsmarktes. Wie aber passen diese neuen digitalen technischen Entwicklungen und Möglichkeiten in das analoge Recht? Wann handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme oder umlagefähige Betriebskostenposition? Muss der Einbau vom Mieter geduldet werden? Neben einer allgemeinen Einführung des Vorsitzenden

des Deutschen Mietgerichtstags, Prof. Markus Artz, werden diese Fragen anhand zweier Beispiele aus der Praxis – schlüsselloser Türsystemen sowie intelligenten Reglersystemen zur Energieeinsparung – im Panel „Smart Home... aber sicher“ erörtert. (her/koch) ■

➔ Alle Informationen zum WohnZukunftstag unter: <http://2019.wohnzukunftstag.de/>

### AUS DEN VERBÄNDEN

## Baden-Württembergische Landesregierung beschließt Eckpunkte für Wohnraumoffensive und Änderung der Landesbauordnung

**Stuttgart – Der Ministerrat der baden-württembergischen Landesregierung hat am 21. Mai 2019 die Eckpunkte zur Konzeption eines Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW sowie die Einbringung eines Gesetzentwurfs zur Änderung der Landesbauordnung (LBO) in den Landtag beschlossen. Ziel ist es, schnell ausreichenden und bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.**

„Endlich ist die Baustelle ‚Landesbauordnung‘ nach langwierigen Arbeiten der Landesregierung geschlossen“, sagte dazu Dr. Iris Beuerle, Direktorin des Verbandes baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen (vbw). „Es ist kein großer Wurf gelungen, aber insgesamt wurden viele kleine Punkte verbessert“, so Beuerle. Beispielsweise gibt es bei Aufstockungen und Umbauten Erleichterungen. Dass künftig die Kommunen über die Anzahl der Fahrradabstellplätze ent-

scheiden können, ist ein zweischneidiges Schwert. „Wir hätten uns diesbezüglich mehr Flexibilität gewünscht. Wir halten eine generelle Anrechnung von Mobilitätskonzepten in Quartieren sowie eine Reduktion der Anzahl an notwendigen Stellplätzen aufgrund guter ÖPNV-Anbindung für sinnvoll“, so Beuerle. Der vbw begrüßt aber die Idee des Kommunalfonds Wohnraumoffensive BW, insbesondere das künftig im Landeswohnraumförderungsprogramm platzierte Förderprogramm

für den Wohnungsbau, das sich direkt an die Kommunen wendet. „Auch mit dem Grundstücksfonds und dem ‚Kompetenzzentrum Wohnen‘ können sich Lösungen beim Flächenmangel und ein Anschlag für innovativen Modellprojekte des bezahlbaren Bauens ergeben“, so Beuerle.

(schulschi) ■

➔ Weitere Infos zu den Eckpunkten der baden-württembergischen Landesregierung finden Sie unter <https://bit.ly/2JV6ms>

## Neues Gutachten für Schleswig-Holstein zeigt: Maßgeblicher Kostentreiber beim Wohnungsneubau sind Grundstückskosten

**Kiel – Die Ergebnisse eines für Schleswig-Holstein erstellten Gutachtens zu den Kosten im Wohnungsneubau zeigen, dass die reinen Baukosten im Land weitgehend gleich hoch sind. Differenzen ergeben sich aus den Grundstückskosten in der jeweiligen Region und unterschiedlichen Ansprüchen. Die Gutachter fordern, Standards zum Beispiel für Energieeffizienz, Barrierefreiheit oder Brand- und Schallschutz nicht weiter zu erhöhen. Das Qualitätsniveau sei bereits sehr hoch. Der für den Wohnungsbau zuständige Kieler Innenminister Hans-Joachim Grote erklärt, das Land wolle die Zuschüsse in der Wohnraumförderung um bis zu 125 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche erhöhen.**



Quelle: ARGE e.V.

„Die Baukosten gingen früher durch die Decke, jetzt in den Himmel. Das Gutachten rückt die Bedeutung der zuletzt enorm gestiegenen Baukosten in den Fokus der Aufmerksamkeit. Wer bezahlbaren Wohnraum will, der muss auch hier ansetzen. Günstiger Baugrundstücke, weniger Auflagen und ein Abbau von Bürokratie können helfen, Wohnungen für Menschen zu schaffen, die über ein normales monatliches Einkommen verfügen.“

Die von Innenminister Grote angekündigte Erhöhung der Wohnraumförderung um bis zu 125 Euro pro Quadratmeter geht in die richtige Richtung. In Zeiten niedriger Zinsen hilft das den Unternehmen besonders, die günstigen Wohnungen errichten wollen. Wichtig wäre es zudem, dass Kommunen den Geschosswohnungsbau favorisieren, um den Druck auf den Wohnungsmärkten zu mindern.

Die im VNW organisierten Wohnungsunternehmen schaffen Wohnraum, um diesen über viele Jahrzehnte zu vermieten. Deshalb legen sie schon immer großen

Wert auf die Qualität, die Nachhaltigkeit und vor allem die Zukunftsfähigkeit ihrer Bestände. Sie überlegen sich genau, wie die Ausstattung ihrer Wohnungen auszuweisen hat und verzichten auf Überflüssiges. Die Kosten für den Bau von Wohnungen sind seit dem Jahr 2000 um 80 Prozent gestiegen. Im Vergleich dazu lag die Teuerungsrate über diesem Zeitraum bei gut 40 Prozent. Das zeigt, wie schwierig hier rasche Lösungen sind.“ (schir/koch) ■

➔ Das Gutachten zu Kostenfaktoren beim Wohnungsbau in Schleswig-Holstein finden Sie unter <https://bit.ly/2HGdUmX>

## Mehr als 50.000 Euro pro Stunde investierten die sächsischen Wohnungsgenossenschaften in 2018

Dresden – Der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) präsentierte am 21. Mai 2019 seine Zahlen zur Jahresstatistik 2018. Die 209 im VSWG organisierten Wohnungsgenossenschaften sind ein bedeutender Faktor im sächsischen Wohnungsmarkt. Sie bewirtschaften mit insgesamt 269.834 Wohneinheiten und damit 18,1 Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes im Freistaat Sachsen. Sie bieten rund einer halben Million Menschen ein zukunftssicheres Zuhause.

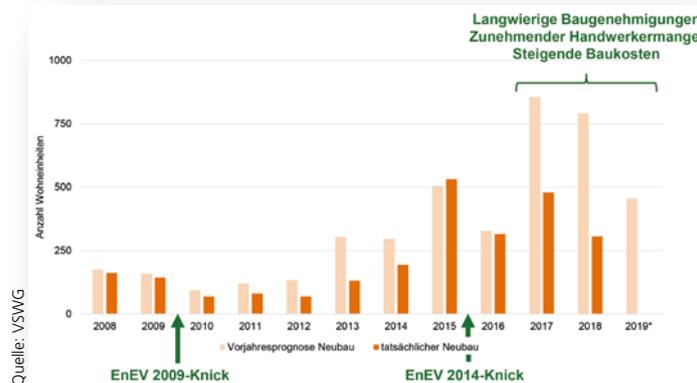
Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben im Geschäftsjahr 2018 ihre Investitionen von 427,3 Millionen Euro auf 447,7 Millionen Euro deutlich gesteigert. Das entspricht einem Anstieg von 4,8 Prozent oder 20,5 Millionen Euro. Sowohl die investierten 239,8 Millionen Euro in die Instandhaltung als auch die 130,6 Millionen Euro in die Modernisierung lagen deutlich über dem Vorjahresniveau. Lediglich die Investitionen in den Neubau gingen von 2017 mit 85,4 Millionen Euro auf 77,3 Millionen Euro im Jahr 2018 leicht zurück.

Im Geschäftsjahr 2019 planen die sächsischen Wohnungsgenossenschaften, insgesamt rund 510,6 Millionen Euro und somit nochmals fast 63 Millionen Euro mehr als im Vorjahr zu investieren. Schwerpunktmäßig erfolgen Anpassungen des Wohnungsbestands an eine älter werdende Gesellschaft die Gestaltung von größeren Wohnungen für Familien im Bestand. Auch die Nachrüstung mit Aufzügen nimmt deutlich zu, obwohl dies ein sehr großer Eingriff in das Gebäude und wirtschaftlich oft nur sehr schwer darstellbar ist.

„Dank der großen Anstrengungen seit 1990 ist fast jede Wohnung beziehungsweise jedes Gebäude mittlerweile mindestens einmal angefasst worden. Aufgrund dieser Anstrengungen ist der Bestand heute nahezu vollständig modernisiert bzw. teilmodernisiert“, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

### Neubau geht langsamer weiter

Der Neubau hat sich in den letzten vier bis fünf Jahren auf einem relativ konstanten Niveau zwischen 300 und 600 Wohnungen eingependelt. Auch im Jahr 2018 wurden insgesamt 306 Wohneinheiten durch Neubau fertiggestellt. Für 2019 ist die Fertigstellung von 456 Wohneinheiten geplant. Die Schwankungen zwischen den Jahren ergeben sich vor allem aufgrund von Bauverzögerungen im Zusammenhang mit fehlenden Baugenehmigungen, dem zunehmenden Handwerker-mangel und langen Bewilligungszeiträumen von Finanzierung und Fördermitteln. „Als eine der Ursachen für die stagnierenden Neu-



Baugenehmigungen und Handwerker-mangel führen auch bei den sächsischen Wohnungsgenossenschaften dazu, dass der Neubau nur langsam vorangeht

bauzahlen kann die zur Refinanzierung erforderliche Miete herangezogen werden, die mittlerweile zum Teil deutlich über 10 Euro pro Quadratmeter kalt liegt. Wie wir in einer Analyse zur Bezahlbarkeit des Wohnens nachgewiesen haben, lässt sich dieses Mitniveau jedoch nur von den wenigsten Einwohnern Sachsens finanzieren“, erklärte Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft des VSWG.

### Teilrückbau als Instrument

Bis zum Ende Dezember 2018 haben die sächsischen Wohnungsgenossenschaften insgesamt 33.757 Wohnungen und damit einen erheblichen Teil ihres Vermögens durch Abriss oder teilweisen Rückbau vom Markt genommen. Davon entfallen auf das abgeschlossene Geschäftsjahr 2018 insgesamt 647 Wohnungen. Die Zahlen verdeutlichen den weiterhin vorhandenen Bedarf an Rückbaumaßnahmen, insbesondere im ländlichen Raum. Gleichzeitig wird ersichtlich, dass sich der Leerstand zunehmend nicht mehr auf gesamte Gebäude, sondern vermehrt auf die oberen Geschosse ohne Aufzüge beschränkt. Insgesamt zeichnet sich derzeit ein Spannungsfeld zwischen weiterhin hohem und sogar steigendem Rückbaubedarf auf der einen und einer rückläufigen, insgesamt ungewissen Zukunft der Städtebauförderung auf der anderen Seite ab.

### Leerstände steigen wieder

Der Leerstand in den sächsischen Wohnungsgenossenschaften betrug bis zum Ende des Jahres 2018 insgesamt 22.127 Wohnungen, damit ergibt sich eine Leerstandsquote von 8,2 Prozent. „Gegenüber den Vorjahren hat sich im Geschäftsjahr

2018 der Leerstand zum ersten Mal um durchschnittlich 0,2 Prozentpunkte erhöht, so dass zu befürchten bleibt, dass die Leerstandsquote mit einer erhöhten Geschwindigkeit zunehmen wird“, betonte der VSWG-Vorstand.

Ursächlich hierfür sind vor allem die demografische Entwicklung der Regionen sowie die Altersstruktur der Mitglieder im Wohnungsbestand. Nicht wenige Wohnungsgenossenschaften haben einen Anteil über 80-Jähriger von

25 Prozent und mehr. Die zu erwartenden hohen Kündigungszahlen in den nächsten Jahren können eher selten durch Neueinzüge kompensiert werden. Gleichwohl zeigt sich insgesamt, dass die Leerstände der sächsischen Wohnungsgenossenschaften deutlich unter dem Gesamtmarkt liegen. Während die drei Ballungszentren über durchschnittlich gerade einmal 5,3 Prozent verfügen, reicht der Leerstand im Landkreis Zwickau bis 15,1 Prozent und liegt somit fast 10 Prozent über den Städten.

### Bezahlbares Wohnen als Grundwert der Genossenschaft

Die in sächsischen Wohnungsgenossenschaften gezahlte Kaltmiete betrug 2018 durchschnittlich 4,90 Euro pro Quadratmeter. Damit ist sie im Durchschnitt gegenüber dem Vorjahr um 0,08 Euro oder knapp 1,7 Prozent pro Quadratmeter Wohnfläche moderat gestiegen. Die Erhöhung der Nutzungsgebühr ist vor allem auf die Neubauproduktion zurückzuführen. Aufgrund der baulichen Anforderungen und des Handwerker-mangels stark steigenden Baupreise lässt sich eine wirtschaftliche Refinanzierung kaum noch unter 10,00 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche darstellen. Weiterhin variiert die Höhe der Kaltmiete innerhalb Sachsens stark. Dabei reicht die Bandbreite von 3,18 Euro pro Quadratmeter bis 5,74 Euro pro Quadratmeter. Die Gesamtmiete inklusive aller Betriebskosten liegt im Durchschnitt bei 7,07 Euro pro Quadratmeter und somit 12 Cent über dem Vorjahresniveau. Damit garantieren die sächsischen Wohnungsgenossenschaften weiterhin bezahlbares Wohnen für rund eine halbe Million Sachsen.

(jak/koch) ■

**Crashkurs Kundenmagazin**

12. + 13. September 2019, München

Sie wollen, dass Ihr Kundenmagazin gelesen wird. Doch das ist nicht einfach in einer Zeit, in der viele um die Aufmerksamkeit Ihrer Kunden buhlen. Im Seminar „Crashkurs Kundenmagazin – Ideen, Themen, Bilder: So wird Ihr Heft noch besser“ lernen die Teilnehmer, wie ein Kundenmagazin von der ersten bis zur letzten Seite spannend gestaltet werden kann. Inhalte dieses Seminars sind unter anderem die Erstellung eines Magazinkonzepts passgenau zur Corporate Identity, Storytelling und Content Marketing, Hilfe zur Verbesserung der Qualität trotz knappem Budget sowie das perfekte Zusammenspiel von Print- und Onlinemedien, um Synergien zu nutzen.

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

**Grundlagen des Wohnraummietrechts**

16. September 2019, Berlin

Mietverträge, Rechte und Pflichten des Vermieters und Mieters, Vertragsabwicklung und Beendigungsmöglichkeiten – wer auf dem Immobilienmarkt erfolgreich Wohnraum vermitteln möchte, benötigt mehr denn je fundierte Kenntnisse und sicheres rechtliches Wissen im Wohnraummietrecht und Wohnraumvermittlungsgesetz. Mit diesem Seminar erhalten die Teilnehmer das nötige Rüstzeug, welches einen echten Makler-Experten auszeichnet. Inhaltliche Schwerpunkte sind neben den Grundlagen zum Mietvertrag auch die Preisbildung des Mietzinses, Betriebskosten sowie Mietkaution. Außerdem werden Grundlagenkenntnisse zu den verschiedenen Wohnungsarten und ein Überblick über die Regelungen zu Maklertätigkeiten und dem Bestellerprinzip vermittelt.

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

**Mietflächenberechnung**

18. September 2019, Stuttgart

Die Mietfläche hat je nach Blickwinkel unterschiedliche Funktionen in der Immobilienwirtschaft, sowohl im Rahmen der Herstellung von Immobilien als auch im Zusammenhang mit deren Bewirtschaftung. Für den Vermieter bildet die Mietfläche die Grundlage der Ertragserzielung und gegebenenfalls die Umlage von Bewirtschaftungskosten. Für Mieter von Gewerbeflächen kann die unterschiedliche Qualität einzelner Teilflächen von großer Bedeutung sein. Die vermietbare Fläche spielt auch für Fremdkapitalgeber im Rahmen von Immobilienfinanzierungen eine zentrale Rolle. In diesem Seminar sollen die Bedeutung der Mietflächen in der Bewirtschaftung von Immobilien dargestellt sowie Möglichkeiten und Methoden zu deren Ermittlung vorgestellt und anhand praktischer Beispiele in ihrer Anwendung aufgezeigt werden.

**Weitere Infos:** AWI, Annette Röckel, Telefon: 0711/16345601, E-Mail: roeckel@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

**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 1.1.2019.  
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

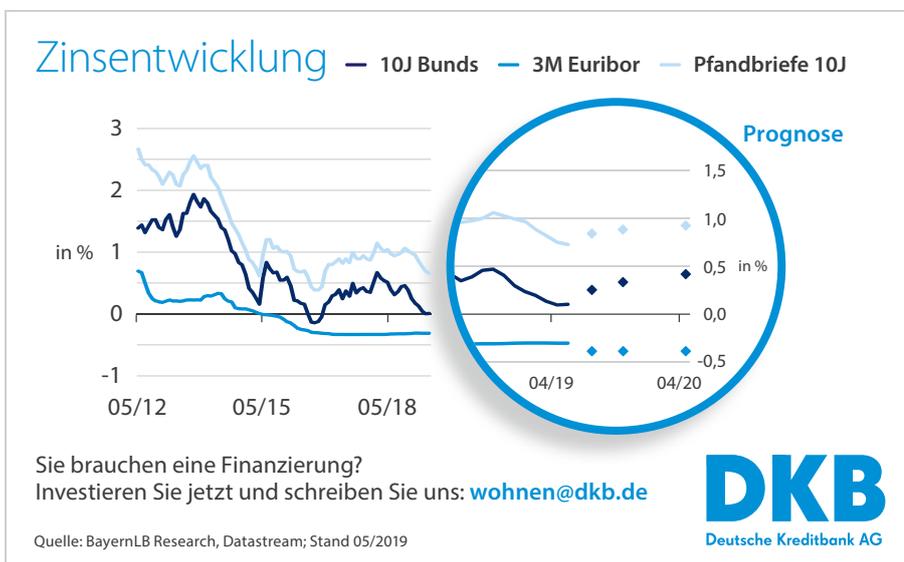
Bezugspreis jährlich:  
126,80 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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.

12. Juni 2019, Hamburg

## Wege in die Digitalisierung

Quelle: BundesBauBlatt



Auf der Nachmittagsveranstaltung des BundesBauBlatt geht es um digitale Neuerungen und damit verbundene Chancen für die Wohnungswirtschaft. Themen sind unter anderem die Neufassung der DIN 14676, die die Inspektion von Rauchwarnmeldern

neu regelt und den Umstieg auf Funk unterstützt sowie den Austausch der ersten Melder-Generation nach zehn Jahren.

Neben weiteren namhaften Referenten spricht auch Ingeborg Esser, Hauptge-

schäftsführerin des GdW, auf der Veranstaltung. (koch) ■

➔ Nähere Informationen zur Veranstaltung und Anmeldung finden Sie unter: <https://bit.ly/2WjIDAy>

## ZAHL DER WOCHE

895.300

Deutsche lebten 2018 im EU-Ausland. Österreich ist dabei das beliebteste Zielland, wie das europäische Statistikamt Eurostat weiter mitteilte. Rund 187.000 Deutsche lebten 2018 in der Alpenrepublik. Die Zahl der Deutschen nimmt dort seit Jahren zu, allein gegenüber 2017 betrug der Zuwachs rund 5.000 Personen – ein Plus von drei Prozent. Auf Platz zwei folgte das Vereinigte Königreich, wo 2018 rund 156.000 Deutsche lebten. Bislang hat das Land trotz der Brexit-Diskussion nicht an Attraktivität eingebüßt: Gegenüber 2017 stieg die Zahl der dort lebenden Deutschen um rund 8.000 Personen. Rang drei belegt Spanien, wobei die Beliebtheit seit mehreren Jahren abnimmt. Rund 139.000 Deutsche hatten 2018 dort ihren Wohnsitz, ein Minus von zwei Prozent – insgesamt 2.000 Personen weniger als 2017. Im Rahmen der Niederlassungsfreiheit können EU-Bürgerinnen und -Bürger ihren Wohnort innerhalb der Europäischen Union frei wählen. Von diesem Recht machten besonders viele Menschen aus Rumänien Gebrauch. 2018 lebten rund 3,4 Millionen Personen mit rumänischer Staatsbürgerschaft im EU-Ausland. Aus Polen lebten 2018 insgesamt 2,6 Millionen Personen, aus Italien 1,6 Millionen sowie aus Portugal 1,2 Millionen Bürgern im EU-Ausland. Die Deutschen stellten mit rund 900.000 Staatsbürgern im EU-Ausland die fünftgrößte Gruppe dar. ■

## Recht so

## Zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete

Mit Urteil vom 24. April 2019 hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass zur Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete durch einen Sachverständigen, dessen Unterstützung sich der Tatrichter bedient, unterschiedliche wissenschaftliche Bewertungsmethoden in Betracht kommen. Die Wahl einer bestimmten Bewertungsmethode ist generell dem – sachverständig beratenden – Tatrichter vorbehalten und im Revisionsverfahren nur eingeschränkt überprüfbar, nämlich darauf, ob das Berufungsurteil insoweit gegen Denkgesetze oder Erfahrungsgesetze verstößt oder sonst auf rechtsfehlerhaften Erwägungen beruht. Weiter meinte das Gericht, dass ein angemessenes Verhältnis von Neuvermietungen und Änderung von Bestandsmieten, welches gemäß § 558 Absatz 2 Satz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zu Grunde zu legen ist, jedenfalls dann nicht mehr gewahrt sei, wenn der Tatrichter Bestandsmietenänderungen im maßgeblichen Vierjahresmietzeitraum nicht oder nur in einem vernachlässigbar geringen Umfang in die Bewertung einbezieht (Az.: VIII ZR 62/18). Das Verfahren beruhte auf einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters unter Benennung von drei Vergleichswohnungen. Hierzu haben die Vorinstanzen ein schriftliches Sachverständigen-gutachten eingeholt. ■

## EXPERTENMEINUNG von Carsten Hertz Justiziar des GdW

„Generell ist die Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Schwierigkeiten verbunden. Dies zeigt sich nicht nur bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Hilfe eines Mietspiegels, sondern auch bei den übrigen Begründungsmitteln. Es ist zu begrüßen, dass sich der BGH nicht festlegt, welche wissenschaftlichen Bewertungsmethoden auch hierbei in Betracht zu ziehen sind. Richter sind nun mal Juristen und keine Statistiker. Insofern sollte sich die richterliche Kontrolle auf eine Plausibilitätsprüfung beschränken. Bei der Bestimmung der ortsüblichen Vergleichsmiete brauchen wir insgesamt mehr Rechtssicherheit. So ist dies Dreh- und Angelpunkt auch für die Mietpreisbremse, die nach den Plänen des Justizministeriums nunmehr verlängert werden soll. Wenn überhaupt, dann bedarf es zeitgleich mit der Verlängerung auch klarer Grundsätze über Mietspiegel.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert