

Inhalt

2 Brüssel: Die Benachteiligung kleiner und mittlerer Unternehmen auf EU-Ebene muss korrigiert werden. Politische Vertreter diskutierten im den Ausschuss der Regionen.

4 Studie: Im Durchschnitt sind die Einkommen der meisten Haushalte in Deutschland gestiegen, das gilt allerdings nicht für die 20 Prozent der niedrigsten Einkommen.

5 Thüringer Wohnungstage: Die Wohnungswirtschaft im Freistaat fordert, die Entwicklung der ländlichen Räume verstärkt in den Fokus zu nehmen.

Mietrechtsentwurf: Herumdoktern an den Symptomen löst das Grundproblem nicht

Berlin – Bundesjustizministerin Katarina Barley hat einen Gesetzentwurf zur Verschärfung der Mietpreisbremse in die Ressortabstimmung gegeben. „Dieses ganze Herumdoktern an den Krankheitssymptomen am Wohnungsmarkt hilft nichts, wenn man nicht das eigentliche Problem angeht. Wir brauchen bessere Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum und praktikable Strategien für eine stärkere Einbindung ländlicher Regionen, um die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten abzufangen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.



Die Modernisierung allgemein und bundesweit gleich durch zwei Instrumente zu beschneiden, ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft unverhältnismäßig.

Kritisch betrachtet die Wohnungswirtschaft das Vorhaben, die Modernisierungsumlage flächendeckend für fünf Jahre von 11 auf acht Prozent zu senken und eine Kapazitätsgrenze einzuführen. Demnach soll die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen dürfen. „Wir gehen völlig konform mit dem Anliegen der Politik, die ‚schwarzen Schafe‘, die durch Luxusmodernisie-

rungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen, einzuschränken“, so Gedaschko. Er begrüßte in diesem Zusammenhang die Absicht, hier über das Wirtschaftsstrafgesetz eine Lösung zu finden. Hier gebe es im Detail aber noch Nachbesserungsbedarf. Die Modernisierung nun aber allgemein und in ganz Deutschland gleich durch zwei Instrumente zu beschneiden, hält der GdW-Chef für völlig unverhältnismäßig.

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Grundstückspreise deutlich gestiegen

Die Baulandpreise haben sich in den Jahren nach der Finanzkrise von 2008 bis 2016 im bundesweiten Durchschnitt um 35 Prozent verteuert, berichtete das *Hamburger Abendblatt* am 5. Juni 2018. Die Grundstückskosten machen in Großstädten damit bereits 20 Prozent der gesamten Investitionskosten beim Wohnungsbau aus, mit negativen Auswirkungen für den bezahlbaren Wohnungsbau in Ballungsräumen. (wi)

Erneuerbare Energien auf Platz zwei

In 64,6 Prozent der im Jahr 2017 fertig gestellten Wohngebäuden wurden Heizanlagen installiert, die erneuerbare Energien verwenden. Davon waren in 43,3 Prozent der Wohngebäude erneuerbare Energien die überwiegend eingesetzte Energiequelle. Damit lagen die erneuerbaren Energien nach Gas auf Platz zwei der primären Energiequellen, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. (wi)

Veraltete Technologien hemmen Breitbandausbau

Rechnungsprüfer warnen, dass das EU-weite Ziel, flächendeckend ultraschnelles Internet bis 2025 zu installieren, mit den aktuell genutzten Technologien in Deutschland wahrscheinlich nicht umsetzbar ist. Grund dafür ist die Kapazitätsgrenze der alten Kupferkabel, die weiterhin bei einem Großteil der Anschlüsse das Endstück zwischen Verteilerzentren und Haushalten bilden, berichtete die *WELT* am 6. Juni 2018. (wi)

Foto: Martin Moritz / pixelio.de

Fortsetzung von Seite 1

mäßig. „Eine allgemeine Kappungsgrenze von drei Euro hätte nicht zusätzlich eine Absenkung des Prozentsatzes um drei Prozentpunkte notwendig gemacht. Außerdem soll diese Regel nun nicht nur in den Gebieten mit einer Kappungsgrenze gelten, sondern überall. Dies ist ein klarer Verstoß gegen den Koalitionsvertrag. Dort ist eine Absenkung auf acht Prozent nur in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze vorgesehen. „Hier entsteht ein unnötiges Risiko für den Klimaschutz in Deutschland, da gerade viele der Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten, geplante Modernisierungsprojekte nicht mehr wie geplant umsetzen können“, so Gedaschko.

Darüber hinaus sollen Vermieter künftig einer „vorvertraglichen Auskunftspflicht“ unterliegen – das bedeutet, sie müssen mitteilen, wenn sie eine höhere als die eigentlich zulässige Miete verlangen wol-

len und dies begründen. Dadurch erhoffen sich die Koalitionäre mehr Transparenz am Wohnungsmarkt. „Diese Regelung ist juristisch nachvollziehbar. In der Praxis darf sie allerdings nicht zu einem bürokratischen Monster für die Unternehmen werden“, erklärte Gedaschko.

Es bleibt dabei: „Alles Herumdoktern an der Mietpreisbremse hilft den verzweifelten Menschen nicht, die in den Hausfluren stehen und eine passende Wohnung suchen. Die tatsächlichen Ursachen des Wohnungsmangels müssen noch stärker und schneller bekämpft werden. Wir müssen beim bezahlbaren Wohnungsbau aufs Gaspedal drücken“, so Gedaschko. Anreize seien hier das probate Mittel, auf das man sich fokussieren müsse. Der GdW hat erst kürzlich mit den Ergebnissen des Wettbewerbs für serielles Bauen viele praktikable Lösungsansätze auf den Tisch gelegt. „Nun muss aber auch die Politik ihre Hausaufgaben machen, damit

es mehr bezahlbaren Wohnungsbau geben kann. Das im Koalitionsvertrag verankerte Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen. Wir brauchen eine bundesweit gültige Typenbaugenehmigung. Die angekündigten steuerlichen Verbesserungen müssen schnell in die Praxis umgesetzt und durch ein Zuschussmodell ergänzt werden. Darüber hinaus müssen die Ergebnisse der Baukostensenkungskommission aus der letzten Legislaturperiode dringend umgesetzt und die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand gestellt werden. Die Folgenabschätzung für die Kosten des Bauens und Wohnens bei allen geplanten Gesetzen ist ein ebenso notwendiges Mittel, das der Koalitionsvertrag erfreulicherweise vorsieht. Nur wenn alle Maßnahmen zusammen wirken, lässt sich das notwendige Tempo beim Wohnungsbau erreichen. Eine Verschärfung der Mietpreisbremse kann dies nicht leisten. Sie ist nicht mehr als ein Placebo. (burk) ■

Kommunale und öffentliche Wohnungsunternehmen nicht länger benachteiligen – Wohnungswirtschaft setzt sich für Gleichbehandlung von KMU ein

Brüssel – „Die Benachteiligung öffentlicher und kommunaler Unternehmen auf europäischer Ebene muss beendet werden. Auch diejenigen Unternehmen in Deutschland, die sich zu mindestens 25 Prozent in öffentlicher Hand befinden, müssen künftig unter die europäische Definition als kleine und mittlere Unternehmen (KMU) fallen.“ Das forderte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, am 5. Juni 2018 anlässlich einer hochrangigen Diskussionsrunde im europäischen Ausschuss der Regionen in Brüssel.



Fotos: Michael Chia / GdW

Experten verschiedener Verbände diskutierten mit Vertretern des Europäischen Parlaments und der Kommission im Ausschuss der Regionen.



Blick in den Plenarsaal des europäischen Ausschusses der Regionen – die Versammlung der Regional- und Kommunalvertreter der EU

Bei dem von der Wohnungswirtschaft initiierten Spitzengespräch begrüßte Karl-Heinz Lambertz, Präsident des Ausschusses der Regionen, Vertreter der Verbände öffentlicher und kommunaler Unternehmen sowie der Europäischen Kommission und des

Europäischen Parlaments. Hintergrund ist die anstehende Revision der europäischen KMU-Definition.

Die Ausnahme kleiner und mittlerer Unternehmen von der europäischen Definition

für KMU belaste diese zusätzlich mit Kosten, da sie von KMU-spezifischen Förderprogrammen und Privilegien ausgeschlossen würden, erläuterte Valeria Ronzitti, Generalsekretärin des Verbands öffentlicher

Weiter auf Seite 3 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 2

cher Unternehmen CEEP, die Problematik. Markus Pieper, Europaabgeordneter und Parlamentarischer Geschäftsführer der CDU im Europäischen Parlament sowie Initiator einer KMU-Resolution, forderte eine stärkere Berücksichtigung der KMU-Belange bei allen Fragen sowohl der Förderung als auch bei überbordenden bürokratischen Belastungen – und eine Überarbeitung der KMU-Kriterien, um sie der Unternehmensrealität anzupassen.

Als Grund für die Ausnahme von KMU mit mindestens 25 Prozent öffentlicher Beteiligung von der europäischen Definition nannte die Europäische Kommission 2003 in ihrer Empfehlung, dass diese Unternehmen durch die Beteiligung des öffentlichen Sektors finanzielle Vorteile hätten und keine klare Abgrenzung zwischen Personal- und Finanzdaten möglich sei. Da jedoch über 90 Prozent der kommunalen Wohnungsunternehmen in ihrer Rechtsform GmbHs sind und aus rechtlicher Sicht wie private Unterneh-

men behandelt werden, trifft diese Begründung auf die große Mehrheit der öffentlichen und kommunalen Wohnungsunternehmen in Deutschland nicht zu. „Bei der anstehenden Revision der europäischen KMU-Definition plädieren wir dafür, diese Benachteiligung aufzuheben und zu diesem Zweck öffentliche und kommunale Unternehmen, die eigenständig agieren und finanziell sowie personell unabhängig sind, künftig auch als KMU zu behandeln“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. (schilkoch) ■

Befreiung wettbewerbswidrig: Unternehmen müssen gesparte Netzentgelte zurückbezahlen

Brüssel – Die Befreiung von Netzentgelten verstößt nach einer Entscheidung der Europäischen Kommission vom 28. Mai 2018 gegen europäisches Wettbewerbsrecht. In den Jahren 2012 und 2013 konnten in Deutschland große Stromverbraucher davon profitieren. Die betreffenden Unternehmen müssen die Entgelte an die Bundesregierung zurückzahlen.

Zwischen 2011 und 2013 sind in Deutschland Unternehmen mit einem Jahresverbrauch von mehr als 10 Gigawattstunden und sehr konstantem Stromverbrauch von der Zahlung von Netzentgelten vollständig befreit worden. Die Kommission kritisierte die Bundesregierung und leitete in 2013 eine Prüfung ein.

Laut Ergebnis der Kommission stellt die Befreiung eine staatliche Beihilfe dar. Die EU-Kommission begründet ihre Ent-

scheidung damit, dass alle Stromverbraucher für die Leistungen ihrer Netzbetreiber zahlen müssen. Die Befreiung einiger Stromverbraucher stelle nicht nur einen Vorteil dar, sondern die Kosten für diesen Vorteil würden zudem allen anderen Verbrauchern aufgebürdet. Netzentgelte seien hingegen von allen an das Netz angeschlossenen Verbrauchern zu zahlen. Darum fordert die EU-Kommission die Rückzahlung der nicht rechtmäßigen Beihilfen. Deutschland muss nach der von

der Kommission festgelegten Methode für jeden Begünstigten die Höhe der von ihm in den Jahren 2012 und 2013 verursachten Netzkosten ermitteln und diese zurückfordern.

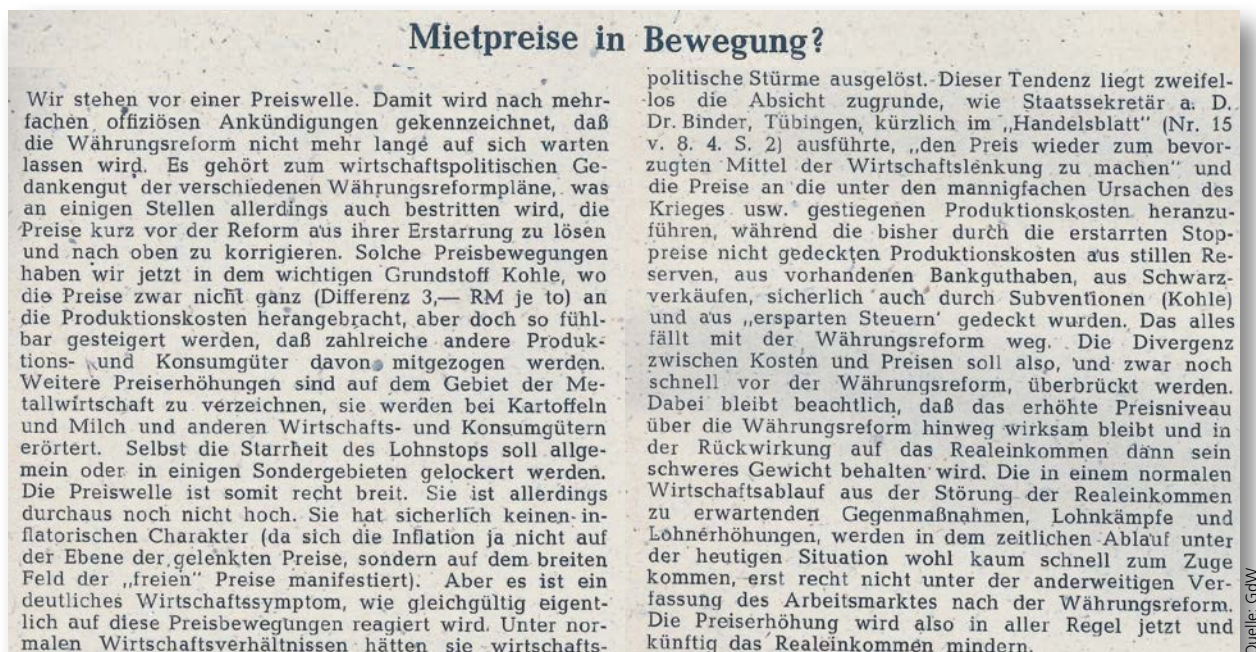
Die Entscheidung der EU-Kommission bestätigt die Kritik der Wohnungswirtschaft an der willkürlichen Befreiung durch die Bundesregierung und die Verteuerung der Energiekosten insbesondere zu Lasten der Mieterhaushalte. (büch/koch) ■

JUBILÄUM

Damals und heute

Vor der Währungsreform im Juni 1948 wurde in der wi über steigende (Miet-) Preise diskutiert. Es bestand die Sorge,

dass die Preise anhalten hoch bleiben würden mit negativen Auswirkungen auf den Reallohn. ■



Aus einer wi-Ausgabe aus dem April 1948

Quelle: GdW

Realeinkommen sind in Deutschland zwischen 1991 und 2015 gestiegen, niedrige Einkommensklassen haben davon aber nicht profitiert

Berlin – Die realen verfügbaren Einkommen der privaten Haushalte sind in Deutschland im Zeitraum von 1991 bis 2015 um 15 Prozent gestiegen. Die meisten Einkommensgruppen haben davon profitiert, die untersten aber nicht. Das ist das zentrale Ergebnis einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) auf Basis der letzten verfügbaren Daten der Längsschnittstudie Sozio-oekonomisches Panel (SOEP).

Unterteilt man die Bevölkerung in 10 gleich große Gruppen nach Höhe des Einkommens, sogenannte Dezile, so haben die acht oberen Dezile Einkommenszuwächse erfahren – zwischen fünf Prozent für das dritte und 30 Prozent für das oberste Dezil, also die einkommensstärksten 10 Prozent. Bei den 10 Prozent der Personen mit den niedrigsten Einkommen, die monatlich im Durchschnitt real über rund 640 Euro verfügen, waren die Einkommen im Vergleich zum Jahr 1991 rückläufig; im zweiten Dezil haben sie stagniert. „Das heißt nicht zwangsläufig, dass die Menschen, die in den 1990er Jahren niedrige Einkommen erzielten, heute individuell schlechter gestellt sind, denn sie können sich mittlerweile in einer anderen Einkommensgruppe befinden,“ erklärte Studienautor Markus Grabka. „Aber es zeigt, dass bei weitem nicht alle von der positiven Einkommensentwicklung, die in den letzten Jahren im Wesentlichen dank der boomenden Wirtschaft und dem Rückgang der Arbeitslosigkeit stattgefunden hat, profitiert haben.“

Dafür gibt es mehrere Gründe, unter anderem die Ausweitung des Niedriglohnsektors und der wachsende Bevölkerungsanteil älterer Menschen, deren Alterseinkommen im Schnitt geringer als deren Erwerbseinkommen sind. Eine weitere Rolle spielt auch die Zuwanderung. „Die Zuwanderung hat seit dem Jahr 2007 zugenommen, das heißt, dass viele Menschen noch relativ neu im Land sind. Diese neuen Mitbürgerinnen und Mitbürger haben aber in der ersten Zeit nach ihrer Ankunft in der Regel niedrige Einkommen“, erläuterte Jan Goebel, der andere Autor der Studie. „Das zeigt sich auch daran, dass der Anteil der Personen mit direktem Migrationshintergrund, die also selbst nach Deutschland zugewandert sind, an den niedrigen Einkommensgruppen zunimmt – mittlerweile liegt er in den zwei untersten Dezilen bei etwa einem Viertel.“

Die Daten des SOEP zeigen jedoch auch, dass sich die Einkommensposition der Migranten verbessert, je länger sie sich im Land aufhalten. Im Vergleich zu früheren Migrationswellen sind die seit dem Jahr 2000 gekommenen neuen Mitbürgerinnen und

Die Einkommen der Gruppen am unteren Ende der Verteilung sind seit 1991 gesunken

Entwicklung des durchschnittlichen verfügbaren Haushaltseinkommens nach Dezilen, in Prozent (1991 = 100)



Mitbürger zudem qualifizierter beziehungsweise sie haben ein höheres Bildungsniveau, was ihren Arbeitsmarkterfolg und damit die Angleichung ihrer Einkommen beschleunigen dürfte.

Im Jahr 2015 lag auf Basis von SOEP-Daten die Armutsrisikoschwelle, definiert als 60 Prozent des mittleren Einkommens (Median), bei einem verfügbaren Nettohaushaltseinkommen von 1.090 Euro für einen Einpersonenhaushalt und die Armutsrisikoquote, also der Anteil der Bevölkerung, deren Einkommen unter dieser Schwelle liegt, bei 16,8 Prozent. In den 1990er Jahren betrug diese Quote noch elf Prozent, im Jahr 2014 knapp 16 Prozent. Ein relevanter Teil des Anstiegs, den die Armutsrisikoquote vor allem seit dem Jahr 2010 verzeichnete, ist auch hier auf die Zuwanderung zurückzuführen. Personen mit direktem Migrationshintergrund hatten im Jahr 2015 eine Armutsrisikoquote von 29 Prozent, Personen mit indirektem Migrationshintergrund – von denen mindestens ein Elternteil zugewandert ist – von 25 Prozent. In diesen Zahlen sind die Menschen, die erst im Jahr 2015 und später nach Deutschland zugewandert sind, noch nicht enthalten.

„Eine wesentliche Aufgabe für die Gesellschaft als Ganzes und insbesondere für die Politik ist es, die neu zugezogenen Migrantinnen und Migranten schnell und zielgenau zu unterstützen, damit ihre Integration rasch erfolgt und sie schnell höhere Einkommen erzielen können“, schlussfolgerte Jan Goebel. Von den Personen ohne Migrationshintergrund waren im Jahr 2015 weitaus weniger, nämlich 13 Prozent, von

Armut gefährdet, im Vergleich zu 12 Prozent im Jahr 2005 und rund 10 Prozent Mitte der 1990er Jahre. „Angesichts der stark rückläufigen Zahl von Arbeitslosen hätte man auch einen Rückgang der Armutsrisikoquote erwarten können“, gab Markus Grabka zu bedenken.

Goebel und Grabka haben auch untersucht, wie sich die Armutsrisikoquote von Mietern einerseits und Eigentümern andererseits entwickelt hat. Letztere, deren Anteil in der Bevölkerung zugenommen hat, haben eine niedrige und über die Zeit stabile Armutsrisikoquote von etwa vier Prozent. Bei Ersteren dagegen ist die Quote von 16 Prozent im Jahr 1991 auf 29 Prozent im Jahr 2015 beinahe kontinuierlich gestiegen. Der Armutsrisikoquote liegen Einkommen zugrunde, Mietzahlungen spielen dabei also keine Rolle. Aber die Ergebnisse legen nahe, dass es für viele Haushalte vor dem Hintergrund mancherorts rasant steigender Mieten zunehmend schwierig sein dürfte, ihre Wohnkosten zu bestreiten.

„Auf der einen Seite gibt es immer mehr Haushalte, die es sich leisten können, in eine eigene Immobilie zu ziehen oder die eine erben, auf der anderen Seite wird ein zunehmender Teil der Haushalte mit geringen Einkommen mit stark steigenden Mieten konfrontiert“, fasste Markus Grabka zusammen. „Gleichzeitig sind gerade einkommensschwache Mieterinnen und Mieter zunehmend mit dem Problem konfrontiert, bezahlbaren Wohnraum zu finden. Hier ist die Politik dringend gefordert, die Bereitstellung von bezahlbaren Wohnungen zu fördern.“

(bog/koch) ■

KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren wirken positiv auf Klima, Konjunktur und öffentliche Kassen

Frankfurt – Die KfW-Förderprogramme für energieeffizientes Bauen und Sanieren führen zu Netto-Mehreinnahmen in den öffentlichen Kassen von Bund, Ländern, Kommunen und bei den Sozialversicherungen von bis zu 10,6 Milliarden Euro. Zu diesem Ergebnis gelangt ein Gutachten des Forschungszentrums Jülich im Auftrag der KfW. Jeder investierte Euro wirkt dabei wie ein Multiplikator und führt zu einer Netto-Entlastung der öffentlichen Kassen um 3,8 bis zu 5,4 Euro.

Die KfW-Förderprogramme tragen zur Entlastung des Staatshaushalts bei, indem sie Erhöhungen der staatlichen Einnahmen oder Reduzierungen der staatlichen Ausgaben bewirken, die die Programmkosten übersteigen.

„Die KfW-Förderprogramme wirken – und das gleich doppelt. Die geförderten Investitionen sparen nicht nur Energie, sie geben außerdem positive Impulse für die lokale Wirtschaft. Durch niedrigere Transferleistungen und höhere Einnahmen aus Steuern und Abgaben profitiert davon immer auch der Staat“, sagte Dr. Jörg Zeuner, Chefvolkswirt der KfW Bankengruppe. Die im Auftrag des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie durchgeführten KfW-Programme für energieeffizien-

tes Bauen und Sanieren ermöglichen die zinsgünstige langfristige Finanzierung von Investitionen in die Sanierung und den Neubau energieeffizienter wohnlicher, gewerblicher und kommunaler Gebäude. Allein bei Privathaushalten wurden im Jahr 2016 mehr als 400.000 Wohneinheiten gefördert. Die Programme tragen dazu bei, die energiepolitischen Ziele der Bundesregierung zu erreichen. Die Bundesregierung strebt einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis zum Jahr 2050 an. Der Bund stellte der KfW für das Förderjahr 2016 Mittel in Höhe von 1,95 Milliarden Euro für Zinsverbilligungen und Zuschüsse zur Verfügung. Mit den Programmen wurden im betrachteten Zeitraum Investitionen in Höhe von insgesamt 45 Milliarden Euro gefördert. Im Gutachten werden hiervon

rund 21 Milliarden Euro der Erfüllung höherer Effizienzstandards zugeordnet und als induzierte Investitionen angesetzt.

Das Ziel der Untersuchung war es, die Wirkungen der KfW-Programme für energieeffizientes Bauen und Sanieren auf öffentliche Haushalte für das Förderjahr 2016 zu analysieren. Die Untersuchung umfasste die Programme „Energieeffizient Bauen“, „Energieeffizient Sanieren“, „IKK – Energieeffizient Bauen und Sanieren“, „IKU – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ sowie „KfW Energieeffizienzprogramm – Energieeffizient Bauen und Sanieren“ für Gewerbegebäude. (baulkoch) ■

➔ **Das Gutachten zu den Budgetwirkungen finden Sie unter: www.kfw.de/evaluationen**

AUS DEN VERBÄNDEN

Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft: Augenmerk muss auf die Entwicklung der ländlichen Räume gelegt werden

Suhl/Erfurt – Zum Auftakt der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft beschrieb Thüringens Ministerin für Infrastruktur und Landwirtschaft, Birgit Keller, die Eckpunkte der überarbeiteten Förderrichtlinie Wohnungsbau. Sowohl der Verband der Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw) als auch die Ministerin lobten die produktive und offene Atmosphäre der Zusammenarbeit. Den Themenschwerpunkt während der Tage der Thüringer Wohnungswirtschaft am 30. und 31. Mai 2018 in Suhl bildete die Entwicklung des ländlichen Raumes. „Wir müssen in Thüringen die wirklich wichtigen Themen angehen – in der Wohnungspolitik wie in der Landesentwicklung“, betonte vtw-Verbandsdirektor Frank Emrich.



Foto: Michael Reichel / arifoto.de
Frank Emrich (links), Verbandsdirektor des vtw, mit Gästen bei den Tagen der Thüringer Wohnungswirtschaft

Der vtw begrüßt die wichtigen und dringenden Überarbeitung der Förderrichtlinie zum Wohnungsbau. „Die verkündeten Veränderungen stellen einen deutlichen Fortschritt und eine Verbesserung für den Wohnungsbau dar. Sie erlauben den Unternehmen wesentlich mehr Flexibilität.“ Entsprechend der Ankündigung von Ministerin Birgit Keller soll es künftig möglich sein, die Miete in belegungsgebundenen Wohnungen nach fünf Jahren an die Kostenentwicklung anzupassen. Außerdem kann die Verteilung belegungsgebundenen Wohnraums praxisnäher geregelt werden. Die Belegungsbindung soll nicht mehr unmittelbar an die geförderte Wohnung gebunden sein, sondern kann vom Wohnungsunternehmen mit einer anderen Wohnung innerhalb seines Wohnungsbestandes realisiert werden. Eine flexiblere Handhabung sollen auch die Vergaberichtlinien erfahren.

Weiter auf Seite 6 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 5

„Der neue Richtlinienentwurf liegt mit dem heutigen Tag vor, wir können die Fortschritte und Umsetzungsfähigkeit natürlich erst abschließend bewerten, wenn wir die Unterlagen eingehend studiert haben“, fasste Frank Emrich zusammen. Ministerin Birgit Keller äußerte die Hoffnung, nach der Abstimmung mit allen Beteiligten der Landesregierung im Spätsommer eine verbindliche geänderte Förderrichtlinie vorlegen zu können.

Auch mit Blick auf die Herausforderungen und Möglichkeiten bei der Entwicklung des ländlichen Raums spielt die Förderrichtlinie eine zentrale Rolle. „Eine funktionierende Förderrichtlinie zum Wohnungsbau wäre hier ein zentrales Element. Nötig ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft nun die schnelle Umsetzung der Richtlinie“, resümierte Frank Emrich die Problematik. Die Diskussion um die wohnungspolitischen Fragen habe sich zu lange auf die Zentren konzentriert. „Alle Fakten zeigen: Wir haben in diesen Städten genügend bezahlbaren Wohnraum. Der Neubau hält mit der Bevölkerungsentwicklung schritt. Hier sind normale Stadtentwicklungsthemen zu lösen.“ Wo es wirklich brennt, ist der Rest des Landes, von wenigen Ausnahmen in Speckgürteln und einigen kreisfreien Städten abgesehen. „Wir benötigen wohnungspolitische Instrumente.“ Hier zeigt der Erfolg des Förderprogrammes zur Barriere-reduzierung ganz klar den Bedarf seitens der Wohnungswirtschaft – das Programm wird besonders im ländlichen Raum nachgefragt. „Wir würden uns freuen, wenn die seit langem angekündigte Evaluierung der

Förderrichtlinie zum sozialen Wohnungsbau umgesetzt würde. Denn wenn sie genutzt wurde, dann überwiegend in ländlichen Räumen. Denn hier werden Wohnungen für Familien und moderne Wohnbedürfnisse allgemein benötigt. Zudem macht es keinen Sinn, mit politischen Instrumenten wie beispielsweise einer Mietpreisbremse – die ohnehin auf falschen Annahmen beruht – oder Förderprogrammen die Städte noch attraktiver für den Zuzug aus dem ländlichen Raum zu machen“, sagte Emrich.

„Vor allem aber benötigen wir eine wirkliche, schnelle Entwicklungsoffensive für den ländlichen Raum“, unterstrich der vtw-Verbandsdirektor. „Dazu gehört ein Paradigmenwechsel – weg vom Abwicklungs- und

Zentralisierungsreflex hin zu gestaltender, impulsorientierter Wachstums- und Stabilisierungspolitik. Es gibt in Deutschland und Europa genügend Beispiele, wie so etwas funktioniert. Kernpunkte sind Arbeitsplätze und Infrastrukturen: Verkehr, Breitband, Bildung, Medizin und Versorgung. Auch in Thüringen besitzen wir ausreichend Expertise und Bereitschaft zum Handeln. Da dieses Thema aber komplex ist, muss politische Steuerung alle beteiligten Akteure aus Politik, Wirtschaft und Zivilgesellschaft versammeln. Wir brauchen ein neues, breites Bündnis für den ländlichen Raum, das von den Menschen vor Ort akzeptiert wird. Die Wohnungswirtschaft steht für gemeinsames Handeln bereit“, so Frank Emrich.

(end/koch) ■



Die Bedürfnisse der Länder und Regionen in Deutschland sind unterschiedlich. Die Sicherung gleichwertiger Lebensverhältnisse ist daher besonders wichtig.

Mietpreisbremse in Rostock und Greifswald: „Sie nützt und bringt nichts“

Hamburg/Schwerin – „Die Mietpreisbremse hilft bei den Problemen auf dem Wohnungsmarkt wie Traubenzucker bei Herzbeschwerden. Die Wohnungswirtschaft lehnt sie daher ab. Wir haben umfangreiche Bremsenerfahrungen aus Hamburg und Schleswig-Holstein. Sie nützt und bringt nichts. In Hamburg hat sie für den Wohnungsmarkt keine Entlastung gebracht. Schleswig-Holsteins Jamaika-Regierung will sie abschaffen. Für uns der Ausdruck von klugem Regierungshandeln.“ Dazu erklärte Andreas Breitner, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), zu den Plänen der Landesregierung in Mecklenburg-Vorpommern, in Rostock und Greifswald eine Mietpreisbremse einzuführen.

„Das Hauptproblem einer Mietpreisbremse besteht darin: Sie schafft nicht eine einzige Wohnung. Sie löst damit nicht das Problem auch nur eines einzigen Menschen, der eine bezahlbare Wohnung sucht. Vielmehr weckt diese Regelungen Hoffnungen, die am Ende enttäuscht werden. Wir haben auf den Wohnungsmärkten von Rostock und Greifswald kein Nachfrage-, sondern ein Angebotsproblem“, so Breitner.

„Wer heute in Rostock oder Greifswald eine Wohnung neu vermieten will, hat mindestens 50 Bewerber. Wenn die Woh-

nung zwei Euro günstiger den Quadratmeter angeboten wird, steigt die Zahl der Bewerber auf 80 Bewerber. Am Ende kann aber nur einer die Wohnung bekommen. Der Vermieter wird sich fast immer für denjenigen entscheiden, von dem er glaubt, dass er sich die Wohnung dauerhaft leisten kann. Wetten, dass der neue Mieter mit hoher Wahrscheinlichkeit schon bei den 50 dabei war. Alle anderen gehen leer aus. Diese Regelung wäre zudem ein unnötiger Eingriff in einen Wohnungsmarkt, auch wenn dieser in Rostock und Greifswald als angespannt gilt. Allerdings ist der Woh-

nungsmarkt bereits durch viele Regeln, die sozialen Ausgleich zum Ziel haben, geprägt“, so der VNW-Chef.

Nach den Worten von Andreas Breitner ist eine Mietpreisbremse ein untaugliches Mittel, den „schwarzen Schafen“ das Handwerk zu legen. „Besser wäre es, Paragraph fünf im Wirtschaftsstrafgesetz, der die Mietpreisüberhöhung sanktioniert, zu überarbeiten. Bislang ist die Regelung ein zahnlöser Tiger. Hier sollte Mecklenburg-Vorpommern im Bundesrat aktiv werden.“

(schir/schi) ■

Digitale Überwachung in der WEG

27. August 2018, Dresden

Die neue EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) versucht so gut es geht, den Bürger zu schützen. Aber wer schützt den Wohnungseigentümer? Welche Art der Überwachung innerhalb einer Wohnungseigentumsanlage erlaubt das Gesetz? Und wo ziehen die Gerichte Grenzen und verbieten Überwachungsmaßnahmen rigoros? Diese Fragen werden in dem Seminar unter WEG-rechtlichen Aspekten erörtert. Weitere inhaltliche Schwerpunkte sind die Zulässigkeit von Videoüberwachung auf dem Grundstück, im Hauseingang und der Tiefgarage, Beschlusskompetenz der Eigentümer sowie Handlungsempfehlungen für den Verwalter. Das Seminar richtet sich Geschäftsführer und Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen sowie an Hausverwalter und Mitarbeiter der IT.

Weitere Infos: VdW Sachsen, Dr. Thomas Hesse, Telefon: 0351/4917717,

E-Mail: these@vdw-sachsen.de, **Internet:** www.vdw-sachsen.de

Wohnungswirtschaftliches Controlling

30. August 2018, Bochum

Auch in Wohnungsunternehmen spielt die Arbeit mit Kennzahlen und Kennzahlensystemen eine wichtige Rolle. Sie ist für die interne Steuerung immobilienwirtschaftlicher Geschäftsprozesse von Bedeutung, hat aber auch im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten Wesentliches zu leisten. Dieses Seminar vermittelt einen Gesamtüberblick über das Kennzahlensystem. Im Mittelpunkt steht dabei die Auseinandersetzung mit Inhalt, Aussagefähigkeit und Außenwirkung der unterschiedlichen Kennzahlen des wohnungswirtschaftlichen Controllings. Inhaltliche Themen sind außerdem Kennzahlen der klassischen Bilanzanalyse wie Vermögensstruktur, Kapitalstruktur, Anlagedeckung und Liquidität sowie Cashflow-Rechnungen und Kapitalflussrechnungen. Das Angebot richtet sich an Mitarbeiter aus dem Rechnungswesen und Controlling.

Weitere Infos: EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447575, **E-Mail:** akademie@e-b-z.de

Internet: www.e-b-z.de

Planerrecht und Baurägerrecht

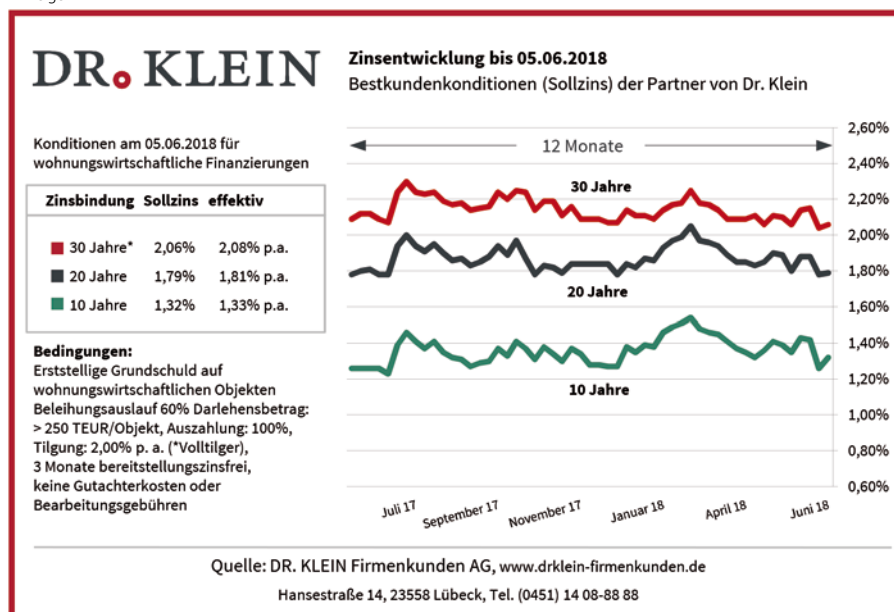
3. September 2018, Berlin

Im Seminar „Spezifisches Baurecht: Planerrecht und Baurägerrecht“ werden die grundlegenden Kenntnisse des Architekten- und Baurägerrechts vermittelt. Das Architektenrecht wird in diesem Seminar vor allem im Bereich der Objektplanung behandelt, daher wird hierbei auch von „Planerrecht“ gesprochen. Haftungs- und versicherungsrechtliche Fragestellungen, die typischerweise immer wieder vorkommen, runden diesen Themenblock ab. Die Schwerpunkte des Baurägerrechts sind vor allem Fragen der Beurkundung, des AGB-Rechts und der Abnahme von Sonder- und Gemeinschaftseigentum. Ziel des Seminars ist es den Teilnehmern Handlungsempfehlungen zum Umgang mit entsprechenden Problematiken zu vermitteln, die diese in der Praxis selbst ableiten und umsetzen können.

Weitere Infos: BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541,

E-Mail: christoph.dormeier@bba-campus.de, **Internet:** www.bba-campus.de

Anzeige

**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 eingese-
andte 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.

Serielles und modulares Bauen: Zukunftsweisende Konzepte können ab sofort realisiert werden

Das erste europaweite Ausschreibungsverfahren für seriellen und modularen Wohnungsbau hat neun zukunftsweisende Konzepte für schnellen, kostengünstigen Neubau in hoher Qualität hervorgebracht. Die Angebote der Wettbewerbssieger können ab sofort von Wohnungsunternehmen angefragt und realisiert werden. In der Woche stellen wir diese Woche das zweite von insgesamt neun Konzepten vor.



Foto: Max Bögl Modul AG/C. Bloch

Das Modell von Max Bögl Modul AG verfügt über ein gut ausgearbeitetes Nachhaltigkeits- und Energiekonzept.

Max Bögl Modul AG

Die Max Modul AG überzeugt mit einem Konzept für modulare Bauweise mit Modulen aus Stahlbeton und Zwischendecken aus Holzleichtbaukonstruktion. Die einzelnen Module werden im Werk weitgehend ausgebaut, dadurch ist ein hoher Vorfertigungsgrad gewährleistet.

Optisch besticht es durch eine einfache, klare Gestaltung, die durch Loggia-Elemente aufgewertet wird. Dabei behält das Konzept eine hohe Variabilität. Die Grundrisse sind effizient gestaltet und durch Schachtanordnung sehr platzsparend. Die Küchen sind außenliegend angeordnet, verfügen über Tageslicht und können natürlich belüftet werden. Aktuell kann der Modularbau in zwei Gebiete in Deutschland ausgeliefert werden.

(vieh/neilkoch) ■

➔ Weitere Infos zu den ausgewählten Konzepten und dem Ausschreibungsverfahren finden Sie unter: web.gdw.de/wohnen-und-stadt/serielles-bauen

ZAHL DER WOCHE

65

Prozent der im Jahr 2017 fertig gestellten Wohngebäude werden ganz oder teilweise mit erneuerbaren Energien beheizt. In 43,3 Prozent der neuen Wohngebäude waren erneuerbare Energien die primäre, also die überwiegend eingesetzte Energiequelle. Nach Angaben des Statistischen Bundesamtes lagen die erneuerbaren Energien somit auf Platz zwei der primären Energiequellen hinter Gas (47,4 Prozent). Die übrigen Energiequellen – unter anderem Fernwärme, Öl und Strom – erreichten zusammen 9,3 Prozent. Zu den erneuerbaren Energien zählen Geothermie, Umweltthermie, Solarthermie, Holz, Biogas/Biomethan sowie sonstige Biomasse. Zu den konventionellen Energien zählen Öl, Gas und Strom. Fernwärme stellt eine weitere Energiequelle dar, die sich jedoch nicht eindeutig den erneuerbaren oder konventionellen Energien zuordnen lässt. Werden Wohnungsneubauten primär mit erneuerbaren Energien beheizt, so geschieht dies vor allem mit Umweltthermieanlagen (69,5 Prozent), die der Luft oder dem Wasser Wärme entziehen, oder Geothermieanlagen (16,4 Prozent), die die Wärme unterhalb der Erdoberfläche nutzen. ■

Matr.Nr. 06505-5531

Recht so

Mietrecht: Mehr Pflichten für Vermieter – weniger Pflichten für Mieter

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schobbert

Der bekannt gewordene Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums sieht unter anderem Änderungen bei den gesetzlichen Regelungen zur Mietpreisbremse vor. Eine systematisch fragwürdige Regelung, die den Geist des Entwurfs jedoch erkennen lässt, betrifft die vorgesehenen erhöhten Auskunftspflichten für

Vermieter: Normalerweise wird die nach der Mietpreisbremse zulässige Miete anhand der ortsüblichen Vergleichsmiete, meist einem Mietspiegel, ermittelt. Die höchstzulässige Miete kann diese dann um höchstens 10 Prozent übersteigen. Ausnahmen von diesem gesetzlichen Normalfall sind die Vormiete, eine einfache oder umfassende Modernisierung oder die erstmalige Nutzung und Vermietung der Wohnung nach dem 1. Oktober 2014. Über diese Ausnahmen soll der Vermieter bei Begründung des Mietverhältnisses informieren, wenn er sich auf diese beruft. Anders als beim Mietspiegel, der öffentlich zugänglich ist, kann der Mieter das Vorliegen dieser Ausnahmen nicht selbstständig überprüfen, sondern benötigt zunächst vom Vermieter die entsprechenden Angaben. Trotzdem soll aber nicht nur bei den Ausnahmefällen, sondern immer eine einfache Rüge über die Zulässigkeit der Miethöhe ausreichen. Das bedeutet, dass künftig auch Rügen ins Blaue hinein zulässig sind und sogar dann, wenn der Mieter die Höhe der Miete anhand des Mietspiegels überprüfen kann. Ein solches Vorhaben gefährdet den Rechtsfrieden zwischen Vermieter und Mieter und schürt nur Misstrauen. Tatsächlich aber – so auch die Begründung zum Gesetz über die Mietpreisbremse – ist die Berechnung der ortsüblichen Vergleichsmiete mit Schwierigkeiten verbunden. Man kann den Gesetzgeber nur auffordern, zumindest innerhalb des bürgerlichen Rechts Regelungen vorzusehen, die von einem wohlwollenden Miteinander zwischen Mieter und Vermieter ausgehen. Versäumnisse auf dem Wohnungsmarkt dürfen nicht auf den Rücken von Vermietern und Mietern ausgetragen werden. ■