

Inhalt

3 Stadtentwicklung: Unter dem Motto „10 Jahre Leipzig-Charta“ fand der 11. Bundeskongress Nationale Stadtentwicklungspolitik vom 12. bis 14. Juni 2017 in Hamburg statt.

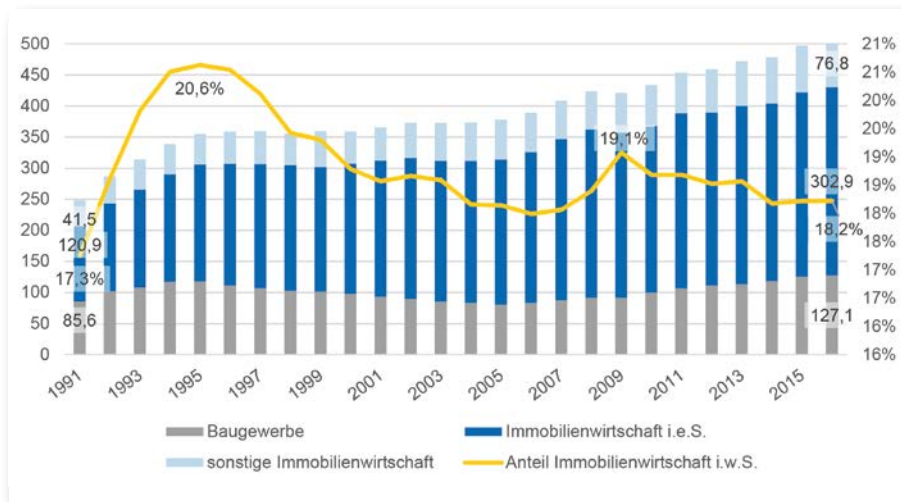
4 Bundestagswahl 2017: Die wmi hat die Bundestagsfraktionen zu den brennendsten Themen der Wohnungspolitik befragt – Teil 1 von 10 der Sonderserie zur Wahl.

8 Integration: Im neuen GdW-Booklet finden Sie 11 Fakten rund um die Herausforderungen der Integration – wie gewohnt kurz und knapp präsentiert und grafisch veranschaulicht.



Deutscher Immobilienmarkt ist wirtschaftlicher Anker für ganz Europa

Berlin – Die Studie „Wirtschaftsfaktor Immobilien 2017“, die von der Gesellschaft für immobilienwirtschaftliche Forschung (gif) und den großen Immobilienverbänden Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID), Haus & Grund und Deutscher Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) am 14. Juni 2017 in Berlin präsentiert wurde, zeigt erstmals Besonderheiten des deutschen Immobilienmarktes im internationalen Vergleich auf. Dieser ist mit einem Vermögenswert von 11,2 Billionen Euro nicht nur ein Stabilitätsfaktor der deutschen Volkswirtschaft, sondern bildet aufgrund seiner besonderen Struktur zunehmend einen wirtschaftlichen Anker für ganz Europa.



Entwicklung der Bruttowertschöpfung der Immobilienwirtschaft im weiteren Sinne von 1991 bis 2016 in Milliarden Euro.

Verfasser der Studie sind Prof. Dr. **Michael Voigtländer** vom Institut der deutschen Wirtschaft (IW) und Prof. Dr. **Tobias Just** von der International Real Estate Business School der Universität Regensburg (IREBS). „Es ist keine leichte gesellschaftliche Aufgabe, energetisch und umweltschonend korrekt und gleichzeitig sozial ausgewogen auf etwa 14 Prozent des Bundesgebiets knapp 80 Prozent der deutschen Vermögenswerte zu managen“, so Prof. Tobias Just. „Lediglich Österreich und Schweden

erreichen in ihren Strukturen ein höheres Nettoimmobilienvermögen pro Kopf als Deutschland mit seinen knapp 100.000 Euro pro Kopf.“

Prof. Michael Voigtländer wies auf die Bedeutung der Immobilienwirtschaft als Arbeitgeber hin: „Drei Millionen Beschäftigte arbeiten – überraschend kleinteilig strukturiert – in 817.000 Unternehmen. Und das nahezu krisensicher im Verlauf der

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Weniger Wohnungen genehmigt

Von Januar bis April 2017 wurde in Deutschland der Bau von 106.500 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, waren das neun Prozent weniger als in den ersten vier Monaten 2016. Gegen den Trend gestiegen sind die Genehmigungen von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern. (wi)

Zwei Bundesländer planen Abschaffung der Mietpreisbremse

Nach Abschluss der Koalitionsverträge in Nordrhein-Westfalen (NRW) und Schleswig-Holstein wollen beide neuen Landesregierungen Verordnungen ihrer Vorgänger aufheben, die den Anstieg der Mieten eindämmen sollten, aber erfolglos geblieben seien. In NRW soll nach Angaben der Zeitschrift *Immobilienwirtschaft* auch die Zweckentfremdungsverordnung abgeschafft werden. Schleswig-Holstein will neue, geeignetere Instrumente gegen den Mietenanstieg einführen. (wi)

Zeitarbeit als Chance für Flüchtlinge

Das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung hat am 20. Juni 2017 eine Untersuchung veröffentlicht, die beleuchtet, in welchen Branchen die meisten Migranten und Flüchtlinge arbeiten. Demnach konnten vor allem Personaldienstleister hier die meisten Erfahrungen aufweisen. Wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 21. Juni 2017 berichtete, ist auch eine Beschäftigung im Gastgewerbe zur Integration in den Arbeitsmarkt geeignet. (wi)

Video-Podcast der Bundeskanzlerin: „Wir brauchen mehr Investitionen in Wohnraum“

Berlin – Im Rahmen ihres wöchentlich erscheinenden Video-Podcasts, sprach sich Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel (CDU) im Gespräch mit Liesa Schrand, Immobilienwissenschaftlerin und wissenschaftliche Mitarbeiterin am Lehrstuhl für Immobilienmanagement der Universität Regensburg, unter anderem für mehr Engagement im Bereich des sogenannten bezahlbaren Wohnungsneubaus aus. Sie sagte, es gehe „darum, dass neuer Wohnraum gebaut wird – in Preiskategorien, wo die Menschen die Mieten dann auch bezahlen können“.



Angela Merkel und Liesa Schrand (v.l.)

Auf die Frage „wie erreichen wir die ambitionierten Klimaschutzziele und sorgen gleichzeitig für erschwinglichen Wohnraum?“ antwortete Merkel, dass sie eine weitere Verschärfung der jetzt sehr hohen Standards für den Neubau ablehnt.

Jedoch sei der Altbau „der schlafende Riese“, wenn es um CO₂-Einsparungen geht. Hierfür wünscht sie sich eine baldige

Einigung zwischen Bund und Ländern über die steuerliche Förderung der Gebäudesanierung. „Meiner Meinung nach wäre das ein sehr, sehr lukrativer politischer Schritt. Und wir wissen, dass von den Umweltverbänden bis zu den Handwerkern alle dahinter stehen.“ (kön) ■

➔ Der Podcast ist in voller Länge unter diesem Kurz-Link abrufbar: <https://goo.gl/4T8Cfy>

➔ Fortsetzung von Seite 1

letzten Jahrzehnte.“ Mit einer Bruttowertschöpfung von über 500 Milliarden Euro vereinigt die Immobilienwirtschaft immerhin 18 Prozent der deutschen Wirtschaftsleistung.

Die Gründe für die gute Position der deutschen Immobilienwirtschaft liegen nur in geringem Maße im Preis- und Mietanstieg der letzten Jahre in den Großstädten begründet. Hierzu nimmt die Studie aber kritisch Stellung. Vielmehr sind es Faktoren wie die vielschichtige Eigentümerstruktur im Wohnungsmarkt, das Nebeneinander von mehreren starken Städten mit attraktiven Gewerbeimmobilienmärkten oder auch die langfristigen Zinsen und die sicherheitsorientierte Finanzierungskultur, die den deutschen Immobilienmarkt zu einer Blaupause für die mögliche künftige ökonomische Entwicklung in Europa machen.

Was bedeutet das für die Politik?

Die Stärke und Stabilität der deutschen Immobilienbranche ist aber kein Selbstläufer, wie die Autoren der Studie verdeutlichen. Aufgrund der unterschiedlichen Akteure und der heterogenen Märkte bedarf es passgenauer politischer Maßnahmen, die die vielschichtigen Wechselwirkungen mit anderen Märkten mitdenken. Durch die heterogene Struktur reagieren Immobilienmärkte langsamer, was wiederum eine höhere Anpassungsflexibilität der Akteure erfordert, etwa durch niedrigere Transaktionskosten.

„Was wir deshalb brauchen, ist eine Senkung der Grunderwerbsteuer durch die Länder auf ein bundesweites, investiti-

onsfreundliches Niveau von 3,5 Prozent“, forderte der BID-Vorsitzende **Andreas Ibel**. „Zudem müssen die Kommunen die Baulandvergabe und das Planungsrecht beschleunigen und vereinfachen, ebenso wie die Verfahren im Planungsrecht. Neben Ländern und Kommunen ist hier auch die neue Bundesregierung gefragt, um Bauen in den heterogenen deutschen Immobilienmärkten einfacher, schneller und kostengünstiger zu machen. Unter anderem muss das Normungswesen auf den Prüfstand gestellt und die ordnungsrechtlichen Anforderungen für das Bauen wieder auf einfache und kostengünstige Standards zur Gefahrenabwehr beschränkt werden.“

Neben diesen zentralen Empfehlungen muss sich die Bundespolitik noch stärker um die wachsenden Entwicklungsunterschiede kümmern. Dies forderte **Rolf Buch**, Vizepräsident des Deutschen Verbandes. „Dynamische und hochpreisige Märkte mit erheblichem Neubaubedarf stehen Schrumpfungregionen mit Preisverfall, Leerständen und Rückbaubedarf gegenüber.“ Auch wächst mancherorts die Kluft zwischen angesagten Stadtteilen und städtischen Problemvierteln. „Hier wünschen wir uns eine einheitliche Bundespolitik, die den regionalen Ausgleich und die Stabilisierung sozialer Brennpunkte unterstützt“, so Buch.



Die Studie wurde auf einer Pressekonferenz vorgestellt.

Manche politischen Entscheidungen zulasten der Vermieter sind angesichts des Engagements der privaten Einzeleigentümer auf dem Wohnungsmarkt umso weniger nachvollziehbar, betonte Dr. **Kai Warnecke**, Präsident von Haus & Grund. So weist die Studie unter anderem nach, dass neben Selbstnutzern und professionell gewerblichen Wohnungsvermietern etwa 37 Prozent oder 15 Millionen Wohnungen von privaten Kleinvermietern angeboten werden. „In ihrer großen Mehrheit werden die Vermieter dadurch nicht reich“, so Warnecke. Nichtsdestotrotz ist laut diesem Gutachten die Zahl der privaten Vermieter zwischen 2011 und 2015 um 330.000 gestiegen, was einer Steigerung von rund neun Prozent entspricht. Dieser Anstieg ist trotz der politischen Rahmenbedingungen und vor allem wegen des günstigen Zinsumfeldes und der gestiegenen Nachfrage zustande gekommen.

Andreas Schulten, zuständiger Vorstand bei der gif, verwies abschließend auf die noch unzureichende Markttransparenz: „Wichtig ist, dass wir diese Studie immer wieder neu auflegen, um die generell noch unbefriedigende Datenlage jedes Mal zu verbessern und zentrale Zusammenhänge immer präziser zu benennen. Gerade der in dieser Auflage neue internationale Vergleich wird uns auch in den kommenden Jahren sicher noch beschäftigen. Das sind wir der zunehmend europaweit oder sogar global agierenden Branche schuldig.“ (hop/kön) ■

➔ Die Vorabversion der Studie zum Download finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/sVREn1>

Steigerung der Lebensqualität bleibt wichtige Aufgabe der Stadtentwicklung

Hamburg – „10 Jahre Leipzig-Charta – für eine nachhaltige europäische Stadt“ lautete der Titel des 11. Bundeskongresses Nationale Stadtentwicklungspolitik, der vom 12. bis 14. Juni 2017 in Hamburg stattfand. Die Leipzig-Charta bildet das zentrale Dokument zur integrierten Stadtentwicklung in Europa. Die Verabschiedung der Charta vor 10 Jahren war gleichzeitig der Start der Initiative für eine Nationale Stadtentwicklungspolitik. Bundesbauministerin Barbara Hendricks eröffnete den Kongress, der gemeinsam vom Bundesbauministerium mit der Bauministerkonferenz der Länder, dem Deutschen Städtetag und dem Deutschen Städte- und Gemeindebund veranstaltet wurde.

Der Kongress zog Bilanz und blickte gleichzeitig nach vorne. Es ging um aktuelle Fragen, wie der Zusammenhalt der Gesellschaft im Quartier, in der Stadt und in der Kommune zukünftig gestaltet werden kann – über Ressorts und Disziplinen hinweg, mit Blick auf Themen wie Klimaschutz, soziale Gerechtigkeit, Integration und angespannte Wohnungsmärkte.

„Städte und Stadtgesellschaften verändern sich. Mehr Menschen wollen und werden in Städten leben“, sagte **Barbara Hendricks**, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. „Städte werden voller, bunter, auch älter. Die Mobilität der Bürgerinnen und Bürger entwickelt sich weiter. Handel, Gewerbe und auch der Lieferverkehr verändern sich. Angesichts dieser Entwicklungen brauchen wir weiterhin eine nachhaltige Stadtentwicklung und eine schlagkräftige Städtebauförderung: In dieser Legislaturperiode hat der Bund dafür 3,4 Milliarden Euro zur Verfügung gestellt. Gemeinsam setzen Bund, Land und Kommunen sich dafür ein, unsere Städte und Gemeinden noch attraktiver zu machen, die Lebensqualität zu erhalten und den sozialen Zusammenhalt in den Quartieren zu sichern. Den integrierten Ansatz der Leipzig-Charta wollen wir auch künftig fortführen. Wir haben daher Anfang des Jahres einen Prozess gestartet, um bis zur deutschen EU-Ratspräsidentschaft 2020 die Leipzig-Charta weiterzuentwickeln, damit die Nationale Stadtentwicklungspolitik ein wirksamer Impulsgeber für innovative, solidarische, ressourcenschonende und postfossile Städte bleibt.“

Aktive und funktionierende Kooperationen sind essenziell

„Die Nationale Stadtentwicklungspolitik hat sich nun bereits 10 Jahre lang als Plattform bewährt, um auf neue Herausforderungen in der Stadtentwicklung schnell und angemessen reagieren zu können. Dies hat sich in den vergangenen beiden Jahren besonders bei der Bewältigung der großen Zuwanderung nach Deutschland gezeigt. Die Bauministerkonferenz war von Anfang an ein starker Partner der Nationalen Stadtentwicklungspolitik und beteiligt sich bei der Weiterentwicklung von integrierter Stadtentwicklungspolitik aktiv. Wir müssen auch in Zukunft versuchen, funktionierende Kooperationen zwischen

Politik, Zivilgesellschaft, Wissenschaft und Wirtschaft zu schaffen, um heutige und künftige Herausforderungen stemmen zu können. Denn Stadtentwicklung ist keine Aufgabe, die Verwaltungen allein bewältigen können. Uns kommt es vor allem darauf an, auch strukturschwache Regionen oder Orte mit in den Blick zu nehmen und die ganze regionale Vielfalt Deutschlands als Stärke zu berücksichtigen“, so **Thomas Webel**, Minister für Landesentwicklung und Verkehr des Landes Sachsen-Anhalt und Vorsitzender der Bauministerkonferenz.

Stefan Schostok, Mitglied des Präsidiums des Deutschen Städtetages und Oberbürger-

meister der Landeshauptstadt Hannover, ging auf die Herausforderungen ein, vor denen die Städte stehen: „Städte müssen sich in einem steten Prozess verändern. Denn wir wollen allen Bürgerinnen und Bürgern gute Chancen für eine lebenswerte Zukunft bieten. Der integrierte Ansatz einer nachhaltigen Stadtentwicklung hilft dabei, den Zusammenhalt in unseren Städten zu fördern und Teilhabe zu ermöglichen, um den Menschen eine gemeinsame Heimat zu sein“. (schr/kön) ■

➔ Mehr Informationen zum Bundeskongress und zu den Zielen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik finden Sie hier: www.nationale-stadtentwicklungspolitik.de

Anzeige



Wir begleiten Sie als verlässlicher und dauerhafter Partner in der Immobilienfinanzierung. Mit flexiblen Produkten, guten Konditionen und individueller Betreuung. Mit Kompetenz und Tatkraft für die Wohnungswirtschaft.

info@wlbank.de
www.wlbank.de

WL BANK

 Genossenschaftliche FinanzGruppe
Volksbanken Raiffeisenbanken

 Premium
Fördermitglied
im GDW

Nachgefragt: Bauen und Wohnen im Wahljahr 2017



Der Countdown zur Bundestagswahl am 24. September läuft – die heiße Phase des Parteien-Wahlkampfes beginnt.

Welche Strategien haben sich die politischen Parteien überlegt, um Wohnungsmangel, Auflagenflut und steigenden Baukosten entgegenzuwirken?

Die *wi Wohnungspolitische Informationen* hat die vier Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag zu den brennendsten Themen der Wohnungswirtschaft befragt. Lesen Sie hier Teil 1 von 10 der wi-Sonderserie zur Bundestagswahl 2017. ■

Thema der Woche: Neubau

Frage: Die Zahl der Baugenehmigungen ist zwar jüngst gestiegen – aber zu wenige Grundstücke, hohe Baukosten und immer strengere Energieeffizienz-Vorgaben verhindern immer noch den Bau von genügend preisgünstigen Wohnungen. Wie schaffen wir in Deutschlands Großstädten eine echte Neubau-Wende, von der alle etwas haben?



Foto: Privat

CDU/CSU
Fraktion im Deutschen Bundestag

Die Neubauzahlen haben angezogen, erreichen jedoch noch nicht die Zielzahlen. Neben der erfolgten Stärkung des sozialen Wohnungsbaus muss uns dringend an der Ausweitung des Wohnungsbaus für Normalverdiener gelegen sein. Dazu wird es vor allem darauf ankommen, auch ausreichend privates Kapital in den Mietwohnungsmarkt zu lenken und zusätzlich den Bau von Eigenheimen beziehungsweise den Erwerb von Eigentumswohnungen für Familien zu unterstützen. Dazu wären die Einführung einer steuerlichen Förderung für den Mietwohnungsbau und die Etablierung eines attraktiven Baukindergeldes erforderlich. Jedoch wirken die besten Rahmenbedingungen nur, wenn die Kommunen auch bereit sind, neue Baugebiete entstehen zu lassen.

Marie-Luise Dött, Baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Fraktion im Deutschen Bundestag

Obwohl so viel gebaut wird wie seit vielen Jahren nicht mehr, entsteht die überwiegende Mehrzahl von neugebauten Wohnungen im hochpreisigen Segment. Durchschnittsverdiener und Menschen mit geringem Einkommen brauchen daher staatliche Unterstützung. Wir wollen deshalb den Neustart eines sozialen, gemeinnützigen Wohnungsbaus. Dafür soll die Wohnraumförderung des Bundes auf jährlich fünf Milliarden Euro erhöht und vorrangig an kommunale und gemeinnützige Träger vergeben werden. So sollen bis zu 250.000 Wohnungen jährlich mit dauerhaften Sozial- und Belegungsbindungen entstehen. Die größte Hürde für einen bezahlbaren Neubau sind jedoch derzeit die hohen Grundstückspreise. Wir wollen Gewinne aus Grundstücksgeschäften effektiv besteuern, Share-Deals unterbinden sowie öffentliche Grundstücke vorrangig und deutlich verbilligt für den sozialen Wohnungsbau zur Verfügung stellen. Dafür müssen Bund, Land und Kommunen ihre Liegenschaftspolitik ändern. Statt sie zu Höchstpreisen zu verkaufen müssen soziale Konzepte Vorrang haben.

Caren Lay, Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion DIE LINKE im Deutschen Bundestag



Foto: Rico Frauss

DIE LINKE.
IM BUNDESTAG

Für die SPD hat die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum oberste Priorität. Nur gemeinsam mit Ländern und Kommunen können wir sicherstellen, dass ausreichend neue Wohnungen entstehen. Wir haben eine Verdreifachung der Bundesmittel für die soziale Wohnraumförderung auf 1,5 Milliarden Euro jährlich durchgesetzt, mit der die Länder den Wohnungsbau voranbringen können. Wir setzen uns für mehr Wohnungen im genossenschaftlichen und kommunalen Bereich ein. Wir wollen den nicht-profitorientierten Sektor auf dem Wohnungsmarkt stärken und jene, die sich für den sozialen Zusammenhalt im Quartier engagieren. Wir setzen uns für mehr Wohnungen im genossenschaftlichen und kommunalen Bereich ein.

Um Bauen für Investoren und Bauherren attraktiver zu machen und die Neubautätigkeit anzukurbeln, müssen wir die Baukosten senken und mit einer an den Zielen der Stadtentwicklung orientierten Bodenpolitik Bauland aktivieren. Zum Beispiel indem Grundstücke nicht zum Höchstpreis verkauft werden müssen. Wir verfolgen daher eine Neuausrichtung der Liegenschaftspolitik des Bundes und werden das BImA-Gesetz ändern. Investitionsanreize und eine aktive Förderpolitik, eine Konzentration auf Programme mit hoher Breitenwirkung sowie eine bessere Verzahnung der Programmlandschaft sind notwendig, um den Wohnungsbau weiter voranzubringen. Städte müssen wieder finanziell und personell in die Lage versetzt werden soziale Boden- und Liegenschaftspolitik umzusetzen, hierfür kann die Einrichtung revolvingender Bodenspeicherung für die Städte eine Möglichkeit bieten. Bodenspekulation muss ein Riegel vorgeschoben werden.

Mit der Schaffung einer neuen Baugebietskategorie „Urbanes Gebiet“ erhalten Städte und Kommunen verbesserte Möglichkeiten der Nachverdichtung in Innenstädten. So wird eine höhere Bebauungsdichte möglich und neues Bauland durch Bebauung von Brachflächen und Schließen von Baulücken eingespart.

Michael Groß, Wohnungspolitische Sprecher der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag



Dass die neuen Urbanen Gebiete im Baurecht heute eine doppelt so dichte Bebauung in gemischten Quartieren ermöglichen, haben wir mit unterstützt. Das spart Grundstückskosten, stärkt die Nahversorgung und schützt gleichzeitig die Umwelt. Liegenschaften des Bundes wollen wir vergünstigt für den Bau bezahlbarer Wohnungen und lebenswerter Quartiere abgeben und die Musterbauordnung modernisieren. Wir fördern den Neubau dauerhaft günstiger Wohnungen mit einem attraktiven Investitionszuschuss zur Investition. Familien entlasten wir beim Erwerb von selbstgenutztem Wohneigentum – auch von Neubau oder Aufstockung in bestimmten Regionen. Die Kommunen haben zuletzt deutlich mehr Baugenehmigungen erteilt, gut 380.000, jetzt gilt es für die Bauherren und -damen, diese auch umzusetzen.

Chris Kühn, Sprecher für Bau- und Wohnungspolitik der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN im Deutschen Bundestag



Auf der Infoseite der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl **wahl2017.wohnungswirtschaft.de** finden Sie alles Wichtige auf einen Blick:

Die Positionen des GdW für die Wahlprogramme der Parteien zur Bundestagswahl 2017, die neue Publikationsreihe „WohWi-Fakten-Booklets“ zu den brennendsten Themen der Wohnungspolitik sowie das neue Gesprächsformat „WohWi Talk“ als Live-Stream oder Aufzeichnung. Schauen sie regelmäßig vorbei – die Seite wird laufend aktualisiert. ■

Nein zur Reinigungsgebühr in Hamburg: Wohnungswirtschaft gegen Umlage

Hamburg – Die wohnungswirtschaftlichen Verbände VNW, IVD Nord, BFW Nord und der Grundeigentümer-Verband Hamburg haben sich Anfang Juni 2017 gemeinsam gegen die geplante Umlage der Reinigungsgebühr ausgesprochen. Die Gebühr ist zur Finanzierung zusätzlicher Aufgaben geplant, die die Stadtreinigung Hamburg (SRH) den Bezirken zukünftig abnehmen soll. Zahlen sollen die Anwohner. Die Wohnungswirtschaft hält diesen Vorschlag für nicht zumutbar.

„Hamburg benötigt dringend bezahlbaren Wohnraum – das wissen Senat und Bürgerschaft. Umso schlechter ist uns, wie man mit der Reinigungsgebühr gleichzeitig einen zusätzlichen Kostentreiber für die Hamburger Mieterinnen und Mieter schaffen kann“, erklärte **Andreas Breitenner**, Verbandsdirektor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW). „Erst kürzlich erklärte Finanzsenator Tschentscher, dass Hamburg bis 2021 mit einem kontinuierlichen Anstieg der Steuererträge rechnen könne – warum kann die Stadt dann nicht die Sauberkeit in den Bezirken finanzieren? Die Betriebskosten machen aktuell bereits rund 30 Prozent der Warmmiete aus. Es kann nicht sein, dass die Wohnungsunternehmen im VNW alles dafür tun, ihre Mieten gering zu halten und den Bewohnern dann auf der Seite der Betriebskosten in die Tasche greifen müssen.“

„Generell begrüßen wir den Vorstoß des Senates, unsere Stadt sauberer zu machen. Wir können aber überhaupt nicht nachvollziehen, dass hier die Kosten für die

Wahrnehmung städtischer Aufgaben 1:1 auf den Bürger abgewälzt werden sollen, ohne dass das Verursacherprinzip berücksichtigt wird und somit das Leben für alle Hamburger teurer wird“, sagte **Sönke Struck**, Vorsitzender des BFW Nord. „Auf der einen Seite versuchen wir, durch ein Gutachten die Kostentreiber im Hamburger Wohnungsbau zu identifizieren und gegebenenfalls einzudämmen – und dann kommt klammheimlich von Senatsseite ein weiterer Kostentreiber hinzu. Diese Logik erschließt sich uns nicht.“

„Man kann nur den Kopf schütteln, dass für eine Gebühreneinnahme von rund 30 Millionen Euro im Jahr bei den über 300.000 Hamburger Grundstückseigentümern ein Administrationsaufwand in Höhe von 15 Millionen Euro jährlich erzeugt wird. Hier wird der Bürger also zweimal zur Kasse gebeten: einmal für die Reinigungsgebühr und noch einmal für deren administrativen Aufwand“, so **Axel-H. Wittlinger**, Vorsitzender IVD Nord. Der Vorstoß des Senats, Hamburgs Sauberkeit zu gewährleisten, ist zwar grundsätzlich zu begrüßen, darf aber

die Folgekosten-Abschätzung nicht gänzlich außer Acht lassen.“

„Alle Anwohner werden durch die neuen Gebühren gleichermaßen belastet. Dabei ist es vollkommen gleichgültig, ob sie Mieter oder selbst nutzende Eigentümer sind“, erklärte **Torsten Flomm**, Vorsitzender des Grundeigentümer-Verbandes Hamburg. „Die Frage, ob die Anwohner überhaupt für den erhöhten Reinigungsaufwand verantwortlich sind, wird dabei überhaupt nicht gestellt. Das ist überhaupt nicht einzusehen.“

Hintergrund der gemeinsamen Stellungnahme ist die Sauberkeitsoffensive des Senats. Vorgesehen ist dort unter anderem, dass die Straßenreinigung verstärkt wird und die Kosten dafür zukünftig auf die Mieter, die Wohnungsbeziehungsweise Grundeigentümer umgelegt wird. Bei wöchentlich einmaliger Reinigung ist eine Gebühr von 59 Cent pro Frontmeter vorgesehen. Wie häufig welche Straßen gereinigt werden sollen, wird noch geprüft.

(frilher/wag/flo/schi) ■

Mindestlohn-Empfänger erhalten keinen Wohnberechtigungsschein: Gefahr der Ghettoisierung und gesellschaftlichen Spaltung in Sachsen

Dresden – In Sachsen wird aktuell viel unternommen, um in den Metropolen günstige und hochwertige Wohnungen zu schaffen. „Dieses Engagement begrüßen wir sehr“, erklärte Rainer Seifert, Direktor des Verbands der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Sachsen (vdw Sachsen). „Allerdings darf es nicht dazu führen, dass breiten Bevölkerungsschichten, die nicht zu den Normalverdienenden gehören, der Zugang zu diesen Wohnungen verwehrt bleibt.“

Nach Berechnungen des vdw Sachsen auf Grundlage der gesetzlichen Vorschriften und Zahlen des Statistischen Landesamtes haben zum Teil sogar Mindestlohnempfänger keinen Anspruch auf einen Wohnberechtigungsschein. Ein Ehepaar mit Kind etwa, bei dem beide Partner Vollzeit für den Mindestlohn von aktuell 8,84 Euro die Stunde arbeiten, übersteigt bereits die zulässige Einkommensgrenze. Noch weniger Chancen haben die Menschen, die zwar mehr als den Mindestlohn aber dennoch deutlich unter dem durchschnittlichen sächsischen Bruttomonatsverdienst von derzeit 3.065 Euro erhalten.

Eine alleinstehende Verkäuferin mit einem schulpflichtigen Kind, die 2.000 Euro brutto im Monat verdient, hat zum Beispiel ebenfalls kein Anspruch. Auch der

alleinstehende Busfahrer mit einem Gehalt von 2.250 Euro und zwei schulpflichtigen Kindern geht leer aus. Dasselbe gilt für die Familie aus Kellnerin, Koch und zwei Kindern, bei der beide Eheleute jeweils knapp 1.800 Euro brutto erhalten.

„Diese Situation ist nicht gerecht und nicht zu vermitteln“, kritisierte Verbandsdirektor Rainer Seifert. Sollte es hier keine Nachbesserung geben, sieht er die Gefahr einer doppelten Isolation. Wenn die neuen hochwertigen Sozialwohnungen, wie sie in Dresden und Leipzig geplant sind, überwiegend Leistungsempfängern vorbehalten bleiben, so wird diese Gruppe geografisch wie auch vom Standard vom Rest der Mitbürger abgekapselt. Das ist weder für diese Menschen gut, noch für das allgemeine gesellschaftliche Klima. Es müssen



Rainer Seifert

Foto: Marko Förster

deshalb auch diejenigen Zugang zu den Wohnungen haben, die zwar kein hohes Einkommen haben aber einen großen und ebenfalls wichtigen Teil unserer Bevölkerung repräsentieren. „Sie zu vergessen und zu benachteiligen wäre fatal“, erläuterte Rainer Seifert.

(mülkön) ■

Microsoft-Excel Vertiefung

5. Juli 2017, Berlin

Ziel dieses Seminars ist es, komplexere Berechnungsmethoden kennenzulernen. Dazu sollten die Teilnehmer bereits solide Grundkenntnisse des Programms haben. Inhaltliche Schwerpunkte sind die Wenn-, Matrix- und finanzmathematischen Funktionen sowie Datenlisten und die Verwendung von Dropdown-Feldern. Zur Zielgruppe gehören Mitarbeiter, die sich mit fortgeschrittenen Methode der EDV-gestützten Tabellenkalkulationen weiterqualifizieren wollen.

Weitere Infos: BBA, Reik Pries, Telefon: 030/23085521, E-Mail: reik.pries@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Aktuelle Entwicklungen im Datenschutz

6. Juli 2017, Bochum

Wohnungsunternehmen gehen täglich mit Daten von Mietern, Interessenten, Handwerkern und auch ihren Beschäftigten um. Sie erteilen Auskünfte an Dritte und tauschen Daten aus. Doch was ist eigentlich zulässig und wo begibt man sich auf dünnes Eis? Bei der Einhaltung des Datenschutzrechtes ist Vorsicht geboten, um massive rechtliche und finanzielle Konsequenzen zu vermeiden. In diesem Seminar aktualisieren die Teilnehmer ihr Wissen zum Datenschutzrecht und erhalten wertvolle Handlungsempfehlungen, wie sie diesen Herausforderungen in Ihrer täglichen Praxis begegnen können.

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

Die Wohnungsabnahme

12. Juli 2017, Nürnberg

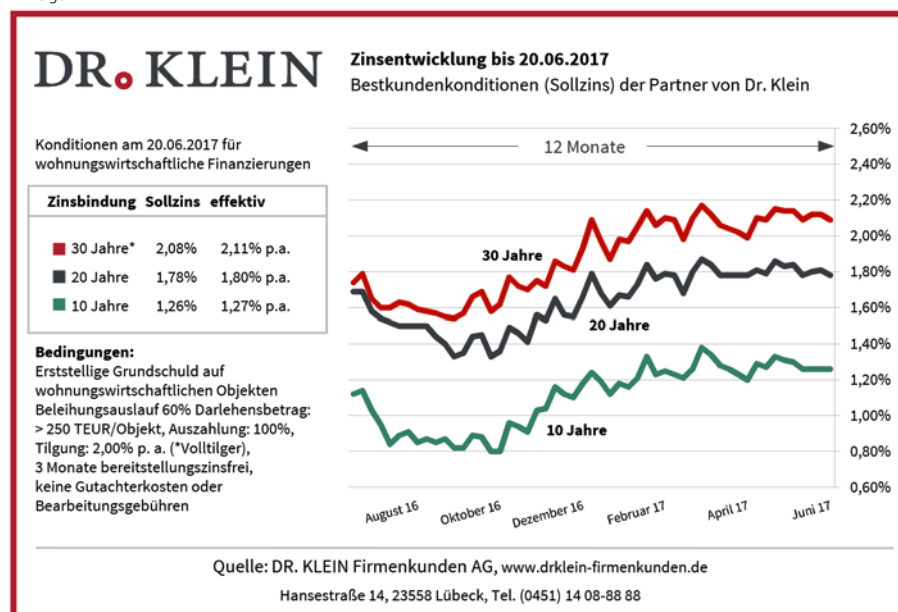
Die Wohnungsabnahme beginnt bei Abschluss des Mietvertrages und mit Ausfüllen des Übergabeprotokolls. Werden hier Fehler gemacht, so gibt es bei der Wohnungsabnahme massive Probleme. Die Teilnehmer erhalten einen Überblick über die Gesetzlichkeiten, die der Vermieter und Mieter berücksichtigen müssen. Der Referent gibt einen Überblick über die Rechtsprechung und nimmt zu Chancen und Risiken Stellung. Weiterhin wird anhand von Beispielen aus der Praxis dargestellt, was unter vertragsgemäßen Zustand zu verstehen ist und wie ein Wohnungsabnahmeprotokoll erstellt wird.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de

PERSÖNLICHES

Thomas Bauer, Vorstand der Gemeinnützigen Baugesellschaft Kaiserslautern, feierte am 16. Juni 2017 seinen 50. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

**wi Wohnungspolitische Informationen**

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

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:
Andreas Schichel, Klaus Schrader,
Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:
Mecklenburgische Straße 57
14197 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

Verlag:
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG
Munzinger Straße 9
79111 Freiburg

Standort Hamburg:
Hufnerstraße 28
22083 Hamburg
Tel.: 040 211165-32
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446
E-Mail: Zeitschriften@haufe.de

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.
www.mediacenter.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-
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.

Neues GdW-Booklet mit 11 Fakten zur Integration



Quelle: GdW

Die Integration von Zuwanderern ist eine wichtige nationale Aufgabe und braucht einen langen Atem. Vom Erfolg der Integration hängt der zukünftige gesellschaftliche Zusammenhalt ab. Dabei wird sich die Zuwanderung auch in den nächsten Jahren auf hohem Niveau bewegen.

Die Anforderungen an die Integrationsarbeit in den Wohnquartieren werden weiter zunehmen. Welchen Herausforderungen müssen wir uns stellen und was bedeutet Integration eigentlich? Antworten und Grafiken gibt das neue Booklet der Wohnungswirtschaft – kurz und knapp. Das Publikationsformat wurde anlässlich der neuen Gesprächsreihe des #WohWiTalk

gestartet. Neue Ausgaben zu verschiedenen Themen gibt es immer monatlich. (k_ön) ■

➔ **Neugierig geworden? Das neue Fakten-Booklet finden Sie auf der Website der Wohnungswirtschaft zur Bundestagswahl unter wahl2017.wohnungswirtschaft.de – oder unter diesem QR-Code:**



Recht so

Über das Recht eines Mieters, seine Zustimmung zu einer Mieterhöhung zu widerrufen

Zwei Kammern des Landgerichts Berlin haben sich in Berufungsurteilen (Az.: 63 S 248/16; 18 S 357/15) zu der Frage geäußert, ob die Vorschriften des Verbraucherschutzes zugunsten des Mieters – mit dem Recht, eine abgegebene Erklärung zu widerrufen – auch anzuwenden sind, wenn der Mieter einer Mieterhöhung im Rahmen eines bestehenden Mietvertrages zugestimmt hat. In beiden Streitigkeiten verloren die Mieter im Ergebnis, da ihr jeweiliger später erklärter Widerspruch nicht wirksam geworden sei. In der Frage, ob die Verbraucherschutzvorschriften überhaupt anzuwenden sind, waren die beiden Mietberufungskammern jedoch unterschiedlicher Ansicht. Die 63. Zivilkammer des Landgerichts Berlin hat die Meinung vertreten, dass die Verbraucherschutzvorschriften über einen Widerruf auch bei bestehenden Mietverträgen anwendbar seien, jedoch der Mieter seine Zustimmung zu einer Mieterhöhung deshalb nicht widerrufen könne, weil die Vermieterin über kein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- oder Dienstleistungssystem verfüge. Dagegen ging die 18. Zivilkammer des Landgerichts Berlin davon aus, dass entgegen dem Wortlaut des Gesetzes die allgemeinen Vorschriften über den Verbraucherschutz nicht für bestehende Mietverträge gelten würden, sondern nur für den Abschluss eines neuen Mietvertrages. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Wenn zwei Kammern desselben Landgerichts zu unterschiedlichen Auffassungen kommen, so trägt dies nicht zur Rechtsicherheit von Mietern und Vermietern bei. Nicht alles sollte der Gesetzgeber der Rechtsprechung überlassen. Das 14-tägige Widerrufsrecht sollte auf seinen Kern beschränkt werden. Ähnlich, wie wir es früher von Haustürgeschäften kennen – wo man an der Haustür vollkommen überraschend zu Rechtsgeschäften gedrängt wurde – so sollte auch hier allein vor Überraschungen geschützt werden. Bei Mietverträgen jedoch kennen sich der Vermieter und Mieter. Das Mietverhältnis ist ein Dauerschuldverhältnis. Die Zustimmung über eine Mieterhöhung, die zu begründen ist, muss auch nicht sofort und unmittelbar erklärt werden, der Mieter kann sich Zeit lassen. All dies spricht gegen eine entsprechende Anwendbarkeit und sollte auch gesetzlich klargestellt werden.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

38,7

Prozent lagen die Lebenshaltungskosten in Dänemark 2016 über dem Durchschnitt aller 28 EU-Mitgliedsstaaten. Damit ist Dänemark das teuerste Land der EU. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, lagen die Lebenshaltungskosten in Deutschland 3,6 Prozent über dem EU-Mittel. Wie schon in den vergangenen Jahren war das Preisniveau in den meisten direkten Nachbarstaaten höher als in Deutschland (Österreich + 6,6 Prozent, Frankreich + 8,8 Prozent, Belgien + 9,1 Prozent zum EU-Mittel). Lediglich in Polen und der Tschechischen Republik waren die Lebenshaltungskosten niedriger. Am günstigsten innerhalb der EU war es erneut in Bulgarien: Hier mussten die Verbraucher für den Erwerb eines repräsentativen Warenkorb weniger als halb so viel zahlen wie im Durchschnitt aller Mitgliedstaaten (– 52,1 Prozent). Bei den europäischen Staaten außerhalb der EU mussten die Verbraucher in der Schweiz (+ 61,5 Prozent), in Island (+ 47,0 Prozent) und in Norwegen (+ 39,6 Prozent) noch tiefer in die Tasche greifen als in Dänemark. Am unteren Ende lagen wiederum Mazedonien (– 53,6 Prozent) und Albanien (– 51,2 Prozent) auf einem vergleichbaren Niveau mit Bulgarien. ■

Matr-Nr. 06505-5482