

Inhalt

- 3 Was kostet das Wohnen:** Die GdW-Wohnungswirtschaft hat bei ihrer Jahres-Pressekonferenz die Ursachen und Kostentreiber der steigenden Wohnungsmieten erläutert.
- 5 Wohnzukunftstag:** Zum Erfahrungs- und Wissensaustausch trafen sich Start-Ups, Unternehmen und Verbände auf dem Innovationskongress der Wohnungswirtschaft.
- 6 Klimaschutz:** Umwelt, Wirtschaft und Rechtsrahmen müssen zusammengedacht werden, fordert der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung.

Gleichwertige Lebensverhältnisse: Kommissionsvorschläge müssen rasch umgesetzt werden

Berlin – „Der Bericht zur Kommission ‚Gleichwertige Lebensverhältnisse‘ enthält viele gute Vorschläge, die die Bundesregierung anhand konkreter Maßnahmen rasch in Gesetzesvorhaben umsetzen muss. Die Maßnahmen müssen miteinander abgestimmt sein und sinnvoll ineinander greifen – dann sind wir einen Schritt weiter beim guten und bezahlbaren Wohnen sowohl auf dem Land als auch in der Stadt“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der am 10. Juli 2019 vorgelegten Schlussfolgerungen und Maßnahmen der Bundesregierung zur Umsetzung der Kommissionsergebnisse.



Foto: Oliver Mohr/pixelio.de

In einem Kooperationsprojekt erarbeitet der GdW gemeinsam mit seinen Regionalverbänden in verschiedenen Bundesländern bereits Modellprojekte zur Stärkung des regionalen Ausgleichs.

Zahlreiche Vorschläge der Wohnungswirtschaft für zukunftsfähiges Leben in Stadt und Land finden sich in den Schlussfolgerungen wieder. Auch für den jetzt folgenden Prozess der Umsetzung der Maßnahmen stehen der GdW und seine Regionalverbände als verlässliche Partner der Politik bereit.

Eine starke Städtebauförderung in Kombi-

nation mit effektiven Maßnahmen der sozialen Wohnraumförderung sind von zentraler Bedeutung für eine lebenswerte Zukunft sowohl in strukturschwachen Regionen als auch in den Städten. „Die in diesem Jahr beschlossene Grundgesetzänderung für ein weiteres Engagement des Bundes beim sozialen Wohnungsbau über 2019 hinaus ist ein Riesenschritt in die richtige Richtung

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Große Mehrheit der Mieter zufrieden

Laut einer repräsentativen Umfrage sind 74 Prozent der Mieter in Deutschland mit ihrer Wohnsituation zufrieden oder sogar sehr zufrieden. 68 Prozent zeigen sich auch mit der Höhe ihrer Miete zufrieden oder sehr zufrieden, nur drei Prozent berichten, in den letzten Jahren eine starke Mieterhöhung erhalten zu haben. Das ergibt sich aus dem Mieter-Zufriedenheitsindex 2019, den das Institut für Demoskopie Allensbach im Auftrag der Wertgrund Immobilien AG erarbeitet hat. (wi)

Energiewirtschaft regt soziale Strompreise an

Die Einnahmen aus einer möglichen CO₂-Steuer sollen aus Sicht der Energiewirtschaft Stromkunden, Wohngeldbeziehern und Langzeitarbeitslosen zugutekommen. Die Rückzahlung werde zielgenau insbesondere an einkommensschwache Haushalte gehen, warb der Bundesverband der Energie- und Wasserwirtschaft am 9. Juli 2019. Zum anderen würden alle Haushalte in Deutschland beim Strompreis entlastet. (wi)

GdW übernimmt für ein Jahr BID-Vorsitz

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat zum 1. Juli 2019 turnusgemäß für ein Jahr die Geschäftsführung der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) vom Immobilienverband IVD übernommen. GdW-Präsident Axel Gedaschko übernahm das Amt von IVD-Präsident Jürgen Michael Schick. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

und ein großer Erfolg auch für die Wohnungswirtschaft“, so der GdW-Chef. Es sei sehr erfreulich, dass diesem Kernthema auch in den geplanten Maßnahmen der Bundesregierung große Bedeutung zugemessen werde. Dass sich der Bund damit auch nach 2021 mit eigenen Mitteln am sozialen Wohnungsbau beteiligen wird, sei eine gute Botschaft für das bezahlbare Wohnen.

Faire Altschuldenlösung

Es sei zudem äußerst erfreulich, dass beim Problem der Altschulden nun eine faire Lösung für die Wohnungswirtschaft konkret in Aussicht ist. Denn in einigen Regionen haben Wohnungsunternehmen mit hohen Leerständen zu kämpfen. So ist die Leerstandsquote zum Beispiel in den ostdeutschen Ländern von 2017 auf 2018 erstmals seit 18 Jahren wieder angestiegen. Aktuell liegt sie in den neuen Ländern, ohne Berlin, bei 8,3 Prozent und damit um 0,3 Prozentpunkte höher als im Vorjahr. Zusätzlich sind die Wohnungsunternehmen dort häufig mit Altschulden aus DDR-Zeiten belastet. „Wir freuen uns sehr, dass die Bundesregierung Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften als wichtige Akteure in der Stadt- und Regionalentwicklung schätzt und die Stärkung ihrer wirtschaftlichen Handlungsfähigkeit daher als nachhaltige Lösung ansieht. Zudem hat die Regierung das Beheben von Gebäudeleerständen als Voraussetzung für attraktive und lebendige Ortskerne erkannt“, lobte Gedaschko. Um eine demografische Spaltung Deutschlands zu verhindern, müssen den Wohnungsunternehmen zukunftsfähige Investitionen in Bestand und Wohnumfeld ermöglicht werden.

Ankerstädte zur Stärkung ländlicher Regionen

„Um schrumpfende Einwohnerzahlen in ländlichen Räumen und den Verlust der regionalen Kultur zu verhindern, brauchen wir attraktive Städte – mit anderen Worten Ankerstädte – in den Regionen. Diese gilt es, strukturell zu stärken“, so Gedaschko.

Darunter sind diejenigen Städte zu verstehen, die ihre historische Funktion als zentraler Handels-, Kommunikations- und Begegnungsraum in den vergangenen Jahrzehnten erhalten und ausgebaut haben. Gedaschko wertete es als sehr positiv, dass auch dieses durch den GdW in seinem Positionspapier „Wohnen jenseits der Metropolen“ erarbeitete Leitbild in den Kommissions-Schlussfolgerungen berücksichtigt werde.

„Wohnstandorte sind langfristig nur attraktiv, wenn die Versorgung mit Einkaufsmöglichkeiten, die medizinische Infrastruktur, kulturelle Einrichtungen und Bildungsangebote sowie eine gute Breitbandversorgung vorhanden sind.“ Auch das greift die Kommission in ihren Schlussfolgerungen richtigerweise auf und fordert unter anderem eine flächendeckende Glasfaser-Versorgung bis ans Gebäude. Beim zentralen Thema Erreichbarkeit und Mobilität sei es positiv, dass die Bundesregierung im Zuge der bundesweiten Vernetzung eine Öffnung des Rechtsrahmens für neue Angebote vorsehe, die den Linienverkehr stärken.

Flexible Förderstrukturen

Raumordnung und Regionalplanung müssen neu ausgerichtet und gestärkt werden – auch dies sehen die Ergebnisse erfreulicherweise vor. „Wir brauchen Öffnungsbeziehungsweise Experimentierklauseln für den ländlichen Raum sowie geeignete, flexible Förderstrukturen, um die Attraktivität der Regionen jenseits der Metropolen zu stärken und dadurch den Zuwanderungsdruck auf die Ballungszentren abzuschwächen“, so der GdW-Chef. „Deshalb begrüßen wir die Absicht der Bundesregierung ausdrücklich, mit einem neuen gesamtdeutschen Fördersystem strukturschwache Regionen unter Berücksichtigung der demografischen Entwicklung gezielt fördern zu wollen.“ Notwendig sei es, die interkommunale Zusammenarbeit durch regionale Planungsverbände unter Einbeziehung der Wohnungswirtschaft zu stärken. Nur so könne die Wohnungswirtschaft

den zunehmenden Spagat zwischen Wohnungsknappheit in den Metropolregionen und Leerständen in den ländlichen Räumen bewältigen.

Der Bund kündigt in seinem Maßnahmenplan zudem an, im Rahmen eines „**Gleichwertigkeits-Checks**“ künftig bei allen Gesetzesvorhaben zu prüfen, welche Wirkungen sie auf die Wahrung und Förderung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Deutschland haben. Das ist aus Sicht der Wohnungswirtschaft ein interessantes Vorhaben im Hinblick auf politische Gedankenspiele beispielsweise zu Mietendeckeln, die letztlich eine Stärkung der ländlichen Räume konterkarieren würden, da solch starke Eingriffe in die Wohnungsmärkte einen verstärkten Wegzug aus den ländlichen Regionen fördern würden.

Nicht zuletzt bewertet es die Wohnungswirtschaft als positiv, dass die Bundesregierung das ehrenamtliche Engagement durch die Gründung einer „Deutschen Stiftung für Engagement und Ehrenamt“ stärken will. „Für gute Nachbarschaften ist die Unterstützung von bürgerschaftlichem Engagement auch in den Wohnquartieren eine wichtige Voraussetzung“, so Gedaschko abschließend.

Der GdW erarbeitet gemeinsam mit seinen Regionalverbänden im Rahmen eines groß angelegten Kooperationsprojekts in drei Bundesländern aktuell Möglichkeiten zur Stärkung des regionalen Ausgleichs und wird diese Erkenntnisse als Vertreter der Wohnungsunternehmen – den Gestaltern von Heimat vor Ort – noch weiter einbringen. (schi) ■

↳ Das GdW Positionspapier „Wohnen jenseits der Metropolen“ finden Sie zum Download unter: <https://bit.ly/2OuSOKm>



WETTBEWERB

Bewerben Sie sich noch bis zum 29. Juli 2019 mit Ihrem Projekt!



Der Preis Soziale Stadt wird in diesem Jahr erstmals in Kooperation mit dem Deutschen Nachbarschaftspreis verlie-

hen. Damit wird das Anliegen beider Preise, das Engagement von Menschen und Initiativen zu würdigen, die Stadt- und Quartiersentwicklung aktiv mitgestalten, verbunden.

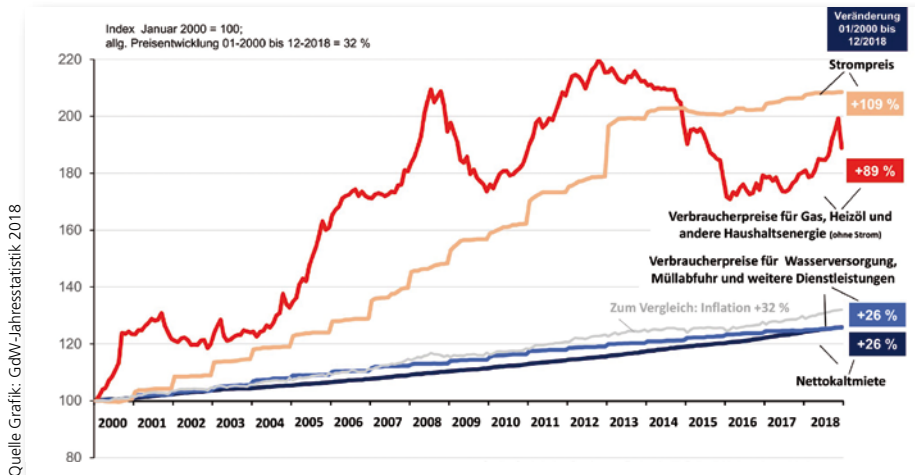
Reichen Sie Ihr Projekt noch bis zum 29.

Juli 2019 über das Online-Bewerbungsformular ein. Das Gewinnerprojekt erhält in diesem Jahr 10.000 Euro.

↳ Alle Infos zum Preis Soziale Stadt und zur Online-Bewerbung finden Sie unter: <https://bit.ly/2EPiTBv>

Was kostet das Wohnen in Deutschland?

Berlin – Wohnen in Deutschland wird teurer. Vor allem die steigenden Kosten für Energie, Strom und Steuern tragen maßgeblich zur Teuerung des Wohnens bei. „Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter“, erklärte GdW-Präsident, Axel Gedaschko, anlässlich der Jahrespressekonferenz am 17. Juni 2019. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit dem Jahr 2000, ebenso wie die kalten Betriebskosten, um 26 Prozent gestiegen. Dieser Anstieg liegt unterhalb der allgemeinen Teuerung, die in diesem Zeitraum 32 Prozent ausmachte. Die GdW-Unternehmen tragen dabei maßgeblich zu einer Stabilisierung der Mietentwicklung bei.



Die Entwicklung der Verbraucherpreise zwischen den Jahren 2000 und 2018 zeigt, dass die gestiegenen Strom- und Energiepreise maßgebliche Kostentreiber der Mietpreise sind.

Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind aber weiterhin eindeutig die Energiepreise. Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 89 Prozent gestiegen. Nach einer Phase der spürbaren Entspannung bei den Energiepreisen in den Jahren 2014/2015 sind diese Preise seit Anfang 2016 wieder auf leichtem Wachstumskurs. Gas verteuerte sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2018 um 79 Prozent, Fernwärme um 90 Prozent und flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl sogar um 108 Prozent.

Die Stromkosten, die meistens direkt mit den Anbietern abgerechnet werden und daher kein Bestandteil der von den Wohnungsunternehmen umgelegten Betriebskosten sind, kletterten seit dem Jahr 2000 um 109 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Die zuletzt leicht gesunkenen Energiepreise machen gleichzeitig ein großes Dilemma deutlich: Die von der Bundesregierung angenommenen Einspareffekte infolge umfassender energetischer Modernisierungen werden angesichts der geringeren Preise, beispielsweise für Gas und Heizöl, noch langsamer bzw. gar nicht eintreten. „Energetische Modernisierungen sind auf solch hohem Niveau, wie sie mittlerweile in Deutschland vorgeschrieben sind, angesichts geringerer Energiepreise auch für die Mieter schlicht und ergreifend unwirtschaftlich“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. Dieses Dilemma erfasst auch

immer mehr Wohnungsunternehmen. „Sie sollen und wollen modernisieren, sollen Klimaziele erreichen, wirtschaftlich arbeiten und die Mieten bei immensen Baukosten bezahlbar halten und dabei noch Millionen von Wohnungen bauen“, so der GdW-Chef. Dass das so nicht funktioniert, ist offensichtlich. „Die Bundesregierung muss hier dringend neue Ansätze finden, um die Energiewende im Gebäudereich zu schaffen und für Vermieter und Mieter machbar zu gestalten: Gering investive Maßnahmen zur Unterstützung des Mieters beim Energiesparen und vor allem die dezentrale Energieerzeugung – CO₂-arm und preiswert – sind die richtigen Antworten beim Klimaschutz im Gebäudereich.“

GdW-Mieten liegen unter Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2017 auf 2018 um acht Cent auf 5,72 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Deutschlandweit lagen die Bestandsmieten im Jahr 2018 nach Berechnungen des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bei durchschnittlich 6,39 Euro pro Quadratmeter nettokalt. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW 67 Cent unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2018 um 1,6 Prozent beziehungsweise neun Cent pro Quadratmeter gestiegen. Aufgrund der moderaten Mietentwicklung wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen beruhigend auf das Mietniveau. So liegt das Mietenni-

veau bei den GdW-Unternehmen gut 17 Prozent unter dem Mietspiegelniveau von bundesweit 6,92 Euro pro Quadratmeter. Das bedeutet: Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 1.008 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und Wohnungstypen sind hier selbstverständlich sehr groß.

GdW-Betriebskostenentwicklung

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten kaum erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2018 durchschnittlich 1,54 Euro pro Quadratmeter vorauszahlen – und damit nur einen Cent pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2017 auf 2018 sogar erneut um einen Cent pro Quadratmeter gesunken und liegen jetzt bei 1,08 Euro pro Quadratmeter.

Die GdW-Unternehmen haben große Anstrengungen in die weitere Professionalisierung des Betriebskostenmanagements gesteckt, zum Beispiel im Bereich der Müllentsorgung. In den vergangenen 10 Jahren haben die GdW-Unternehmen gut 33 Milliarden Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also rund neun Millionen Euro pro Tag.

Neu- und Wiedervermietungs-mieten steigen bundesweit

Die Mieten in Inseraten angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt – 2018 um 5,2 Prozent auf durchschnittlich 8,41 Euro pro Quadratmeter nettokalt. „Zwischen den Regionen gibt es große Unterschiede: In vielen peripheren ländlichen Kreisen liegt der Schnitt der Mietinserate bei unter 5,50 Euro pro Quadratmeter. Die Stadt München ist dagegen mit 17,73 Euro pro Quadratmeter bundesweit Spitzenreiter bei den inserierten Mieten“, so Gedaschko.

In den 13 deutschen Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern mussten die Mieter bei Neueinzug für eine Wohnung durchschnittlich 70 Cent mehr für den Quadrat-

Weiter auf Seite 4 ➔

↳ Fortsetzung von Seite 3

meter als noch im Vorjahr zahlen – das ist ein Anstieg von 8,3 Prozent. Damit erreichten die inserierten Angebotsmieten in den größten Großstädten im Jahr 2018 ein Niveau von 11,20 Euro pro Quadratmeter – das ist deutlich mehr als der Durchschnitt in den übrigen Großstädten von 7,96 Euro pro Quadratmeter und den städtischen Kreisen von 7,91 Euro pro Quadratmeter.

Angebotsmieten über Online-Plattformen verzerren Datenlage

Andererseits ist die Datenlage zur Entwicklung der Neu- und Wiedervermietungsmieten in Deutschland deutlich verzerrt und

die Steigerung der Mieten damit ein gutes Stück weit überzeichnet. Auswertungen zu Angebotsmieten beruhen mangels Alternativen auf Auswertungen von Online-Plattformen für Mietwohnungsvermittlung. Gerade in angespannten Märkten werden die Wohnungen der GdW-Unternehmen nicht mehr über diese Plattformen vermittelt, was generell auch für andere preisgünstige Wohnungen zutrifft, die über Empfehlungen und unter der Hand neu vermietet werden. Genossenschaften haben oft lange Wartelisten und die kommunalen Unternehmen können ihren Wohnungsbestand aufgrund der dargestellten Preisvorteile oft ohne die Unterstützung

kommerzieller Plattformen neu vermieten.

Fallstudien zu den Wohnungsmärkten von Hamburg und Berlin haben etwa gezeigt, dass die Neu- und Wiedervermietungsmieten bei den GdW-Unternehmen in Hamburg 38 Prozent beziehungsweise in Berlin 30 Prozent unter den aus den Online-Plattformen ermittelten Marktmieten lag. „Oft wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweggegangen, dass das aus Online-Plattformen ermittelte Mietniveau keineswegs repräsentativ ist“, so Gedaschko. „Auch in den Fußnoten wird in der Regel nicht auf dieses Missverhältnis hingewiesen.“ (schilburk/koch) ■

Internationaler Tag der Genossenschaften – wertvolles Regelwerk für gutes und bezahlbares Wohnen

Berlin – In diesem Jahr feiern wir den 130. Geburtstag des Genossenschaftsgesetzes, das am 1. Mai 1889 im Reichgesetzblatt verkündet und am 1. Oktober 1889 in Kraft getreten ist. „Wir können dankbar sein, in Deutschland solch ein Regelwerk zu haben, das die genossenschaftlichen Grundprinzipien der Selbsthilfe, Selbstverantwortung und Selbstverwaltung auch gesetzlich verankert“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich des Internationalen Tages der Genossenschaften am 6. Juli.

Die große Zahl von 539 Wohnungsgenossenschaften, die bis Ende 2019 ihr 100. Jubiläum gefeiert haben werden, spricht auch für die Qualität des Genossenschaftsgesetzes. Wohnungsgenossenschaften stellen einen Mittelweg zwischen individuellem Eigentum und Miete dar. Einerseits sind die Mitglieder Miteigentümer der Genossenschaft und genießen deshalb eine größere Sicherheit. Andererseits sind sie flexibler als Wohnungseigentümer, da sie den Miet- beziehungsweise Nutzungsvertrag ganz normal kündigen können. Die Wohnungsgenossenschaften sind ein wichtiger und verlässlicher Partner, wenn es um die Schaffung und Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums geht. Mittlerweile leben

5 Millionen Menschen in Deutschland bei den rund 2.000 im GdW organisierten Wohnungsgenossenschaften. Ihr Handeln ist nicht auf Rendite ausgelegt, sondern in erster Linie auf das Wohl ihrer Mitglieder. Dieser dem Genossenschaftswesen innewohnende Förderzweck kennzeichnet das genossenschaftliche Geschäftsmodell. „Die Wohnungsgenossenschaften sind mit ihrem Geschäftsmodell selbst die ‚gelebte Mietpreisbremse‘“, so der GdW-Präsident. „Das Genossenschaftsgesetz, das seit dem Inkrafttreten auch schon mehrmals novelliert wurde, ist ein Garant für die stetige Fort- und Weiterentwicklung des genossenschaftlichen Geschäftsmodells. Es sichert altbewährte Prinzipien und schafft zugleich

Raum für flexible Gestaltungsmöglichkeiten. „Jede Anpassung dieses wertvollen Regelwerkes muss mit Bedacht erfolgen“ betonte der GdW-Präsident.

Auch die sächsischen Wohnungsgenossenschaften feierten wieder den internationalen Tag der Genossenschaften mit einer Vielzahl unterschiedlicher Veranstaltungen. „Ob in Crimmitschau, Bautzen, Döbeln oder Hoyerswerda, gefeiert wird im ganzen Freistaat, so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG). In Deutschland sind 22,56 Millionen Menschen Mitglied einer Genossenschaft. Das ist jeder vierte Bundesbürger. Es vergeht kein Tag, an dem nicht jeder Mensch mit Genossenschaften in Kontakt kommt: die Wohnung in einer Wohnungsbaugenossenschaft, das Girokonto bei einer Volks- oder Raiffeisenbank, der Einkauf bei Rewe, der Friseurbesuch, der Strom der Energiegenossenschaft oder die Fahrt im Taxi. Genossenschaften fördern als lokal verwurzelte Unternehmen die Wirtschaftskreisläufe vor Ort. Bei ihnen werden die unternehmerischen Entscheidungen nicht unter Renditevorgaben, sondern zum Wohle ihrer Mitglieder getroffen. Durch ihre nachhaltige Wirtschaftsweise erzielen die Genossenschaften positive Effekte für die Gesellschaft. Sie haben sich gerade in den letzten Jahren als äußerst krisen- und insolvenzfest erwiesen und sind ein Vorbild für viele Wirtschaftsbereiche.“ (jakschilko) ■

Anzeige

Selbsthilfe

Dafina macht Druck. Mit einer Ziegelpresse. Sie möchte SELBER BAUEN und Ziegel verkaufen. Die DESWOS hilft ihr!

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

WohnZukunftstag 2019: Trends und Strategien rund um die Digitalisierung

Berlin – Die „Unternehmenstrends 2030“ standen im Mittelpunkt des siebten Wohnzukunftstages des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW am 19. Juni 2019 im Berliner Tempodrom. In verschiedenen Workshops rund um Smart Living, erneuerbare Energien sowie Planungs- und Bauprozesse diskutierten Experten aus Wohnungsunternehmen, Verbänden und Start-Ups die Herausforderungen und Möglichkeiten der Branche.



Fotos: GdW

Die angespannte Situation in der Wohnungspolitik erfordert konstruktive und konkrete Lösungen, der Wohnzukunftstag bietet dafür jedes Jahr eine anregende, kreative Plattform für Ideen- und Wissensaustausch.

Wie müssen sich wohnungswirtschaftliche Unternehmen aufstellen, um für künftige gesellschaftliche Entwicklungen gerüstet zu sein und welche politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind notwendig, um gesamtgesellschaftliche Herausforderungen wie bezahlbaren Wohnraum und Klimaschutz zu gewährleisten? Diese und weitere Fragen wurden über die einzelnen Themenbereiche hinweg von den Teilnehmern auf dem Innovationskongress der Wohnungswirtschaft diskutiert.

Digitalisierung step by step

Die Möglichkeiten und Notwendigkeiten Prozesse auch innerhalb der Wohnungswirtschaft zu digitalisieren, ergeben sich aus den Veränderungen der eigenen Branche aber auch aus den Veränderungen und Trends die in anderen Bereichen entstehen. Es ist wichtig über den Tellerrand hinaus und brachenübergreifend zu denken. Unternehmer wünschen sich hier zum einen mehr Mut, Neues auszuprobieren, aber auch klare Regeln und Rahmenbedingungen. Ein ganztägiger Workshop gab 20 Teilnehmern des Wohnzukunftstages die Instrumente an die Hand, einen individuellen Digitalisierungs-Leitfaden zu entwickeln. Neben der Schaffung digitaler Organisationsprozesse und Strukturen innerhalb

von Unternehmen spielt die Digitalisierung auch auf der Baustelle zunehmend eine wichtige Rolle. PlanRadar zeigt auf dem Wohnzukunftstag wie durch Anwendungssoftware der Weg durch den wachsenden Vorschriftendschungel geebnet werden kann und so Planungs- und Bauprozesse beschleunigt werden.

Erneuerbare Energien und Klimaschutz

Dass die sogenannte blaue Energie zukünftig eine entscheidende Rolle bei der Frage nach klimaschonender Energiegewinnung spielen wird, zeigte das Pilot-Projekt einer PtX-Anlage der Stadtwerke Augsburg in einem Mehrfamilienhaus eindrucksvoll. Im Gegensatz zu fluktuierenden erneuerbaren Energien wie Wind- und Solarstrom kann das mittels PV-Anlage hergestellte synthetische Methangas gespeichert werden und wird nach Bedarf im Blockheizkraftwerk (BHKW) genutzt.

Von Nachbarn lernen

Schweden hat einen niedrigeren Energieverbrauch und die Niederlande einen niedrigeren CO₂-Ausstoß als Deutschland, welche Schlüsse kann man daraus ziehen und welche Instrumente und Anwendungsmöglichkeiten lassen sich auf den deutschen Wohnungssektor übertragen? Auf



In der Haupthalle konnten sich die Teilnehmer an den Ständen der Aussteller zu konkreten Produkten und Anwendungsmöglichkeiten informieren.



In 10 verschiedenen Themenpanels und über 20 verschiedenen Vorträgen und Diskussionsrunden konnten sich die Teilnehmer austauschen.

dem ersten internationalen Panel präsentierten, unter der Moderation von Sorcha Edwards, Generalsekretärin von Housing Europe, Experten aus Schweden und den Niederlanden europäische Beispiele zum Klimaschutz im Gebäudesektor.

Mehr Miteinander

Menschen können besonders in der Großstadt viel mehr zusammen bewegen als alleine. Als App und digitale Plattform stärkt nebenan.de daher Nachbarschaften durch digitale und reale Vernetzung. Auch die Stadtentwicklung kann von den Ideen und Potenzialen durch Nachbarschaften profitieren, dazu braucht es vor allem Mut und Offenheit bei der Umsetzung, erklärt Prof. Dr. Lamia Messari-Becker.

Mehr Miteinander ist auch bei der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse gefragt. Kommunen, Unternehmen und die Wohnungswirtschaft vor Ort müssen bei der Stärkung ländlicher Räume zusammenarbeiten. Das Panel Stadt. Land. Zukunft. präsentierte erste Modellprojekte aus verschiedenen Regionen bundesweit. (koch) ■

➔ Das Programm sowie die Präsentationen der Referenten stehen den Teilnehmern als Download zur Verfügung: 2019.wohnzukunftstag.de

Energetische Gebäudesanierung: Deutscher Verband für Wohnungswesen verabschiedet Kursbuch

Berlin – Mit sektoralen Einzelmaßnahmen werden wir beim Klimaschutz im Gebäudebereich nicht vorankommen – diese Botschaft gibt der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung (DV) der Bundesregierung mit auf den Weg. Die Große Koalition hat Ende Mai 2019 im Klimakabinett darüber beraten, wie die Klimaziele erreicht werden können. Die Gebäudesanierung steht dabei ganz oben auf der Agenda. Bei der Jahrestagung des DV am gestrigen in Berlin wurde deutlich, dass es entscheidend sein wird, Umwelt, Wirtschaft, Rechtsrahmen und individuelles Verhalten endlich zusammenzudenken. Quartiere sollten dabei als „Real-Labore“ für innovative Modellprojekte dienen.



Michael Groschek, Präsident des DV

Ein im April 2019 veröffentlichtes Papier der Arbeitsgruppe „Energie“ des DV gibt konkrete Handlungsempfehlungen, wie der Klimaschutz im Gebäudebereich gelingen kann. Die teilnehmenden Fachverbände und bundespolitischen Sprecher lobten Werner Spec, Oberbürgermeister von Ludwigsburg und Leiter der AG „Energie“, ausdrücklich für diesen Fahrplan. Er sei eine anwendungsorientierte Hilfestellung, die die Bundesregierung berücksichtigen sollte.

„Quartier muss Nukleus einer großen Klimaschutzperspektive werden“

„Ich bin sicher, dass unser Klimaexperte Spec mit diesem Papier das bundespolitische Kursbuch zum Erreichen der Klimaziele im Gebäudesektor verfasst hat“, sagte der Präsident des DV, **Michael Groschek**, Staatsminister a. D. Die Klimaziele ließen sich im Gebäudebereich lediglich durch Sanierung im Bestand erreichen – und das funktioniere nur auf der Ebene des Stadtviertels: „Das Quartier muss der Nukleus einer großen Klimaschutzperspektive werden“, machte Groschek deutlich. „Nicht das

einzelne Gebäude muss als Dämmobjekt ein Maximum an CO₂ einsparen, sondern das komplette Quartier. Das sollte technologieoffen geschehen, orientiert am Preis-Leistungsverhältnis. Mit Maßnahmen wie Sektorkopplung, Zwischenspeicherung und nachhaltigen Mobilitätslösungen lassen sich im Quartier energetische Modernisierungen optimal verbinden mit einer klimaneutralen Energieversorgung. „Der Kurwechsel vom Leuchtturmobjekt im Neubau hin zur Sanierungsoffensive im Altbau ist überfällig“, betonte Groschek. **Florian Pronold**, Parlamentarischer Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, sprach sich dafür aus, eine CO₂-Bepreisung in Betracht zu ziehen: „Wir zahlen Abwassergebühren. Dieses Modell könnte man auch bei CO₂ überdenken.“ Das setzt wirtschaftliche Anreize für technologieoffene Maßnahmen, die am Kern des Klimaschutzes ansetzen: Der CO₂-Reduzierung. Prof. Dr. **Ortwin Renn**, wissenschaftlicher Direktor des „Institute for Sustainability Studies“ (IASS) Potsdam warb intensiv für eine integrierte Herangehensweise: „Wenn wir 2050 klimaneutral sein wollen, dürfen wir nicht sektoral denken.“ Es sei wesentlich, Technik, die betriebswirtschaftliche Organisation von Dienstleistungen, Regulierungen und das Sozialverhalten der Menschen zusammenzudenken. Zudem mahnte er, dass die Klimaziele nicht allein mit Dämmung und Effizienzmaßnahmen zu erreichen seien, auch wenn die energetische Sanierungsquote erhöht werden

müsste. Was Anreize zur Sanierung angeht, so hätte sich in Studien des IASS gezeigt, dass Förderung eine stärkere Wirkung habe als Steuererleichterungen.

Quartierslösungen, Technologieoffenheit, CO₂-Orientierung, Förderanreize, Beratung

Die Stärkung von Quartierslösungen, mehr Technologieoffenheit und eine CO₂-Orientierung der energetischen Gebäudeanforderungen, zielgruppenspezifische Förderanreize sowie eine intensivere Beratung und Begleitung der Eigentümer – viele der vier Haupt-Empfehlungen des DV-Kursbuchs für den Klimaschutz im Gebäudebereich haben die Teilnehmer bei der Jahrestagung bestätigt. Entscheidend wird nun sein, wie schnell die Politik handelt: „Die jungen Leute von „Fridays for Future“ wissen vielleicht nicht, was schon alles gemacht wird. Aber trotzdem haben sie vollkommen recht! In nur 30 Jahren müssen wir die Dekarbonisierung erreicht haben. Wenn wir so weitermachen wie bisher, schaffen wir das hinten und vorne nicht“, mahnte der Ludwigsburger Oberbürgermeister und Leiter der AG Energie, Werner Spec. Sein Appell an die Regierung: Die Dienste des DV als Dialogplattform und seine Kontakte zu allen wichtigen Akteuren im Bereich Klimaschutz im Gebäudebestand zu nutzen und zu unterstützen. (mag/schi) ■

➔ Das Kursbuch des DV finden Sie unter <https://bit.ly/210uD55>

VERANSTALTUNG

Novellierung der Landesbauordnung in Baden-Württemberg

Stuttgart – „Wir freuen uns, dass es nach so langen Diskussion gelungen ist, die Novelle der Landesbauordnung (LBO) auf den Weg zu bringen und dass auch die Anregungen des vbw Verband baden-württembergischer Wohnungs- und Immobilienunternehmen eingeflossen sind, erklärte die Verbandsdirektorin des vbw Dr. Iris Beuerle anlässlich der Anhörung zur LBO im zuständigen Landtagsausschuss für Wirtschaft, Arbeit und Wohnungsbau.

„Ganz klar: An der ein oder anderen Stelle hätten wir uns etwas mehr Flexibilität gewünscht, insgesamt aber ist es gut, dass endlich etwas vorwärts geht“, so Beuerle. „Die geplanten Erleichterungen bei Aufstockungen und Umbauten sowie die ange-dachte Beschleunigung der baurechtlichen Genehmigungsverfahren begrüßen wir.

Ob die Kommunen mit der Festlegung der Anzahl der Fahrradabstellplätze und anderen Gestaltungsspielräumen pragmatisch umgehen werden, wird die Praxis zeigen“.

Schon zu Beginn der Wohnraum-Allianz wurden Änderungsvorschläge diskutiert und in den politischen Prozess eingebracht.

Etliche Empfehlungen aus der Praxis fanden allerdings keine Berücksichtigung nach den über einjährigen Diskussionen in den Ministerien und Fraktionen. Vor der Sommerpause soll es noch zur zweiten Lesung im Landtag kommen, bevor die novellierte Landesbauordnung zum 1. September 2019 in Kraft treten soll. (schulko) ■

Darlehensmanagement für Wohnungsunternehmen 1. Oktober 2019, München

Die Baubranche boomt, die Auftragslage von Handwerkern ist glänzend und die Investitionstätigkeit von Wohnungsunternehmen in Neubauwohnungen steigt auch aufgrund politischer Forderungen nach mehr Wohnraum rasant an. Doch handeln Wohnungsunternehmen trotz des weiterhin historischen Zinstiefs auch langfristig wirtschaftlich optimal oder könnte eine sehr hohe Investitionsfreude mittelfristig zu einer Unternehmensgefährdung werden? Wohnungswirtschaftliche Investitionen werden überwiegend durch Bankdarlehen finanziert. Sie haben deshalb sehr langfristige Auswirkungen auf die bilanzielle und finanzielle Situation eines Unternehmens. Insofern muss dem Zinsaufwand ein wesentliches Augenmerk in der Aufwandsoptimierung eines Wohnungsunternehmens gewidmet werden. In diesem Seminar lernen die Teilnehmer daher Darlehensausschreibungen aussagekräftig und zeitoptimiert zu gestalten und in der Folge die bestmöglichen Konditionen abzuschließen.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302,

E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, **Internet:** www.vdwbayern.de

Baurecht aktuell

24. Oktober 2019, Bochum

Ob Neubau oder Sanierung, kaum ein Bauprojekt verläuft mängelfrei. Umso wichtiger ist es, auf dem neuesten baurechtlichen Stand zu sein, um unnötige Baukosten, Nachträge und einen verzögerten Bauablauf zu vermeiden. Praxisnah werden in diesem Seminar Baurechtsfälle aus der aktuellen Rechtsprechung diskutiert und Lösungen für die erfolgreiche Realisierung von Bauprojekten vorgestellt: Von der Vertragsgestaltung bis zur Bauabnahme und Mängelhaftung, damit die Abwicklung von Bauvorhaben rechtssicher und reibungsfrei erfolgen kann. Die Veranstaltung wird als Fortbildung mit einem Umfang von 8 Unterrichtsstunden zu 45 Minuten für die Mitglieder der Architektenkammer Nordrhein-Westfalen in den Fachrichtungen Architektur und Innenarchitektur anerkannt.

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

Internet: www.e-b-z.de

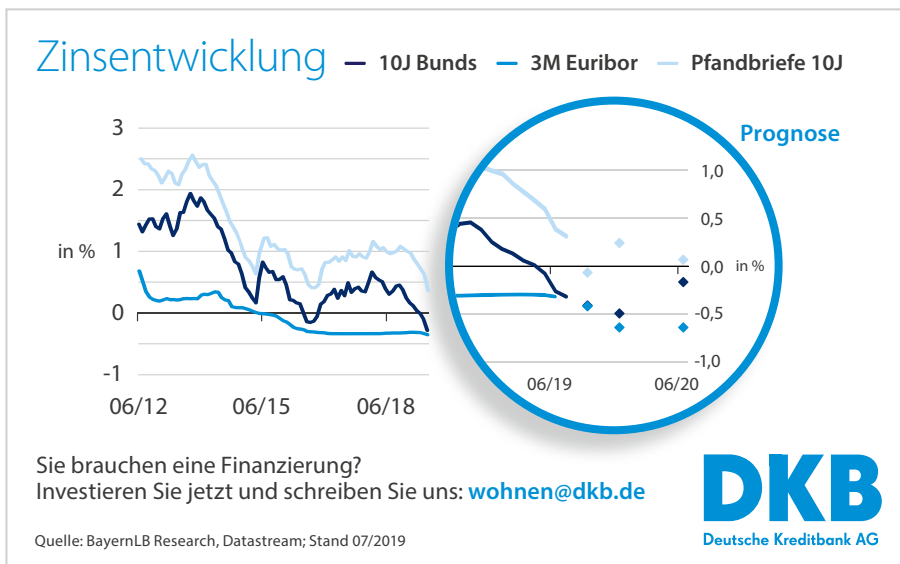
Mietminderung: Praxisfälle und rechtliche Möglichkeiten 24. Oktober 2019, Berlin

Leider kommt es sehr häufig vor, dass der Mieter die Miete mindert. Für den Sachbearbeiter stellt sich oft die Frage ist die Reaktion des Mieters angemessen? Die Rechtsprechung trägt zudem zur Verunsicherung bei! In diesem Seminar werden Grundlagen und Voraussetzungen für Mietminderungen ausführlich anhand von praktischen Beispielen aus der Rechtsprechung dargestellt und erläutert. Inhalte sind unter anderem Instandhaltung und Instandsetzungspflicht des Vermieters, Mängelgruppen wie beispielsweise Lärm oder Geruchsbelästigung, Berechnung der Mietminderung sowie Abwehr von Mietminderung und Zurückbehaltungsrecht.

Weitere Infos: BBA, Mathias Busch, Telefon: 030/23085516, **E-Mail:** mathias.busch@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 1.1.2019.
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

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.

Nachgefragt: Wie verändert sich das Wohnen in der Zukunft?



Foto: aif.lordl/pixelio.de

Welche Konsequenzen hat die Digitalisierung für die Wohnung als Produkt und welche Ansprüche muss sie in Zukunft erfüllen? Matthias Herter, Vorsitzender der Geschäftsführung der meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH, erzählt im kurzen GdW-Interview zum Wohnzukunftstag welche Gedanken er sich dazu macht. Auf dem **GdW-Youtube-Kanal** finden Sie das kurze Statement zur Wohnzukunft von Matthias Herter: <https://bit.ly/32f4lzb> (koch/kam) ■

Recht so

Ladung zur Gesellschafterversammlung

Das Oberlandesgericht (OLG) Stuttgart hat sich mit den Anforderungen an eine Einladung zu einer GmbH-Gesellschafterversammlung auseinandergesetzt (Az: 14 U 33/17). Der Kläger war Minderheitsgesellschafter der beklagten GmbH. In einer Gesellschafterversammlung der GmbH wurde die Einziehung der Anteile des Klägers beschlossen, insbesondere aufgrund illoyalen Verhaltens des Klägers gegenüber der GmbH. Die schriftliche Einladung zur Versammlung ging jedoch nicht binnen der Einladungsfrist zu. Eine Einladung per E-Mail ging fristgemäß zu. Ebenso ging nach Ablauf der Einladungsfrist eine erneute Einladung per Einschreiben zu. Der Kläger trägt vor, er sei nicht ordnungsgemäß einberufen worden. Nach Ansicht des OLG lag zwar ein Verstoß gegen § 51 GmbHG vor, dieser Verstoß führe im konkreten Fall jedoch nicht zur Nichtigkeit des Gesellschafterbeschlusses. Eine Nichtigkeit käme nur in Betracht, wenn von einer Nichtladung auszugehen sei. Dies sei durch die fristgemäße Ladung per E-Mail jedoch nicht der Fall. Der Gesellschafterbeschluss sei auch nicht anfechtbar. Eine dafür erforderliche gravierende Beeinträchtigung des Mitgliedschaftsbeziehungsweise Partizipationsrechts des Gesellschafters liege nicht vor. ■

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

„Nach Ansicht des OLG Stuttgart kommt bei einem Form- oder Fristverstoß in Bezug auf die Einladung zur Gesellschafterversammlung in der Regel keine Nichtigkeit, sondern allenfalls die Anfechtbarkeit der gefassten Beschlüsse in Betracht. Dies entspricht der wohl herrschenden Ansicht in der Literatur. Zwar lässt sich einem obiter dictum des BGH aus dem Jahr 1989 eine gegenteilige Auffassung entnehmen. Das OLG legt jedoch überzeugend dar, dass dies - auch angesichts der zwischenzeitlichen Verbreitung und Üblichkeit des Mediums E-Mail - nicht mehr aufrechterhalten werden kann. Der Kläger war durch die Ladung per E-Mail unstreitig rechtzeitig über Ort und Zeit der Gesellschafterversammlung sowie über die Tagesordnung in Kenntnis gesetzt und damit in die Lage versetzt worden, an der Versammlung teilzunehmen und seine Teilhaberechte auszuüben. Eine Anfechtbarkeit des Beschlusses musste insbesondere deshalb ausscheiden, weil der Kläger selbst einen Ergänzungsvorschlag zur Tagesordnung angemeldet hatte, ohne eine Beeinträchtigung seines Teilhaberechts geltend zu machen und weil er in der Versammlung nicht geltend gemacht hat, dass ihm aufgrund des Formfehlers die Vorbereitung auf die Sitzung und Beschlussfassung erschwert worden sei. Eine entsprechend gravierende Beeinträchtigung seines Mitgliedschafts- beziehungsweise Partizipationsrechts lag demnach nicht vor.“ ■



Foto: GdW, Urban Ruths

ZAHL DER WOCHE

86

Prozent aller importierten Sonnenbrillen kommen aus China. Das waren 50,6 Millionen Stück im Jahr 2018 wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Zahlen mitteilt. Auf Platz 2 der Sonnenbrillen-Lieferländer lag Italien mit 3,1 Millionen Importen (5 Prozent), deren Gesamtwert von 127 Millionen Euro allerdings den Gesamtwert der Sonnenbrillen aus China von nur 112 Millionen Euro überstieg. Wenn die Temperaturen steigen, verspricht der Sprung ins kalte Wasser eine Abkühlung. Im Jahr 2018 wurden dafür 61,0 Millionen Badehosen und Badeanzüge im Wert von 323,6 Millionen Euro nach Deutschland importiert. Auch hier kamen die meisten Artikel aus China (34,3 Millionen), gefolgt von Bangladesch (5,2 Millionen). Aber auch in Deutschland werden Sommerklassiker produziert: So wurden 2018 Sonnenschutzmittel im Wert von 150 Millionen Euro hergestellt. Das waren 11 Prozent mehr als 2017. Ein Hauptgrund für die Steigerung war wohl der lange und heiße Sommer im vergangenen Jahr. Man darf gespannt sein, wie viel Sonnenschutzmittel in diesem Sommer benötigt wird. ■