C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

29

Ausgabe 16. Juli 2015

Inhalt

2 **Jahresbilanz:** Neubau in Deutschland – trotz vieler fertiggestellter Wohnungen kann der Bedarf in den wachsenden Regionen noch nicht gedeckt werden.

4 **Grundsteuerreform:** Die Finanzminister der Länder haben sich im Grundsatz auf einen Reformvorschlag bei der Bemessung geeinigt. Entscheidend soll der Verkehrswert sein.

6 **Führungsnachwuchs:** Anlässlich der Sommerakademie der Wohnungswirtschaft wurden die besten Immobilienökonomen des Jahres 2014 ausgezeichnet.

Mieterstrom nicht aufs Spiel setzen

Berlin – Der dezentralen Stromerzeugung für Mieter in den Wohnquartieren droht das Aus. Davor warnen der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, der Deutsche Mieterbund (DMB) und der Verbraucherzentrale Bundesverband (vzbv) in einer gemeinsamen Erklärung am 10. Juli 2015. Hintergrund sind Pläne des Bundeswirtschaftsministeriums, die Förderung von Mieterstrom einzustellen.

Foto: pixelio.de/Alexander Klaus

Das Bundeswirtschaftsministerium plant, die Förderung von Mieterstrom einzustellen.

„Mieterstromprojekte der Wohnungswirtschaft sowie der Contractoren und Stadtwerke werden bis auf wenige Ausnahmen bald nicht mehr wirtschaftlich darstellbar sein und es wird praktisch keine neuen Projekte mehr geben", erklärte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. „Die drastische Ungleichbehandlung von Eigenheimbesitzern und Mietern ist nicht zu rechtfertigen. Auch Mieter müssen an den Vorteilen der Energiewende teilhaben können, sonst leidet auf kurz oder lang die Akzeptanz", sagte **Klaus Müller**, Vorstand des Verbraucherzentrale Bundesverbands. „Mieterstrom ist auch ein sozialpolitisches Thema. Mieter sind innerhalb der Energiewende diejenige Gruppe, die bislang am wenigsten tun kann, nicht gefördert und am meisten belastet wird", ergänzte der Präsident des Deutschen Mieterbundes, Dr. **Franz-Georg Rips**. Die Vorschläge des Bundeswirtschaftsministeriums zur Novelle des Kraft-Wärme-Kopplungsgesetzes sehen konkret vor, dass nur noch die Einspeisung und der Eigenverbrauch von Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) gefördert werden. Studien beweisen, dass das Potenzial für KWK in Wohngebäuden ein wichtiger Bestandteil der Energiewende ist. „Dass die Förderung des Mieterstroms nun komplett eingestellt werden soll, ist paradox", so Gedaschko.

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Baupreise für Wohngebäude gestiegen

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland stiegen laut Statistischem Bundesamt im Mai 2015 gegenüber Mai 2014 um 1,6 Prozent. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen von Mai 2014 bis Mai 2015 um 1,2 Prozent. Nennenswerte Preissteigerungen unter den Rohbauarbeiten gab es unter anderem bei Klempner- und Abdichtungsarbeiten. Die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) nahmen gegenüber dem Vorjahr um 2,3 Prozent zu. *(wi)*

Inflationsrate sinkt wieder

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Juni 2015 um 0,3 Prozent höher als im Juni 2014, wie das Statistische Bundesamt mitteilte. Die Inflationsrate – gemessen am Verbraucherpreisindex – hat sich damit wieder abgeschwächt, nachdem sie in den vier Monaten zuvor zugenommen hatte. Im Vergleich zum Mai 2015 sank der Verbraucherpreisindex im Juni 2015 leicht um 0,1 Prozent. *(wi)*

Onlinecheck zur Mietpreisbremse gestoppt

Das Landgericht Hamburg hat am 8. Juli 2015 mit einer einstweiligen Verfügung dem Mieterverein Hamburg verboten, den digitalen Miet-Check weiter auf seiner Internetseite anzubieten. Das Gericht bemängelt in seiner Begründung die fehlende Differenzierung und Einordnung der Berechnungen. *(wi)*

9 783648 014974 15029

➥ *Fortsetzung von Seite 1*

Entsprechend des Koalitionsvertrages hatte die Bundesregierung in dieser Legislaturperiode vor, das Quartier als wichtige Handlungsebene für die dezentrale Strom- und Wärmeerzeugung zu stärken.

Nun soll das Gegenteil passieren. „Wir fordern hier ein zügiges Umdenken", so Rips.

(burk) ■

Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft: Neubau in Deutschland – Wie viele Wohnungen werden gebaut? Wo werden noch mehr Wohnungen gebraucht?

Berlin – Der Wohnungsneubau hat im Jahr 2014 erneut zugelegt – aber bei weitem nicht in dem notwendigen Maß, um den Bedarf in den wachsenden Regionen zu decken. So das „Neubau-Fazit" des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW anlässlich seiner Jahrespressekonferenz Anfang Juli 2015 in Berlin.

Im Jahr 2014 haben die GdW-Unternehmen 14.729 Wohnungen fertig gestellt. Das waren 13 Prozent mehr als im Vorjahr. Die GdW-Unternehmen haben damit bundesweit 31 Prozent aller neuen Mietwohnungen gebaut. Für das Jahr 2015 planen die GdW-Unternehmen sogar den Neubau von rund 20.427 Wohnungen. Das wäre der höchste Wert seit 13 Jahren und ein Plus von 15,7 Prozent.

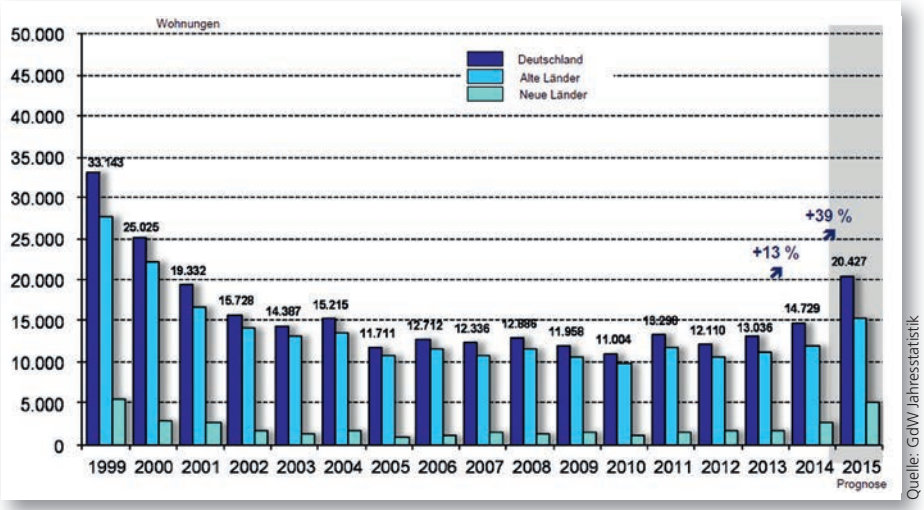
„Im Jahr 2014 lagen die Schwerpunkte des Wohnungsneubaus bei den GdW-Unternehmen in den Verdichtungsräumen Hamburg, Stuttgart, Köln, Berlin, München und Frankfurt am Main. Aber auch Bamberg, Bietigheim-Bissingen, Dortmund, Düsseldorf, Flensburg und Bielefeld gehörten zu den Gebieten, wo die GdW-Unternehmen besonders auf Neubau setzten. Allein in diesen Schwerpunktregionen entstand mehr als die Hälfte aller von GdW-Unternehmen gebauten Wohneinheiten", erläuterte Gedaschko.

Und dennoch: Selbst wenn die GdW-Unternehmen noch mehr bauen – den mittlerweile aufgelaufenen Nachholbedarf von rund 500.000 Wohnungen im Mehrfamilienhausbereich kann man so nicht decken. „Hohe Baukosten, steigende Grunderwerbsteuern und hohe energetische Anforderungen in Kombination mit Diskussionen um Mietpreisbremsen und die Absenkung der Modernisierungsumlage führen dazu, dass der Wohnungsbau nicht ausreichend an Fahrt aufnimmt", so der GdW-Chef.

Baugenehmigungen und Baufertigstellungen bundesweit gestiegen

Im Jahr 2014 wurde in Deutschland der Bau von 284.900 Wohnungen genehmigt. Die Baugenehmigungen sind damit um 5,4 Prozent gestiegen. Damit hat sich der positive Trend des Jahres 2013 (+ 12,9 Prozent gegenüber 2012) deutlich verlangsamt. Seit Jahresanfang stagniert die Zahl der Baugenehmigungen. Von Januar bis April wurden nicht mehr Wohnungen auf den Weg gebracht als im Vorjahr.

Ein Blick auf die tatsächlich fertig gestellten Wohnungen zeigt: Mit rund 245.000 Fertigstellungen im Jahr 2014 wurde die 200.000-Marke wieder deutlich überschritten. Für das laufende Jahr 2015 schätzt der GdW die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bundesweit auf rund 260.000 Wohneinheiten. Das würde einen erneuten Anstieg um 6,4 Prozent bedeuten. Rund 130.000 dieser neuen Wohnungen werden voraussichtlich im Geschosswohnungsbau realisiert. „Dennoch war die Bautätigkeit in den Jahren 2002 bis 2010 auf ein Niveau abgesunken, das deutlich unter dem langfristigen Neubaubedarf lag", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Mit der 2014 erreichten Zahl der Baugenehmigungen liegt die Bautätigkeit zwar wieder innerhalb des Zielkorridors langfristiger Wohnungsbedarfsprognosen. Aber insbesondere im Geschosswohnungsbau hat sich in den letzten Jahren ein hohes Defizit aufgebaut, welches noch lange nicht gedeckt ist.



Quelle: GdW Jahresstatistik

Die GdW-Unternehmen konnten in den letzten Jahren wieder mehr Wohnungen fertig stellen – allerdings bei weitem nicht genug, um den Bedarf zu decken.

Laut der neuen Bevölkerungs- und Wohnungsmarktprognose des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) müssten in den nächsten fünf Jahren 272.000 neue Wohnungen pro Jahr gebaut werden. Angesichts der im Jahr 2014 nur rund 240.000 fertiggestellten Wohnungen gibt es also derzeit jährlich immer noch 30.000 Wohnungen zu wenig.

Die Studie beschreibt dabei jedoch nur den zukünftigen Wohnungsbedarf und berücksichtigt nicht den aufgestauten Nachholbedarf seit 2002. In dieser Zeit sind laut BBSR-Bedarfszahlen näherungsweise 500.000 Wohnungen im Geschosswohnungsbau zu wenig gebaut worden. Aus Sicht des GdW sind daher auch angesichts der steigenden Zuwanderungszahlen mindestens 320.000 neue Wohnungen per annum in den nächsten 10 Jahren notwendig.

Der GdW warnt darüber hinaus, dass sich die Dynamik bei den Baufertigstellungen nach jüngsten Zahlen bereits wieder abschwächt. „Es müssen alle an einem Strang ziehen, damit der Neubauboom nicht sofort wieder abebbt", so Gedaschko. Dass die Zahl der Baufertigstellungen deutlich unter der der Baugenehmigungen liegt, zeigt auch, dass viele Bauinvestoren durch die hohen Baukosten während des Bauprozesses abgeschreckt werden.

Der Bestand an Sozialwohnungen schrumpft weiter

Bundesweit gibt es immer weniger Sozialwohnungen. Waren es im Jahr 2002 noch rund 2,6 Millionen Wohnungen mit Preisbindung, verringerte sich die Zahl bis zum Jahr 2014 auf nur noch rund 1,4 Millio-

Weiter auf Seite 3 ➥

➡ *Fortsetzung von Seite 2*

nen Wohnungen.

Aktuelle Zahlen des GdW unterstreichen diesen Trend. Die Unternehmen im GdW bewirtschaften knapp 61 Prozent der Sozialwohnungen in Deutschland. Im Jahr 2014 gab es bei den GdW-Unternehmen insgesamt nur noch 855.000 Wohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung. Das sind über 44.000 Wohnungen weniger als noch in 2013. „Diesem Minus stehen nur 3.077 Wohnungen gegenüber, die im Jahr 2014 mit Mietpreis- oder Belegungsbindung, also als 'Sozialwohnungen' neu errichtet wurden", kommentierte Axel Gedaschko die Entwicklung. „Wir sehen hier dringenden Handlungsbedarf. Es gibt besonders in einigen Ballungsregionen zu wenig Wohnungen, um auch finanziell schwächer gestellte Menschen weiterhin ausreichend versorgen zu können", so Gedaschko. Er appellierte an die Bundesländer, die ihnen vom Bund zur Verfügung gestellten Mittel für die Wohnraumförderung in Höhe von 518 Millionen Euro pro Jahr unbedingt zweckgebunden einzusetzen. „Wenn das politische Engagement für bezahlbaren Wohnraum ernst gemeint ist, muss es hier eine Selbstverpflichtung geben", forderte Gedaschko. Ohne einen zweckgebundenen Einsatz dieses Geldes wird die Situation für alle Wohnungsunternehmen in Boom-Regionen noch schwieriger.

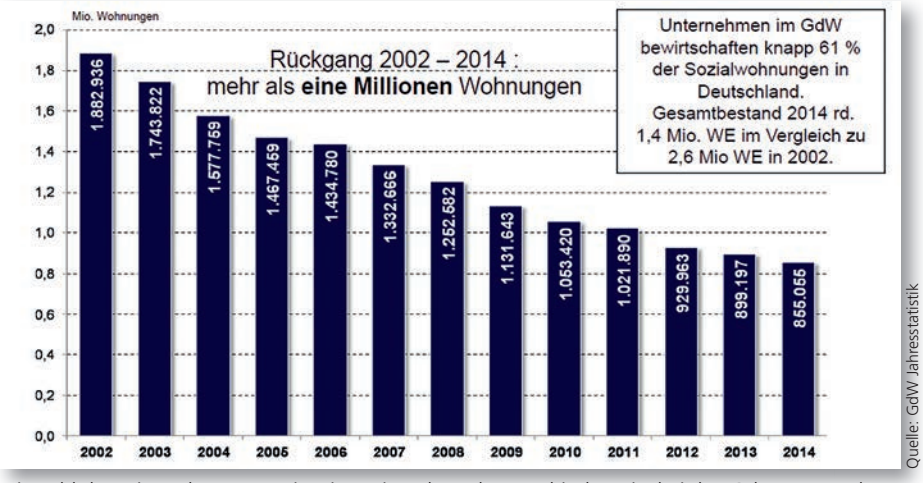
GdW-Kostencheck: Diese Regelungen und Preise verteuern das Wohnen

„Bauen wird immer teurer und komplizierter. Neubau findet daher zum Großteil nur noch im oberen Mietpreissegment statt", mahnte GdW-Präsident Gedaschko. „Die Ursachen dafür liegen in überhöhten technischen Anforderungen, unter anderem an die Energieeffizienz, steigenden Preisen für Baugrund und höheren Baukosten. Die Folge sind hohe Mieten oder mehr Wohnungsbau im Eigentumsbereich." Die Kostentreiber im Wohnungsbau sind überwiegend „staatlich gemacht": Bund, Länder und Kommunen haben den Wohnungsbau in den vergangenen Jahren durch Gesetze, Verordnungen, Auflagen, Steuern und Materialanforderungen enorm verteuert. „Wir fordern Bund, Länder und Kommunen auf, endlich einzugreifen, um das Wohnen für Haushalte mit mittleren und unteren Einkommen erschwinglich zu halten. Dafür ist es dringend notwendig, die Kostentreiber beim Wohnungsbau zu begrenzen", forderte der GdW-Chef.

DAS „BEST OF" DER NEUBAUSCHÄDLICHEN REGELUNGEN – UND WAS DIE POLITIK DAGEGEN TUN MUSS

Baukosten steigen weiter

Um rund 36 Prozent sind die Kosten rund



Die Zahl der Mietwohnungen mit Mietpreis- oder Belegungsbindung ist bei den GdW-Unternehmen deutlich zurückgegangen.

um den Neubau von Mehrfamilienhäusern in Deutschland seit dem Jahr 2000 gestiegen. Bei den reinen Baupreisen gab es im gleichen Zeitraum dagegen lediglich einen Anstieg von rund 27 Prozent – ähnlich zu den Lebenshaltungskosten, bei denen die Zunahme bei 25 Prozent lag.

Die Neubau-Kosten pro Quadratmeter Wohnfläche in einem Muster-Mehrfamilienhaus sind konkret von 2.209 Euro im Jahr 2000 um 871 Euro auf 3.080 Euro im vergangenen Jahr gestiegen, wie die vom „Verbändebündnis Wohnungsbau" beauftragte Studie „Kostentreiber für den Wohnungsbau" der Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen (ARGE Kiel) zeigt. 330 Euro davon gehen allein auf das Konto von Bund, Ländern und Kommunen durch Vorgaben und Anforderungen.

Zudem wird das Ordnungsrecht immer schärfer: Seit 2000 wurde die Energieeinsparverordnung (EnEV) vier Mal novelliert – mit immer höheren Anforderungen. Allein das hat die Kosten um 6,5 Prozent ansteigen lassen. Bei Berücksichtigung der EnEV 2016 in Verbindung mit dem Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz in der gültigen Fassung würden sogar nochmals Kostensteigerungen in Höhe von neun Prozent hinzukommen.

Das Problem: Bei ambitionierten energetischen Standards steigen die Kosten aufgrund des hohen baukonstruktiven und anlagentechnischen Aufwandes exponenziell an, während die Kurve des möglichen Einsparpotenzials beim Energieverbrauch immer weiter abflacht. Die Wirtschaftlichkeit von Wohnungsneubauten verschlechtert sich also zunehmend, je höher das energetische Anforderungsniveau ausfällt. „Bereits für den energetischen Standard, den die Energieeinsparverordnung ab 2016 vorschreibt, kann die Wirtschaftlichkeit nicht nachgewiesen werden", erklärte Gedaschko. Die Grenze der wirtschaftlichen Vertretbarkeit sei damit insbesondere für den mehrgeschossigen Wohnungsbau bereits mit der EnEV 2009 erreicht worden. „Jegliche weitere Verschärfungen der energetischen Anforderungen sind Gift für den vielerorts dringend notwendigen Wohnungsbau und müssen unbedingt unterbleiben", forderte der GdW-Chef.

Der Bund muss deshalb…

… die für den Herbst erwarteten Ergebnisse der Baukostensenkungskommission im Rahmen des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen zügig umsetzen.

…die steuerliche Normalabschreibung (AfA) von zwei auf drei Prozent erhöhen. In den Gebieten, in denen die neue Mietpreisbremse gelten soll, sollten die Abschreibungssätze auf vier Prozent erhöht beziehungsweise ein Investitionszuschuss eingeführt werden.

…eine Sonder-Abschreibung für den sozialen Wohnungsbau zulassen und dazu den früheren Paragraphen 7k des Einkommensteuergesetzes wieder einführen.

Die Länder müssen…

…spezielle Förderprogramme für Ballungsgebiete und Wachstumsregionen entwickeln.

Die Kommunen müssen…

…die Auflagen-Flut stoppen.

Grunderwerbsteuer steigt in fast allen Bundesländern

Die Grunderwerbsteuer ist in den einzelnen Bundesländern in den letzten Jahren deutlich gestiegen und liegt heute – mit zwei Ausnahmen – zwischen 4,5 und 6,5 Prozent der Bemessungsgrundlage. Zuletzt hat das Land Brandenburg die Grunderwerbsteuer zum 1. Juli 2015 auf 6,5 Prozent angehoben. Im Jahr 2010 wurden in Deutschland insgesamt 5,29 Milliarden

Weiter auf Seite 4 ➡

➥ *Fortsetzung von Seite 3*

Euro Grunderwerbsteuer gezahlt. 2014 lag das Steueraufkommen bei 9,3 Milliarden Euro und damit um rund eine Milliarde Euro höher als noch im Vorjahr. „Diese Preisspirale muss ein Ende haben", forderte Gedaschko.

Die Länder müssen…
…aufhören, ständig an der Grunderwerbsteuer zu drehen und sie stattdessen in Wachstumsregionen absenken.

Grundsteuer: Steuerspirale dreht sich immer weiter nach oben
Die Steuerpolitik von Deutschlands Kommunen kennt nur eine Richtung – nach oben: Die durchschnittlichen Hebesätze bei der Grundsteuer sind im vergangenen Jahr weiter angestiegen – vor allem bei der Grundsteuer B. Seit Anfang 2010 haben 58 Prozent der Kommunen die Grundsteuer B, die von Haus- und Wohnungseigentümern zu zahlen ist und in der Regel auf Mieter umgelegt wird, erhöht. Der durchschnittliche Hebesatz ist zum 30. Juni 2014 seit 2010 bundesweit um 29 Punkte auf 358 Punkte gestiegen. Das entspricht der höchsten Steigerung seit 2011. Das sind die Ergebnisse einer Analyse der Prüfungs- und Beratungsgesellschaft EY (Ernst & Young) zur Entwicklung der Grundsteuer-B- und Gewerbesteuerhebesätze aller deutschen Kommunen (ohne Stadtstaaten) in den Jahren 2005 bis 2014.

Haus- und Wohnungsbesitzer müssen derzeit in Nordrhein-Westfalen mit Abstand am meisten zahlen: Dort liegt der durchschnittliche Grundsteuerhebesatz bei 461 Punkten. Am wenigsten verlangen die Kommunen im Saarland (320 Punkte) und Schleswig-Holstein (304 Punkte) von Haus- und Wohnungseigentümern beziehungsweise Mietern.

Im Zuge der fast flächendeckenden Anhebung der Hebesätze in den vergangenen Jahren hat sich der Anteil der Kommunen mit einem hohen bis sehr hohen Grundsteuerhebesatz (von 350 Punkten und mehr) zwischen 2005 und Mitte 2014 von 20 auf 61 Prozent verdreifacht. Gleichzeitig ging der Anteil der Städte und Gemeinden mit einem niedrigen Grundsteuer-Hebesatz von unter 300 Punkten von 21 auf neun Prozent zurück.

Quelle: Dieter Walberg, ARGE

Kostentreiber für den Wohnungsbau – Veränderung der Gestehungskosten durch Preisentwicklung und zusätzliche Vorgaben und Anforderungen

Die Kommunen müssen…
…die Steuerspirale bei der Grundsteuer stoppen. Ansonsten wird das Wohnen weiter verteuert.

Grundstücksvergabe erfolgt häufig noch nach dem Höchstpreisgebot
Viele Kommunen verkaufen ihre Grundstücke immer noch nach dem Höchstpreisverfahren. Das heißt: Der Investor, der am meisten Geld hinlegt, bekommt das Baugrundstück. Wohnungsunternehmen, die mit solchen Grundstücken bezahlbaren Wohnraum erbauen wollen, haben hier oft das Nachsehen. Wenn sie die Höchstpreise für den Erwerb zahlen, rechnet sich das am Ende nur mit einer entsprechend hohen Miete. Berechnungen haben ergeben, dass eine Subventionierung von Bodenpreisen eine Mietenersparnis von 10 bis 20 Prozent bringen kann. Die Kommunen sind hier gefordert, die Grundstücke an den Bewerber mit dem besten Konzept für bezahlbaren Wohnraum zu vergeben. Mit gutem Beispiel voran gehen hier beispielsweise Hamburg und München.

Die Kommunen müssen…
…Grundstücke grundsätzlich nach Konzeptqualität und nicht im Höchstbieterverfahren vergeben.

Baugenehmigungen zu langwierig – Architekten- und Notarhonorare steigen
Die Zeit, die vergeht, bis man die Baugenehmigung für ein Baugrundstück bekommt, ist häufig viel zu lang. Es gibt Fälle von nur sechs Monaten, aber auch Fälle, in denen das Verfahren zwei bis drei Jahre dauert. „Die Planungs- und Genehmigungsverfahren müssen vereinfacht und beschleunigt werden", so Gedaschko. Hinzu kommen drastische Anhebungen der Architekten- und Notarhonorare.

Die Kommunen müssen…
… Planungs- und Genehmigungsverfahren beschleunigen, um sie in einem angemessenen Zeitraum abzuschließen. *(schi/burk)* ■

➥ ***Mehr zu den Themen Energieverbrauch und Stadtumbau sowie die Wohn-Strategie der Wohnungswirtschaft lesen Sie in der kommenden Ausgabe der wi. Eine Präsentation mit zahlreichen Grafiken finden Sie unter www.gdw.de im „PresseCenter".***

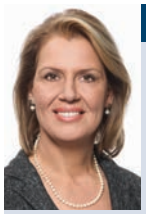


Foto: Sebastian Schobbert

KOMMENTAR Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin des GdW

Grundsteuerreform: Verständigung auf Reformvorschlag

Aktuellen Pressemeldungen ist zu entnehmen, dass sich die Finanzminister der Länder – mit Ausnahme Bayerns – im Grundsatz auf einen Reformvorschlag verständigt haben. Grundstücke sollen für die Steuerbemessung mit ihrem Verkehrswert herangezogen werden. Dabei soll bezüglich des Grund und Bodens auf die Bodenrichtwerte zurückgegriffen werden. Gebäude sollen mit einem pauschalen, vereinfachten Sachwert angesetzt werden, der sich an den Regelherstellungskosten orientieren soll. Dieser Vorschlag erinnert stark an einen früheren Reformvorschlag von Faltlhauser und Mittler. Problematisch ist, dass es sich bei dem neuen Vorschlag wiederum um ein vereinfachtes Sachwertverfahren handelt, das für die Bewertung von Mietwohngrundstü-

Weiter auf Seite 5 ➥

➥ *Fortsetzung von Seite 4*

cken nicht geeignet ist. Damalige Probeberechnungen haben aufgezeigt, dass Mietwohngrundstücke generell massive Mehrbelastungen zu verkraften haben und auch innerhalb der Kategorie „Mietwohngrundstücke" erhebliche Belastungsverschiebungen zu verzeichnen wären. Der GdW fordert für den Bereich der Mietwohngrundstücke deshalb ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren.

Auch die Überlegung, den Ländern die Möglichkeit zu eröffnen, die Steuermesszahl für die Grundsteuer selbst festzulegen, wird abgelehnt. Die Festlegung der Steuermesszahlen muss auch weiterhin in der Hand des Bundes liegen. Die Erfahrungen bei der Grunderwerbsteuer in den letzten Jahren haben gezeigt, dass die den Ländern übertragene Befugnis, den Steuersatz selbst zu bestimmen, einem massiven Steuererhöhungswettbewerb Tür und Tor geöffnet hat. Dass die Länder mit der eigenständigen Festlegung der Steuermesszahlen regulierend auf die Berechnungsgrundlage für die Grundsteuer und eine gleichmäßige Verteilung zwischen den verschiedenen Grundstücksarten einwirken, darf daher bezweifelt werden. Das zeigt schon heute die Festlegung der Hebesätze für die Grundsteuer. Gerade „klamme" Kommunen werden von der Kommunalaufsicht quasi gezwungen, ihr Hebesatzrecht voll auszunutzen, und Hebesätze von zum Teil über 1.000 Prozent sind keine Seltenheit mehr.

Die Finanzminister haben nun Arbeitsgruppen mit dem Ausarbeiten der Details beauftragt. Ein konkreter Gesetzentwurf soll im kommenden Jahr vorgelegt werden. Der GdW appelliert, bei der Entscheidung über den endgültigen Reformvorschlag Augenmaß walten zu lassen. Die Reform der Grundsteuer darf nicht zu einer weiteren Verteuerung des Wohnens führen. Die Grundsteuer belastet nicht nur die Grundstückseigentümer; im vermieteten Bereich wird die Grundsteuer als Teil der Betriebskosten regelmäßig an die Mieter weiterbelastet. Im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung muss außerdem berücksichtigt werden, dass die künftige Ermittlung der Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer administrierbar bleibt, keinen zusätzlichen Verwaltungswand bei den Wohnungsunternehmen erzeugt und auch rechtssicher ist. ■

Gemeinsam Feste feiern – Internationaler Tag der Genossenschaften

Dresden – Was wäre eine starke Gemeinschaft ohne gemeinsame Feste und Events? So feierten auch die Mitglieder des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) den Internationalen Genossenschaftstag am 4. Juli 2015, bei hochsommerlichen Temperaturen.

Der Internationale Genossenschaftsbund ICA weist seit 1923 am Aktionstag auf die wirtschaftliche und soziale Bedeutung von Genossenschaften hin. Die UN bestimmten 1995 den ersten Samstag im Juli zum jährlichen Genossenschaftstag.

Seit Jahren zelebrieren die sächsischen Wohnungsgenossenschaften den Internationalen Tag der Genossenschaften und stellen ihre Feste, die ein hohes Maß an Geselligkeit bieten und das Miteinander der Mitglieder innerhalb der Genossenschaft stärken und fördern unter das Motto „Internationaler Tag der Genossenschaften – Gemeinsam Feste feiern". Mit Musik- und Tanzgruppen, Talkrunden aus Wirtschaft und Politik, Sportevents, Preisverleihungen, Gewinnverlosungen, Mal- und Bastelstraßen für die kleinen Besucher und vielen anderen Attraktionen ist dieser Tag ein Treffpunkt für Jedermann.

„Ob in Hoyerswerda, Crimmitschau, Döbeln oder Werdau, gefeiert wird im ganzen Freistaat", so Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG. *(jak/schi)* ■

Sommer, Garten, gute Stimmung: Der Parlamentarische Abend des BBU

Berlin – Der traditionsreiche Parlamentarische Abend des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) fand in diesem Jahr am 7. Juli statt. Die renommierte Veranstaltung wurde auch diesmal wieder ihrem Ruf als herausragendes Get-Together der Branche in jeder Hinsicht gerecht: 260 Gäste aus Politik, Verwaltung und Wirtschaft folgten der Einladung des BBU in das „Café Einstein". Auch dessen unvergleichlicher Charme und fast stabiles Hochsommerwetter sorgten bei diesem exklusiven Event wieder für die sprichwörtlich entspannte Atmosphäre.

Foto: Tina Merkau/BBU

Maren Kern (links), Vorstandsmitglied des BBU, mit dem regierenden Bürgermeister von Berlin, Michael Müller (rechts), und Dr. Jürgen Allerkamp, Vorstandsvorsitzender der IBB

Das Flair des BBU-Stammhauses mit seinem sommerlichen alten Garten entfaltete auch diesmal wieder seine wohltuende Wirkung. „Für mich ist Ihre zahlreiche Anwesenheit heute Abend vor allem Ausdruck Ihrer Wertschätzung für unsere volkswirtschaftliche Schlüsselbranche", so BBU-Vorstand Maren Kern in ihrer Eröffnungsrede „Ob beim Neubau, dem Stadtumbau Ost, der Absicherung des demografischen Wandels oder der Integration: Der Wohnungswirtschaft kommt überall eine tragende Rolle zu."

Weiter auf Seite 6 ➥

➥ *Fortsetzung von Seite 5*

Zusammen mit dem Vorsitzenden und dem stellvertretenden Vorsitzenden des BBU-Verbandsausschusses, Thomas Kleindienst und Ingo Malter, konnte Maren Kern zahlreiche prominente Gäste begrüßen: Allen voran Berlins Regierenden Bürgermeister Michael Müller und Gunther Adler, Baustaatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit. Unter den Gästen waren auch Berlins Innensenator Frank Henkel, Brandenburgs Infrastrukturministerin Kathrin Schneider, Berlins Stadtentwicklungssenator Andreas Geisel mit Baustaatssekretär Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup und Verkehrsstaatssekretär Christian Gaebler. Unter den Staatssekretären weiterer Senatsverwaltungen waren unter anderem Guido Beermann (Wirtschaft) und Steffen Krach (Bildung) der Einladung des Verbandes gefolgt. Aus Potsdam hatte zum Beispiel die Präsidentin des Landtages, Britta Stark, zugesagt. Gekommen waren auch viele Abgeordnete aus Abgeordnetenhaus, Landtag und Bundestag. Auch aus der Wirtschaft konnte der BBU wieder zahlreiche hochrangige Vertreter begrüßen.

Das Fazit von BBU-Vorstand Maren Kern: „Es war ein rundum gelungener Abend mit vielen guten Gesprächen. Unser Parlamentarischer Abend ist eine echte Institution in Berlin-Brandenburg."

(esch/kön) ■

Bayerische Wohnungswirtschaft: 108.534 Sozialwohnungen – Trend zeigt nach unten

München – Die Mitgliedsunternehmen des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) verfügen aktuell über einen Bestand von 108.534 Sozialwohnungen. Das gab der VdW Bayern am 1. Juli 2015 bekannt. Für die nächsten fünf Jahre wird das Auslaufen von Sozialbindungen bei 25.000 Wohnungen erwartet. „Innerhalb von nur 15 Jahren hat sich der Sozialwohnungsbestand in Bayern nahezu halbiert", sagt Verbandsdirektor **Xaver Kroner**. Von 250.000 im Jahr 1999 auf nur noch 130.000 im Jahr 2014. Dabei sei die Nachfrage heute größer als vor 15 Jahren. *(stra/kön/schi)* ■

Führungsnachwuchs der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet

Bochum – Der GdW hat anlässlich der Sommerakademie der Wohnungswirtschaft in Bochum die besten Immobilienökonomen des Jahres 2014 ausgezeichnet. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft gratuliert den vier Preisträgern zu ihren hervorragenden Gesamtleistungen.

Foto: EBZ

Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ mit den Preisträgerinnen Andrea Gais, Anna Ostrouchow und Mandy Kregel gemeinsam mit Alexander Rychter, Verbandsdirektor des VdW Rheinland Westfalen und Joachim Eckert, Referent beim GdW (v. l.)

Jeder der ausgezeichneten Preisträger wurde von einer der bestehenden Ausbildungsakademien für den Preis vorgeschlagen. „Unsere Nachwuchskräfte bestätigen erneut die durchgängig hohe Qualität der wohnungswirtschaftlichen Ausbildung. Ihre Leistungen untermauern das hervorragende Angebot an Fort- und Weiterbildung in unserer Branche", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft unterstützt mit ihrer Sommerakademie talentierte Nachwuchskräfte, denn qualifizierte und motivierte Mitarbeiter sind entscheidende Erfolgsfaktoren für die Unternehmen. Die Sommerakademie der Wohnungswirtschaft findet jedes Jahr beim EBZ - Europäisches Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft statt und hat sich zum Ziel gesetzt, Nachwuchsführungskräfte der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auf die Zukunft vorzubereiten. Die viertägige Veranstaltung stand in diesem Jahr unter dem Motto „Das Wohnungsunternehmen als agile Organisation". *(burk)* ■

➥ ***Eine Liste der Preisträger sowie der Titel ihrer Studienarbeiten finden Sie unter web.gdw.de/pressecenter***

Lust auf steile Karriere-Aussichten?

Der duale Studiengang **„Wirtschaftsprüfung und Steuerberatung"** geht im Rahmen des Bachelor-Studiengangs „Business Administration" am 1. Oktober 2015 an der EBZ Business School in Bochum in eine neue Runde. Auch die Prüfungsorganisationen im GdW stellen wieder Studienplätze zur Verfügung. Bewerbungen bis zum 31. August 2015 an: bewerbung@gdw.de *(buch)* ■

➥ ***Alle Infos finden Sie unter www.immobilienkaufleute.de, www.pruefungsverbaende.de und studium@ebz-bs.de***

Messetraining für Dienstleister

12. + 13. August 2015, Berlin

Welche Möglichkeiten gibt es, mit einem potenziellen Kunden ins Gespräch zu kommen ohne aufdringlich zu wirken? Wie stellt man eine verbindliche Gesprächsatmosphäre her, ohne sich anzubiedern? Mit einer unterhaltsamen Ansprache ist die schwierige Anfangshürde oftmals schnell genommen. So einfach das klingt, so schwierig scheint es in der Praxis zu sein. In diesem Training lernen die Teilnehmer, wie sie den persönlichen Messeauftritt verbessern können und arbeiten gemeinsam mit dem Trainer an verschiedenen Kontakt- und Gesprächsvarianten.

Weitere Infos: BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514,
E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de/weiterbildung

Umgang mit neuen Zielgruppen

13. August 2015, Bochum

Fach- und Führungskräfte aus Wohnungsunternehmen stehen oft im intensiven Kontakt mit Menschen aus unterschiedlichen Kulturkreisen. Interkulturelle Missverständnisse können zu Diskrepanzen, manchmal sogar zu Spannungen und Konflikten führen. Bei diesem interkulturellen Training lernen die Teilnehmer, kulturelle Unterschiede und mögliche Konfliktherde bewusst und sensibel wahrzunehmen und konstruktiv zu lösen.

Weitere Infos: EBZ, Madeleine Thon, Telefon: 0234/9447588, E-Mail: m.thon@e-b-z.de
Internet: www.e-b-z.de

Datenschutzrechtliche Grundlagen

31. August + 1. September 2015, Dresden

Das Datenschutzgesetz verlangt vom Wohnungsunternehmen als verantwortliche Stelle, dass zur Unterstützung des Vorstandes ein fachkundiger und zuverlässiger Datenschutzbeauftragter bestellt wird, der den Vorstand bei der Umsetzung des Datenschutzes unterstützt. Dieses Seminar gibt den Teilnehmern eine Einführung unter anderem in das Datenschutzrecht, das Telemediengesetz und das Telekommunikationsgesetz.

Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de,
Internet: www.vswg.de

PERSÖNLICHES

Karsten Klaus, Geschäftsführer der Gesellschaft für Bauen und Wohnen Hannover, feierte am 9. Juli 2015 seinen 50. Geburtstag. Er ist Mitglied im Verbandsrat des GdW, im Verwaltungsrat der Deutschen Entwicklungshilfe für Soziales Wohnungs- und Siedlungswesen (DESWOS) und in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen.

Anzeige

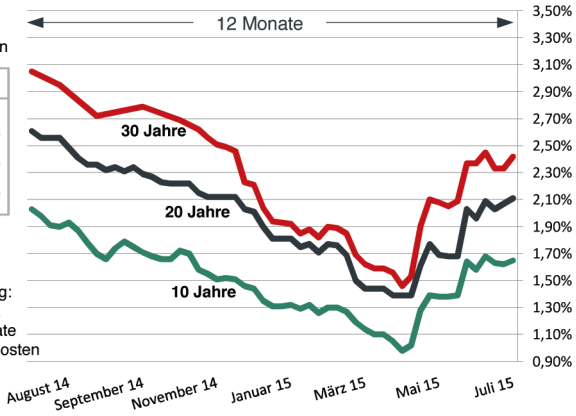
DR. KLEIN
DIE PARTNER FÜR IHRE FINANZEN

Konditionen am 14.07.2015 für wohnungswirtschaftliche Finanzierungen

Zinsbindung	Sollzins	effektiv
30 Jahre*	2,42%	2,45% p.a.
20 Jahre	2,11%	2,13% p.a.
10 Jahre	1,65%	1,66% p.a.

Bedingungen:
Erststellige Grundschuld auf wohnungswirtschaftlichen Objekten Beleihungsauslauf 60% Darlehensbetrag: > 250 TEUR/Objekt, Auszahlung: 100%, Tilgung: 2,00% p. a. (*Volltilger), 3 Monate bereitstellungszinsfrei, keine Gutachterkosten oder Bearbeitungsgebühren

Zinsentwicklung bis 14.07.2015
Bestkundenkonditionen (Sollzins) der Partner von Dr. Klein



Quelle: Dr. Klein & Co. AG, Hansestraße 14, 23558 Lübeck, Tel. (0451) 1408-1200, www.drklein.de
Archiv Zinsentwicklung unter www.drklein.de/newsletterarchiv-firmenkunden.html

IMPRESSUM

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
Tangstedter Landstraße 83
22415 Hamburg
Tel. 040 520103-0
Fax 040 520103-12

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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnementskündigungen sind schriftlich mit einer Frist von 6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten 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.

wi on Tour…

wi-Chefredakteurin Katharina Burkardt mit Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks,…

…mit CDU-Generalsekretär Dr. Peter Tauber…

In diesem Jahr feierten vor der parlamentarischen Sommerpause wieder etliche Landesvertretungen ihre Sommerfeste. Die Feiern sind immer ein Stelldichein von Politik, Wirtschaft und Gesellschaft. Auf dem Fest der Hessen fehlte in diesem Jahr Stammgast Dr. Angela Merkel – sie musste das dritte Hilfspaket für Griechenland verhandeln. Statt ihrer war Kanzleramtschef Dr. Peter Altmaier dabei. „Ausdrücklich und unter Androhung schlimmer Strafen soll ich die besten Grüße und Wünsche der Kanzlerin überbringen", verkündete Altmaier. Sonst verpasse Angela Merkel nie ein Hessenfest.

Auch die wi war dieses Jahr mit dabei, um die politischen Kontakte zu pflegen. So traf wi-Chefredakteurin Katharina Burkardt auf dem Sommerfest der Niedersachsen Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks und beim Sommerfest der Hessen CDU-Generalsekretär Dr. Peter Tauber sowie den stellvertretenden Parteivorsitzenden der SPD, Thorsten Schäfer-Gümbel. ***(burk)***

Fotos: wi

… und unter anderem mit dem stellvertretenden Parteivorsitzenden der SPD, Thorsten Schäfer-Gümbel (links).

Recht so

Zustimmung des kommunalen Trägers zum Mietvertrag

Im Rahmen eines einstweiligen Rechtschutzverfahrens hatte das Landessozialgericht München (Beschluss vom 18. März 2015, L 11 AS 881/14 B PKH) über die Eilbedürftigkeit einer sogenannten kommunalen Zusicherung zu entscheiden. Die Antragstellerin bezog Leistungen nach dem Sozialgesetzbuch II. Zusammen mit der Mitteilung über die Kündigung des vorherigen Mietvertrages beantragte sie die Erteilung der kommunalen Zusicherung für den Umzug in eine neue Wohnung. Dabei legte sie den bereits am Vortrag von ihr unterschriebenen Mietvertrag über die neue Wohnung vor. Die Kommune lehnte die Erteilung der Zusicherung ab, da die Kosten für die Wohnung nicht angemessen seien. In der ersten Instanz meinte das Sozialgericht, dass die Zusicherung keine Voraussetzung für den Abschluss des Mietvertrages sei, so dass die Leistungsberechtigte nicht in ihrer Handlungsfreiheit eingeschränkt sei. Das Rechtschutzbedürfnis fehle, da die Antragstellerin die Wohnung bereits angemietet habe. Der Antrag wurde also abgelehnt. Das Landessozialgericht hat die Beschwerde ebenfalls zurückgewiesen. Ob ein Rechtschutzbedürfnis auf Erteilung einer Zusicherung bestehe, hat das Gericht nicht entschieden. Das Gericht meinte, dass die Frage der angemessenen Unterkunftskosten nur im Rahmen einer Anfechtungs- und Leistungsklage in Bezug auf die bewilligten Leistungen endgültig klärungsfähig sei, soweit eine Wohnung bereits angemietet worden ist. Die Durchführung eines Eilverfahrens sei hier ungeeignet, dem Leistungsberechtigten einen Anspruch zuzusprechen, da auch eine positive gerichtliche Entscheidung insoweit nur einen vorläufigen Charakter habe. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen des vorläufigen Rechtschutzes keine Vorwegnahme der Hauptsache erfolgen soll. Von der Zusicherung hat die Antragstellerin aber nur dann etwas, wenn sie dauerhaft wirkt. Angenommen, eine Zusicherung wäre hier im Rahmen des einstweiligen Rechtschutzes erteilt worden, würde eine anderslautende Entscheidung im Hauptsacheverfahren nicht ausschließen können, dass entsprechende Mietrückstände bestehen. Denn die Antragstellerin hat sich bereits mit ihrer Unterschrift im Mietvertrag verpflichtet. Insofern macht es hier keinen Unterschied, ob ein Eilverfahren durchgeführt wird oder nicht. Richtige Klageart wäre die Anfechtungs- und Leistungsklage in Bezug auf die Angemessenheit der Unterkunftskosten. Insofern braucht sich der kommunale Träger nicht 'unter Druck' setzen zu lassen, sondern kann im Rahmen des üblichen Verfahrens eine Prüfung vornehmen." ■

ZAHL DER WOCHE

0,3

Prozent betrug der Anstieg der Verbraucherpreise im Juni 2015 im Vergleich zum Vorjahresmonat. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt hat sich die Inflationsrate damit wieder abgeschwächt, nachdem sie in den vier Monaten zuvor zugenommen hatte. Die niedrige Inflationsrate im Juni 2015 ist vor allem auf weiterhin sinkende Energiepreise (-5,9 Prozent gegenüber Juni 2014) zurückzuführen: Ohne Berücksichtigung der Energie hätte die Inflationsrate im Juni 2015 deutlich höher bei + 1,1 Prozent gelegen. Die Nettokaltmieten stiegen im Vorjahresvergleich im Juni 2015 um 1,2 Prozent und damit in etwa der gleichen Rate wie die um die Energiekosten bereinigte Inflationsrate. Deutliche Preiserhöhungen gab es etwa bei Kaffee, Tee, Kakao (+ 10,1 Prozent), Zeitungen und Zeitschriften (+ 6,0 Prozent) sowie Tabakwaren (+ 4,4 Prozent) und Bier (+ 3,0 Prozent). Gemessen an der Gesamtteuerung erhöhten sich auch die Preise für Taxifahrten (+12,5 Prozent), Friseurleistungen (+ 3,4 Prozent) sowie das Preisniveau in Cafés und Restaurants (+ 3,1 Prozent) überdurchschnittlich. ■

Mat-Nr. 06505-5383