C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

29

Ausgabe 19. Juli 2018

## Inhalt

2 **Wohnraumförderung:** Die Kompensationsmittel für sozialen Wohnungsbau wurden für 2019 auf 1,5 Milliarden Euro erhöht. Die Länder sind gefordert, die Mittel richtig einzusetzen.

4 **Wohnkosten:** Die Jahresbilanz des GdW zeigt, dass die Mehrkosten für das Wohnen vor allem durch gestiegene Energie- und Strompreise sowie Steuern entstehen.

8 **Serielles Bauen:** Das Bundesbauministerium lädt wohnungspolitische Akteure zum Austausch auf den Fachkongress „Serielles und modulares Bauen" ein.

# Fragen der Wohnungsversorgung nicht mit Änderungen am Mietrecht vermischen

**Das Bundesjustizministerium hat am 11. Juli 2018 den Entwurf zum Mietrechtsanpassungsgesetz in die Verbändeanhörung gegeben. Dieser sieht vor, die Modernisierungsumlage in Gebieten mit geltender Kappungsgrenze für fünf Jahre von elf auf acht Prozent zu senken und eine Kappungsgrenze einzuführen. Außerdem sollen Vermieter künftig vorvertraglich Auskunft über die Vormiete geben müssen, wenn diese höher als die eigentlich zulässige Miete sein sollte. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, stuft den Gesetzentwurf zwar als schwierig ein, wertet es aber dennoch positiv, dass sich der aktuelle Entwurf an den Vorgaben des Koalitionsvertrages orientiere und nicht wie ursprüngliche Versionen aus dem Bundesjustizministerium weit darüber hinaus ginge.**

Foto: Rainer Sturm / Thorben Wengert / pixelio.de

*Die Diskussionen um das Mietrecht dauern an. Der GdW fordert, den Fokus stattdessen auf Maßnahmen für bezahlbares Bauen zu legen.*

„Der neue Entwurf ist deutlich realistischer – aber dennoch erwarten wir hier letztendlich keine positive Wirkung für den Wohnungsmarkt. Für Entspannung und stabile Mietpreise in den Ballungsregionen müssen andere Maßnahmen ergriffen werden. Verschärfungen am Mietrecht werden gern als Allheilmittel gegen steigende Mietpreise präsentiert und mit Erwartungen überfrachtet, die diese niemals erfüllen können", so Gedaschko.

Er fordert die Politik auf, nun dringend die Ergebnisse des Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen umzusetzen.

*Weiter auf Seite 2*

## Aktuelle Meldungen

### Investitionsrückstand der Kommunen wächst

Trotz guter Wirtschaftslage und hohen Steuereinnahmen investieren Bund, Länder aber vor allem Kommunen in Deutschland zu wenig. Zu diesem Ergebnis kommt eine Befragung der KfW. Demnach beträgt der Investitionsrückstand der Kommunen fast 159 Milliarden Euro und damit 33 Milliarden Euro mehr als im Vorjahr. Gründe dafür sind unter anderem fehlendes Personal und eine zunehmende Belastung der Kommunen durch steigende Sozialausgaben, berichtete die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 17. Juli 2018. *(wi)*

### Neue Kommission eingesetzt

Bis Herbst 2020 soll die vom Bundeskabinett eingesetzte Kommission Vorschläge zur Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land erarbeiten. Dabei geht es um die gerechte Verteilung von Ressourcen und darum, jedem Bürger unabhängig von seinem Wohnort die Möglichkeit zur Teilhabe zu geben. *Mehr dazu in der nächsten wi.* *(wi)*

### Baugenehmigungen gestiegen

Von Januar bis Mai 2018 wurde in Deutschland der Bau von insgesamt 139.600 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt am 12. Juli 2018 mitteilte, waren das 1,8 Prozent mehr Baugenehmigungen als im Vorjahreszeitraum. Ohne Berücksichtigung von Wohnheimen stieg die Zahl der Baugenehmigungen um 3,8 Prozent. *(wi)*

9 783648 014974 18029

➡ *Fortsetzung von Seite 1*

**Modernisierungsumlage senken und kappen**

Die Modernisierungsumlage soll in Gebieten mit geltenden Kappungsgrenzen für fünf Jahre von 11 auf acht Prozent gesenkt und eine Kappungsgrenze eingeführt werden. Demnach soll die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen dürfen. Die Wohnungswirtschaft sieht diese doppelte Einschränkung kritisch. „Angesichts der gesamtgesellschaftlichen Herausforderungen der Einsparung von Endenergie, des demographischen Wandels und der Digitalisierung wird hier ein falsches Signal gesetzt. Es ist mit einem deutlichen Rückgang an Modernisierungen zu rechnen – insbesondere auch bei den kleinen Modernisierungsmaßnahmen, die der Mieter wünscht", so Gedaschko. Positiver wertet der GdW-Chef dagegen das Vorhaben, die Absenkung und Kappung der Modernisierungsumlage auf Gebiete mit bereits geltenden Kappungsgrenzen bei Miethöhen zu beschränken. „Damit orientiert sich der Gesetzentwurf nun deutlich mehr am Koalitionsvertrag als der einige Wochen zuvor bekannt gewordene erste Entwurf aus dem Bundesjustizministerium", so Gedaschko. Er gab allerdings zu bedenken: So oder so wird die Diskussion um den richtigen Prozentsatz bei der Umlage von Modernisierungskosten immer wieder aufkommen. Dies führt zu einer dauerhaften Unruhe am Wohnungsmarkt und gefährdet auch die Energiewende. Besser wäre es, eine dauerhafte Lösung zu finden und die Modernisierungsumlage beispielsweise an den Zinsverlauf zu koppeln. Eine Zinsgleitklausel, die bei sich verändernden Zinssätzen greift, kann ein sinnvolles Instrument sein.

Insgesamt geht die Wohnungswirtschaft völlig konform mit dem Anliegen der Politik, das bewusste Herausmodernisieren von Mietern als Ordnungswidrigkeit einzustufen. „Im Kern geht es darum, die schwarzen Schafe, die absichtlich durch Luxusmodernisierungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen, einzuschränken. Allerdings hätte eine solche Regelung vollkommen ausgereicht", so Gedaschko.

**Vorvertragliche Auskunftsverpflichtung**

Vermieter sollen nach dem aktuellen Gesetzentwurf künftig einer „vorvertraglichen Auskunftsverpflichtung" in Bezug auf die Vormiete unterliegen, wenn diese höher ist als die eigentlich zulässige Miete. Dadurch erhoffen sich die Koalitionäre mehr Transparenz am Wohnungsmarkt. „Diese Regelung ist grundsätzlich nachvollziehbar, da der Mieter die Vormiete bei Vertragsabschluss nicht kennt", erklärte Gedaschko. Er warnte allerdings vor einem hohen Bürokratieaufwand für die Unternehmen.

Als unausgeglichen wertet die Wohnungswirtschaft dagegen die geplante Neuregelung, dass der Mieter anders als bisher keinen Grund nennen muss, warum er die Höhe der vom Vermieter verlangten Miete anzweifelt. Hier soll künftig eine ‚einfache Rüge' ausreichend sein. „Dies unterstellt dem Vermieter von vorneherein ein unrechtmäßiges Handeln und führt somit zu einer Verschlechterung des Verhältnisses zwischen Mieter und Vermieter", so Gedaschko. Im gesetzlichen Normalfall wird die nach Mietpreisbremse maximal zulässige Miete anhand des Mietspiegels ermittelt. Bei einer Neuvermietung darf der Mietpreis nur 10 Prozent über der ortsüblichen Miete liegen. Diesen Mietspiegel kann der Mieter schon jetzt jederzeit einsehen und daran seine zulässige Höchstmiete erkennen. Die Wohnungswirtschaft fordert daher, dass zumindest in diesen gesetzlichen Normalfällen auch weiterhin eine Begründung des Mieters für das Anzweifeln der Miethöhe notwendig ist.

„Es bringt unterm Strich aber nur wenig, die drängenden Fragen der Wohnungsversorgung mit dem Mietrecht zu vermischen. Der beste Mieterschutz ist ein ausgeglichener Wohnungsmarkt. Anstelle die Diskussionen auf Nebenschauplätze zu verlagern, sollte die Politik endlich hier ihren Schwerpunkt setzen. Wir brauchen ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz, eine Senkung der Baukosten und die Mobilisierung von Bauland. Bund, Länder und Kommunen müssen sich hier abstimmen. Außerdem ist die stärkere Einbindung ländlicher Regionen notwendig, um die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten abzufangen", erklärte Gedaschko abschließend.

*(burk/schi/koch)* ■

# Soziale Wohnraumförderung: Bund verstärkt Engagement – Länder müssen nun nachziehen

**Berlin – Das Bundeskabinett hat am 11. Juli 2018 den jährlich vorzulegenden Bericht über die Verwendung der Kompensationsmittel für die soziale Wohnraumförderung 2017 beschlossen. „Dass wir in unserem Land genügend bezahlbare Wohnungen haben, ist für mich eine der wichtigsten politischen Aufgaben überhaupt. Der Bund wird daher den sozialen Wohnungsbau auch nach dem Auslaufen der Kompensationszahlungen im Jahr 2019 unterstützen. Die dafür notwendige Grundgesetzänderung haben wir bereits auf den Weg gebracht", erklärte Horst Seehofer, Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat.**

Im vergangenen Jahr stieg der geförderte Neubau von Mietwohnungen laut dem neuen Bericht um rund sieben Prozent gegenüber dem Vorjahr. So wurden im Jahr 2017 Fördermaßnahmen für den Bau von 26.231 Mietwohnungen mit Mietpreis- und Belegungsbindungen neu bewilligt. Das entspricht einem Plus von 1.681 Wohnungen im Vergleich zum Vorjahr.

Deutliche Steigerungen des geförderten Mietwohnungsneubaus sind vor allem in Bayern, Sachsen, Hamburg und Berlin zu verzeichnen.

**Weniger Sozialwohnungen**

Zum 31. Dezember 2016 gab es in Deutschland nach Angaben des Berichts rund 1,27 Millionen gebundene Sozialmietwohnungen. Dies entspricht einer Quote von knapp sechs Prozent des gesamten Mietwohnungsbestandes in Deutschland. Gegenüber dem Vorjahr hat sich damit die Zahl um rund 62.500 verringert. Das liegt insbesondere an auslaufenden Mietpreis- und Belegungsbindungen.

**Länder sind finanziell gefordert**

Weitere Anstrengungen sind daher nötig. Mit der Erhöhung der Kompensationsmittel für 2019 um 500 Millionen Euro auf rund 1,5 Milliarden Euro geht der Bund deutlich in Vorleistung. Die Länder sind im Gegenzug gefordert, diese zusätzlichen Mittel für Zweck der sozialen Wohnraumförderung einzusetzen. Zudem werden die Länder in den Jahren 2020 und 2021 mindestens zwei Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau erhalten.

**Wegner: „Förderbilanz enttäuscht"**

„Die Förderbilanz 2017 beim sozialen

*Weiter auf Seite 3* ➡

➡ *Fortsetzung von Seite 2*

Wohnungsbau ist enttäuschend", erklärte der baupolitische Sprecher der CDU/CSU-Bundestagsfraktion Kai Wegner. „Trotz deutlich erhöhter Mittel für den sozialen Wohnungsbau ist der erwartete Schub bei der Neubauförderung durch die Länder ausgeblieben. Wir haben auch kein Verständnis für den Einsatz von Kompensationsmitteln außerhalb der Wohnraumförderung. 120 Millionen Euro haben die Länder so 2017 der Wohnraumförderung entzogen. Die schlechte Förderbilanz belastet das aktuelle Vorhaben zur Änderung des Grundgesetzes. Mit der geplanten Änderung soll die Beteiligung des Bundes an der Förderung des sozialen Wohnungsbaus über 2019 hinaus ermöglicht werden. Der Mitteleinsatz muss künftig feinmaschig durch Steuerungs- und Sanktionsmöglichkeiten des Bundes gewährleistet werden. Die seit 2007 angewandten großzügigen Vorschriften zum Mitteleinsatz haben sich fachlich nicht bewährt." So haben etwa die drei norddeutschen Bundesländer im vergangenen Jahr Bundesmittel, die für den Bau von Sozialwohnungen bereitgestellt wurden, auch für Maßnahmen im Bereich Eigentumswohnungen verwendet. Das geht aus einer Antwort der Bundesregierung auf eine Anfrage der Linken-Bundestagsfraktion hervor, über die der Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen VNW berichtete. In Mecklenburg-Vorpommern beispielsweise, flossen von den 60,32 Millionen Euro, die das Land vom Bund erhielt, 21,32 Millionen Euro in andere Bereiche als den Wohnungsbau.

**Grundgesetzänderung beschlossen**

Bereits am 2. Mai 2018 hatte das Bundeskabinett den Gesetzentwurf für eine Grundgesetzänderung im Bereich des sozialen Wohnungsbaus beschlossen. Der Bund erhält die Möglichkeit, den Ländern zweckgebunden Finanzhilfen für gesamtstaatlich bedeutsame Investitionen der Länder und Kommunen im Bereich des sozialen Wohnungsbaus zu gewähren. „Wir begrüßen dieses Vorhaben ausdrücklich. Damit würde eine zentrale Forderung der Wohnungswirtschaft umgesetzt", erklärte dazu Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Der soziale Wohnungsbau ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe. Deshalb muss sich der Bund im Zusammenspiel mit den Ländern auch weiterhin daran beteiligen können. Jährlich brauchen wir eine Neubauleistung von 80.000 Sozialwohnungen. Dafür müssen mindestens drei Milliarden Euro aufgewendet werden, je zur Hälfte von Bund und Ländern. Insbesondere ist hier neben Darlehen dringend auch eine Zuschussvariante notwendig.

Wenn der Bund nun die Möglichkeit erhält, sich weiter für den sozialen Wohnungsbau zu engagieren, müssen auch die Länder nach 2019 der ihnen übertragenen Verantwortung für die soziale Wohnraumförderung nachkommen und weiterhin für diesen Zweck Finanzmittel in ausreichender Höhe bereitstellen. Die geplante Zweckbindung der Mittel ist deshalb unabdingbar und ebenfalls sehr zu begrüßen.

*(pet/schi/koch)* ■



## Damals und heute

Auch im Jahr 2000 gab es Änderungen im Mietrecht wie ein Ausschnitt aus der wi 30/2000 zeigt. Zur besseren Handhabung wurde das private Wohnraummietrecht an einer Stelle im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammengefasst. ■

### Bundeskabinett verabschiedet Gesetzentwurf zur Mietrechtsreform

**GdW kritisiert Einzelaspekte und fordert Nachbesserungen**

**Berlin (eb) – Das Bundesjustizministerium (BMJ) ist optimistisch: „Mieter und Vermieter müssen wieder selbst in der Lage sein, ihre Rechte und Pflichten auch ohne fachliche Hilfe unmittelbar aus dem Gesetz zu entnehmen. Die Reform fasst deshalb das private Wohnraummietrecht an einer Stelle im Bürgerlichen Gesetzbuch zusammen und ordnet es nach dem typischen Ablauf eines Mietverhältnisses. Die Regelungen selbst sind in einer verständlichen und modernen Sprache formuliert. Dadurch wird das Mietrecht für Mieter und Vermieter wieder handhabbar und für Investoren wieder kalkulierbar", heißt es in der offiziellen Stellungnahme.**

Die Inhalte des Gesetzentwurfs in Kurzform (Text der BMJ-Stellungnahme):

a) Das Vergleichsmietenverfahren wird gestärkt

Das Mietrecht kennt seit Jahrzehnten das Vergleichsmietensystem. Dieses System hat sich in der Praxis bewährt. Grundlage ist eine Übersicht über die ortsübliche Vergleichsmiete, die von der Gemeinde oder Interessentenvertretern der Mieter und Vermieter gemeinsam erstellt oder anerkannt ist (einfacher Mietspiegel). Die Mietrechtsreform erhöht seine Effizienz dadurch, dass die Feststellung der ortsüblichen Vergleichsmiete erleichtert wird. Als Alternative wird der qualifizierte Mietspiegel einge-

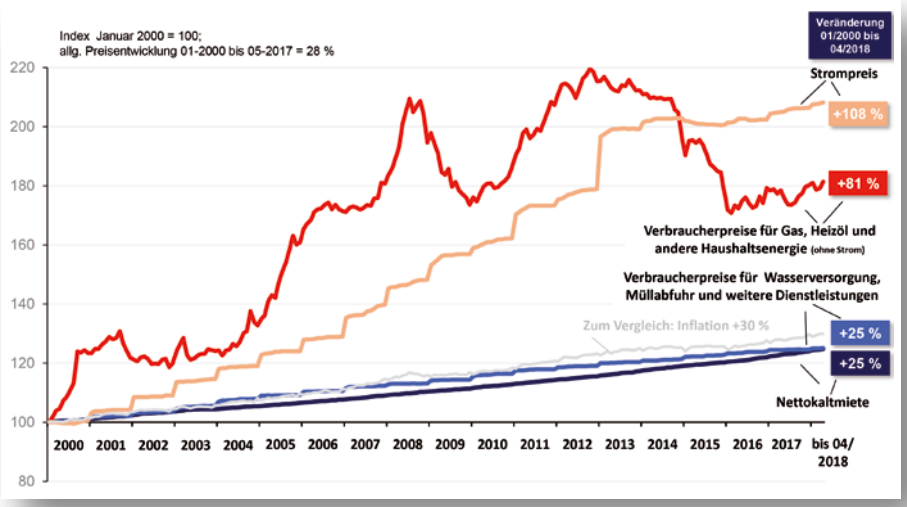
*Fortsetzung Seite 2*

Quelle: GdW

# Was kostet das Wohnen in Deutschland

**Berlin – „Die größten Preiserhöhungen für die Mieter sind in den letzten Jahren durch steigende Energiepreise, Stromkosten und Steuern entstanden. Diese drastische Teuerung gilt in ganz Deutschland und für alle Mieter", erklärte der Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Axel Gedaschko, anlässlich der Präsentation der Jahresstatistiken. Die Nettokaltmieten sind bundesweit seit dem Jahr 2000 – ebenso wie die kalten Betriebskosten, zu denen Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen gehören – um 25 Prozent gestiegen.**

Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7, Verbraucherpreisindex; Monatswerte bis 04/2018




*Die Wohnkosten steigen vor allem durch hohe Energiepreise.*

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 81 Prozent gestiegen. Nach einer Phase der spürbaren Entspannung bei den Energiepreisen in den Jahren 2014/2015 sind die Preise für Heizöl, Gas und andere Energieträger seit Anfang 2016 wieder auf leichtem Wachstumskurs. Gas verteuerte sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2017 um 80 Prozent, Fernwärme um 84 Prozent und Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl sogar um 86 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 ebenfalls um 108 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 beziehungsweise 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 darf die energetischen Anforderungen auf gar keinen Fall noch weiter verschärfen, sondern muss hier neue Ansätze finden, um die Energiewende im Gebäudebereich 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 – $CO_2$-arm und preiswert – sind die richtigen Antworten beim Klimaschutz im Gebäudebereich."

### GdW-Mieten liegen unter Bundesdurchschnitt

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2016 auf 2017 um 13 Cent auf 5,64 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Für die Mietwohnungen in Deutschland insgesamt ergibt sich unter Fortschreibung der Daten des Wohngeld- und Mietenberichts 2016 der Bundesregierung mit den Steigerungsraten des Mietenindex für das Jahr 2017 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,81 Euro pro Quadratmeter. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2017 um 1,6 Prozent beziehungsweise um 9 Cent pro Quadratmeter gestiegen. Trotz des moderaten Mietanstiegs wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen weiterhin beruhigend auf das Mietniveau.

Die Betriebskosten haben sich bei den GdW-Unternehmen im Vergleich zu den Preissteigerungen bei den einzelnen Kostenarten nur relativ geringfügig erhöht. Die Mieter mussten für die kalten Betriebskosten im Jahr 2017 durchschnittlich 1,53 Euro pro Quadratmeter vorauszahlen – und damit nur 4 Cent pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2016 auf 2017 sogar erneut um 1 Cent pro Quadratmeter gesunken.

### Neu- und Wiedervermietungsmieten steigen

Die Mieten am Markt angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt; 2017 um 4,5 Prozent auf durchschnittlich 7,99 Euro pro Quadratmeter nettokalt. „Dieser Anstieg ist niedriger als im Vorjahr, in dem die Mieten noch um 4,9 Prozent gestiegen waren. Aber es handelt sich trotzdem um den zweithöchsten Anstieg seit zehn Jahren", so Gedaschko. Insbesondere in den großen kreisfreien Städten mit mehr als 500.000 Einwohnern zogen die Mieten überdurchschnittlich um 5,8 Prozent an. Auch dieser Anstieg ist deutlich schwächer als im Vorjahr. Die Wohnungssuche ist für viele Mieterhaushalte schwieriger geworden. Die Ursachen liegen in den Angebotsengpässen vieler Städte und Regionen, die trotz steigender Genehmigungs- und Neubauzahlen bisher noch nicht abgebaut werden konnten."

Anderseits 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

*Weiter auf Seite 5*

➥ *Fortsetzung von Seite 4*

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 38 Prozent (Hamburg) beziehungsweise 30 Prozent (Berlin) unter dem 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."

Valider kann der Mietvorteil in den Beständen der GdW-Unternehmen durch einen Vergleich mit der Durchschnittmiete des Mietspiegels dargestellt werden. Deutschlandweit liegt die Durchschnittsmiete einer Wohnung mittlerer Größe, Standard und Lage in den rund 350 Städten und 420 Gemeinden mit mehr als 20.000 Einwohnern mit Mietspiegeln bei 6,78 Euro pro Quadratmeter. Die Miete in den GdW-Beständen liegt um rund 18 Prozent darunter auf 5,64 Euro pro Quadratmeter. Bezogen auf eine 80 Quadratmeter große Wohnung ergibt sich für GdW-Mieter damit ein rechnerischer Mietvorteil von rund 1.100 Euro pro Jahr. *(burk/schi)* ■

➥ ***Die ausführliche Jahresbilanz der Wohnungswirtschaft sowie einen Video-Mitschnitt der Pressekonferenz finden Sie hier: https://web.gdw.de/pressecenter/pressekonferenzen***

## Wohnungspolitik digital – So lesen Sie die wi auf dem Tablet oder Smartphone

Ob auf dem Arbeitsweg, bei Veranstaltungen oder Dienstreisen – die wi können Sie auch bequem von unterwegs auf Ihrem Tablet oder Smartphone lesen. Und wie bekomme ich die digitale Version der wi auf mein mobiles Endgerät? Das ist ganz einfach – befolgen Sie einfach diese Schritte:

1. Geben Sie in Ihrem Internet-Browser die Adresse www.haufe.de/immobilien ein.
2. Scrollen Sie ganz nach unten bis zum Menüpunkt „Zeitschriften" und wählen Sie dort anhand der Menüpfeile die wi Wohnungspolitische Informationen aus.
3. 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.
4. 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.

Quelle: Haufe Lexware

Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter 08007234253 (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. ■



## Thüringer Wohnungswirtschaft fordert Senkung der Grunderwerbssteuer

**Erfurt – Die Landeskassen sind voll wie schon lange nicht. Der Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft vtw unterstützt deshalb die Forderung des Bundes der Steuerzahler nach Senkung der Grunderwerbsteuer.**

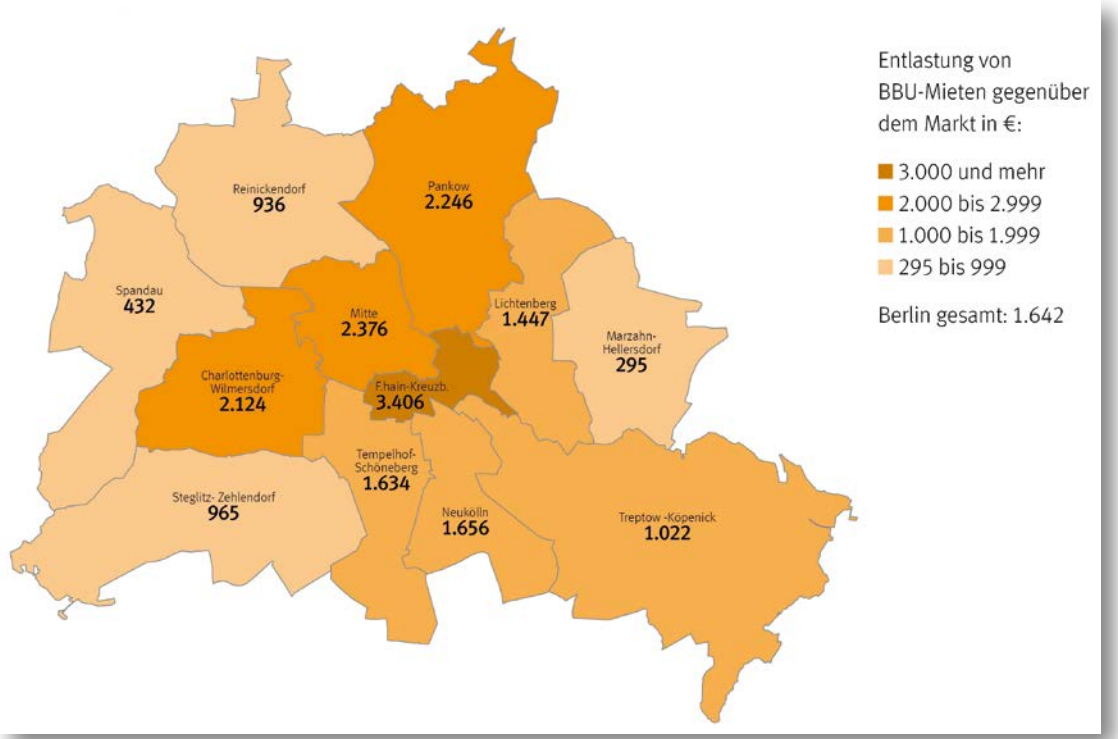
Verbandsdirektor Frank Emrich betont: „Thüringen liegt mit 6,5 Prozent bundesweit im Spitzenbereich der Grunderwerbsteuer, im benachbarten Sachsen sind es nur 3,5 Prozent. Auch diese Steuer macht Wohnen teuer. Wer bezahlbaren Wohnraum möchte, der muss die Grunderwerbsteuer senken und den Thüringern an dieser Stelle etwas von ihren gezahlten Steuern zurückgeben."

Eine hohe Grunderwerbsteuer verteuert den nötigen Neubau und damit die Mieten – vor allem in den Städten, wo die Bodenpreise ohnehin schon hoch sind. Sie verteuert den nötigen Neubau auf dem Land – insbesondere für die Personengruppen, die die Politik dort halten will – wie junge Familien. Und die Grunderwerbsteuer verhindert die nötige Fusion kleiner Wohnungsunternehmen auf dem Land, wenn sie aus wirtschaftlichen Zwängen fusionieren, aber dabei dennoch Grunderwerbsteuer bezahlen müssen.

„Der Umgang mit der Grunderwerbsteuer in Thüringen ist ganz klar ein Prüfstein, wie ernst es die Politik mit preiswertem Wohnen wirklich meint", unterstreicht Frank Emrich. „Hier existiert eine Stellschraube, an der die Landespolitik sofort Einfluss nehmen kann." *(end/koch)* ■

# Mehr bauen für mehr Berlin!

**Berlin – Steigende Fertigstellungszahlen und weiter anziehende Neubau-Investitionen belegen: Die Mitgliedsunternehmen des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen machen sich mit allem Nachdruck dafür stark, dass das wachsende Berlin sozial bleibt. Aber: Es entstehen noch immer viel zu wenig bezahlbare Mietwohnungen – während auch immer mehr Anzeichen darauf hindeuten, dass die Fertigstellungszahlen künftig wieder sinken könnten. „Wir sehen diese Entwicklung mit Sorge", so BBU-Vorstand Maren Kern auf der Jahrespressekonferenz der Berliner Wohnungswirtschaft am 12. Juli 2018. Es sei Zeit, zu handeln.**




Quelle: BBU

*Im Durchschnitt sparen Mieter der Berlin- Brandenburgischen Wohnungsunternehmen rund 1.642 Euro im Jahr.*

„Berlin braucht mehr statt weniger Mietwohnungsneubau", so Kern weiter. „Verzögerungen bei Bauplanungen und Baufertigstellungen, stagnierende Genehmigungszahlen für Mietwohnungen oder eine mangelhafte Baulandversorgung von Wohnungsgenossenschaften sind Ausdruck eines schlechten Wachstumsklimas, das schnell in eine Abwärtsspirale führen kann. Bezahlbarer Wohnungsbau braucht deshalb endlich die politische und administrative Unterstützung, die seiner Bedeutung für die wachsende Stadt zukommt."

**BBU-Unternehmen investieren in die wachsende Stadt…**

Mit über zwei Milliarden Euro sind die Investitionen von BBU-Mitgliedsunternehmen 2017 auf den höchsten Stand seit fast 20 Jahren gestiegen – das entsprach im Schnitt 235.000 Euro pro Stunde an jedem Tag des vergangenen Jahres. Klarer Schwerpunkt bleiben mit wachsendem Abstand die Neubau-Investitionen, die auch in diesem Jahr noch zulegen sollen. Bis 2022 wollen die BBU-Mitgliedsunternehmen rund 40.000 neue Mietwohnungen auf den Weg gebracht haben. „Wir sind die Mietwohnungsbauer von Berlin", so Kern.

**…BBU-Neubau stabilisiert den Leerstand…**

Dank 2017 fertig gestellter fast 4.000 neuer Mietwohnungen konnte der Leerstand bei den Berliner BBU-Mitgliedsunternehmen mit einer Quote von 1,7 Prozent (2016: 1,6 Prozent) immerhin stabil gehalten werden – trotz anhaltenden Zuzugs. „Ohne diesen Neubau wäre der Leerstand jetzt schätzungsweise nur noch bei 1,4 Prozent. Das macht deutlich: Nur Neubau sorgt für eine Entspannung des Marktes, es werden aber nach wie vor zu wenig Mietwohnungen fertig", so Kern.

**...aber der Weg wird immer steiniger.**

In Berlin entstehen nicht nur nach wie vor zu wenig bezahlbare Mietwohnungen für breite Schichten der Bevölkerung. Darüber hinaus zeichnet sich auch ab, dass die Hürden für bezahlbaren Neubau tatsächlich immer weiter wachsen. So wurden bei BBU-Mitgliedsunternehmen 2017 fast 800 Mietwohnungen weniger fertig als im Jahr zuvor geplant; ebenso konnten rund 428 Millionen Euro an von ihnen eigentlich geplanten Neubauinvestitionen nicht getätigt werden, während gleichzeitig bei den Genossenschaften die Fertigstellungen schon im dritten Jahr in Folge sanken. Kern: „Diese Zahlen sind Folge sowohl von erheblichen Verzögerungen bei wichtigen Bauprojekten als auch einer wenig genossenschaftsfreundlichen Liegenschaftspolitik." In einer BBU-Umfrage attestierten entsprechend auch deutlich über 90 Prozent der großen BBU-Mitgliedsunternehmen in Berlin der Stadt ein schlechtes Wachstumsklima und eine unzureichende Wachstumsgestaltung. Die Verantwortung hierfür sehen sie vor allem beim Senat.

**Vorschläge für mehr Berlin**

„Berlin muss sein Wachstum viel aktiver gestalten. Wir stehen hier auch in einem nationalen und internationalen Wettbewerb", warnte Kern. „Ob bei der Versorgung mit bezahlbarem Wohnraum, der Verwaltung, dem öffentlichen Nahverkehr oder Schulen und Kitas: Wenn die Menschen nicht merken, dass ihre Stadt als Ganzes zufriedenstellend funktioniert und sie sich auf sie verlassen können, werden die Widerstände gegen das Wachstum weiter zunehmen. Deshalb brauchen wir einen Masterplan Wachstum mit einer Kommunikationskampagne, die den Berlinerinnen und Berlinern vermittelt, dass das Wachstums ihnen und vor allem auch ihren Kindern viele Vorteile bietet. Wichtig ist außerdem eine Verwaltungsreform mit stärkerer Bündelung der Kompetenzen beim Senat." Als vergleichsweise rasch umsetzbare, konkrete Ansatzpunkte für mehr Neubau nannte Kern das Lösen von Blockaden beim Dachgeschossausbau, Beschleunigungsprämien für die Bezirke oder die Nutzung bereits vorhandener Ermessensspielräume bei Senat und Bezirken, beispielsweise für mehr Neubauvorhaben nach §34 BauGB statt langwieriger B-Plan-Verfahren. *(ebe/schi)* ■

➥ ***Die Pressemappe und Präsentationsunterlagen zum Download finden Sie hier: https://bbu.de/presse-medien/pressemitteilungen?r=/reader/ajax/43713***

## WEITERBILDUNG

### Anlagebuchhaltung kompakt

*19. September 2018, Dresden*

In den Unternehmen der Immobilienwirtschaft spielt die Anlagenbuchhaltung als Bereich des betrieblichen Rechnungswesens eine sehr zentrale Rolle. Die Anlagenintensität bei den bestandshaltenden Wohnungsunternehmen liegt bei rund 90 Prozent. Dieses langfristig im Unternehmen gebundene Vermögen muss sachgerecht verwaltet werden, dazu gehört unter anderem die Erfassung von Anlagezugängen, die Dokumentation der Wertentwicklung von Anlagegütern aber auch die ordnungsgemäße Verbuchung von Anlagenabgängen. Inhaltliche Schwerpunkte dieses Seminars sind unter anderem die Zugangsbewertung des Anlagevermögens, die Folgebewertung sowie der Anlagespiegel als Abbildung der Anlageentwicklung.

***Weitere Infos: VdW Sachen, Dr. Thomas Hesse, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: thesse@vdw-sachsen.de, Internet: www.vdw-sachsen.de***

### Forderungsmanagement der Wohnungswirtschaft

*24. September 2018, Frankfurt*

Dieses Seminar übermittelt einen Überblick über die relevanten rechtlichen Grundlagen der außergerichtlichen und gerichtlichen Forderungsverfolgung aus dem Miet-, Sozial-, Insolvenz- und Vollstreckungsrecht. Ziel ist es, Kenntnisse und Sicherheit bezüglich der verschiedenen Forderungsverfolgungsmaßnahmen zu erhalten, um sie in den richtigen Situationen umzusetzen. Thematische Inhalte sind unter anderem Verzug, Mahnung, Ratenzahlung und Zwangsvollstreckung sowie hilfreiche Tipps im Umgang mit Transferleistungsbeziehern und Ämtern.

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

### Die EU-Datenschutz-Grundverordnung 2018

*28. September 2018, Berlin*

Die im Mai dieses Jahres in Kraft getretene EU-Datenschutz-Grundverordnung hat weitreichende Folgen für jedes Unternehmen. So sind beispielsweise weitreichende Dokumentationspflichten zu erfüllen, was wiederum Folgen für Technik und Organisation sowie die Datensicherheit im Unternehmen hat. Diesen komplexen Anforderungen gilt es zu entsprechen. Das Seminar „Risikoanalyse und Datenschutz-Folgenabschätzung" vermittelt hilfreiche Hinweise und erläutert, wie die Umstellung auf die EU-Datenschutz-Grundverordnung gelingt. Inhalte des Seminars sind unter anderem Datenverarbeitungsverzeichnis und Dokumentationspflicht, Auswirkungen auf technische und organisatorische Maßnahmen sowie weitere Beispiele aus der Praxis.

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

## WETTBEWERB

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

Foto: Dhomino&RocheteauSaillard

*Die einzelnen Module werden weitgehend Vorgefertigt und ausgebaut.*

Das erste europaweite Ausschreibungsverfahren für seriellen und modularen Wohnungsbau hat neun zukunftsweisende Konzepte für schnellen, kostengünstigen Neubau in hoher Qualität hervorgebracht. In der wi stellen wir das achte Konzepte vor.

**MBN Bau AG**

Das Konzept der MBN Bau AG besteht aus gebäudetiefen, bereits fertig ausgebauten Modulen mit Holzrahmen. Das Erscheinungsbild wird durch unterschiedliche Materialien wie Klinkerflächen, Putz- und Faserzementplatten sowie Balkonen mit dunkel lackierten Stahlstäben geprägt. Die Gestaltung der Grundrisse ist durch unmittelbare Zugängen vom Laubengang in die Küche eher unkonventionell. Die Module sind in verschiedenen städtebauliche Varianten dargestellt und können je nach Anforderung im Hinblick auf Erschließung und Belichtung überarbeitet werden.

*(vieh/nei/koch)* ■

➥ ***Weitere Infos finden Sie unter: web.gdw.de/wohnen-und-stadt/serielles-bauen***


## IMPRESSUM

**wi Wohnungspolitische Informationen**
Herausgeber:
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:
Antonia Koch, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:
Klingelhöferstraße 5
10785 Berlin
Tel.: 030 82403-151
Fax: 030 82403-159
E-Mail: redaktion@wi-aktuell.de

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

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

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

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2018.
www.mediacenter.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
124,35 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.

*13. September 2018, EWerk, Berlin*

## BMI Fachkongress „Serielles und modulares Bauen“

Foto: BMI

Die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum ist derzeit eine der drängendsten Herausforderungen, denen sich Politik und Wirtschaft gegenübersieht. Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat in der letzten Legislaturperiode mit einer europaweiten Ausschreibung zum „Seriellen und modularen Bauen“ bereits wichtige Schritte eingeleitet. Anknüpfend an die Ergebnisse der Ausschreibung und den daraus entstandenen Rahmenvertrag möchte das Bundesbauministerium zusammen mit seinen Partnern, dem GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der Bundesarchitektenkammer und dem Hauptverband der Deutschen Bauindustrie, vertieft über die dort gefundenen Lösungen, die rechtliche Implikation sowie die Aktivitäten des Bundes informieren.

Das Bundesbauministerium möchten mit der Wohnungswirtschaft, den Kommunen und Ländern als maßgebliche Akteure ins Gespräch kommen, um gemeinsam das serielle und modulare Bauen zu befördern und so die wohnungspolitische Herausforderung zu meistern. *(koch)* ■

➥ ***Mehr Informationen finden Sie in Kürze unter: www.bmi.bund.de***

# Recht so

## Aufstellen eines Pavillons

Mit Urteil vom 12. Februar 2018 (Az.: 5 C 208/17) hat das Amtsgericht Berlin – Schöneberg entschieden, dass dem Vermieter gegen den Mieter ein Anspruch auf Beseitigung eines Pavillons im Vorgarten zustehe, wenn dieser eine bauliche Veränderung und durch seine Aufstellung außerhalb der Bauflucht eine ästhetische Beeinträchtigung darstellt. Eine Einwilligung zur Aufstellung des Pavillons müsse der Vermieter nicht erteilen, wenn die Aufstellung gegen Bauordnungsrecht verstoße und der Vermieter vermeiden wolle, Adressat einer Ordnungsverfügung zu werden. Der Anspruch aus § 541 BGB - Unterlassungsklage bei vertragswidrigem Gebrauch – könne zwar verwirkt werden, dafür reiche aber ein reiner Zeitablauf nicht aus. Vielmehr müsse der Mieter im Hinblick auf die Nichtgeltendmachung des Anspruchs Vermögensdispositionen getroffen oder sich sonst hierauf eingerichtet haben. Ist ein schutzwürdiges Interesse des Mieters nicht erkennbar, müsse im Rahmen der Interessenabwägung überwiegen, dass der Vermieter weiterhin Adressat einer Ordnungsverfügung werden könnte. ■

**EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz** Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„Mit dem Aufstellen des Pavillons hat der Mieter zunächst gegen die mietvertragliche Vereinbarung verstoßen, wonach bauliche Veränderungen von der Einwilligung des Vermieters sowie dem Bauordnungsamt abhängen. Eine bauliche Veränderung liegt aber nicht nur dann vor, wenn diese ‚an die Substanz des Gebäudes‘ geht. Vielmehr ist es gefestigte Rechtsprechung, dass auch eine ästhetische Beeinträchtigung eine bauliche Veränderung darstellen kann. Da der Pavillon im Jahre 2006 aufgestellt worden ist, stellte sich natürlich die Frage der Verwirkung, also der unzulässigen Rechtsausübung. Hier geht es aber nicht allein um den Zeitablauf, sondern um die Frage, ob der Mieter im Vertrauen, dass der Vermieter nichts mehr mache, entsprechende Vermögensdispositionen getroffen hat. Dies ist hier nicht der Fall. Vor allem aber kann das Bauaufsichtsamt immer noch das Aufstellen des Pavillons untersagen.“ ■

**ZAHL DER WOCHE**

# 5,1

Millionen Menschen wollen (mehr) Arbeit. Nach Ergebnissen der aktuellen Arbeitskräfteerhebung wünschen sich aber weniger Menschen im Alter von 15 bis 74 Jahren Arbeit oder mehr Arbeitsstunden als noch im Jahr zuvor. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, sank ihre Zahl im Vergleich zum Vorjahr um 6,9 Prozent, das sind rund 373.000 Personen. Das ungenutzte Arbeitskräftepotenzial setzte sich aus 1,6 Millionen Erwerbslosen, 1,0 Millionen Personen in Stiller Reserve und insgesamt 2,4 Millionen Unterbeschäftigten zusammen. Im Vorjahresvergleich sanken sowohl die Zahl der Erwerbslosen um 153.000 als auch die Zahl der Unterbeschäftigten um 195.000 deutlich. Auch die Zahl der Personen in Stiller Reserve verringerte sich, wenn auch nur leicht um 25.000. Den 2,4 Millionen Unterbeschäftigten standen knapp 1,4 Million Erwerbstätige gegenüber, die weniger arbeiten wollten. Diese so genannten Überbeschäftigten haben den Wunsch ihre Arbeitsstunden bei entsprechend verringertem Einkommen zu reduzieren. Im Vergleich zum Vorjahr hat sich die Zahl der Überbeschäftigten erneut erhöht: 2017 gab es einen Zuwachs um 234.000 Personen, 2016 hatte der Anstieg bei 147.000 Personen gelegen. ■

Mat-Nr. 06505-5537