

## Inhalt

**3 Wettbewerb:** Beim Deutschen Bauherrenpreis 2018 stehen die Nominierten fest. Wer die Preise mit nach Hause nehmen darf, zeigt sich nächstes Jahr am 21. Februar.

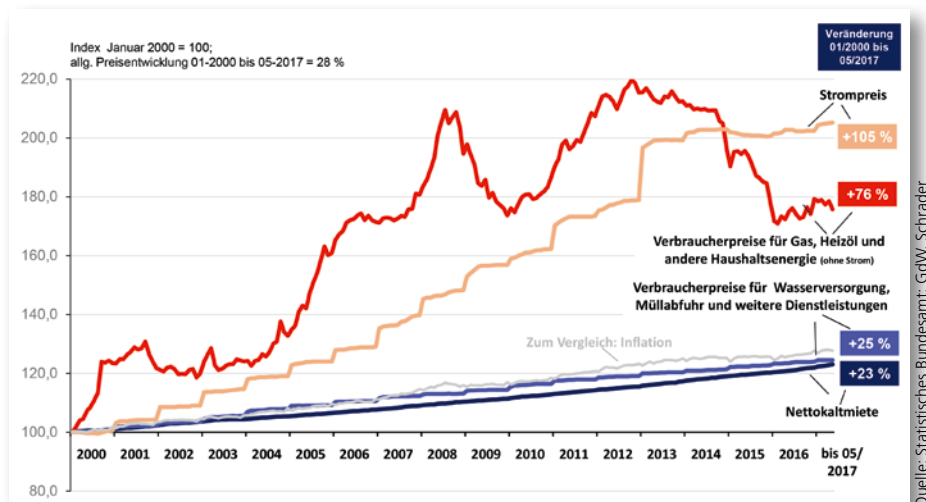
**4 Bundestagswahl 2017:** Die wi hat die Bundestagsfraktionen zu den brennendsten Themen der Wohnungspolitik befragt – Teil 6 von 10 der Sonderserie zur Wahl.



**8 Sommertour:** GdW-Präsident Axel Gedaschko hat seine traditionelle Sommerreise gestartet und Wohnungsunternehmen an Elbe, Rhein, Main und Neckar besucht.

## Was kostet das Wohnen in Deutschland? – Wohnungswirtschaft stabilisiert Mietentwicklung

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 Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, bei der Jahrespressekonferenz Anfang Juli 2017 in Berlin. Während die Nettokaltmieten bundesweit seit dem Jahr 2000 nur um 23 Prozent gestiegen sind, sind die Preise bei den kalten Betriebskosten – dazu gehören Wasserversorgung, Müllabfuhr, Steuern und andere Dienstleistungen – im gleichen Zeitraum um 25 Prozent nach oben geklettert. Größter Preistreiber bei den Wohnkosten sind weiterhin eindeutig die Energiepreise.



Nach einer Phase der Entspannung in den Jahren 2014/2015 sind die Preise für Heizöl, Gas und andere Energieträger seit Anfang 2016 wieder auf leichtem Wachstumskurs.

Die Verbraucherpreise für Gas, Heizöl und andere Haushaltsenergie sind seit dem Jahr 2000 um über 76 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. Flüssige Brennstoffe wie leichtes Heizöl verteuerten sich über den gesamten Zeitraum von 2000 bis 2017 um 61 Prozent, Gas um 82 Prozent und Fernwärme sogar

um 83 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 105 Prozent und trugen somit weit mehr zur Überteuerung des Wohnens bei als die Nettokaltmieten.

Die zuletzt leicht gesunkenen Energiepreise machen gleichzeitig ein großes Dilemma

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Neue Studie zur Mietpreisbremse

Das Immobilienanalyseunternehmen Empirica hat in einer neuen Studie erstmals die Mietpreisbremse unter Berücksichtigung von Vormieten evaluiert. Demnach verstoßen weniger Vermieter gegen die Mietpreisbremse als bisher postuliert. Eine durchschnittliche legale Sollmiete lässt sich laut der Studie mit den derzeit in Deutschland verfügbaren Daten nicht ableiten. Die Reform habe damit keinen Benchmark, an dem sie sich messen lassen kann. (wi)

### Parlament mit Zuwachs

Der nächste Bundestag wird nach einer aktuellen Prognose nochmals mehr Abgeordnete haben als das aktuelle Parlament, wie der *Tagesspiegel* am 25. Juli 2017 berichtete. Dem derzeitigen Bundestag gehören 630 Abgeordnete an. Nach einer Berechnung des Hamburger Wahlinformationsdienstes „election.de“ könnten es im Herbst 650 Parlamentarier werden. Die Mindestgröße des Bundestags liegt bei 598 Mandaten. (wi)

### Weniger Bauaufträge

Der saison-, arbeitstäglichen- und preisbereinigte Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Mai 2017 um 6,6 Prozent niedriger als im April 2017. Im weniger schwankungsanfälligen Dreimonatsvergleich sank das Volumen der Auftragsgänge von März bis Mai 2017 gegenüber Dezember 2016 bis Februar 2017 um 1,8 Prozent. (wi)



↳ Fortsetzung von Seite 1

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 auf solch hohem Niveau, wie sie mittlerweile in Deutschland vorgeschrieben sind, sind angesichts geringerer Energiepreise auch für die Mieter schlicht und ergreifend unwirtschaftlich“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. „Das zeigt: 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<sub>2</sub>-arm und preiswert – sind die richtigen Antworten.“

**GdW-Mieten unter dem Bundesdurchschnitt**

Die Nettokaltmieten sind in den GdW-Unternehmen von 2015 auf 2016 um 15 Cent auf 5,51 Euro pro Quadratmeter gestiegen. Für die Mietwohnungen in Deutschland insgesamt ergibt sich unter Verwendung von Daten des Sozioökonomischen Panels und den Steigerungsraten des Mietenindex für das Jahr 2016 eine durchschnittliche Nettokaltmiete von 5,78 Euro pro Quadratmeter. Damit liegen die Nettokaltmieten in den Beständen des GdW unter dem Durchschnitt der bundesweiten Bestandsmieten. Letztere sind im Verlauf des Jahres 2016 um 1,2 Prozent beziehungsweise um sieben Cent pro Quadratmeter gestiegen. Trotz des moderaten Mietanstiegs wirkt das Wohnungsangebot der GdW-Unternehmen weiterhin beruhigend auf das Mietniveau. Bei einer Wohnfläche von 70 Quadratmetern zahlten Mieterhaushalte in Wohnungen der GdW-Unternehmen somit 227 Euro weniger im Jahr als der Durchschnitt aller Mieterhaushalte. Die Unterschiede nach Regionen und

Wohnungssegmenten sind hier selbstverständlich sehr groß.

**Kalte Betriebskosten stabil – warme rückläufig**

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 2016 durchschnittlich 1,49 Euro pro Quadratmeter vorauszahlen – und damit nur zwei Cent pro Quadratmeter mehr als im Vorjahr. Die Vorauszahlungen bei den warmen Betriebskosten sind von 2015 auf 2016 sogar um einen Cent pro Quadratmeter gesunken und liegen jetzt bei 1,10 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 31 Milliarden Euro in die Modernisierung ihrer Bestände investiert – also fast 8,5 Millionen Euro pro Tag. Diese Investitionen sind nicht nur gut für Umwelt und Klimaschutz, sondern halten Wohnen auch bezahlbar, weil sie trotz hoher Energiepreise die warmen Betriebskosten deutlich dämpfen.

nungssuche 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.“

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 Analysen 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 38 Prozent (Hamburg) beziehungsweise 30 Prozent (Berlin) unter dem aus den

	Miete nettokalt	kalte Betriebskosten	warme Betriebskosten
2012	5,04	1,39	1,08
2013	5,15	1,41	1,12
2014	5,27	1,43	1,13
2015	5,36	1,47	1,11
2016	5,51	1,49	1,10

Quelle: GdW-Jahresstatistik

Nettokaltmiete und Betriebskostenvorauszahlungen (in Euro pro Quadratmeter und Monat) bei den GdW-Unternehmen

**Neu- und Wiedervermietungsmieten bundesweit gestiegen**

Die Mieten am Markt angebotener Wohnungen aus Erst- und Wiedervermietungen haben in den letzten Jahren bundesweit erneut deutlich zugelegt; 2016 um 4,9 Prozent auf durchschnittlich 7,65 Euro pro Quadratmeter nettokalt. „Dieser Anstieg ist höher als im Vorjahr“, so Gedaschko. 2015 waren die Neu- und Wiedervermietungsmieten noch um 3,2 Prozent gestiegen. Insbesondere in den kreisfreien Städten zogen die Mieten über-

Online-Plattformen ermittelten Marktmieten lagen. In Hamburg liegen die Angebotsmieten (nettokalt) bei den GdW-Unternehmen bei 6,37 Euro pro Quadratmeter. Bei den Online-Portalen liegen sie wiederum bei 10,39 Euro pro Quadratmeter. In Berlin liegen die Angebotsmieten (nettokalt) bei den GdW-Unternehmen bei 6,31 Euro pro Quadratmeter, bei den Online-Portalen wiederum bei 9,01 Euro pro Quadratmeter. „Oft wird ohne die nötige wissenschaftliche Sorgfalt darüber hinweg gegangen, 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.“ (burkschi) ■



Quelle: GdW Jahresstatistik 2016

Das Mietenniveau bei den GdW-Unternehmen lag auch 2016 unter dem bundesweiten Bestandsmietenniveau.

um 5,6 Prozent an. Die Woh-

↳ Lesen Sie in der kommenden Woche, wie sich die Wohnungswirtschaft für den Klimaschutz stark macht. Die ausführliche Jahresbilanz des GdW finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/RV6tww>

## Deutscher Bauherrenpreis 2018 – Die Nominierten stehen fest

**Berlin – Der Deutsche Bauherrenpreis 2018 zeichnet hervorragende Wohnungsbauprojekte aus, die am Spannungsfeld von hoher Qualität und tragbaren Kosten ansetzen und dabei die besondere Rolle des Bauherren hervorheben. Eine 11-köpfige Fachjury hat jetzt unter dem Vorsitz des Architekten Heiner Farwick, Präsident des Bund Deutscher Architekten (BDA), aus dem großen Feld der qualitätsvollen Bewerbungen die besten Projekte ausgewählt.**



Quelle: GdW/BDA

Die Jury war beeindruckt von der Qualität und thematischen Vielfalt der vielen eingereichten Projekte. „Die Auswahl ist uns nicht leicht gefallen.

Die Vorhaben sind hervorragende Beispiele für das breite Spektrum des innovativen Wohnungsbaus in Deutschland, vom Beitrag zur Stadtreparatur über die Erneuerung des Bestandes bis hin zu ganzen neuen Wohnquartieren“, so die Einschätzung des Juryvorsitzenden

Heiner Farwick. Baustaatssekretär Gunther Adler lobte die beeindruckenden Projekte: „Die Nominierungen zeigen eine enorme Bandbreite von Aktivitäten. Sie sind beispielgebend für sozialen, nachhaltigen und bezahlbaren Wohnraum.“

Insgesamt haben es 33 Projekte in 11 Themengruppen auf die Nominierungsliste geschafft. Wer die Preise mit nach Hause nehmen darf, wird am 21. Februar 2018 bei der Preisverleihung im Palais am Funkturm in Berlin im Rahmen der Baufachmesse bautec bekannt gegeben.

Der Deutsche Bauherrenpreis ist als wichtigster Preis im Bereich des Wohnungsbaus in Deutschland bekannt. Er wurde von der Arbeitsgruppe KOOPERATION bestehend aus dem Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, dem Bund Deutscher Architekten (BDA) und dem Deutschen Städtetag ausgelobt und wird vom Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) unterstützt. (hung/burklschi) ■

➔ Die Liste der nominierten Projekte finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/Bco5Zh>

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Berliner Wohnungswirtschaft im Neubaumodus

**Berlin – Licht und Schatten: Das ist das Resümee von Maren Kern, Vorstand des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) und damit Chefin der Berliner Wohnungswirtschaft, mit Blick auf die Entwicklungen am Wohnungsmarkt der Hauptstadt. „Die Rolle unserer Mitgliedsunternehmen als Stabilitätsanker auf einem angespannten Berliner Wohnungsmarkt wird immer wichtiger. Sie bauen erfolgreich gegen den Wohnungsmangel an und stehen dabei auch für moderate Mieten. Dabei sollte die Politik sie jetzt nachdrücklich unterstützen.“**

„Unsere Unternehmen treten beim Neubau aufs Gas und bei den Mieten auf die Bremse“, so Kern weiter. „Aber: In Berlin wird insgesamt nach wie vor zu wenig gebaut, wenn das Ziel eines mittelfristig wieder entspannteren Mietwohnungsmarkts erreicht werden soll. Die Wohnungswirtschaft setzt deshalb auf eine Stadtentwicklungspolitik, die bezahlbaren Wohnungsbau beschleunigt und die Bedingungen dafür schafft, dass alle aktiven und potenziellen Bauherren für Neubau und Quartiersentwicklung mobilisiert werden.“

#### BBU-Unternehmen: Stabilitätsanker für den Wohnungsmarkt

Mit einem Rückgang um nur 0,1 Prozentpunkte auf 1,6 Prozent ist der Leerstand bei den BBU-Mitgliedsunternehmen 2016 kaum noch gesunken – trotz des weiterhin anhaltenden Zuzugs. „Darin zeigen sich die ersten Erfolge ihrer Neubauoffensive“, sagte Kern. Mit einer durchschnittlichen Nettokaltmiete von 5,74 Euro pro Monat und Quadratmeter liegen die BBU-Mitgliedsunternehmen zudem 65 Cent unter dem Median des neuen Berliner Mietspiegels und wirken damit deutlich mieten-dämpfend. Rechnerische Entlastungswirkung für die Berliner: Rund 290 Millionen Euro pro Jahr. „Ohne uns sähe es am Berliner Mietwohnungsmarkt wesentlich schwieriger aus“, so Kern.

#### BBU-Neubauminvestitionen steigen im siebten Jahr in Folge

Die Investitionen der BBU-Mitgliedsunternehmen kletterten 2016 auf ein 17-Jahres-Hoch. Mit rund 1,8 Milliarden Euro investierten sie 16 Prozent mehr als im Vorjahr. Vor allem der Neubau legte mit einem Plus von 72 Prozent nochmal kräftig zu – und setzte damit sein Wachstum im siebten Jahr in Folge fort. Im laufenden Jahr wollen die Unternehmen 2,5 Milliarden Euro in Berlin investieren, die Hälfte davon in neue Mietwohnungen. Zum ersten Mal seit 20 Jahren haben auch die Genossenschaften 2016 Grundsteine für mehr als 1.000 Wohnungen gelegt. In diesem Jahr dürften die BBU-Unternehmen in Berlin-Brandenburg rund 5.500 Wohnungen fertigstellen, 2018 sogar 7.800. „Die Wohnungswirtschaft ist im Neubaumodus“, sagte Kern.

#### Stadtentwicklungspolitik für ein gerechtes Berlin

Auch wenn die Neubauzahlen weiter steigen – die eigentlich jährlich notwendigen insgesamt 20.000 Wohnungsfertigstellungen wurden auch 2016 wieder deutlich verfehlt. Zudem wird in Berlin sowohl in Relation zur Bevölkerungszahl als auch auf den Anteil der neuen Mietwohnungen deutlich weniger gebaut als in vergleichbaren Wachstumszentren. Gleichzeitig registriert der BBU mit Sorge mögliche Anzeichen

zunehmender Neubauhemmnisse. Für ein angesichts dessen notwendiges Gegensteuern der Politik fordert der BBU eine wachstumsorientierte Stadtentwicklungspolitik mit einer klaren Priorisierung für den Neubau. Einige Ansatzpunkte dafür: Eine Wiederauflage der „Neubaubündnisse“, die Einführung von „Genehmigungsmanagern“ in Bauämtern, die konsequente Nutzung der Eingriffs- und Gestaltungsmöglichkeiten des Senats gegenüber der Bezirksebene – und eine entschlossene Kampagne für die Schließung des Flughafens Tegel. „Die Position des BBU ist klar: Kiez statt Kerosin“, so Kern.

#### Zukunft Großsiedlung

Weil für die Bewältigung des Wachstums auch neue große Siedlungsprojekte notwendig sind, hat der BBU in einer deutschlandweit einzigartigen Studie die wesentlichen Prinzipien für eine erfolgreiche und nachhaltige Entwicklung dieser Siedlungsformen herausarbeiten lassen. Auf dem Fundament von Erfahrungen mit historischen und aktuellen großen Siedlungen wurden dabei vier Leitfelder identifiziert und jeweils zentrale Leitsätze entwickelt. Die Studie kann über den BBU bezogen werden. (ebelschi) ■

➔ Die Pressemappe des BBU finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/Lphp8P>



## Nachgefragt: Bauen und Wohnen im Wahljahr 2017



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

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

Die wi Wohnungspolitische Informationen hat die vier Fraktionen im aktuellen Deutschen Bundestag zu den brennendsten Themen der Wohnungswirtschaft befragt. Lesen Sie hier Teil 6 von 10 der wi-Sonderserie zur Bundestagswahl 2017.

### Thema der Woche: Energieeffizienz

**Frage: Die Wohnungsunternehmen in Deutschland haben in den vergangenen rund 30 Jahren stark in die Energieeffizienz ihrer Wohnungen investiert und nahezu alle für Mieter und Vermieter wirtschaftlich sinnvollen Maßnahmen ausgeschöpft. Dennoch werden die Klimaziele für den Gebäudebereich immer weiter verschärft. Wie soll das funktionieren, wenn die Kosten für das Wohnen bei mittleren und unteren Einkommensgruppen ohnehin schon eine Obergrenze erreicht haben?**



Foto: Chris Kühn



Wir haben dazu ein Aktionsprogramm Faire Wärme aufgelegt. Wir wollen das Einsparrecht vereinfachen, entsprechend dem Paris-Pfad fortschreiben und stärker am CO<sub>2</sub>-Ausstoß orientieren. Auch solare Wärmegegewinne sollen angerechnet werden können, diese fallen heute unter den Tisch. Eine Förderung für neue fossile Heizungen ist nicht zielführend. Vielmehr wollen wir die öffentliche Förderung mit dem Programm Faire Wärme für erneuerbare Wärme, Speicher und die sozial verträgliche Quartierssanierung, koordiniert durch die Kommunen, auf insgesamt sieben Milliarden Euro erhöhen. Mieterhöhungen durch Modernisierungen wollen wir beschränken und ein Klimawohnfeld einführen, damit die Mieten trotz energetischer Sanierung bezahlbar bleiben.

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

Unser Ziel ist es, dass die Wohnkosten bezahlbar bleiben und gleichzeitig der erforderliche Beitrag zum Klimaschutz geleistet wird. Dies wird nicht ohne eine aktive Förderpolitik, eine Konzentration auf Programme mit hoher Breitenwirkung sowie eine bessere Verzahnung der Programmlandschaft möglich sein. Es muss der Grundsatz der Quartiersbezogenheit bei Energieerzeugung, -speicherung und -einsparung in alle Förderprogramme integriert werden. Wir müssen technologieoffene und CO<sub>2</sub>-einsparende Lösungen finden, die zum Geldbeutel der Mieter und zum Haus passen. Dies bietet die Chance einer effektiveren energetischen Sanierung, erhöht die Akzeptanz und senkt die Kosten. Auch höhere Investitionszuschüsse sind denkbar.

**Michael Groß**, Wohnungspolitischer Sprecher der SPD-Fraktion im Deutschen Bundestag



Foto: SPD-Fraktion (Susie Knoll, Florian Jänicke)





Foto: Privat

**CDU CSU**  
Fraktion im Deutschen Bundestag

Wir achten darauf, dass Hauseigentümer und Mieter durch die energetische Gebäudesanierung und die Regelungen für Neubauten nicht überfordert werden. CDU und CSU haben bewiesen, dass sie das ernst nehmen und strikt auf die Einhaltung des Wirtschaftlichkeitsgebots, der Freiwilligkeit und der Technologieoffenheit achten.

Die im geplanten Gebäudeenergiegesetz enthaltene unwirtschaftliche Anhebung der Standards für Neubauten wurde abgelehnt. Die Bundesbauministerin und die Bundeswirtschaftsministerin wollten deutlich über die Grenzen des Zumutbaren hinausgehen und hätten damit auch den Weg für eine weitere Verschärfung des Standards im Wohnungsbau vorgezeichnet.

Mit der 2016 in Kraft getretenen Novellierung der Energieeinsparverordnung wurde ein sehr anspruchsvolles Niveau erreicht. Mit diesen Standards sollten zunächst ausreichend baupraktische Erfahrungen gesammelt werden, bevor wieder an der Anforderungs- und Kostenschraube für den Wohnungsneubau gedreht wird.

Das Gebäudesanierungsprogramm mit seinen Zuschüssen und Darlehen schafft wirksame Anreize für eine effiziente Sanierung. Wir wollen das fortsetzen. Das senkt auch die Modernisierungsmieterhöhung für die Mieter. Zusätzlich könnte mit einer steuerlichen Förderung der Gebäudesanierung neuer Schwung in die Sanierungstätigkeit beim Bestand von Eigenheimen kommen.

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

Im Neubau wird ab 2021 der Niedrigstenergiestandard gemäß der EU-Gebäuderichtlinie zur Pflicht. Dies muss vor allen Dingen über Effizienzsteigerung erreicht werden.

Warmmietenneutralität bleibt unser Ziel. Dort wo das nicht gelingt, muss öffentliche Förderung dafür sorgen, dass die Lasten nicht, wie bisher, einseitig von den Mieterinnen und Mieter getragen werden. Deswegen fordert DIE LINKE eine Aufstockung der KfW-Fördermittel auf mindestens fünf Milliarden Euro im Jahr sowie zusätzlich steuerliche Anreize. Verbindliches Ziel der Förderung muss die Warmmietenneutralität für die Mieterinnen und Mieter der sanierten Wohnungen sein. Die Modernisierungumlage ist eine Einladung zu möglichst teuren Sanierungen zu Lasten der Mieter. Wir wollen sie abschaffen.

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



Foto: Rico Pralus

**DIE LINKE.**  
IM BUNDESTAG



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

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

## Aktueller Zahlenspiegel 7/2017

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2014	2015	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	81.084	81.771	+0,8%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2016	2017	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	763,2	791,3	+1,6%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	73,1	68,0	+4,7%
dar.: Wohnbauten	45,3	41,9	+5,4%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	107,3	109,0	+1,6%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	107,6	109,4	+1,7%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	107,8	109,7	+1,8%
Altbauwohnungen	108,2	110,1	+1,8%
Neubauwohnungen	107,6	109,6	+1,9%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Wasserversorgung	109,6	111,2	+1,5%
Müllabfuhr	99,6	99,9	+0,3%
Abwasser	104,2	104,4	+0,2%
Andere Nebenkosten	113,2	114,7	+1,3%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Strom	125,9	127,8	+1,5%
Gas	107,0	103,6	-3,2%
Flüssige Brennstoffe	79,2	79,9	+0,9%
Feste Brennstoffe	109,0	111,7	+2,5%
Zentralheizung/Fernwärme	101,8	100,7	-1,1%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	113,2	116,4	+2,8%
Rohbauarbeiten	111,5	114,6	+2,8%
Ausbauarbeiten	114,5	117,9	+3,0%
Baulandpreise (in EUR je qm)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2015	2016	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	154,63	177,14	+14,6%
Geschäftsgebiet	209,46	174,55	-16,7%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	183,11	151,48	-17,3%
Wohngebiet	177,30	214,21	+20,8%
Industriegebiet	35,82	42,17	+17,7%
Dorfgebiet	38,74	45,58	+17,7%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	April		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Hoch- und Tiefbau	154,8	158,9	+2,6%
Wohnungsbau	199,5	198,2	-0,7%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	148.391	137.057	-7,6%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	41.813	37.095	-11,3%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	9.392	9.044	-3,7%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	63.704	66.244	+4,0%
davon: Eigentumswohnungen	30.348	30.601	+0,8%
Mietwohnungen	33.356	35.643	+6,9%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

## Grunderwerbsteuer in Schleswig-Holstein: Zu hoch und mit verheerender Wirkung

Der Direktor des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), Andreas Breitner, hat gemeinsam mit Alexander Orth, Bürgermeister der Gemeinde Heikendorf, in einem Brief an Schleswig-Holsteins Finanzministerin Monika Heinold appelliert, die Grunderwerbsteuer von 6,5 Prozent zu überdenken und Ausnahmen zu definieren. Die Höhe sei weder zeitgemäß noch zuträglich in Sachen bezahlbarer Wohnraum – im Gegenteil.

„Die Höhe der Grunderwerbsteuer in Schleswig-Holstein hat verheerende Wirkung auf den Bau bezahlbarer Wohnungen. Für Kommunen ist sie ein großes Hemmnis. Das Beispiel der Gemeinde Heikendorf belegt es überzeugend. Dort könnte eine kommunale Fläche, die sich für Nahversorgung eignet, gegen eine private Fläche, auf der Wohnungen gebaut werden könnten, getauscht werden. Theoretisch – wäre da nicht die in Schleswig-Holstein horrende Grunderwerbsteuer, die in diesem Fall auch noch mehrfach gezahlt werden müsste; mit Auswirkungen auf die zukünftigen Mieten. Daher fordern wir von Finanzministerin Heinold, für Grundstücke, auf denen bezahlbare Wohnungen entstehen sollen, die Grunderwerbsteuer zu erlassen“, so Breitner. (frikön) ■

Der Brief ist unter diesem Kurz-Link abrufbar:  
<https://goo.gl/aecFCH>

## Imagekampagne der Wohnungswirtschaft – die Branche zeigt Gesicht



Artur Maier, Geschäftsführer der STEG Stadtentwicklung GmbH

## Effizientes Arbeiten

30. August 2017, Bochum

Im heutigen Berufsalltag werden die Aufgaben in der Immobilienwirtschaft immer komplexer und vielfältiger. Durch die neuen Herausforderungen in der wachsenden digitalen Arbeitswelt, wie beispielsweise Informationsflut und ständige Erreichbarkeit, erleben Mitarbeiter häufig Zeitdruck. Effizientes Arbeiten erfordert in diesem Kontext sehr gutes Selbst- und Zeitmanagement, um auf die steigenden Anforderungen an Komplexität und Flexibilität angemessen reagieren zu können. Bei diesem Training entwickeln die Teilnehmer neue Strategien für ihr Selbstmanagement.

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

## Wertermittlung aus Sicht der Wohnungswirtschaft

31. August 2017, Hamburg

Viele Anlässe erfordern eine Immobilienbewertung nach den normierten Verfahren. Auch für Wohnungsunternehmen besteht regelmäßig die Notwendigkeit von Neubewertungen und der Ermittlung marktgerechter Immobilienpreise. In diesem Seminar erhalten die Teilnehmer einen Überblick über die klassische Immobilienbewertung und deren Wertansätze, die Anwendung von Verfahren und werden für Risiken sensibilisiert.

Weitere Infos: **VNW, Kerstin Haase, Telefon: 040/52011212, E-Mail: haase@vnw.de, Internet: www.vnw.de**

## Informationstechnisches Büromanagement

5. + 7. September 2017, Berlin

Zum August 2014 wurden die drei damaligen Berufsbilder Kaufleute für Bürokommunikation, Bürokaufleute und Fachangestellte für Bürokommunikation zu einem neuen Berufsbild zusammengefasst: Kaufmann/-frau für Büromanagement (IHK). Im ersten Teil der gestreckten Abschlussprüfung im Bereich Informationstechnisches Büromanagement sollen die Auszubildenden nachweisen, dass sie in der Lage sind, im Rahmen eines ganzheitlichen Arbeitsauftrages Büro- und Beschaffungsprozesse zu organisieren und kundensorientiert zu bearbeiten und, dass sie recherchieren, dokumentieren und kalkulieren können.

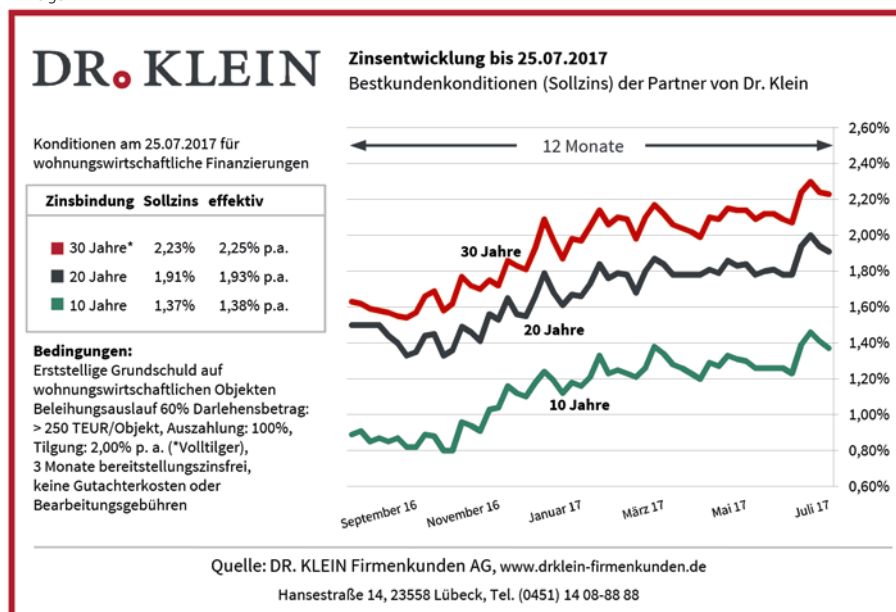
Weitere Infos: **BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/23085535, E-Mail: kathrin.rosenmueller@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de**

## PERSÖNLICHES

**Jürgen Hesse**, Vorstandsmitglied der Eisenbahner-Wohnungsbaugenossenschaft Dresden eG, feierte am 20. Juli 2017 seinen 65. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Susann Sembdner**, Vorstandsvorsitzende der Wohnungsbaugenossenschaft Radeberg und Umgebung eG, feierte am 22. Juli 2017 ihren 55. Geburtstag. Sie ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften und im GdW-Verbandsrat.

Anzeige



## wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin:  
Katharina Burkardt

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

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

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

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

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

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

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

Druck: rewi druckhaus, Wissen

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-  
andte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

## wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt „**Zeitschriften**“ nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf „**Anmelden**“ und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter „**Neuregistrierung**“ ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „**Meine Produkte starten**“, die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.



**Wie wohnt Deutschland? – Sommertour des GdW-Präsidenten an Elbe, Rhein, Main und Neckar**



Foto: vdw Sachsen  
Die Sommerour-Delegation im Stadion des FSV Zwickau,...



Foto: GdW  
...vor einem Neubau der Wohnungsgenossenschaft Johannstadt eG in Dresden,...

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, hat seine traditionelle Sommertour in diesem Jahr am 18. Juli im sächsischen Zwickau gestartet. Zu den Stationen gehörten das neue Kompetenzzentrum „ubineum“ für „Wohnen und Leben heute und in Zukunft“ und das Neubauprojekt „Wohnen am Schlobigpark & Stadion Zwickau“. Zudem besichtigte der GdW-Chef am 19. Juli Wohnungsneubauten in der Dresdner Innenstadt und im nahegelegenen Freital sowie das dortige Technologie- und Gründerzentrum. Am 20. und 21. Juli stand dann die Region Rhein-Main-Neckar mit den Städten Frankfurt am Main, Mainz, Darmstadt und Ludwigshafen auf dem Programm. Auch hier besichtigte die Sommertour-Delegation viele gelungene Neubauprojekte. Diskutiert wurden auch hier die Probleme Baulandmangel und Sicherung der Lebensqualität in den ländlichen Räumen. (fränköltschi) ■



Foto: UG NHWS / Thomas Rohmke  
...und im Wohnwürfel „Cubity“ in Frankfurt am Main.

➔ Die Sommertour geht weiter!

**Wir halten Sie in den kommenden Ausgaben der wi auf dem Laufenden.**

**Recht so**

**Widerruf einer in Haustürsituation geschlossenen Modernisierungsvereinbarung**

Mit Urteil vom 17. Mai 2017 (Az.: VIII ZR 29/16) hat der Bundesgerichtshof (BGH) über die Frage entschieden, ob bei Widerruf einer in Haustürsituation geschlossenen Modernisierungsvereinbarung nach § 312 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB; alte Fassung) Wertersatz wegen Steigerung des Wohnwertes zu leisten sei. Der BGH hat dies verneint. In solchen Fällen schuldet der Mieter nicht allein schon wegen der durch die nachfolgende Modernisierungsmaßnahme eingetretenen Steigerung des bisherigen Wohnwertes einen Wertersatz in Gestalt einer nunmehr höheren Miete. Dazu bedürfe es vielmehr einer – lediglich für die Zukunft wirkenden – Nachholung des gesetzlichen Verfahrens zur Mieterhöhung bei Modernisierung. ■

**EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz** Justiziar des GdW

„Die Entscheidung des BGH erscheint richtig. Vereinfacht ausgedrückt, ist bei Widerruf eines Vertrages – hier einer Modernisierungsvereinbarung – das Erlangte herauszugeben. Die Regelung ist dem Rücktritt angeglichen. Hier müsste der Mieter eigentlich Wertersatz wegen entsprechender Steigerung des Wohnwertes durch die Modernisierungsmaßnahme an den Vermieter zahlen. Weil aber genau dieser Punkt von der vereinbarte Modernisierung im Wert umfasst und widerrufen wurde, wäre der Schutzzweck des Verbraucherrechts konterkariert, wenn der Mieter dann doch noch über diesen Umweg und trotz Widerruf ‚zahlen müsste‘. Dementsprechend finden die Vorschriften über den Rücktritt auf Verbraucherverträge auch nur ‚entsprechend‘ Anwendung. Es wird also geprüft, inwieweit die Rücktrittsregelungen auf die Rechtsfolgen des Widerrufs passen. Hier wäre das nicht der Fall. Insofern muss der Vermieter das gesetzliche Verfahren zur Mieterhöhung bei Modernisierung nachholen – ab diesem Zeitpunkt kann er dann auch erst die erhöhte Miete verlangen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

**ZAHL DER WOCHE**

**51,2**

Jahre beträgt das Durchschnittsalter der Wahlberechtigten zur Bundestagswahl im September dieses Jahres. Damit ist das Durchschnittsalter seit 2000 um drei Jahre gestiegen, wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung in einer Analyse der Wählerstrukturen mitteilte. Bei der Wählerschaft der Linkspartei stieg das Durchschnittsalter um 2,1 Jahre und bei der Wählerschaft der Union, die im Jahr 2000 schon überdurchschnittlich alt war, um 1,1 Jahre. Anders dagegen die Entwicklung bei der Wählerschaft von FDP und SPD, die im Schnitt um 5,7 beziehungsweise 4,8 Jahre älter geworden ist. Am auffälligsten war die Entwicklung bei der Wählerschaft der Grünen, deren Durchschnittsalter um gut acht auf 48,1 Jahre gestiegen ist. Damit hat sich das Durchschnittsalter ihrer Wähler denen der etablierten Parteien angeglichen. Die Grünen stellen aber nach wie vor die jüngste Wählerschaft. Der Stab der ältesten Wählerklientel ging von der Union mit durchschnittlich 52,8 Jahren an die FDP mit im Schnitt 54,3 Jahren. ■

Matr-Nr. 06505-5487