

Inhalt

3 Grundsteuer: Das Bundesverfassungsgericht hat über die Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung beraten, Steuer-Expertin Ingeborg Esser war vor Ort.

4 „mobil gewinnt“: Zwei Unternehmen der Wohnungswirtschaft wurden bei einem bundesweiten Wettbewerb für ihre Mobilitätslösungen ausgezeichnet.

6 Bayern: Die Wohnungswirtschaft im Freistaat zieht eine positive Jahresbilanz 2017 und begrüßt die steigenden Zahlen beim Wohnungsbau.

Wohnungswirtschaft begrüßt Ergebnisse der Sondierungsgespräche – effektive Lösungen gefragt

Berlin – In ihren Sondierungsgesprächen haben sich CDU/CSU und SPD am 12. Januar 2018 auf erste Eckpunkte als Grundlage einer Regierungsbildung geeinigt. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW begrüßt dies ausdrücklich und fordert die potenziellen Koalitionäre gleichzeitig auf, einen klaren Kurs in Richtung mehr bezahlbares Wohnen für alle Menschen in Deutschland zu setzen.



Schwarz-rote Baustelle: Die Eckpunkte von CDU/CSU und SPD sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft zu begrüßen, aber zahlreiche Baustellen bleiben zu bewältigen.

„Bauen muss endlich Chefsache werden“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Die Aufgaben rund um das Bauen und Wohnen müssen viel stärker zusammen betrachtet werden. Dazu brauchen wir ein eigenständiges Bundesbauministerium mit Zuständigkeit für Bauen, Wohnen, Stadt- und Landentwicklung, Smart Country, Raumordnung, Energieeffizienz, Klimaschutz und digitale Infrastruktur.“ Die Wohnungswirtschaft begrüßt in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass die Verhandlungspartner ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz verabschieden

wollen, um deutliche Verbesserungen und noch mehr Dynamik auch im Bereich Wohnen zu schaffen.

Keine Verschärfungen beim Klimaschutz

Ein deutlich positives Signal für Mieter und Vermieter haben die Sondierer beim Klimaschutz gesetzt. Sie beabsichtigen, die Anforderungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) 2016 weiterhin beizubehalten und die energetischen Anforderungen somit nicht weiter zu verschärfen. „Das

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Studie prognostiziert Ende des Baubooms

Die Zahl der Neubauten soll laut einer Studie des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung bald stagnieren. Gründe seien knappes Bauland, steigende Preise und ein Mangel an Fachpersonal. Die Bauwirtschaft arbeite jetzt bereits an der Grenze ihrer Kapazitäten. Im Jahr 2016 waren 278.000 neue Wohnungen errichtet worden, 2017 schätzungsweise 300.000. (wi)

Mehrheit für sozialen Wohnungsbau

Bezahlbares Wohnen gehört neben Pflege, Kinderarmut und Alterssicherung laut einer neuen Caritas-Studie zu den drängendsten politischen Fragen in Deutschland. Alle Einkommenschichten messen dem Thema laut dem Gutachten große Wichtigkeit bei, nicht nur Geringverdiener, berichtete *Spiegel Online* am 10. Januar 2018. Mehr als 80 Prozent der Befragten sprachen sich für sozialen Wohnungsbau und die Förderung von Wohnungsgenossenschaften als politische Maßnahmen aus. (wi)

Bevölkerung wächst

Nach ersten Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes nahm 2016 die Gesamtbevölkerung Deutschlands im Vergleich zum Vorjahr um 0,4 Prozent zu und lag am Jahresende bei 82,5 Millionen. 2015 hatte es einen deutlich höheren Anstieg um 978.000 Personen oder 1,2 Prozent gegeben. Maßgeblich für den Zuwachs der Bevölkerungszahl war 2016 – wie in den Vorjahren – die Zuwanderung. (wi)

Foto: Thommy Weiss / pixelio.de

► Fortsetzung von Seite 1

ist sachgerecht, denn Verschärfungen von energetischen Anforderungen an Gebäude sind aus Klimaschutzsicht, aber insbesondere sozialpolitisch, hochgradig ineffizient. Sie erhöhen die spezifischen Kosten der Einsparung immer weiter. Das Energieeinsparrecht und die Förderung müssen unter Berücksichtigung des Endenergieverbrauchs konsequent auf das CO₂-Minimierungsziel ausgerichtet werden“, erklärte GdW-Chef Gedaschko dazu. Die Verhandlungspartner wollen dabei auch den Quartiersbezug stärken. „Ein wichtiger und längst überfälliger Schritt“, so der GdW-Präsident. Darüber hinaus kann eine gezielte steuerliche Förderung einen wichtigen Beitrag zur Energiewende leisten. Entscheidend sei aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber, dass die Unternehmen über eine Investitionszulage ein wirkungsvolles Anreizinstrument erhalten, um die energetische Modernisierung sozialverträglich voranzutreiben.

Auch Mieterstromprojekte sind ein wichtiger Baustein für eine erfolgreiche Energiewende im Wohngebäudebereich. Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden aber gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit gewerbesteuerpflichtig. Das Gewerbesteuergesetz muss hier dringend angepasst werden. Hier sollten die Koalitionäre Einfluss nehmen.

Baukosten senken

Als weiteres zentrales Thema bezeichnete der GdW-Chef die Möglichkeit der Senkung von Baukosten. Hier müsse in den Koalitionsverhandlungen noch nachgearbeitet werden. Erst kürzlich haben Zahlen des Statistischen Bundesamtes gezeigt, dass die Baupreise für Wohngebäude im November 2017 gegenüber November 2016 um 3,4 Prozent gestiegen sind. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit 10 Jahren. „Das Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen hat in der letzten Legislaturperiode umfassende Ergebnisse veröffentlicht, die dringend umgesetzt werden sollten“, so Gedaschko. Die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen müssen konsequent auf den Prüfstand gestellt, die serielle und standardi-

sierte Bauweise gefördert und dazu eine bundesweit gültige bauliche Zulassung für diese Gebäude geschaffen werden.

Mietpreisbremse evaluieren

„Die Mietpreisbremse ist das völlig falsche Mittel, um die Probleme am Wohnungsmarkt zu bewältigen. Das haben die letzten Jahre klar gezeigt“, erläuterte der GdW-Chef. Er begrüßte daher die Absicht der Koalitionäre, die Mietpreisbremse und ihre Wirkung zu evaluieren. Gleichzeitig warnt die Wohnungswirtschaft jedoch davor, die

zeitlich befristete und räumlich begrenzte steuerliche Sonderabschreibung sowie eine alternative Investitionszulage – und eine Grunderwerbsteuer von maximal 3,5 Prozent. Auch der Wettlauf bei der Grunderwerbsteuer müsse endlich beendet werden. Besonders das Thema Grundstücke sei in diesem Zusammenhang entscheidend. Die Absicht der Sondierungspartner, Grundstücke des Bundes für Wohnbauflächen günstig bereitzustellen, ist hier ein wichtiger Schritt.

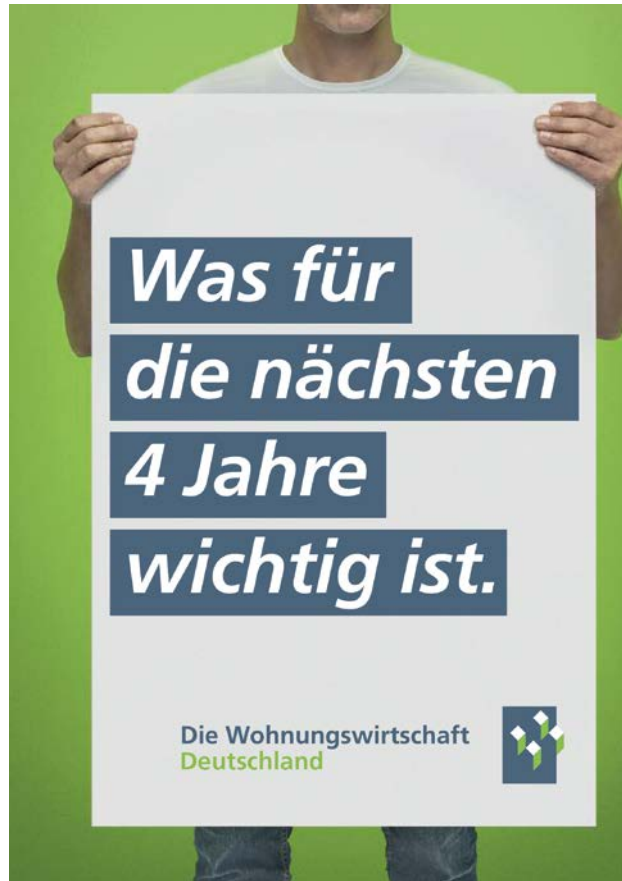
Wichtige Pfeiler: Wohnraum- und Städtebauförderung

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Absicht der möglichen Koalitionäre, die Wohnraum- und Städtebauförderung auf hohem Niveau fortzuführen. „Diese beiden Instrumente haben in der Vergangenheit wesentlich dazu beigetragen, einen stabilen Wohnungsmarkt und attraktive Wohnquartiere in Deutschland zu schaffen. Auch die Integration vor Ort erfordert große Aufmerksamkeit. Dazu gehört auch künftig ein starkes Programm Soziale Stadt. Besonders positiv sieht die Wohnungswirtschaft auch die geplante Wohngeldreform. Hier sollten eine Klimakomponente und eine Dynamisierung des Wohngelds in Betracht gezogen werden.“

Hervorzuheben sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft ebenfalls die Pläne der Verhandlungspartner, die ländlichen Räume stärker in den Mittelpunkt des politischen Handelns zu rücken. „Wir müssen die Regionen außerhalb der Wachstumszentren stärken, denn allein in den Hotspots ist ausreichend Wohnraum in kurzer Zeit definitiv nicht zu schaffen“, so Gedaschko.

„Was der deutsche Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, lässt sich in wenigen Worten auf den Punkt bringen: mehr und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Und wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, um die Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu lösen“, fasste Gedaschko zusammen. „Deutschland braucht jetzt zügig eine Regierung mit einem klaren Kurs für bezahlbaren Wohnraum.“

(burk/schi) ■



Quelle: GdW

Prozentzahlen bei der Modernisierungsumlage abzusenken. „So werden keine Luxusmodernisierungen verhindert, sondern vielmehr diejenigen getroffen, die als soziale Vermieter am Markt agieren. Hier gibt es andere, effektivere Lösungen, die in den Koalitionsverhandlungen behandelt werden sollten.“

Anreize für Wohnungsbau setzen

„Wir brauchen effektive Lösungen für mehr bezahlbaren Wohnungsbau. Das lässt sich nicht über das Mietrecht auf den Weg bringen. Gefragt sind wirksame Instrumente, wie beispielsweise steuerliche Anreize für den gesamten Wohnungsbau – über das Wohneigentum hinaus“, so Gedaschko. Bezahlbarer Wohnungsbau braucht entsprechend dem heutigen Werteverzehr eine Anhebung der steuerlichen Normalabschreibung auf drei Prozent, in angespannten Märkten auf vier Prozent, eine

► Die GdW-Positionen für die nächsten vier Jahre finden Sie hier: <https://goo.gl/N8qW3Q>

Grundsteuer: Bundesverfassungsgericht berät über Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung

Karlsruhe/Berlin – Am 16. Januar 2018 fand die mündliche Verhandlung zur Verfassungsmäßigkeit der Einheitsbewertung beim Bundesverfassungsgericht statt. Die Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) war bei der Verhandlung in Karlsruhe vor Ort.



Foto: GdW

GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser vertrat die Immobilienwirtschaft in Karlsruhe.

Der Bundesfinanzhof hält die Vorschriften über die Einheitsbewertung als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer (spätestens) ab dem Bewertungsstichtag 1. Januar 2009 für verfassungswidrig und hatte deswegen das Bundesverfassungsgericht angerufen. Bereits der letzte Koalitionsvertrag hatte den Reformbedarf bei der Grundsteuer aufgenommen und eine Änderung in Aussicht gestellt, dabei die Initiative jedoch den Ländern überlassen, die Ende 2016 einen Gesetzentwurf vorgelegt haben.

Im Auftrag der BID wurde der darin konzipierte Kostenwert von Professor Johanna Hey vom Institut für Steuerrecht an der Universität Köln untersucht. Professor Hey kommt in ihrem Gutachten zu dem Ergebnis, dass der Kostenwert als Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer verfassungswidrig sei. Der Gesetzgeber sollte aus Sicht der BID von der Umsetzung des zweifelhaften Kostenwertansatzes Abstand nehmen,

damit das Bundesverfassungsgericht nicht zeitnah wieder über die Verfassungsmäßigkeit der Bemessungsgrundlage bei der Grundsteuer zu entscheiden hat.

Der Kostenwertansatz verfolgt laut Gutachten kein klares Bewertungsziel, da er weder auf den tatsächlich getätigten Aufwand, noch auf den gemeinen Wert abzielt. Entsprechend nähme die Grundsteuer im aktuellen Reformvorhaben eher Züge einer Vermögenssubstanz- und Aufwandsteuer an. Der Kostenwert sei als Bewertungsziel willkürlich und schon dem Grunde nach ungeeignet, eine Besteuerung nach der durch das Grundstück vermittelten Leistungsfähigkeit zu ermöglichen. Die Verfassungswidrigkeit werde durch die stetig steigenden Hebesätze zudem noch verschärft. Dies gelte zunächst im Hinblick auf den Gleichheitssatz. Hinzu käme laut Gutachten eine Verletzung des Artikels 14 Absatz 1 des Grundgesetzes, da der Gesetzgeber durch die Höhe der Belastung eine Substanzbesteuerung zuließe.

Laut Professor Hey könne nur ein am Ertragswert orientiertes Bewertungsverfahren einen sachgerechteren Maßstab für die durch das Grundstück vermittelte Leistungsfähigkeit und damit für die Grundsteuer bieten. Da hierfür 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden müssten, sei eine schnell umsetzbare Übergangslösung nötig.

Professor Hey führt aus, dass für ein Übergangsmo-
dell auf einen wertneutralen Ansatz zurückgegriffen werden könne, indem allein auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen abgestellt werde. Die

ausschließliche Verwendung von Grundstücks- und Gebäudegrößen als Berechnungsbasis für die Grundsteuer ist aus Sicht der BID nicht nur einfach anzuwenden, sie ist auch wenig streitanfällig. Es ist deshalb dauerhaft eine einfach zu ermittelnde Bemessungsgrundlage notwendig, die die unterschiedlichen Grundstücks- und Nutzungsarten sowie strukturellen Leerstand angemessen berücksichtigt.“

Bei der Reform der Grundsteuer darf jedoch auch nicht außer Acht gelassen werden, dass die tatsächliche Grundsteuerbelastung maßgeblich durch die Steuermesszahl und die Hebesätze der Kommunen bestimmt wird. Der Vorschlag, dass die Länder die Grundsteuermesszahl – zur Einhaltung der angestrebten Aufkommensneutralität der Reform – künftig autonom festlegen können sollen, sieht die BID insbesondere mit Blick auf den Steuererhöhungswettbewerb der Länder beim Grunderwerbsteuersatz äußerst kritisch.

Darüber hinaus hält das Gutachten eine landeseinheitliche Steuermesszahl für nicht geeignet, um Belastungsunterschiede innerhalb des Landes oder gar innerhalb der Gemeinden auszugleichen. Angesichts der seit Jahren massiven Erhöhungen der Hebesätze appelliert die BID daher an die Kommunen, hier Augenmaß walten zu lassen. „Trotz kommunaler Satzungsautonomie müsste der Gesetzgeber ansonsten eine Deckelung der Hebesätze in Betracht ziehen.“

(hen/koch) ■

➔ Das Gutachten zum Download finden Sie unter www.bid.info, mehr Infos in der kommenden Ausgabe der wi.

KOMMENTAR von Ingeborg Esser Hauptgeschäftsführerin des GdW

Aus dem Verhandlungsverlauf vor dem Bundesverfassungsgericht konnte man klar den Eindruck gewinnen, dass das Gericht die Einheitswerte auf Basis der Wertverhältnisse 1964 für verfassungswidrig hält. Dies vor allem wegen der erheblichen Wertverzerrungen innerhalb der Vermögensart Grundstücke und nicht wegen der generell zu niedrigen Werte. Dem Vertreter des Bundes gelang es aus meiner Sicht nicht, dies zu entkräften. Bund und Länder sprachen sich, für den Fall einer Verfassungswidrigkeit, für eine Weitergeltung der Ein-

heitswerte für einen langen Übergangszeitraum von mindestens 10 Jahren aus, um eine neue Bemessungsgrundlage auf Basis des Kostenwertverfahrens einführen zu können. Einen Paukenschlag brachte Hamburgs Finanzsenator Tschentscher. Er sprach sich in seinem Schlussstatement klar für eine Abkehr von einer wertorientierten Bemessungsgrundlage und stattdessen eine Besteuerung ausschließlich auf der Grundlage von Flächen als Vision aus. In den Hotspots stünden die Verkehrswerte des Grund und Bodens, der häufig auch

spekulativ gehandelt werde, in keinem Verhältnis mehr zur Leistung der Kommune für die Grundstücke. Außerdem wäre ein solches Besteuerungsmodell schnell umsetzbar.

Recht so! Damit ist Bayern mit dem Südländermodell nicht mehr alleine und die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft fordert dies bereits seit Jahren. Es bleibt zu hoffen, dass das Bundesverfassungsgericht das aufgreift und eine Grundsteuer nach dem Äquivalenzprinzip für zulässig erachtet. ■

Damals und heute

Grundsteuerbeihilfen für Arbeiterwohnstätten.

Die Weiterzahlung der Grundsteuerbeihilfen für Arbeiterwohnstätten, die früher für „geborene“ und „gekorene“ Arbeiterwohnstätten nach einem besonderen Verfahren über die Deutsche Bau- und Bodenbank zentral vom Reich bewilligt und auf die Dauer von 20 Jahren an die Gemeinden in Höhe der sonst fälligen Grundsteuer von den Finanzkassen gezahlt werden sollen, hat seit dem Zusammenbruch vielfach Schwierigkeiten verursacht. Eine klare und einfache Regelung wurde in Berlin getroffen. Dort sind die Arbeiterwohnstätten durch Magistrats-VO für grundsteuerfrei erklärt worden. In der Ostzone sind die Grundsteuerbeihilfen zunächst weitergezahlt worden. Sie werden jetzt etappenweise herabgesetzt. In den süddeutschen Besatzungszonen wurde nicht einheitlich verfahren; teilweise sind die Grundsteuerbeihilfen weitergezahlt worden, teilweise wurden sie herabgesetzt oder gestrichen. In der britischen Besatzungszone sind die Grundsteuerbeihilfen nachträglich bis einschließlich des Rechnungsjahres 1946 aus den zonalen Reichsmitteln weitergewährt worden. Nach der VO Nr. 60 der britischen Militärregierung ist die künftige Regelung auf die Länder übergegangen. Dies wird auch in einem Erlaß der FLSt (Finanzleitstelle) vom 1. 9. 47 (StZBl 1947 S. 254) ausgesprochen. Die Frage der Weiterzahlung der Beihilfen für 1947 ist von den Ländern zu entscheiden, die jetzt für die

Quelle: GdW

Aus der ersten wi-Ausgabe vor 70 Jahren



Auch die Grundsteuer war in der ersten wi-Ausgabe im Jahr 1948 ein Thema – genauer die Grundsteuer-Beihilfen. ■

Grundsteuergesetzgebung voll und ganz zuständig sind. Der Finanzminister von Nordrhein-Westfalen hat die Weiterzahlung in einem Erlaß vom 15. 8. 1947 angekündigt. Gleiche Regelungen sind von den übrigen Ländern der britischen Besatzungszone zu erwarten. Dies entspricht den wohnungs- und preispolitischen Erfordernissen, da eine unerlässliche Mieterhöhung, falls die Grundsteuerbeihilfen nicht mehr gezahlt werden, nicht tragbar und auch preispolitisch nicht vertretbar wäre. Die wohnungswirtschaftlichen Unternehmen sind nicht in der Lage, die Steuerbelastung bei einem Wegfall der Grundsteuerbeihilfen zu tragen, da die Mieten streng nach dem Selbstkostenprinzip festgelegt sind. Es wäre bei der Gleichartigkeit der wirtschafts-, wohnungs- und preisrechtlichen Verhältnisse der Arbeiterwohnstätten in allen Ländern der Zonen erwünscht, wenn die Institution der Grundsteuerbeihilfen gleichmäßig geregelt würde.* (II)

WETTBEWERB

„mobil gewinnt“: Unternehmen für nachhaltige Mobilitätslösungen ausgezeichnet

Berlin – Welchen Beitrag können Unternehmen leisten, damit Beschäftigte gesund, nachhaltig und entspannt zur Arbeit kommen? Im Rahmen des „mobil gewinnt“-Wettbewerbs suchten das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) und das Bundesministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur (BMVI) die kreativsten Ideen für einen besseren und umweltschonenderen Berufsverkehr. Unter den Siegern sind zwei Mitgliedsunternehmen des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und seiner Regionalverbände.



Die Gewinner des „mobil gewinnt“-Wettbewerbs bei der Preisverleihung mit Barbara Hendricks, Bundesministerin für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, und dem kommissarischen Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur, Christian Schmidt.



Bundesbauministerin Barbara Hendricks mit Martin Kaufmann, Baugenossenschaft Freie Scholle eG, und Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur, Christian Schmidt.

Aus 54 Wettbewerbsbeiträgen, die zwischen Mai und Oktober aus ganz Deutschland eingingen, kürte die Jury die Gewinner, darunter auch zwei Wohnungsunternehmen. Die Baugenossenschaft Freie Scholle

eG skizzierte in ihrem prämierten Konzept die Idee eines solidarisch finanzierten Mobilitätspaketes für Genossenschaftsmitglieder einer Wohnsiedlung. Dieses Paket umfasst unter anderem die Bereitstellung

von Leih- und Lastenrädern, ÖPNV-Tickets sowie den Bau von Carsharing-Stellplätzen und Ladestationen. Auch das Wohnungsunternehmen Nassauische Heimstätte

Weiter auf Seite 5 ➡

➔ Fortsetzung von Seite 4

Wohnstadt konnte sich über die Auszeichnung freuen. Das Konzept dieses Frankfurter Betriebes sieht alternative Mobilitätsangebote an Dienststätten und Wohnanlagen vor. Dabei sollen unter anderem induktiv aufladbare Pedelecs sowie E-Lastenräder zur dienstlichen und privaten Nutzung bereitstehen. Zur Finanzierung der Räder ist die Einführung des Dienstrad-Leasings geplant. Außerdem möchte das Unternehmen Kredite zur Anschaffung von privaten E-Fahrzeugen bereitstellen. (roth/koch) ■

➔ Mehr Infos zur Initiative „mobil gewinnt“ sowie zu allen Preisträgern finden Sie unter www.mobil-gewinnt.de



Bundesbauministerin Barbara Hendricks mit Felix Lüter, Unternehmensgruppe Nassauische Heimstätte Wohnstadt, und Bundesminister für Verkehr und digitale Infrastruktur, Christian Schmidt.

AUS DEN VERBÄNDEN

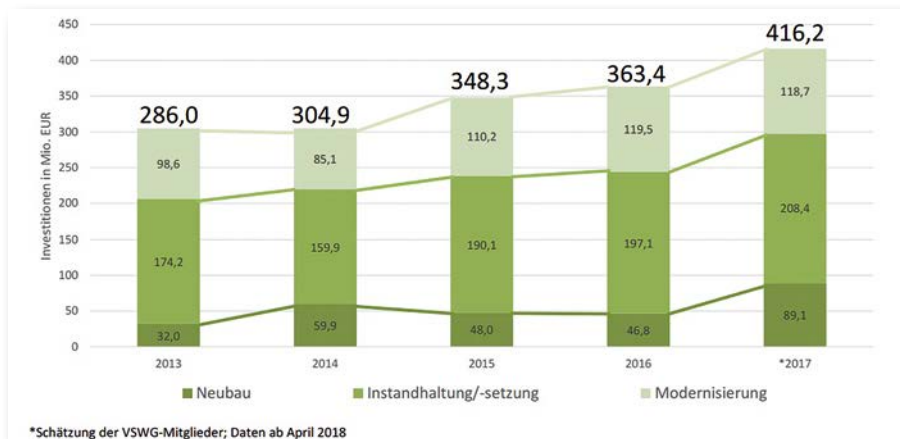
Sächsische Genossenschaften ziehen positives Jahresresümee – höchste Investitionen seit der Wiedervereinigung

Dresden – Das Jahr 2017 war für die 211 Mitglieder des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) ein erfolgreiches Geschäftsjahr. Nach vorläufigen Schätzungen erhöhten sich die Investitionen gegenüber dem Vorjahr um 9,8 Prozent. So wurden insgesamt mehr als 416 Millionen Euro in den Neubau sowie die Modernisierung investiert. „Das sind nochmals 52,8 Millionen Euro mehr als im Jahr 2016“, betonte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des VSWG.

Der Investitionsanstieg geht neben der um circa 11 Millionen Euro erhöhten Instandhaltung vor allem auf die Neubauinvestitionen zurück, die verglichen mit 2016 um über 42 Millionen Euro stiegen. „Grundsätzlich lassen sich die deutlich gestiegenen Investitionen durch das günstige Zinsumfeld erklären. Viele Unternehmen nutzen das niedrige Zinsniveau, um Investitionen zu tätigen oder den aufgrund von Umschuldungen gewonnenen Spielraum für Modernisierungen oder vorgezogene Instandhaltungen zu gebrauchen“, erläuterte Sven Winkler, Referent Betriebswirtschaft des VSWG.

So wurden nach vorläufigen Schätzungen in 2017 insgesamt rund 600 Wohnungen neu gebaut. „Positiv hervorzuheben ist, dass der Neubau nicht nur ein Thema für die sächsischen Großstädte ist. Auch in Mittelzentren oder im ländlichen Raum wurden zahlreiche Bauprojekte begonnen oder werden derzeit vorbereitet. Die Motivationen reichen dabei von Ersatzneubauten über die Schaffung bedarfsgerechten Wohnraums, der im Bestand nur mit unverhältnismäßigem Aufwand hergestellt werden kann, bis hin zu einer Diversifizierung des Bestands und somit Erschließung neuer Zielgruppen. Und nach Informationen der Mitglieder geht der Trend des Neubaus auch in 2018 weiter“, so der VSWG-Vorstand.

Auf der anderen Seite bestand aber auch Rückbaubedarf. Gerade in den schrumpfenden Regionen bleibt der Rückbau ein



Rekordsumme seit der Wende: Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften haben 2017 mehr als 416 Millionen Euro investiert.

bedeutendes Instrument der sächsischen Wohnungsgenossenschaften. So wurden auch im Jahr 2017 wieder 450 Wohnungen vom Markt genommen. „Erstmals konnte eine Trendwende erreicht werden, bei dem der Neubau den Rückbau um mehr als 150 Wohnungen überstieg“, unterstrich Dr. Axel Viehweger.

Die demografische Schere zwischen schrumpfenden und wachsenden Regionen öffnet sich immer weiter. Themen wie „Sicher und selbstbestimmt Wohnen“, die Wohnung als Gesundheitsstandort und generationenübergreifendes Wohnen rücken in den Fokus. Aus diesem Grund hat der VSWG im November 2017 auch die „Allianz für attraktive Städte“ gegründet,

um insbesondere die Ankerstädte im ländlichen Raum zu stärken. „Die Attraktivität der Städte wird dabei von einer Vielzahl von Themen beeinflusst, wie beispielsweise dem Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs, Bildungs- und Kulturangeboten, der Versorgung mit Gesundheitsdienstleistungen oder dem Breitbandausbau. Vor diesem Hintergrund bietet die Allianz erstmals eine Plattform, übergeordnet an konkreten Vorschlägen für die Herausforderungen zu arbeiten. Um diese komplexe Problematik zu lösen, ist eine stärkere Vernetzung der einzelnen Ressorts nötig, um ressortübergreifend Kompromisse zu finden, die nicht zwingend zusätzliches Geld erfordern, sondern lediglich ein Wollen. Nur mit Ehrlich-

Weiter auf Seite 6 ➔

Bayerische Wohnungswirtschaft zieht positive Jahresbilanz: Wohnungsbau nimmt Fahrt auf – Mittel für geförderten Wohnungsbau verstetigen

München – Die bayerische Wohnungswirtschaft verzeichnet steigende Zahlen beim Wohnungsbau. Seit 2013 wurden von den 458 Mitgliedsunternehmen des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) jedes Jahr mehr Wohnungen gebaut. Bereits 2016 gab es mit knapp einer Milliarde Euro Rekordinvestitionen in den Neubau. „Und 2017 hatten wir noch einmal eine deutliche Steigerung“, sagte Verbandsdirektor Hans Maier.

Dabei seien die Bedingungen für den Wohnungsbau weiterhin nicht optimal: Mangelndes Bauland, hohe Baukosten und langwierige Planungsverfahren nennt der Verbandsdirektor als die größten Bremsen. Zudem laufen die Bundesmittel für den geförderten Wohnungsbau 2019 aus. „Hier ist eine Anschlussregelung dringend erforderlich“, so Maier.

Der Mangel an bezahlbaren Wohnungen in den Ballungszentren hat bei den Kommunen ambitionierte Bauprogramme aus-

gelöst. Städte wie Augsburg, Ingolstadt, München oder Nürnberg haben die größten Neubauprogramme seit Jahrzehnten aufgelegt. Hinzu kommen immer mehr Bürger, die das Ruder selbst in die Hand nehmen wollen. Die Zahl der Genossenschaftsgründungen in Bayern steigt seit Jahren. In den letzten beiden Jahren gab es beim VdW Bayern 10 Neugründungen. „Die Kehrseite der Medaille ist das knappe Angebot an Bauland und zunehmend auch der Fachkräftemangel“, erläuterte Maier. Eine neue Entwicklung sei zudem der wach-

sende Anwohnerprotest gegen Neubauvorhaben, besonders bei Nachverdichtungen.

Um den Neubaumotor nicht gleich wieder abzuwürgen, fordert der VdW Bayern eine Willkommenskultur für den Wohnungsbau. „Das Bauen muss in den Kommunen zur Chefsache werden“, so der Verbandsdirektor. Dazu zählt er die Aktivierung von bezahlbarem Bauland, das Beschleunigen der Genehmigungsverfahren und langfristig ausreichende Mittel für den geförderten Wohnungsbau. (stralschi) ■

Forschung zu seniorenrechtlichen Wohnungen: Projekt in Norddeutschland für Bundesförderung ausgewählt

Hamburg – Die norddeutsche Wohnungswirtschaft wird sich an der Forschung zu seniorenrechtlichem Wohnen beteiligen. Das Bundesministerium für Bildung und Forschung (BMBF) wählte jetzt das Konzept des Bündnisses „A 2030“ aus und fördert die beteiligten Partner mit bis zu 200.000 Euro. Für den Verband norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW) ist die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen e.G. Rostock an dem Projekt beteiligt. Geleitet wird das Vorhaben von der Hochschule Stralsund.

Im Kern geht es darum, Menschen durch sogenannte Smart Home-Technologien wie Tablet-PC, Telemonitoring, Telemedizin und Wohnraumsteuerung die Möglichkeit zu bieten, bis ins hohe Alter in der angestammten Wohnung zu leben.

Ursprünglich hatten sich 105 Initiativen für die Fördermittel des Bundesministeriums beworben. Am Ende wird das Ministerium die Umsetzung von zwölf Konzepten finanziell unterstützen. Die Entscheidung darüber fällt Ende 2018.

„Für die Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften ist die Zusammenarbeit mit der Wissenschaft eine große Chance, Wohnungen zu entwickeln, die auf die Bedürfnisse älterer Menschen zugeschnitten sind. Damit ermöglichen wir nicht nur, dass die Senioren ihren Lebensabend genießen können. Verhindert wird auch, dass nicht gebrauchte Wohnungen leer stehen“, erklärte hierzu Andreas Breitner, Ver-

bandschef des Verbandes norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW).

Vor dem Hintergrund des Förderprogrammes „WIR! – Wandel durch Innovation in der Region“ des BMBF haben sich 105 Bündnisse formiert, die Ideen für den Strukturwandel in ihrer Region entwickelt und in einer Projektskizze umrissen haben. Zunächst werden ausschließlich ostdeutsche Innovationspartnerschaften gefördert. In Mecklenburg-Vorpommern beteiligten sich zwölf Bündnisse. Dieses Bundesland ist vor allem mit seinen ländlichen Regionen besonders von der Überalterung der Gesellschaft betroffen. Bis zum Jahr 2030 wird etwa ein Drittel der Einwohner von Mecklenburg-Vorpommern älter als 65 Jahre sein.

Die Wohnungswirtschaft steht vor der Herausforderung, älteren Menschen vermehrt auf ihre Bedürfnisse zugeschnittene Wohnungen anzubieten. Ziel ist es, dass

die Senioren so lange wie möglich in ihren eigenen vier Wänden leben können, da die Unterbringung in Alten- und Pflegeheimen kostenintensiver ist.

Das Bundesforschungsministerium fördert mit dem Programm „WIR!“ gezielt regionale Bündnisse, die sich der Aufgabe annehmen, den Strukturwandel zu gestalten. Ziel ist es, die Zusammenarbeit von Wirtschaft, Wissenschaft und Gesellschaft zu verbessern.

Kooperationspartner sind neben dem VNW unter anderem der Hochschulverbund der Hochschule Stralsund, der Universität Rostock und der Hochschule Wismar, die Alzheimer Gesellschaft, das Deutsche Zentrum für Neurodegenerative Erkrankungen (DZNE), Standort Rostock, die Initiative Leben und Wohnen im Alter (ILWiA), der Wissenschafts- und Technologiepark Nordost (Witeno) und die Wohnungsgenossenschaft Schiffahrt-Hafen e.G. (schirlschi) ■

► Fortsetzung von Seite 5
keit im Umgang mit dezentralen Lösungen im ländlichen Raum sowie der ganzheitli-

chen Betrachtung von Quartieren können die Weichen für die nächsten Jahre gestellt werden, denn die Wohnungswirtschaft ist

eine Branche, die für 10 bis 15 Jahre im Voraus plant und immobil ist“, appellierte der VSWG-Vorstand. (jak/koch) ■

Mietpreiserhöhung im preisfreien Wohnraum

20. März 2018, Nürnberg

Die Erhaltung und Verbesserung des Wohnraumes nimmt einen großen Stellenwert bei der Bewirtschaftung der Immobilien ein. Ganz ohne Mieterhöhungen geht es jedoch nicht. Nach dem Gesetz gibt es verschiedene Ansätze die Miete anzupassen. Ziel dieses Seminars ist es, die wichtigsten Möglichkeiten der Mietanpassung im preisfreien Wohnraum kennen zu lernen und unter Berücksichtigung der gesetzlichen Vorschriften im Überblick vorzustellen. Thematische Schwerpunkte sind unter anderem die Erhöhung auf die ortsübliche Vergleichsmiete, Indexmiete und Staffelmiete, Mieterhöhungsverlangen sowie Modernisierung gemäß § 559 Bürgerliches Gesetzbuch. Das Angebot richtet sich an Sachbearbeiter, Führungskräfte und Quereinsteiger.

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

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

Aktuelle Rechtsprechung – Mietschuldnerberatung

21. März 2018, Berlin

Dieses Seminar richtet sich an Mitarbeiter der Kundenbetreuung, Vermietung und Bestandsverwaltung. Anhand von Fachvorträgen und Fallbeispielen gibt das Seminar einen Überblick über die aktuelle Rechtsprechung bei Zahlungsverzug und über prozessuale Möglichkeiten zur Sicherung der Miete. Weitere inhaltliche Punkte sind die ordentliche und außerordentliche Kündigung von Wohnraum und verschiedene Arten der Räumungsvollstreckung zur Kostenreduzierung. Ziel ist es, Rechtssicherheit für die Mieterberatung zu erlangen und Handlungsoptionen für den Umgang mit Mietschulden zu kennen.

Weitere Infos: BBA, Matthias Busch, Telefon: 030/23085516, **E-Mail:** mathias.busch@bba-campus.de,

Internet: www.bba-campus.de

Die Kostenmiete für preisgebundenen Wohnraum

21. März 2018, Bochum

Im sozialen Wohnungsbau gelten für die Mietpreisgestaltung besondere öffentlich-rechtliche Vorgaben. An dieser sogenannten Kostenmiete müssen sich auch heute noch alle Eigentümer preisgebundener Wohnungen, insbesondere ehemals gemeinnützige Baugenossenschaften und kommunale Wohnungsunternehmen, orientieren. Dieses Seminar vermittelt anhand von Musterabrechnungen und Fallbeispielen die Feinheiten der Kostenmiete mitsamt ihren rechtlichen Herausforderungen. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem öffentlich geförderter Sozialwohnungsbau, Aufbau und Gliederung der Wirtschaftlichkeitsberechnung, dynamische Kostenmiete in der Praxis sowie Anlässe für Änderungen der Wirtschaftseinheit. Das Seminar richtet sich an Leiter Bestandsbewirtschaftung, Rechnungswesen und Finanzbuchhaltung.

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

Internet: www.e-b-z.de

Rechtssichere Umlage von Betriebskosten

22. März 2018, Stuttgart

Die Betriebskosten sind ein maßgeblicher Faktor für eine rentable Gebäudebewirtschaftung. Betriebskostenabrechnungen führen insbesondere bei der Wohnraummiete sehr häufig zu Streitigkeiten mit den Mietern. Hinzu kommen immer höhere Anforderungen an die formelle und materielle Korrektheit der Abrechnung. Themen dieses Seminars sind unter anderem welche Betriebskostenarten wirksam auf den Wohnraummieter umgelegt werden können, worauf bei der Vertragsgestaltung geachtet werden muss und was bei der Erstellung einer Abrechnung zu beachten ist. Außerdem werden Inhalte zu den gesetzlichen Grundlagen der Betriebskostenverordnung sowie zum Wirtschaftlichkeitsgrundsatz und Transparenzgebot vermittelt.

Weitere Infos: AWI, Marion Fetter, Telefon: 0711/16345606, **E-Mail:** marion.fetter@awi-vbw.de,

Internet: www.awi-vbw.de

Protokollführung

26. März 2018, Dresden

Das Verfassen eines informativen und lesefreundlichen Protokolls erfordert ein konzentriertes Zuhören, sprachliche Präzision und den Mut zur Lücke. Von diesen Grundlagen abgesehen, gibt es aber auch noch rechtliche Verpflichtungen, nach denen bestimmte Protokolle gefertigt werden müssen. In der genossenschaftlichen Praxis betrifft dies beispielsweise Vorstandsprotokolle oder Aufsichtsratsprotokolle. Was ist zu beachten? Welche rechtlichen Vorschriften sind einzuhalten? Diese und mehr Fragen werden im Seminar beantwortet. Weitere Inhalte sind die effektive Vor- und Nachbereitung eines Protokolls, Verdichtung von Informationen, formale Gestaltung, inhaltliche Anforderungen sowie rechtssichere Formulierung.

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

Internet: www.vswg.de

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.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:

124,35 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.



DESWOS



Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

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

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

GdW-NEWS

1. Februar 2018, Berlin

Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende

Die genossenschaftlichen Spitzenverbände DGRV und GdW laden am 1. Februar zum „Bundeskongress genossenschaftliche Energiewende“ ins Haus der DZ BANK AG am Pariser Platz in Berlin ein.

Vor dem Hintergrund der Ausschreibungen für Wind- und Solarenergie diskutieren Praktiker und genossenschaftliche Unternehmen mit Politikern, Behörden- und Verbandsvertretern die politischen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Energiegenossenschaften und ihre Chancen für die Zukunft.

Der zweite Veranstaltungsblock widmet sich dem Thema Elektromobilität als neues Geschäftsfeld für Energie- und Wohnungsgenossenschaften. Die damit verbundenen Chancen und Hindernisse werden mit Teilnehmern und Praktikern diskutiert. **(koch)**

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter www.dgrv.de/reg/kongress

ZAHL DER WOCHE

3,4

Prozent sind die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland im November 2017 gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Das ist der höchste Anstieg der Baupreise seit 10 Jahren. Im November 2007 hatte die Zunahme 5,8 Prozent betragen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hat der Preisanstieg im August 2017 im Jahresvergleich bei 3,1 Prozent gelegen. Die Preise für Rohbauarbeiten an Wohngebäuden stiegen bis November 2017 im Vorjahresvergleich um 3,8 Prozent. Unter den Rohbauarbeiten stiegen die Preise für Erdarbeiten um 5,1 Prozent. Für Gerüstarbeiten erhöhten sie sich um 4,8 Prozent und für Betonarbeiten um 4,5 Prozent. Klempnerarbeiten waren um 4,3 Prozent teurer als im November 2016. Die Preise für Ausbaurbeiten nahmen im November 2017 gegenüber dem Vorjahr um 3,2 Prozent zu. Unter den Ausbaurbeiten stiegen die Preise für Gas-, Wasser- und Entwässerungsanlagen um 4,3 Prozent, für Nieder- und Mittelspannungsanlagen um 4,2 Prozent und für Metallbauarbeiten um 4,0 Prozent. Für Wärmedämm-Verbundsysteme erhöhten sie sich im November 2017 um 3,8 Prozent.



Foto: Sebastian Schobbert

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Wieder einmal befasst sich der BGH mit dem Recht der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, hier also mit der Verwendung von Formularmietverträgen und deren Abänderung. Mit der Entscheidung hat der BGH der vielfach vertretenen Aussage, dass eine formularmäßige Verlängerung der Verjährungsfrist der in § 548 BGB geregelten Ansprüche von sechs auf 12 Monate dann unbedenklich sei, wenn diese Verlängerung sowohl für Schadensersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderung und Verschlechterung der Mietsache als auch für Ansprüche des Mieters auf Aufwendungsersatz und Wegnahme von Einrichtungen gleichermaßen gelte, eine Absage erteilt. Grund des § 548 BGB ist nämlich, eine zeitnahe und vollumfängliche Abwicklung des Mietverhältnisses nach Rückgabe der Mietsache zu gewährleisten. Eine Verlängerung der Verjährungsfrist von sechs Monaten auf 12 Monate gelingt damit allein über eine Individualvereinbarung. Hier ist aber die Grenze des § 202 BGB zu beachten, wonach die Verjährung bei Haftung wegen Vorsatzes nicht im Voraus durch Rechtsgeschäft erleichtert werden kann.“

Recht so

Formularklausel über die Verlängerung der Verjährung für Ersatzansprüche des Vermieters

Mit Urteil vom 8. November 2017 Aktenzeichen: VIII ZR 13/17 hat der Bundesgerichtshof (BGH) das Folgende entschieden: „Die in einem von dem Vermieter verwendeten Formularmietvertrag enthaltene Bestimmung ‚Ersatzansprüche des Vermieters wegen Veränderungen oder Verschlechterungen der Mietsache und Ansprüche des Mieters auf Ersatz von Aufwendungen oder Gestattung der Wegnahme einer Einrichtung verjähren in 12 Monaten nach Beendigung des Mietverhältnisses‘ ist mit wesentlichen Grundgedanken des § 548 Absatz 1 Satz 1, 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) unvereinbar und benachteiligt den Mieter deshalb entgegen den Geboten von Treu und Glauben unangemessen; sie ist daher nach § 307 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Nummer 1 BGB unwirksam.“