

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

35

Ausgabe 30. August 2018

Inhalt

- 2 Jubiläum:** Ein wi-Ausschnitt zeigt, dass die soziale Wohnraumförderung seit jeher kontrovers diskutiert wird und deshalb auch vor 50 Jahren ein Thema war.
- 3 Landtagswahl:** Zur hessischen Landtagswahl hat der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft die Wahlprogramme der Parteien zur Wohnungspolitik geprüft.
- 4 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat August.

Sozialer Wohnungsbau ist integraler Bestandteil einer sozialen Wohnungspolitik

Berlin – Der Wissenschaftliche Beirat beim Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat am 23. August 2018 das Gutachten „Soziale Wohnungspolitik“ veröffentlicht. Darin sind aus Sicht der Wohnungswirtschaft einige gute Vorschläge enthalten, so zum Beispiel die geforderte Streichung der Mietpreisbremse oder eine Absenkung der Grunderwerbsteuer. Scharfe Kritik übt der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW allerdings an der Forderung des Beirats, den sozialen Wohnungsbau zurückzufahren. Er muss – ganz im Gegenteil – verfassungsrechtlich abgesichert werden, denn die Probleme auf den deutschen Wohnungsmärkten lassen sich nicht allein „über den Markt regeln“. Das belegen die Erfolge der letzten Jahrzehnte.



Der soziale Wohnungsbau ist dank einer erfolgreichen Belegungspolitik und Quartiersmanagement unverzichtbar für eine erfolgreiche soziale Wohnungspolitik.

„In einer sozialen Marktwirtschaft wie in Deutschland ist der soziale Wohnungsbau ein integraler Bestandteil einer verantwortungsvollen Wohnungspolitik. Würde man ihn abschaffen, wäre das Erfolgsmodell des über Jahrzehnte stabilen deutschen Wohnungsmarktes dahin“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko. „Man kann die Probleme der angespannten Wohnungsmärkte in

Ballungsregionen nicht allein mit marktliberalen Instrumenten regeln, denn das würde deutlich zu Lasten der finanziell und sozial schlechter gestellten Menschen in unserem Land gehen. Was wir brauchen, ist ein Instrumentenmix aus weniger Regulierung, Anreizen für mehr Wohnungsbau, Objekt- und Subjektförderung sowie vor

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Zahl der Fachkräfte aus dem Ausland steigt

Eine steigende Zahl ausländischer Fachkräfte bemüht sich, in der Heimat erworbene Berufsabschlüsse von deutschen Prüfstellen anerkennen zu lassen, berichtete die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* in ihrer Ausgabe vom 29. August 2018. Im Vergleich zu 2016 stieg die Zahl der Antragsteller im vergangenen Jahr um rund neun Prozent. Dabei machen Ärzte und Pflegekräfte den größten Teil der Antragsteller aus. (wi)

Strompreise auf Rekordhoch

Spekulationen auf Angebotsengpässe und steigende Kosten für Verschmutzungszertifikate treiben die Strompreise. An der Leipziger Börse EEX kostet eine Megawattstunde zur Lieferung in einem Jahr zeitweise 50,45 Euro, wie die *Welt* in ihrer Ausgabe vom 28. August 2018 berichtete. CO₂-Zertifikate waren mit 21,79 Euro je Tonne ausgestoßenes CO₂ so teuer wie zuletzt vor 10 Jahren. (wi)

Auftragsvolumen im Bauhauptgewerbe gesunken

Der Auftragseingang im Bauhauptgewerbe war nach Angaben des Statistischen Bundesamtes im Juni 2018 um 4,3 Prozent niedriger als im Vormonat. Diese rückläufige Entwicklung ist in dem besonders hohen Auftragseingang des Vormonates Mai begründet. Im Dreimonatsvergleich fiel das Volumen der Auftragsgänge von April 2018 bis Juni 2018 gegenüber dem Zeitraum Januar 2018 bis März 2018 um 3,9 Prozent. (wi)



➔ Fortsetzung von Seite 1

allem eines: mehr günstiges Bauland. Die Argumentationslinie im Gutachten des wissenschaftlichen Beirats ist zu einseitig unter Missachtung der tatsächlichen Funktionsweise sozialer Wohnungspolitik und damit an der sozialen Realität vorbei gedacht.“

Zum einen haben die Bundesländer aus Fehlern der Vergangenheit gelernt. Mit vielfältigen Maßnahmen und einer klugen Förderpolitik – hier insbesondere die mittelbare Belegung – wird heute die Balance durch eine Durchmischung der Quartiere gewahrt. Zum anderen liegen die Ursachen für ehemals problematische Situationen insbesondere auch in städtebaulichen Themen begründet, die mit der Förderpolitik nur sehr bedingt zu tun haben.

Die vermeintliche Dramatik der Fehlbelegung wird im Gutachten übertrieben dargestellt. Wenn erforderlich, haben die Länder geeignete Instrumente an der Hand, um hier entgegenzuwirken.

Quartiersmanagement über Jahrzehnte sehr erfolgreich

Die Gutachter warnen in ihrem Papier vor der Gefahr sozialer Ghettos in Wohnblocks, wenn die Vergabe von Sozialwohnungen nach Einkommen stattfindet. Das trifft nicht zu, im Gegenteil: Die Einkommensgrenzen, die zum Bezug einer geförderten Wohnung berechtigen, erreichen die Mitte der Bevölkerung. Dabei stellen die Fördermodelle in den Ländern sicher,

dass eine soziale Durchmischung der Quartiere gewährleistet ist. Die Wohnungsunternehmen betreiben hier seit Jahrzehnten erfolgreich eine professionelle Belegungspolitik. Stigmatisierungen einzelner einst verschriener Wohnviertel, wie die Gutachter sie exemplarisch vornehmen, sind vollkommen fehl am Platz. Denn die Lage in ehemals sozial schwierigen Quartieren hat sich in den vergangenen Jahrzehnten durch das große Engagement der Wohnungsunternehmen und notwendige finanzielle Unterstützung, insbesondere durch das Programm Soziale Stadt, deutlich verbessert. Die großen Wohnsiedlungen, in denen sich viele Sozialwohnungen befinden, sind heute lebenswerte, durchgrünte Quartiere mit vorbildlich modernisierten Wohngebäuden und vielfältigen Angeboten für die Bewohner.

Stabiler und sozialer Wohnungsmarkt ist Erfolgsmodell

Die besondere Stärke des deutschen Wohnungsmarktes und Grundlage seiner sozialen Ausprägung ist seit Jahrzehnten der ausgewogene Mix aus Subjekt- und Objektförderung. Würde man einseitig die Objektförderung einstellen und auf Sozialwohnungen verzichten, wie es die Gutachter fordern, würde genau das die Gentrifizierung verstärken. Nur Menschen mit einem guten Einkommen könnten sich dann noch das Wohnen in Ballungsräumen leisten, Geringverdiener müssten weit außerhalb wohnen. Die einzig wirksame Lösung ist deshalb das Gegenteil der Forderung in der Studie: Die Zahl der Sozialwoh-

nungen, die sich seit Anfang der 2000er Jahre auf heute nur noch gut eine Million mehr als halbiert hat, muss deutlich erhöht werden. Das ist fraktions- und parteiübergreifend auch breiter Konsens in der Wohnungspolitik.

Da es sich bei den aktuell angespannten Märkten um ein Angebotsproblem handelt, müssen zunächst die wichtigsten Stellschrauben gedreht werden, um den Wohnungsbau anzukurbeln. Die Kommunen müssen schneller günstiges Bauland bereitstellen, auch die Bundesanstalt für Immobilienaufgaben und das Bundeseisenbahnvermögen müssen für eine vergünstigte Abgabe an die Gemeinden und die dortigen Wohnungsunternehmen sorgen. Zudem müssen die mehr als 20.000 Bauvorschriften und Anforderungen auf den Prüfstand gestellt und entschlackt sowie bundesweit gültige Typenbaugenehmigungen für den Bau serieller und modularer Wohngebäude eingeführt werden. Wenn sich anhand dieser Maßnahmen das Angebot an bezahlbarem Wohnraum ausweiten lässt, wird die jahrzehntelang erfolgreiche Kombination aus Subjekt- und Objektförderung mittel- und langfristig dafür sorgen, dass breite Schichten der Bevölkerung in ausgewogener sozialer Mischung in Deutschlands Städten leben können. (schi) ■

➔ Das Gutachten des wissenschaftlichen Beirats beim BMWi finden Sie unter <https://bit.ly/2MNgV9o>, eine Auswertung der Wohnungswirtschaft in Bayern unter <https://bit.ly/2wy6We9>.

JUBILÄUMSAUSSCHNITT

Damals und heute

Der wi-Ausschnitt von 1968 ist einer von vielen zum Thema soziale Wohnraumförderung. Über das Instrument wurde immer

wieder kontrovers diskutiert. Das zeigt auch die jüngste Debatte um das Gutachten zur „Sozialen Wohnungspolitik“ des

wissenschaftlichen Beirats des Bundesministeriums für Wirtschaft und Energie (siehe Titelthema in dieser Ausgabe). ■

Sozialer Wohnungsbau geht weiter

– Gesetz zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues –

In den vergangenen Wochen hat sich der Bundestagsausschuß für Kommunalpolitik, Raumordnung, Städtebau und Wohnungswesen mehrfach mit dem Entwurf eines Gesetzes zur Fortführung des sozialen Wohnungsbaues (bisher Verzinsungsgesetz) beschäftigt. Nach bisherigen Verlautbarungen ist geplant, dieses Gesetz alsbald zu verabschieden, damit es am 1. 7. 1968 in Kraft treten kann. Es soll auch in Berlin, jedoch nicht im Saarland gelten. Hauptteil des Gesetzentwurfes ist die Erhöhung der Zinsen für öffentliche Baudarlehen älterer Sozialwohnungen auf höchstens 4% des ursprünglichen Darlehensbetrages. Diese Verzinsung soll jedoch nur insoweit als geschuldet gelten, als bei den Wohnungen des I. WoBauG die z. Zt. zulässigen Durchschnittsmieten um nicht mehr als 0,35 DM je qm Wohnfläche monatlich und bei den Wohnungen des II. WoBauG, für die vor dem 1. 1. 1960 öffentliche Baudarlehen bewilligt wurden, um nicht mehr als 0,30 DM je qm Wohnfläche monatlich ansteigen. Wurden statt oder neben öffentlichen Baudarlehen Zins- und

Tilgungshilfen gewährt, so gilt sinngemäß dieselbe Regelung. Bei Zinserhöhungen für Darlehen von mehreren Darlehensgebern muß diese Obergrenze ebenfalls eingehalten und das erhöhte Zinsaufkommen anteilmäßig auf die verschiedenen Darlehensgeber aufgeteilt werden.

Unter das Gesetz fallen alle öffentlich geförderten Mietwohnungen, für die öffentliche Mittel vor dem 1. 1. 1960 bewilligt worden sind. Bei Bergarbeiterwohnungen, für die Mittel des Treuhandvermögens des Bundes bewilligt wurden, finden die Bestimmungen über die Zinserhebung entsprechend Anwendung. Eigenheime, Kleinsiedlungen, Kaufeigenheime, Eigentums- und Kaufeigentumswohnungen, die mit öffentlichen Mitteln finanziert wurden, werden von dieser Regelung nur erfaßt, wenn und solange sie vom Eigentümer oder einem Angehörigen nicht selbst genutzt werden oder entgegen bestehender Verpflichtungen veräußert worden sind.

Quelle: GaW

Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft stellt Wahlprogramme der Parteien auf den Prüfstand

Wiesbaden/Frankfurt am Main – Wenn die hessischen Bürgerinnen und Bürger am 28. Oktober 2018 an die Wahlen treten, bestimmen sie dabei auch den Kurs der künftigen hessischen Wohnungspolitik. Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) hat aus diesem Anlass die Arbeit der bisherigen Landesregierung und die zentralen Ansätze der Parteien im beginnenden hessischen Landtagswahlkampf analysiert. Fazit von Verbandsdirektor Dr. Axel Tausendpfund: Trotz des großen Wohnungsbedarfs in Ballungsräumen wie dem Rhein-Main-Gebiet und den Herausforderungen des demographischen Wandels fehlt in den Wahlprogrammen nach wie vor die Vorfahrt für den Wohnungsbau. Dies ist jedoch die Erwartung an die neue Landesregierung.

„Die schwarz-grüne Landesregierung hat in der aktuellen Legislaturperiode einige Vorhaben auf den Weg gebracht, die den Wohnungsmarkt entlasten sollen und mehr Geld als bisher für den Wohnungsbau in die Hand genommen“, erklärte Dr. Axel Tausendpfund heute vor Pressevertretern in Wiesbaden. Er hob hervor, dass die Landesregierung den Dialog mit der Wohnungswirtschaft gesucht habe, vor allem in der Allianz für Wohnen. Gleichzeitig bestehe bei wesentlichen Eckpunkten nach wie vor großer Handlungsbedarf. Die neue Richtlinie zur sozialen Mietwohnraumförderung etwa sehe zwar bessere Förderkonditionen vor. Diese genügten jedoch nach Einschätzung der Branche nach wie vor nicht, um die in Hessen dringend benötigten Wohnungen für Menschen mit geringen und mittleren Einkommen bereitzustellen, so der Verbandsdirektor. So habe sich in den vergangenen 25 Jahren die Zahl der geförderten Wohnungen in Hessen von über 200.000 auf nur noch rund 85.000 Sozialwohnungen mehr als halbiert. Betrachtet man die Gesamtzahl der neu geschaffenen Wohnungen, so gibt es auch hier erheblichen Nachholbedarf: 2017 wurden in Hessen insgesamt rund 20.600 Wohnungen neu gebaut – benötigt werden pro Jahr jedoch 37.000 neue Wohnungen. „Da die Baufertigstellungszahlen schon seit Jahren hinterherhinken, wird die Bugwelle an fehlenden Wohnungen, die wir vor uns herschieben, immer größer. Deswegen muss der Wohnungsbau endlich Vorfahrt erhalten“, so Verbandsdirektor Tausendpfund.

Wahlprogrammcheck

Im beginnenden hessischen Landtagswahlkampf spielt das Thema Wohnen bei allen im Landtag vertretenen Parteien eine Rolle. Zur Analyse lagen dem Verband die Wahlprogramme von SPD, Bündnis 90/Die Grünen, FDP sowie Die Linke vor. Die CDU verabschiedet ihr Wahlprogramm erst im Rahmen eines Parteitags im September. „Dass es sich beim Wohnen um eines der zentralsten gesellschaftlichen Handlungsfelder handelt, ist inzwischen bei allen Parteien angekommen“, so Tausendpfund. „Blickt man in die Wahlprogramme, liest man dort zahlreiche Vorschläge, wie neue Wohnungen entstehen könnten. Nicht

alle davon sind sinnvoll, manche gar kontraproduktiv“, erklärte der Verbandsdirektor. Die Grünen forderten in ihrem Wahlprogramm unter anderem eine „kluge Innenentwicklung“ und den Verzicht von Wohnungsneubau auf der grünen Wiese. Diese Forderung sei mit den realen Herausforderungen des Wohnungsmarktes nicht vereinbar, so Tausendpfund. „Natürlich bevorzugen auch wir die Innen- vor der Außenentwicklung. Mit Nachverdichtung allein können wir die große Nachfrage nach Wohnungen jedoch nicht bewältigen. Aus unserer Sicht ist eine Kombination beider Ansätze nötig und somit auch zwingend die Ausweisung von Bauflächen ‚auf der grünen Wiese‘. Man muss das eine tun, ohne das andere zu lassen. Positiv hingegen ist, dass die Grünen die Relevanz von Infrastruktur betonen, die zusammen mit neuen Wohnungen geschaffen werden muss, und diese auch in die Förderung mit aufnehmen möchten.“ So sollen nicht nur Sozialwohnungen gefördert werden, sondern auch Kitas oder eine Mobilitätszentrale. Da in vielen Kommunen Bauland häufig aus Sorge vor den Folgekosten nicht ausgewiesen werde, sieht Tausendpfund hier einen richtigen Lösungsansatz.

Die SPD greift eine zentrale Forderung des VdW auf und spricht sich in ihrem Programm für eine Bündelung von Wohnungsbau und Landesentwicklung in einem eigenen Ministerium aus. Der Verband begrüßt dies ausdrücklich, da die Bündelung der Kompetenzen in einem Ressort notwendig ist, um Infrastrukturthemen besser mit dem Wohnungsbau zu koordinieren. Der Forderung der SPD nach einer Ausweitung der Bürgerbeteiligung steht der VdW südwest aufgrund der Erfahrungen aus dem Wohnungsbau jedoch sehr skeptisch gegenüber. „Wir finden Bürgerbeteiligung richtig und wichtig. Unsere Erfahrung zeigt jedoch, dass diese bereits in der jetzigen Form zu immensen Verzögerungen beim Bau neuer Wohnungen führt, da hier oftmals der lautstarke Protest und die Totalverhinderung von Projekten die handlungsleitenden Motive sind. Wir als Verband setzen uns für eine nachhaltige und verbindliche Form der konstruktiven Bürgerbeteiligung ein. Hier ist die Politik gefragt, den gesamtgesellschaftlichen Stellenwert des Woh-

nens stärker zu betonen und zu vermitteln. Die Bürgerbeteiligung bei der Schaffung von Wohnraum sollte sich statt auf das ‚Ob‘ auf das ‚Wie‘ fokussieren.“

Hessen hat in den vergangenen Jahren an der Grunderwerbsteuer-Rallye der Bundesländer teilgenommen und den Steuersatz kontinuierlich auf nun sechs Prozent erhöht. Der VdW südwest fordert seit langem eine Senkung der Grunderwerbsteuer und begrüßt grundsätzlich die Ansätze hierzu in den Wahlprogrammen. Es ist jedoch nicht verständlich, wieso die Steuersenkung, wie im Programm der FDP gefordert, auf einige Gruppen beschränkt werden soll. Eine allgemeine Absenkung auch im Geschosswohnungsbau ist nötig, da nur dies zu mehr bezahlbarem Wohnraum führen wird. Der Verband begrüßt hingegen den Ansatz der Liberalen, über die Einführung verbindlicher Fristen die teilweise mehrjährigen Baugenehmigungsverfahren deutlich zu beschleunigen. Vereinfachte Genehmigungsverfahren müssten so innerhalb eines Monats entschieden werden und könnten damit den Bau neuer Wohnungen immens erleichtern.

Wichtige Zukunftsthemen für die hessische Wohnungspolitik

Gerade in der Vereinfachung und Beschleunigung von Genehmigungsverfahren sieht der Verband ein wichtiges Zukunftsthema. „Viele Wohnungsbauprojekte dauern von der Projektierung bis zur Baufertigstellung eines Mehrfamilienhauses rund vier Jahre – das ist etwa ein Jahr mehr als in den Vorjahren. Das liegt zum einen an den extrem komplexen Anforderungen, zum anderen an langwierigen Abstimmungs- und Beteiligungsprozessen“, so Tausendpfund. Außerdem sei die Personalausstattung in den Bauämtern seit Jahren stark rückläufig. Die Hessische Landesregierung müsse gemeinsam mit den Kommunen und Landkreisen dafür Sorge tragen, dass die Kapazitäten in den Bauämtern erhöht und die gesetzlichen Anforderungen schlanker gestaltet werden, damit schneller mehr neue Wohnungen entstehen könnten.

Auch der demografische Wandel stelle das Bundesland vor große Herausforderungen.

Weiter auf Seite 4 ➔

Aktueller Zahlenspiegel 8/2018

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.457	82.741	+0,3%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	1. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2017	2018	
Mrd. Eur; in jeweiligen Preisen			
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	798,1	825,9	+1,6%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	72,4	76,4	+1,3%
dar.: Wohnbauten	44,4	47,2	+2,2%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	109,4	111,6	+2,0%
Mietpreisindex (2010 = 100)	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	109,5	111,1	+1,5%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	109,9	111,6	+1,5%
Altbauwohnungen	110,3	112,0	+1,5%
Neubauwohnungen	109,7	111,5	+1,6%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Wasserversorgung	111,2	112,7	+1,3%
Müllabfuhr	99,9	100,0	+0,1%
Abwasser	104,4	104,4	+0,0%
Andere Nebenkosten	114,7	116,3	+1,4%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	Juli		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Strom	128,0	129,3	+1,0%
Gas	103,2	101,9	-1,3%
Flüssige Brennstoffe	80,4	103,3	+28,5%
Feste Brennstoffe	110,8	110,7	-0,1%
Zentralheizung/Fernwärme	100,6	102,1	+1,5%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	116,4	121,2	+4,1%
Rohbauarbeiten	114,6	119,9	+4,6%
Ausbauarbeiten	117,9	122,2	+3,6%
Baulandpreise (in EUR je qm)	4. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2016	2017	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	177,24	194,87	+9,9%
Geschäftsgebiet	174,55	173,19	-0,8%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	152,36	199,32	+30,8%
Wohngebiet	214,11	239,81	+12,0%
Industriegebiet	42,17	39,66	-6,0%
Dorfgebiet	45,58	49,26	+8,1%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	Mai		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Hoch- und Tiefbau	159,7	175,7	+10,0%
Wohnungsbau	206,6	214,4	+3,8%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis Juni		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	169.454	168.491	-0,6%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	45.294	44.585	-1,6%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	11.104	10.786	-2,9%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	82.088	86.112	+4,9%
davon: Eigentumswohnungen	37.791	40.015	+5,9%
Mietwohnungen	44.297	46.097	+4,1%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

Fortsetzung von Seite 3

„Menschen sollen bis ins hohe Alter in ihrem Zuhause leben können. Dazu brauchen wir ein demografiegerechtes und generationsübergreifendes Wohnen.“ Die Wohnung müsse als Gesundheits- und Pflegestandort gestärkt werden, damit ältere und gesundheitlich beeinträchtigte Mieter bis ins hohe Alter im angestammten Wohnumfeld bleiben könnten. In Hessen liege der Fokus der Förderung bisher auf dem barrierefreien Umbau von selbstgenutztem Wohneigentum. Von der neuen hessischen Landesregierung fordert der Verband eine verstärkte Förderung des altersgerechten Umbaus von vermieteten Wohnungen und Gebäuden. Denn: „Nicht nur selbstnutzende Eigentümer wollen in ihren eigenen vier Wänden alt werden, sondern auch Mieterinnen und Mieter“, so Tausendpfund.

Zudem gelte es, in Stadt und Land für gleichwertige Lebensbedingungen zu sorgen. „Wir können die Herausforderungen der Ballungsräume nicht isoliert betrachten, genauso wenig die strukturellen Schwächen der ländlichen Regionen“, stellt Tausendpfund fest. „Nur im Zusammenspiel von Stadt und Land kann die Antwort auf die drängenden Fragen der aktuellen Wohnungsmarktsituation liegen. Hier ist ein Bündel an Maßnahmen nötig: der schnellere Ausbau digitaler Netze, bessere Verkehrsanbindung und auch neue Mobilitätskonzepte sowie ein stärkerer Fokus auf die interkommunale Zusammenarbeit. Ein Beispiel für nicht funktionierende Zusammenarbeit sind die Diskussionen zwischen Frankfurt und den Gemeinden im Umland um den geplanten Stadtteil an der A5. Von der neuen Landesregierung wünschen wir uns, die Kommunen stärker in die Pflicht zu nehmen, gleichzeitig aber auch besser zu unterstützen. Denkbar wäre aus unserer Sicht ein Bonussystem als Anreiz für die Ausweisung von Bauland.“

Entscheidend sei, so Tausendpfund in seinem Fazit der Bewertung der Wahlprogramme, was hinten rauskomme: „Egal wie die neue Landesregierung schlussendlich aussieht, nötig ist eine Wohnungspolitik aus einem Guss. Nur so kann der dringend benötigte Wohnraum geschaffen werden, vor allem im bezahlbaren Segment. Wir als Wohnungswirtschaft stehen weiterhin bereit, unseren konstruktiven Beitrag dazu in der Zusammenarbeit mit der Politik zu leisten. Denn am Ende des Tages zählt nur: bauen, bauen, bauen.“

(kni) ■

Die 10 Kernforderungen des VdW südwest für die nächste Legislaturperiode des hessischen Landtags finden Sie hier als PDF zum Download: <https://bit.ly/2BXGSP1>

Mietrechtliche Fragen bei Tod des Mieters

7. November 2018, Berlin

Der Tod eines Mieters tritt meist plötzlich und unvorhersehbar ein. Die Mitarbeiter in der Wohnungsverwaltung haben sich mit etwaigen Erben, Bevollmächtigten, dem Nachlassgericht, dem Fiskus, Rentenversicherung, Jobcenter und anderen Gläubigern des Mieters auseinanderzusetzen, wobei ein Ziel im Mittelpunkt steht: die Sicherung des Mietertrags. Für die tägliche Arbeit erhalten die Teilnehmer konkrete Handlungsvorschläge, damit bei Kenntniserlangung vom Tod des Mieters ohne Zeitverzug die richtigen Schritte eingeleitet werden können.

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

Business-Knigge für Auszubildende

7. November 2018, Stuttgart

Respektvolles und gekonntes Auftreten, Kleidung, Stimme und Körpersprache sowie Verhaltens- und Benimmregeln entscheiden, wie Sie auf andere wirken. Gerade für Auszubildende ist das Wissen um gutes Benehmen ein Vorteil, um besser bei Kunden, Vorgesetzten und Kollegen anzukommen. In diesem Seminar werden die Grundlagen von Auftritt, Business-Knigge und Etikette-Regeln vermittelt. Die Teilnehmer üben Smalltalk, die passende Verhaltensweisen und Etikette in verschiedenen beruflichen Situationen und probieren den persönlichen Auftritt aus. Dazu erhalten alle ein Feedback, um ihre Wirkung zu überprüfen.

Weitere Infos: AWI, Michael Jaeschke, Telefon: 0711/16345606, E-Mail: jaeschke@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

Integrations- und Quartiersmanagement

8. + 9. November 2018, Wuppertal

Bei den Wohnquartieren von Wohnungsunternehmen gibt es sowohl Vorzeigequartiere als auch hin und wieder Problemviertel. Doch woran liegt es, dass Quartiere mit ähnlicher Bausubstanz, vergleichbarem Baujahr und ursprünglich identischer Mieterstruktur sich ganz unterschiedlich entwickeln? Dieser Frage geht der Arbeitskreis auf den Grund. So werden die Teilnehmer am ersten Tag eine Exkursion in eines der Quartiere unternehmen, um etwaige Problemstellungen in der Praxis zu betrachten. Am zweiten Tag werden Ansätze zur strategischen Quartiersentwicklung betrachtet, wobei insbesondere die ökonomische Komponente im Fokus stehen soll.

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

AUS DEN VERBÄNDEN

Wechsel an der Spitze des Verbandes der Wohnungswirtschaft in Niedersachsen Bremen

Hannover/Bremen – Nachfolger des bisherigen Verbandsdirektors Heiner Pott, der den Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) seit 2013 führt und aus Altersgründen ausscheidet, wird Staatssekretär a.D. Dirk Gerstle. Er übernimmt die Leitung des Verbandes am 1. Februar 2019.



Dirk Gerstle

Gerstle kennt die Wohnungswirtschaft nicht zuletzt aus seiner langjährigen Arbeit im Niedersächsischen Sozialministerium, in dem er bis 2013 unter anderem das Ministerbüro geleitet hat. Anschließend wechselte er nach Berlin und wurde Staatsse-

ekretär für Soziales und damit Amtschef in der Senatsverwaltung für Gesundheit und Soziales im Land Berlin. Zuletzt war Gerstle Geschäftsführer der Berliner Werkstätten für Menschen mit Behinderung. Der Verbandsratsvorsitzende des vdw Niedersachsen Bremen, Andreas Otto aus Gifhorn, sagt: „Wir sind sicher, mit Staatssekretär a.D. Gerstle eine zukunftsweisende Personalentscheidung getroffen zu haben und freuen uns auf eine gute und vertrauensvolle Zusammenarbeit.“ Der vdw beschäftigt derzeit rund 50 Mitarbeiter. Gemeinsam mit dem Verbandsdirektor bildet Prüfungsdirektor Gerhard Viemann den zweiköpfigen Vorstand. (ens) ■

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-
ndete 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 die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.



Foto: EBZ

GdW ehrt die besten Immobilien-Ökonomen 2017

Der GdW hat anlässlich der Sommerakademie der Wohnungswirtschaft in Bochum die besten Immobilien-Ökonomen des Jahres 2017 ausgezeichnet. „Ihre Leistungen untermauern das hervorragende Angebot an Fort- und Weiterbildung in unserer Bran-

che“, lobte Dr. **Christian Lieberknecht**, Geschäftsführer des GdW, die Leistung der Preisträger. Ausgezeichnet wurden **Sophia Drohsin, Svenja Graf, Adem Dauti** und **Ivana Jana Tecic**. Im Rahmen der Sommerakademie wird talentierten Nachwuchskräfte

den die Möglichkeit geboten mit hochkarätigen Persönlichkeiten aus der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft in Kontakt zu treten und ihr berufliches Netzwerk zu erweitern. Zudem wird das Programm durch zahlreiche Fachvorträge und Podiumsdiskussionen abgerundet. Dieses Jahr stand die Veranstaltung unter dem Motto „Digitalisierung – Hype, Megatrend oder Strategie?“. Die Sommerakademie der Wohnungswirtschaft findet jedes Jahr im Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft statt. (str/koch) ■

GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht (rechts) mit den Preisträgern und VdW-Verbandsdirektor Alexander Rychter (links)

Recht so

Renovierungsvereinbarung gegenüber Vormieter hat keinen Einfluss auf Wirksamkeit von Schönheitsreparaturklausel

Mit Urteil vom 22. August 2018 hatte der Bundesgerichtshof (BGH) über die Frage zu entscheiden, ob eine Renovierungsvereinbarung zwischen Mieter und Vormieter Einfluss auf eine Schönheitsreparaturklausel hat, die zwischen Mieter und Vermieter abgeschlossen worden ist. In dem Sachverhalt ist dem Mieter die Wohnung bei Mietbeginn in nicht renoviertem Zustand und mit Gebrauchsspuren der Vormieterin übergeben worden. Der von der Vermieterin verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter oblagen. Am Ende der Mietzeit führte der Mieter Schönheitsreparaturen durch, die die Vermieterin als mangelhaft ansah und deshalb durch einen Malerbetrieb nacharbeiten ließ. Die Kosten hierfür wollte sie vom Mieter zurückbekommen. Der Mieter berief sich allerdings auf die Rechtsprechung des BGH (Urteil vom 18. März 2015 – VIII ZR 185/14), wonach eine Formarklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, gemäß § 307 Absatz 1 Satz 1, Absatz 2 Nummer 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) unwirksam ist. Die Vermieterin war der Auffassung, diese Rechtsprechung könne hier mit Rücksicht auf eine zwischen dem Mieter und der Vormieterin getroffene „Renovierungsvereinbarung“ keine Anwendung finden. In dieser Vereinbarung hatte der Beklagte von der Vormieterin einige Gegenstände übernommen, sich zur Zahlung eines nicht näher festgestellten Geldbetrages verpflichtet und sich zur Übernahme der Renovierungsarbeiten bereit erklärt. Der BGH bekräftigte zunächst seine Rechtsprechung zur Unwirksamkeit von Schönheitsreparaturen bei unrenoviert übergebener Wohnung ohne angemessenen Ausgleich. Hier stellte der BGH klar, dass eine Renovierungsvereinbarung zwischen Vormieter und Mieter aber auch nur dieses Verhältnis betreffe. Die Klausel über die Übertragung von Schönheitsreparaturen betrifft hingegen das Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter. Insofern war dem Mieter Recht zu geben. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der BGH unterscheidet hier zurecht sehr streng zwischen dem Rechtsverhältnis zwischen Vermieter und Mieter und der zwischen Mieter und Vormieter getroffenen Renovierungsvereinbarung. Das eine hat mit dem anderen nichts zu tun. Und genau deshalb war auch die Übertragung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter ohne angemessenen Ausgleich unwirksam. Gegenüber der Vermieterin bestand daher auch keine Pflicht, aus der sich Schadenersatzansprüche herleiten lassen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHLE DER WOCHE

51

Prozent der Bevölkerung mit Migrationshintergrund in Deutschland besitzt die deutsche Staatsangehörigkeit. Im Jahr 2017 hatten rund 19,3 Millionen Menschen in Deutschland einen Migrationshintergrund. Wie das Statistische Bundesamt auf Basis des Mikrozensus mitteilte, entsprach dies einem Zuwachs gegenüber dem Vorjahr von 4,4 Prozent. Eine Person hat einen Migrationshintergrund, wenn sie selbst oder mindestens ein Elternteil nicht mit deutscher Staatsangehörigkeit geboren wurde. Von den 19,3 Millionen Menschen mit Migrationshintergrund hatten 2017 rund 2,8 Millionen türkische, 2,1 Millionen polnische, 1,4 Millionen russische, 1,2 Millionen kasachische und 0,9 Millionen rumänische Wurzeln. Von den 19,3 Millionen der in Deutschland lebenden Menschen mit Migrationshintergrund waren rund 13,2 Millionen Menschen selbst zugewandert, die übrigen 6,1 Millionen wurden in Deutschland geboren. ■