

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

38

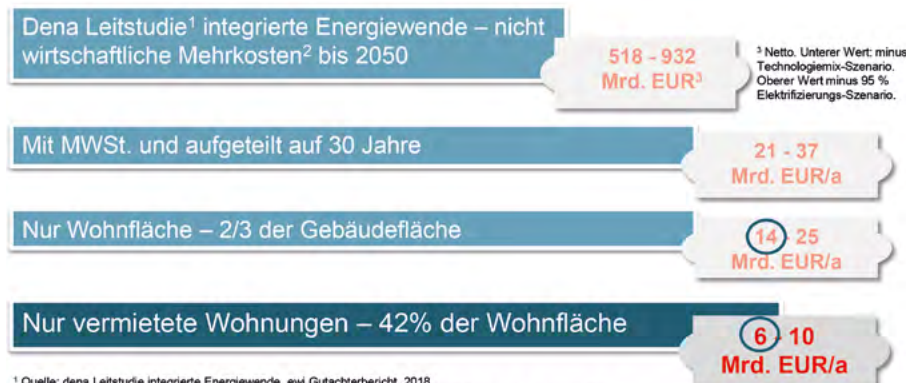
Ausgabe 19. September 2019

Inhalt

- 2 Grundsteuer:** Bei einer Anhörung im Finanzausschuss des Bundestages hat die Wohnungswirtschaft Rücksicht auf die sozial verantwortlichen Vermieter gefordert.
- 3 Bundeshaushalt:** Die Wohnungswirtschaft begrüßt die geplante positive Mittelausstattung bei der Städtebauförderung und der Sozialen Integration im Quartier.
- 3 Berlin:** Die landeseigenen Wohnungsunternehmen haben dem Regierenden Bürgermeister und der Stadtentwicklungsministerin ihre Neubau-Leistungen vor Ort gezeigt.

Wohnungswirtschaft und Mietervertreter schlagen Klima-Alarm: Förderung massiv ausweiten

Berlin – Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, der Deutsche Mieterbund und der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung haben sich in einer einmaligen Initiative zusammengeschlossen und eine massive Ausweitung öffentlicher Unterstützungsleistungen für die energetische Gebäudesanierung gefordert. Anders seien die Klimaziele im vermieteten Gebäudebestand weder sozialverträglich noch wirtschaftlich zu erreichen.



¹ Quelle: dena Leitstudie integrierte Energiewende, ewi Gutachterbericht, 2018.

² Die Mehrkosten enthalten die Mehrinvestitionen (=Kapitalkosten) plus zusätzliche Wartung und Instandhaltung minus Energiekosteneinsparung.

Geschätzter Zuschussbedarf zur Erreichung der Klimaziele für vermietete Wohnungen bei warmmietenneutraler Mieterhöhung nach Modernisierungsmaßnahmen

Selbst bei konservativen Annahmen sind allein für die vermieteten Wohnungen in Deutschland jährlich mindestens sechs Milliarden Euro Unterstützung nötig, wenn die Klimaziele im Gebäudebereich erreicht werden sollen. Für Wohngebäude insgesamt werden pro Jahr sogar mindestens 14 Milliarden Euro benötigt – je nach Eigentümergruppe als Zuschüsse oder Steuererleichterungen. Das ergaben Berechnungen auf Grundlage der dena-Leitstudie „Integrierte Energiewende“ und der BDI-Studie „Klimapfade für Deutschland“.

Die Bundesrepublik Deutschland hat sich verpflichtet, die CO₂-Emissionen im Gebäudesektor bis 2030 um rund 40 Prozent auf dann 72 Millionen Tonnen zu senken. Dafür

müsste rein rechnerisch der CO₂-Ausstoß in 80 Prozent aller Gebäude halbiert werden. Das erfordert eine immense Sanierungsleistung und ist unter den bisherigen Bedingungen unmöglich und nicht bezahlbar.

Mieter und Vermieter finden sich derzeit in einer Klimafalle wieder. Die Klimaziele sind ohne massiven finanziellen Aufwand nicht zu erreichen. Dort, wo die Wohnungsunternehmen und die Mieter bei der Refinanzierung der energetischen Sanierung im Gebäudebestand an ihre Grenzen kommen, muss der Staat unterstützen.

„Lust statt Frust auf Klimaschutz im Gebäudebereich. Das muss das Ziel sein

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Bundeskabinett beschließt Änderung bei Vergleichsmiete

Das Bundeskabinett hat am 18. September 2019 den Gesetzentwurf zur Verlängerung des Betrachtungszeitraums für die ortsübliche Vergleichsmiete beschlossen. In die Berechnung sollen zukünftig Mieten aus sechs statt bislang nur vier Jahren einfließen. Dadurch würde die Vergleichsmiete tendenziell sinken, da die Miethöhen in vielen Städten vor sechs Jahren niedriger lagen als heute. Der Bundestag wird im nächsten Schritt in einer ersten Lesung über den Gesetzentwurf beraten. (wi)

Weniger Empfänger von Asylbewerberleistungen

Rund 411.000 Personen in Deutschland bezogen zum Jahresende 2018 Regelleistungen nach dem Asylbewerberleistungsgesetz. Gegenüber 2017 entspricht dies einem Rückgang von 12 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte, hat sich damit die Zahl der Leistungsbezieher nach dem Höchststand im Jahr 2015 zum dritten Mal in Folge verringert. Die staatlichen Asylbewerberleistungen sanken 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 17 Prozent. (wi)

Susanne Wartzack neue BDA-Präsidentin

Der Bund Deutscher Architekten (BDA) hat eine neue Präsidentin: Der Bundesvorstand des BDA hat am 13. September 2019 in Dortmund die Architektin Susanne Wartzack in dieses Amt gewählt. Wartzack ist seit 2017 Mitglied des Präsidiums. (wi)

Grundsteuerreform: Niedrige Mieten der sozial verantwortlichen Wohnungswirtschaft müssen im Bundesmodell berücksichtigt werden

Berlin – Anlässlich einer Verbändeanhörung zur Grundsteuerreform im Finanzausschuss des Deutschen Bundestages am 11. September 2019 hat sich die Wohnungswirtschaft erneut dafür ausgesprochen, ein unbürokratisches und praktikables Flächenmodell einzuführen. „Wir begrüßen es, dass endlich Bewegung in die Grundsteuerreform gekommen ist. Wir bewerten es als sehr hilfreich, dass die Länder nun über eine Abweichungsklausel vom Bund unterschiedliche Regelungen zur Ermittlung der Grundsteuer treffen können. Nun sind die Länder aufgefordert, sich bei einer Abweichung vom ertragsorientierten Bundesmodell einheitlich auf ein einfaches Flächenverfahren als Alternative zu einigen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Gelöst sieht die Wohnungswirtschaft die Problematik bei dem jetzt zur Debatte stehenden Gesetzentwurf zur Grundsteuerreform aber dennoch nicht. Das Bundesmodell sieht für die Bewertung von Wohnimmobilien ein vereinfachtes Ertragswertverfahren vor, das Durchschnittsmieten auf der Basis der Wohngeldmietstufen und Bodenrichtwerte berücksichtigt. Der Nachweis und Ansatz tatsächlich niedrigerer Mieten soll dagegen nicht möglich sein. Damit würden Wohnungsbestände entlastet, die höhere Mieten als die Durchschnittsmiete haben. Belastet werden dagegen die Wohnungsbestände, die niedrigere Mieten als die Durchschnittsmiete aufweisen. Damit sind vor allem die Wohnungsbestände der GdW-Mitglieder benachteiligt, die Garanten für das bezahlbare Wohnen in Deutschland sind.

„Wir fordern daher weiterhin Nachbesserungen am Bundesmodell“, so Gedaschko. Die Bodenwerte müssen aus der Berechnung für die Grundsteuer raus. Als Grundlage für die Grundsteuer müssen in einem ertragsorientierten Modell die tatsächlichen Mieten dienen. Außerdem wehren wir uns dagegen, dass einzelne Eigentümergruppen durch eine verringerte Grundsteuermesszahl bevorzugt werden sollen, da die Kriterien hierfür völlig willkürlich sind. Maßgeblich kann für eine solche Besserstellung nur sein, ob sich die Vermieter sozial verantwortlich verhalten.“

In Zusammenhang mit der Reform warnte Gedaschko davor, die Umlagefähigkeit der Grundsteuer über die Betriebskosten abzuschaffen. Einen entsprechenden Bundes-

ratsantrag aus Berlin bezeichnete er als Farce. „Erst ein völlig überzogener Mietendeckel und jetzt ein neues Projekt mit ähnlich schlimmen Auswirkungen für die Wohnungswirtschaft. Berlin entwickelt sich zum Investorenschreck“, so Gedaschko. „Die Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer würde die Investitionsfähigkeit unserer Mitgliedsunternehmen dramatisch schwächen und geplante Neubau- und Modernisierungsprojekte sowie soziale Leistungen gefährden. Allein in Berlin würden bei unseren Mitgliedern rund 130 Millionen Euro jährlich an Eigenkapital für Investitionen fehlen. Bei Annahme einer Eigenkapitalquote von 20 Prozent wären das Investitionen in Höhe von 650 Millionen Euro jährlich“, erklärte der GdW-Präsident. „Das ist mit uns nicht zu machen.“ (burk/schi) ■



Fabian Viehrig, Axel Gedaschko (beide GdW), Michael Groschek (DV), Lukas Siebenkotten (DMB), Jürgen Pöschk (EUMB) und Christian Huttenloher (DV) (v. l.)



GdW-Präsident Axel Gedaschko im Interview

im Gebäudebereich gibt es nicht zum Nulltarif. Im Gegenteil: Energetische Modernisierungen werden für Mieter immer mehr zum Synonym für drastisch steigende Mieten und sogar Verdrängung“, so **Lukas Siebenkotten**, Präsident des Deutschen Mieterbundes (DMB). „Schon eine einfache energetische Modernisierung auf den Effizienzhaus-100-Standard führt zu einer Mieterhöhung von mindestens zwei Euro pro Quadratmeter und Monat, die auch nicht ansatzweise durch eingesparte Heizkosten refinanzierbar ist. Bei durchschnittlichen Wohnkostenbelastungen von 29 Prozent, bei einkommensschwächeren Haushalten von 46 Prozent, sind derartige Mietsteigerungen nicht bezahlbar, sie gefährden den sozialen Frieden in Deutschland.“

Weder eine CO₂-Bepreisung noch ordnungsrechtliche Initiativen lösen die Frage der Refinanzierung der energetischen Gebäudesanierung. Die Verbände fordern die Bundesregierung eindringlich dazu auf, bei den Beratungen des Klimakabinetts die wirtschaftlichen und sozialen Handlungsspielräume der Betroffenen angemessen zu berücksichtigen. Die Nöte der Mieter und Vermieter dürfen nicht gegeneinander ausgespielt werden. (burk/rop/hut/pösch/schi) ■

➔ Die Pressemappe zum Download finden Sie unter <https://bit.ly/2INL8ct>

➔ Fortsetzung von Seite 1

und dafür muss die Agenda deutlich engagierter sein, als die der Bundesregierung“, sagte **Michael Groschek**, Präsident des Deutschen Verbandes für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung. „Der Deutsche Verband hat in seinem Kursbuch Klimaschutz im Gebäudebereich die Route skizziert, wie wir das erreichen: Es muss um die Betrachtung der CO₂-Bilanz und um technologieoffene Sanierungen gehen und nicht nur um Effizienz. Das Klimakabinett muss jetzt endlich Fördermittel in einer völlig neuen Größenordnung mobilisieren. Oder wir vergessen die Klimaziele.“

„Wer es mit der Umsetzung der Klimaziele ernst meint, der muss sich die Dimension vor Augen führen“, erklärte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „In den kommenden 10 Jahren müssten zur Zielerreichung je nach Tiefe der Sanierung mehr als zwei von drei Wohngebäuden energetisch saniert werden. Das gilt im Übrigen sowohl für vermietete Wohnungen als auch für den Eigentumsbereich. Wenn man so hohe Ziele an Eigentümer und Mieter stellt, muss man diese auch politisch absichern. Das bedeutet in diesem Fall: Es muss wesentlich mehr Geld in den Klimaschutz von Gebäuden fließen, als bisher.“ „Klimaschutzmaßnahmen

Bundshaushalt: Viel Geld für Städte- und Wohnraumförderung – gutes Signal für die Zukunft des Wohnens

Berlin – Die Städtebauförderung wird auf einem hohen Niveau von 790 Millionen Euro verstetigt. Das haben die ersten Beratungen zum Haushaltsplan des Bundesministeriums des Innern für Bau und Heimat im Deutschen Bundestag ergeben. Dazu kommen weitere 75 Millionen Euro für nationale Projekte des Städtebaus. Erfreulich ist auch die Ausstattung des Investitionspakts „Soziale Integration im Quartier“ mit weiteren 200 Millionen Euro. „Hier kommt es aber darauf an, ob auch die Wohnungsunternehmen berechtigt sind, angesichts der aktuellen Herausforderungen in den Wohnquartieren diese Mittel zu nutzen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Die Bundesmittel für den sozialen Wohnungsbau liegen im Jahr 2020 bei einer Milliarde Euro. Dabei ist es zu begrüßen, dass nach der erfolgten Grundgesetzänderung überhaupt wieder Mittel vom Bund zu diesem Zweck zur Verfügung gestellt werden können. Allerdings sind es 500 Millionen Euro weniger als in den letzten Jahren. „Angesichts der großen Herausforderungen am Wohnungsmarkt ist dies nicht ausreichend, zumal aufgrund der gestiegenen Baukosten und der niedrigen Zinsen nur eine Zuschussförderung zielführend ist“, so Gedaschko.

„Insgesamt setzt die große Koalition mit diesen Haushaltsansätzen ein wichtiges Zeichen für die Zukunft des Wohnens in

Deutschland“, erklärte Gedaschko. „Die Wohnraumförderung ist in Zeiten angespannter Märkte und deutlich steigender Kosten für das bezahlbare Wohnen unerlässlich. Zusätzlich ist eine Städtebauförderung auf hohem Niveau enorm wichtig, um lebenswerte Wohnquartiere und den dortigen sozialen Zusammenhalt zu sichern.“

In diesem Zusammenhang sprach sich GdW-Präsident Gedaschko dafür aus, die Regelungen für den Stadtumbau in den neuen Bundesländern auf ganz Deutschland zu übertragen. „Die Erfolgsgeschichte des Stadtumbau Ost hat mit der engen Partnerschaft zwischen Wohnungswirtschaft und Kommunen den Schrump-

fungsprozess systematisch gestaltet und mit nachhaltiger Aufwertung der Wohn- und Stadtquartiere verbunden. Dies kann Vorbildcharakter für die strukturschwachen und schrumpfenden Regionen in den alten Bundesländern haben und weitere Attraktivitätsverluste von Städten verhindern“, so Gedaschko. Er appellierte an die Politik, die Verwaltungsvereinbarung zur Städtebauförderung in diesem Sinn anzupassen. Notwendig seien darüber hinaus Investitionshilfen für besonders belastete Wohnungsunternehmen in Ostdeutschland, die in Gemeinden mit Leerständen von über 10 Prozent liegen. Ferner müsse auch die Abrisspauschale auf mindestens 140 Euro pro Quadratmeter angehoben werden. (burkschi) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

„Wir bauen Berlin“: Landeseigene Wohnungsbaugesellschaften zeigen sich leistungsstark – für soziales Wachstum

Berlin – Berlin wächst – und die sechs landeseigenen Wohnungsunternehmen wachsen kräftig mit. degewo, GESOBAU, Gewobag, HOWOGE, STADT UND LAND sowie WBM haben 2018 Rekordsummen in den Neubau investiert und so viele neue Wohnungen fertiggestellt wie nie zuvor. Darüber hinaus wirken sie deutlich mietendämpfend und sind klar sozial ausgerichtet. Über die neuesten Zahlen zu Investitionen, Neubauvorhaben und Mieten informierten die sechs Unternehmen am 5. September 2019 auf einer Rundfahrt Berlins Regierenden Bürgermeister Michael Müller und Stadtentwicklungssenatorin Katrin Lompscher.

Mit Ende 2018 umfasst der Wohnungsbestand der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften rund 310.000 Wohnungen. Gegenüber 2016 – damals waren es rund 295.800 Wohnungen – ist das ein Zuwachs um 4,8 Prozent.

Investitionen hoch wie nie

Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften investierten 2018 rund 1,4 Milliarden Euro. Das waren gut 19 Prozent mehr als im Vorjahr. Rund 882 Millionen Euro beziehungsweise 63 Prozent davon flossen in den Neubau – so viel wie noch nie seit Beginn der Datenerhebung 1991. Im Vorjahresvergleich lag die Zunahme bei mehr als 33 Prozent. Über 500 Millionen Euro wurden darüber hinaus in die Bestände für Instandhaltung und vorrangig energetische Modernisierung investiert. Auch im laufenden Jahr sollen die Neubauinvestitionen kräftig steigen: Geplant ist ein

Zuwachs um knapp 43 Prozent auf rund 1,3 Milliarden Euro. Das Gesamtinvestitionsvolumen soll um gut 34 Prozent auf dann 1,8 Milliarden Euro klettern. Stand der Planungen ist Dezember 2018.

Neubauleistungen auf Wachstumskurs

Die Wohnungsbaugesellschaften bringen den Neubau weiter voran. Gemeinsames Ziel der Wohnungsbaugesellschaften und des Senats ist es, 30.000 Wohnungen bis 2021 zu bauen. Mehr und mehr werden die erzielten Fortschritte im Stadtraum sichtbar: 2018 stellten die Wohnungsbaugesellschaften mit 3.279 Wohnungen nochmals rund neun Prozent mehr Wohnungen fertig als im Vorjahr, in dem sie bereits ihren bisherigen Fertigstellungsrekord aus dem Jahr 1995, der bei 2.995 Wohnungen lag, eingestellt hatten. In diesem Jahr sollen es mit 5.006 geplanten Fertigstellungen nochmals fast 53 Prozent

mehr sein. Stand der Zahlenangaben ist der 30. April 2019.

Neun Prozent der 2018 von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften erstvermieteten Wohnungen wiesen dabei eine Wohnfläche von bis zu 40 Quadratmetern auf, 35 Prozent zwischen 40 und 60 Quadratmetern, 41 Prozent zwischen 60 und 90 Quadratmetern und 15 Prozent von mehr als 90 Quadratmetern.

2018 haben die sechs Unternehmen den Grundstein für 5.754 neue Wohnungen gelegt. Gegenüber den Baubeginnen des Vorjahrs von 5.042 Wohnungen entsprach das einer Leistungssteigerung um über 14 Prozent. Rund 45 Prozent ihrer 2018 begonnenen Wohnungen entsteht unter Inanspruchnahme der Wohnungsbauförderung des Landes. Ohne Baugrundstück lag

Weiter auf Seite 4 ➔



Foto: Nils Hasenau

Bei der Neubautour der sechs landeseigenen: Christina Geib (WBM), Jörg Franzen (GESOBAU), Sandra Wehrmann (degewo), Snezana Michaelis (Gewobag), Michael Müller (Regierender Bürgermeister von Berlin), Markus Terboven (Gewobag), Katrin Lompscher (Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen), Ulrich Schiller (HOWOGE), Maren Kern (BBU), Ingo Malter (STADT UND LAND) (v. l.)

der Median der Baukosten für 2018 begonnene Projekte der sechs Unternehmen bei durchschnittlich 2.413 Euro pro Quadratmeter – und damit deutlich unter den Baukosten der Berliner Vergleichsgruppe von 2.853 Euro pro Quadratmeter.

Marzahn-Hellersdorf Spitzenreiter

Im Zeitraum 2017 bis 2021 sollen insgesamt 26.149 Wohnungen fertiggestellt werden, mit Baubeginnen sogar 31.566 Wohnungen. Die meisten Grundsteine sollen dabei mit 6.646 Wohnungen in Marzahn-Hellersdorf gelegt werden, gefolgt von Lichtenberg mit 6.133 Wohnungen, Treptow-Köpenick mit 5.523 Wohnungen und Spandau mit 3.515 Wohnungen. Die Hälfte davon errichten die Wohnungsbaugesellschaften belegungsgebunden zu einer Nettokaltmiete von derzeit 6,50 Euro pro Quadratmeter. Die andere Hälfte wird aktuell zu Mieten von durchschnittlich unter 10 Euro pro Quadratmeter angeboten.

Ankäufe weiter gesteigert

2018 haben die sechs Unternehmen im Einsatz für Mieterschutz und den Erhalt der sozialen Durchmischung 3.419 Bestandswohnungen angekauft. Das waren fast doppelt so viele wie 2017, damals waren es 1.772 Wohnungen. 168 der 3.419 Wohnungen wurden unter Wahrnehmung des Vorkaufsrechts angekauft.

Klare soziale Ausrichtung

Mit durchschnittlichen Nettokaltmieten von 6,09 Euro pro Quadratmeter lagen die Bestandsmieten bei den landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften 2018 um 63 Cent je Quadratmeter unter dem Mietspiegeldurchschnitt von 6,72 Euro pro Quad-

ratmeter. Für eine 60-Quadratmeter-Wohnung bedeutet das auf das Jahr gerechnet eine im Vergleich zum Marktdurchschnitt niedrigere Belastung von mehr als 450 Euro für Mieterinnen und Mieter. Noch deutlicher wird der mietendämpfende Effekt der Unternehmen mit Blick auf die Wiedervermietungsflächen: Hier lagen die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit 7,43 Euro pro Quadratmeter um gut 26 Prozent unter dem allgemeinen Marktniveau von 10,32 Euro pro Quadratmeter, wie der Wohnungsmarktbericht 2018 der Investitionsbank Berlin angibt. Entsprechend niedrig ist bei ihnen der Leerstand, der Ende 2018 – trotz der gleichzeitigen zahlreichen Neubaufertigstellungen – auf seinem Rekordtief von nur 2,1 Prozent verharrte – inklusive strategischer Leerstände und Umsetzwohnungen.

Rund 61 Prozent der 2018 von den sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften wiedervermieteten 15.226 Wohnungen wurden an Haushalte mit Wohnberechtigungsschein vermietet, fast 40 Prozent davon an besondere Bedarfsgruppen nach der erweiterten Definition. 951 Wohnungen gingen dabei an junge Leute in der Ausbildung.

„Die Wohnungspolitik des Senats besteht aus drei Elementen: bauen, kaufen, deckeln. Bauen und neuen Wohnraum schaffen hat hierbei die oberste Priorität“, erklärte Berlins Regierender Bürgermeister **Michael Müller** (SPD). „Bezahlbares Wohnen gehört zu den zentralen Zielen, die die Koalition verabredet hat und deshalb hat der Senat die Anstrengungen für Neubau seit dem Beginn dieser Legislaturperiode noch einmal deutlich gesteigert. Die wich-

tigste Rolle hierbei haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. Unsere Investitionen in Neubau sind beispiellos und wir schaffen damit die Grundlage zu einer Entspannung auf dem Wohnungsmarkt. Wir wollen diese Anstrengungen für Neubau noch einmal steigern und zusammen mit den anderen Instrumenten die Mieten sozialverträglich halten.“

„Die Zahlen sprechen eine deutliche Sprache: Die sechs landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind nicht nur unsere wichtigsten Partner, wenn es um die Schaffung von leistbarem Wohnraum in unserer Stadt geht, sie halten auch Wort“, sagte Berlins Stadtentwicklungssenatorin **Katrin Lompscher** (Linke). „Wir haben uns gemeinsam ehrgeizige Ziele gesetzt, sowohl was die Errichtung von Neubau betrifft, als auch beim Thema Ankauf und soziale Bestandsbewirtschaftung – und die Landeseigenen liefern. Eine Entspannung des Wohnungsmarktes wird uns jedoch nur gelingen, wenn alle Akteure weiter an einem Strang ziehen und ihren Beitrag zur Beschleunigung von Wohnungsbauvorhaben leisten. Private Investoren schließe ich an dieser Stelle explizit mit ein. Künftig werden deshalb auch die gemeinsamen Projekte der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften mit privaten Bauträgern und Entwicklern im Rahmen des Berliner Modells zur kooperativen Baulandentwicklung eine größere Bedeutung erlangen.“

„Das ungebrochene Wachstum in all seinen Facetten zu bewältigen, ist die derzeit größte Aufgabe für ein weiterhin soziales Berlin. Die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften sind hier besonders gefordert. Dem kommen sie mit Rekordinvestitionen und Rekordfertigstellungen auch nach“, erklärte **Jörg Franzen**, Vorstandsvorsitzender der GESOBAU AG und Sprecher der landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften. „Allerdings nehmen die Herausforderungen dabei weiter zu: angefangen bei zu geringen Baukapazitäten und stark steigenden Preisen für Bauleistungen und Bauland über für die Quartiersentwicklung wichtige Infrastrukturthemen und eine ausgelastete öffentliche Verwaltung bis hin zu den sich abzeichnenden neuen Sparnotwendigkeiten im Landeshaushalt. Daneben haben die landeseigenen Wohnungsbaugesellschaften auch noch eine Vielzahl weiterer Aufgaben zu stemmen, allen voran in der Quartiersentwicklung und der Integration. Umso wichtiger ist es deshalb, dass alle relevanten Akteurinnen und Akteure an einem Strang ziehen, damit die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum für breite Schichten der Bevölkerung im notwendigen Umfang gelingt.“

(ebelschi) ■

Mietrecht aktuell

21. Oktober 2019, Frankfurt am Main

Die neuesten Rechtsprechungen zum Thema Mietrecht des Bundesgerichtshofes sind im Vermietungsprozess von enormer Bedeutung. Im Laufe dieses Jahres gibt es bereits wieder zahlreiche Veröffentlichungen aktueller gerichtlicher Entscheidungen, wie das Mietrechtsänderungsgesetz, die wesentlichen Einfluss auf den Vermietungsmarkt haben. Diese zu kennen und auf dem neuesten Stand zu sein, erleichtert die tägliche Arbeit und gibt Sicherheit bei Entscheidungen. In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer alles Relevante über die aktuellen Beschlüsse zum Thema Mietrecht kompakt zusammengefasst. Die Auswirkungen dieser Rechtsprechungen und die Vorgehensweisen für Vermieter werden erläutert.

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

Geschickter Umgang mit Word

21. Oktober 2019, Berlin

Word ist viel mehr als eine Schreibmaschine. Es bietet eine Reihe an Möglichkeiten, Texte unterschiedlichster Formate zu erstellen und zu bearbeiten. Doch warum macht Word so oft nicht das, was es soll? In diesem Seminar wird erklärt, wie möglichst alle Probleme mit Word bei der täglichen Arbeit gelöst werden können, um den Arbeitsalltag zukünftig zu erleichtern. Für eine stärkere Praxisorientierung können die Teilnehmer ihre persönlichen Praxisbeispiele mit in das Seminar einbringen. Inhalte sind unter anderem die Arbeit mit langen Texten, zum Beispiel WEG-Berichte oder Gutachten, das Erstellen von Serienbriefen und personalisierten Serienmails, die effektive Steuerung von Schreiben in Word mit Formatvorlagen und Dokumentvorlagen, der effektive Einsatz von Autotexten beispielsweise im Vertragswerk sowie die Zusammenarbeit im Team.

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

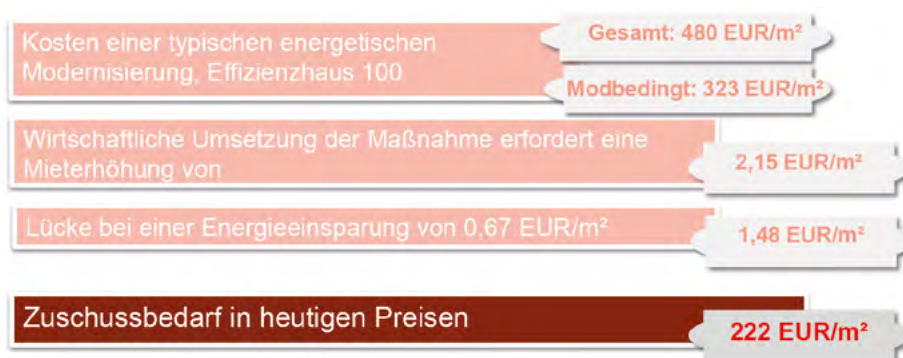
Modernisierung und Instandsetzung

7. November 2019, Erfurt

Dieses Seminar vermittelt den Teilnehmern kompakt das Rüstzeug, um eine Modernisierung erfolgreich durchführen zu können, ohne in erhebliche rechtliche Konflikte zu geraten. Die Teilnehmer erhalten einen Überblick, welche Rahmenbedingungen bei Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen eine Rolle spielen. Außerdem erfahren sie, an welchen Stellen es in der Praxis häufig zu Problemen kommt und wie sie diesen vorbeugen oder begegnen können.

Weitere Infos: MFA, Claudia Vollmann, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: claudia.vollmann@vtw.de, Internet: www.mfa-erfurt.de

GRAFIK DER WOCHE

Zuschussbedarf zur Erreichung der Klimaziele¹...

¹ Quelle für die Eingangsdaten: InWIS-Arbeitspapier Wirtschaftlichkeitsrechnungen Ergebnisse – Aktualisierung, November 2018.

...um für das Wohnungsunternehmen eine wirtschaftliche und für den Mieter eine kostenneutrale Maßnahme durchzuführen. Weitere Infos unter <https://bit.ly/2INL8ct>

KORREKTUR

In der wi 36 vom 5. September 2019 hat sich in einer Bildunterschrift auf Seite 4 der Fehlerbeutel eingeschlichen. Zu sehen ist rechts neben Berlins Stadtentwicklungssenatorin nicht Anne Katrin Bohle, sondern Anke Brummer-Kohler, Aufsichtsratsvorsitzende der Gewobag Wohnungsbau-Aktiengesellschaft.

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:
Klingelhölferstraße 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 1.1.2019.
www.mediacyber.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:
126,80 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
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.

7.–9. Oktober 2019, Messe München

Wohnungswirtschaft der Expo Real 2019

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW ist vom 7. bis 9. Oktober 2019 auf Europas größter Fachmesse für Immobilien und Investitionen, der Expo Real in München, vor Ort am zentralen Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) in Halle B2. In zahlreichen Expertenrunden mit hochrangigen Vertretern aus Politik und der Wohnungs- und Immobilienbranche werden GdW-Präsident **Axel Gedaschko**, Hauptgeschäftsführerin **Ingeborg Esser** und Geschäftsführer Dr. **Christian Lieberknecht** über die Themen diskutieren, die die Branche bewegen. Am BID-Stand werden zahlreiche Branchen-

experten, Wissenschaftler und politische Vertreter, darunter **Günther Oettinger**, EU-Kommissar für Haushalt und Personal, und **Marco Wanderwitz**, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, vertreten sein. (schi) ■

➔ [Mehr Informationen zum Programm finden Sie in Kürze unter \[www.bid.info\]\(http://www.bid.info\)](#)



Foto: Büro Roman Lorenz



Quelle: Messe München GmbH

Der Messestand der BID bei der Expo Real

Recht so

Kautionsabrechnung und Nachforderungen des Vermieters

Mit Urteil vom 24. Juli 2019 hat der Bundesgerichtshof (BGH) noch einmal betont, dass der Vermieter über die Kautionsabrechnung nach Vertragsende innerhalb angemessener, nicht allgemein bestimmbarer Frist abzurechnen hat. Der BGH hat hier aber klargestellt, dass mit Zugang der Abrechnung beim Mieter die Kautionsabrechnung fällig wird, wobei auch streitige und nicht rechtskräftige Gegenforderungen des Vermieters in die Abrechnung einbezogen werden können (Az.: VIII ZR 141/17). In dem vom BGH zu entscheidenden Sachverhalt hatte der Vermieter den Mieter unter anderem auf Erstattung der zuvor durch den Mieter ausgeübten Mietminderung sowie einer Betriebskostennachforderung verklagt. Nachdem der Mieter in den Vorinstanzen weitgehend zur Zahlung verurteilt worden ist, ging es am Ende nur um Ansprüche des Vermieters auf Betriebskostennachforderungen. Hier meinte der Vermieter, dass die vom Mieter erfolgte Aufrechnung wegen fehlender Kautionsabrechnung nicht zulässig sei. Der BGH entschied aber, dass die Betriebskostennachforderung durch Aufrechnung des Mieters über die Kautionsabrechnung erloschen war. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Nach Ansicht des BGH war das Zurückbehaltungsrecht des Mieters aus der Betriebskostenabrechnung als Aufrechnung gegenüber der Kautionsabrechnung auszulegen. Auf Grund der entsprechenden Klageerhebung des Vermieters war die Kautionsabrechnung fällig. Dieser Punkt ist für die sogenannte Aufrechnungslage, wonach sich zwei Forderungen gegenüberstehen müssen, entscheidend. Insofern war der Vermieter zur Abrechnung verpflichtet und hätte durch Gegenüberstellung der gegenseitigen Ansprüche darlegen müssen, ob und gegebenenfalls welche Gegenansprüche geltend gemacht werden. Die Entscheidung des BGH bedeutete aber auch, dass Vermieter bestrittene Forderungen bei Abrechnung der Kautionsabrechnung zunächst einbehalten können. Dies wäre dann durch die entsprechende Gegenüberstellung der gegenseitigen Ansprüche deutlich zu machen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

Zahl der Woche

513,5

Millionen Menschen lebten Anfang des Jahres 2019 in den Staaten der Europäischen Union (EU). Wie Eurostat, das statistische Amt der Europäischen Union, weiter mitteilte, stieg die Einwohnerzahl im Laufe des Jahres 2018 damit um 0,2 Prozent. Bei negativer natürlicher Bevölkerungsentwicklung beruht der Bevölkerungszugewinn von 1,1 Millionen Einwohnern auf Zuwanderung aus dem Ausland. Mit 83 Millionen Einwohnern beziehungsweise 16,2 Prozent der gesamten EU-Bevölkerung ist Deutschland der bevölkerungsreichste Mitgliedstaat der EU, vor Frankreich mit 67 Millionen beziehungsweise 13,1 Prozent, dem Vereinigten Königreich mit 66,6 Millionen beziehungsweise 13 Prozent, Italien 60,4 Millionen beziehungsweise 11,8 Prozent, Spanien mit 46,9 Millionen beziehungsweise 9,1 Prozent und Polen mit 38 Millionen beziehungsweise 7,4 Prozent. Im Jahr 2018 stieg die Bevölkerung in 18 EU-Mitgliedstaaten und ging in zehn zurück. Der stärkste Bevölkerungszuwachs wurde mit 3,7 Prozent in Malta verzeichnet, gefolgt von Luxemburg mit 2 Prozent, Irland mit 1,5 Prozent, Zypern mit 1,3 Prozent, Schweden mit 1,1 Prozent, Slowenien mit 0,7 Prozent sowie Belgien, Spanien und den Niederlanden mit jeweils 0,6 Prozent. Der stärkste Bevölkerungsrückgang wurde hingegen in Lettland mit 0,8 Prozent registriert, gefolgt von Bulgarien, Kroatien und Rumänien mit jeweils 0,7 Prozent und Litauen mit 0,5 Prozent. ■