

## Inhalt

- 2 Smart Living:** Mit dem Start ihrer Dialogreihe mit der Politik macht die Wirtschaftsinitiative Smart Living ressortübergreifend auf ungenutzte Potenziale aufmerksam.
- 3 Wettbewerb:** Die 10 Finalisten im Wettbewerb um „Deutschlands beste Mieterzeitung“ stehen fest. Zusätzlich startet das online Voting für den Sonderpreis „bestes Cover“.
- 5 Landtagswahl:** Kurz vor der Wahl in Hessen, diskutierte der VdW südwest mit Politikern und Unternehmensvertreter die notwendigen wohnungspolitischen Weichenstellungen.

## Wohnungswirtschaft begrüßt geplante Grundgesetzänderung: 80.000 neue Sozialwohnungen nötig

Berlin – „Wir brauchen jährlich 80.000 neue Sozialwohnungen in Deutschland. Das schaffen wir nur, wenn der Bund die Länder auch weiterhin finanziell beim sozialen Wohnungsbau unterstützt“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich der öffentlichen Anhörung am 8. Oktober 2018 im Haushaltsausschuss des Deutschen Bundestages zur Änderung des Grundgesetzes. Der GdW war als einziger Interessenvertreter für die Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bei dieser Anhörung geladen.



Foto: Deutscher Bundestag / Thomas Trutscher/photothek.net

Bund, Länder und Kommunen müssen beim sozialen Wohnungsbau an einem Strang ziehen. Eine Mitbeteiligung des Bundes nach 2019 wäre ein positives Signal.

Bisher unterstützt der Bund die Länder mit Geld, das diese für den sozialen Wohnungsbau nutzen können. Diese Kompensationszahlungen laufen aber Ende 2019 aus. Damit der Bund sich weiter am sozialen Wohnungsbau beteiligen kann, ist eine Änderung des Grundgesetzes notwendig.

„Diese Neuregelung könnte eine drohende wohnungspolitische Spaltung zwischen armen und reichen Ländern verhindern“, begrüßte Gedaschko die Pläne

von Bundesfinanzminister Scholz, dem Bund weiter eine Finanzspritze für die Länder zu ermöglichen. „Denn aufgrund der Schuldenbremse wäre es den Ländern allein kaum möglich, genügend Mittel für den sozialen Wohnungsbau oder auch die notwendigen altersgerechten Sanierungen aufzubringen. Gleichzeitig erwartet die Wohnungswirtschaft aber von den Ländern, dass sie die Bundesmittel in gleicher Höhe gegenfinanzieren.“

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### EEG-Umlage sinkt

2019 sinkt die EEG-Umlage spürbar von 6,79 Cent pro Kilowattstunde auf 6,40 Cent pro Kilowattstunde. Dennoch müssen Verbraucher mit steigenden Strompreisen rechnen. Neben steigenden Einkaufspreisen für den Teil des nicht staatlich geförderten Stroms steigen zunehmend auch die Netzentgelte. Ihr Anteil macht bereits ein Viertel der Kosten aus und wird durch den Ausbau der Stromleitungen weiter steigen, berichtete das *Handelsblatt* am 16. Oktober 2018. (wi)

### Einnahmen im Gesamthaushalt gestiegen

Die Einnahmen des Öffentlichen Gesamthaushalts stiegen im ersten Halbjahr 2018 um 6,5 Prozent gegenüber dem Vorjahreszeitraum und liegen bei 715,4 Milliarden Euro. Die Ausgaben erhöhten sich um 3,5 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt am 15. Oktober 2018 mitteilte, ergibt sich hieraus für die erste Jahreshälfte 2018 ein kassenmäßiger Finanzierungsüberschuss – in Abgrenzung der Finanzstatistiken – von 26,8 Milliarden Euro. (wi)

### Digitalisierung hinkt hinterher

Laut dem aktuellen Jahresbericht des Normenkontrollrats hinkt Deutschlands Digitalisierung nach wie vor hinterher. Vor allem bei der Verwaltungsmodernisierung und Digitalisierung hapert es noch, wie die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* am 12. Oktober 2018 berichtete. Das liegt auch an Abstimmungs-schwierigkeiten zwischen Bund, Ländern und Kommunen. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

Mit Blick auf die Kritik des Bundesrechnungshofes am Fortbestand der Beteiligung des Bundes an der Wohnraumförderung entgegnet Gedaschko: „Bezahlbarer Wohnraum in Deutschland ist eine gesamtgesellschaftliche Aufgabe, die in der aktuellen Marktlage extrem wichtig ist. Wir alle setzen uns für gleichwertige Lebensverhältnisse ein. Es

ist daher völlig richtig, dass sich der Bund hier weiter engagieren will. Bei der sozialen Wohnraumförderung kann durch Förderrichtlinien sichergestellt werden, dass das Geld von den Ländern zweckgebunden für den Bau von Sozialwohnungen eingesetzt werden muss. Dies ist mit der Regelung, bei der die Länder zur Erledigung verschiedener Aufgaben einen höheren Anteil am Umsatzsteueraufkom-

men erhalten, nicht gewährleistet.“

„Die soziale Wohnraumförderung ist ein integrativer Teil der Sozialpolitik“, so Gedaschko. In der momentanen Phase des Wohnungsmangels in den Großstädten ist es dringend notwendig, dass Bund und Länder hier gemeinsam finanzielle Anstrengungen unternehmen, um mehr bezahlbare Wohnungen zu schaffen. (burk) ■

## Wirtschaftsinitiative Smart Living startet Dialogreihe mit der Politik

Berlin – Mit einem parlamentarischen Abend im Microsoft-Atrium startete die Wirtschaftsinitiative Smart Living am 10. Oktober 2018 ihre Dialogreihe mit der Politik. Rund 70 Gäste, darunter Mitglieder und Mitarbeiter des Deutschen Bundestages sowie Vertreter von Unternehmen und Verbänden unterschiedlicher Branchen waren gekommen. „Das war ein sehr guter Auftakt. Diesen werden wir nun mit weiteren Veranstaltungen mit den einzelnen Ausschüssen intensivieren und verstetigen“, freute sich Johannes Hauck, stellvertretender Leiter des Lenkungskeises der Wirtschaftsinitiative Smart Living und Director New Business & Regulatory Environment der Hager Group.



Zur Auftaktveranstaltung der Dialogreihe beantworteten die Vertreter verschiedener Bundestagsausschüsse die Fragen des Moderators Marco Seiffert (rb) zu Digitalisierungsthemen.

Sehr zufrieden mit dem Start zeigte sich auch **Ingeborg Esser**, Leiterin des Strategiekreises der Wirtschaftsinitiative und Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Es kommt immer mehr bei der Politik an, dass Smart Living einen wertvollen Beitrag für gesellschaftspolitische Herausforderungen wie CO<sub>2</sub>-Reduktion und alternde Gesellschaft leisten kann.“

Dr. **Andreas Goerdeler**, Ministerialdirigent im Bundesministerium für Wirtschaft und Energie betonte, dass die Wirtschaftsinitiative eine „einzigartige Plattform von Herstellern und Nutzern einschließlich der Wohnungswirtschaft“ bilde. Er forderte dazu auf, die Chance zu nutzen, Deutschland zu einem internationalen Leitmarkt für Smart Living zu entwickeln. „Auch, wenn derzeit ausländische Konzerne die wichtige Sprachsteuerung dominieren, wir haben auch diese Kompetenzen in Deutschland“, so Goerdeler. Die ungenutzten Potenziale

innerhalb des Smart-Living Marktes wurden auch im anschließenden Gespräch mit Vertretern aus sechs Bundestagsausschüssen deutlich. **Erwin Rüdell** (CDU/CSU), Vorsitzender des Gesundheitsausschusses, sagte zu, sich künftig für eine Erweiterung des Pflegehilfsmittelkataloges um technische Systeme einzusetzen. Auch in der professionellen Pflege sei Technik für eine bessere Versorgung notwendig. Für den stellvertretenden Vorsitzenden des Ausschusses Digitale Agenda, **Hansjörg Durz** (CDU/CSU), besteht eine der zentralen Anforderungen darin, mittelständischen Unternehmen den Übergang zur Nutzung der Datenwelten zu ermöglichen, damit diese mit ausländischen Anbietern konkurrieren können. Neben dem Blick für die Herausforderungen neuer technischer Anwendungen und Big Data dürfe man auch den richtigen Umgang damit nicht aus den Augen verlieren, betonte Dr. **Ernst Dieter Rossmann** (SPD), Vorsitzender des Ausschusses für Bildung, Forschung und Technikfolgenabschät-

zung. Sein Ausschuss arbeite an neuen Ethikregeln für elektronische Nutzungen. Am Gespräch beteiligten sich außerdem **Daniela Kluckert** (FDP), die stellvertretende Vorsitzende des Ausschusses für Verkehr und digitale Infrastruktur, **Sandra Weeser**, Obfrau der FDP-Fraktion im Ausschuss für Wirtschaft und Energie und **Daniela Wagner**, Sprecherin für Stadtentwicklung von Bündnis 90/Die Grünen.

Abschließend betonte Ingeborg Esser die Notwendigkeit nach mehr Transparenz im Smart-Living Markt. Das sei besonders wichtig, um Mietern und Wohnungsunternehmen Anreize für die Nutzung smarter Anwendungen zuhause zu liefern. Dazu müssten sich alle beteiligten Branchen stärker vernetzen, auch über verschiedene Politikbereiche hinweg, forderte Esser.

(wed/koch) ■

↳ Mehr Informationen finden Sie unter: [www.smart-living-germany.de](http://www.smart-living-germany.de)



## Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung“ – Die Nominierten stehen fest!

Berlin – Zum zweiten Mal zeichnet der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW Deutschlands beste Mieterzeitungen aus. Mietermagazine sind ein zentraler Kommunikationskanal zwischen Wohnungsunternehmen und ihren Mietern. Die 7-köpfige Fachjury hat unter dem Vorsitz des ZDF-Fernsehmoderators Mitri Sirin aus über 170 qualitätsvollen Bewerbungen die besten Zeitungen ausgewählt.



10 vorbildliche Mietermagazine in drei Kategorien haben es nun auf die Nominierungsliste geschafft und gehören damit zur TOP TEN der besten Mieterzeitungen in Deutschland. Zusätzlich stehen 10 Mieterzeitungen im Finale für den Sonderpreis „Bestes Cover“. Dieser Publikumspreis wird in Kooperation mit der Zeitung DIE WELT vergeben. Unter [www.welt.de/mieterzeitung](http://www.welt.de/mieterzeitung) können Sie für ihr Lieblingstitelbild abstimmen. Das Voting ist noch bis zum 9. November geöffnet.

Wer die Preise in den drei Kategorien der kleinen, mittleren und großen Wohnungsunternehmen und den Sonderpreis für das beste Cover mit nach Hause nehmen darf, wird bei der Preisverleihung am 14. November 2018 zum Tag der Wohnungswirtschaft in Berlin bekanntgegeben. (burk/koch) ■

➔ Hier können Sie für das „beste Cover“ abstimmen: [www.welt.de/mieterzeitung](http://www.welt.de/mieterzeitung)



Die Hauptjury, mit Experten aus den Bereichen Journalismus, Fotografie, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit hat unter dem Vorsitz von ZDF-Moderator Mitri Sirin alle Wettbewerbsbeiträge unter die Lupe genommen.

### Die nominierten Mieterzeitungen in den Kategorien kleine, mittlere und große Wohnungsunternehmen sind:

- **Die Margarethenhöhe**, Margarethe Krupp-Stiftung, Essen.
- **erknerleben**, Wohnungsgesellschaft Erkner mbH, Erkner.
- **Mein Zuhause**, Bau- und Siedlungsgenossenschaft für den Kreis Herford eG, Herford.
- **Stadtleben**, Rheinsberger Wohnungsgesellschaft mbH, Rheinsberg.
- **hauspost**, Wohnungsgenossenschaft Heimkehr eG, Hannover.
- **360°**, Rheinwohnungsbau GmbH, Düsseldorf.
- **Zuhause**, Volkswagen Immobilien GmbH, Wolfsburg.
- **Weltraum**, NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH, Wolfsburg.
- **WIR gemeinsam**, SAGA Unternehmensgruppe, Hamburg.
- **stadtleben**, degewo AG, Berlin.

## BUNDESPOLITIK

### Baugewerbe braucht Planungssicherheit für Kapazitätenausbau

Berlin – „Der Kapazitätsaufbau im Bauhauptgewerbe geht auch 2018 ungebremst weiter. Dabei investieren wir nicht nur in neue Maschinen, wir weiten auch die Beschäftigung nochmals um 18.000 Personen aus. Damit haben wir innerhalb von nur drei Jahren rund 67.000 neue Jobs geschaffen und beweisen: Wir sind handlungsfähig!“ Mit diesen Worten reagierte der Hauptgeschäftsführer des Hauptverbandes der Deutschen Bauindustrie, Dieter Babel, auf Befürchtungen der Politik, die Ausweitung der Wohnungsbautätigkeit würde an Kapazitätsengpässen scheitern.

„Aber die Politik muss auch die entsprechende Planungssicherheit herstellen. Nur dann werden die Firmen den Kapazitätsaufbau weiter aktiv vorantreiben“, so Babel weiter. Hierbei spielen besonders die Integration von inländischen Arbeitslosen und ausländischen Bauarbeitern sowie der Einsatz von ausländischen Nachunternehmern eine entscheidende Rolle. „Zudem hat es unsere Branche geschafft, die Ausbildungszahlen entgegen dem allgemeinen Trend zu steigern. Das ist vor allem auf das Engagement unserer Unternehmen zurückzuführen, die sich an den zahlreichen Kampagnen zur Nachwuchsgewinnung beteiligen“,

hob Babel hervor. Personeller Kapazitätsaufbau allein werde aber nicht reichen. Der entscheidende Hebel für die Schaffung von mehr Wohnraum in kurzer Zeit und zu angemessenen Preisen bei gleichzeitig hoher Qualität liege im seriellen und modularen Wohnungsbau, ergänzte Babel. Durch den seriellen Wohnungsbau würden zusätzliche Kapazitäten geschaffen, da Unternehmen neu in diesen Markt einsteigen. Damit Wohnungen bundesweit in großer Stückzahl seriell und modular realisiert werden könnten, müssten die Landesbauordnungen und Förderbedingungen für den sozialen Wohnungsbau vereinheitlicht werden.

„Ein einmal geplantes Typengebäude muss ohne kostspielige Änderungen bundesweit gebaut werden können. Deshalb sollte sich die Politik weiter für die sogenannten Typengenehmigungen einsetzen“, forderte Babel. Gleichzeitig widersprach er den Kritikern und betonte, dass der serielle Bau keine Wiederbelebung der Platte sei. „Die Konzepte unserer Mitglieder sind modern, vielfältig variierbar und fügen sich erstklassig ins städtebauliche Umfeld ein. Das haben die Unternehmen im Rahmen des Wettbewerbs der Wohnungswirtschaft (GdW) zum seriellen Bauen unter Beweis gestellt“, so Babel abschließend. (gru/koch) ■

## Gebäudeenergiegesetz 2.0 – Auf dem Weg zur Planungssicherheit?

München – Klimaschutz ist eines der Kernziele der Immobilienwirtschaft. Der Gebäudesektor spielt bei der Erreichung der politischen Klimaschutzziele eine bedeutende Rolle. Entsprechend sieht sich die Branche als verlässlicher Partner der Bundesregierung. Die Energiewende gelingt jedoch nicht durch eine reine Verschärfung der Anforderungen. Vielmehr sind Technologieoffenheit, Wirtschaftlichkeit und Vereinfachung die Instrumente, die es braucht um Lösungen für die Energieeinsparung zu finden. So auch beim geplanten Gebäudeenergiegesetz, in das das Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die Energieeinsparverordnung (EnEV) und das Erneuerbare-Energien-WärmeGesetz (EEWärmeG) einfließen sollen und welches am 9. Oktober 2018 im Fokus einer Expertendiskussion am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) bei der Expo Real stand.



Foto: Büro Roman Lorenz

Moderatorin Maria Hill (ECE/ZIA), Lothar Fehn Krestas (BMI), Michael Lowak (GETEC), Christian Bruch (BFW), Ingeborg Esser (GdW), Dr. Henning Luster mann (innogy), Thomas Ahlborn (noventic) und Andreas Schnauß (Vattenfall) (v. l.)

Moderatorin **Maria Hill**, Vorsitzende des ZIA-Ausschusses Energie und Gebäudetechnik, machte auf die bestehenden Möglichkeiten aufmerksam: „Mit dem geplanten Gebäudeenergiegesetz besteht die Chance, die bestehenden Normen im Energieeinsparrecht, also EnEG, EnEV und EEWärmeG, in einem Gesetz zu kodifizieren und zu vereinfachen. Es geht darum, mit intelligenten, wirtschaftlich sinnvollen und technologieoffenen Methoden, gerade auch im Gebäudebestand, möglichst viel CO<sub>2</sub> einzusparen. Insbesondere sollten die Rahmenbedingungen für die Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäude verbessert werden. Konkret sollte eine belegbare Nutzung von erneuerbarem Strom, unabhängig von seinem Erzeugungsort, anrechenbar gemacht werden. Zudem sollten die energetische Optimierung von Quartieren sowie die Betriebsoptimierung in das Energieeinsparrecht integriert werden.“

Für **Michael Lowak**, Segment CEO Immobilienwirtschaft der GETEC Group, ist das Gebäudeenergiegesetz überfällig: „Wir brauchen endlich einheitliche Standards durch die Zusammenlegung von EnEV, EnEG und Wärme-EEG, um Planungssicherheit zu haben. Dabei muss die Absurdität von unterschiedlichen Primärenergiefaktoren auf den Prüfstand. Es ist für die Erreichung der Klimaschutzziele unsinnig,

einzelne Energieträger zu diskriminieren. Vielmehr bedarf es eines Wettbewerbs um die beste Lösung zur CO<sub>2</sub>-Einsparung. Hier ist mittelfristig eine Systemumstellung dringend erforderlich, um die eigentliche Zielsetzung, die Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes, auch wirklich in den Mittelpunkt zu stellen. Weiterhin brauchen wir die Einführung des Quartiersansatzes zur gekoppelten ganzheitlichen Betrachtung von Alt- und Neubauten.“

Auch für **Christian Bruch**, Geschäftsführer beim Bundesverband Freier Immobilien- und Wohnungsunternehmen (BFW), spielt die Technologieoffenheit eine wichtige Rolle: „Mit der Beibehaltung des derzeit geltenden Neubauniveaus als Niedrigenergiegebäudestandard ist der erste Schritt getan, um Wirtschaftlichkeit, Energieeffizienz und Klimaschutz wieder zusammen zu führen. Jetzt braucht es neue Ideen, wie die unterschiedlichen Ziele erreicht werden können. Den politischen Dreiklang aus Bezahlbarkeit, Versorgungssicherheit und Klimaschutz wird man sicherlich nicht allein durch eine Messgröße gerecht werden können. Vielmehr muss eine Vielzahl von unterschiedlichen Lösungen zugelassen werden, deren Mix am Ende alle Ziele bedient. Deshalb ist die Technologieoffenheit eines der wichtigsten Grundprinzipien für die Weiterführung des Energieeinsparrechts.“ Dr.

**Andreas Schnauß**, Leiter Grundlagen bei der Vattenfall Wärme Berlin AG, sieht einen effektiveren Ansatz als das reine Ordnungsrecht: „Die Diskussionen zum Gebäudeenergiegesetz überlagern leider den wesentlich einfacheren und wirkungsvolleren Ansatz für mehr Energieeffizienz, Erneuerbare Energien und CO<sub>2</sub>-Einsparungen durch Einführung einer zusätzlichen CO<sub>2</sub>-Bepreisungs-Komponente für den Non-ETS-Bereich, also dem Wärmesektor. Mit einer solchen Komponente kann die Wärmewende effektiver, marktwirtschaftlicher, technologieoffener und sozialer und fairer für Haushalte und Unternehmen gestaltet werden, wie mit 100 Seiten Gesetzestext mit Ordnungsrecht.“

Laut **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, werde die Beibehaltung der Anforderungen der EnEV 2016 an den Neubau und die energetische Gebäudesanierung dazu beitragen, Maßnahmen zur Verbesserung der Energieeffizienz und Nutzung erneuerbarer Energien im Gebäudebestand zu verstetigen und eine größere Breitenwirkung zu erreichen. „Wir begrüßen, dass Quartiersansätze gestärkt und die Umstellung energetischer Anforderungen auf CO<sub>2</sub> geprüft werden. Der GdW begrüßt, dass entsprechend seiner Forderung eine Experimentierklausel in das geplante Gebäudeenergiegesetz eingefügt wird und dass auch für Quartiere auf Basis von Treibhausgasemissionen probiert werden darf. Die konkreten Ausgestaltungen bleiben nun abzuwarten. Nur so lässt sich prüfen, ob Benchmarks für Treibhausgasemissionen und Endenergie zu wirtschaftlichen und sozialverträglichen Ergebnissen bei hoher Klimaschutzwirkung führen.“

**Andreas Göppel**, Geschäftsführer der noventic group, sagte: „Das novellierte Gebäudeenergiegesetz bekennt sich zu den Grundsätzen Vereinfachung, Technologieoffenheit und Wirtschaftlichkeit. Der richtige Fokus. Gerade die Technologieoffenheit führt bei den dringend notwendigen energetischen Modernisierungen im Gebäudebestand zu mehr Wirtschaftlichkeit und Innovationen – und damit zu bezahlbarem, effizientem Klimaschutz. Das nennen wir klimaintelligente Gebäudesteuerung.“ (hen/schi) ■



## Vor der Landtagswahl in Hessen: Zusammenspiel zwischen Stadt und Land erforderlich

**Kassel/Fulda/Bad Arolsen – In Nord- und Osthessen stellen sich der Wohnungspolitik andere Herausforderungen als im Süden des Landes. Bei identischen staatlichen Auflagen und vergleichbaren Baupreisen fallen die Mieteinnahmen deutlich geringer aus. Und wo im Süden vor allem Bauland fehlt, müssen im Norden und Osten ländliche Räume gefördert werden. Dies könne den Druck auf Ballungsräume wie Frankfurt oder Kassel dämpfen, so ein Ergebnis des WohWi-Talks zwischen Politikern und Unternehmensvertretern, den der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) im Vorfeld der hessischen Landtagswahl am 27. September 2018 organisiert hat.**

Nach den Worten von Dr. **Axel Tausendpfund**, Vorstand des VdW südwest, brauche Hessen gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land: „Während im Rhein-Main-Gebiet und in Südhessen Wohnungsknappheit herrscht, steht der ländliche Raum in Nordhessen vor anderen demografischen Herausforderungen. Zahlen einer Studie des Instituts Wohnen und Umwelt im Auftrag des Umweltministeriums sagen einen Bevölkerungsrückgang in allen Landkreisen bis zum Jahr 2040 voraus. Dieser Entwicklung muss man entgegensteuern und die Potenziale des ländlichen Raumes nutzen.“

### Ländliche Räume stärken

Tausendpfund wies darauf hin, dass die steigende Nachfrage nach preiswerten Wohnungen von den Städten allein nicht bewältigt werden könne. Eine zukunftsorientierte Wohnungspolitik müsse daher annähernd gleichwertige Lebensverhältnisse im gesamten Land anstreben: „Die Lösung des Wohnungsproblems liegt im Zusammenspiel von Stadt und Land.“ Dieser Auffassung war auch **Volker Schultze**, Vorstand der Wohnungsbaugenossenschaft Arolsen: „Jede Stärkung des ländlichen Raumes ist eine Entlastung der Ballungsgebiete.“ Uwe Flotho, Vorstand der Kasseler Genossenschaft Vereinigte Wohnstätten 1889, forderte, die Infrastruktur zu stärken: „Ein guter und preiswerter öffentlicher Nahverkehr gehört ebenso dazu wie schnelles Internet und die Förderung starker Gemeindekerne.“

### Explosion der Baukosten eindämmen

Für Uwe Flotho muss die Politik zudem damit aufhören, Bauen durch immer neue Auflagen und Vorschriften zu erschweren und zu verteuern: „Dies betrifft unter anderem den Brandschutz und Legionellenuntersuchungen des Trinkwassers.“ In Baden-Württemberg habe sich herausgestellt, dass die Zahl der Erkrankungen durch Legionellen nach der Einführung der Untersuchungspflicht nicht erkennbar gesunken ist. **Christian Wedler**, Geschäftsführer der GWH Bauprojekte GmbH aus Kassel, pflichtete bei: „Die oft übertriebene Forderung nach Tiefgaragenstellplätzen, auch bei gefördertem Wohnraum, verteuert das Bauen und belastet die Mieter mit kleinem Portemonnaie zusätzlich. Mitunter sind nach Fertigstellung dann

nicht mal alle Stellplätze vermietet, da der Bedarf nicht da ist. Hier sind clevere Konzepte in Kooperation mit der jeweiligen Kommune gefragt.“ Dazu seien die Baukosten für Handwerker und Baumaterialien „in ländlichen Regionen genauso hoch wie in den Ballungsräumen,“ ergänzte Volker Schultze. Allerdings könne man in vielen Teilen Nord- und Ost Hessens nicht mit Abstand so hohe Mieten verlangen wie in der Rhein-Main-Region.

Planung, die Stadt „brumme“. „Allerdings muss man auch bei dieser positiven Entwicklung im Auge behalten, die politischen Rahmenbedingungen zu schaffen, damit es auch weiterhin gelingt, bezahlbaren Wohnraum anzubieten,“ so Wedler.

### Attraktivere Förderkonditionen schaffen

Zur Lösung des Problems seien zudem attraktivere Förderkonditionen notwen-



Foto: VdW südwest

Vor den Landtagswahlen diskutieren Violetta Bock (Die Linke), Karin Müller (Die Grünen), Ulrich Caspar (CDU) Dr. Axel Tausendpfund (VdW) und Moderator Detlef Hans Franke (v.l.)

### Bezahlbarer Wohnraum in Kassel und Fulda

Im Gegensatz zu den Landkreisen „boomen“ Kassel und Fulda und trotz dem Trend in Nordhessen. „Fulda wird aus alter Gewohnheit als zu vernachlässigte Region betrachtet. Eine niedrige Arbeitslosenrate, eine gesunde mittelständische Wirtschaft und eine hervorragende Anbindung an den Rhein-Main-Raum zeichnen jedoch ein anderes Bild,“ so **Frank Nieburg**, Vorstandsvorsitzender der Genossenschaft Siedlungswerk Fulda. Stetiger Bevölkerungszuwachs führe zu ähnlichen Herausforderungen wie in der Rhein-Main-Region. Es werde zunehmend schwieriger, für breite Schichten der Bevölkerung bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Laut Christian Wedler seien in Kassel einige große Wohnungsbauprojekte in der

dig. Die Landesregierung habe die Mittel für die soziale Wohnraumförderung in den vergangenen Jahren zwar deutlich aufgestockt, allerdings würden diese in zu geringem Maße abgerufen, so Axel Tausendpfund. Für einen verstärkten Mitelabruf seien attraktivere und stärker auf die speziellen Bedürfnisse in Nordhessen abgestimmte Förderkonditionen nötig, da ansonsten die Finanzmittel wirkungslos verfallen. Nach Meinung von Frank Nieburg „werden zu viele Fördermittel in der Rhein-Main-Region verbraucht, anstatt die Randbereiche besser zu versorgen“. Dies könnte auch den Druck auf die Ballungsräume verringern, so Nieburg. (werlschi) ■

➡ Die Positionen und Forderungen des VdW südwest zur Landtagswahl in Hessen finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://bit.ly/2BXGSP1>

## Mehr Beteiligung der Kommunen fordert die Norddeutsche Wohnungswirtschaft auf ihrer Arbeitstagung

**Rostock-Warnemünde – Die norddeutsche Wohnungswirtschaft hat die Politik davor gewarnt, sich nach dem Wohngipfel zurückzulehnen. „Der Worte sind nun genug gewechselt, jetzt geht es darum, diesen Taten folgen zu lassen und den Bau bezahlbarer Wohnungen zu erleichtern“, sagte Andreas Breitner, Verbandsdirektor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), am 8. Oktober 2018 in Rostock-Warnemünde zum Auftakt der diesjährigen VNW-Arbeitstagung. „Wir brauchen dringend mehr Bauland, den raschen Abbau von Bürokratie und spürbare Vorteile für jene Unternehmen, die bezahlbare Wohnungen bauen und anbieten.“**

Andreas Breitner verwies darauf, dass im Rahmen der auf dem Wohngipfel vereinbarten Wohnraumoffensive der Bundesregierung in den drei norddeutschen Bundesländern bis zum Jahr 2021 zusammen rund 130.000 Wohnungen geschaffen werden sollen. „Für die soziale Wohnraumförderung werden insgesamt rund 400 Millionen Euro in den Norden fließen. Damit können rund 8000 Sozialwohnungen mit jeweils rund 50.000 Euro gefördert werden. Hinzu kommen rund 630 Millionen Euro für die Städtebauförderung.“

An dem dreitägigen Kongress in der Yachthafenresidenz Hohe Düne nahmen rund 850 Gäste, unter ihnen viele Vorstände und Geschäftsführer von Wohnungsunternehmen, teil. Im Zentrum der Arbeitstagung standen die Schlussfolgerungen der norddeutschen Wohnungswirtschaft aus dem Wohngipfel in Berlin und das bezahlbare Wohnen. Ferner gab es die Möglichkeit, eine Ausstellung zu Projekten modularen Bauens zu besichtigen und sich mit den Gewinnern einer europaweiten Ausschreibung auszutauschen.

### Bürgermeister müssen Wohnungsbau zur Chefsache machen

VNW-Direktor Andreas Breitner forderte die Bürgermeister der Kommunen auf, den Wohnungsbau umgehend zur Chefsache zu machen. „In den Kommunen wird darüber entschieden, was und wo gebaut wird. Deshalb müssen die Rathauschefs in den Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt jetzt den Schalter umlegen und dem Bau bezahlbarer Wohnungen Vorfahrt einräumen. Dabei rede ich von Geschosswohnungsbau und nicht von der Ausweisung von Baugebieten für Eigenheime.“

Wir fordern für den Norden, regionale Wohngipfel durchzuführen. Nur so gelingt die Transformation der Berliner Beschlüsse in die norddeutsche Tiefebene. Außerdem muss die Bauwirtschaft ihr Personal aufstocken und die Verwaltung bürokratische Hemmnisse beseitigen. Dann bin ich sicher, dass wir in drei Jahren eine deutliche Entspannung auf dem Wohnungsmarkt erleben werden.“

### Den ländlichen Raum nicht vergessen

Der VNW-Direktor mahnte, bei der Woh-



*Diskussionsrunde mit Minister Christian Pegel, Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung in Mecklenburg-Vorpommern, Kristina Herbst, Staatssekretärin im Ministerium für Inneres in Schleswig-Holstein, der Hamburger Stadtentwicklungssenatorin, Dr. Dorothee Stapelfeldt und VNW-Direktor Andreas Breitner (v.l.n.r.).*

nungspolitik den ländlichen Raum nicht zu vergessen. „In Mecklenburg-Vorpommern und Schleswig-Holstein gibt es Regionen, wo die Wohnung den Mieter sucht und die Leerstandsquote zweistellig ist. An manchen Orten ist es sinnvoll, alte und nicht mehr nachgefragte Wohngebäude abzureißen, damit moderne Wohnungen errichtet werden können. Auch dafür muss es eine staatliche Förderung geben.“

Bei der Entwicklung des ländlichen Raums komme der Digitalisierung besondere Bedeutung zu, sagte VNW-Direktor Breitner weiter. „Wenn es auf dem Land flächendeckend Breitbandverbindungen für schnelles Internet gibt, können viele Menschen auch außerhalb der Metropolen arbeiten. Das würde dort die engen Wohnungsmärkte entlasten.“

„Entscheidend ist es, dass Mieter und Wohnungsunternehmen einen Mehrwert haben“, sagte Breitner weiter. „Wir bauen kein Schickimicki ein, sondern das, was nachgefragt wird. So können sogenannte Assistenzsysteme helfen, dass Menschen bis ins hohe Alter in ihrer eigenen Wohnung leben können. Der wichtigste Parameter ist aber stets die Bezahlbarkeit der Wohnung.“

### Besorgniserregende Rahmenbedingungen

Mit großer Sorge blickt der VNW-Direktor auf die nach wie vor steigenden Baupreise und die ausgelasteten Kapazitäten der Bauwirtschaft. „Der Mangel an Kapazitäten in der Bauwirtschaft und die daraus resultie-

renden steigenden Baupreise behindern massiv den Bau bezahlbarer Wohnungen und gefährden das Ziel, bis 2021 im Norden rund 130.000 Wohnungen zu errichten. Eine im August durchgeführte Kurzumfrage unter VNW-Unternehmen hat ergeben, dass inzwischen nur noch etwa die Hälfte der Bauunternehmen ein Angebot auf ausgeschriebene Bauleistungen abgibt – und das oft zu deutlich höheren Preisen. Von einem ‚Ausschreibungsverfahren‘ kann in einer Reihe von Projekten inzwischen nicht mehr gesprochen werden. Und viel zu oft erhalten bauwillige Wohnungsunternehmen die Antwort, dass man frühestens in einem Jahr wieder Kapazitäten frei habe.“

VNW-Direktor Andreas Breitner verwies auf die Ausstellung zu Projekten modularen Bauens, die am Rande der Arbeitstagung zu besichtigen war. „Die dort vorgestellten Häusertypen ermöglichen es, günstig und zugleich hochwertig zu bauen. Hohe Qualität ist für VNW-Mitgliedsunternehmen besonders wichtig, da sie ihre Wohngebäude über Jahrzehnte im Bestand behalten. Auch in der Wohnungswirtschaft gilt: ‚Wer zu billig baut, baut auf lange Sicht teuer.‘ Zudem helfen modular aufgebaute Gebäude, die Baukosten zu senken. Damit kann die Lücke zwischen sozial- und freifinanzierten Wohnungen geschlossen werden. So finden in den Metropolen besonders Haushalte, die keinen Anspruch auf eine Sozialwohnung haben, aber keine Spitzenverdiener sind, kaum mehr eine Wohnung, die sie bezahlen können.“

(schilkoch) ■

**Technisches Wissen kompakt**

20. November 2018, Köln

Verzahntes Wissen von kaufmännischen und technischen Inhalten wird in der Bewirtschaftung und Vermietung von Wohnungen immer wichtiger. Fundiertes technisches Wissen ist wichtig, um aussagekräftig gegenüber Mietern und Mietinteressenten zu sein, gegebenenfalls Halbwissen zu entkräften und richtig einordnen zu können. Im Seminar ‚Technisches Wissen kompakt – Zusatzkompetenz Bautechnik für Kaufleute‘ erhalten die Teilnehmer Antworten auf die wesentlichen technischen Alltagsfragen. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem technische Grundbegriffe von Fundament bis Dachpfanne, Funktionen und Tücken von Wärmeschutz, Schimmelentstehung und –vermeidung aus technischer Sicht sowie technische Vorgaben zu Brandschutz, Bauschadstoffen und Medienversorgung.

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

**Mustersatzungen für Wohnungsgenossenschaften**

21. November 2018, Hannover

Mustersatzung, Mustergeschäftsordnungen und Musterwahlordnung wurden bereits Anfang 2017 überarbeitet, dazu gibt es die GdW Arbeitshilfe 80 vom Februar 2017. Durch eine Novellierung des Genossenschaftsgesetzes vom 22. Juli 2017 gibt es einen weitergehenden Änderungsbedarf. Im Seminar „die neuen Mustersatzungen, Mustergeschäftsordnungen und Musterwahlordnung für Wohnungsgenossenschaften 2018“ werden die geänderten Bestimmungen den Teilnehmern vorgestellt und gemeinsam diskutiert. Inhalte sind unter anderem Internet und Satzung, Ausschluss von Mitgliedern, Neudefinitionen bei Geschäftsanteilen und Mustergeschäftsordnungen. Das Angebot richtet sich an Verstände, Aufsichtsratsmitglieder und Mitarbeiter für den Bereich Genossenschaftswesen.

**Weitere Infos:** vdw Niedersachsen Bremen, Ilka Birnbaum, Telefon: 0511/1265123, E-Mail: seminare@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de

**Cyber-Risiken erkennen und managen**

22. November 2018, Berlin

Die derzeit überall stattfindenden Digitalisierungsprozesse bieten eine Vielzahl an Chancen, allerdings existieren durchaus auch Risiken, die sogenannten Cyberrisiken. Welche Cyberrisiken den Unternehmen hierbei auf welche Weise besonders gefährlich werden können und wie man sich gegen diese absichern kann, wird den Teilnehmern in diesem Seminar vermittelt. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Cyber-Risiken und Versicherung, Schadensfälle, Versicherer und Kapazitäten sowie Versicherungsprogramme als Risikofinanzierungsinstrument für Haftungs-, Eigen- und Ertragsausfallschäden.

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

Druck: rewi druckhaus, Wissen

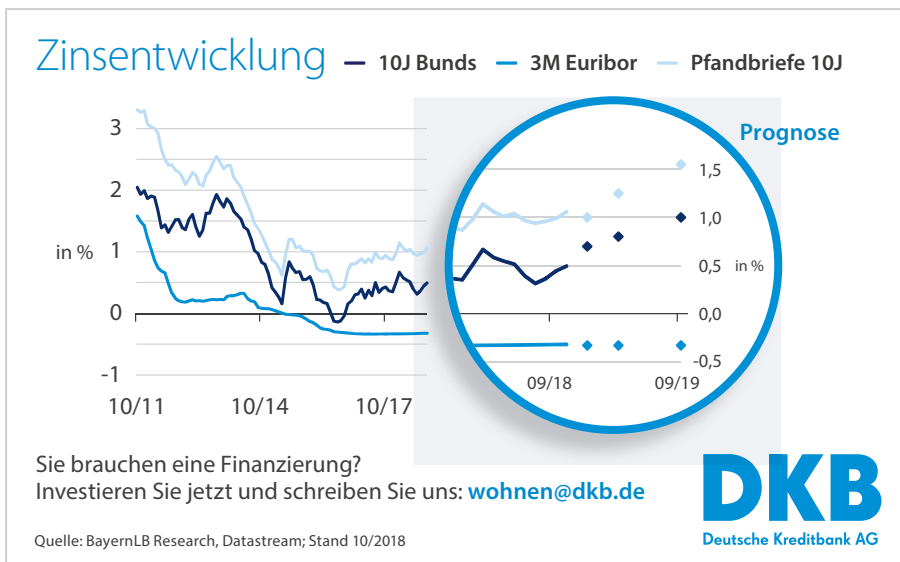
Bezugspreis jährlich:  
124,35 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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

Anzeige

**WI Online-Archiv**

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter [www.haufe.de/immobilien](http://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](http://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.



## Start des Publikumsvotings „beste Cover“ im Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung“



Foto: GdW

Neben den 10 nominieren Mieterzeitungen in den Hauptkategorien kleine, mittlere und große Wohnungsunternehmen verleiht der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW in diesem Jahr in Kooperation mit der Tageszeitung Welt den Sonderpreis „bestes Cover“. Aus den insgesamt rund 170 Wettbewerbsbeiträge hat die Jury 10 besondere Cover für das Publikumsvoting ausgewählt.

(koch) ■

➔ Stimmen Sie noch bis zum 9. November für Ihren Favoriten auf: [www.welt.de/mieterzeitung](http://www.welt.de/mieterzeitung)

## Recht so

### Schlussanträge des Generalanwalts zu § 6a Grunderwerbsteuergesetz

Mit Entscheidung vom 30. Mai 2017 hat der Bundesfinanzhof dem Europäischen Gerichtshof die Frage vorgelegt, ob § 6a Grunderwerbsteuergesetz (GrEStG) mit dem Europäischen Beihilferecht vereinbar ist (Az. II R 62/14). Zu diesem sogenannten Vorabentscheidungsersuchen hat der zuständige Generalanwalt beim Europäischen Gerichtshof (EuGH) seine Schlussanträge vorgelegt. Er kommt zu dem Ergebnis, dass es sich bei § 6a GrEStG um keine Beihilfe im Sinne von Artikel 107 Absatz 1 des Vertrages über die Arbeitsweise der Europäischen Union (AEUV) handelt. Nach dem deutschen Steuerrecht unterliegen grundsätzlich alle Rechtsvorgänge, bei denen der Rechtsträger eines im Inland gelegenen Grundstücks wechselt, der Grunderwerbssteuer. Zu diesen Rechtsvorgängen zählen unter anderem Rechtsträgerwechsel aufgrund von Umwandlungen nach dem Umwandlungsgesetz. Die Regelung des § 6a GrEStG sieht beispielsweise vor, dass die Steuer dann nicht erhoben wird, wenn an dem Umwandlungsvorgang ausschließlich ein herrschendes Unternehmen und ein oder mehrere von diesem herrschenden Unternehmen abhängige Gesellschaften. Diese Regelung soll Umstrukturierungen innerhalb von Konzernen erleichtern. Wengleich § 6a GrEStG eine Steuerbefreiung für die jeweils erfassten Umwandlungsvorgänge vorsieht, handelt es sich nach Ansicht des Generalanwalts beim EuGH nicht um eine Beihilfe im Sinne von Artikel 107 AEUV. Die Entscheidung des EuGHs darf mit Spannung erwartet werden. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Dr. Matthias Zabel GdW-Referent „Recht“

„Ein wesentliches Merkmal einer Beihilfe ist die sogenannten Selektivität, das heißt die Begünstigung bestimmter Unternehmen oder Produktionszweige. Genau dieses Merkmal ist jedoch nach Ansicht des Generalanwalts nicht erfüllt. Vielmehr handele es sich bei § 6a GrEStG um eine allgemeine Maßnahme, die jedem Unternehmen im Inland und selbst jedem inländischen oder ausländischen Unternehmen, das im Inland ein Grundstück besitzt, offensteht. Es bleibt zu hoffen, dass der EuGH der Einschätzung des Generalanwalts im Ergebnis folgt und damit die Souveränität der Mitgliedsstaaten gerade im Bereich des Steuerrechts stärken wird. Erfreulicherweise hebt der Generalanwalt in seinen Schlussanträgen den Grundsatz der Autonomie der Mitgliedsstaaten im Bereich der Steuern hervor. Er weist darauf hin, dass die Bestimmung der Bemessungsgrundlage und die Verteilung der Steuerbelastung grundsätzlich in die Zuständigkeit der Mitgliedsstaaten fallen. Wie der Generalanwalt wörtlich ausführt, ‚ist es nicht Sache der Kommission, wegen des Verbots staatlicher Beihilfen über jede unterschiedliche Behandlung zu befinden, die sich aus der von jedem Mitgliedsstaat festgelegten Verteilung der Steuerbelastung ergibt.‘ Ein Eingriff seitens der Kommission müsse daher ‚auf die für den Wettbewerb im Binnenmarkt schädlichsten Maßnahmen‘ beschränkt sein.“ ■



Foto: GdW, Urban Ruths

### ZAHLE DER WOCHE

# 416.000

Personen betrug der Wanderungssaldo mit dem Ausland 2017 in Deutschland. 2016 hatte der Wanderungsüberschuss mit dem Ausland rund 500.000 Personen betragen. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, gab es 2017 insgesamt 1.551.000 Zuzüge und 1.135.000 Fortzüge über die Grenzen Deutschlands. Die Zahl der Zuzüge von Deutschen – dazu zählen Spätaussiedler sowie aus dem Ausland zurückgekehrte Deutsche – ist mit rund 167.000 Personen gegenüber dem Vorjahr angewachsen, 2016 waren es 146.000. Gleichzeitig sank die Zahl der Fortzüge Deutscher auf 249.000 Personen, 2016 waren es 281.000. Daraus resultiert ein Wanderungsverlust deutscher Staatsbürger von 82.000 Personen im Jahr 2017. Bürger der Europäischen Union (EU) hatten 2017 mit 239.000 den größten Anteil am Wanderungsüberschuss, gefolgt von Staatsangehörigen aus Asien mit 140.000, aus den sonstigen europäischen Ländern mit 60.000 und aus Afrika mit 35.000. Zum Wanderungsüberschuss aus der EU trugen vor allem Zuwanderer mit rumänischer, polnischer, kroatischer und bulgarischer Staatsangehörigkeit bei. ■