

## Inhalt

**3 Digitalisierung:** Eine neue Studie zeigt Handlungsspielräume und Lösungen zur Klärung rechtlicher Fragen bei Smart-City-Projekten von Kommunen auf.

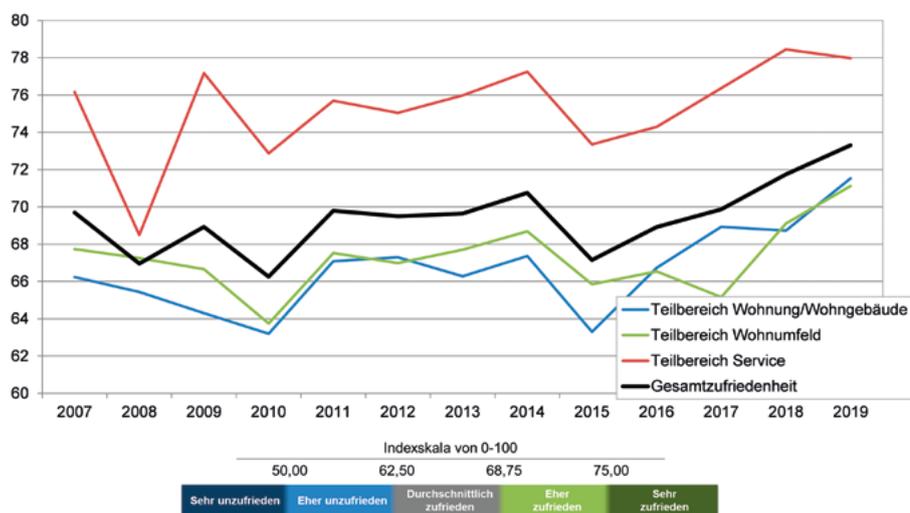
**3 Wettbewerb:** Der Deutsche Landschaftsarchitekturpreis 2019 ging an das Hamburger Projekt „Baakenpark – Sehnsuchtsort in der östlichen Hafencity“.

**5 Kassel:** Innovatives Bauen, Klimaschutz und Digitalisierung standen im Mittelpunkt des Verbandstages der Wohnungswirtschaft im Südwesten.

## Mieterzufriedenheit steigt 2019 auf Rekordhoch

**Berlin – Protestierende Mieter? Horrende Wohnkosten? Auch wenn Berichte in den Medien häufig ein anderes Bild vermitteln, so sind die Wohnungsbesitzer und Mieter überwiegend mit ihrer Wohnsituation zufrieden – im Jahr 2019 sogar mehr als je zuvor. Auch die Miethöhe wird meist als angemessen wahrgenommen. Dies sind die zentralen Ergebnisse von langfristigen, deutschlandweiten Befragungen des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung (InWIS) und Analysen der EBZ Business School.**

## Wohnzufriedenheit im Zeitverlauf



Die allgemeine Wohnzufriedenheit der Mieter ist im langfristigen Vergleich stetig gestiegen.

Die allgemeine Wohnzufriedenheit ist im langfristigen Vergleich stetig gestiegen, wenn auch immer wieder Schwankungen auftreten. Mieterbefragungen vor allem bei kommunalen Wohnungsunternehmen und Genossenschaften kommen zu diesem Ergebnis.

Langfristig war seit 2009 laut den Befragungen ein stetiger Aufwärtstrend zu verzeichnen, der 2015 einen kleinen Einbruch erlitt. Seit 2015 ist ein stärkerer Anstieg bei der Zufriedenheit zu verzeichnen, der zu einem neuen Rekordniveau im Jahr 2019 führte.

Die Wohnzufriedenheit leitet sich aus fünf Bestimmungsfaktoren ab: Wohnung, Wohngebäude, soziales Wohnumfeld, allgemeines Wohnumfeld, Service. Während Wohnung und Wohngebäude direkt dem Mietvertrag und damit der Zahlung der Miete zugeordnet werden können, stehen die begleitenden Services beziehungsweise Kundenorientierung zwar auch oft im Zusammenhang mit dem Mietvertrag, werden aber nicht als direkt verbunden wahrgenommen.

Die Indikatoren für die verschiedenen Teilbereiche werden zwar unterschiedlich stark

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

## Kabinett billigt Gesetzesentwurf für Klimapaket

Das Bundeskabinett hat am 16. Oktober 2019 den vom Bundesfinanzministerium vorgelegten Gesetzesentwurf zur Einführung einer steuerlichen Förderung energetischer Gebäudesanierungen gebilligt. Damit setzt die Bundesregierung einen Teil des Klimaschutzprogramms 2030 um. Die steuerliche Förderung soll die bestehenden, investiven Förderprogramme des Bundeswirtschaftsministeriums ergänzen. Mehr dazu in der nächsten wi (bmwi)

## Strompreise in den letzten 10 Jahren erheblich gestiegen

Laut einer Analyse des Verbraucherportals Verivox sind die Strompreise im vergangenen Jahrzehnt um rund 32 Prozent gestiegen. Der Preisschub beim Strom war laut Verivox doppelt so stark wie bei der Inflation insgesamt. In den vergangenen Jahren habe sich der Anstieg der Strompreise allerdings abgeschwächt. Von 2009 bis 2014 hätten die Kosten um mehr als 25 Prozent zugelegt, seitdem nur noch um fünf Prozent. (spn)

## Baupreise für Wohngebäude steigen

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland steigen weiter stark: Im August 2019 lagen sie um 4,1 Prozent höher als im Vorjahresmonat. Im Mai 2019 hatte der Preisanstieg im Jahresvergleich bei 4,7 Prozent gelegen. Im Vergleich zum Mai 2019 erhöhten sich die Preise im August 2019 um 0,7 Prozent. (destatis)

↳ Fortsetzung von Seite 1

bewertet, laufen aber im Zeitablauf eher synchron. So ist seit 2015 in allen Bereichen wieder ein stärkerer Aufwärtstrend zu verzeichnen. Hervorzuheben ist die hohe Zufriedenheit der Mieter mit dem Service und der Kundenorientierung der Wohnungsunternehmen. Dieser Aspekt wird von den Mietern sehr positiv bewertet, wenn es auch bei den Befragungen in diesem Jahr zu einer leichten Eintrübung kam, die sich aber auf das Gesamtergebnis nicht negativ auswirkte. Überdurchschnittlich stieg in diesem Zeitraum die Zufriedenheit der Mieter sowohl mit der Wohnung als auch mit dem sozialen Wohnumfeld.

### Mieterzufriedenheit hat in den letzten Jahren signifikant zugenommen

Bei zwei repräsentativen Befragungen, die das InWIS 2013 und 2018 im Auftrag des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW durchgeführt hat, zeigte sich eine Verbesserung der Mieterzufriedenheit in allen Kategorien. Danach sind die Mieter der Meinung, dass sich ihre Mietsituation allgemein verbessert hat, in Noten ausgedrückt ist eine Verbesserung von 2,05 auf 1,86 festzustellen. Während die Gruppe der Unzufriedenen (auch der sehr Unzufriedenen) sich fast halbiert hat, ist die Gruppe der Zufriedenen deutlich angestiegen. Insbesondere der Anteil der sehr zufriedenen Mieter wuchs um 30 Prozent besonders stark.

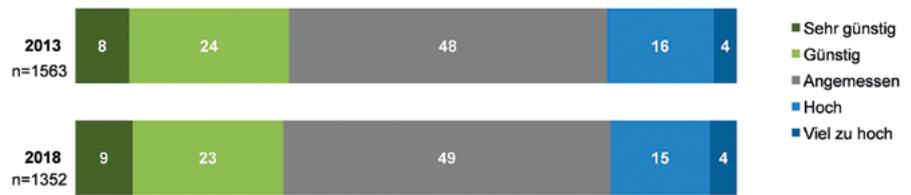
Die Mieterzufriedenheit korreliert eng mit der Dauer des Wohnens in einem Quartier. Insgesamt 79 Prozent aller Befragten gaben an, bereits länger als fünf Jahre in einem Wohnviertel zu wohnen. Überproportional hoch ist der Anteil natürlich bei den über 65-Jährigen. Hingegen weist die Gruppe der 18- bis 30-Jährigen die höchste Wohnmobilität auf. So planen viele von ihnen schon ihren Umzug für die nächsten Jahre. Je älter die Mieter sind, desto geringer ist ihr Wunsch, ihre Wohnung zu verlassen.

### Mietbelastung hoch, aber leicht rückläufig

In diesem Zusammenhang wurden vom InWIS auch die Mieter bezüglich der Bewertung der Wohnkosten befragt. Dabei sind zwei Ergebnisse herausgekommen, die angesichts der Stimmung in der Öffentlichkeit doch überraschen. Zum einen hat sich die zusammenfassende Bewertung zwischen 2013 und 2018 nicht verändert. Zum anderen hält die Hälfte der jeweils rund 1.500 befragten Mieter die Wohnkosten für angemessen und es bewerten mehr Mieter ihre Mietbelastung als günstig als für zu hoch. Im Zeitvergleich beklagen sich nach wie vor nur circa 20 Prozent der Mieter über zu hohe beziehungsweise viel zu hohe Wohnkosten.

## Mieterbeurteilung der Wohnkosten

„Wie bewerten Sie die Höhe Ihrer gesamten Wohnkosten?“



Die zusammenfassende Bewertung der Wohnkosten hat sich zwischen 2013 und 2018 nicht verändert.

Eine Analyse des Statistischen Bundesamtes weist ähnliche Ergebnisse auf. Regelmäßig wird von amtlicher Seite der Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen erhoben. Dabei werden die Nebenkosten berücksichtigt sowie keine Unterscheidung zwischen Eigentümern und Mietern gemacht.

In den letzten 10 Jahren ist festzustellen, dass nach dieser amtlichen Statistik der Anteil der Wohnkosten bei der gesamten Bevölkerung in Deutschland rückläufig ist. Diese allgemeine Aussage ist jedoch zu relativieren und zu interpretieren. Zum einen sind sowohl Eigentümer als auch Mieter berücksichtigt. Gerade die Eigentümer konnten von den stark gesunkenen Zinsen profitieren, sodass deren Belastung auch gesunken ist. Zum anderen werden die deutschlandweiten Durchschnittsmieten herangezogen. Diese sind nur um knapp zwei Prozent pro Jahr angestiegen und waren niedriger als der allgemeine Einkommensanstieg, sodass der Anteil abgenommen hat.

Differenziert nach den Haushaltstypen ergibt sich schon ein wenig anderes Bild. Besonders betroffen von den Wohnkosten ist die armutsgefährdete Bevölkerungsgruppe, die seit Jahren rund die Hälfte ihres Einkommens für Wohnen ausgeben muss. Dieser relativ hohe Anteil der Wohnkosten ist aber langfristig konstant geblieben und nicht gestiegen.

Diese differenzierte Sicht spiegelt sich auch in den Ergebnissen der InWIS-Befragungen wider, wie die Aufgliederung in städtische und ländliche Gebiete zeigt. Danach ist der Anteil der Miete am Haushaltsnettoeinkommen zwischen 2013 und 2018 um gut ein Prozentpunkt gestiegen. In den städtischen Gebieten war die Mietbelastung schon immer überdurchschnittlich und ist auch noch einmal außerordentlich angestiegen. Dies ist auf die starken Mietsteigerungen im Vergleich zu den Einkommenserhöhungen zurückzuführen. Im ländlichen Bereich dagegen war die Mietbelastung schon 2013 unterdurchschnitt-

lich und ist auch noch weiter gesunken, was durch die schwierige Situation auf den Wohnungsmärkten (Leerstand, stagnierende Mieten) verursacht wurde.

### Fazit: Hohe Diskrepanz zwischen Wahrnehmung und Tatsachen

Es ist auffallend, wie stark sich die öffentliche Wahrnehmung und die tatsächliche Beurteilung der Situation durch die Mieter unterscheiden. Die Mieterproteste haben sich in den letzten Monaten verschärft. Die InWIS-Befragungen ergeben jedoch eine eher steigende Mietzufriedenheit und differenzierte Belastungen mit Wohnkosten.

### Zur Methode

Das InWIS führt seit rund 20 Jahren Befragungen insbesondere bei Mietern nach deren Wohnsituation und Wohnzufriedenheit durch. Jährlich werden circa 12.000 Einzelinterviews in standardisierter Form schriftlich, telefonisch und online durchgeführt, sodass diese als repräsentativ angesehen werden können. Erhoben wurden und werden Informationen zur Zufriedenheit von eigenen Mietern (wenn zum Beispiel Wohnungsunternehmen als Auftraggeber auftreten), aber auch zur Wohnzufriedenheit und Wohnwünschen von Menschen, die innerhalb des Marktgebietes noch nicht in ihren Beständen wohnen. In den letzten Jahren hat sich aus insgesamt rund 70 durchgeführten Befragungen ein Basisdatensatz von über 70.000 Interviews ergeben. Nicht jede einzelne der durchgeführten Studien ist überregional repräsentativ, aber der große Datensatz erlaubt das Ableiten von Entwicklungen, die ihrerseits durch andere Studien bestätigt wurden. ■

### ANALYSE

**Dr. Günter Vornholz,**  
Prof. für Immobilien-  
ökonomie an der EBZ  
Business School in Bochum



Foto: Sascha Kreklau

## Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis 2019 in Berlin vergeben

Berlin – Am Abend des 20. September 2019 wurden in Berlin der Erste Preis und die Auszeichnungen im 14. Jahrgang des Wettbewerbs Deutscher Landschaftsarchitektur-Preis vergeben.

**Till Rehwaldt**, Präsident des Bundes Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla), begrüßte die rund 500 Gäste im Allianz Forum am Brandenburger Tor, vor dem kurz zuvor der Internationale Klimastreik „Fridays For Future“ zu Ende gegangen war. Er ging entsprechend auf die Herausforderungen und aktuellen Fragen, die Dispute um verdichtete Metropolen, ungleiche Lebensbedingungen, Klimawandel und die Bedeutung von Grün- und Freiflächen bei der Entwicklung von Quartieren ein.

Das Thema Wohnumfeldgestaltung und die Nutzbarkeit des Außenraumes spielt

gerade in wachsenden Städten für die Wohnungswirtschaft nicht nur im Kontext klimatischer Funktionen eine Rolle, sondern auch als ein wichtiges Element der Gestaltung lebenswerter Räume als Orte der Begegnung, Integration und nachbarschaftlichen Zusammenlebens. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW war deshalb auch dieses Jahr wieder als Förderer sowohl in der Jury als auch bei der Preisverleihung vertreten.

Die Bandbreite landschaftsarchitektonischen Schaffens wurde auch dadurch deutlich, dass der Berufsverband im

aktuellen Wettbewerb neun Kategorien bestimmt hat.

Das Projekt ‚HafenGold Offenbach – Außenanlagen Wohnensemble Hafenin-sel‘ – Entwurfsverfasser: club L94 Landschaftsarchitekten GmbH, Köln, Bauherr: Rhein-Main Wohnwerte GmbH – wurde gleich zweimal geehrt, und zwar in den Kategorien Wohnumfeld und Pflanzenverwendung. Die Auszeichnungen wurden vorgenommen von **Cordula Fay**, GdW-Referatsleiterin Stadtentwicklung, Wohnungsbau und Raumordnung, und von **Jan Dieter Bruns**, Geschäftsführender Gesellschafter von Bruns Pflanzen.

Der Erste Preis wurde den Machern des Projektes „Baakenpark – Sehnsuchtsort in der östlichen HafenCity“ in Hamburg von **Anne Katrin Bohle**, Staatssekretärin im Bundesbauministerium, und bdla-Präsident Till Rehwaldt überreicht. Im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Hamburger Baakenhafens wurde im Auftrag der HafenCity Hamburg GmbH vom siegreichen Atelier Loidl Landschaftsarchitekten eine künstliche Halbinsel konzipiert. Neben vielfältigen Angeboten an Spiel und Sport gibt es Räume für ruhige Erholung und für das Erleben der weiten Perspektiven. Ein sehr gutes Beispiel für qualitätsvolle Freiflächen in einem Siedlungsgebiet als Beitrag für lebenswerte Quartiere. (fayschi) ■

➔ Weitere Infos zu den ausgezeichneten Projekten unter [www.deutscher-landschaftsarchitektur-preis.de/preistraeger-2019](http://www.deutscher-landschaftsarchitektur-preis.de/preistraeger-2019)



Foto: bdla  
Übergabe der Auszeichnungen in der Kategorie Wohnumfeld und Pflanzenverwertung an das Büro club L94 aus Köln: Geschäftsführer Prof. Burkhard Wegener, Frank Flor und Jörg Homann mit Cordula Fay (GdW) und Jan-Dieter Bruns (Bruns Pflanzen)

## DIGITALISIERUNG

### Rechtliche Fragen der digitalen Stadt

Berlin – Städte und Gemeinden sehen sich auf dem Weg der digitalen Modernisierung mit zahlreichen rechtlichen Fragen konfrontiert. Eine vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) herausgegebene Studie zeigt Handlungsspielräume und Lösungen für Smart-City-Projekte von Kommunen.

Die in fünf Themen-Dossiers aufgeteilte Studie befasst sich mit dem Kommunalwirtschaftsrecht, der Rechtsformwahl bei Digitalprojekten, dem Vergaberecht, der Weitergabe von Daten sowie der Daseinsvorsorge. Die Studie operationalisiert die im Jahr 2017 veröffentlichte Smart City Charta. Akteure in Kommunen sollen

die Möglichkeit erhalten, steuernd in die Digitalisierungsprozesse unter Berücksichtigung der erarbeiteten Leitlinien einzugreifen: Sie sollen befähigt werden, Ziele und Strukturen zu schaffen, Transparenz und Teilhabe zu sichern sowie Infrastrukturen, Daten, Kompetenzen und Kooperationen aufzubauen und nachhaltig zu

unterhalten. Die Themendossiers unterstützen den Smart-City-Dialog der Bundesregierung, der in der internationalen Dialogplattform Smart Cities fortgeführt und durch die Förderung von Modellprojekten Smart Cities fundiert und verbreitert werden soll.

Das Dossier „Anforderungen und Möglichkeiten des Vergaberechts“ weist den Weg durch das Vergaberecht bei Digitalprojekten. Die Autoren zeigen, welche Vergabearten sich für unterschiedliche Formen der Leistungserbringung am besten eignen. Sie charakterisieren die Vergabearten mit Blick

Weiter auf Seite 4 ➔

## Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land – Ganzheitliche Entwicklungsstrategien gesucht

München/Berlin – Sie ist nicht nur in aller Munde, sondern sogar im Grundgesetz verankert: die Herstellung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Stadt und Land. Was aber verbirgt sich hinter diesem Begriff? Warum ist dieses Ziel wichtig, und wie kann es erreicht werden? Darüber diskutierten am 8. Oktober 2019 am Stand der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) auf der Expo Real in München Experten unter Moderation von DW-Chefredakteurin Ulrike Trampe. Ein Ergebnis: Gleichwertige Lebensverhältnisse sind im Interesse aller – der Weg dorthin ist aber voller Hürden.



Fotos: Büro Roman Lorenz

Diskutierten zum Thema „Gleichwertige Lebensverhältnisse in Stadt und Land“: GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht (am Mikro) mit Moderatorin Ulrike Trampe (DW), Maren Kern (BBU) und weiteren Diskussionsteilnehmern (v. l.)

In ihrem Bericht „Unser Plan für Deutschland – gleichwertige Lebensverhältnisse überall“ konstatierte die von der Bundesregierung eigens zu diesem Zweck eingerichtete Kommission „Gleichwertige Lebensverhältnisse“ am 18. Juli 2019 zunehmende Disparitäten zwischen und sogar innerhalb von Regionen: „Betroffen sind überhitzte Ballungsgebiete ebenso wie urbane Gegenden oder ländliche Räume. Es besteht die Gefahr, dass sich die erkannten Ungleichgewichte verfestigen oder zunehmen.“ Um einem wachsenden Missverhältnis entgegenzuwirken, arbeitet die Wohnungswirtschaft seit geraumer Zeit intensiv an Lösungen. Wie die Verbände gemeinsam mit den Unternehmen der Branche hier vorgehen, legten die Diskussionsteilnehmer eindrücklich dar.

„Seit letztem Jahr führt der GdW zusammen mit den jeweiligen Regionalverbänden sechs Projekte in Ost- und Westdeutschland durch. Im Fokus: Strukturschwache Räume und Entlastungsregionen für die Ballungszentren. Bei zahlreichen Workshops stand vor allem die Frage im Fokus: Wie können Wohnungsunternehmen dazu beitragen“

[Weiter auf Seite 5](#) ➔

### ➔ Fortsetzung von Seite 3

auf ihre Potenziale und Risiken und illustrieren sie mit Beispielen aus der Praxis: vom Verhandlungsverfahren bis zur Innovationspartnerschaft. Thematisiert werden auch ausschreibungsfreie Beschaffungsvarianten wie In-House-Vergaben, die kommunale Selbstvornahme und die interkommunale Zusammenarbeit.

Das Dossier „Rechtsformwahl“ stellt die Vor- und Nachteile der Nutzung unterschiedlicher Organisationsformen bei der Umsetzung von Digitalprojekten heraus. Dargestellt werden Aspekte wie die vergaberechtliche Bindung, Möglichkeiten der Haftungsbeschränkung, Steuerung und Kontrolle, Kooperation mit anderen Beteiligten sowie Kosten. Thematisiert werden

sowohl privatrechtliche als auch öffentlich-rechtliche Organisationsformen.

Das Dossier „Kommunalwirtschaftsrecht“ geht auf die Länderregelungen des kommunalen Wirtschaftsrechts ein. Zentral ist die Frage, ob und inwiefern die Kommune in ihrer wirtschaftlichen Betätigung in Konkurrenz zu Privaten treten darf. Die Autoren arbeiten nicht nur Unterschiede in den länderspezifischen Regelungen des kommunalen Wirtschaftsrechts heraus, sondern diskutieren auch die Frage, was Daseinsvorsorge in Zeiten der digitalen Transformation bedeuten kann und sollte.

Das Dossier „Kommunale Daten nutzen und in Wert setzen“ befasst sich mit Fragen der Nutzung von Daten der digitalen Stadt. Bereits heute verfügen Kommunen über viele

Daten, die auch für Geschäftsmodelle von Unternehmen interessant sind – beispielsweise Klima-, Umwelt- und Verkehrsdaten. Von der Art der Daten und (landes-)rechtlicher Regelung hängt es ab, wie Kommunen bei der Weitergabe verfahren können.

Das Dossier „Daseinsvorsorge und digitale Teilhabe sichern“ beleuchtet anhand aktueller Beispiele und Rechtsprechung aktuelle und zukünftige Fragen der digitalen Daseinsvorsorge. Die Studie spricht sich für ein „Recht auf digitale Teilhabe“ als Teil der Daseinsvorsorge aus, das den Anspruch auf Teilhabe an die Gegebenheiten in der digitalisierten Gesellschaft anpasst. Erörtert werden Wege, wie einer Spaltung zwischen digital-affinen und weniger digital-affinen Bevölkerungsteilen vorgebeugt werden kann. (schw) ■

➔ Fortsetzung von Seite 4

gen, die Lebensqualität in den Regionen zu stärken?“, erklärte Dr. **Christian Lieberknecht**, Geschäftsführer des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Die ersten Erkenntnisse aus den regionalen Projekten haben wir in die Arbeit der Regierungskommission ‚Gleichwertige Lebensverhältnisse‘ eingebracht und bei einem Werkstattgespräch bereits mit Vertretern aus dem Deutschen Bundestag und dem Bundesinnenministerium erörtert. Im Rahmen des Nationalen Stadtentwicklungskongresses im September 2019 hat der GdW die vielschichtigen Themen einer breiten Öffentlichkeit präsentiert. Als Ergebnis der aufwändig konzipierten Projektarbeit entstehen unter Einbindung aller relevanten Akteure konkrete Handlungsempfehlungen mit eigenen Abschlussberichten.“

**Maren Kern**, Vorständin des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, kennt die Herausforderungen ebenfalls aus ihrer alltäglichen Arbeit. In wohl keiner anderen Region in Deutschland liegen Wachstum und Schrumpfung so unmittelbar nebeneinander wie in Berlin-Brandenburg. Während Berlin, Potsdam und ihr Umland seit Jahren anhaltend und kräftig wachsen und dringend zusätzlicher bezahlbarer Wohnraum gebraucht wird, liegt der Leerstand in vielen Städ-

ten außerhalb des Speckgürtels bei 10 und mehr Prozent – Tendenz vielfach steigend. Für sie liegt deshalb auf der Hand: von einer besseren Verteilung des Wachstums hätten alle etwas – dafür müssen aber die Bedingungen stimmen: „Gleichwertige Lebensverhältnisse müssen mehr als nur eine Floskel in Sonntagsreden sein, sondern Teil der alltäglichen politischen Arbeit. Das gebietet der entsprechende Auftrag des Grundgesetzes und in vielen Landesverfassungen. Auf diese Weise lassen sich aber auch die Wachstumsschmerzen in Boom-Regionen ebenso abmildern wie die Schrumpfungsschmerzen in strukturschwächeren Regionen. Die zwingende Voraussetzung dafür: massive Investitionen in den Ausbau der Infrastruktur – in den Nahverkehr ebenso wie in die digitale oder die medizinische Infrastruktur – und die klare Orientierung der Politik nicht nur an den Bedürfnissen der Metropolen, sondern auch der ländlichen Regionen.“

Dem stimmte **Axel Kasterich**, Bereichsleiter Infrastruktur bei der Deutschen Kreditbank (DKB), zu: Ein mangelndes Infrastrukturangebot dürfe nicht über die Wohnortwahl entscheiden. Ländliche Regionen gerieten ins Hintertreffen, wenn Schulen, Busse oder schnelles Internet fehlen. Mit einem Kreditvolumen von 42 Milliarden Euro sei man der größte Finanzierer von Kommunen und Unternehmen

der Daseinsvorsorge – und finanziere Infrastruktur, die wirklich benötigt wird in Stadt und Land. Zudem haben Vereine und Genossenschaften mit Bürgerbeteiligungsmodellen die Möglichkeiten, selbst vor Ort zu gestalten.

Auch **Dirk Salewski**, geschäftsführender Gesellschafter der beta Eigenheim- und Grundstücksverwertungsgesellschaft mbH, pflichtete dem bei: Das Wohnungsbauproblem könne nicht allein in den Ballungszentren gelöst werden. Es brauche lebenswerte Klein- und Mittelstädte. Ob dafür der Begriff der „Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse“ richtig ist, zweifle er allerdings an. Zu unterschiedlich seien die Lebensentwürfe der Menschen. Was aber gewährleistet werden müsse: Mindestanforderungen bei Bildung, Mobilität und Infrastruktur wie schnelles Internet. Da gebe es noch einiges aufzuholen.

Die Teilnehmer der Runde waren sich einig, dass es wohl für viele verlockend sei, sich vor allem mit Wachstum und Neubau zu befassen. Mindestens genauso wichtig sei aber die aktive Gestaltung von positiven Rahmenbedingungen in ländlichen Regionen. Hierfür könnten auch Bündnisse für Wohnen und Kooperationsvereinbarungen zwischen Städten und deren Umlandgemeinden noch stärker genutzt werden. (schillielebe) ■

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Wohnungswirtschaft in Niedersachsen begrüßt Gesetzesinitiative der Grünen – warnt aber vor Zielkonflikten

**Hannover – Der Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Niedersachsen Bremen (vdw) begrüßt grundsätzlich die Initiative der Landtagsfraktion von Bündnis 90/Die Grünen zur Energiewende im Gebäudebereich. Gleichzeitig warnt der Verband vor Zielkonflikten.**

„Die Wohnungswirtschaft unterstützt die Grünen bei ihrer Forderung nach einem Landesförderprogramm Klimaschutz. Auch ein Pilotprojekt zur Nutzung der Solarthermie für Nahwärmenetze ist überfällig. Gleiches gilt für die Förderung kommunaler Wärmepläne. Die steuerliche Förderung energetischer Gebäudesanierungen muss endlich umgesetzt werden, damit die seit Jahren engagierte und innovative Modernisierungsstrategie unserer Mitgliedsunternehmen auch künftig auf hohem Niveau fortgesetzt werden kann“, sagte vdw-Verbandsdirektorin Dr. Susanne Schmitt.

„Fraktionsvorsitzende Piel hat richtigerweise festgestellt, dass die Klimaemissionen im Gebäudebereich von 1990 bis 2014

bereits um 43 Prozent gesenkt werden konnten. Da die Wohnungsgesellschaften und -genossenschaften im vdw auch in den vergangenen Jahren Tausende von Häusern und Wohnungen energetisch optimiert haben, dürfte die Quote mittlerweile noch höher liegen. Die vdw-Mitglieder werden auch in diesem Jahr rund 600 Millionen Euro in den Wohnungsbestand investieren – ein Großteil davon fließt in die Verbesserung der Energieeffizienz. Herausragendes Beispiel ist sicherlich das fast energieautarke Mehrfamilienhaus der Wohnungsgenossenschaft Spar + Bau in Wilhelmshaven“, so Schmitt.

Die Verbandsdirektorin sieht jedoch auch Hindernisse beim eingebrachten Gesetz-

entwurf: „Die angestrebte Wärmewende und der bis 2040 nahezu klimaneutrale Gebäudebereich werden ohne zusätzliche Kapazitäten in Bauindustrie und Handwerk nicht zu erreichen sein. Viele Investoren haben sich derzeit auch auf den Neubau verlegt, damit das mit dem Land vereinbarte Ziel, bis 2030 zusätzlich 40.000 neue bezahlbare Wohnungen zu bauen, erreicht werden kann. Das bindet natürlich auch das Bauhandwerk. Wir müssen aufpassen, hier nicht das eine Ziel gegen das andere auszuspielen. Verstärkter Neubau und umsichtige, sozialverträgliche und klimafreundliche Modernisierungen müssen gleichzeitig möglich sein. (enslschi) ■

## Heute schon an morgen denken – Innovatives Bauen und Wohnen

Kassel – Am 11. und 12. September 2019 fand der diesjährige Verbandstag des Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) in Kassel statt. Unter dem Motto „Heute schon an morgen denken“ gingen die Referenten aus Wissenschaft und Praxis den Fragen nach, wie Menschen in Zukunft leben, und wie Digitalisierung, Klimaschutz und altersgerechtes Wohnen das Bauen und Wohnen prägen. Am zweiten Tag stellte der Hessische Wohnungsbauminister Tarek Al-Wazir die Wohnungspolitik der neuen Hessischen Landesregierung vor.



Foto: Bilder © VdW südwest / Kristina Schäfer

Axel Gedaschko (GdW), Uwe Menges, Claudia Brännler-Grötsch (beide VdW), Staatsminister Tarek Al-Wazir, Dr. Axel Tausendpfund (VdW), Dr. Thomas Hain (Nassauische Heimstätte) (v. l.)

Die Mitgliederversammlung machte den Auftakt der Veranstaltung. Die Vorstände Dr. **Axel Tausendpfund** und **Claudia Brännler-Grötsch** berichteten über die Schwerpunkte der Tätigkeiten in den Bereichen Interessenvertretung sowie Prüfung und Steuern. Der Vorsitzende des Verbandsrats, **Uwe Menges**, informierte die Mitglieder über die Arbeit des Verbandsrates und verkündete, dass der Verbandsrat einstimmig beschlossen hat, den Vertrag von Dr. Axel Tausendpfund vorzeitig zu verlängern. Nach einem Grußwort von VdW saar-Präsident, **Volker Leers**, konnte sich **Gerd Müller**, Generalsekretär der DESWOS, über eine Spende des VdW südwest anlässlich des 50-jährigen Jubiläums der DESWOS freuen. Der Kasseler Oberbürgermeister, **Christian Geselle**, hieß die Wohnungswirtschaft in seiner Stadt willkommen und schilderte die Situation auf dem nordhessischen Wohnungsmarkt.

### Innovative Ideen zum Wohnen

Der Frage, wie wir in Zukunft leben und welche Anforderungen Menschen an ihre Wohnungen stellen, ging Professor Dr. **Torsten Bölting**, Geschäftsführer des Instituts für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt- und Regionalentwicklung, nach. Der Trend sei klar: Wohnen werde kleiner, smarter, gemeinschaftlicher. Die Wohnfläche ginge zurück und Tiny Houses und Micro-Appartments werden beliebter. Die Digitalisierung sei in die meisten Wohnungen eingezogen und bringe Möglichkeiten mit sich, auf die niemand mehr verzichten wolle. Eine dritte Charakteristik, die sich abzeichne, sei das gemeinschaftliche Wohnen. In Anbetracht einer alternden Gesellschaft seien gemeinschaftliche Wohnformen verbunden mit angeschlossenen Service-Leistungen hoch im Kurs – ein klarer Vorteil für die

Genossenschaften, die das gemeinschaftliche Wohnen bereits in ihrer DNA haben, so Bölting.

Wie sich das Bauen verändert, berichtete **Ditmar Joest**, Geschäftsführer der Kommunalen Wohnungsbau GmbH Rheingau Taunus. Als erstes Wohnungsunternehmen in Deutschland hat es die GdW-Rahmenvereinbarung zum seriellen und

modularen Bauen genutzt und in Idstein ein Mehrfamilienhaus errichtet. Bei dieser Bauweise entstehen ganze Raummodule mit einem hohen Vorfertigungsgrad in einer Fabrik und werden auf der Baustelle am Zielstandort miteinander verbunden. In wenigen Wochen entsteht so ein Mehrfamilienhaus. Das serielle und modulare Bauen sei ein innovativer Beitrag für mehr bezahlbaren Wohnraum, so das Fazit.

Seriell und modular könne aber auch saniert werden, wie **Emanuel Heisenberg** von ecoworks präsentierte. Er war einer von drei Finalisten des Start-up-Wettbewerbs von Hubitation, dem Accelerator der Nassauischen Heimstätte/Wohnstadt. Seine Mitsstreiter brachten ebenfalls innovative Ideen für die Wohnungswirtschaft zum Verbandstag mit. So wollen **Florian Waubke** und seine Kollegen von FairFleur mit Hilfe von Drohnen, Bestandsaufnahmen und Analysen von Gebäuden und Flächen ermöglichen. Der smarten Vernetzung von Mobilität und Energie im Quartier widmen sich hingegen die Gründer von inno2grid, wie **Mariem Khemir** präsentierte. Bei den anwesenden Unternehmen stießen die Ideen auf großes Interesse.

Um in Zukunft die klügsten Köpfe für die Wohnungswirtschaft zu gewinnen, ehrt der VdW südwest gemeinsam mit dem EBZ auf dem Verbandstag die jahrgangsbesten Auszubildenden zur/m Immobilienkauffrau/mann. Mit **Verena Trarbach** von der GAG Ludwigshafen und **Kim Manning** von der Nassauischen Heimstätte Wohnstadt auf dem zweiten sowie **Carlotta Roth** von der GAG Ludwigshafen auf dem ersten Platz mangelt es der Branche in diesem Jahr nicht am weiblichen Nachwuchs.

### Wohnungswirtschaft fordert daher Denken statt Deckeln

Am zweiten Tag in Kassel stand die Wohnungspolitik im Fokus. In „Gedaschkos Morgen“ skizzierte der GdW-Präsident die Herausforderungen der Branche. Sinkende Baugenehmigungen und Fertigstellungszahlen stehen einem nach wie vor enormen Bedarf an neuen bezahlbaren Wohnungen entgegen. Anstatt die Rahmenbedingungen zu verbessern, um den Bau bezahlbarer Wohnungen voranzutreiben, reagiere die Politik mit restriktiven Maßnahmen wie Mietpreisbremse und Mieten-deckel. Die Wohnungswirtschaft sei sich einig, dass solche Pläne keinen Beitrag zur Entspannung auf den Wohnungsmärkten leisten. Sie würden hingegen die ohnehin enormen Anstrengungen, die für den Klimaschutz im Gebäudesektor nötig sind, zusätzlich erschweren.

Dr. Axel Tausendpfund stimmte seinem Kollegen zu: „Wohnungsmangel lässt sich nicht wegverordnen“. Die Politik müsse die Bremse lösen und Vollgas für bezahlbares Bauen und Wohnen geben. „Hier sitzt das bezahlbare Wohnen in Hessen und Rheinland-Pfalz“, wendete er sich an den Wohnungsbauminister und die anwesenden Landtagsabgeordneten. Als zentrale Herausforderung der nächsten Jahre benennt Tausendpfund den Klimaschutz. Bei der Bewältigung dieser Mammutaufgabe müsse klar sein, dass gesamtgesellschaftliche Verantwortung gefragt sei. Weder der Mieter noch der Vermieter können die Milliardeninvestitionen alleine stemmen. Man brauche einen Klimafonds.

Staatsminister **Tarek Al-Wazir** stimmte seinen Vorrednern zu, dass sich Wohnungsmangel langfristig nicht mit staatlichen Eingriffen lösen lasse. Gleichwohl verteidigt er aber die kürzlich verabschiedeten Maßnahmen der Landesregierung. Sein Ziel sei es aber, gemeinsam mit der Wohnungswirtschaft dafür zu sorgen, dass mehr Wohnungen entstehen können. Dafür würden derzeit alle Möglichkeiten geprüft, um Flächen gerade in Ballungszentren zu mobilisieren: Vom Neubaugebiet über interkommunale Zusammenarbeit bis hin zur Innenentwicklung und Aufstockung von Supermärkten. Um den hohen Bedarf an neuen Wohnungen decken zu können, brauche das Land aber die Wohnungswirtschaft als Partner an seiner Seite, so der Minister abschließend. ■

**Investitionsrechnung in der Wohnungswirtschaft**

11. November 2019, Berlin

Für strategische Weichenstellungen und wichtige Vorhaben wie Projektentwicklungs-, Sanierungs-, Renovierungs- oder Optimierungsvorhaben werden überzeugende Entscheidungsvorlagen für Vorstände, Gesellschafter, Aufsichtsräte oder Kreditgeber immer wichtiger. Dieses kompakte Praxisseminar befähigt Sie, eine professionelle Wirtschaftlichkeitsbetrachtung vorzunehmen, um die gewünschte Freigabe von Investitionsmitteln zu erhalten. Sie werden befähigt, eine kompakte Präsentation auf das wirklich Relevante zu reduzieren und Ihre Empfehlung mit den Kennzahlen der Investitionsrechnung zu belegen.

**Weitere Infos:** BBA, Christoph Schmidt, Telefon: 030/23085541, E-Mail: christoph.schmidt@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

**Intensivseminar technisches Wissen**

12.- 13. November 2019, Bochum

Technisches Wissen wird für Kaufleute bei der Vermietung und Bewirtschaftung immer wichtiger. Insbesondere Quereinsteiger in der Immobilienwirtschaft tun sich hier am Anfang schwer. Denn Mieter und Mietinteressenten konfrontieren ihre Vermieter immer häufiger mit „gegoogeltem“ technischem Halbwissen. Ohne eigenes fundiertes technisches Wissen fällt es Ihnen schwer, Halbwissen zu entkräften, richtig einzuordnen oder gar für sich zu nutzen. Außerdem hilft ein verbessertes technisches Verständnis, Abläufe in der Vermietung und Bewirtschaftung besser zu organisieren und einzuschätzen. In diesem Seminar werden Sie zu den wesentlichen technischen Alltagsfragen Antworten erhalten.

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

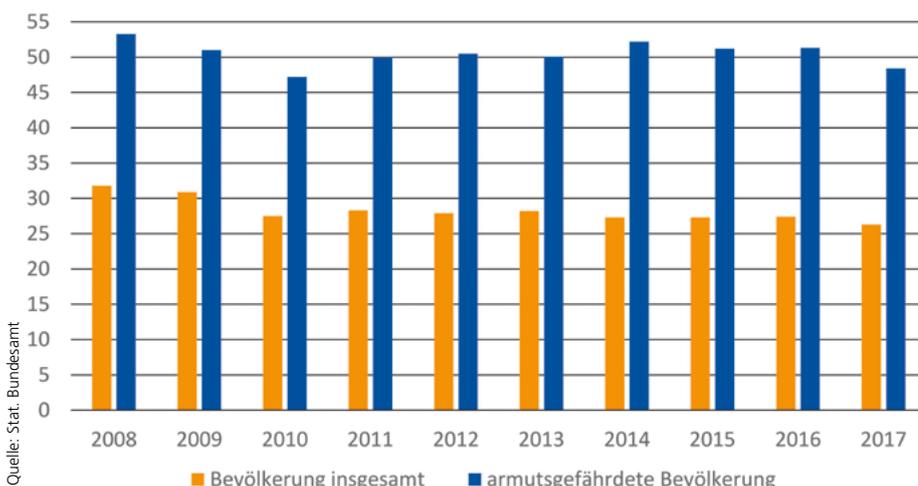
**Wohnklima: Professionell messen und bewerten**

13. November 2019, Schwerin

Klimadaten aus der Wohnung ermöglichen die genaue Ursachenanalyse, um eine klare Abgrenzung zwischen Baumängeln und Nutzerverhalten vornehmen zu können. Dies erfordert Kenntnisse im Umgang mit den Raumklimadaten, insbesondere bei der Auswertung von Langzeitmessungen des Klimas. Der Bundesgerichtshof hat in einem Urteil aus Dezember 2018 festgestellt, dass bauübliche Wärmebrücken in Bestandsgebäuden keine Mängel sind. Vielmehr ist es nach Begutachtung im Einzelfall zumutbar, angemessene Anforderungen an das Wohnverhalten zu definieren. Dieses Seminar befasst sich intensiv damit, durch Auswertung von Klimadaten die Grundlagen für eine faire Regelung der Verantwortlichkeit zu finden.

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

## GRAFIK DER WOCHE

**Anteil der Wohnkosten am verfügbaren Haushaltseinkommen**

Der Anteil der Wohnkosten ist in den letzten Jahren relativ konstant geblieben. In der armutsgefährdeten Bevölkerung liegt sie deutlich höher als bei der Bevölkerung insgesamt.

**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 1.1.2019.  
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 einge-  
sandte 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](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.



Foto: KIWI

KIWI-Geschäftsführer Karsten Nölling (links im Bild) und GdW-Präsident Axel Gedaschko

## GdW und KIWI stärken Kooperation

Der Anbieter für digitalen Türzugang, die KIWI.KI GmbH, und der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW erweitern ihre bisherige Zusammenarbeit. GdW-Mitgliedsunternehmen profitieren dabei von Sonderkonditionen bei der erstmaligen Nutzung von KIWI.

Der GdW bekräftigt damit seine Forderung zur Umsetzung von Digitalisierungsmaß-

nahmen durch die Wohnungsunternehmen. Axel Gedaschko, Präsident des GdW, erklärt: „Die Zusammenarbeit mit PropTech-Unternehmen ermöglicht unseren Mitgliedern, die Chancen der Digitalisierung zu nutzen und ihren Mietern innovative Lösungen mit Mehrwert zu bieten. KIWI ist dafür ein sehr gutes Beispiel.“ Die erste Kooperationsvereinbarung zwischen KIWI und dem GdW wurde 2016 geschlossen.

KIWI-Geschäftsführer Karsten Nölling freut sich über die erweiterte Zusammenarbeit mit dem GdW: „Die Unterstützung des GdW ist für uns sehr wertvoll. KIWI Türen werden bereits heute insgesamt über 500.000 Mal pro Monat digital geöffnet. Viele der Türen gehören zu GdW-Mitgliedsunternehmen. Durch die erweiterte Kooperation ist der Start in die digitale Welt noch einfacher.“

GdW-Mitgliedsunternehmen wie der Spar- und Bauverein Dortmund nutzen bereits das digitale Zugangssystem von KIWI. Die Wohnungsbaugenossenschaft sieht KIWI seit 2018 als wesentlichen Bestandteil ihrer Digitalisierungsstrategie.

(rub/zeis) ■

## Recht so

### Schadenersatz bei Abreißen einer Tapete

Mit Urteil vom 21. August 2019 (VIII ZR 263/17) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass ein Entfernen der in der Mietwohnung vorgefundenen Tapeten einen Schadensersatzanspruch auslöst, für dessen Durchsetzung es einer vorherigen Fristsetzung nicht bedarf. Im Rahmen des Schadensersatzes selber ist ein Abzug „Neu für Alt“ zu berücksichtigen. In dem Fall gestattete die Vermieterin dem Mieter die Wohnung nach eigenen Vorstellungen zu renovieren. Entsprechend wurden die Tapeten entfernt. Die begonnene Renovierung führte der Mieter bis zur Rückgabe der Mietsache allerdings nicht zu Ende. Die Klägerin forderte Schadensersatz wegen der Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs. Zur Übernahme von Schönheitsreparaturen war der Mieter nicht verpflichtet. ■

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Der BGH sah eine Pflichtverletzung des Mieters darin, dass er die in der Mietwohnung vorgefundene Tapete ganz beziehungsweise teilweise entfernte, ohne sie anschließend neu anzubringen. Allein dies löste einen Schadensersatz gegenüber der Vermieterin aus. Eine Fristsetzung war nicht erforderlich. Anders wäre es gewesen, wenn es sich um sogenannte Schönheitsreparaturen gehandelt hätte. Dann hätte der Vermieter eine Frist zur Vornahme dieser Schönheitsreparaturen setzen müssen. Sofern der Mieter Schönheitsreparaturen schuldet, ist häufig eine Abgrenzung schwierig. Der sichere Weg wäre in beiden Fällen eine Frist zu setzen.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

### ZAHLE DER WOCHE

# 533.000

Menschen weltweit sind 100 Jahre oder älter. Wie aus den World Population Prospects 2019 der Vereinten Nationen weiter hervorgeht, ist dies ein neuer Höchstwert in der Geschichte der Menschheit. Seit der Jahrtausendwende hat sich die Zahl der Hundertjährigen, der UN zufolge, fast vervierfacht. Im Jahr 2000 umfasste die Altersgruppe ab 100 Jahren weltweit noch rund 151.000 Personen. Der deutliche Zuwachs in der Altersgruppe 100plus wird auch unter Berücksichtigung der wachsenden Weltbevölkerung deutlich: Kamen im Jahr 2000 im globalen Durchschnitt auf eine Million Einwohner 25 Personen ab 100 Jahren, waren es 2019 bereits 69. Knapp 80 Prozent in dieser Altersgruppe weltweit waren Frauen. Am meisten über Hundertjährige leben in den USA (90.000) gefolgt von Japan (73.000) und China (68.000). In Deutschland leben knapp 14.000 Menschen, die 100 Jahre oder älter sind. ■