

## Inhalt

**3 Binnenmigration:** Eine Untersuchung zeigt, dass vor allem junge Menschen zwischen 18 und 29 Jahren von Großstädten angelockt werden.

**4 Die Grünen:** Bei ihrem Parteitag in Bielefeld verabschiedeten die Grünen ein umfassendes Programm gegen Wohnungsmangel und steigende Mieten.

**5 Entwicklungshilfe:** Am Tag der Wohnungswirtschaft kamen Spenden für die Entwicklungshilfeorganisation DESWOS in Höhe von über 100.000 Euro zustande.

## Tag der Wohnungswirtschaft – die Wohnungswirtschaft als Gestalter von Heimat

**Berlin – Beim Tag der Wohnungswirtschaft des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW am 14. November 2019 diskutierten über 600 Experten die Wohnzukunft Deutschlands. Journalist und Moderator Hajo Schumacher führte durch das Programm und begrüßte unter anderem die Staatssekretäre Marco Wanderwitz, Thomas Bareiß und Florian Pronold. Axel Gedaschko wurde mit überwältigender Mehrheit als Präsident des Verbandes im Amt bestätigt.**



Foto: GdW/Merkau

Moderator Hajo Schumacher im Gespräch mit GdW-Präsident Axel Gedaschko und Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär im Bauministerium. (v.r.)

„Bezahlbares Bauen und Wohnen schafft keiner allein. Es ist eine Gemeinschaftsaufgabe!“, so der Appell von **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, beim Tag der Wohnungswirtschaft. „Wir stehen vor riesigen Herausforderungen: Integration, Klimaschutz, Digitalisierung, Wohnungsmangel und Stadt-Land-Unterschiede, um nur die größten zu nennen.“ Der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse kommt dabei eine besondere Bedeutung zu. Der GdW

hat dazu unter dem Titel „Regionalen Ausgleich stärken“ ein bundesweit einmaliges Gemeinschaftsprojekt aufgelegt, dessen erste Ergebnisse auf dem Tag der Wohnungswirtschaft zu sehen waren.

### Standortvorteil ländliche Region

Rund 67 Prozent der vom GdW und seinen Regionalverbänden vertretenen Wohnungsunternehmen haben ihren Unternehmenssitz außerhalb von Großstädten.

Weiter auf Seite 2 ➡

## Aktuelle Meldungen

### Mietendeckel verfassungswidrig

Nach Ansicht des Bundesbauministeriums verstößt der vom Berliner Senat geplante Mietendeckel gegen das Grundgesetz. Das Land sei „kompetenzrechtlich daran gehindert“, Gesetze zur Mietbegrenzung zu erlassen, schreibt der Parlamentarische Staatssekretär Marco Wanderwitz im Auftrag des Ministers Horst Seehofer (CDU). Das berichtet die *Berliner Morgenpost* am 16. November 2019. Die Mietpreisbegrenzung sei durch den Bund umfassend und abschließend geregelt worden. (wi)

### Weniger genehmigte Wohnungen

Von Januar bis September 2019 wurde in Deutschland der Bau von 257.900 Wohnungen genehmigt. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, waren dies 1,9 Prozent weniger Genehmigungen als im Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen für Zweifamilienhäuser sank um 1,5 Prozent, die für Mehrfamilienhäuser um 3,4 Prozent. (destatis)

### Privatisierungsbremse gefordert

Der Regierende Bürgermeister von Berlin, Michael Müller, möchte hohe Hürden für den Verkauf von öffentlichen Gütern schaffen. Das berichtet der *Tagesspiegel* in seiner Ausgabe vom 19. November 2019. Müller setze sich dafür ein, per Gesetz sicherzustellen, dass die Privatisierung öffentlicher Güter künftig nur noch mit einer Zweidrittelmehrheit im Parlament oder einem Volksentscheid beschlossen werden könne. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Sie sind damit wichtige Partner – dort, wo die Mehrheit der Deutschen wohnt. Für sein Gemeinschaftsprojekt hat der GdW gemeinsam mit den Regionalverbänden 1.871 Wohnungsunternehmen befragt, um die Lage in den Regionen klarer zu erfassen. Befragt wurden die Wohnungsunternehmen unter anderem nach ihrer Einschätzung der Lebensqualität. 81 Prozent halten das preisgünstige Mietniveau in ländlichen Regionen für einen wichtigen Standortvorteil. Fast jeder Zweite sieht Chancen in der Entlastungsfunktion ländli-



Fotos: GdW/Merkau

Die Parlamentarischen Staatssekretäre Thomas Bareiß (r.) aus dem Bundeswirtschaftsministerium und Florian Pronold (l.) aus dem Bundesumweltministerium.

cher Räume für die Ballungszentren. Diese Chancen lassen sich aber nur dann realisieren, wenn die Politik die Wohnungsunternehmen in ihren Handlungsmöglichkeiten nicht immer weiter einschränkt. Fest steht: Wohnen ist ein Kernthema, wenn es um die Frage gleichwertiger Lebensverhältnisse geht. Die Gesamtergebnisse des Projektes werden im ersten Halbjahr 2020 vorgestellt.

„Die großen Leistungen unserer nachhaltig handelnden Unternehmer sind überall sichtbar“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. „Sie gestalten Heimat, und das Tag für Tag. Umso bitterer ist es, wenn dieses Engagement, das weit über die klassischen Aufgaben eines Vermieters hinausgeht, immer wieder in Frage gestellt wird. Die großen Herausforderungen, die uns der Wohnungsmarkt stellt, schaffen wir nur, wenn Bund, Länder und Kommunen und auch die Bürger an einem Strang ziehen.“ Der Giftpilz der Spaltung zwischen Vermieter und Mieter zerstört dagegen dieses

Miteinander. So werden keine Lösungen geschaffen, sondern noch mehr Probleme.

**GdW-Präsident Gedaschko appelliert an respektvollen Umgang miteinander** Genauso, wie sich Vermieter überall in Deutschland an die gesetzlichen Vorgaben halten sollen und müssen, seien umgekehrt Bürger, Politik und Unternehmer gefordert, sich für einen fairen Interessenausgleich zu engagieren und einen respektvollen Umgang miteinander zu pflegen, so der GdW-Chef. Kein Verständnis äußert der GdW für diejenigen Kräfte, die die aufgeheizte Stimmung nutzen, um sich selbst



Gedaschko forderte einen gesellschaftlichen Konsens darüber, was der Wirtschaft und dem Staat das Wohnen wert ist. „Politik darf nicht länger einfach nur bestellen und sich dann bei den sozialen Folgen wegdrücken. Statt Placebos zu verabreichen, muss sie Verantwortung übernehmen. Dazu zählt als Staatsziel insbesondere die Frage einer Neuordnung der Finanzierung und eine sozial abgedeckte Refinanzierung von Klimaschutzaktivitäten im Bestand der Wohngebäude. Darüber hinaus muss in den engen Märkten eine Überbrückung gewährleistet werden, bis in den einzelnen Regionen wieder ausreichend Wohnungen zur Verfügung stehen.“

Kommunen und Länder sollten sich der Daueraufgabe stellen, mehr Bauflächen zu schaffen, Nachverdichtung und Dachaufstockung anzureizen statt auszubremsen und dem seriellen Bauen bezahlbarer und architektonisch wertvoller Gebäude zum Durchbruch zu verhelfen. Dies alles muss vom Bund durch Forschungsförderung, neue Förderansätze und eine bessere Ausgestaltung der Bundesgesetze in den Bereichen Bauleitplanung und Baunutzung sowie Erzeugung und Verwendung dezentraler Energie und Steuergesetzgebung flankiert werden“.

**Marco Wanderwitz**, Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, lobte den Einsatz des GdW für die Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse in Deutschland und bedankte sich für diesen wichtigen Baustein und die gute Partnerschaft mit der Wohnungswirtschaft. Die Bedeutung des stetigen Austauschs und des Abgleichens von unterschiedlichen Positionen zwischen den beteiligten Akteuren war ein weiterer Aspekt, den Wanderwitz in seiner Rede ansprach. Er betonte außerdem, dass es nichts nütze, Wohnungen von einem Eigentümer an einen anderen zu übergeben, sondern, dass man stattdessen neuen Wohnraum schaffen müsse, um das Problem des Wohnungsmangels wirklich zu lösen.

Mit überwältigender Mehrheit von 94 Prozent wurde GdW-Präsident Axel Gedaschko im Rahmen der Delegiertenversammlung vorzeitig für weitere fünf Jahre wiedergewählt. Die dritte Amtsperiode beginnt am 1. Februar 2021. Der frühere Hamburger Senator, der seit 2011 an der Spitze des größten wohnungswirtschaftlichen Verbandes steht, bedankte sich bei seinen Mitgliedern für das Vertrauen. Der GdW-Präsident werde in seiner nächsten Amtsperiode sein Hauptaugenmerk verstärkt auf faire Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren Wohnraum und den so wichtigen Interessenausgleich für die rund 3.000 Verbandsmitglieder legen.

Weiter auf Seite 3 ➔

## Junge ziehen in die Städte, Alte aufs Land – Binnenmigration verschärft demografische Probleme

**Essen – Vor allem junge Menschen zwischen 18 und 29 Jahren verlagern ihren Wohnort – und zwar ganz überwiegend in die Städte. Ältere Personen wechseln dagegen deutlich seltener die Region. Sie zieht es tendenziell in ländliche Räume. Zu diesen Ergebnissen kommt eine aktuelle Analyse des RWI – Leibniz-Institut für Wirtschaftsforschung und der Ruhr Universität Bochum. Demnach verschärft die Binnenmigration die demografischen Unterschiede zwischen Stadt und Land. Auch die Faktoren, welche die Ortswahl beeinflussen, unterscheiden sich zwischen den Altersgruppen: Das regionale Lohnniveau und andere Wirtschaftsindikatoren spielen vor allem für junge Menschen eine große Rolle.**

„Die Untersuchung zeigt die große Anziehungskraft der Städte auf junge Menschen. Sie werden unter anderem durch das höhere Lohnniveau gelockt, während die höheren Wohnkosten im Vergleich eine eher untergeordnete Rolle spielen“, sagte RWI-Vizepräsident Thomas K. Bauer, einer der Autoren der Studie. „Ältere Personen ziehen zwar tendenziell wieder raus aus den Städten, allerdings in deutlich geringerer Zahl. Insgesamt verschärft die Binnenmigration die demografischen Unterschiede zwischen Stadt und Land“, so Bauer.

### Zentrale Ergebnisse

Zwischen 2008 und 2014 sind insgesamt knapp 15,9 Millionen Personen mit deutscher Staatsangehörigkeit aus einer Stadt oder einem Landkreis in eine andere Region umgezogen. 43 Prozent der einheimischen Binnenmigranten sind zwischen 18 und 29 Jahre alt. Zum Vergleich: Diese Altersgruppe macht nur 14 Prozent der Gesamtbevölkerung aus.

Von den insgesamt 6,9 Millionen Binnenmigranten zwischen 18 und 29 Jah-

ren stammen 25 Prozent aus ländlichen Gebieten und 75 Prozent aus Städten. Nur 19 Prozent von ihnen ziehen in einen Landkreis um, während sich 81 Prozent für eine Stadt entscheiden. Dies führt zu einer Wanderungslücke für die ländlichen Gebiete von fast 460.000 Personen in dieser Altersgruppe.

Ältere Altersgruppen wechseln deutlich seltener die Region, tendenziell zieht es sie jedoch eher in ländliche Kreise. Sie können die ländliche Wanderungslücke der 18- bis 29-Jährigen aber nicht ausgleichen. Insgesamt verschärft die Binnenmigration die bereits bestehenden demografischen Probleme in ländlichen Räumen. Das gilt insbesondere für viele Landkreise in Ostdeutschland.

In einer deskriptiven Analyse vergleicht die RWI-Studie zudem den Einfluss verschiedener Faktoren auf die Migrationsentscheidung. Demnach hängt sie bei Personen unter 50 Jahren insbesondere von den wirtschaftlichen Möglichkeiten ab. So geht ein höheres Lohnniveau in einer Region mit

einer geringeren Abwanderung und einer höheren Zuwanderung einher.

Wohnkosten scheinen dagegen eher eine untergeordnete Rolle zu spielen: Regionen mit hohen Mietpreisen verzeichnen – unter ansonsten gleichen Bedingungen – eine etwas geringere Zuwanderung aller Altersgruppen. Eine verstärkte Abwanderung aus teuren Regionen findet nur in der Gruppe der 30- bis 49-Jährigen statt.

Die Analyse basiert auf kleinräumigen administrativen Daten, die jede Migrationsbewegung über die Bezirksgrenzen hinweg zwischen 2008 und 2014 enthalten, aufgeschlüsselt nach verschiedenen Altersgruppen. Die Informationen zu Mietpreisen stammen aus dem RWI-GEO-REDX Datensatz des RWI-Forschungsdatenzentrums FDZ Ruhr. (baulgoelschi) ■

➔ Die Analyse finden Sie unter [www.rwi-essen.de/publikationen/ruhr-economic-papers/1022](http://www.rwi-essen.de/publikationen/ruhr-economic-papers/1022)

➔ Fortsetzung von Seite 2

### Stipendien für die besten Immobilienkaufleute 2019

Bereits zum zehnten Mal vergab der GdW auf dem Tag der Wohnungswirtschaft drei Stipendien an die bundesweit besten Absolventen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann, die ihre Ausbildung bei einem der Mitgliedsunternehmen der Regionalverbände des GdW mit sehr gutem Ergebnis abgeschlossen haben. **Florian Pronold**, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit, dankte den drei Stipendiaten bei der Ehrung in Berlin herzlich. Eine gute Ausbildung sei angesichts des Fachkräftemangels für junge Menschen mehr denn je eine wichtige Investition in die Zukunft. Der Bedarf an gut ausgebildeten Arbeitskräften sei gerade in der Wohnungswirtschaft und im Baugewerbe groß.

Die Stipendien gelten für ein berufs begleitendes Bachelorstudium Real Estate an



Die Stipendiaten Sarah Hölzle, Laura Hahn und Jannik Bohn (v.l.) wurden als beste Absolventen der Ausbildung zur Immobilienkauffrau/-mann ausgezeichnet.

einer von den wohnungswirtschaftlichen Verbänden eingerichteten Hochschule. Die Jury unter dem Vorsitz von GdW-Präsident Axel Gedaschko hat drei herausragende Bewerber ausgezeichnet: **Jannik Bohn** von der Hamburger Wohnen eG, **Sarah Hölzle** von der Wohngruppe Augsburg/Leben und **Laura Hahn** von der Stadtsiedlung Heil-

bronn GmbH. „Ich gratuliere den drei Stipendiaten herzlich und wünsche Ihnen ein erfolgreiches Studium. Sie haben sich mit wirklich tollen Leistungen und herausragenden Ausbildungsabschlüssen für das Stipendium des GdW qualifiziert“, erklärte Gedaschko. (burkizeis) ■

## Nachhaltige Wohnungsbauprojekte auf dem Tag der Wohnungswirtschaft ausgezeichnet

Berlin – Der Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) hat auf dem „Tag der Wohnungswirtschaft“ des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW in Berlin zwei Qualitätssiegel vergeben. Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH erhielt das NaWoh-Siegel für den Neubau des Wohnquartiers Lindenhof in Berlin-Lichtenberg, die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen für ihren Neubau „Cambrai Dreieck“ in Bremen-Huckelriede.



Fotos: GdW/Merkau

Staatssekretär Florian Pronold aus dem Umweltministerium überreichte das NaWoh-Siegel für die Neubauten Cambrai Dreieck in Bremen und das Wohnquartier Lindenhof in Berlin.

„Das Engagement der mit dem NaWoh-Qualitätssiegel ausgezeichneten Wohnungsunternehmen ist aus mehreren Gründen auszeichnungswürdig“, erklärte Ingeborg Esser, Vorstandsvorsitzende des Vereins NaWoh. „Ihre Wohnungsneubauten zeigen anschaulich, wie sich qualitativ hochwertiges, ressourcenschonendes und bezahlbares Bauen verbinden lässt. Die drei Säulen der Nachhaltigkeit – Ökologie, Ökonomie und soziokulturelle Aspekte – wurden hier vorbildlich in Einklang gebracht.“

Die HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH hat auf dem Gelände des ehemaligen Kinderkrankenhauses in Berlin-Lichtenberg ein Wohnquartier bestehend aus sieben Wohnhäusern in drei Themenhöfen errichtet. Die 585 Mietwohnungen inklusive einer Kindergartenstätte sind durch ihre Vielzahl an Grundrissen für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geeignet. Innovative Wohnformen und Wohngemeinschaften werden ebenso angeboten wie seniorengerechtes Wohnen. Die Bewohnerinnen und Bewohner profitieren von einem parkartigen Charakter der Gesamtanlage sowie der Nähe zum Landschaftspark Herzberge. Das Projekt zeichnet sich auch dadurch aus, dass umweltfreundliche und emissionsarme Bauprodukte verwendet, alle Wohnungen barrierefrei erschlossen und großzügige Grünanlagen in den Hofbereichen angelegt wurden.

Die GEWOBA Aktiengesellschaft Wohnen und Bauen hat in Bremen-Huckelriede mit dem „Cambrai Dreieck“ ein drei bis fünf geschossiges Gebäude mit 47 Wohnungen errichtet. Es bietet im Erdgeschoss Platz für eine Kindertagesstätte, einen Wohn- und Pflegebereich mit vier Wohneinheiten und ein Quartierszentrum. Die Wohnungen sind zwischen 48 und 90 Quadratmeter groß und alle barrierefrei erreichbar. Der Neubau verfügt über einen KfW-Effizienzhausstandard 55, die Wärmeversorgung erfolgt über einen Heizkessel mit Holzpellet-Befuerung. Sämt-

liche Wohnungen sind mit einem barrierefreien Aufzug erreichbar. Der Neubau bietet ausreichend Platz für eine flexible Raumnutzung und Aufenthaltsangebote im Außenbereich, wie Balkone und Dachterrassen.

Mit den 2019 verliehenen Auszeichnungen wurden bislang insgesamt 34 Qualitätssiegel vergeben, davon 19 an GdW-Unternehmen. Eine Zertifizierung mit der NaWoh-Systematik eignet sich insbesondere für Wohnungsunternehmen, da sie im Gegensatz zu anderen Qualitätssiegeln speziell wohnungswirtschaftliche Belange berücksichtigt.

### Über NaWoh: Verein, Zertifizierungssystem und Qualitätssiegel

Im Verein zur Förderung der Nachhaltigkeit im Wohnungsbau (NaWoh) haben sich wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Bundesverbände zusammengeschlossen. Mit dem eigens entwickelten NaWoh-Qualitätssiegel bieten sie Bauherren die Möglichkeit, Neubauten von Mehrfamilienhäusern zertifizieren zu lassen. Ziel ist des Vereins ist es, nachhaltigen Wohnungsbau voranzutreiben und ihm mithilfe des Qualitätssiegels einen Wiedererkennungswert mit Beispielcharakter zu verleihen.

(burk/zeis) ■

➔ [Weitere Informationen zum Qualitätssiegel, den ausgezeichneten Projekten und dem System zur Bewertung und Beschreibung der Nachhaltigkeit finden Sie unter www.nawoh.de](http://www.nawoh.de)

## Die Wohnungswirtschaft im Dialog mit den Grünen

Bielefeld – Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW war auch dieses Jahr beim Parteitag der Grünen vom 15. bis 17. November in Bielefeld vertreten und beteiligte sich an Diskussionen und Gesprächen mit Politikern zu aktuellen wohnungspolitischen Fragen, wie Wohnungstausch und Mietendeckel.

Auf dem Parteitag wurden unter anderem Beschlüsse zu den Themen Klimaschutz und Wohnen gefasst. Beim Thema Wohnen wurde ein umfassendes Programm gegen steigende Mieten und Wohnungsmangel verabschiedet. Mietsteigerungen in bestehenden Verträgen sollen auf drei Prozent pro Jahr gedeckelt werden.

Außerdem fordern die Grünen ein Recht auf Wohnungstausch, die Eintragung des Rechts auf Wohnen ins Grundgesetz und ein Investitionsprogramm des Bundes von mindestens drei Milliarden Euro jährlich.

Dafür soll jedoch das Baukindergeld wieder abgeschafft werden.

In Bezug auf den Klimaschutz bleiben die Grünen bei ihren Forderungen, bis 2030 aus der Kohle auszusteigen und ab 2030 keine Pkw mit Verbrennungsmotoren neu zuzulassen. Dafür muss die Infrastruktur von Ladestationen deutlich verbessert werden. Der CO<sub>2</sub>-Preis soll bei 60 Euro liegen und jährlich um 20 Euro ansteigen. Die Einnahmen aus dem CO<sub>2</sub>-Preis soll als „Energiegeld“ direkt an die Bürgerinnen und Bürger zurückgegeben werden. (zeis) ■



Foto: GdW

Die Geschäftsführung des GdW, Ingeborg Esser und Dr. Christian Lieberknecht (r.) mit dem Bundesvorsitzenden der Grünen Robert Habeck.

## Spenden in Höhe von über 100.000 Euro am Tag der Wohnungswirtschaft

**Berlin – In diesem Jahr feiert der gemeinnützige Verein der Wohnungswirtschaft DESWOS Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V. seinen 50. Geburtstag. Als zentraler Auftrag der DESWOS gilt bis heute: Menschenwürdigen Wohnraum schaffen und die wirtschaftliche Existenz Not leidender Menschen sichern. Am Tag der Wohnungswirtschaft wurde die DESWOS mit hohen Spenden unterstützt.**

Regelmäßig vergibt die DESWOS den Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis. Die Bewerbung der Auszubildenden der GESOBAU AG in Berlin hat die meisten Punkte erhalten und hat damit den Wettbewerb gewonnen. Mit ihrem Konzept „Integrationslotse - Zeitspende für Geflüchtete“ beschreiben insgesamt elf Auszubildende, darunter auch ein junger Mann aus Syrien im ersten Lehrjahr, ihr Engagement für geflüchtete Familien, die in Wohnungen der GESOBAU AG leben. Ganz konkret handelt es sich um die Einrichtung eines wöchentlichen „Infopoints“, bei dem sie alltagsnahe Hilfestellungen zur Wohnungssuche leisten, Praktikumsstellen und sogar Arbeitsmöglichkeiten vermitteln helfen.

Der Preis wird an sozial engagierte Auszubildende und Studierende der Wohnungswirtschaft verliehen und würdigt somit ihr gesellschaftliches Engagement. Hintergrund der Auslobung des Preises ist das Lebenswerk des früheren Generalsekretärs der DESWOS, Georg Potschka, der im November 2014 verstarb. Er hat sich für eine umfassende und weitsichtige Ausbildung von Jugendlichen eingesetzt. Seine Auffassung einer guten Ausbildung ging deutlich über die reine Vermittlung der kaufmännischen und gewerblichen Fachkenntnisse hinaus. Größten Wert legte er auf ehrenamtliches Engagement. Die Preisträger erhalten einen Geldpreis in Höhe von 500 Euro und einen Förderbeitrag von 5000 Euro, der einem DESWOS-Projekt ihrer Wahl zu Gute kommt. Die Auszubildenden der GESOBAU AG haben sich dazu entschieden mit dem Geld das Projekt Mobiler

Werkstattbus in Tansania zu unterstützen, da sie sich mit diesem Projekt, das Jugendlichen eine Berufsausbildung ermöglicht, am besten identifizieren können.

Über 100.000 Euro wurden insgesamt am Tag der Wohnungswirtschaft 2019 des Spitzenverbandes GdW für die Entwicklungszusammenarbeit gespendet. Als langjähriger Unterstützer spendete **Vodafone Kabel**

**Deutschland GmbH** auch in diesem Jahr 20.000 Euro für Hilfsprojekte der brancheneigenen Entwicklungshilfeorganisation DESWOS e.V. 65.000 Euro an Spenden gingen vom **Siedlungswerk Baden** ein und weitere 5.000 Euro von der **Bosch Thermo-technik GmbH – Buderus**. Die **PYUR Tele Columbus AG** spendete 2.000 Euro, die **Ritterwald Unternehmensberatung GmbH** 1.000 Euro, die **Gemeinnützige Bau- und Siedlungsgesellschaft mbH (GBS) Saarlouis** 8.470 Euro und der **Verband der saarländischen Wohnungs- und Immobilienwirtschaft** 1.000 Euro. Im Laufe der Abendveranstaltung kamen weitere 10.000 Euro an Spenden hinzu, wovon 6.000 Euro durch eine Tombola zustande kamen und weitere 4.000 Euro durch eine spontane Spende der **meravis Wohnungsbau- und Immobilien GmbH & Co.KG**.

Unterstützt werden mit den Spenden in diesem Jahr unter anderem die drei Jubiläumspunkte der DESWOS in Afrika, Asien



Den Auszubildenden der GESOBAU AG wurde am Tag der Wohnungswirtschaft der Georg-Potschka-Tatendrang!-Preis von Gerhard Müller, dem Vorstand der DESWOS, überreicht.

oder Lateinamerika. In Ecuador werden die Spenden für die Dorfentwicklung von drei Gemeinden im Kanton Guano und in Indien für ein Siedlungsprojekt für die Nari-kuravars verwendet. In Malawi werden mit den Spenden der Bau von Trockentoiletten gefördert und Aufklärungsveranstaltungen zu Hygiene finanziert.

Im Rahmen der Feier zum 50. Jubiläum der DESWOS am 13. November 2019 wurden, neben einem Rückblick in die Geschichte der DESWOS, soziale Projekte unter anderem aus Nicaragua und Tansania von engagierten Unterstützern, die vor Ort aktiv sind, vorgestellt. Im Anschluss der Veranstaltung gab es eine Vorstellung von jungen Akrobaten des Kigamboni Community Centre in Tansania, in dem Schulbildung sowie Projekte zu Bildung, Kultur, Akrobatik und Umwelt angeboten werden und Kinder und Jugendliche zum selbstständigen Leben ermutigt werden.

(burkzeis) ■

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Erneut weniger Baugenehmigungen in Berlin – dafür deutlich mehr in Brandenburg

Am 7. November hat das Amt für Statistik Berlin-Brandenburg Zahlen zur Entwicklung der Baugenehmigungen in Berlin und Brandenburg im Zeitraum Januar bis September 2019 vorgelegt. Demnach ist die Zahl der genehmigten Wohnungen im Vorjahresvergleich in Berlin um 10,7 Prozent gesunken. Für das Land Brandenburg wurde hingegen ein Anstieg um 19,1 Prozent konstatiert. Im Fall Berlins hat sich damit der Trend, der sich bereits bei den Genehmigungszahlen für das erste Halb-

jahr abzeichnete, nochmal deutlich verstärkt.

„Der Einbruch bei den Baugenehmigungszahlen sollte ein Weckruf für Berlin sein“, mahnte Maren Kern, Vorstandin des Verbands Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU). „Wohnungsbau und Wachstum werden ins Umland abgedrängt. Das ist die Folge von neubauhemmenden Strukturen in Politik und Verwaltung insgesamt. Es ist aber auch Folge des

Mietendeckels, der hier seinen Schatten weit vorauswirft. Wir sagen es nochmal: Ein Mietendeckel baut keine neuen Wohnungen. Stattdessen behindert er Investitionen und gefährdet Arbeitsplätze in Bauwirtschaft und Handwerk. Wir appellieren an die politisch Verantwortlichen, endlich die Neubaubremsen zu lösen. Hierfür bietet die soziale Wohnungswirtschaft ebenso ihre Unterstützung an wie bei der mieterorientierten Weiterentwicklung des sozialen Mietrechts auf Bundesebene.“ (ebe) ■

## Grundsteuer-Reform beschlossen – Wohnungswirtschaft begrüßt Länderöffnungsklausel

**Am 8. November 2019 hat der Bundesrat der Reform der Grundsteuer zugestimmt. Mit der Reform ändert sich insbesondere die Bewertung der Grundstücke. In Zukunft erfolgt die Bewertung grundsätzlich nach dem wertabhängigen Modell: Bei einem unbebauten Grundstück ist dafür der Wert maßgeblich, der durch unabhängige Gutachterausschüsse ermittelt wird. Ist das Grundstück bebaut, werden bei der Berechnung der Steuer auch Erträge wie Mieten berücksichtigt.**

Anstelle dieses wertabhängigen Modells können sich die Bundesländer auch dafür entscheiden, die Grundsteuer nach einem wertunabhängigen Modell zu berechnen. Ermöglicht wird dies durch die Grundgesetzänderung, der ein langer Streit vorangegangen war. Entstehen den Ländern aufgrund ihrer Entscheidung Steuermindereinnahmen, dürfen sie allerdings nicht im Länderfinanzausgleich berücksichtigt werden.

### Regionalverbände begrüßen die Länderöffnungsklausel

Der Eigentümerverband Haus & Grund Hessen und der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) begrüßen bei der Grundsteuerreform die vorgesehene Möglichkeit der Länder, eine vom Bundesgesetz abweichende Regelung treffen zu können. Die Verbände forderten anlässlich der Abstimmung über die Reform im Bundesrat die Nutzung dieser Länderöffnungsklausel und damit ein eigenes Landesgesetz zur künftigen Berechnung der Grundsteuer in Hessen.

„Die Länderöffnungsklausel bietet für Hessen die Chance auf eine einfache, unbürokratische und nachvollziehbare Grundsteuer“, so **Christian Streim**, Landesverbandsvorsitzender von Haus & Grund Hessen. Diese Chance dürfe sich die Landesregierung nicht entgehen lassen. Das von Bundesfinanzminister Olaf Scholz

durchgesetzte, wertabhängige Modell hingegen wirke sich vielerorts fatal auf die Höhe der Grundsteuer aus. Es führe zu mehr Ungerechtigkeit und verteuere letztlich das Wohnen, so Streim. Ein Flächenmodell führe zu gleichmäßigeren Ergebnissen mit weniger starken Schwankungen. „Auch im Hinblick auf die Verfassungsmäßigkeit der Regelung ist das Flächenmodell durch seine Einfachheit klar im Vorteil“, gab Streim zu bedenken.

**Dr. Axel Tausendpfund**, Vorstand des VdW südwest, ergänzte: „Die Grundsteuerberechnung darf nicht so kompliziert sein, dass sie zum Bürokratiemonster wird. Langwierige und teure Neubewertungen von Grundstücken machen die Grundsteuer für alle Steuerzahler – gleich ob Mieter oder Eigentümer – am Ende nur teurer. Wir brauchen ein einfaches und an der Fläche orientiertes Modell, das die Lage der Grundstücke berücksichtigt.“ Die Hessische Landesregierung sei nun aufgerufen, sich für ein solches, einfaches und gerechtes Grundsteuermodell einzusetzen.

Ebenso forderte **Andreas Breitner**, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), eine landeseigene Lösung bei der Grundsteuerreform und warnte: Eine Abschaffung der Umlagefähigkeit der Grundsteuer würde das Land jährlich mehr als 500 bezahlbare Woh-

nungen kosten. „Schleswig-Holstein sollte die Möglichkeit einer Länderregelung nutzen“, sagte Breitner am 18. November in Kiel beim traditionellen WoWi-Frühstück.

Die Wohnungswirtschaft unterstütze das sogenannte Flächen-Lage-Modell, das bei der Berechnung der Höhe der Grundsteuer hauptsächlich die Grundstücksgröße beziehungsweise die Wohnfläche heranziehe, sagte Breitner weiter. „Zwar werden über den sogenannten Lagefaktor dabei auch die unterschiedlichen Bodenrichtwerte berücksichtigt. In der Gesamtberechnung der Grundsteuer spielt aber der Wert eines Grundstücks keine so große Rolle, so dass auch Wohnquartiere in besonders guten Lagen für Haushalte mit mittlerem oder geringem Einkommen bezahlbar bleiben.“

VNW-Direktor Andreas Breitner warnte zugleich vor einem deutlichen Rückgang des Wohnungsbaus, sollte die Grundsteuer künftig allein von den Vermietern getragen werden müssen. „Allein den im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften stünden dann jedes Jahr rund 93 Millionen Euro weniger für den Bau und die Modernisierung von bezahlbaren Wohnungen zu Verfügung. Das bedeutet, das jährlich bis zu 550 Wohnungen weniger errichtet werden können.“

(müllschilzeis) ■

## TERMINE

### Innenentwicklung für mehr Wohnungsbau

**Berlin – Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI) und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) laden zur Abschlussveranstaltung des Forschungsvorhabens „Aktivierung von Innenentwicklungspotenzialen in wachsenden Kommunen“ ein. Die Tagung findet am 27. November 2019 in der Alten Münze Berlin statt und beginnt um 10:00 Uhr.**

Innen- vor Außenentwicklung – das ist eines der wichtigsten Ziele der Stadtentwicklung. Mehr bezahlbarer Wohnungsbau entsteht jedoch nur, wenn alle Potenziale ausgeschöpft werden. Allerdings ist das in der Praxis nicht immer einfach, und zwar nicht nur, weil einfach zu entwickelnde Flächen knapp sind. Ein weiterer Grund ist, dass der Wohnungsneubau in der Innenentwicklung spezifische Anforderungen an die Planung und das Prozessmanagement stellt. Es braucht also entsprechende Instrumente. Auf der Veranstaltung stellen Vertreter der Modellvorhaben und Experten des BBSR

die bisher erzielten Ergebnisse sowie die Erkenntnisse zum Innenentwicklungsmanagement vor. Im Mittelpunkt stehen vor allem die unterschiedliche Ausgestaltung in den Kommunen sowie die Aufgaben des Innenentwicklungsmanagements in der Praxis. Dazu zählt unter anderem die Aktivierung von privaten Eigentümern und die Akzeptanzförderung in Politik und Öffentlichkeit. Eine zentrale Frage lautet, wie die Akteure die bestehenden bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Instrumente einsetzen, um mehr Wohnungsbau in die Städte zu bringen.

Der parlamentarische Staatssekretär beim Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat (BMI), Marco Wanderwitz, eröffnet die Veranstaltung. Sie richtet sich an alle Akteure und Fachleute, die den Wohnungsbau tragen, Wohnungsunternehmen, Kommunen, Planer, Architekten und Forschende.

(schlag) ■

➔ Weitere Informationen finden Sie unter:  
[www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/innenentwicklung\\_veranstaltung.html](http://www.bbsr.bund.de/BBSR/DE/Home/Topthemen/innenentwicklung_veranstaltung.html)

## Kommunikation in Beschwerde-Situationen

11. Dezember 2019, München

Die Folgen einer schlechten Beschwerdebearbeitung können verheerend sein. Ein positives Image, das sich ein Unternehmen hart erarbeitet hat, kann dadurch schnell gestört werden. In jeder Beschwerde, die Sie erhalten, selbst wenn sie unfair vorgetragen wurde, kann jedoch auch eine Chance stecken. Beschwerden, Reklamationen und Einsprüche erreichen das Unternehmen auf ganz unterschiedlichen Wegen: direktes Gespräch, Telefon, Brief oder E-Mail. Allen Situationen gemeinsam ist, dass eine Eskalation auf jeden Fall vermieden werden muss. Sie sollten in keinem Fall Öl ins Feuer gießen, sondern mit deeskalierendem Handeln löschen. Im Seminar erkennen die Teilnehmer, wie es zu Beschwerden und warum es zu Überreaktionen bei Beschwerdeführern kommen kann. Sie werden künftig gelassen bleiben und können sich auch in diesen Konfliktsituationen professionell und mieterorientiert verhalten. Die Teilnehmer lernen, mit sich selbst und mit anderen bewusster umzugehen und trainieren Verhaltensweisen, die es Ihnen ermöglichen, auch in schwierigen Gesprächssituationen erfolgreich zu sein.

**Weitere Infos:** VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: [katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de](mailto:katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de), Internet: [www.vdwbayern.de](http://www.vdwbayern.de)

## Mietendeckel – Inhalte des Gesetzesentwurfs

16. Dezember 2019, Berlin

Am 22. Oktober 2019 beschlossen, soll das Berliner Mietengesetz zum Mietendeckel im Januar 2020 schon in Kraft treten. Im Kern beinhaltet es, dass Berliner Mieten rückwirkend zum 18. Juni 2019 über fünf Jahre hinweg eingefroren werden, was auch für das Neuvermietungs-Geschäft zutrifft. Im Seminar werden die Fakten des geplanten Gesetzes erläutert und die möglichen Auswirkungen für die Vermietungspraxis beleuchtet. Des Weiteren wird thematisiert, welche Rechte Mieter künftig haben werden, wie eine Mietvertragsgestaltung aussehen sollte und wie gegebenenfalls mit zukünftigen Einwänden des Mieters umgegangen werden kann.

**Weitere Infos:** BBA, Mathias Busch, Telefon: 030/23085516, E-Mail: [mathias.busch@bba-campus.de](mailto:mathias.busch@bba-campus.de), Internet: [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

## Die perfekte Eigentümerversammlung

16. Januar 2020, Ruhrgebiet

Die Eigentümerversammlung ist das zentrale Entscheidungsorgan im Wohnungseigentum. Alle wesentlichen Entscheidungen der Wohnungseigentümergeinschaft werden in der Eigentümerversammlung festgelegt. Aufgrund der Komplexität des Wohnungseigentumsrechts und damit verbundener Haftungsrisiken müssen Beschlüsse immer deutlicher und rechtssicherer vorbereitet werden. Das Seminar vermittelt den Teilnehmern die wesentlichen Grundlagen, um die kommende Eigentümerversammlung professionell und rechtssicher durchzuführen, damit sie in der Lage sind, auch in schwierigen Entscheidungssituationen einen kühlen Kopf zu bewahren.

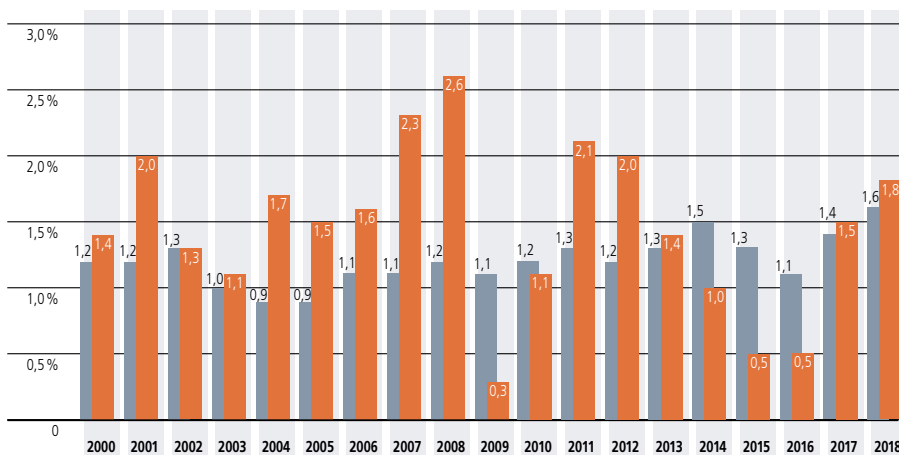
**Weitere Infos:** EBZ, Anna Schütte, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: [akademie@e-b-z.de](mailto:akademie@e-b-z.de), Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

## GRAFIK DER WOCHE

### Bestandsmieten steigen geringer als Inflation

Bestandsmieten im Vergleich zu den allgemeinen Lebenshaltungskosten, Verbraucherpreisindex; Veränderung zum Vorjahr in %

■ Inflation  
■ Nettokaltmiete



Quelle: Statistisches Bundesamt, Fachserie 17, Reihe 7

## WI Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:  
GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,  
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:  
Lisa Zeisluft, Klaus Schrader

Anschrift der Redaktion:  
Klingelhöferstraße 5  
10785 Berlin  
Tel.: 030 82403-151  
Fax: 030 82403-159  
E-Mail: [redaktion@wi-aktuell.de](mailto: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](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

Media Sales (Print/Online):  
Oliver Cekys, Tel.: 0931 2791-731  
E-Mail: [oliver.cekys@haufe.de](mailto:oliver.cekys@haufe.de)  
Klaus Sturm, Tel.: 0931 2791-733  
E-Mail: [klaus.sturm@haufe.de](mailto:klaus.sturm@haufe.de)  
Heike Tiedemann, Tel.: 040 211165-41  
E-Mail: [heike.tiedemann@haufe.de](mailto:heike.tiedemann@haufe.de)

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2019.  
[www.mediacenter.haufe.de](http://www.mediacenter.haufe.de)

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:  
126,80 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 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.

## Preis Soziale Stadt – Engere Auswahl 2019

### Alles Neumatt!

Das Neumatt-Quartier im südbadischen Lörrach wurde lange Jahre als „kleine-Leute-Viertel“ wahrgenommen und war als Heimat des sozialen Wohnungsbaus als sozial problematisches Milieu stigmatisiert. Die Bevölkerungsstruktur war sehr einseitig und der Anteil an Menschen mit Migrationshintergrund überdurchschnittlich. Darüber hinaus machten mehrheitlich sanierungsbedürftige Bausubstanz und fehlende Begegnungsräume das Quartier zu einem Problemviertel. Durch eine aktive Wohnungspolitik seitens der Städtischen Wohnbaugesellschaft Lörrach mbH seit 2010 wurde die Abwärtsspirale jedoch gestoppt und eine deutliche Aufwertung des Quartiers erreicht. Das Zusammenspiel von bauli-



Foto: Wolfgang Gockel

Im Neumatt-Quartier in Lörrach wurde eine aktive Nachbarschaftshilfe etabliert und der Quartierstreff belebt.

chen, sozialen und infrastrukturellen Maßnahmen führten zu wesentlichen Verbesserungen. Eine aktive Beteiligungskultur leitete eine gesellschaftliche Aufwärtsentwicklung ein. Das Ergebnis zeigt sich heute in der steigenden Akzeptanz und der Beliebtheit des Quartiers. Es wurden selbstverwaltete Strukturen geschaffen, aktive Nachbarschaftshilfe etabliert und der Quartierstreff belebt. (zeis) ■

➔ In dieser Reihe stellen wir den Preisträger und weitere Projekte der engeren Wahl des Preises Soziale Stadt 2019 vor. Weitere Infos zum Projekt der Wohnbau Lörrach und anderen Projekten der engeren Wahl finden Sie unter [www.nachbarschaftspreis.de/de/preis-soziale-stadt](http://www.nachbarschaftspreis.de/de/preis-soziale-stadt)

### ZAHL DER WOCHE

# 51

Prozent der deutschen Unternehmen ab 10 Beschäftigten verfügen über schnelles Internet mit einer Datenübertragungsrate von 30 Megabits pro Sekunde und mehr. Deutschland liegt damit innerhalb der Europäischen Union im Mittelfeld, wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilte. Den Spitzenplatz belegt Schweden, wo 75 Prozent aller Unternehmen über schnelles Internet verfügen. Am anderen Ende der Skala findet sich Frankreich, wo nur 31 Prozent der Unternehmen über eine derart leistungsfähige Internetverbindung verfügen. Breitbandverbindungen, insbesondere schnelle Verbindungen ab 30 Megabits pro Sekunde, sind wichtig für die Nutzung von Cloud-Services, also den internetbasierten Zugriff auf Software, Rechenkapazität oder Speicherplatz, der auf externen Servern liegt und von den Unternehmen „eingekauft“ wird. Ein Fünftel aller Unternehmen in Deutschland nutzte im Jahr 2018 kostenpflichtige Cloud Services über das Internet. Allerdings gibt es enorme Unterschiede je nach Unternehmensgröße: Von den Unternehmen ab 250 Beschäftigten nutzte knapp die Hälfte, nämlich 49 Prozent, Cloud-Services. ■

## Recht so

### Bezugnahme auf Mietspiegel einer Nachbargemeinde im Mieterhöhungsverlangen

Mit Urteil vom 21. August 2019 (VIII ZR 255/18) hat der Bundesgerichtshof (BGH) eine Entscheidung zur Bezugnahme auf Mietspiegel einer Nachbargemeinde im Rahmen eines Mieterhöhungsverlangens getroffen. Nach Ansicht des BGH ist das Erfordernis der Vergleichbarkeit benachbarter Gemeinden mit und ohne Mietspiegel nicht bereits dann erfolgt, wenn die Auffassung des Vermieters, es handle sich um vergleichbare Gemeinden, nicht „offensichtlich unbegründet“ ist. Weiter meint der BGH, dass vergleichbare Entwicklungen der Grundstückspreise im großstädtischen Nahbereich keine verlässlichen Rückschlüsse auf eine ortsübliche Vergleichsmiete zulassen. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Wer in einer ‚mietspiegelfreien Zone‘ wohnt, kann zur Begründung eines Mieterhöhungsverlangens auch auf die ortsüblichen Mieten einer vergleichbaren Gemeinde zurückgreifen. Hierbei reicht als verbindendes Element allerdings nicht allein die Nähe zu einer Metropole. Die Mieten müssten hinsichtlich der in Paragraph 558 Absatz 2 gewählten Kriterien, nämlich Art, Größe, Ausstattung, Beschaffenheit und Lage, vergleichbar sein. Theoretisch könnte dies auch eine weiter entfernte Gemeinde sein. Dieses Begründungsmittel wird jedoch deshalb an Bedeutung verlieren, da der Gesetzgeber im Rahmen der Verlängerung des Betrachtungszeitraumes beim Mietspiegel, zumindest während einer gewissen Übergangsfrist, Mietspiegel von vier beziehungsweise sechs Jahren beim Vorliegen gewisser Kriterien zulässt. Eine Ungleichbehandlung, die im Rahmen der Anhörung zum Rechtsausschuss gerade noch als hinnehmbar bezeichnet wurde.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert