C 7410

WI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

49

Ausgabe 6. Dezember 2018

Inhalt

3 **Grundsteuer:** Bundesfinanzminister Olaf Scholz hat sein Reformmodell vorgelegt – die Wohnungswirtschaft fordert eine Lösung ohne steigende Kosten.

4 **Bauland:** Bei der zweiten Sitzung der Baulandkommission im Bundesbauministerium forderte GdW-Präsident Axel Gedaschko eine Anpassung des Baugesetzbuches.

5 **„Flagge zeigen“:** Die Berlin-Brandenburgische Wohnungswirtschaft rief bei ihrem Verbandstag in Potsdam zum Dialog in polarisierten Zeiten auf.

Wohnungspolitisches Paket im Bundestag: Mietrecht, Grundgesetz, Wohngeld und Sonder-AfA

Berlin – Plötzlich ging alles ganz schnell: Der Deutsche Bundestag hat am 29. November 2018 Donnerstag eine ganze Reihe wohnungspolitischer Gesetzesvorhaben beschlossen, die teilweise bereits seit Jahren im Gespräch waren. Damit sollen weitere Ergebnisse des Wohngipfels umgesetzt werden. Beim Mietrecht kam es zu unerwarteten Änderungen mit umwelt- und gesellschaftspolitischer Sprengkraft. Statt der schwarzen Schafe wurden hier ausgerechnet die Anbieter günstiger Wohnungen ins Visier genommen. Die soziale Wohnraumförderung und das Wohngeld sollen dagegen zukünftig gestärkt werden. Als Neubauanreiz wurde mit der Sonder-AfA wiederum ein unpassendes Instrument beschlossen.

Foto: Rainer Sturm / pixelio.de

Eiliges Paket: Lange passierte wenig, jetzt hat der Bundestag kurzfristig zahlreiche Vorhaben beschlossen – beim Mietrecht mit einiger umwelt- und gesellschaftspolitischer Sprengkraft.

„Die wohnungspolitischen Vorhaben der Regierungsparteien zeigen leider eines deutlich: Es handelt sich hier um kein abgestimmtes Paket, um konsequent für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland zu sorgen. Stattdessen scheint das Motto der Koalitionspartner ‚Feuer frei‘ in allen Bereichen vom Mietrecht bis zur Sonder-AfA zu lauten, ohne sich jedoch einen zielgerichteten Kurs für die künftige Wohnungspolitik überlegt zu haben“, kritisierte der GdW-Chef. „Das undurchdachte Anlegen von immer mehr Regulierungsfesseln und das blinde Abfeuern von Bau-Anreizen birgt mehr Gefahren als Chancen für den deutschen Wohnungsmarkt.“

Weiter auf Seite 2 ➡

Aktuelle Meldungen

Neue Häuser auf dem Land gefragt

Die Nachfrage nach Wohnraum ist nicht mehr nur in den Städten hoch, sondern längst auch im Umland. Da viele Suchende immer weiter in suburbane Regionen ziehen, steige dort die Nachfrage nach Ein- und Zweifamilienhäusern. Das geht aus einer Studie des Marktforschungsinstituts Empirica hervor, berichtete die *WELT* am 5. Dezember 2018. Deutschlandweit müssten demnach rund 151.000 Eigenheime – also Ein- und Zweifamilienhäuser – neu gebaut werden, um die heutige Nachfrage zu decken. *(wi)*

Drei Milliarden Euro für künstliche Intelligenz

Um Künstliche Intelligenz (KI) in Deutschland zu fördern und die Wettbewerbsfähigkeit des Landes zu sichern, will die Bundesregierung laut ihrer jüngst vorgestellten KI-Strategie bis 2025 zirka drei Milliarden Euro zur Verfügung stellen. Die Bundesregierung geht davon aus, dass die Mittel eine Hebelwirkung in Wirtschaft, Wissenschaft und Ländern entfalten, die mindestens zu einer Verdoppelung der Mittel führen werde. *(hib)*

Fast die Hälfte der Seniorinnen lebt allein

2017 lebten in Deutschland 45 Prozent der Frauen ab 65 Jahren allein in einem Haushalt. Wie das Statistische Bundesamt auf Basis von Ergebnissen des Mikrozensus weiter mitteilte, lag der Anteil bei Männern dieser Altersgruppe wesentlich niedriger bei 20 Prozent. *(wi)*

9 783648 014974 18049

➡ *Fortsetzung von Seite 1*

Mietrecht: Schädliche Kurzschlussreaktion

Infolge eines kurzfristigen Änderungsantrages von Union und SPD hat der Bundestag beim Entwurf des Mietrechtsanpassungsgesetzes in zweiter und dritter Lesung beschlossen, die Modernisierungsmieterhöhung flächendeckend und unbefristet auf acht statt bisher 11 Prozent zu reduzieren. Bislang sollte diese Absenkung nur in angespannten Wohnungsmärkten und befristet für fünf Jahre gelten. Zudem soll nun die maximale Mieterhöhung für Wohnungen mit einer Miete unter sieben Euro pro Quadratmeter auf zwei statt drei Euro gesenkt werden. „Gut gemeint ist noch lange nicht gut gemacht. Mit dieser Kurzschlusshandlung werden erneut besonders die Vermieter bestraft, die nachhaltig und sozial agieren und günstigere Wohnungen anbieten. So wird eine ganze Branche zum Sündenbock einer Entwicklung gemacht, deren Ursachen nicht in ihren Händen liegen", erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko dazu. „Alleinige Zielscheibe einer Regulierung hätten die schwarzen Schafe sein müssen, die absichtlich durch Luxusmodernisierungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen. Es ist daher sehr sinnvoll, dass das bewusste Herausmodernisieren von Mietern zukünftig als Ordnungswidrigkeit eingestuft werden soll. Ein zusätzliches Einschränken der Modernisierungsumlage – und das nochmal besonders stark für Vermieter mit günstigen Mieten – ist völlig kontraproduktiv und setzt die Zukunftsfähigkeit des Wohnens in Deutschlands auf Spiel. Die energetische Modernisierung, der altersgerechten Umbau und die Digitalisierung im Wohnbereich laufen so vor eine Wand."

Sonder-AfA: ungeeignet für die Lösung der Wohnungsfrage

Zudem hat der Bundestag das Gesetz zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus abschließend beraten. Die damit beschlossene Sonderabschreibung soll einen Impuls für mehr bezahlbaren Wohnungsbau geben. „Die Idee ist richtig, aber der Weg dahin ist falsch", erklärte der GdW-Chef. Eine befristete Sonderabschreibung wirkt in Zeiten der sowieso schon überhitzten Baukonjunktur als Preistreiber, da die Kapazitäten am Bau weitgehend ausgeschöpft sind. Die enge zeitliche Beschränkung dieser Steuerregelung wirke zudem als fatales Signal an die Baubranche, nicht in neue Kapazitäten zu investieren. „Dabei sind die völlig ausgelasteten Kapazitäten aber gerade eines der Hauptprobleme, die ein Mehr an Neubau verhindern. Die gut gemeinte steuerliche Förderung geht daher am Ende voll nach hinten los und nutzt herzlich wenig.

„Sinnvoller wäre es, die reguläre lineare Abschreibung für den Neubau von zwei auf drei Prozent zu erhöhen. Das wäre ein echter und länger anhaltender Anreiz für den bezahlbaren Wohnungsbau und zudem eine längst überfällige Anpassung", so Gedaschko. Der GdW begrüßt ausdrücklich, dass sich die Politik dafür ausgesprochen hat, für die Zukunft zu prüfen, wie eine Anhebung der linearen AfA finanzierbar wird.

Mieterstrom: steuerliche Probleme gelöst

Positiv ist immerhin, dass mit dem Beschluss zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus auch die steuerlichen Probleme von Wohnungsgenossenschaften bei der Erzeugung von Mieterstrom gelöst wurden. „Wir begrüßen es ausdrücklich, dass die Wohnungsgenossenschaften nun mehr Spielraum für die dezentrale Energieerzeugung bekommen", erklärte Gedaschko dazu.

Wohnungsgenossenschaften sind in ihrem Vermietungsgeschäft nur dann steuerfrei, wenn ihre anderen Einnahmen, etwa aufgrund der Stromlieferung aus Mieterstromanlagen, einen Anteil von 10 Prozent der Gesamteinnahmen nicht übersteigen. Diese Grenze soll nun für Mieterstrom auf 20 Prozent erhöht werden. Einziger Haken: Die jetzt vorgelegte Regelung bezieht nur Photovoltaik-Strom ein und schließt Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) aus. Das sollte nachgebessert werden. Darüber hinaus wird sich der GdW weiterhin für eine generelle Lösung der gewerbesteuerlichen Problematik einsetzen: Wohnungsunternehmen, die Strom aus erneuerbaren Energien wie Photovoltaik oder aus Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) lokal erzeugen wollen, werden weiterhin gravierend steuerlich benachteiligt. Sobald sie den erzeugten Strom ins allgemeine Netz einspeisen oder den Mietern zur Verfügung stellen, wird die eigentlich gewerbesteuerbefreite Vermietungstätigkeit des Unternehmens gewerbesteuerpflichtig. „Wohnungsunternehmen, die Strom erzeugen, zahlen für das damit verbundene Geschäft wie jeder andere auch die Gewerbesteuer. Ihr Vermietungsgeschäft darf durch ein Engagement bei der Energiewende aber nicht benachteiligt werden", so Gedaschko. Er appellierte darüber hinaus an die Politik, beim Energiesammelgesetz nachzubessern, sonst würde der Mieterstrom insgesamt deutlich schlechter gestellt.

Sozialer Wohnungsbau: Bundestag will Grundgesetzänderung

Ebenfalls in zweiter und dritter Beratung hat der Bundestag den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung des Grundgesetzes beschlossen. Das beinhaltet auch, dass der Bund die Länder nach dem Auslaufen der Kompensationsmittel für den sozialen Wohnungsbau Ende 2019 weiterhin finanziell unterstützen darf. „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", so Gedaschko. „Dafür wurde heute mit dem Beschluss im Deutschen Bundestag die Grundlage geschaffen. Dieses immens wichtige Signal begrüßen wir ausdrücklich. Der soziale Wohnungsbau ist ein zentraler Baustein für eine ausgewogene Wohnungspolitik in Deutschland. Die Neuregelung kann eine drohende wohnungspolitische Spaltung zwischen armen und reichen Ländern verhindern. Gleichzeitig erwartet die Wohnungswirtschaft aber von den Ländern, dass sie die Bundesmittel mindestens in gleicher Höhe gegenfinanzieren."

Bundesrat darf Finanzierung nicht blockieren

Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) warnt indes vor einem Scheitern der geplanten Grundgesetzänderung, die dem Bund die Bereitstellung von Mitteln für Länder und Kommunen in den Bereichen Bildung, Infrastruktur und sozialer Wohnungsbau ermöglichen soll. Diskutiert wird die Änderung vor allem wegen der Finanzierung des Bildungssystems, doch auch die Förderung des sozialen Wohnungsbaus wäre betroffen, käme die Änderung nicht zustande. Nach dem Beschluss durch den Bundestag sollte der Bundesrat am 14. Dezember 2018 ursprünglich grünes Licht geben, doch nun haben vier Länder, darunter Hessen, Widerstand angekündigt.

VdW-Vorstand Dr. Axel Tausendpfund warnte eindringlich vor einem Scheitern der Grundgesetzänderung im Bundesrat. „Das Land Hessen darf die Finanzierung des sozialen Wohnungsbaus nicht blockieren. Es besteht die Gefahr, dass eine unstrittige Änderung, die vielen Menschen helfen würde, einer bildungspolitischen Auseinandersetzung zum Opfer fällt. Das darf nicht passieren. Die Mittel des Bundes für den sozialen Wohnungsbau sind ein elementarer Bestandteil der Gelder, die die Länder für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen. Dies muss unbedingt fortgesetzt werden."

Wohngeld: Reform kommt schneller

Der Ausschuss für Bau, Wohnen, Stadtentwicklung und Kommunen des Deutschen Bundestages hat anlässlich der Vorlage des Wohngeld- und Mietenberichts darüber hinaus beschlossen, dass die Bundesregierung die weiteren Vorhaben in der Woh-

Weiter auf Seite 3 ➡

➥ *Fortsetzung von Seite 2*

nungspolitik zügig auf den Weg bringen soll. Demnach soll der Gesetzentwurf zur Wohngeldreform auf das erste Halbjahr 2019 vorgezogen werden. „Eine Reform des Wohngeldes ist dringend notwendig", sagte der GdW-Präsident dazu. „Es ist ein positives Signal, dass damit das Leistungsniveau und die Reichweite des Wohngeldes gestärkt werden sollen. Ebenso wichtig ist es, bei der Reform eine Klimakomponente für das Wohngeld einzuführen, damit Mieter, die in energieeffizient gut ausgestatteten Wohnungen leben, diese nicht aus Kostengründen verlassen müssen. Die Klimakomponente muss ebenso wie das Wohngeld selbst dynamisiert und damit jährlich angepasst werden, damit die Wirkung nicht verpufft."

Außerdem hat der Bauausschuss beschlossen, die Eigentumsförderung für den Erwerb von Genossenschaftsanteilen zu öffnen und ein KfW-Bürgschaftsprogramm zur Unterstützung von Neubauten, Erwerb selbstgenutzten Wohneigentums und für den Neubau von kommunalen und kirchlichen Mietwohnungen sowie Genossenschaftswohnungen zu entwickeln. „Wir halten es für dringend notwendig, den bezahlbaren Mietwohnungsbau und die Wohnungsunternehmen, die ihn tragen, umfassend zu unterstützen", sagte Gedaschko. „Neben baukostensenkenden Maßnahmen gehört dazu auch, dass der Staat das Delta an steigenden Kosten fördert, was von Mietern und Vermietern nicht getragen werden kann. Ein wichtiges Signal für den Markt." *(schi)* ■

Grundsteuerreform: Wohnungswirtschaft fordert praktikables und aufkommensneutrales Modell

Berlin – Bundesfinanzminister Olaf Scholz hat am 28. November 2018 sein Konzept für eine Reform der Grundsteuer vorgelegt. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW appellierte an die Politik, sich auf ein Modell zu einigen, welches keine steigenden Kosten verursacht. Dies könnte aus Sicht der Wohnungswirtschaft auch ein Ertragswertmodell sein.

Im April hatte das Bundesverfassungsgericht das System der Grundsteuer für verfassungswidrig erklärt. Die Grundsteuer muss nun spätestens bis zum 31. Dezember 2019 reformiert werden. Wenn dies gelingt, dürfen die derzeit geltenden Regeln für weitere fünf Jahre, längstens aber bis zum 31. Dezember 2024, angewandt werden. Bundesfinanzminister Scholz hat nun den Länderfinanzministern zwei alternative Vorschläge vorgestellt – ein flächenorientiertes sowie ein ertragswertorientiertes Modell, in welches insbesondere die Nettokaltmiete, die Wohnfläche und das Baujahr einfließen sollen. Dabei sollen die Grundstückswerte alle sieben Jahre aktualisiert werden.

„Die neue Grundsteuer muss aufkommensneutral sein und eine Bemessungsgrundlage zu Grunde legen, die ohne hohen Verwaltungsaufwand ermittelbar ist und den Mietwohnungsbereich angemessen berücksichtigt", erklärte Ingeborg Esser, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, dazu. Die unterschiedlichen Miethöhen beim Mietwohnungsbau würden auch bei einem Ertragswertmodell berücksichtigt. „Dafür müssten jedoch 35 Millionen Grundstücke in Deutschland neu bewertet werden", gab Esser zu bedenken. Wichtig seien außerdem regelmäßige Wertanpassungen. Da dies nur mit hohem bürokratischem Aufwand bewältigt werden kann und darüber hinaus nicht sichergestellt ist, dass eine solche Neubewertung in dem vom Bundesverfassungsgericht vorgegebenen Zeitrahmen umsetzbar ist, plädiert die Wohnungswirtschaft auch weiterhin für ein reines Flächenverfahren, das allein auf die Grundstücks- und Gebäudeflächen abstellt. „Das wäre einfach zu berechnen und kaum streitanfällig", so Esser. Umfassende Probeberechnungen des GdW ergeben, dass ein solches Flächenmodell im Verhältnis zur bisherigen Bemessungsgrundlage Einheitswerte die wenigsten Veränderungen für die Mieter ergeben würde. *(burk/schi)* ■

➥ ***Weitere Infos des Bundesfinanzministeriums finden Sie hier: https://bit.ly/2zK0mUi***

Grundsteuer: Die Reformmodelle des Bundesfinanzministeriums im Vergleich

ANALYSE

Ingeborg Esser
Hauptgeschäftsführerin
GdW

Foto: GdW, Urban Ruths

Bundesfinanzminister Olaf Scholz hat am 28. November 2018 – wie erwartet – zwei Modelle für eine Reform der Grundsteuer vorgeschlagen. Anlass ist die vom Bundesverfassungsgericht (BVerfG) im April 2018 geforderte Neuregelung bis 2019, da das aktuelle Ermittlungsverfahren der Grundsteuer verfassungswidrig sei. Die beiden vorgelegten Modelle gilt es nun zu diskutieren und eine valide Mehrheit der Länder zu bekommen.

Das Flächenverfahren, das von der Immobilienwirtschaft favorisiert wird, ist im Vorschlag des Bundesfinanzministeriums (BMF) nicht näher ausgeführt. Hier wird man auf die Vorarbeiten der Länder Bayern und Hamburg zurückgreifen müssen. Der GdW und seine Regionalverbände haben zu diesem sogenannten Südländermodell umfassende Probeberechnungen für den Mietwohnungsbereich durchgeführt. Diese zeigen, dass das Flächenmodell die geringsten Abweichungen zum heutigen System der Einheitswerte führt. Dies erhöht auch die Akzeptanz auf Seiten der Mieter. Darüber hinaus ist nur beim Flächenmodell der Erhebungsaufwand überschaubar und das Verfahren bedarf keiner künftigen Wertfortschreibungen. Man muss hierbei immer berücksichtigen, dass die neuen Bemessungsgrundlagen spätestens am 31. Dezember 2023 vorliegen müssen, um den Kommunen im Jahr 2024 die Möglichkeit zu geben, darauf aufbauend die konkreten Grundsteuern zu berechnen und die Belastung für die Eigentümer ab 1. Januar 2025 auf der neuen Basis vorzubereiten. Das Flächenverfahren wird neben Bayern und Hamburg vor allem von Niedersachsen, Schleswig-Holstein und wahrscheinlich Hessen unterstützt. Auch Nordrhein-Westfalen hat sich zuletzt gegen das Kostenwertverfahren ausgesprochen, was aber

Weiter auf Seite 4 ➥

Baulandkommission: Engpass für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen beseitigen

Berlin – Die zweite Sitzung der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik" fand Mitte November 2018 unter Vorsitz von Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, in Berlin statt. Im Fokus dieser ersten inhaltlichen Sitzung stand die Frage, welche Rahmenbedingungen im Baugesetzbuch geändert werden könnten, um die Aktivierung von Bauland zur Schaffung von Wohnraum zu erleichtern. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, vertrat bei dem Treffen die Interessen der rund 3.000 Wohnungsunternehmen in Deutschland.

Quelle: GdW

„Knappes Bauland ist einer der Engpässe für die Schaffung zusätzlicher Wohnungen", erklärte der Parlamentarische Staatssekretär **Marco Wanderwitz** (CDU). „Das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat hat mit der Baulandkommission ein breites Spektrum an Erfahrung und Sachverstand in der Bodenpolitik an einen Tisch gebracht. Dadurch können alle Rahmenbedingungen, die für die Verfügbarkeit von Baugrundstücken wichtig sind, auf den Prüfstand gestellt und gute Praxisbeispiele verbreitet werden. Auf dieser Basis wird die Kommission bis Mitte 2019 Empfehlungen erarbeiten."

„Ohne bezahlbare Grundstücke entstehen in Deutschland nur Luftschlösser statt bezahlbare Wohnungen", sagte GdW-Präsident **Axel Gedaschko**. „Deshalb muss das Baugesetzbuch so geändert und ergänzt werden, dass Bauland leichter und schneller mobilisiert werden kann. Die Kommunen müssen dazu bei der Erstellung von Bauleitplänen unterstützt, ein neuer Bebauungsplantypus eingeführt und Wohnungsbaugenehmigungen in Bebauungsplangebieten sowie im Außenbereich erleichtert werden. Insbesondere muss auch der Ausbau von Dachgeschossen vereinfacht werden, da sich dort Flächenpotenzial verbirgt, ohne dass zusätzliches Bauland ausgewiesen und Flächen versiegelt werden müssen." *(bmi/schi)* ■

➥ ***Eine Liste der Mitglieder der Baulandkommission finden Sie hier: https://bit.ly/2FVROz7, die GdW-Stellungnahme zum Download hier: https://bit.ly/2E41epR***

➥ *Fortsetzung von Seite 3*

nicht heißen muss, dass man auf ein Flächenverfahren setzt.

Das zweite Verfahren ist ein wertorientiertes, das für den Mietwohnungsbereich ein echtes vereinfachtes Ertragswertverfahren ist. Ein solches Verfahren ist grundsätzlich ebenfalls für den Mietwohnungsbereich geeignet. Der Bodenwert wird dabei anders als im Sachwertmodell – auch im Kostenwertverfahren – nur anteilig mit einem Verzinsungsanteil berücksichtigt. Aber: Man muss wissen, dass dieses Modell zwar sicher den Wert der Immobilien sachgerecht abbildet, aber wesentlich komplizierter ist als ein wertunabhängiges Flächenmodell. Darüber hinaus muss die Bewertung regelmäßig fortgeschrieben werden, im Vorschlag des BMF alle sieben Jahre. Da die Mieten bewertungsdominant sind, wird eine solche Fortschreibung auch immer wieder eine Mitwirkung der Grundstückseigentümer erfordern. Das Verfahren ist also sowohl für die Finanzverwaltung als auch die Grundstückseigentümer mit hohem Bürokratieaufwand verbunden.

Für unbebaute Grundstücke soll richtigerweise der Bodenwert zum Ansatz kommen, für Gewerbeimmobilien ein Sachwert. Ob dieses Modell tatsächlich in dem kurzen Zeitraum umsetzbar ist, den das BVerfG vorgegeben hat, erscheint mehr als zweifelhaft. Die Länder haben den Umsetzungszeitraum für das Kostenwertmodell mit 10 Jahren beziffert, dieses Ertragswertmodell wird voraussichtlich komplexer werden, auch wenn es an verschiedenen Stellen vereinfacht wird. Für ein wertorientiertes Verfahren sind derzeit vor allem die ostdeutschen Länder einschließlich Berlin und Bremen.

Schafft man die Umsetzung nicht, könnte die Grundsteuer zwar zunächst auf Basis der alten Einheitswerte bis Ende 2024 weiter erhoben werden. Anfang 2025 wäre dann aber Schluss. Man würde sich also Zeit erkaufen, ohne das Problem dauerhaft zu lösen. Die Mitgliedsunternehmen des GdW würden mit einem Ertragswertverfahren wahrscheinlich nicht schlecht fahren. Das liegt daran, dass deren Mieten eher im mittleren und unteren Segment liegen. Im Durchschnitt liegen die GdW-Mieten in den Top-Sieben-Städten 20 bis 30 Prozent unter den ortsüblichen Vergleichsmieten. Wenn das Grundsteueraufkommen der Kommunen also tatsächlich gleichbleibt, werden die bezahlbaren Mietwohnungen wohl eher die Gewinner sein. Gleiches wäre aber auch beim Flächenverfahren der Fall. Dies hängt damit zusammen, dass die Bestände der GdW-Mitgliedsunternehmen im Geschosswohnungsbau eher dichter und höher bebaut sind. ■

Anzeige

„Flagge zeigen“ für Vielfalt und gutes Miteinander in Stadt und Land – Verbandstag der Berlin-Brandenburgischen Wohnungswirtschaft

Potsdam – „Flagge zeigen“ – dieses Motto bestimmte am 20. und 21. November 2018 das Programm beim 114. Verbandstag des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen in Potsdam. Rund 1.000 angemeldete Gäste, über 40 Partner in der Fachausstellung und hochkarätige Festredner seien der Beweis für die Verbundenheit mit dem BBU und die Aktualität des Mottos, so BBU-Vorstand Maren Kern in ihrer Begrüßung. Die Gäste erwartete eine prominent besetzte Talkrunde, eine scharfsinnige Rede von Bundestagspräsident a.D. Prof. Dr. Norbert Lammert sowie gute Gespräche bei Lounge-Musik und herbstlichem Buffet beim „Abend der Wohnungswirtschaft“.

Fotos: Tina Merkau

Podiumsgespräch: Axel Gedaschko (GdW), Sebastian Scheel (Die Linke), Ines Jesse (SPD), Jann Jakobs (SPD) und Moderator Volker Wieprecht (rbb) (v. l.)

Norbert Lammert, Bundestagspräsident a.D.

BBU-Vorstand Maren Kern mit Brandenburgs Ministerpräsident Dr. Dietmar Woidke

BBU-Vorstand **Maren Kern** rief zu Beginn des 114. BBU-Verbandstags zum Dialog in polarisierten Zeiten auf – dabei aber auch, passend zum Motto des Verbandstages, Positionen für Vielfalt und Miteinander zu beziehen. Die BBU-Mitgliedsunternehmen zeigten bereits Flagge, indem sie sich für bezahlbare Mieten sowie lebendige Nachbarschaften, Neubau und umfassende Integrationsleistungen engagieren.

Als einen „sehr wichtigen Partner des Landes Brandenburg“ würdigte Brandenburgs Ministerpräsident Dr. **Dietmar Woidke** (SPD) in seinem Grußwort den BBU. Der Verband und seine Mitglieder hätten mit zur ausgesprochen positiven Entwicklung des Landes Brandenburg seit 1990 beigetragen.

Jede Chance zum Austausch nutzen – mit klarem Kompass

Kenntnisreich und humorvoll leitete Moderator **Volker Wieprecht** (rbb) durch das Podiumsgespräch zum Motto „Flagge zeigen“ mit **Jann Jakobs** (SPD) – zu dem Zeitpunkt noch Potsdams Oberbürgermeister, **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, Brandenburgs Infrastruktur-Staatssekretärin **Ines Jesse** (SPD) und Berlins Wohnstaatssekretär **Sebastian Scheel** (Die Linke). Im Fokus des Gesprächs standen Positionen und Analysen zu Fragen nach gesellschaftlichem Zusammenhalt, Umgang mit Populismus und zur Zusammenarbeit von Berlin und Brandenburg. GdW-Präsident Gedaschko berichtete im Talk über die Studie „Wohntrends 2035“ und die Spannungsfelder, in denen sich die Wohnungswirtschaft aktuell befinde. Das Wachstum, so Gedaschko, müsse verteilt werden, auch um gleichwertige Lebensverhältnisse zwischen Stadt und Land zu gewährleisten. Er plädierte für mehr Zuwanderung, die angesichts des Fachkräftemangels elementar sei.

Prof. Dr. Norbert Lammert: Die Demokratie erhält sich nicht selbst

Norbert Lammert, Bundestagspräsident a.D., würdigte in seiner mit Spannung erwarteten Rede das Motto des Verbandstags „Flagge zeigen“ als richtige Devise für die bewegten Zeiten und plädierte in seinem knapp einstündigen Vortrag leidenschaftlich für demokratischen Austausch und aktives Staatsbürgertum. „Bleibt alles anders“ – dieses Grönemeyer-Zitat stand zu Beginn seiner umfangreichen Gegenwartsanalyse; lebe man doch in Zeiten, in denen ungewöhnlich viele Veränderungen ungewöhnlich schnell ablaufen. Die Folge: Zukunftsskepsis und Überforderung. Doch, so Lammert: „Unsere Vorstellungen von Menschen- und Bürgerrechten, Individuum und Staat, Gewaltenteilung, Unabhängigkeit der Justiz, Presse- und Meinungsfreiheit und Religionsfreiheit in Europa sind keine Naturprodukte, sondern Zivilisationserrungenschaften. Wenn sie keine vorübergehende Etappe sein sollen, müssen wir sie schützen und uns dafür stark machen.“ Dies habe vor allem die deutsche Geschichte gezeigt. Er appellierte abschließend an die Teilnehmer des Verbandstages, Flagge zu zeigen – jeder einzelne, aber auch gemeinsam.

Angeregte Diskussionen beim „Abend der Wohnungswirtschaft“

Der traditionsreiche „Abend der Wohnungswirtschaft“ diente nicht nur zur angeregten Diskussion über die Thesen des Nachmittags, sondern auch zu Gesprächen in guter Atmosphäre. Zu den Gästen zählten neben **Katrin Lompscher** (Die Linke), Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, und **Kathrin Schneider** (SPD), Ministerin für Infrastruktur und Landesplanung des Landes Brandenburg, unter anderem auch der Chef der Flughäfen Berlin-Brandenburg, Prof. **Engelbert Lütke Daldrup**, Potsdams neuer Oberbürgermeister **Mike Schubert**, der FDP-Fraktionsvorsitzende im Berliner Abgeordnetenhaus, **Sebastian Czaja**, sowie weitere Mitglieder von Landtag, Abgeordnetenhaus und Bundestag als auch Vertreter aus Brandenburger Kommunen und Berliner Bezirken. *(schelschi)*

Holzbau, Recyclingbeton und Ressourcenschonung – Experten diskutieren nachhaltige Baumaterialien in der Praxis

Reutlingen/Heidelberg – Die kommunalen Wohnungsunternehmen in Baden-Württemberg bauen Tausende neue Wohnungen. Bei diesem hohen Bauvolumen ist auch die Ressourceneffizienz ein wichtiger Aspekt. Rund 40 Geschäftsführer kommunaler Unternehmen haben sich deshalb im November bei einer Tagung in Reutlingen mit nachhaltigen Baumaterialien beschäftigt.

„Angesichts der Preisdiskussion ist die Nachhaltigkeit beim Bauen in den Hintergrund getreten", so die Reutlinger Oberbürgermeisterin **Barbara Bosch** (parteilos) bei ihrer Begrüßung der Teilnehmer. „Dabei gehört das Thema in eine Zeit, in der so viel gebaut wird."

Ressourcenintensives Bauwesen

Das Bauwesen ist ein sehr ressourcenintensiver Wirtschaftszweig. In Deutschland werden pro Jahr 517 Millionen Tonnen mineralischer Rohstoffe verbaut – was 90 Prozent der gesamten inländischen Entnahme entspricht. Schätzungen zufolge umfasst der hiesige Gebäudebestand rund 15 Milliarden Tonnen Material. Dieser Rohstoffeinsatz birgt große Einsparpotenziale.

Schwerpunkte der Tagung waren die Materialien Recyclingbeton und Holz. **Florian Knappe** vom Institut für Energie- und Umweltforschung Heidelberg GmbH (ifeu) stellte Recyclingbeton (R-Beton) als Baustoffalternative vor: „Dieser Beton hat die gleichen Eigenschaften wie regulärer Beton. Der einzige Unterschied besteht darin, dass ein Teil der Steine durch ein Material mit Vorleben ersetzt wird – Gesteinskörnungen aus Altbeton."

Ein Verbundforschungsvorhaben unter Führung der TU Darmstadt legte in den 1990er Jahren die Basis für den Einsatz von R-Beton. Während in Deutschland zunächst nur wenige Gebäude mit diesem Baustoff errichtet worden sind, deckt die Schweiz mittlerweile knapp 15 Prozent der gesamten Beton-Nachfrage mit R-Beton.

Projekte mit Recyclingbeton

In Baden-Württemberg hat insbesondere der Bau- und WohnungsVerein Stuttgart Erfahrung mit R-Beton. Im Pilotprojekt errichtete er zwei Mehrfamilienhäuser mit Tiefgarage mit R-Beton. Die Zuschlagstoffe stammten aus dem Abriss von Gebäuden auf den gleichen Grundstücken. Inzwischen hat das Unternehmen bei mehreren Projekten R-Beton eingesetzt. **Thomas Wolf**, Vorstandsvorsitzender, empfahl den Tagungsteilnehmern, Betonarbeiten auch mit R-Beton auszuschreiben. Die Erfahrungen seien gut, allerdings könne je nach Region die Verfügbarkeit des Materials den Einsatz behindern.

Dominik Buchta, Geschäftsführer der Stadtsiedlung Heilbronn GmbH, bestätigte die positiven Erfahrungen. Die Stadtsiedlung hat mit dem Wissenschafts- und Technologiezentrum das bundesweit erste Hochhaus aus R-Beton errichtet. Mehr als 20 Prozent der verwendeten Gesteinskörnungen stammen aus aufbereitetem Altbeton. Das Gebäude ist mit dem Zertifikat in Gold der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) ausgezeichnet.

Foto: KoWo

Ralf Güthert (GWG Reutlingen), Reutlingens Oberbürgermeisterin Barbara Bosch, Klaus Kessler (GWG Reutlingen), Peter Bresinski (Vorsitzender der KoWo) und Dominik Buchta (Stadtsiedlung Heilbronn) (v. l.)

Projekte im Holzbau

Auch mit zwei weiteren Leuchtturmprojekten in Holzhybridbauweise setzt die Stadtsiedlung auf Nachhaltigkeit: dem Kinderhaus „KINJA" mit hohem Anspruch an die Lebenswelt von Kindern und die Architektur sowie dem 10-geschossigen Hochhaus „SKAIO". Es wird einen deutschen Höhenrekord im Holzbau markieren. Beide Gebäude sind Teil der Stadtausstellung Neckarbogen und damit der Bundesgartenschau.

„Die Holzbauweise hat viele Vorteile, insbesondere bei der Schnelligkeit im Bau und der hohen Ausführungsqualität", so Dominik Buchta. „Das Raumklima ist hervorragend; die Menschen fühlen sich wohl darin." Allerdings gibt es in Deutschland bislang wenige Architekten und Firmen für solche Projekte, und viele Details des SKAIO werden zum ersten Mal entwickelt. Die Planung ist im Holzbau aufwändiger.

Ralf Güthert, Geschäftsführer der GWG - Wohnungsgesellschaft Reutlingen mbH, stellte das TIMBERQuartier mit 29 Doppelhaushälften und Reihenhäusern sowie 21 Wohnungen im Mehrgeschosser vor. Hierfür hat die GWG mit einem Bauträger kooperiert. Auch Ralf Güthert warb für die Vorteile von Holz: „Die gesunde, ökologische Bauweise wird sehr gut angenommen." Der Kindergarten des Quartiers ist in Modulbauweise in nur acht Monaten Bauzeit errichtet worden. Im Quartier werden naturbelassene Holzspäne aus Fichtenholz als Wärme- und Schalldämmstoff für Dächer, Decken und Wände eingesetzt.

„Es geht den kommunalen Unternehmen nicht nur darum, möglichst schnell bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Wir achten dabei auch auf die architektonische und ökologische Qualität und schaffen so gefragte Quartiere für die nächsten Jahrzehnte. Wir verstehen uns als Vorreiter einer Wohnungs- und Stadtentwicklung, die gleichermaßen an den Bedürfnissen der Menschen und der Umwelt ausgerichtet ist", fasste **Peter Bresinski**, Vorsitzender der Vereinigung baden-württembergischer kommunaler Wohnungsunternehmen, die Tagung zusammen. *(sieb/koch)*

WEITERBILDUNG

Betriebskostenrecht aktuell

7. Februar 2019, Berlin

Die Rechtsprechung zu den Betriebskosten ist weiterhin vielfältig. Die neueren Entscheidungen des Bundesgerichtshofes bringen für die Umsetzung in der Praxis für Vermieter rechtlich einige Erleichterungen mit sich. Dieses Seminar verdeutlicht, in welchen Bereichen hiernach sogar eine Änderung der bisherigen Vorgehensweise möglich wird, und zeigt auf, welche Anforderungen bei Vereinbarung und Abrechnung von Betriebskosten noch zu beachten sind. Inhalte sind unter anderem sonstige und später entstehende Betriebskosten, notwendiger Inhalt der Abwälzungsvereinbarung, nachträgliche Vereinbarung von Betriebskosten sowie Fristwahrung durch den Vermieter.

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

Das neue Architektenrecht

12. Februar 2019, München

Im Seminar „Das neue Architektenrecht sowie der richtige Umgang mit der VOB/B – Risiken bei der Verwendung alter Vertragsmuster" werden die Neuregelungen des Architekten- und Ingenieurrechts sowie ihr zeitlicher und sachlicher Anwendungsbereich besprochen. Dargestellt werden zudem die honorarrechtlichen Auswirkungen der „zusätzlichen Aufgaben" der Planer. Im Bereich der Vorbereitung und Mitwirkung bei der Vergabe wird unter anderem der Frage nachgegangen, ob weiterhin die Einbeziehung der standardisierten Allgemeinen Geschäftsbedingungen der VOB/B angeraten werden kann.

Weitere Infos: VdW Bayern, Katja Kaiser-Himmelsbach, Telefon: 089/290020302, E-Mail: katja.kaiser-himmelsbach@vdwbayern.de, Internet: www.vdwbayern.de

Konfliktmanagement

12. + 13. Februar 2019, Bochum

Konflikte in der Zusammenarbeit in Teams, im Unternehmen oder zwischen Unternehmen stören, kosten wertvolle Zeit, viel Kraft und verschleißen wertvolle Ressourcen. Schlägt eine Partei den Rechtsweg ein, ist das oft der Anfang vom Ende der Zusammenarbeit. Das Seminar „Konfliktmanagement – der Weg zur besseren Zusammenarbeit in Teams, im Unternehmen und mit Mietern" vermittelt, wie durch ein gezieltes Konfliktmanagement sich anbahnende Konflikte frühzeitig bearbeitet und bestehende Konflikte erfolgreich gelöst werden können. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem die verschiedenen Eskalationsstufen, Vorteile der Mediation und Konfliktmanagement im Arbeitsalltag.

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

GdW-NEWS

Die Top Ten aus dem Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung"

Quelle: Wohnungsgesellschaft Erkner mbH

Eine Vielzahl an Mieterzeitungen wurde dieses Jahr wieder zum Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung" eingereicht. Aus den zahlreichen qualitätsvollen Beiträgen wurden die besten ausgewählt. In der wi stellen wir jede Woche eines der Top Ten Mietermagazine vor.

erknerleben, das Mietermagazin der Wohnungsgesellschaft Erkner mbH, erscheint seit 2016 einmal im Jahr. Der klassische Themenmix aus baulichen Entwicklungen im Quartier, Verbraucherinformationen zu Themen wie Digitalisierung sowie Rezept- und Veranstaltungstipps ist durch das moderne Layout des Magazins besonders ansprechend und gleichzeitig authentisch gestaltet. Piktogramme unterstreichen die Inhalte zusätzlich leserfreundlich. Durch den thematisch engen Bezug der Inhalte zum Unternehmen und den Mietern schafft das Magazin Identifikationsmöglichkeiten und transportiert eine starke Bindung zu seiner Zielgruppe.

(koch)

IMPRESSUM

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.mediacenter.haufe.de

Druck: rewi druckhaus, Wissen

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingesandte Manuskripte übernehmen wir keine Haftung. Nachdruck oder elektronische Weiterverarbeitung von Beiträgen und Nachrichten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

wi Online-Archiv

Die web-Präsenz der wi finden Sie unter **www.haufe.de/immobilien** in der rechten Seitenhälfte, indem Sie bis zum Menüpunkt **„Zeitschriften"** nach unten scrollen und dort anhand der Menüpfeile die wi auswählen.

Um das Online-Archiv der wi nutzen zu können, klicken Sie oben rechts auf **„Anmelden"** und geben dort Ihre E-Mail-Adresse und Ihr Passwort ein. Sollten Sie noch über kein Benutzerkonto auf **www.haufe.de** verfügen, können Sie unter **„Neuregistrierung"** ein Konto anlegen.

Nach der Anmeldung erscheint oben rechts, neben Ihrem Benutzernamen unter „Meine Produkte starten", die wi. Anschließend können Sie alle Ausgaben der wi als Blätter-PDFs auf Ihrem PC, Tablet oder Smartphone anschauen. Sollte das nicht der Fall sein, wenden Sie sich bitte an das Haufe-Service-Center unter **0800-7234253** (kostenlos) und geben dort Ihre E-Mail-Adresse an. Diese wird dann mit Ihrem Print-Abonnement der wi verknüpft – anschließend erscheint die wi als Online-Produkt in Ihrer Übersicht.

GdW trifft Spitzenpolitiker

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW war in den vergangenen Wochen auf zahlreichen Bühnen der Politik und Wirtschaft quer durch die Republik aktiv, hier eine kleine Auswahl:

Digital-Gipfel der Bundesregierung

Foto: WI Smart Living / Siebrasse

GdW-Hauptgeschäftsführerin Ingeborg Esser, Leiterin des Strategiekreises der Wirtschaftsinitiative Smart Living, mit Bundeskanzlerin Angela Merkel, Wirtschaftsminister Peter Altmaier, dem bayerischen Ministerpräsidenten Markus Söder, Forschungsministerin Anja Karliczek, BITKOM-Präsident Achim Berg und Hans-Georg Krabbe, Vorsitzender des Lenkungskreises der Wirtschaftsinitiative und Vorstandsvorsitzender der ABB AG (v. r.) am 4. Dezember 2018 in Berlin

Bundes-SGK der SPD

GdW-Referent Olaf Mangold mit Frank Baranowski, Vorsitzender der Bundes-SGK, bei der Delegiertenversammlung der Sozialdemokratischen Gemeinschaft für Kommunalpolitik am 23. November 2018 in Kassel (v. r.)

Kanzleramts-Gespräch mit Staatsminister Dr. Hendrik Hoppenstedt

Fotos: GdW

Dr. Hendrik Hoppenstedt (2. v. r.), Staatsminister bei der Bundeskanzlerin und Koordinator der Bundesregierung für Bürokratieabbau und bessere Rechtsetzung sowie Koordinator für die Bund-Länder-Beziehungen, mit GdW-Präsident Axel Gedaschko (2. v. l.), GdW-Geschäftsführer Dr. Christian Lieberknecht (ganz rechts) und GdW-Referent Olaf Mangold (ganz links) bei einem Gespräch zum Thema „Zusammenleben im Quartier" am 19. November 2018 in Berlin.

Der Mainzer Oberbürgermeister Michael Ebling (SPD) mit Matthias Berger, Referent des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) (v. r.)

Recht so

Mieterhöhungsverlangen; Beifügung eines Sachverständigengutachtens

Mit Urteil vom 11. Juli 2018 (Az.: VIII ZR 136/17) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass im Falle der Beifügung eines Sachverständigengutachtens der Pflicht des Vermieters zur Begründung seines Mieterhöhungsverlangens grundsätzlich Genüge getan ist, wenn das Gutachten Angaben über Tatsachen enthält, aus denen die geforderte Mieterhöhung hergeleitet wird. Es müssen dabei Tatsachen in einem Umfang enthalten sein, der es dem Mieter ermöglicht, der Berechtigung des Erhöhungsverlangens nachzugehen und diese zumindest ansatzweise selbst überprüfen zu können. Anders als der Kläger meinte der BGH, dass der Sachverständige die betreffende Wohnung zur Ermittlung zur ortsüblichen Vergleichsmiete nicht besichtigen müsse. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Foto: Sebastian Schobbert

„In der juristischen Literatur wird vielfach die Ansicht vertreten, wonach für ein Sachverständigengutachten zur Begründung des Mieterhöhungsverlangens erforderlich sei, dass die Wohnung durch den Gutachter zuvor besichtigt worden sein müsse. Der BGH stellt aber auf den Sinn und Zweck des Begründungsverlangens ab. Wirksamkeitsvoraussetzung ist lediglich, dass die Angaben des Sachverständigen für den Mieter nachprüfbar sind. Wie der Sachverständige die Angaben erhalten hat, ist hierfür nicht entscheidend. Zwar kann es also im Einzelfall sinnvoll sein, die Wohnung zuvor zu besichtigen, notwendig ist dies aber nicht. Gerade moderne Technik oder Fälle, in denen ein Gutachter eine vergleichbare Wohnung bereits in Augenschein genommen hat, machen die Besichtigung durchaus entbehrlich." ■

ZAHL DER WOCHE

10

Prozent des Wirtschaftswachstums in den Jahren 2011 bis 2017 gehen auf das Konto der hohen Zuwanderung aus anderen Staaten der Europäischen Union (EU) in diesem Zeitraum. Wie das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) in Berlin auf Grundlage einer Modellrechnung weiter mitteilte, wäre die Wachstumsrate ohne die EU-Zuwanderung nach Deutschland im Durchschnitt der Jahre 2011 bis 2017 um 0,2 Prozentpunkte pro Jahr niedriger gewesen. Seit dem Jahr 2011 sind jedes Jahr im Durchschnitt über 720.000 Bürgerinnen und Bürger aus anderen Ländern der EU nach Deutschland gezogen, in der Summe über 5,1 Millionen. Die Besetzung von Stellen durch Zuwanderer erhöht die gesamtwirtschaftliche Beschäftigung und führt zu einer zusätzlichen Konsumnachfrage. Sie vermeidet zudem Engpässe auf dem Arbeitsmarkt, die zu höheren Produktionskosten und höheren Preisen geführt und das Wachstum entsprechend reduziert hätten. ■

Mat-Nr. 06505-5557