

## Inhalt

- 2 Mietpreisbremse:** Eine Evaluierung im Auftrag des Justizministeriums weist dem Instrument eine sehr moderate Wirkung nach – dennoch wird auf eine Verlängerung gesetzt.
- 4 Energiewende:** Über die richtigen Maßnahmen zur Bewältigung einer sozialverträglichen Energiewende im Immobilienbereich diskutierten Experten beim Energieforum West.
- 6 Zahlenspiegel:** Mietpreisindex, Wohnungsbaugenehmigungen und mehr – die wichtigsten Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft für den Monat Januar.

## Baulandkommission: Wohnungswirtschaft begrüßt Vorstoß bei Eisenbahn- und BlmA-Grundstücken

Berlin – Bei der dritten Sitzung der Expertenkommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ am 23. Januar 2019 in Berlin wurde die Einsetzung einer Arbeitsgruppe beschlossen, die Lösungsvorschläge zur Frage der Kostenabsenkungen für Grundstücke aus dem Vermögen des Bundeseisenbahnvermögens (BEV) und für extrem teure Grundstücke aus dem Vermögen der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) erarbeiten soll. Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, begrüßte den Schritt ausdrücklich und forderte zudem eine intensivere Baulandaktivierung im Außenbereich.



Im Innenbereich der Städte allein kann nicht genügend bezahlbarer Wohnraum entstehen, daher muss auch der Außenbereich in passendem Umfang zur Wohnraumaktivierung genutzt werden.

„Hohe Grundstückskosten sind ein immenses Hindernis für bezahlbaren Wohnraum in Deutschland“, so GdW-Chef **Axel Gedaschko**. „Derzeit treten verstärkt Situationen auf, in denen Wohnungsgenossenschaften ihre Erbbaurechtsgrundstücke, die an das Ende ihrer Laufzeit gelangen, in einigen Hotspots zu immens hohen Preisen vom Bundeseisenbahnvermögen (BEV) erwerben müssen.

Eine Gefahr nicht nur für die Wirtschaftlichkeit der Genossenschaft, sondern auch für die Genossenschaftsmitglieder, die in diesen Wohnungen leben. Denn ihre Mieten müssten deutlich steigen, da die Genossenschaften nur so die teuren Grundstückskäufe refinanzieren können. Wir appellieren daher an den Bund, auch die Grundstücke des Bundeseisenbahn-

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Bevölkerungszahl gestiegen

Ende 2018 haben in Deutschland nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes rund 83 Millionen Menschen gelebt. Am Jahresende 2017 waren es 82,8 Millionen Menschen gewesen. Die Einwohnerzahl Deutschlands wäre demnach trotz eines Geburtendefizits aufgrund der Wanderungsgewinne erneut gestiegen und hätte zum Jahresende 2018 einen neuen Höchststand seit der deutschen Vereinigung erreicht. (wi)

### Wachstumsprognose korrigiert

Die Bundesregierung hat ihre Wachstumsprognose deutlich von 1,8 auf 1,0 Prozent nach unten korrigiert. Während sich die gute Arbeitsmarktlage in Deutschland positiv auf die Beschäftigtenzahl und die Löhne auswirkt, beeinflussen Risiken wie der Handelsstreit zwischen China und den USA und der Brexit den Welthandel negativ, berichtete das *Handelsblatt* am 30. Januar 2019. (wi)

### Mehr Aufträge im Bauhauptgewerbe

Im Vergleich zum Vorjahr war im November 2018 der arbeitstäglich- und preisbereinigte Auftragseingang im Baugewerbe um 7,4 Prozent höher. Im Vergleich zum Vorjahr 2017 stiegen die Auftragseingänge in den ersten 11 Monaten 2018 nominal um 10 Prozent. Mit einem Volumen von 72,3 Milliarden Euro wurde bereits in den ersten 11 Monaten 2018 der Wert des Gesamtjahres 2017 erreicht, wie das Statistische Bundesamt am 25. Januar 2019 berichtete. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

vermögens in die Überlegungen zur verbilligten Abgabe von Grundstücken ein-zubeziehen. Es darf hier nicht nur um die Grundstücke der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) gehen. Die nun dafür eingesetzte Arbeitsgruppe sollte Lösungen finden, um Grundstücke vergünstigt an die Genossenschaften abgeben zu können. Auch die BImA sollte darauf achten, dass nicht nur Grundstücke für den öffentlich geförderten Wohnungsbau verbilligt abgegeben werden, sondern auch für den genossenschaftlichen Wohnungsbau, der immer das bezahlbare Segment bedient.“

### Nutzung öffentlicher Liegenschaften für sozialen Wohnungsbau verstärken

In der Expertenkommission unter dem Vorsitz von Marco Wanderwitz, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister des Innern, für Bau und Heimat, vertritt der GdW-Präsident die Interessen der rund 3.000 Wohnungsunternehmen in Deutschland. Bund, Länder und Kommunen haben beim Wohngipfel am 21. September 2018 im Bundeskanzleramt erklärt, die Nutzung öffentlicher Liegenschaften für Zwecke des sozialen Wohnungsbaus zu verstärken und gemeinsam mit den Kommunen darauf hinzuwirken, dass öffentliche Grundstücke in der Regel auf Grundlage der Konzeptausschreibung für den Wohnungsbau vergeben werden. Bis Mitte 2019 soll die Kommission konkrete Vorschläge für Maßnahmen zur Verbesserung der Baulandbereitstellung vorlegen. Die Expertenkommission will dabei auf die Empfehlungen der Arbeitsgruppe Aktive Liegenschaftspolitik des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen setzen und aktuelle Entwicklungen aufgreifen.

„Mir ist wichtig, über Aktivitäten und Programme zu informieren, aber auch Handlungsbedarfe und noch ‚unentdeckte‘ Mobilisierungspotenziale zu erarbeiten“, erklärte der Parlamentarische Staatssekretär **Marco Wanderwitz**.

### GdW fordert intensivere Baulandaktivierung im Außenbereich

„Ein entscheidendes Nadelöhr für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland ist die Bereitstellung von passenden Bauflächen“, erklärte GdW-Präsident Gedaschko. „Allein im Innenbereich einer Stadt ist es nicht zu schaffen, durch Neubau und Nachverdichtung ausreichend bezahlbaren Wohnraum zu bauen.“ Daher ist es notwendig, auch den Außenbereich in passendem Umfang zur Wohnraumaktivierung zu nutzen. Dies kann nur gelingen, wenn die Kommunen eine aktive Bodenpolitik betreiben. So ist beispielsweise die Entstehung von Wohnraum im planungsrechtlich als ‚Außenbereich‘ deklarierten Teil einer Kommune aufgrund verschiedener Regelungen des Baugesetzbuches stark eingeschränkt. Der GdW appelliert daher an die Kommunen, bei der Bauleitplanung darauf zu achten, welche Gebiete sie als Innen- und Außenbereich deklarieren und dies den aktuellen Notwendigkeiten auf dem Wohnungsmarkt anzupassen. Um aktive Bodenpolitik betreiben zu können, brauchen darüber hinaus Städte in ländlichen Räumen stärkere Eingriffsrechte bei der Stadtentwicklung als bisher, etwa um kleine Grundstücke zusammenlegen zu können oder nicht mehr funktionsfähige Grundstücksflächen und Gebäudegrundrisse zu bereinigen.

Zentrales Element einer passgenauen Boden- und Baulandpolitik ist weiterhin die Vergabe von Bauflächen auf Basis kommunaler Wohnraumkonzepte und nicht – wie vielerorts noch üblich – nach dem Höchstpreisverfahren. Zudem appellierte der GdW an die Kommission, auch die Baukosten, die Normen und das Bauordnungsrecht auf den Prüfstand zu stellen. „In diesen Bereichen liegen schon viele Ergebnisse bereit, deren Umsetzung aber noch auf sich warten lässt“, so Gedaschko. Das im Koalitionsvertrag verankerte Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz muss zügig kommen. Aus Sicht der Wohnungswirtschaft seien alle Maßnahmen wichtig, die zu einer sinnvollen Nachverdichtung, Auf-

stockung von Gebäuden und zur Neuausweisung führen.

### Hintergrund: Erbbaurechtsgrundstücke aus dem Bundeseisenbahnvermögen

Das Bundeseisenbahnvermögen hat ursprünglich im Rahmen der Wohnungsfürsorgeverpflichtung für die Bediensteten der Deutschen Bahn Grundstücke im Erbbaurecht an die Eisenbahn-Wohnungsgenossenschaften sowie die Eisenbahngesellschaften vergeben. Die Grundstücke, die an die Eisenbahngesellschaften im Erbbaurecht vergeben waren, wurden vor dem Verkauf der betreffenden Unternehmen durch den Bund in das Eigentum der Gesellschaften übertragen. Dafür wurde damals unter Beteiligung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW ein spezielles Wertermittlungsverfahren abgestimmt. Die Erbbaurechtsgrundstücke der Eisenbahn-Wohnungsgenossenschaften wurden dabei nicht berücksichtigt. Nachdem die Erbbaurechtsgrundstücke aktuell zunehmend an das Ende ihrer Laufzeit gelangen, bestand Bedarf, mit dem Bundeseisenbahnvermögen ebenfalls ein Verfahren bezüglich der Übertragung dieser Erbbaurechte in das Eigentum der Wohnungsgenossenschaften abzustimmen. Die Verhandlungen orientierten sich an dem Verfahren für die Eisenbahn-Wohnungsgesellschaften – aber grundsätzlich stets anhand der aktuellen Verkehrswerte der Grundstücke. Der Mindestwert dabei ist der Bodenrichtwert für das unbebaute Grundstück. Die Folgen sind zum Teil drastisch: Insbesondere in den Ballungsräumen wie München, Düsseldorf oder Frankfurt gehen die Kaufpreise, für diese Grundstücke, durch die Decke. Damit die Wohnungsgenossenschaften solche Preise überhaupt finanzieren können, sind sie gezwungen, dies auch über höhere Mieten auszugleichen. (pet/burk/schi) ■

➔ Die GdW-Stellungnahme anlässlich der dritten Sitzung der Kommission „Nachhaltige Baulandmobilisierung und Bodenpolitik“ finden Sie hier: <https://bit.ly/2sRF2by>

## Evaluierung der Mietpreisbremse: Weiteres Herumdoktern an den Symptomen löst das Grundproblem angespannter Wohnungsmärkte nicht

**Berlin – Bundesjustizministerin Katarina Barley hat am 24. Januar 2019 die Ergebnisse einer Evaluierung der Mietpreisbremse vorgestellt und plädiert für eine Verlängerung des Gesetzes. „Wenn mit derselben Intensität Maßnahmen für bezahlbaren Wohnraum auf den Weg gebracht würden, wie über die Mietpreisbremse diskutiert wird, dann wäre viel gewonnen. Es fehlt ein Planungs- und Baubeschleunigungsgesetz“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.**

Statt die Bemühungen darauf zu konzentrieren ein falsches Instrument zu evaluieren, müsse überprüft werden, ob die von

den Ländern bei Einführung der Mietpreisbremse in der Begründung angegebenen langfristigen Maßnahmen zur Entlastung

der Wohnungsmärkte wirken. Je stärker man in den Wohnungsmarkt eingreift, desto

Weiter auf Seite 3 ➔

➔ Fortsetzung von Seite 2

größer sind die negativen Nebenwirkungen. Das zeigen laut dem neuen DIW-Gutachten auch mehrere Beispiele aus anderen Ländern. Hinzu kommt, dass Deutschland im europäischen Vergleich ohnehin schon eine relativ intensive Mietpreiskontrolle hat, die seit 2015 noch verschärft wurde.

**Praktisch schwer anwendbar – Verlängerung nicht vorgesehen**

In weiten Teilen Deutschlands fehlt laut dem DIW außerdem eine „einfach zugängliche und belastbare statistische Grundlage“ für die Mietpreisbremse, da die notwendige Bezugsgröße – die ortsübliche Vergleichsmiete – gerade in den vielen kleineren Kommunen nicht in Mietspiegeln veröffentlicht wird. Das bedeutet erheblichen Aufwand für die Ermittlung des zulässigen Mietniveaus und macht die Mietpreisbremse „praktisch schwer anwendbar“.

Darüber hinaus lässt sich eine dauerhafte Einführung der Mietpreisbremse laut dem Gutachten „grundsätzlich nur schwer begründen“, denn sie wurde als „ein

vorübergehender Eingriff eingeführt, der mit einer kurzfristigen sozialen Schiefelage begründet wurde“. Die Regulierung ist also generell nicht auf eine Verlängerung angelegt.

**Bezahlbaren Wohnungsbau fördern statt bremsen**

„Was wir brauchen, sind bessere Rahmenbedingungen für bezahlbaren Wohnraum und praktikable Strategien für eine stärkere Einbindung ländlicher Regionen, um die Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten abzufangen“, so der GdW-Chef. Auch Diskussionen um Mietendeckel seien nichts anderes als Scheinlösungen, die in Kombination mit massiven Eingriffen in den Markt durch Instrumente wie die Mietpreisbremse den Bau von bezahlbaren Wohnungen behindern.

Es bleibt dabei: „Alles Herumdoktern an der Mietpreisbremse hilft den verzweifelt Menschen nicht, die in den Hausfluren stehen und eine passende Wohnung suchen. Die tatsächlichen Ursachen des Wohnungsmangels müssen noch stärker und schnell

ler bekämpft werden. Die Politik muss beim bezahlbaren Wohnungsbau aufs Gaspedal drücken“, so Gedaschko. Dazu gehören wirksame steuerliche Anreize, die längst überfällige Umsetzung der Ergebnisse der Baukostensenkungskommission sowie Mittel und Wege, um eine vereinfachte und beschleunigte Grundstücksvergabe zu bezahlbaren Preisen umzusetzen.

**Verantwortung wahrnehmen – Grundgesetz ändern**

Außerdem muss der Bund dringend seine Verantwortung beim sozialen Wohnungsbau weiterhin wahrnehmen. Der GdW appelliert an den Vermittlungsausschuss des Bundesrates, die dafür notwendige Grundgesetzänderung auf den Weg zu bringen.

„Das Fazit kann letztlich nur lauten: Wohnen braucht eine starke Wohnraumförderung und schnelleres, einfacheres und kostengünstigeres Bauen – und nicht noch mehr Regulierung“, so der GdW-Chef. (schi) ■

➔ Weitere Infos und die Evaluierung finden Sie unter diesem Kurz-Link: <https://bit.ly/2FXPC8I>

**Wohnungswirtschaft im Südwesten zu Zielen der neuen hessischen Landesregierung: Gute Ansätze erkennbar – schnelle Umsetzung notwendig**

**Wiesbaden/Frankfurt am Main – „Die hessische Wohnungswirtschaft wünscht der neuen schwarz-grünen Landesregierung einen gelungenen Start in die neue Legislaturperiode“, erklärte Dr. Axel Tausendpfund, Vorstandsvorsitzender des Verbandes der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) am 24. Januar 2019 in Wiesbaden. Die Herausforderungen im Bereich des Wohnens seien immens, so Tausendpfund. „Bis zum Jahr 2040 benötigen wir in Hessen 500.000 neue Wohnungen. Vor allem bezahlbarer Wohnraum ist Mangelware. Politik und Wohnungswirtschaft müssen hier verstärkt Hand in Hand arbeiten, um den Bedarf langfristig zu decken.“**

Im Koalitionsvertrag von CDU und Bündnis 90/Die Grünen seien diverse Forderungen der Wohnungswirtschaft aus den letzten Jahren aufgenommen worden. Es seien gute Ansätze zur Schaffung von mehr bezahlbarem Wohnraum erkennbar. „Was jetzt zählt, ist deren schnelle Umsetzung“, so Tausendpfund.

**Wohnen im Wirtschaftsministerium angesiedelt**

„Auch wenn letztlich kein eigenständiges Bauministerium in der neuen Landesregierung eingerichtet wurde, sehen wir die Ansiedelung des Bereichs Wohnen im Wirtschaftsministerium jedoch positiv. So werden die Zuständigkeiten – wie von uns im Vorfeld gefordert – in einem Haus gebündelt“, erklärte Tausendpfund. Grundsätzlich positiv zu bewerten sei auch die Fortsetzung der Allianz für Wohnen. Deren Arbeit gelte es weiterzuführen und auf die schnelle Umsetzung von Ergebnissen hinzuwirken.

**Kommunen bei den Folgekosten der Baulandausweisung unterstützen**

Eine langjährige Forderung des VdW südwest hat die neue Landesregierung erfüllt: Kommunen sollen künftig finanzielle Anreize für die Ausweisung von Bauland erhalten. So soll den Bedenken gegen die infrastrukturellen Folgekosten entgegen gewirkt werden. „Die Ausweisung von Bauland ist das Nadelöhr bei der Schaffung von zusätzlichem bezahlbarem Wohnraum. Wir begrüßen daher alle Schritte, die in diese Richtung gehen“, so Tausendpfund.

Kritisch sieht der VdW südwest deshalb die ebenfalls im Koalitionsvertrag getroffene Aussage, den Flächenverbrauch weiter senken zu wollen und sich stärker auf die Innenentwicklung zu konzentrieren. „Selbstverständlich stehen auch wir nicht für eine Baulandausweisung um jeden Preis. Damit sich die Situation in Hessen aber spürbar und zeitnah verändert, sind größere Anstrengungen als bisher nötig.“

**Baukosten senken und Planungsprozesse beschleunigen**

„Neben fehlenden Flächen sind es derzeit vor allem Preissteigerungen bei den Baukosten, die den Wohnungsbau bremsen“, so der Vorstandsvorsitzende. Dass die neue Landesregierung das serielle Bauen stärken wolle, begrüße der VdW südwest deshalb ausdrücklich. Erste erfolgreiche Projekte der Mitgliedsunternehmen des Verbandes zeigten, dass serieller und modularer Wohnungsbau schnell, kostengünstig und in hoher Qualität umgesetzt werden könne.

Ebenfalls gut und wichtig sei die im Koalitionsvertrag angekündigte Unterstützung der kommunalen Bauämter. Hier bestehe dringender Handlungsbedarf, so Tausendpfund: „Unsere Mitgliedsunternehmen leiden unter den personellen Engpässen bei den unteren Bauaufsichtsbehörden. Auch der teilweise fachfremde Einsatz der Mitarbeiter trägt erheblich dazu bei, dass sich

Weiter auf Seite 4 ➔



➔ Fortsetzung von Seite 3

Bauvorhaben verzögern. Es kann nicht sein, dass am Ende der Feuerwehrmann die Baugenehmigung ausstellt. Wir freuen uns daher über die angekündigte Unterstützung kommunaler Bauämter.“

### Attraktive Wohnraumförderung

Die neue hessische Landesregierung will von 2019 bis 2024 eine Fördersumme von 2,2 Milliarden Euro für den sozialen Wohnungsbau bereitstellen. Damit soll der Bau von bis zu 22.000 Wohnungen angestoßen werden. Der VdW südwest begrüßt die Erhöhung der Fördersumme, so Tausendpfund. „Eine weitere Anpassung der Förderbedingungen ist jedoch nötig, damit die eingesetzten Mittel besser als in der Vergangenheit abgerufen werden.“ Die Landesregierung wolle außerdem das Programm für mittlere Einkommen künftig auf alle Regio-

nen mit hohem Wohnungsbedarf ausweiten. Hierfür hatte sich der Verband vor der Wahl stark eingesetzt. „Nun muss dieses Vorhaben auch in die Tat umgesetzt werden. Es kann nicht sein, dass die Förderung in diesem Bereich auf Südhessen begrenzt bleibt und die Menschen in den boomenden Städten Mittel- und Nordhessens hinten herunterfallen“, forderte Tausendpfund.

„Landesregierung und Wohnungswirtschaft eint das Streben nach Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum. Hier müssen die guten Ansätze im Koalitionsvertrag nun richtig, zügig und in Zusammenarbeit mit den Unternehmen der Wohnungswirtschaft umgesetzt werden. Wir stehen dafür bereit“, so Verbandsvorstand Tausendpfund. (fralschi) ■

➔ Weitere Infos unter [www.vdwsuedwest.de](http://www.vdwsuedwest.de)

## Neue Zuständigkeit für den Bereich Wohnen und Bauen in Hessen

Tarek Al-Wazir (Grüne) ist seit dem 18. Januar 2019 Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen in Hessen. Die neue Zuständigkeit für den Bereich Bauen und Wohnen ergibt sich durch dessen Angliederung ans hessische Wirtschaftsministerium. Al-Wazir war bislang Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Landesentwicklung. (koch) ■



Tarek Al-Wazir

Foto: Grüne Hessen

## ENERGIE

# Energieforum West 2019: „Energieeffizienz, bezahlbares Wohnen, Forschung und Nachhaltigkeit müssen zusammen gedacht werden“

**Bochum – Das Verbraucherverhalten spielt eine wichtige Rolle bei der Umsetzung klimapolitischer Ziele. Ohne die Immobilienbranche können diese nicht erreicht werden. Allerdings müssen die Energieeffizienz-Maßnahmen im Gebäudebereich bezahlbar und wirtschaftlich bleiben. Um dies zu erreichen, wünschen sich alle Beteiligten die Möglichkeit, technologieoffen vorgehen zu können, statt von politischen Rahmenbedingungen eingengt und von Steuern sowie Abgaben benachteiligt zu werden. Dies waren die Ergebnisse der zentralen Plenumsdiskussion auf dem Energieforum West 2019.**



Foto: Sven Neidig

Diskutierten zur Energieeffizienz im Gebäudebereich: Alexander Rychter (VdW), Klaus Leuchtmann (EBZ), Rolf Buch (Vonovia), NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU), Dr. Erik Beckedahl (Innogy), Bundesumweltministerin Svenja Schulze (SPD) und Thomas Zinnöcker (ista) (v. l.)

Wie Innovationen in den Bereichen Energieeffizienz, Energieproduktion und Klimaschutz weiter vorangetrieben werden können, diskutierten Bundesumweltministerin Svenja Schulze (SPD), NRW-Bauministerin Ina Scharrenbach (CDU), Alexander Rychter, Verbandsdirektor des Verbandes der Woh-

nungs- und Immobilienwirtschaft Rheinland Westfalen (VdW), Dr. Erik Beckedahl, Bereichsleiter Wärme/Wohnungswirtschaft der Innogy SE, Rolf Buch, CEO der Vonovia SE, und Thomas Zinnöcker, CEO von ista, unter der Moderation von Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ.

Dabei wurde deutlich, dass energie- und umweltpolitische Vorstellungen sich nur zum Teil mit der Umsetzbarkeit innerhalb der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft decken. Am Ende, so waren sich alle einig, müsse Wohnen bezahlbar bleiben. Um CO<sub>2</sub>-Einsparungen wirtschaftlich vertretbar und nachhaltig zu gestalten, forderten die Vertreter von Seiten der Politik mehr Unterstützung, beispielsweise energetische Erneuerungen im Bestand über die Steuer absetzungsfähig zu machen. Die Branche sehe auch Potenzial darin, Energieeffizienzmaßnahmen stärker auf Quartiers- statt auf Gebäudeebene zu planen. Auch aus mehr Technologieoffenheit und größeren Gestaltungsspielräumen würden zukunftsweisende Innovationen im Bereich Energieeffizienz entspringen, so eine Essenz der Podiumsdiskussion.

Eben die Innovationsfreunde und den Forschungseifer der EBZ Business School – University of Applied Sciences lobte Ministerin Svenja Schulze, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und nukleare Sicherheit. Ein rund zehnköpfiges, wissenschaftliches Energieeffizienz-Team unter Leitung von Prof. Dr.-Ing. Viktor Grinewitschus, Professor für Energiefragen der

Weiter auf Seite 5 ➔

19. März 2019, Hannover

## Regionalkonferenz „Akzeptanz für mehr Wohnungsneubau in Stadt und Region“

Die Notwendigkeit von mehr Wohnungsneubau und Nachverdichtung ist in aller Munde. vielerorts fehlen aber trotzdem die Akzeptanz für neue Projekte und das Bekenntnis vor Ort zu mehr Wachstum und zum Ausbau des Wohnungsangebots. Im Einzelfall können Konflikte die Realisierung von neuen Wohnprojekten deutlich verzögern oder gar verhindern. Oft werden konkrete Auswirkungen auf die Qualität des Wohnumfelds durch Nachverdichtung und die Ausweitung des Wohnungsneubaus von den Kernstädten auf die umliegenden Städte und Gemeinden befürchtet. Zudem treffen mit dem geförderten Wohnungsbau und dem seriellen Bauen erfahrungsgemäß

vor allem solche Konzepte auf Vorbehalte, die dringend notwendigen bezahlbaren Wohnraum schaffen. Mit diesen Bedenken muss man sich vor Ort konstruktiv und zielgerichtet auseinandersetzen.

Vor diesem Hintergrund veranstalten das Bundesministerium des Innern, für Bau und Heimat, der Deutsche Verband für Wohnungswesen, Städtebau und Raumordnung und das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung am 19. März 2019 im Alten Rathaus in Hannover die vierte Regionalkonferenz zum Thema Neubauakzeptanz. Bei der Regionalkonferenz liefern kommunale Praktiker anhand zahlreicher guter Beispiele

Antworten auf diese Fragen und zeigen auf verschiedenste Weise, dass bezahlbarer Wohnungsbau trotz vieler Vorbehalte möglich ist. Zudem sprechen unter anderem Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesinnenministerium über die gemeinsame Wohnraumoffensive von Bund, Ländern und Kommunen, der niedersächsische Bauminister Olaf Lies sowie Vertreter der Wohnungswirtschaft zu guten Rahmenbedingungen für mehr bezahlbaren Wohnraum sowie zu den Bündnissen für bezahlbares Wohnen auf Bundes- und Landesebene. (meylschi) ■

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter <https://bit.ly/2Sj56e8>

➔ Fortsetzung von Seite 4

Immobilienwirtschaft, entwickelte ein CO<sub>2</sub>-Messgerät in Form eines Kanarienvogels in Anlehnung an den Bergbau im Ruhrgebiet. Anhand der Messdaten können wichtige Rückschlüsse im Zusammenhang mit dem Nutzerverhalten von Gebäuden sowie dem Gebäudemanagement gezogen werden. Das Forschungsprojekt diente als nur eines von vielen Beispielen, welches den hohen Stellenwert von Forschung im Zuge von Energieeffizienzthemen verdeutlicht. Auf Grundlage wissenschaftlicher Untersuchungen können wichtige Erkenntnisse für die Umsetzung in der Praxis geschlussfolgert werden.

### Digitalisierung: Potenziale für Energieeffizienz und Energieproduktion

17 einzelne Veranstaltungen und Workshops der 14 Mitveranstalter und Partner des Energieforum West sowie drei Plenumsdiskussionsrunden mit hochkarätigen Akteuren förderten den interdisziplinären Austausch über Branchengrenzen hinweg. Im Fokus standen dabei auch die Digitalisierung und die damit einhergehenden Potenziale für Energieeffizienz und -produktion. Zahlreiche Unternehmen berichteten von ihren Praxiserfahrungen mit E-Mobilität, Smart-Meter-Gateway-Projekten sowie dem Einsatz smarter Technologien zur Nutzerunterstützung. „Die Digitalisierung ist Innovations- und Effizienzmotor. Sie ebnet die Basis für neue Dienstleistungen und zukunftsweisende Geschäftsmodelle. Welche neuen Anwendungen sind von Relevanz und welche kommen beim Mieter an? Wie werden Gebäude fit für die Zukunft gemacht? Diese Fragen gilt es auch in Zukunft weiter zu erforschen und voranzutreiben“, so Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. (dantschi) ■

**DW** | DIE WOHNUNGS-  
WIRTSCHAFT

**Aareon**

**BFW**  
Bundesverband Freier  
Immobilien- und Wohnungs-  
unternehmen

**GdW**  
Der Wohnungswirtschaft

## Ausschreibung DW-Zukunftspreis der Immobilienwirtschaft 2019

### Digitale Arbeitswelten

Bewerben Sie sich hier unter  
[www.dw-zukunftspreis.de](http://www.dw-zukunftspreis.de)

Zukunftspreis der  
Immobilienwirtschaft  
**DW | 2019**

## Aktueller Zahlenspiegel 1/2019

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.666	82.887	+0,3%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2010	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2017	2018	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	833,2	858,4	+1,1%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	88,2	95,9	+3,3%
dar.: Wohnbauten	53,5	58,4	+4,1%
Verbraucherpreisindex (2010 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	109,9	112,4	+2,3%
Mietpreisindex (2010 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	110,0	111,6	+1,5%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	110,4	112,1	+1,5%
Altbauwohnungen	110,8	112,6	+1,6%
Neubauwohnungen	110,2	112,0	+1,6%
Index der Mietnebenkosten (2010 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Wasserversorgung	111,0	113,0	+1,8%
Müllabfuhr	99,8	100,0	+0,2%
Abwasser	104,4	104,4	+0,0%
Andere Nebenkosten	115,1	116,7	+1,4%
Index der Energiekosten (2010 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Strom	128,2	129,5	+1,0%
Gas	103,6	102,1	-1,4%
Flüssige Brennstoffe	92,4	130,0	+40,7%
Feste Brennstoffe	111,7	115,1	+3,0%
Zentralheizung/Fernwärme	100,7	104,4	+3,7%
Baupreisindex (2010 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	105,7	110,6	+4,6%
Rohbauarbeiten	105,4	111,5	+5,8%
Ausbauarbeiten	105,8	109,9	+3,9%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	177,31	178,72	+0,8%
Geschäftsgebiet	190,44	154,48	-18,9%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	117,08	192,06	+64,0%
Wohngebiet	212,08	208,04	-1,9%
Industriegebiet	53,26	63,20	+18,7%
Dorfgebiet	53,26	52,37	-1,7%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2010 = 100)	September		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Hoch- und Tiefbau	121,0	134,8	+11,4%
Wohnungsbau	119,9	150,9	+25,9%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis November		Veränderung gegen Vorjahr
	2017	2018	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	313.658	315.222	+0,5%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	82.866	82.437	-0,5%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	10.232	9.700	-5,2%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	15.123	15.806	+4,5%
davon: Eigentumswohnungen	7.781	8.159	+4,9%
Mietwohnungen	7.342	7.647	+4,2%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

## Mecklenburg-Vorpommern stellt Finanzmittel zur Tilgung von Alt-schulden kommunaler Wohnungsunternehmen zur Verfügung

**Hamburg/Schwerin – Das Land Mecklenburg-Vorpommern wird in den Jahren 2020 und 2021 jeweils 35 Millionen Euro für die Tilgung von Alt-schulden kommunaler Wohnungsunternehmen zur Verfügung stellen. Das Geld stamme aus Zahlungen des Bundes an die Länder, teilte das Innenministerium am Mittwoch bei einem Gespräch mit dem VNW-Landesvorstand mit. Das Ministerium bezifferte die Höhe der Alt-schulden kommunaler Wohnungsunternehmen mit 287 Millionen Euro und geht davon aus, dass es zwischen sieben und 10 Jahre dauern werde, um alle Alt-schulden abzubauen. Voraussetzung sei jedoch, dass der Bund seine Zahlungen über diesen Zeitraum fortführe.**

„Es ist eine gute Nachricht, dass fast 30 Jahre nach der Deutschen Einheit endlich ein Plan vorliegt, die aberwitzigen Alt-schulden aus DDR-Zeiten aus der Welt zu schaffen. Das ist richtig und gut, weil auch Wohnungsunternehmen den Euro nur einmal ausgeben können und diesen lieber in Neubau oder Sanierung stecken wollen statt damit Alt-schulden zu tilgen, für die sie nichts können und von denen sie nichts haben. Das Problem ist weiter groß. Auf jeden Bürger in Mecklenburg-Vorpommern entfallen auch fast 30 Jahre nach der Deutschen Einheit noch rund 300 Euro pro Kopf. Entscheidend wird für die Entschuldung nun sein, dass auch über die Jahre 2020 und 2021 hinaus ausreichend Finanzmittel zur Verfügung gestellt werden, um diese wirklich zu vollenden.“

Ich erwarte eine Verstetigung der Mittel, damit die Unternehmen sich darauf verlassen können. Und wir brauchen gute und faire Kriterien, nach denen die Entschuldung umgesetzt wird. Bedauerlich ist, dass die Wohnungsbaugenossenschaften bei der Zusage des Schweriner Innenministeriums nicht berücksichtigt werden. Sie bleiben zunächst auf ihren Alt-schulden in Höhe von rund 170 Millionen Euro sitzen. Für die Genossenschaften muss möglichst rasch eine Lösung gefunden werden, da den Unternehmen durch die Tilgung der Alt-schulden wertvolle Finanzmittel entzogen werden. Dieses Geld könnte für die Errichtung bezahlbaren Wohnraums genutzt werden.“

(schir/schi) ■



**Praxisleitfaden Schönheitsreparaturen**

9. April 2019, Bochum

Immer mehr Mieter erledigen bei Mietende keine Schönheitsreparaturen mehr. Welche Möglichkeiten bleiben dem Vermieter, seine Ansprüche durchzusetzen? Haben Mieter wegen unwirksamer Klauseln Rückforderungsansprüche für in der Vergangenheit ausgeführte Schönheitsreparaturen? Und kann der Vermieter durch Freizeichnungsklauseln im Mietvertrag verhindern, selbst Schönheitsreparaturen durchführen zu müssen? In diesem Seminar lernen die Teilnehmer praxisnah anhand von Fallbeispielen die aktuelle Mietrechtsprechung zu den Schönheitsreparaturen. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem Inhalt, Art und Umfang von Schönheitsreparaturen, wirksame vertragliche Übertragung auf den Mieter sowie die Bedeutung und Rechtsfolge von starren Fristen und Öffnungsklauseln.

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

**Steuerrecht für Vermietungsgenossenschaften**

11. April 2019, Nürnberg

Die steuerrechtlichen Grundlagen sind Voraussetzung für die zutreffende Beurteilung zahlreicher Sachverhalte im Wohnungsunternehmen. Das Grundverständnis erleichtert die Fehlervermeidung im Entscheidungsprozess wie auch bei bereits verwirklichten Sachverhalten. Das Seminar „Einführung in das Steuerrecht für Vermietungsgenossenschaften“ vermittelt alle relevanten gesetzlichen Grundlagen sowie die Grundlagen in den Bereichen Körperschaftsteuer, Gewerbesteuer, Umsatzsteuer und der steuerlichen Gewinnermittlung.

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

**Krisensichere Online-Reputation**

12. April 2019, Berlin

Wir leben in einer Welt, in der Google & Co. den Erfolg und Misserfolg von Unternehmen und Personen maßgeblich beeinflussen. Neben vielen Vorteilen offenbart sich häufig auch die dunkle Seite des Informationsflusses: Mit nur wenigen Klicks lassen sich falsche Informationen oder unsachliche Kritik verbreiten. Die Auswirkungen können für die Betroffenen unangenehm bis existenzbedrohend sein. In diesem Seminar werden Techniken und Mittel zur Verbesserung der Online-Reputation und Image-Pflege vermittelt. Weitere Inhalte sind unter anderem digitale Möglichkeiten zur Image-Pflege, juristische Mittel im Online-Reputationsmanagement sowie die Identifizierung problematischer Suchergebnisse und Inhalte.

**Weitere Infos:** BBA, Gina-Sophie Gebhardt, Telefon: 030/23085536, E-Mail: gina.gebhardt@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

## WETTBEWERB

**Die Top Ten aus dem Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung“**

Eine Vielzahl von Mietermagazinen wurde zum Wettbewerb „Deutschlands beste Mieterzeitung 2018“ eingereicht. Aus den zahlreichen qualitätsvollen Beiträgen wurden die besten ausgewählt. In der wi stellen wir jede Woche eines der der Top Ten der Mietermagazine vor.

„weltraum“, das Mietermagazin der NEULAND Wohnungsgesellschaft, wurde in der Kategorie „Große Unternehmen“ im Wettbewerb 2018 zu Deutschlands bester Mieterzeitung gekürt. Das Mietermagazin erscheint seit 2006 und viermal im Jahr. Titelgestaltung sowie Layout und Inhalt werden passend zur entsprechen-



Quelle: NEULAND Wohnungsgesellschaft mbH

den Jahreszeit und lösgelost von Unternehmen konzipiert und gestaltet. Das unterscheidet „weltraum“ von der überwiegenden Mehrheit der Mietermagazine. Neben Gesellschafts- und Verbrauchertemen, sind vor allem Veranstaltungstipps und Artikel über Kunst und Kultur in der Region zu finden. Damit ist das Mietermagazin für Mieter und Nicht-Mieter gleichermaßen interessant und lesenswert. (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 1.1.2019.  
www.mediacyber.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 eingese-  
andte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

**wi Online-Archiv**

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

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

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

## GdW erweitert Kooperationsvertrag zum Betriebskosten-Benchmarking um Schnittstellenlösung

Im letzten Jahr hat der GdW das Thema Betriebskosten-Benchmarking durch den Kooperationsvertrag mit IRN Immobilienservices Rhein-Neckar GmbH und der Plattform [www.immobench.de](http://www.immobench.de) auf eine neue Basis gestellt. Auf der Grundlage der Kooperationsvereinbarung erhält der GdW zur Erfüllung seiner Aufgaben die erforderlichen aggregierten statistischen Kennzahlen – die Mitgliedsunternehmen ohne Mehraufwand die Grundlagen für einen Betriebskostenvergleich und ein aktives Betriebskostenmanagement.

Um zukünftig eine optimale Datenübertragung von den Wohnungsunternehmen zur Plattform Immobench zu gewährleisten, wurde Ende letzten Jahres ein Kooperationsvertrag mit der complIT solution GmbH abgeschlossen. ComplIT bietet im Rahmen der Kooperation eine IT-gestützte Lösung an, die es den Wohnungsunternehmen ermöglicht, die Datenübertragung aus dem ERP-System (ERP = Enterprise-Resource-Planning) automatisiert auf die Plattform Immobench zu übertragen. Die Schnittstelle zu den ERP-Systemen wird auf Basis der Software „Reporting plus“ erstellt. Die Lizenz- und Pflegeverträge zur Software „Reporting plus“ und der jeweils relevanten Schnittstelle werden zwischen complIT und dem Wohnungsunternehmen abgeschlossen. (geb/schi) ■

➔ [Den Kooperationsvertrag finden GdW-Wohnungsunternehmen online im Mitgliederbereich unter „Rahmenverträge“.](#)

11. Februar 2019, Berlin

## Symposium „Genossenschaften und Wissenschaft“

Die Genossenschaften sind als Rechtsform mit Blick auf das gemeinsame Wirtschaften zum Wohl ihrer Mitglieder heute aktueller denn je. Das Genossenschaftsgesetz wurde letztmalig im Juli 2017 geändert. Damit die Rahmenbedingungen auch in Zukunft stimmen, sind die Akteure des Genossenschaftswesens und der Wissenschaft angesichts vieler aktueller Herausforderungen im stetigen Dialog.

Vor diesem Hintergrund veranstaltet das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) mit Unterstützung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbandes (DGRV) am 11. Februar 2019 um 10:00 Uhr am Sitz des BMWi in Berlin das Symposium „Genossenschaften und Wissenschaft“. Nach Impulsvorträgen unter anderem von **Oliver Wittke**, Parlamentarischer Staatssekretär beim Bundesminister für Wirtschaft und Energie, und **Andreas Mundt**, Präsident des Bundeskartellamtes, wird in drei verschiedenen Workshops über die Genossenschaften im Kartellrecht, über eine Stärkung des Genossenschaftswesens durch entsprechende Rahmenbedingungen und über gleichwertige Lebensverhältnisse mit Genossenschaften diskutiert. **Ingeborg Esser**, Hauptgeschäftsführerin des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, leitet den Workshop zur Stärkung des Genossenschaftswesens. Im Anschluss erfolgt eine Zusammenfassung der Diskussionsergebnisse im Plenum. (witschi) ■

Anzeige

### Lernen

Die Kinder von Huzurikanda haben Durst. Nach Wissen. Sie brauchen eine SCHULE und einen Lehrer. Die DESWOS hilft ihnen!

---

DESWOS-Spendenkonto  
IBAN:  
DE87 3705 0198 0006 6022 21



bangladesch



DESWOS

Deutsche Entwicklungshilfe für soziales Wohnungs- und Siedlungswesen e.V.

deswos.de

## Jetzt teilnehmen am European Responsible Housing Award!

Um Chancengleichheit, Innovationen für den Klimawandel und bezahlbaren Wohnraum geht es beim **European Responsible Housing Award**. Noch bis zum 28. Februar 2019 können sich öffentliche, soziale und genossenschaftliche Wohnungsanbieter und Mieter mit ihren Projekten bewerben. (koch) ■

➔ [Mehr Infos: www.responsiblehousing.eu](http://www.responsiblehousing.eu)

## Zahl der Woche

# 4.100

betrug der Wanderungsgewinn Berlins bei den Studienanfängern aus Deutschland. In keinem Bundesland sind mehr junge Menschen mit einer Hochschulzugangsberechtigung eines anderen Bundeslandes zur erstmaligen Studienaufnahme zugewandert als mit der Berechtigung des eigenen Bundeslandes abgewandert sind. Auf Berlin folgen im Ranking Hamburg mit einem Wanderungsgewinn von 3.800, Hessen mit 2.300 und Sachsen mit 2.100. Insgesamt hatten 10 Bundesländer bei den Studienanfängern einen positiven Wanderungssaldo im Vergleich zu den anderen Bundesländern. Die höchsten Wanderungsverluste hatten im Studienjahr 2017 Niedersachsen mit seiner räumlichen Nähe zu Nordrhein-Westfalen und Bremen mit einem Minus von 6.900, Schleswig-Holstein mit ihrer räumlichen Nähe zu Hamburg mit 4.900 sowie Brandenburg mit seiner räumlichen Nähe zu Berlin mit einem Minus von 2.800. Darüber hinaus gab es negative Wanderungssalden von 2.000 in Rheinland-Pfalz, 1.100 in Baden-Württemberg und 100 in Bayern. ■