

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 6

Ausgabe 8. Februar 2018

### Inhalt

- 3 Initiative für Wohnungsbau:** Durch Dachaufstockungen möchte die 100 Tausend Dächer Initiative den Wohnungsbau in Ballungsgebieten ankurbeln.
- 3 Tag der Städtebauförderung:** Städte und Gemeinden sind wieder aufgefordert, sich aktiv am Tag der Städtebauförderung am 5. Mai 2018 zu beteiligen.
- 4 Jubiläum:** Im dritten Interview zum 70. wi-Geburtstag berichtet der ehemalige wi-Chefredakteur Manfred Neuhöfer von seinen Highlights aus 15 Jahren.

## GroKo: Wohnungswirtschaft kritisiert über das Ziel hinausschießende Mietrechtsänderungen

Berlin – „In den Vorschlägen für den Koalitionsvertrag werden die positiven Anreize für den Wohnungsmarkt durch unverhältnismäßige Regulierungen im Mietrecht überschattet“, analysierte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, die Ergebnisse der Arbeitsgruppe ‚Wohnungsbau, Mieten, Stadtentwicklung‘. Sie hatte sich am 4. Februar 2018 auf Leitlinien für den möglichen Koalitionsvertrag von CDU/CSU und SPD geeinigt.



Das geplante zu starke Absenken und Einschränken der Modernisierungumlage bedroht zahlreiche Modernisierungsprojekte in Deutschland.

Danach soll die soziale Wohnraumförderung deutlich gestärkt und der Wohnungsbau durch eine Sonderabschreibung angekurbelt werden. Als schädlich wertet die Wohnungswirtschaft allerdings die Entwicklungen im Mietrecht. Während eine Kappungsgrenze nach Modernisierung ausreichend gewesen wäre, wird das zu starke Absenken der Modernisierungumlage zahlreiche Modernisierungsprojekte in Deutschland bedrohen. „Hier schießen die Koalitionäre deutlich über das eigentliche Ziel hinaus, schwarzen Schafen, die

über Luxusmodernisierungen Mieter ver-  
Weiter auf Seite 2 ➔

### Die Wertung der Wohnungswirtschaft:



Gut



Differenziert



Schlecht

## Aktuelle Meldungen

### Kürzung der Zahlungen aus EU-Strukturfonds

Um das durch den Brexit entstehende Finanzierungsloch zu stopfen, erwägt die EU radikale Sparmaßnahmen für den Haushalt ab 2021. So soll die milliarden-schwere Förderung strukturschwacher Regionen für reichere Mitgliedsländer wie Deutschland künftig wegfallen, wie das *Handelsblatt* am 5. Februar 2018 berichtete. Am 14. Februar soll die Sparmaßnahme im Gremium debattiert werden. Es ist allerdings sehr fraglich ob die Kommission die Maßnahme durchsetzen kann. (wi)

### Niedrigere Heizkosten

Aufgrund des milden Winters sparen deutsche Haushalte bei den Heizkosten. Von Oktober bis Ende Januar hätten die Kunden 12 Prozent weniger geheizt, zitierte die *Süddeutsche Zeitung* den Gas- und Stromversorger Eon am 5. Februar 2018. Zusammen mit Warmwasser machen die Heizkosten rund 75 Prozent der Energiekosten im Haushalt aus. (wi)

### Emissionshandel soll teurer werden

Um den Klimaschutz in Unternehmen voranzutreiben, stimmte eine große Mehrheit im Europäischen Parlament für eine neue Richtlinie zum Handel mit Verschmutzungsrechten der Industrie. Diese zielt darauf ab, den Ausstoß klimaschädlicher Gase zu verteuern. Damit könnte sich der Preis pro Tonne Kohlendioxid von 8,50 auf 35 Euro erhöhen, wie die *Süddeutsche Zeitung* berichtete am 7. Februar 2018 berichtete. (wi)

► Fortsetzung von Seite 1

treiben wollen, das Handwerk zu legen. Leidtragende sind nun gerade die Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum für die Mieter bereitstellen.

Einige Schlaglichter aus den Vereinbarungen und die Wertung der Wohnungswirtschaft:

## Miete

### Mietpreisbremse verschärfen – Vormiete offen legen

Künftig sollen Vermieter die Vormiete offen legen müssen. Dadurch erhoffen sich die Koalitionäre mehr Transparenz am Wohnungsmarkt. „Dies wird bürokratischen Aufwand bedeuten. Wir appellieren, diesen so gering wie möglich zu halten. Ansonsten ist das ein Instrument, welches den Wohnungsunternehmen und den Mietern nicht schadet. Es löst allerdings auch die Probleme am Wohnungsmarkt nicht.“ Man kann es drehen und wenden wie man möchte, die Mietpreisbremse bleibt das falsche Mittel, um mehr bezahlbaren Wohnraum für alle zu schaffen“, so der GdW-Chef. Anreize für bezahlbaren Wohnungsbau seien hier das probate Mittel, auf welches man sich fokussieren müsse.



### Modernisierungsumlage absenken, Kappungsgrenze einführen

Kritisch betrachtet die Wohnungswirtschaft das Vorhaben, die Modernisierungsumlage von 11 auf acht Prozent zu senken und eine Kappungsgrenze einzuführen. Demnach soll die monatliche Miete nach einer Modernisierung um nicht mehr als drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von sechs Jahren steigen dürfen. „Wir gehen völlig konform mit dem Anliegen der Politik, die ‚schwarzen Schafe‘, die durch Luxusmodernisierungen ihre Mieter aus dem Haus drängen wollen, einzuschränken“, so Gedaschko. Die Modernisierungsumlage nun aber durch zwei Regelungen so unverhältnismäßig stark zu beschneiden, hält der GdW-Chef für falsch. „Bei einer allgemeinen Kappungsgrenze von drei Euro hätte eine Absenkung des Prozentsatzes um zwei Prozentpunkte gereicht. Zudem ist der Zeitraum von sechs Jahren mindestens ein Jahr zu lang angesetzt. Hier entsteht ein unnötiges Risiko für den Klimaschutz in Deutschland, da gerade viele der Wohnungsunternehmen, die bezahlbaren Wohnraum anbieten, geplante Modernisierungsprojekte nicht mehr wie geplant umsetzen können.“ Der GdW-Chef appellierte an die Politik, über eine Kopplung der Modernisierungsumlage an den Zinssatz nachzudenken.



### Qualifizierter Mietspiegel

Zudem soll der Bindungszeitraum für einen

qualifizierten Mietspiegel von zwei auf drei Jahre verlängert werden, um den Mietanstieg zu dämpfen. Eine Verlängerung des Bindungszeitraums von zwei auf drei Jahre wird allerdings weder zu einer Kostenreduzierung für die Kommunen führen, noch den Mietanstieg begrenzen. Eine Verlängerung des Bindungszeitraums – egal an welcher Stelle – wird zu höheren Preissprüngen bei Mietern führen und Investitionen blockieren.



## Bauen

### Soziale Wohnraumförderung weiterführen

Die Wohnungswirtschaft begrüßt ausdrücklich, dass der Bund nach den Plänen der Koalitionäre auch über 2019 hinaus sozialen Wohnungsbau unterstützen soll. Hierfür sollen mindestens zwei Milliarden Euro investiert werden. Dafür ist eine Grundgesetzänderung nötig. „Das ist ein wichtiges Signal für die Wohnungsmärkte in Deutschland“, erklärte Gedaschko. Nun komme es darauf an, dass die Länder nach der Zuweisung der Mittel durch den Bund dieses Geld kofinanzieren. Auch sollten sie die kürzlich im Rahmen einer Bund-Länder-Vereinbarung bereit gestellten Gelder aus der erhöhten Umsatzsteuerumlage für den Wohnungsbau einsetzen. „Wenn diese Möglichkeiten gebündelt werden, erwarten wir den dringend notwendigen Schub für den sozialen Wohnungsbau in Deutschland“, so der GdW-Chef.



### Anreize für Wohnungsbau setzen

Grundsätzlich positiv wertet die Wohnungswirtschaft die Pläne der Koalitionäre, eine zeitlich befristete steuerliche Sonderabschreibung für den bezahlbaren Wohnungsbau einzuführen, wobei dies die dringend erforderliche Anhebung der Normalabschreibung auf drei Prozent nicht ersetzt. „Gefährlich wäre jedoch eine zu starke räumliche Begrenzung, da diese Fokussierung in den Hotspots nur zu massiv steigenden Preisen führt. Deutlich besser wäre die dringend erforderliche Anhebung der linearen Abschreibung“, erklärte der GdW-Präsident. Notwendig sei auch, dass den Wohnungsunternehmen als Alternative eine Investitionszulage gewährt wird, denn sie können eine Sonderabschreibung in aller Regel nicht nutzen.



Die Koalitionäre wollen bestimmte Unternehmensformen von einem speziellen KfW-Bürgschaftsprogramm profitieren lassen. Diese Entwicklung sieht die Wohnungswirtschaft als rechtlich unzulässig an. „Eine Förderung darf nicht von bestimmten Unternehmensformen abhängig gemacht werden. Entscheidend ist das Verhalten des

jeweiligen Unternehmens und seine Aktivitäten für den bezahlbaren Wohnraum in Deutschland“, so Gedaschko.

Der GdW-Präsident appellierte darüber hinaus noch einmal, auch den Wettlauf bei der Grunderwerbsteuer zu beenden. Besonders das Thema Grundstücke sei in diesem Zusammenhang entscheidend. Die Absicht der Koalitionspartner, Grundstücke des Bundes für Wohnbauflächen günstig bereitzustellen, ist hier ein wichtiger Schritt. Dies würde bedeuten, dass neben den Grundstücken der BIMA auch beispielsweise die Grundstücke des Bundeseisenbahnvermögens BEV umfasst wären.

Die Pläne der Koalitionäre, eine Grundsteuer C einzuführen, um den Kommunen das Recht einzuräumen, ungenutztes Bauland durch stärkere Besteuerung zu aktivieren, sind zu begrüßen. Bei der Reform ist aber eine generelle Besteuerung auf der Grundlage von Bodenrichtwerten abzulehnen.

## Energie

### Gebäudesanierung fördern

Die Wohnungswirtschaft begrüßt, dass die aktuell geltenden energetischen Anforderungen an den Wohnungsneubau und den Bestand weiter gelten sollen. Eine Umstellung der gesetzlichen Anforderungen auf CO<sub>2</sub>-Emissionen soll geprüft werden. Damit wurden zwei wichtige Forderungen der Wohnungswirtschaft umgesetzt. Der GdW begrüßt darüber hinaus die Ergebnisse der AG Umwelt, Klima und Energie. Die Verhandler haben beschlossen, zur Erreichung der Klimaziele das sogenannte Aktionsprogramm Klimaschutz 2020 vollständig umzusetzen. „Die darin enthaltene steuerliche Förderung für energetische Gebäudesanierung und die Beseitigung der steuerlichen Hemmnisse für Wohnungsunternehmen bei der Stromerzeugung sind positive Schritte, um das Klimaziel 2030 zu erreichen“, so Gedaschko. Entscheidend sei aus Sicht der Wohnungswirtschaft aber, dass die Unternehmen über eine Investitionszulage ein wirkungsvolles Anreizinstrument erhalten, um die energetische Modernisierung sozialverträglich voranzutreiben.



## Städte

### Städtebauförderung verstetigen

Der GdW begrüßt ausdrücklich die Absicht der Koalitionäre, die Städtebauförderung auf hohem Niveau fortzuführen. „Die Städtebauförderung hat in der Vergangenheit wesentlich dazu beigetragen, einen stabilen Wohnungsmarkt und attraktive Wohnquartiere in Deutschland zu schaffen. Gerade in Schrumpfungregionen sorgt

Weiter auf Seite 3 ►

➔ Fortsetzung von Seite 2

sie dafür, die Attraktivität dieser Räume zu erhalten. Die Integration vor Ort erfordert ebenfalls große Aufmerksamkeit. Dazu gehört auch künftig ein starkes Programm Soziale Stadt.“, so Gedaschko.



„Was der deutsche Wohnungsmarkt am dringendsten braucht, lässt sich in wenigen Worten auf den Punkt bringen: mehr

und vor allem bezahlbare Grundstücke, weniger Normen und Regulierung, eine Abkehr von der Preisspirale bei der Grund- und Grunderwerbsteuer sowie auch nach 2019 eine finanzielle Mitzuständigkeit des Bundes für den sozialen Wohnungsbau. Und wir müssen über Stadtgrenzen hinweg zusammen planen, um die Herausforderungen des Wohnungsmarktes zu lösen“, fasste Gedaschko zusammen. Viele dieser Punkte sind in den Koalitionsverhandlungen

intensiv behandelt worden. Es kommt nun darauf an, zügig eine Regierung zu bilden und die niedergeschriebenen Pläne effektiv umzusetzen. „Deutschland braucht jetzt umgehend eine Regierung mit einem klaren Kurs für bezahlbaren Wohnraum.“

(burkschi/koch) ■

➔ Die ausführliche Strategie der Wohnungswirtschaft für die aktuelle Legislaturperiode finden Sie hier: <https://goo.gl/N8qW3Q>

## 100 Tausend Dächer Initiative möchte kostengünstigen und effizienten Wohnungsbau in Wachstumsregionen ankurbeln

**Berlin – In Deutschland mangelt es aufgrund der stark steigenden Wohnraum-Nachfrage besonders in Ballungsgebieten an bezahlbarem Wohnraum. Die neue „100 Tausend Dächer Initiative“ möchte den Wohnungsbau durch Dachaufstockungen im angespannten deutschen Wohnungsmarkt unterstützen. Sie wurde vom Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW, dem Bundesverband der Gipsindustrie (GIPS) und dem Fachverband Mineralwolleindustrie (FMI) initiiert.**

Ziel der 100 Tausend Dächer Initiative ist es, attraktiven neuen und bezahlbaren Wohnraum in Ballungsräumen, Groß- und Universitätsstädten zu schaffen. Hier sind die rechnerischen Potenziale für Aufstockungen enorm, wie verschiedene wissenschaftliche Studien belegen. Mehr als eine Million zusätzliche Wohnungen können durch Dachaufstockung in dicht besiedelten Gebieten entstehen.

Die gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Vorteile liegen auf der Hand: Aufstockungen bestehender Gebäude können einen entscheidenden Beitrag zur Lösung der Wohnungsnot vor allem im innerstädtischen Bereich leisten. Das Wohnangebot im Quartier wird verbreitert, was die sozi-

ale und demografische Mischung begünstigt. Energetisch optimierte Aufstockungen verbessern zudem die Energieeffizienz des gesamten Hauses – ein wesentlicher Aspekt mit Blick auf die Erreichung der Klimaziele 2050. Auch fallen keine Grundstückskosten an, es wird kein zusätzliches Bauland benötigt und Grünflächen bleiben unversiegelt.

Um das große Potenzial von Gebäudeaufstockungen zu heben, gilt es, baurechtlich und wirtschaftlich günstige Rahmenbedingungen auf kommunaler, Landes- und Bundesebene zu gestalten. So sollten beispielsweise die derzeitigen Regelungen zu Abstandsflächen und Ausgleichsmaßnahmen, zu Stellplatzpflichten und zum Brand-

schutz flexibler gestaltet werden, damit Bauherren nicht entmutigt, sondern dazu ermuntert werden, Wohnraum durch Aufstockungen und Dachausbauten zu schaffen. Es braucht wirtschaftliche Anreize, damit der mit Dachaufstockungen verbundene Mehraufwand bei der Planung und Ausführung zumindest teilweise kompensiert werden kann.

Mit der 100 Tausend Dächer Initiative haben GdW, GIPS und FMI eine politische Initiative ins Leben gerufen, die eine beschleunigte Aufstockung dafür geeigneter Gebäude auf den Weg bringt.

(gillort/burk) ■

➔ Das Positionspapier der zur Initiative finden Sie hier: <https://goo.gl/s7AcdN>

## Bundesbauministerium ruft Städte und Gemeinden zur Teilnahme am „Tag der Städtebauförderung“ auf

**Berlin – Am 5. Mai 2018 finden überall in Deutschland Veranstaltungen rund um die Städtebauförderung statt. Bundesbauministerin Barbara Hendricks ruft alle Städte und Gemeinden auf, sich am vierten „Tag der Städtebauförderung“ wieder so aktiv zu beteiligen wie in den vergangenen Jahren. An diesem bundesweiten Aktionstag kann sich Jede und Jeder über Projekte, Strategien und Ziele der Städtebauförderung informieren, mitdiskutieren über die Stadtentwicklung seines Lebensumfeldes und vor allem: mitwirken. Kommunen können ihre Teilnahme bis zum 31. März anmelden.**

Neben den Programmkommunen sind alle Einrichtungen und Organisationen, Vereine, Fachverbände, Sanierungsträger, Kulturschaffende, Eigentümer und Einzelhändler eingeladen, sich mit eigenen Veranstaltungen und Aktionen am Tag der Städtebauförderung zu beteiligen und das Anliegen einer nachhaltigen Stadtentwicklung zu unterstützen. Allein im vergangenen Jahr sind bundesweit mehr als 450 Kommunen dem Aufruf gefolgt.

In über 600 Veranstaltungen konnten Bürgerinnen und Bürger die Ergebnisse und Erfolge der Städtebauförderung mit ihren verschiedenen Programmen erleben.

Ob Stadtrundgang, Podiumsdiskussion oder Straßenfest, ob Einweihung des Kieztreffs oder Durchführung einer Planwerkstatt – alle kleinen und großen Veranstaltungen rund um die Städtebauförderung sind willkommen, um die Vielfalt dieses

Programms abzubilden und die Menschen zur Teilnahme zu motivieren.

Städte und Gemeinden aus dem gesamten Bundesgebiet können sich bis zum 31. März 2018 anmelden. Die Anmeldung ist schnell und einfach online möglich.

(fichlschi) ■

➔ Alle Infos finden Sie unter [www.tag-der-staedtebaufoerderung.de](http://www.tag-der-staedtebaufoerderung.de)

## 70 Jahre wi – Chefredakteure im Interview

### NACHGEFRAGT

**Manfred Neuhöfer**  
wi-Chefredakteur  
von 1995 bis 2010



Foto: Gerrit Meier

**wi: Die zweite Hälfte der 1990er- und die 2000er-Jahre waren angesichts rückläufiger Bevölkerungsprognosen für Deutschland von wenig Bautätigkeit, Wohnungsleerstand und Abriss geprägt. War das thematisch für Sie und Ihre Berichterstattung eine spannende Zeit?**

**Manfred Neuhöfer:** Ja sicher. Wir hatten bis circa 2003 noch intensiv mit den Folgen der Wiedervereinigung zu „kämpfen“: Angleichung der mietrechtlichen Rahmenbedingungen, Expertenkommission Leerstand, Umgang mit Altschulden und dem Start des Rückbauprogramms. Die Wohnungswirtschaft in Westdeutschland hatte sich nach der Abschaffung der Wohnungsgemeinnützigkeit konsolidiert.

Auf der anderen Seite begann Ende der 1990er Jahre die Privatisierungswelle, also der Verkauf öffentlicher und kommunaler Wohnungsunternehmen. Ich erinnere mich noch, dass sich ganze Rede-Passagen der damaligen GdW-Präsidenten auf den Regionalverbandstagen quasi mantrahft

mit ihren Warnungen vor einem Verkauf wiederholten und die anwesenden Politiker teilweise mit versteinerten Mienen zuhörten. Heute gründen wir wieder kommunale Wohnungsunternehmen...

**Gab es in Ihrer Zeit als Chefredakteur wohnungspolitische oder redaktionelle „Highlights“?**

Durchaus. Es gab einen sehr guten Draht in die Verwaltungsspitze des damaligen Bundesbauministeriums hinein. Wir haben zum Beispiel Interviews zur Zukunft der Wohnungsgenossenschaften gemacht und

gelte. Auch die Berichterstattungen rund um die Studie „Überforderte Nachbarschaften“ 1998 und den Kongress mit Bundespräsident Roman Herzog 1999 waren sicherlich Highlights.

**Seit 2010 hat sich der Trend in der Wohnungswirtschaft weitgehend umgekehrt – Wohnungsmangel in Großstädten und ein Bauboom dominieren die Schlagzeilen, auch angesichts einer unerwartet stark gestiegenen Zuwanderung. Welche Entwicklung erwarten sie für die kommenden 10 bis 15 Jahre?**

Das ist schwer vorauszusagen. Als heutiger Immobilienmarktforscher würde ich sagen, dass die Risiken für die Integrationsfähigkeit der heute ach so beliebten Ballungsräume unterschätzt werden. Ökonomen und Industrie neigen (und neigten) dazu, diese Aspekte – weil schwer messbar – als „externe Effekte“ zu ignorieren oder allgemein an Gesellschaft und Politik

zu delegieren. Wenn wir da nicht aufpassen, bekommen wir aus einer Melange von weiterer Armutszuwanderung und im Falle eines längeren zyklischen Wirtschaftsabschwungs eine innerstädtische Verelendung an einigen Standorten, wie wir sie vielleicht zuletzt nach dem Ersten Weltkrieg erlebt haben. Gut also, dass sich ein Verband wie der GdW auch um soziale und integrative Themen kümmert und weiterdenkt als in Quartalsberichten. ■



die Debatte um die Eigentumsorientierung abgebildet und nach der Interessenlage des GdW in der Fachöffentlichkeit – soweit es ging – gesteuert. Manchmal berichteten wir quasi live von den Bauministerkonferenzen der ARGEBAU, wenn es um wichtige Entscheidungen ging. Insgesamt wurde die wi deutlich politischer, was sich ja auch 1997 in der Umbenennung von „Wohnungswirtschaftliche“ zu „Wohnungspolitische Informationen“ konsequenterweise widerspie-

### PUBLIKATION

## Trends in Städten und Regionen – Mehr als ein Blick in die Glaskugel

**Berlin – Städte, Gemeinden und Regionen müssen sich mit aktuellen und künftigen Entwicklungen auseinandersetzen, um angemessen planen zu können. Häufig tun sich Kommunen aber schwer damit, schnell auf Trends zu reagieren – beispielsweise auf den starken Zuzug in die Großstädte. Wann ist ein Trend überhaupt ein Trend? Und wann sollten Kommunen sich damit auseinandersetzen? Die neueste Ausgabe der Fachzeitschrift „Informationen zur Raumentwicklung“ des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) widmet sich dem Thema Trends.**

In Analysen, Kommentaren und Interviews zeigen die Autoren, wie Verantwortliche auf unterschiedlichen Handlungsebenen Trends erkennen und auf sie reagieren können. Denn: Die Liste der Entwicklungen, die Journalisten, Politiker oder Privatpersonen gerne und manchmal vorschnell als Trend oder gar als Megatrend bezeichnen, ist lang. Klar ist: Manche der Entwicklungen sind kurzlebig, andere verändern die Gesellschaft nachhaltig.

Von längerer Dauer sind drei Trends, auf die die Autoren im Heft besonders eingehen: der Klimawandel, die Entwicklung der Kommunalfinanzen und der demografische Wandel.

Experten aus dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) erklären, wie sie Trends statistisch analysieren und warum dieses Vorgehen so wichtig ist. Karten und Illustrationen wie die Landkarten

des Ungewissen oder die Trendmoleküle eröffnen auch grafisch neue Perspektiven.

Interviews mit Bürgermeistern aus Bremen, Altena, Wuppertal und Bad Liebenwerda runden das Heftangebot ab: Welche Trends beschäftigen sie in ihren Städten? Und wie gehen sie mit ihnen um? (reg/koch) ■

➔ Eine Leseprobe und weitere Informationen finden Sie hier: <https://goo.gl/iqW1Nb>

**Digitale Technik im Baumanagement**

12. April 2018, Berlin

Building Information Modeling (BIM) wird von vielen in der Wohnungswirtschaft als Zukunftsthema im Rahmen des Neubaus betrachtet. Dabei gibt es gerade für die Unternehmen der Wohnungswirtschaft sehr viele Potenziale, die sich aus dem Betrieb der Immobilien mit BIM und den darauf aufbauenden Methoden ergeben. In diesem Seminar werden die Potenziale und Risiken von BIM speziell aus dem Blickwinkel der Wohnungswirtschaft beleuchtet. Es wird gezeigt, welche Vorteile sich durch bei alltäglichen Geschäftsprozessen ergeben können und worauf bei der Arbeit im BIM-Umfeld zu achten ist. Szenarien und Projekte aus Neubau, Vermarktung, Instandhaltung, Energieversorgung sind einige Aspekte, in denen BIM eine zentrale Rolle spielt. Inhaltliche Schwerpunkte sind unter anderem die Grundlagen zu Building Information Modeling, Einsatzmöglichkeiten in der Wohnungswirtschaft, BIM-Projekte richtig durchführen sowie Bestandsdaten einfach und nachhaltig mit BIM erfassen.

Weitere Infos: **BBA, Christoph Dormeier, Telefon: 030/23085541,**

E-Mail: [christoph.dormeier@bba-campus.de](mailto:christoph.dormeier@bba-campus.de), Internet: [www.bba-campus.de](http://www.bba-campus.de)

**Webinar: Berücksichtigung bei Bauschadstoffen im Bestand**

19. April 2018

Gerade in Gebäuden aus den Baujahren 1950 bis 1980 finden sich regelmäßig Bauschadstoffe, durch welche sich unkalkulierte Mehrkosten und bauliche Schwierigkeiten ergeben. In diesem Webinar wird aufgezeigt, welche Gebäude besonders betroffen sind und welche Schadstoffe dort zu erwarten sind. Anhand von Beispielen aus der Praxis wird erläutert, wie diese Stoffe zu erkennen sind, wann Experten zu Rate zu ziehen sind und wie die Beseitigung möglichst sicher in Kalkulationen zu berücksichtigen ist. Inhaltliche Schwerpunkte des Webinars sind unter anderem ein Überblick der Gebäude die besonders häufig mit Bauschadstoffen belastet sind, typischen Schadstoffe im Gebäude sowie der Umgang mit Schadstoffen in der Planungs-, Kalkulations- und Bauphase. Sie können bequem und kostengünstig vom Arbeitsplatz oder von unterwegs an dem Webinar teilnehmen.

Weitere Infos: **EBZ, Andrea Bohn 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)

**Workshop: Den Empfang sicher im Griff**

19. April 2018, Erfurt

Mieter, Interessenten, Kollegen und Besucher aller Art am Empfang freundlich zu unterstützen und gleichzeitig das Telefon zu bedienen, kann stressig sein und erfordert konzentrierte Serviceorientierung und professionelle Kommunikation. Aufgrund anspruchsvoller und teilweise auch aggressiver Besucher wachsen die Herausforderungen am Empfang. Hilfreiche Methoden zur serviceorientierten Gesprächsführung, Konfliktkommunikation und im Umgang mit schwierigen Situationen am Empfang werden in diesem praxisorientierten Trainingsworkshop vermittelt.

Weitere Infos: **vtw, Isabell Fuldner, Telefon: 0361/34010224, E-Mail: [isabell.fuldner@vtw.de](mailto:isabell.fuldner@vtw.de),**

Internet: [www.vtw.de](http://www.vtw.de)

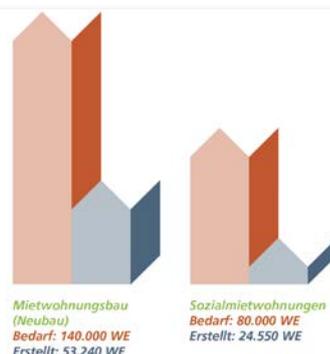
## PERSÖNLICHES

**Sabine Merschjohann**, Geschäftsführerin der RBS Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH, feierte am 1. Februar 2018

ihren 30. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Sie ist Delegierte zum GdW-Verbandstag.

## GRAFIK DER WOCHE

2016 wurden nur 38 %  
der notwendigen  
Mietwohnungen gebaut

**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:  
Klingelhölferstraße 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 1.1.2018.  
[www.mediacyber.haufe.de](http://www.mediacyber.haufe.de)

Druck: rewi druckhaus, Wissen

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt eingese-  
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](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.

**NEUSTART WOHNUNGSBAU 2018**  
1,5 Mio. Wohnungen bis 2021  
Notwendig: Große Allianz von Bund, Ländern und Kommunen

**10. WOHNUNGSBAU-TAG 2018**

**Mit dabei:**

- Dr. Barbara Herdicks (GdW)
- Michael Müller (Regierung, Bundesrat)
- Daniel Günther (Verband, Städte- und Gemeindebund)
- GdW (Deutscher Mieterbund)
- Ina Schwanitz (Landesverband, Nordrhein-Westfalen)
- Burkhard Jung (Landesverband, NRW)
- Michael Ebling (Landesverband, West)
- Boris Pätzold (Landesverband, Ost)
- Helmut Dedy (Landesverband, Nordrhein-Westfalen)

Donnerstag, 1. März 2018 | 13.00 - 17.00 Uhr  
Landesvertretung NRW in Berlin

Infos: [www.wohnungsbautag.de](http://www.wohnungsbautag.de)  
Anmeldung: [antwort@wohnungsbautag.de](mailto:antwort@wohnungsbautag.de)

Logos: DMB, DgW, GdW, DGfM, Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen

Quelle: WPD relations

1. März 2018, Berlin

## Wohnungsbau-Tag 2018

Die GroKo-Messlatte ist gelegt: 1,5 Millionen Neubauwohnungen bis 2021. Damit ist klar: Deutschland braucht einen Neustart des Wohnungsbaus – in diesem Jahr, jetzt.

Dazu müssen alle an einen Tisch: Bund + Länder + Kommunen. Und genau das pas-

siert auf dem 10. Wohnungsbau-Tag in Berlin: Die Bundesbauministerin trifft auf Ministerpräsidenten und Oberbürgermeister. Und sie alle treffen auf das Problem Wohnungsmangel. Und darauf, dass mit einigen Dingen Schluss gemacht werden muss.

Auf dem 10. Wohnungsbau-Tag werden die neuen Ziele und Pläne rund um das

Thema Wohnungsbau vorgestellt und diskutiert. Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW lädt gemeinsam mit dem Verbändebündnis Wohnungsbau in die nordrhein-westfälische Landesvertretung in Berlin ein. Neben der Präsentation der neuen Studie „Fakten-Check 2018 – Die Wahrheit zum Wohnungsbau“ diskutieren Experten aus Wissenschaft und Politik.

(burk/ko/schl/schi) ■

## Recht so

### Bundesgerichtshof zu Grundsätzen der Darlegungslast bei bestrittener Heizkostenabrechnung und Umfang einer Beleginsicht

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat einen ihm zur Entscheidung vorgelegten Sachverhalt genutzt, um nochmals auf Grundsätze zur Verteilung der Darlegungs- und Beweislast und die Verpflichtungen des Vermieters auf Gewährung einer Beleginsicht im Zusammenhang mit der jährlichen Betriebskostenabrechnung hinzuweisen (BGH Urteil vom 7. Februar 2018 – VIII ZR 189/17). Bei einer Nachforderung von Betriebskosten, die der Mieter aufgrund entsprechender Vereinbarung zu tragen hat (§ 556 Absatz 1 Satz 1 BGB), liegt die Darlegungs- und Beweislast für die erhobene Forderung, also für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter, beim Vermieter. Insofern sei es verfehlt, den Beklagten als Mieter die Verpflichtung aufzuerlegen, „objektiv nachvollziehbare Anhaltspunkte“ vorzutragen, aus denen sich eine Unrichtigkeit der ihnen in Rechnung gestellten Verbrauchswerte ergeben würde. Es gehöre weiter zu einer vom Vermieter vorzunehmenden ordnungsgemäßen Abrechnung, dass er dem Mieter auf dessen Verlangen zusätzlich die Einsichtnahme in die Abrechnungsunterlagen ermögliche, soweit dies etwa zur sachgerechten Überprüfung der Nebenkostenabrechnung oder zur Vorbereitung etwaiger Einwendungen erforderlich ist. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Die Entscheidung des BGH fasst im Ergebnis eine allgemeine Lebensweisheit zusammen: ‚Wer etwas haben möchte, muss hierfür auch etwas tun‘. An diesem Grundsatz orientiert sich auch die prozessual festgelegte Beweislastverteilung und gilt für Käufer oder Verkäufer genauso wie für Mieter oder Vermieter. Eine Ausnahme von diesem Grundsatz besteht nur dann, wenn derjenige, der etwas haben möchte, die Tatsachen zur Untermauerung seines Vortrags nicht haben kann, sondern nur und ausschließlich der Anspruchsgegner. Insgesamt aber muss derjenige, der etwas haben will, am Ende der Beweiswürdigung in Führung liegen. Ein Unterschieden reicht ihm nicht, sondern nur dem Gegner. Insofern ist zunächst und in den Grenzen des Rechtsmissbrauchs nur ein einfaches Bestreiten des Mieters bei einer Heizkostenabrechnung notwendig. Jetzt wäre der Vermieter gefordert, um seinen Anspruch zu untermauern. Diese Beweislastregel haben die Vorinstanzen missachtet.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHL DER WOCHE

# 71

Prozent der Erwerbslosen in Deutschland lebt unter der Armutsschwelle. Damit zählen die Erwerbslosen in Deutschland zu einer der besonders von Armut gefährdeten Bevölkerungsgruppen. In anderen Staaten der Europäischen Union (EU) griffen die Sozialsysteme, wie das Statistische Bundesamt mitteilte, scheinbar besser: Deutlich seltener armutsgefährdet waren Erwerbslose zum Beispiel in Finnland (37 Prozent), Frankreich (38 Prozent) oder in Italien (46 Prozent). 2016 galten in Deutschland 16,5 Prozent der Bevölkerung als armutsgefährdet. Somit mussten 13,4 Millionen Menschen trotz staatlicher Sozialleistungen mit weniger als 60 Prozent des mittleren Einkommens der Gesamtbevölkerung auskommen. Die Armutsgefährdungsquote stagniert seit 2012 oberhalb der 16-Prozent-Marke. In absoluten Werten lag die Armutsgefährdungsgrenze 2016 in Deutschland für eine alleinlebende Person bei 1.064 Euro netto im Monat, für eine Familie mit zwei Kindern unter 14 Jahren bei 2.234 Euro netto im Monat. ■

Matr-Nr. 06505-5514