

### Inhalt

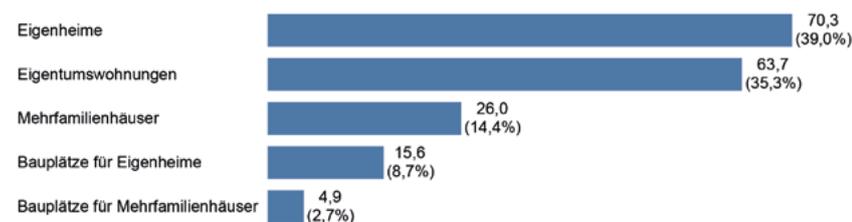
- 2 Genossenschaften:** Der Bundestag hat ein Gesetz beschlossen, das festlegt, dass bei Vermietungsgenossenschaften nur die Vermietung an ordentliche Mitglieder steuerbefreit ist.
- 3 Typengenehmigungen:** Der Hessische Landtag hat über einen Gesetzesentwurf zur Änderung der Hessischen Bauordnung beraten, die das serielle Bauen deutlich erleichtern könnte.
- 4 Sanierungswelle:** In Thüringen drohen die Mieten zu steigen, da politische Ziele wie die weitere energetische Sanierung von Gebäuden auf den zweiten Sanierungszyklus treffen.

## Neuer Immobilienmarktbericht: Anhaltende Preissteigerung bei Verkauf von Wohnimmobilien – insbesondere in teuren Lagen.

**Berlin – Der deutsche Immobilienmarkt entwickelt sich weiter dynamisch. Das Investitionsvolumen für den Kauf von Immobilien stieg zwischen 2016 und 2018 von 237,5 Milliarden Euro auf einen neuen Höchststand von 269 Milliarden Euro. Während sich der Gesamtgeldumsatz binnen zehn Jahren mehr als verdoppelte, blieb die Anzahl der Verkaufsfälle stabil und lag im Jahr 2018 bei rund einer Million. Das geht aus dem 6. Immobilienmarktbericht Deutschland hervor, den der Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland am Dienstag in Berlin gemeinsam mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) vorgestellt haben.**

### Geldumsatz nach Kategorien in Mrd. Euro, Wohnimmobilien gesamt (2018)

(gesamt: 180,5 Mrd. Euro)



Quelle: AK OGA (Hrsg.): Immobilienmarktbericht Deutschland 2019

Die dynamische Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt zeigt sich auch am Geldumsatz.

Grundlage des Berichts sind lückenlose Sammlungen von allen Kaufverträgen in Deutschland, die Notare oder andere Stellen den Gutachterausschüssen zur Verfügung stellen müssen. Etwa 180,5 Milliarden Euro und damit 67 Prozent des Handelsvolumens im Jahr 2018 entfiel auf Wohnimmobilien. Dabei dominieren Verkäufe von Eigenheimen (70,3 Milliarden Euro) und Eigentumswohnungen (63,7 Milliarden Euro). Auf den Handel mit Mehrfamilienhäusern entfiel 14 Prozent des Geldumsatzes, also etwa 26 Milliarden Euro. „Insbesondere in ohnehin teuren Lagen steigen die Preise weiter stark an“, sagte die Vorsitzende des Arbeitskreises der Oberen Gutachterausschüsse, Anja Diers.

### Preise für Wohnimmobilien – große regionale Unterschiede

Bei gebrauchten freistehenden Eigenheimen stiegen die Preise seit dem Jahr 2009 jährlich im Schnitt um 4,3 Prozent. Bundesweit am höchsten waren sie im Jahr 2018 im Landkreis München mit 10.200 Euro pro Quadratmeter. Darüber hinaus sind die sieben größten Großstädte besonders teuer: Auf die Stadt München mit 9.500 Euro pro Quadratmeter folgen Frankfurt am Main, Düsseldorf und Stuttgart. Hier lag der Quadratmeterpreis jeweils bei etwa 5.000 Euro – und damit fast drei Mal so hoch wie der Bundesdurchschnitt von 1.750 Euro pro Quadratmeter. Weitaus weniger mussten

Weiter auf Seite 2 ➔

### In eigener Sache

Neues Jahrzehnt, neuer Look: Ab Januar 2020 werden Sie als wi-Abonnent die wöchentliche Ausgabe in neuem, frischem Design erhalten. Und die wi wird digital: Zusätzlich zur Printversion können Sie Ihre Ausgabe künftig über die GdW-Kiosk-App auf Ihrem Tablet oder Smartphone lesen. Die App finden Sie im App- oder Playstore mit dem Suchbegriff „GdW“. Sie können die wi aber auch in Ihrem Internet-Browser unter <https://kiosk.gdw.de> aufrufen. Für wi-Abonnenten ändert sich ansonsten nichts – ab Januar erhalten Sie die wi, die dann vom AVR Verlag betreut wird, in neuer Optik und einer Anleitung für die digitale Version.

Mit der wöchentlichen wi bleiben Sie so wie gewohnt immer auf dem neuesten Stand. Seit über 70 Jahren bietet die wi Ihnen als einziges wöchentliches Branchenmagazin die neuesten Nachrichten aus Wohnungspolitik und Wohnungswirtschaft aus EU, Bund und Ländern – und das jede Woche topaktuell auf Ihrem Schreibtisch, Tablet oder Smartphone.

Herausgeber und redaktionell verantwortlich bleibt bei der wi weiterhin der GdW. Bei Fragen zu Ihrem Abonnement steht Ihnen der Abonnenten-Service der wi gerne unter folgenden neuen Kontaktdaten zur Verfügung:

PrimaNeo GmbH & Co. KG  
Telefon +49 40 236703778  
Telefax +49 40 23670190  
E-Mail: [wi@primaneo.de](mailto:wi@primaneo.de)

**Die wi-Redaktion wünscht Ihnen  
schöne Weihnachtsfeiertage und  
einen guten Rutsch ins neue Jahr!**

**Katharina Burkardt, Andreas Schichel  
und Lisa Zeisluft**



Fortsetzung von Seite 1

Käufer dagegen in den Landkreisen Mansfeld Südharz in Sachsen-Anhalt (490 Euro je Quadratmeter) oder im Kyffhäuserkreis in Thüringen (410 Euro je Quadratmeter) zahlen.

Seit 2009 erhöhten sich auch die Preise für gebrauchte Eigentumswohnungen deutlich. Sie legten im Schnitt um 4,4 Prozent im Jahr zu. Die bundesweit höchsten Preise zahlten Käufer in der Stadt München (mittlerer Wohnflächenpreis 7.150 Euro/Quadratmeter) und auf Sylt (6.350 Euro/Quadratmeter). Auch in der Küstenregion Niedersachsens (5.300 Euro/Quadratmeter) sind die Preise hoch. Am unteren Ende der Liste stehen der Saale-Orla-Kreis in Thüringen mit 400 Euro/Quadratmeter. Die gebrauchten Eigentumswohnungen in den TOP 7 größte Städten sind mit erheblichen Abstand am teuersten (rund 3.500 Euro/Quadratmeter), das mittlere Preisniveau der übrigen Großstädte liegt bereits deutlich darunter (rd. 1.700 Euro/Quadratmeter bis rd. 2.000 Euro/Quadratmeter). Bundesweit lag der mittlere Preis pro Quadratmeter Wohnfläche im Jahr 2018 bei rund 1.550 Euro.

Bei den Verkäufen von Mehrfamilienhäusern steigt der Geldumsatz, zuletzt um ca. 10% je Jahr, weiter an. Demgegenüber stagnieren die Transaktionszahlen bei ungefähr 30.000 Verkaufsfällen im Jahr. Die mittleren Wohnflächenpreise für

große Mehrfamilienhäuser mit mehr als sieben Wohneinheiten schwanken bundesweit von rd. 100 Euro/Quadratmeter im Landkreis Tirschenreuth (Bayern) bis hin zu 6.350 Euro/Quadratmeter in der Stadt München. In der Bundeshauptstadt Berlin liegen die Preise mit gut 2.660 Euro noch weit unter den Preisen von Frankfurt a.M. (3.940 Euro) oder Hamburg (2.860 Euro). Über alle Preisniveaus sind seit 2013 Preissteigerungen zu beobachten. Die jährliche Preissteigerung ist dabei mit 10 Prozent für das höchste Preisniveau am stärksten, gefolgt von den mittleren Lageklassen (jährliche Steigerung: 7,6 Prozent) und den unteren Lageklassen (jährliche Steigerung: 6,9 Prozent). Insgesamt wird deutlich, dass in Regionen mit höherem Preisniveau eine wesentlich stärkere Preissteigerung festzustellen ist als in Regionen mit geringem oder mittlerem Preisniveau. Insgesamt steht diese Entwicklung für eine deutliche Verteuerung von Mehrfamilienhäusern bei gleichzeitig sinkender Rendite.

**Bauland für Eigenheime kostet bis zu 2.000 Euro pro Quadratmeter**

Kaum anders verhält es sich bei Bauland für den individuellen Wohnungsbau. Die jährlichen Steigerungsraten betragen seit dem Jahr 2009 bundesweit durchschnittlich 4,7 Prozent. Die höchsten Preise bezahlten Käufer in der Stadt München (2.000 Euro pro Quadratmeter). Ganz anders ist die Situation im Landkreis Sonneberg in Thüringen, wo Käufer lediglich 15 Euro pro Quadratmeter zahlten. Im Mittel kostete ein Eigenheimbauplatz in Deutschland in 2018 135 Euro pro Quadratmeter. Im Jahr 2013 waren es noch rund 100 Euro.

Der mittlere Quadratmeterpreis für Bauland für Mehrfamilienhäuser lag bundesweit im Jahr 2018 bei 155 Euro, die höchsten mittleren Preise wurden in München (3.000 Euro), Düsseldorf (1.400 Euro) und Stuttgart (1.310 Euro) gezahlt. Während der bundesweite Geldumsatz für Mehrfamilienhausbauplätze zuletzt weiter stieg, sank die Gesamtfläche der veräußerten Grundstücke in 2018 auf bundesweit 880 Hektar. Zum Vergleich: Im Jahr 2016 waren es noch

1.000 Hektar. Auch die Zahl der Transaktionen ging gegenüber 2016 um 11 Prozent auf 5.250 zurück.

„Knappe und schwer bebaubare Grundstücke in den Städten sind ein Flaschenhals für die Ausweitung des Wohnungsneubaus“, sagte BBSR-Chef Markus Eltges.

**Bericht verdeutlicht die Notwendigkeit einer Politik des regionalen Ausgleichs**

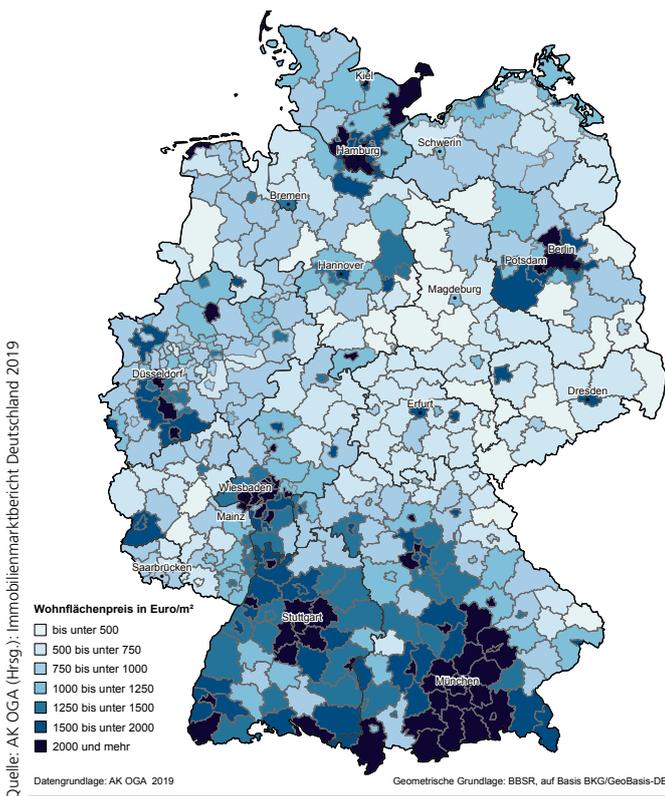
Von der zusätzlichen Nachfrage nach Wohnraum kommt insbesondere in peripher gelegenen, ländlichen Gegenden fern ab der Metropolen noch nicht viel an. Viele peripher gelegene ländliche Räume kämpfen nach wie vor mit rückläufiger Nachfrage, einem Überangebot an Wohnungen, zunehmenden Leerstand und sinkenden Immobilienpreisen. In Sachsen-Anhalt, Thüringen und Sachsen beispielsweise steht nach Berechnungen des mitveranstaltenden Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung mehr als jede zehnte Wohnung leer. Eigenheimbauplätze kosten in Sachsen-Anhalt und Thüringen durchschnittlich 40 Euro pro Quadratmeter. Für ein gebrauchtes Ein- und Zweifamilienhaus zahlen Käufer im Landkreis Mansfeld-Südharz durchschnittlich 490 Euro je Quadratmeter Wohnfläche, im Kyffhäuserkreis im Schnitt 410 Euro je Quadratmeter. Das eigene Haus kann hier nur noch bedingt als Altersvorsorge dienen.

„Bezahlbares Wohnen schaffen wir nicht alleine durch den Blick auf die Metropolen“, so BBSR-Chef Markus Eltges in seinem Statement zu den Ergebnissen der Studie. „Bezahlbares Wohnen ist eine Aufgabe aller föderalen Ebenen – Bund, Ländern, Kommunen. Sie betrifft zum einen das Umland der Großstädte: Wenn wir es schaffen, die Wohnstandorte in den Großstadtreionen durch eine bessere Infrastruktur und intelligente Mobilitätsangebote insgesamt zu stärken, entlastet das die Wohnungsmärkte“. Zum anderen müssten die Regionen abseits der Ballungsräume gestärkt werden, durch Verbesserung in vielen Bereichen, sei es schnelleres Internet, der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel und neue Mobilitätsangebote, attraktive Wohnbedingungen in den Ortskernen und die Neuansiedlung von Arbeitsplätzen.

Die starken Preissteigerungen in den Metropolen, so das Fazit des Berichtes, sind sowohl der guten wirtschaftlichen Gesamtsituation als auch dem lang anhaltenden niedrigen Zins geschuldet. In den größten deutschen Städten legten die Preise besonders stark zu. Der Druck auf die dortigen Wohnungsmärkte bleibt hoch und das fehlende Angebot wirkt hier weiter preistreibend. Es ist derzeit nicht erkennbar, dass sich diese Entwicklung abschwächt.

(schra) ■

**Wohnflächenpreise für große Mehrfamilienhäuser**  
(auf Subkreisebene, 2018)



## Die Wohnungswirtschaft in Norddeutschland kritisiert „Volksinitiativen gegen Mietenwahnsinn“

**Hamburg – Mietervereine in Hamburg haben am 12. Dezember 2019 den Start von zwei Volksinitiativen bekannt gegeben. Zum einen sollen öffentliche Grundstücke grundsätzlich nur noch in Erbpacht vergeben werden. Zum anderen sollen künftig auf öffentlichen Grundstücken nur noch Wohnungen gebaut werden dürfen, deren monatliche Nettokaltmiete nicht höher als gegenwärtig 6,60 Euro pro Quadratmeter liegt. Mietsteigerungen sollen nur noch so hoch wie die Inflationsrate, maximal jedoch zwei Prozent sein dürfen.**

„Die beiden Volksinitiativen legen die Axt an den Bau bezahlbarer Wohnungen in Hamburg. Sie bedrohen im Kern das erfolgreiche Hamburger Wohnungsbauprogramm und bergen die Gefahr, dass künftig weniger bezahlbare Wohnungen errichtet werden und Menschen länger als bisher auf eine Wohnung warten müssen“, erklärte **Andreas Breitner**, Direktor des Verbands norddeutscher Wohnungsunternehmen (VNW), dazu.

Seit dem Jahr 2011 sind in Hamburg rund 56.000 Wohnungen gebaut worden. Darunter sind circa 15.000 öffentlich geförderte Wohnungen. Dies hätte dazu geführt, dass der Anstieg der Mieten inzwischen unter der allgemeinen Preissteigerungsrate liegt. Das hätte der erst vor einigen Tagen vorgestellte Mietenspiegel belegt. Damit sei Hamburg das Vorzeigebispiel für eine gute und wirksame Wohnungspolitik. Hamburg setze den Maßstab. Hier könne man an den Wohnungsmarktzahlen ablesen, wie durch ein Zusammenwirken aller Partner der Wohnungsmarkt gesundet. Die von der Wohnungswirtschaft Ende Oktober veröffentlichte Studie des Forschungsinstituts Center for Real Estate Studies (CRES) basiert auf der Auswertung von rund

270.000 realen Mietverträgen. Der Studie zufolge beträgt die monatliche Kaltmiete pro Quadratmeter in Hamburg im Durchschnitt 8,21 Euro. 90 Prozent aller Mieten lägen unter 10,89 Euro pro Quadratmeter, fast 70 Prozent zwischen 6,19 und 10,24 Euro pro Quadratmeter.

Die Forderung, künftig auf städtischen Grundstücken nur noch den Bau von Sozialwohnungen zu erlauben, widerspräche moderner Stadtentwicklungspolitik, wonach bunt gemischte Stadtteile am sinnvollsten und attraktivsten seien. Mit ihrer Forderung würden die Volksinitiativen die sozialen Brennpunkte von morgen produzieren, die dann wieder mit Hunderten Millionen Euro an Steuergeld saniert werden müssten. Man sollte nicht die Fehler der siebziger Jahre wiederholen, sagte Breitner weiter. Fehler könne man machen, aber man sollte aus ihnen lernen.

Grundstücke nur noch im Wege des Erbbaurechts zu vergeben, sei eine wohnungspolitische Sackgasse. Sollten in Hamburg Grundstücke nur noch über das Erbbaurecht vergeben werden, würden in den kommenden 10 Jahren allein von den VNW-Wohnungsgenossenschaften bis zu 10.000 bezahlbare Wohnungen

nicht errichtet. „Die im VNW organisierten Wohnungsgenossenschaften und Wohnungsgesellschaften schultern einen großen Teil des Neubaus bezahlbarer Wohnungen in Hamburg. Sie wollen kaufen und nicht pachten. Der Grund dafür ist einfach: Wer ein Grundstück lediglich im Rahmen des Erbbaurechts nutzen kann, benötigt doppelt so viel Eigenkapital für die Finanzierung seiner Neubauprojekte“, mahnte Breitner.

Banken und Sparkassen würden zwar auch Erbbaurechtsverträge beleihen, sähen aber darin höhere Risiken und vergäben gegenüber dem Kauf Kredite zu schlechteren Konditionen. Wer pachtet, ist nicht Eigentümer des Grundstücks. Zudem trüge er das Risiko des sogenannten Heimfalls von Grundstück und Gebäude, wenn der Erbbaurechtsvertrag ausläuft. Derzeit läge die Eigenkapitalquote für ein Neubauprojekt für die VNW-Unternehmen bei 20 Prozent. Bei Anwendung des Erbbaurechts würde sich diese Quote auf 40 Prozent erhöhen. Erhöht sich die Bindung von Eigenkapital um 50 Prozent, so reduzierten sich die geplanten Bauprojekte um die Hälfte. Das könne politisch nicht gewollt sein.

(schilzeis) ■

## Beratungen über Änderung der Typengenehmigung in Hessen

**Frankfurt/Main – Am 11. Dezember 2019 hat der Hessische Landtag über einen Gesetzentwurf der Fraktionen der CDU und Bündnis 90/Die Grünen zur Änderung der Hessischen Bauordnung beraten. Unter anderem soll mit dieser Änderung die Typengenehmigung eingeführt werden, mit der für bauliche Anlagen, die in derselben Ausführung an mehreren Stellen errichtet werden sollen, eine Genehmigung erteilt werden kann.**

Mit dieser Änderung würden Baugenehmigungsverfahren verkürzt und vor allem das serielle und modulare Bauen erleichtert. Die Förderung von seriellen und modularem Bauen werde helfen, den Wohnungsbau zu beschleunigen, sagte Wirtschaftsminister **Tarek Al-Wazir** (Grüne). Der Verband der Südwestdeutschen Wohnungswirtschaft (VdW südwest) begrüßte die Gesetzesinitiative der schwarz-grünen Landesregierung, die Typengenehmigung in die Hessische Bauordnung aufzunehmen. „Hiermit wird eine langjährige Forderung unseres Verbandes aufgenommen. Mit der Typengenehmigung darf ein einmal genehmig-

ter Haustyp auch an anderer Stelle errichtet werden, ohne dass dazu das gesamte Baugenehmigungsverfahren noch einmal durchlaufen werden muss. Dies kann in der Praxis zum schnelleren Bau von neuen Wohnungen führen“, zeigte sich Dr. **Axel Tausendpfund**, Vorstand des VdW südwest, zufrieden.

Die Einführung der Typengenehmigung werde das serielle und modulare Bauen erleichtern. Mit dieser Bauweise sei es möglich, Wohnhäuser nach dem Baukastenprinzip in kürzester Zeit zu errichten. Dies würde einen Beitrag zur Schaffung

von mehr bezahlbaren Wohnungen leisten. Die kwb Rheingau-Taunus, ein Mitgliedsunternehmen des VdW südwest, hat als erstes Unternehmen in Deutschland die GdW-Rahmenvereinbarung zum seriellen und modularen Bauen genutzt und damit gezeigt, was möglich ist. In wenigen Wochen ist in Idstein ein hochwertiges Mehrfamilienhaus entstanden. Das serielle und modulare Bauen sei nicht nur schneller, sondern könne auch architektonisch und qualitativ mit der konventionellen Bauweise mithalten. Die schnelle Bauzeit bedeute auch eine signifikant geringere Beeinträchtigung der Nachbarschaft. (müllzeis) ■

## Aktueller Zahlenspiegel 12/2019

Rahmendaten zur Wohnungswirtschaft in Deutschland

Bevölkerungsstand (Ergebnisse auf Grundlage des Zensus 2011)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Bevölkerungsstand (1.000 Einwohner)	82.931	83.104	+0,2%
Bruttoinlandsprodukt in jeweiligen Preisen Veränderung gegen Vorjahr auf Basis der Preise von 2015	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr preisbereinigt
	2018	2019	
Bruttoinlandsprodukt (Mrd. EUR)	836,9	863,1	+1,0%
dar.: Bauinvestitionen (Anlageinvestitionen Bauten)	93,5	101,7	+4,5%
dar.: Wohnbauten	56,8	58,5	+4,7%
Verbraucherpreisindex (2015 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Verbraucherpreisindex aller privaten Haushalte	104,9	105,3	+0,4%
Mietpreisindex (2015 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Wohnungsmiete (einschl. Nebenkosten) insgesamt	104,1	105,4	+1,2%
Wohnungsmiete (inkl. Miete von Eigentumswohnungen)	104,5	106,0	+1,4%
Altbauwohnungen	104,6	106,0	+1,3%
Neubauwohnungen	104,6	106,2	+1,5%
Index der Mietnebenkosten (2015 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Wasserversorgung	104,6	106,6	+1,9%
Müllabfuhr	100,7	101,8	+1,1%
Abwasser	100,2	101,0	+0,8%
Andere Nebenkosten	105,5	107,3	+1,7%
Index der Energiekosten (2015 = 100)	November		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Strom	103,4	107,4	+3,9%
Gas	93,5	96,9	+3,6%
Flüssige Brennstoffe	123,7	106,0	-14,3%
Feste Brennstoffe	106,3	104,4	-1,8%
Zentralheizung/Fernwärme	95,2	98,3	+3,3%
Baupreisindex (2015 = 100) (ohne Umsatzsteuer)	3. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Bauleistungen (Neubau) am Wohngebäude	110,6	115,1	+4,1%
Rohbauarbeiten	111,5	116,2	+4,2%
Ausbauarbeiten	109,9	114,3	+4,0%
Baulandpreise (in EUR je qm)	2. Vierteljahr		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Kaufwerte für baureifes Bauland (EUR je qm)	178,72	211,82	+18,5%
Geschäftsgebiet	154,48	487,45	+215,5%
Geschäftsgebiet mit Wohngebiet gemischt	192,06	210,24	+9,5%
Wohngebiet	208,04	247,19	+18,8%
Industriegebiet	63,02	55,99	-11,2%
Dorfgebiet	52,37	47,75	-8,8%
Index des Auftragseinganges im Baugewerbe (Wertindex 2015 = 100)	August		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Hoch- und Tiefbau	134,8	146,4	+8,6%
Wohnungsbau	120,5	125,1	+3,8%
Wohnungsbaugenehmigungen	Januar bis September		Veränderung gegen Vorjahr
	2018	2019	
Genehmigungen insgesamt (einschl. Bestandsmaßnahmen)	289.716	289.672	-0,0%
dar.: Wohnungen (Neubau) in Einfamilienhäusern	75.546	76.609	+1,4%
Wohnungen (Neubau) in Zweifamilienhäusern	17.940	17.900	-0,2%
Wohnungen (Neubau) in Mehrfamilienhäusern	148.717	147.311	-0,9%
davon: Eigentumswohnungen	70.718	67.619	-4,4%
Mietwohnungen	77.999	79.692	+2,2%

Quelle: Statistisches Bundesamt © GdW Beckmann

## Angesichts des zweiten Sanierungszyklus drohen in Thüringen Mietsteigerungen

**Erfurt – Politische Ziele wie weitere energetische Sanierung und CO<sub>2</sub>- Reduktion von Gebäuden treffen auf den zweiten Sanierungszyklus, der die Thüringer Wohnungsunternehmen etwa eine Milliarde Euro im Jahr kosten könnte. Dies könne dazu führen, dass die Mieten, die in Thüringen bisher bezahlbar waren, stark ansteigen.**

Seit 1994 hat Thüringens Wohnungswirtschaft den CO<sub>2</sub>-Ausstoß um 70 Prozent reduziert. Die stärkste Senkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen erfolgte im Zeitraum von 1994 bis 2007. Seitdem konnte der CO<sub>2</sub>-Ausstoß nur noch um 4,5 Prozent pro Jahr gesenkt werden. Die größten Einsparungen resultierten aus Dämmungen an der Gebäudehülle und Verbesserung der Haustechnik. Bei der Dämmung ist der Grenznutzen erreicht, die Haustechnik kann nur noch schrittweise ausgetauscht werden. Das heißt: Weitere Maßnahmen – ob Dämmung oder CO<sub>2</sub>-Steuer – würden lediglich die Kosten und damit die Miete erhöhen.

„Wir haben zum Thema eine repräsentative Umfrage durchführen lassen. 80 Prozent der Thüringer Mieter lehnen eine Mieterhöhung wegen baulicher Maßnahmen zum Klimaschutz ab. Hier baut sich ein großes Konfliktpotenzial auf“, betonte **Frank Emrich**, Direktor des Verbandes Thüringer Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (vtw). Gleichzeitig stünden in Thüringen 30 Jahre nach der fast flächendeckenden Modernisierung erneut Instandhaltungen und Modernisierungen an. Der Investitionsbedarf liegt pro Haus bei circa 1,5 Millionen Euro – in den nächsten 10 Jahren mindestens eine Milliarde Euro pro Jahr allein für die Wohnungen der vtw-Mitglieder.

Die Sanierungen seien von Wohnungsunternehmen zwar eingeplant, doch Faktoren wie steigende Baukosten, Altschulden und Auswirkungen des Bevölkerungsrückgangs in ländlichen Regionen ließen selbst konservative Kalkulationen nicht mehr aufgehen.

Wenn keine externe Gegenfinanzierung erfolge, könnten die Sanierungskosten in vielen Fällen mit bis zu fünf-prozentiger Mietsteigerung pro Jahr durchschlagen. Laut Emrich sei absehbar, dass weitere Klimaschutzmaßnahmen auf die Wohnungswirtschaft zukommen. Deshalb müsse man gemeinsam mit der Landespolitik nach Lösungen suchen. (bradlzeis) ■

## Die Wohnungsabnahme

16. Januar 2020, Dresden

In diesem Seminar setzen sich Teilnehmer praxisnah mit den Grundlagen und der laufenden Rechtsprechung zu Schönheits- und Kleinreparaturen und Wohnungsabnahmen auseinander. Es werden Wege aufgezeigt, wie man angemessen reagiert, wenn eine Wohnung mit Gebrauchsspuren beziehungsweise unrenoviert übergeben wird. Bei Wohnungsabnahmen müssen Mitarbeiter unterschiedliche Faktoren beachten. Sie müssen dafür ein gerichtsfestes Abnahmeprotokoll schreiben und gleichzeitig erhebliche juristische Kenntnisse haben. Die ständige Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes und insbesondere die Darstellung in der Presse verunsichert sowohl Mieter als auch Vermieter. So kommt es bei der Wohnungsabnahme oft zu Auseinandersetzungen. In diesem Seminar lernen Teilnehmer, wie man in solchen Situationen richtig reagiert

**Weitere Infos:** vdw Sachsen, Uwe Müller, Telefon: 0351/4917717, E-Mail: [umueller@vdw-sachsen.de](mailto:umueller@vdw-sachsen.de), Internet: [www.vdw-sachsen.de/seminare](http://www.vdw-sachsen.de/seminare)

## Fachtagung Mietrecht

21.- 22. Januar 2020, Köln

Mit keinem anderen Rechtsgebiet kommen Vermieter so regelmäßig in Kontakt, wie mit dem Mietrecht. Diese Veranstaltung soll Mitarbeiter und Führungskräfte von Wohnungsunternehmen dabei unterstützen, sich einen umfassenden Überblick über die aktuelle mietrechtliche Lage und Trends zu verschaffen. Dabei geht es unter anderem um Änderungen in der Betriebskosten- und Heizkostenabrechnung, Auswirkungen der Mietpreisbremse und des Mietendeckels und neue Urteile des Bundesgerichtshofes zur Mietkaution. Teilnehmer werden durch aktuelle, umfassende und praxisorientierte Informationen auf den aktuellen Stand der Rechtsprechung gebracht. Sie haben außerdem die Möglichkeit, Wissen und Erfahrungen mit anderen Praktikern auszutauschen und neue Kontakte und Netzwerke in ganz Deutschland zu knüpfen.

**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)

## Mitarbeitern Gutes tun

23. Januar 2020, Berlin

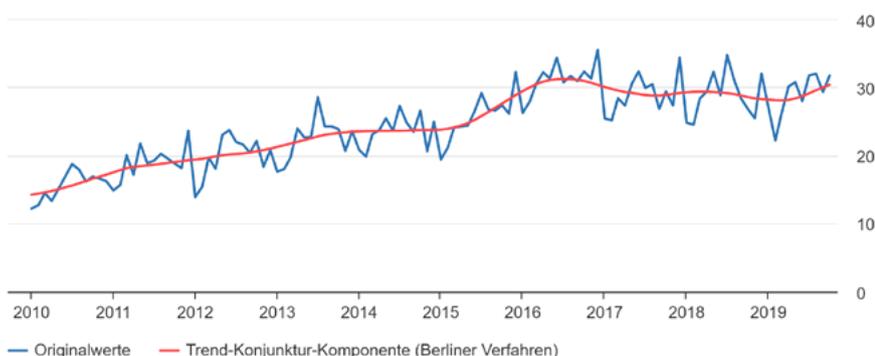
In diesem Seminar geht es um die steuerliche Behandlung von Zuwendungen an Arbeitnehmer. Die Zufriedenheit von Mitarbeitern ist für ein effizientes Arbeitsklima sehr relevant. Um die Motivation und gegenseitige Wertschätzung zu erhöhen, können Arbeitgeber ihren Mitarbeitern bestimmte Zuwendungen zukommen lassen. Aber auch für die Gewinnung von neuen Mitarbeitern sind neben dem Gehalt zusätzliche Zuwendungen relevant. In diesem Seminar erfahren die Teilnehmer, welche Möglichkeiten im Rahmen der aktuellen steuerlichen Gesetzgebung umsetzbar sind, wie diese zu dokumentieren und abzurechnen sind und welche Fallstricke sie dabei beachten sollten. Die Teilnehmer lernen, wie sie die Optionen von Zuwendungen an Arbeitnehmer zusammenfassen und die steuerlichen Rahmenbedingungen für Zuwendungen an Arbeitnehmer darstellen können.

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

## GRAFIK DER WOCHE

### Monatlich genehmigte Wohnungen

Wohn- und Nichtwohngebäude in Tausend



© Statistisches Bundesamt (Destatis), 2019

## Wi Wohnungspolitische Informationen

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

Chefredakteurin: Katharina Burkardt,  
Stv. Chefredakteur: Andreas Schichel

Redaktion:  
Lisa Zeislufft, Klaus Schrader

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

Verlag:  
Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
Munzinger Straße 9  
79111 Freiburg

Standort Hamburg:  
Hufnerstraße 28  
22083 Hamburg  
Tel.: 040 211165-32  
Fax: 040 211165-3332

Aboverwaltung:  
Telefon (kostenfrei) 0800 7234249  
Telefax (kostenfrei) 0800 5050446  
E-Mail: [Zeitschriften@haufe.de](mailto:Zeitschriften@haufe.de)

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

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

Druck: rewi druckhaus, Wissen

Bezugspreis jährlich:  
126,80 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

Nur Originalbeiträge. Für unverlangt einge-  
sandte Manuskripte übernehmen wir keine  
Haftung. Nachdruck oder elektronische Wei-  
terverarbeitung von Beiträgen und Nachrich-  
ten oder Teilen daraus nur nach schriftlicher  
Genehmigung durch den Verlag gestattet.

ISSN 1610-2207

## Wi Online-Archiv

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

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

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

## jenaFREestyle

Auf ehemaligen Acker- und Wiesenflächen entstand ab 1968 Lobeda-West als große Plattenbausiedlung. Im Stadtteil treffen viele Menschen mit unterschiedlichen Lebensentwürfen aufeinander. Im Hinblick auf das stärker werdende Interesse der Mieter, aktiv an der Wohnungsgestaltung mitzuwirken, hat die jenawohnen GmbH ein neues Produkt, seit September 2018, am Markt platziert. Unter jenaFREestyle soll es den Mietern möglich gemacht werden, an wesentlichen Gestaltungselementen der Wohnung selbst



Foto: jenawohnen GmbH

Die unsanierten Wohnungen von jenaFREestyle können individuell gestaltet werden.

Hand anzulegen. Der Mieter übernimmt eine unsanierte oder teilsanierte Plattenwohnung in Lobeda und macht damit (fast) alles, was er will. Der Mieter gestaltet die Wohnung ganz nach seinen Träumen. Er spielt mit dem nostalgischen Charme der zum Teil noch vorhandenen Originalmöbel und -einbauten. Oder reißt alles raus und baut etwas ganz anderes. Er zaubert sich so durch kreative Wand-, Decken und Bodengestaltung sein eigenes Schloss aus Beton. Falls das Mietverhältnis mal endet, dann bleibt alles, wie es ist. Der nächste Mieter übernimmt die Wohnung, wie er sie vorfindet, nämlich ungeniert unsaniert. Und macht dann seine eigene Traumwohnung draus. Es ist eine besondere Form der Quartiersentwicklung gepaart mit Kunst & Kultur im kreativen Baubüro. (zeis) ■

## Recht so

### Abschluss und Kündigung eines Geschäftsführeranstellungsvertrages

Der Bundesgerichtshof (BGH) hat sich zu zwei wichtigen Fragen in Bezug auf den Abschluss und die Kündigung eines Geschäftsführeranstellungsvertrages geäußert (Az. II ZR 121/16). Im vorliegenden Fall war für die Anstellung eines GmbH-Geschäftsführers der Aufsichtsrat zuständig. Den entsprechenden Anstellungsvertrag mit dem GmbH-Geschäftsführer schloss indes allein der Aufsichtsratsvorsitzende, ohne einen diesbezüglichen Beschluss des Aufsichtsrates. Die Gesellschafter forderten den Geschäftsführer in der Folgezeit mehrfach auf, einen Geschäftsverteilungsplan zu erarbeiten. Diesen Aufforderungen kam der Geschäftsführer nicht nach. Daraufhin wurde er als Geschäftsführer abberufen und sein Anstellungsvertrag gekündigt. Nach Auffassung des BGH war sowohl die Abberufung als auch die Kündigung des Anstellungsvertrages rechtmäßig. Zum einen sei der Anstellungsvertrag bereits mangels Mitwirkung des Aufsichtsrates als Gesamtgremium nicht wirksam geschlossen worden. Zum anderen liege in der Weigerung eines Geschäftsführers, Gesellschafterweisungen nachzukommen, nicht nur eine Verletzung organschaftlicher Pflichten, sondern zu gleich auch eine Verletzung dienstvertraglicher Pflichten, die eine fristlose Kündigung des Anstellungsvertrages rechtfertigen kann. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Dr. Matthias Zabel GdW-Referent „Recht“

„Der Entscheidung lassen sich wichtige Grundsätze in Bezug auf das Verhältnis zwischen Aufsichtsrat als Gesamtgremium und dem Aufsichtsratsvorsitzenden entnehmen, die rechtsformübergreifend Geltung beanspruchen. Sofern ein Sachverhalt in die Zuständigkeit des Aufsichtsrates als Gesamtgremium fällt, muss der Aufsichtsrat diesen Sachverhalt auch per Beschluss als Gesamtgremium regeln. Ein alleiniges Handeln des Aufsichtsratsvorsitzenden kann eine entsprechende Willensbildung des Gesamtgremiums nicht ersetzen. Der Aufsichtsratsvorsitzende kann allenfalls den Beschluss des Aufsichtsrates ausführen und beispielsweise den Anstellungsvertrag unterzeichnen. Des Weiteren äußert sich der BGH zu der Frage, inwiefern die Verletzung organschaftlicher Pflichten, die zunächst lediglich die Stellung des Geschäftsführers als Organ der Gesellschaft betreffen, auch auf den Anstellungsvertrag durchgreift. Der BGH stellt insofern fest, dass eine Weigerung eines Geschäftsführers Gesellschafterweisungen nachzukommen, zugleich auch eine Verletzung dienstvertraglicher Pflichten bedeuten kann und dies eine fristlose Kündigung des Anstellungsvertrages nach sich ziehen kann.“ ■



Foto: GdW, Urban Rutth

► In dieser Reihe stellen wir den Preisträger und weitere Projekte der engeren Wahl des Preises Soziale Stadt 2019 vor. Weitere Infos zum Projekt der jenawohnen GmbH finden Sie unter [www.jenafreestyle.de](http://www.jenafreestyle.de)

### ZAHL DER WOCHE

# 70

Prozent der Beschäftigten in Deutschland, die trotz prinzipieller Möglichkeit auf mobiles Arbeiten verzichten, meinen, die Anwesenheit am Arbeitsplatz sei dem Chef so wichtig, dass sie nicht von zu Hause aus arbeiten können. Viele Beschäftigte arbeiten damit aufgrund von Barrieren, die sich aus der Unternehmenskultur ergeben, nicht von zu Hause, wie das Institut für Arbeitsmarkt- und Berufsforschung (IAB) in Nürnberg mitteilte. Der häufigste Grund für den Verzicht auf Homeoffice ist die Einschätzung, dass Arbeit von zu Hause nicht zum Job passe. Dies sagten knapp 80 Prozent der Befragten. 60 Prozent hielten Arbeiten von daheim auf ihrer Stelle für technisch unmöglich. Gut 14 Prozent der Befragten erklärten, ihr Job ließe sich zwar auch vom heimischen Computer bewältigen, dies sei aber nicht erlaubt. Und knapp sechs Prozent fürchten um ihre Karrierechancen, wenn sie zum Arbeiten nicht in die Firma kommen. Frauen geben sehr viel häufiger an als Männer, dass Homeoffice nicht erlaubt ist. Weitere Berechnungen zeigen: Ob Anwesenheitskultur und befürchtete Karrierehindernisse dem Homeoffice im Weg stehen, hängt von der Unternehmenskultur ab. Wo Wert auf Familienfreundlichkeit und Flexibilität im Sinne der Beschäftigten gelegt wird, setzen sich die Mitarbeiter eher an den heimischen PC als in Firmen, in denen alle versuchen, den anderen ständig vorzuführen, wie hart sie arbeiten. ■