

Inhalt

- 2 Bundestagsdebatte:** Die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen und die Einschränkung von Luxusmodernisierungen wurden im Plenum kontrovers diskutiert.
- 3 Energieforum West:** In Essen kamen Entscheider aus unterschiedlichen Branchen zum interdisziplinären Austausch über Klimaschutz und Energieeffizienz zusammen.
- 4 Von Berlin nach Lomé:** Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW hat Computer für Schulen und ein Jugendzentrum in Togo gespendet.

Wohnungswirtschaft begrüßt Kabinettsbeschluss zur Sonderabschreibung für den Wohnungsbau

Berlin – Das Bundeskabinett hat am 3. Februar 2016 beschlossen, eine Sonderabschreibung zur Förderung des Wohnungsneubaus einzuführen. Die Sonderabschreibung soll auf einen Anteil von 2.000 Euro pro Quadratmeter der anfallenden Herstellungskosten des Gebäudes begrenzt werden. Sie kann darüber hinaus nur genutzt werden, wenn die Gebäudeherstellungskosten insgesamt nicht höher als 3.000 Euro pro Quadratmeter sind.



Foto: H.D.Völz / pixelio.de

Zusätzlich zur Sonderabschreibung ist als Alternative eine gleichwertige Investitionszulage für Wohnungsunternehmen, die die Sonder-AfA nicht nutzen können, notwendig.

„Die Sonder-Afa kann ein wirksamer Anreiz sein, mehr bezahlbare Wohnungen zu bauen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zu dem Beschluss. Die Begrenzung der Abschreibungsmöglichkeit auf einen Anteil von 2.000 Euro der insgesamt anfallenden Baukosten könnte eine preisdämpfende Wirkung entfalten. „Darüber hinaus halten wir als Alternative eine gleichwertige Investitionszulage für Wohnungsunternehmen, die die Sonderabschreibung nicht nutzen können, für

dringend erforderlich“, so Gedaschko.

Der GdW-Chef begrüßte, dass die Obergrenze für die Nutzung der Förderung von ursprünglich vorgesehenen 2.200 Euro nun auf 3.000 Euro pro Quadratmeter erhöht wurde. „Besonders in den Metropolregionen liegen die Herstellungskosten des Gebäudes in der Regel deutlich höher als 2.200 Euro pro Quadratmeter. Dabei sind staatliche Abgaben und Auflagen oft die größten Kostentreiber. Hinzu kommt die

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Asylpaket II beschlossen

Das Bundeskabinett hat am 3. Februar 2016 das Asylpaket II beschlossen. Kernpunkte sind die Beschleunigung von Verfahren, die Neugestaltung von Aufnahmeeinrichtungen und ein ausgesetzter Familiennachzug für einen Teil der Flüchtlinge. Außerdem wurden Algerien, Marokko und Tunesien als sichere Herkunftsstaaten eingestuft. Diese Entscheidung bedarf noch einer Zustimmung des Bundesrates. (wi)

Deutlicher Bevölkerungsanstieg im Jahr 2015

Nach einer Schätzung des Statistischen Bundesamtes hat sich die Einwohnerzahl Deutschlands 2015 von knapp 81,2 Millionen am Jahresanfang auf mindestens 81,9 Millionen Menschen am Jahresende erhöht. Die Anzahl lebend geborener Kinder dürfte danach 705.000 bis 730.000 betragen haben, die Anzahl der Sterbefälle 905.000 bis 930.000. Das Geburtendefizit – also die Differenz aus Geburten und Sterbefällen – wird 2015 bei 190.000 bis 215.000 erwartet. (wi)

Verbraucherpreise im Januar 2016 leicht gestiegen

Die Inflationsrate in Deutschland wird im Januar 2016 voraussichtlich + 0,5 Prozent betragen. Wie das Statistische Bundesamt nach bisher vorliegenden Ergebnissen weiter mitteilte, sinken die Verbraucherpreise gegenüber Dezember 2015 um 0,8 Prozent. Die endgültigen Ergebnisse für Januar 2016 werden am 12. Februar 2016 veröffentlicht. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

Verschärfung der Energieeinsparverordnung seit Anfang 2016, die die Baukosten um weitere sieben Prozent steigen lässt. Es ist also mehr als sachgerecht, den Spielraum hier auf 3.000 Euro zu erhöhen.“

Insgesamt wertet die Wohnungswirtschaft die geplanten Abschreibungsvorteile als Schritt in die richtige Richtung. „Um den Wohnungsbau wirklich in Gang zu bringen, wäre es aber darüber hinaus erforder-

lich, die sogenannte Normalabschreibung von bisher zwei auf mindestens drei Prozent anzuheben“, so Gedaschko. Dies würde der heute viel kürzeren Nutzungsdauer von Wohngebäuden Rechnung tragen und dazu führen, dass damit sich auch private Investoren wieder verstärkt im Mietwohnungsneubau engagieren. Die Bundesregierung müsse nun aufpassen, dass sie die geplanten Anreize für den bezahlbaren Wohnungsbau nicht gleich wieder durch unsachgerechte Neuregelungen im Miet-

recht ausbremst, so Gedaschko mit Hinblick auf die derzeit in der Diskussion stehenden Mietrechtsverschärfungen.

Der GdW appelliert an die Bundesregierung, die geplante steuerliche Förderung für den Wohnungsbau zügig und sachgerecht umzusetzen. Das einzige Mittel zur wirksamen Bekämpfung von Wohnungsknappheit in den Ballungsgebieten ist bezahlbarer Wohnungsbau. Die Sonderabschreibung ist hier ein wichtiger Baustein. (burk/schi) ■

Hintergrund: Was sind „Herstellungskosten“?

Die „Herstellungskosten“ sind die Summe aller Aufwendungen, die zur gebrauchsfähigen Errichtung eines Gebäudes aufgewandt werden müssen. Insbesondere sind dies die Bauwerkskosten sowie die

Kosten für die Ausstattung, die Herrichtung und Erschließung, die Außenanlagen, Planungs- und Beratungshonorare und anfallende Gebühren. In den Herstellungskosten sind nicht die Aufwendun-

gen für das Baugrundstück enthalten. Die Herstellungskosten sind die Kosten-
gruppen 200 – 700 nach DIN 276. ■

Debatte im Deutschen Bundestag: Schlüssel zu bezahlbarem Wohnen liegt im Wohnungsneubau

Berlin – Die Bezahlbarkeit von Mietwohnungen und die Einschränkung von Luxusmodernisierungen standen am 28. Januar 2016 bei der Beratung zweier Anträge der Fraktion DIE LINKE im Plenum des Deutschen Bundestages im Fokus. Auch die Regeln zur Erstellung des Mietspiegels wurden diskutiert. Dieser soll nach Vorstellungen der LINKEN-Bundestagsfraktion „sozial gerechter“ und „mietpreisdämpfender“ erstellt werden.



Caren Lay (DIE LINKE)

Die Bundestagsabgeordnete **Caren Lay**, Sprecherin für Mieten-, Bau- und Wohnungspolitik der Bundestagsfraktion DIE LINKE, versteht die unbefristete Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung in Höhe von 11 Prozent angesichts der Ausnahme sanierter Wohnungen von der Mietpreisbremse als „Einladung“ an Vermieter, sich „in die Modernisierung zu retten“. Ihre Vorschläge, die Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung sowohl zeitlich zu begrenzen als auch auf fünf Prozent zu senken, sind die Hauptthemen der beiden Oppositionsanträge. Ein weiteres ist die Berechnungsgrundlage des Mietspiegels. Aktuell werden hier jeweils die letzten vier Jahreberücksichtigt. Um der „Mieterhöhung per Gesetz“ entgegenzuwirken, fordert Lay, alle Mieten in die Berechnung einfließen zu lassen. Kritik übte sie auch an dem bislang fehlenden Referentenentwurf aus dem Bundesministerium für Justiz und



Dr. Jan-Marco Luczak (CDU/CSU)

Verbraucherschutz.

„Schaufensteranträge“ von „wirtschaftlichem Unverstand“

Dr. **Jan-Marco Luczak**, Mietrechtsexperte der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, warf seiner Vorrednerin „wirtschaftlichen Unverstand“ vor. Die Vorschläge der Linken seien „Schaufensteranträge“, mit denen versucht werde, „Vermieter in die Rolle des bösen Kapitalisten zu drängen.“ Er betonte die Komplexität des Wohnungsmarktes und die Notwendigkeit, die berechtigten Interessen beider Seiten – Mieter und Vermieter – ernst zu nehmen und miteinander in Einklang zu bringen. Luczak ging im Anschluss auf das Ziel und die Funktion des „Modernisierungs-Paragrafen“ 559 im Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) ein. Er sei dazu da, Anreize für die Modernisierung zu schaffen, „denn es bedarf Investitionen in den Neubau, in den altersge-

rechten Umbau und in die energetische Sanierung“, so Luczak. Da dies nicht allein aus Steuermitteln zu finanzieren sei, seien private Investitionen dringend notwendig. Diese lassen sich aber nur realisieren, wenn sie wirtschaftlich sind. Eine Absenkung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung, wie von den Linken gefordert, bewirke genau das Gegenteil, stellte Luczak fest. Das Gleiche gelte für Kapazitätsgrenzen, deren Umsetzung das Erreichen der gesamtgesellschaftlichen Ziele wie Umweltschutz und demografischer Wandel gefährde. Abschließend stellte Luczak hinsichtlich der Diskussion um die ortsübliche Vergleichsmiete fest, dass die Funktion dieses Instruments nicht die Beschränkung der Miete sei, sondern das Herstellen von Transparenz auf dem Markt. Eine Ausdehnung des Betrachtungszeitraums hätte gravierende Folgen für Immobilienunternehmen: Die Objektwerte sinken, die Verschuldungsgrade steigen an. „Dann ist kein Bewegungsspielraum für Investitionen in Modernisierung oder in Neubau mehr vorhanden“, betonte Luczak.

„Wir brauchen eine Renaissance des sozialen Wohnungsbau“

Oliver Krischer, Mitglied der Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN, bezeichnete

Weiter auf Seite 3 ➔



Oliver Krischer (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN)



Marie-Luise Dött (CDU/CSU)



Michael Groß (SPD)

Quelle: Screenshots, Mediathek des Deutschen Bundestages, www.bundestag.de

➔ Fortsetzung von Seite 2

das Fehlen von hunderttausenden Wohnungen in Deutschland als „sozialen Sprengstoff“. „Was wir brauchen, ist eine Renaissance des sozialen Wohnungsbaus“, so Krischer. Er unterstützte die von Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks angekündigte Erhöhung der Förderung auf zwei Milliarden Euro. Zusätzlich sehe er aber eine neue Wohnungsgemeinnützigkeit durch aktive Mitarbeit der kommunalen Wohnungsunternehmen als notwendig an. „Dabei geht es nicht darum – wie manche das jetzt wieder diskutieren –, irgendwo in Ghettos am Stadtrand mit abgesenkten Standards zu bauen“, so Krischer. Als „Herausforderung für die Bundespolitik“ bezeichnete er die Aufgabe, guten und preiswerten Wohnraum zur Verfügung zu stellen. Auch er forderte abschließend einen rechtssicheren und qualifizierten Mietspiegel, damit die Mietpreisbremse das tun kann, wofür sie eingeführt wurde: den Anstieg der Mieten zu bremsen.

Anreize statt „sozialistischer Mangelverwaltung“ notwendig

Marie-Luise Dött, umwelt- und baupolitische Sprecherin der CDU/CSU-Bundestagsfraktion, ging auf die 400.000 Wohnungen ein, die jedes Jahr gebaut werden müssen, damit alle Wohnungssuchenden die Chance haben, die für sie geeigneten vier Wände zu finden. Gleichzeitig gebe es aber ehrgeizige Klimaschutzziele und einen hohen Sanierungsbedarf. Dieser werde natürlich nur von denjenigen angegangen, die darin die Wirtschaftlichkeit erkennen.

„Ich verstehe es nun als unsere Aufgabe, die bestmöglichen Voraussetzungen für die notwendige Investitionsoffensive zu schaffen. Wir müssen die optimalen Rahmenbedingungen entwickeln“, so Dött. Vor allem die steuerliche Förderung des Wohnungsneubaus sieht die Parlamentarierin als „erfolgsversprechenden Baustein im Reigen der Maßnahmen“ an, die vom Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen entwickelt worden sind. „Wir brauchen keine Gesetzgebung zur sozialistischen Mangelverwaltung, sondern Anreize zur marktwirtschaftlichen Angebotsausweitung“, forderte Dött.

„Mietspiegel auf breitere Basis stellen“

Michael Groß, wohnungsbaupolitischer Sprecher der SPD-Bundestagsfraktion, kündigte an, über die Bezugsdauer bei der Erhebung des Mietspiegels reden zu wollen: „Es kann nicht sein, dass wir am bisherigen Vierjahreszeitraum festhalten“. Groß betonte, dass die soziale Funktion des Mietrechts durch die Umsetzung des Mietrechtspakets I gestärkt wurde. Ein zweites Paket sei aber unbedingt notwendig um „finanzielle Überforderungen“ auf Seiten der Mieter in Folge einer Mieterhöhung nach Modernisierung zu verhindern. Abschließend ging er auf die Schaffung neuen Wohnraums ein. „Ich halte es für außerordentlich wichtig, dass wir gerade unter dem Blickwinkel, dass Menschen mit geringem Einkommen auch in den Gebieten, in denen es teurer wird, wohnen können müssen, mehr sozialen Wohnraum schaffen“, so Groß.

Erfolg der Energiewende und altersgerechter Umbau gefährdet

Der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW fordert die Politik seit langem auf, die Rahmenbedingungen für den Neubau attraktiver zu gestalten. Der Bedarf von rund 400.000 Wohnungen jährlich bis 2020 lässt sich sonst nicht decken. „Die von Bundesjustizminister Heiko Maas in seinem Eckpunktepapier zum zweiten Mietrechtspaket geplante Einschränkung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung würde die Wohnungswirtschaft daran hindern, die komplexen Herausforderungen von Neubau, Sanierung und Umweltschutz zu bewältigen. Das würde die Modernisierung des Wohnungsbestandes in Deutschland und damit auch die komplette Energiewende sowie den altersgerechten Umbau gefährden“, so GdW-Präsident Axel Gedaschko.

„Vermieter und Mieter stehen beim Thema Modernisierung vor einem Kostenproblem, das sich absolut nicht juristisch durch Eingriffe in das Mietrecht lösen lässt“, so Gedaschko weiter. „Man muss das Problem an der Wurzel packen. Statt juristisch herumzudoktern, müssen die Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen, insbesondere die baukosten-senkenden Maßnahmen, schnellstmöglich umgesetzt werden.“ (kölnschi) ■

➔ **Einen Live-Mitschnitt der Bundestagsdebatte zum Thema „Mietpreisentwicklung“ können Sie sich als Video auf www.bundestag.de oder direkt unter diesem Kurz-Link anschauen: goo.gl/ORRZft**

Energieforum West 2016 treibt innovative Entwicklungen voran

Bochum – Beim Energieforum West am 26. und 27. Januar 2016 in Essen kamen erneut zahlreiche Entscheider aus unterschiedlichen Branchen zum interdisziplinären Austausch zusammen. Der nordrhein-westfälische Bauminister Michael Groschek (SPD) sowie Umweltminister Johannes Remmel (BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN) gehörten zu den über 2.000 Teilnehmern des zweitägigen Kongresses, der vom Europäischen Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) in Kooperation mit dem Verband der Wohnungswirtschaft Rheinland Westfalen sowie der Energie- und Umweltmanagementberatung Pöschk veranstaltet wurde. Alle Akteure waren sich einig: Für Klimaschutz und Energieeffizienz müssen innovative Wege stärker gemeinsam gegangen werden.

Wirtschaftlich, sozialverträglich, nachhaltig – die Energiewende muss unter Berücksichtigung vielfältiger Faktoren gestaltet wer-

den. Eine ständige Verschärfung der Energieeinsparverordnung verleite zu einseitigen Maßnahmen, wie der stetigen Dämmung

von Gebäuden. Statt starrer Vorschriften mit negativen Auswirkungen, zum Beispiel

Weiter auf Seite 4 ➔

Fortsetzung von Seite 3

auf die Baukosten, müssten Innovationen stärker vorangetrieben werden, waren sich die Kongressteilnehmer einig.

NRW-Bauminister **Michael Groschek** sprach bei der Podiumsdiskussion mit Vertretern von Kommunen und Akteuren aus Industrie, Wissenschaft und Energieerzeugern über zahlreiche Möglichkeiten rund um Energieeffizienz und Klimaschutz. Gemeinsam beleuchteten sie Themen wie die dezentrale Energieversorgung, Energiemanagement auf Quartiersebene, Mieterstrom und zahlreiche nationale, aber auch internationale Praxisbeispiele. Gemeinsam wurden neue Faktoren wie der Flüchtlingszustrom, aber auch Chancen und Potenziale der Digitalisierung ausgelotet.

Umweltminister **Johannes Rommel** widmete sich in seinem Grußwort den großen Erfolgen, die NRW mit Passivhäusern und Solarsiedlungen verzeichnet hat und äußerte sich kritisch zum Erneuerbare-Energien-Gesetz.

Die Workshops, Diskussionen und Vorträge mit Experten der Mitveranstalter gaben den zahlreichen Teilnehmern die Möglichkeit, neue Ideen und Konzepte anderer Bran-



Große Runde: Podiumsdiskussion unter Moderation des EBZ-Vorstandsvorsitzenden Klaus Leuchtmann (5. v. l.)

chen kennenzulernen und voneinander zu lernen.

„Wir sind sehr zufrieden, denn wir haben unser Ziel erreicht: Wir möchten den Austausch, das gegenseitige Verständnis und die Vernetzung der doch sehr unterschiedlichen Akteure der Energiewende fördern.“

Das ist uns gelungen. Der Austausch fand auf einem sehr hohen Niveau statt und die Teilnehmerzahlen sprechen für sich“, erklärte Klaus Leuchtmann, Vorstandsvorsitzender des EBZ. (dan/schi)

Weitere Informationen finden Sie unter www.energieforum-west.de

ENTWICKLUNGZUSAMMENARBEIT

GdW spendet Computer für Schüler in Togo

Berlin/Lomé – Im Juli 2015 hat der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW insgesamt 22 Rechner, sieben Monitore, einen Beamer, einen Drucker, fünf Tastaturen und Mäuse an Herrn Djessi Ayaovi Kangni kostenlos übergeben, der diese in eigener Initiative in sein Heimatland Togo verschifft und dort an mehrere Schulen und ein Jugendzentrum in Lomé, der Hauptstadt von Togo, verteilt hat.



Die Jugendlichen an einer Schule in Lomé sind sehr interessiert daran, den Umgang mit den Computern zu lernen.



Kinder an einer Schule in Lomé, der Hauptstadt von Togo.



Herr Djessi Ayaovi Kangni (hinten links) brachte die Rechner und Monitore von Deutschland aus nach Togo.

In der letzten Januarwoche 2016 erreichte ein Brief von Herrn Kangni den GdW, in dem er von seiner Reise nach Togo im Dezember letzten Jahres berichtete. Während seines Aufenthaltes in Lomé verteilte er die Computer vor Ort. Die Kinder und Jugendlichen haben sich sehr über die Spenden gefreut und sind interessiert, den Umgang mit den PCs und dem Internet zu lernen.

Die Bedingungen, unter denen die Kinder und Jugendlichen in Togo lernen, sind oft problematisch. Die Schulgebäude verfügen über kein fließendes Wasser und keinen Strom. Die Dächer sind zum Teil undicht und sanitäre Anlagen sind oft nicht vorhanden. In manchen Klassen werden 100 Schüler gleichzeitig unterrichtet, ohne dass es genügend Bänke für alle gibt. (kön)

Anzeige



DESWOS



bangladesch

Lernen

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

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

deswos.de

DESWOS-Spendenkonto
IBAN: DE87 3705 0198 0006 6022 21

Psychologische Aspekte zur Motivationsförderung

16. Februar 2016, Berlin

Im Mittelpunkt dieses Seminars stehen die Führung unter wechselnden Anforderungen sowie die Rollenvielfalt in Führungsbeziehungen. Es geht um Einflussmöglichkeiten sowie Dynamik der Zufriedenheit, Leistung und Engagement. Die Teilnehmer sollen einen Überblick über ausgewählte Ansätze der Motivationspsychologie bekommen und lernen, wie sie strukturierter und personenzentrierter Handlungsmöglichkeiten überprüfen und umsetzen können. Führungskräfte sind die Zielgruppe dieser eintägigen Veranstaltung.

Weitere Infos: BBA, Sandra Niedergesäß, Telefon: 030/23085514,

E-Mail: sandra.niedergesaess@bba-campus.de, **Internet:** www.bba-campus.de

Korrespondenz in der Wohnungsverwaltung

17. Februar 2016, Bochum

Streit unter Mietern, unverständliche oder sogar falsche Nebenkostenabrechnungen, Mieterhöhungen – es gibt viele Situationen, in denen der Schriftwechsel mit Ihren Mietern schwierig wird. Umso wichtiger, dass jedes Wort sitzt. Freundlich, aber in der Sache unmissverständlich. Ungenaue und/oder unfreundliche Korrespondenz verursacht häufig Nachfragen. Und das kostet Geld, Zeit und Nerven. Dieses Seminar schult daher gezielt die individuellen Schreibkompetenzen im täglichen Schriftverkehr, um unnötigen Verwaltungsprozessen vorzubeugen.

Weitere Infos: EBZ, Bianca Krughöfer, Telefon: 0234/9447497, **E-Mail:** b.kruehoefer@e-b-z.de,

Internet: www.e-b-z.de

Rechtsprechung des BGH in Wohnraummietssachen

29. Februar 2016, Dresden

Inhaltlich befasst sich dieses Seminar mit Neuerungen zum Gebrauch der Mietsache, Modernisierung, Kündigung, Tücken der Beendigung, der faktischen Abschaffung der Schönheitsreparaturklauseln und aktuellem zur Heizkostenabrechnung. Zur Zielgruppe gehören Geschäftsführende und Mitarbeiter von privaten und kommunalen Wohnungsunternehmen und Wohnungsverwaltungen, Mieter- und Grundstückseigentümerverbände sowie interessierte Eigentümer und Vermieter.

Weitere Infos: vdw Sachsen, Dr. Thomas Hesse, Telefon: 0351/4917717,

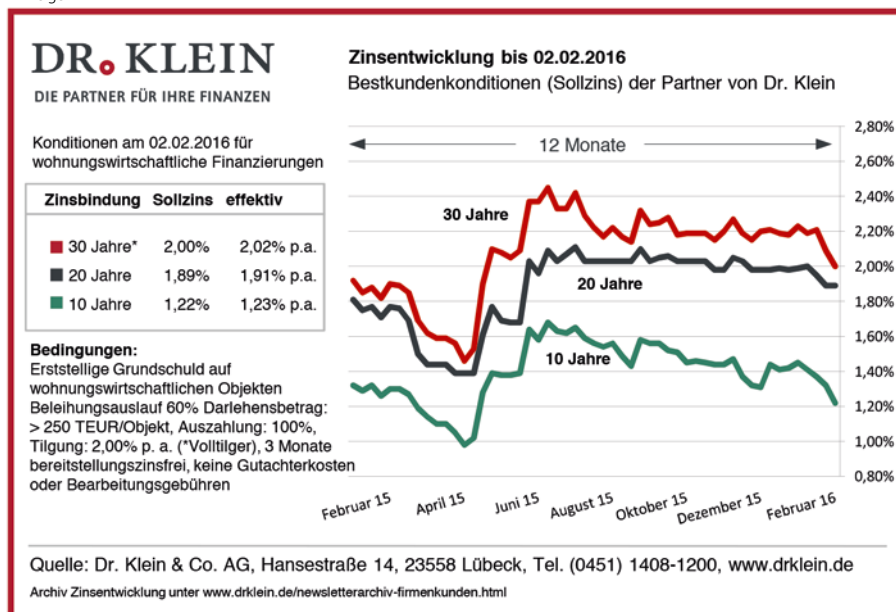
E-Mail: these@vdw-sachsen.de, **Internet:** www.vdw-sachsen.de

PERSÖNLICHES

Andreas Huth, Geschäftsführer der Torgauer Wohnstätten GmbH, feierte am 29. Januar 2016 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Karla Arndt, Vorstandsmitglied der Baugenossenschaft IDEAL eG, feierte am 31. Januar ihren 60. Geburtstag. Sie ist Delegierte zum GdW-Verbandstag.

Anzeige



IMPRESSUM

WI Wohnungspolitische Informationen

Herausgeber:

GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V.

Chefredakteurin:
Katharina Burkardt

Redaktion:

Andreas Schichel, Klaus Schrader,
Anne-Sophie König

Anschrift der Redaktion:

Mecklenburgische Straße 57

14197 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

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

Bezugspreis jährlich:

115 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 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 Menüpunkte 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.

16. Februar 2016, Berlin

Kongress „Kostenbewusst Planen und Bauen – Wohnungsbau voranbringen“



Am 16. Februar 2016 eröffnet Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (BMUB) die bautec sowie den eintägigen Kongress „Kostenbewusst Planen und Bauen – Wohnungsbau voranbringen“. Der kostenlose Kongress wird vom BMUB in Kooperation mit dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) ausgerichtet. Insbesondere das Thema Flüchtlingsunterbringung und das neu aufgelegte Förderprogramm Variowohnungen – Bauen für Studierende werden einen breiten Raum im Kongress einnehmen.

Recht so

Ausschluss aus einer Wohnungsgenossenschaft wegen unbekannt verzogen

Das Oberlandesgericht (OLG) München hat sich in seinem Urteil vom 14. Oktober 2015 (Az.: 7 U 995/15) mit dem Ausschluss eines Mitglieds aus einer Wohnungsgenossenschaft befasst. Das Mitglied bewohnte seit den 1970er Jahren aufgrund eines Nutzungsvertrages eine genossenschaftliche Wohnung. Diese nutzte es ab Mai 2012 bis ins Jahr 2015 nicht. Es war dort nicht gemeldet und eine aktuelle Adresse hat es der Genossenschaft nicht mitgeteilt. Auf diesbezügliche Rügen der Genossenschaft hat das Mitglied (das sich im Ausland aufhielt) dritten Personen Postempfangsvollmacht erteilt. Der Vorstand hat die Ausschließung des Mitglieds aus der Genossenschaft beschlossen, welche der Aufsichtsrat bestätigt hat. Mit seiner Klage gegen den Ausschluss hatte das betroffene Mitglied keinen Erfolg. Das OLG München hat die Entscheidung der Vorinstanz bestätigt, dass die Genossenschaft zum Ausschluss berechtigt war. Der in der Satzung geregelte Ausschließungsgrund, wenn ein Mitglied der Genossenschaft unbekannt verzogen oder sein Aufenthalt länger als ein Jahr unbekannt ist, liege vor. Diese Regelung rechtfertigt den Ausschluss auch dann, wenn das einzelne Mitglied (über Dritte) erreichbar ist. ■

EXPERTENMEINUNG von Monika Kegel GdW-Referentin „Recht“

„Das OLG München hat zu Recht den genannten Ausschlussgrund – der auch in der Mustersatzung des GdW verankert ist – im Lichte der Paragraphen 30 ff. Genossenschaftsgesetz ausgelegt. Hiernach habe die Genossenschaft eine Mitgliederliste mit aktueller Anschrift der Mitglieder zu führen, stehe Dritten ein Einsichtsrecht zu und komme dem Register zumindest eingeschränkt öffentlicher Charakter zu; weiterhin bestehe – im Hinblick auf das entsprechend zu wertende Personengesellschaftsrecht, in dem jedem Gesellschafter das Recht auf Kenntnis seiner Mitgliedschaft zusteht – auch wegen der persönlichen Verbundenheit der einzelnen Mitglieder ein Anspruch der Genossenschaft gegen das einzelne Mitglied auf Nennung der aktuellen Anschrift. Der Ausschlussgrund, wenn ein Mitglied ‚unbekannt verzogen‘ ist, hat nach Ansicht des Gerichts nicht nur den Sinn, dass Mitglieder für die Genossenschaft erreichbar sein sollen, sondern korrespondiert vor allem auch mit der Pflicht der Genossenschaft, die aktuelle Anschrift des Mitglieds vorzuhalten und gegebenenfalls zur Einsicht für Dritte mit berechtigtem Interesse (insbesondere auch die anderen Mitglieder) zur Verfügung zu stellen. Die Genossenschaften sollten daher auch sicherstellen, dass die Mitglieder verpflichtet werden, Anschriftenänderungen mitzuteilen. Einen Verstoß gegen die genossenschaftliche Treuepflicht wegen Nichtnutzung beziehungsweise Nichtrückgabe der Wohnung als Ausschlussgrund hat das Gericht verneint. Zum einen, weil es insofern an einer konkreten Satzungsregelung fehle und zum anderen, weil die Problematik wie die Nichtnutzung der Wohnung nicht das Mitgliedschaftsverhältnis betreffe, sondern das Nutzungsverhältnis. Hier sei der ‚beschwerlichere‘ Weg zur Beendigung des Nutzungsverhältnisses entsprechend der Paragraphen 573 und 574 Bürgerliches Gesetzbuch zu gehen, welcher durch schlichte Beendigung des Mitgliedschaftsverhältnisses nicht umgangen werden könne.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

GdW-Präsident Axel Gedaschko erläutert in seinem Vortrag um 11:30 Uhr unter dem Titel „Wohnungsnot beseitigen“, was moderne Wohnungsunternehmen leisten können. Parallel zur Messe ist die Sonderchau „Wohnungsbau: kostengünstig – schnell – nachhaltig“ zu sehen. (schi) ■

➔ Weitere Infos zu Programm und Anmeldung finden Sie unter diesem Kurz-Link: goo.gl/5v0vck

ZAHL DER WOCHE

49

Prozent aller Personen ab 65 Jahre, also fast jeder Zweite dieser Altersgruppe in Deutschland, nutzten 2015 das Internet für private Zwecke. Das ist im Vergleich aller Altersklassen der deutlichste Anstieg gegenüber 2014 (+ vier Prozentpunkte). In den Altersgruppen bis 44 Jahre ist inzwischen nahezu jede Person im Internet unterwegs (Anteile zwischen 99 Prozent und 100 Prozent), so das Statistische Bundesamt. Bei den 45- bis 64-Jährigen sind es 90 Prozent. Insgesamt nutzen 85 Prozent der Bevölkerung das Internet für private Zwecke (2014: 83 Prozent). Je nach Altersklasse hatten die Internetnutzer 2015 unterschiedliche Schwerpunkte bei ihren Onlineaktivitäten. Neben dem Senden oder Empfangen von E-Mails (90 Prozent) suchten die User ab 65 Jahre hauptsächlich nach Informationen über Waren und Dienstleistungen (85 Prozent) sowie zu Gesundheitsthemen (73 Prozent) und lasen Online-Nachrichten und -Zeitungen (67 Prozent). Auch bei Jugendlichen und jungen Erwachsenen zwischen 16 und 24 Jahren lag der Schwerpunkt auf dem E-Mail-Verkehr (95 Prozent). Zusätzlich stand hier die Teilnahme an sozialen Netzwerken wie Twitter oder Facebook im Vordergrund (93 Prozent). ■