

## Inhalt

- 3 Leerstand:** Das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung hat ausgewertet, dass es an Orten mit viel Leerstand auch oft viele freie Arbeitsplätze gibt.
- 4 Immobilienkongress:** Führende Vertreter der Verbände aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen kamen zur Jahresauftaktveranstaltung in Leipzig zusammen.
- 6 Bauherrenpreis:** Eine Auszeichnung gab es für den energieeffizienten Wohnungsneubau in Ansbach, der außerdem Nutzungsflexibilität vorweisen kann.

## Immobilienwirtschaft zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen: Regulierungsbremsen lösen

Berlin – „Die Politik muss die Regulierungsbremsen lösen, damit wir mehr Gas für den Wohnungsbau geben können“, erklärte Axel Gedaschko, Vorsitzender der BID und Präsident des GdW, zum Auftakt des Nationalen Kongresses des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen in Berlin am 3. und 4. März 2016.



Unter dem Motto „Mehr bezahlbarer Wohnraum – wir packen es gemeinsam an!“ eröffnete Bundesbauministerin Dr. Barbara Hendricks den Kongress in Berlin.

Deutschland braucht mehr bezahlbare Wohnungen für alle Menschen. Daher müssen den Ergebnissen des Bündnisses nun Taten folgen. „Es reicht nicht, einzelne Maßnahmen anzugehen. Das ganze Maßnahmenpaket muss umgesetzt werden, damit die Wirkung spürbar wird“, so **Axel Gedaschko**. Er appellierte an die Politik, insbesondere alle Regelungsvorschläge des Bündnisses zügig umzusetzen, die ohne komplizierten Gesetzgebungsprozess sofort angegangen werden können. Dazu zählen Deregulierungsvorhaben wie die Einführung einer einheitlichen Musterbauordnung. Darüber hinaus

müsse die KfW-Förderung im Bereich des Wohnungsneubaus dringend verbessert werden. Zudem sollte die geplante Sonderabschreibung für Wohnungsneubauten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten zügig umgesetzt werden, um so viele Investoren wie möglich zu motivieren, sich am Wohnungsneubau zu beteiligen. Alternativ müsse es außerdem eine gleichwertige Investitions-Zulagenregelung für die Investoren geben, die steuerliche Sonderabschreibungen nicht nutzen können. Alle Mitglieder der BID sind sich einig: Die Umsetzung der geplanten Wohnungsbau-

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Bundesregierung beschließt Wohnungsbau-Offensive

Das Bundeskabinett hat am 9. März 2016 den Bericht zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen und zur Wohnungsbau-Offensive beschlossen. Das Programm sieht unter anderem die Bereitstellung von Bauland, steuerliche Anreize, eine Vereinfachung von Bauvorschriften sowie Mittel für den sozialen Wohnungsbau vor. Mehr dazu lesen Sie nächste Woche in der wi. (wi)

### Die Lebenserwartung in Deutschland steigt weiter an

Die Lebenserwartung für neugeborene Jungen liegt derzeit bei 78 Jahren und zwei Monaten, für neugeborene Mädchen bei 83 Jahren und einem Monat. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, hat sich die Lebenserwartung Neugeborener in den letzten zehn Jahren damit bei den Jungen um zwei Jahre und drei Monate, bei den Mädchen um ein Jahr und sechs Monate erhöht. (wi)

### Der Strom wird teurer

Nach einer Auswertung des Internetportals *Verivox* für die *Frankfurter Allgemeine Zeitung* haben in diesem Jahr bereits 230 von rund 800 Stromversorgern eine Preiserhöhung angekündigt oder umgesetzt. 15,1 Millionen Haushalte in Deutschland sind betroffen. Der Preisanstieg beträgt durchschnittlich 2,9 Prozent, wie die Zeitung in ihrer Ausgabe vom 5. März 2016 mitteilte. Die Versorger begründen ihre Entscheidung unter anderem mit der gestiegenen EEG-Umlage für Ökostrom. (wi)

Fotos (alle): Michael Gottschalk/BMUB

➔ Fortsetzung von Seite 1

Offensive darf keinesfalls durch die weitere Reform des Mietrechts konterkariert werden. Statt zu versuchen, anfallende Kosten neu zu verteilen, müssten die Wohnungsbaukosten dauerhaft gesenkt werden.

BFW-Präsident **Andreas Ibel** machte deutlich, dass es beim Neubau vor allem auf die Baulandbereitstellung ankommt: „Um Wohnungen an den richtigen Stellen zu schaffen, müssen die Kommunen zügig und unbürokratisch Bauland bereitstellen. Die Umsetzung der Empfehlungen der Arbeitsgruppe Liegenschaftspolitik im Bündnis sind daher von besonderer Bedeutung.“ Darüber hinaus müssen die Länder Genehmigungsverfahren bei den Bauämtern beschleunigen und verkürzen. Zudem fordert die BID eine grundsätzliche Überprüfung des Normungswesens. Bei Normungsprozessen, wie auch bei allen Standardsetzungen sollten generell die Auswirkungen auf die Höhe der Baukosten bestimmt werden, damit ein ausgewogenes Kosten-Nutzen-Verhältnis gewährleistet ist. „Eine Anforderung die beispielsweise mit der EnEV 2016 nicht erfüllt wurde. Dem Einsparpotential von 0,02 Prozent am deutschen Endenergieverbrauch steht hier eine Kostensteigerung von 7 Prozent gegenüber.“

ZIA-Präsident **Andreas Mattner** appellierte an die Politik, die Baunutzungsverordnung und das Bundes-Immissionsschutzgesetz zu überarbeiten, um Hemmnisse für die Nachverdichtung und Aufstockung von Wohngebäuden zu beseitigen. „Wir streben nach lebendigen Städten, in denen Arbeiten, Wohnen, Handel und Kultur ihren Platz finden“, so Mattner. „Es geht jetzt um Geschwindigkeit und die praktische Umsetzung der theoretischen Ergebnisse des Bündnisses. Daran wird sich auch der Bund messen lassen müssen.“ Ein weiterer großer Kostenfaktor seien die ständig steigenden Grunderwerbsteuern. Die Länder müssen hier das ‚Wettrennen‘ um die höchsten Steuersätze unbedingt beenden, damit alle



Andreas Jacob (1.v.l.) moderierte die Podiumsdiskussion mit Staatssekretär Gunther Adler (2.v.l.) und unter anderem Axel Gedaschko, GdW-Präsident und BID-Vorsitzender (Mitte).

bundesweit zu einem investitionsfreundlichen Niveau zurückkehren. Daher müsse auch die Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 mit Augenmaß angegangen werden. „Die derzeitigen Entwürfe enthalten Maßnahmen, die das Bündnis Wohnen wieder auf den Kopf stellen“, meint Mattner.

**Jürgen Michael Schick**, Präsident des IVD, warnte vor weiteren Verschärfungen bei den Energieeinsparvorgaben. „Die Bauministerkonferenz hat hier einen Schritt in die richtige Richtung gemacht und eine Neukonzeption von Energieeinsparverordnung (EnEV) und Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz angekündigt. Wir brauchen nun eine glasklare Evaluation der EnEV und einen praktikablen Neustart bei den Energieeinsparvorgaben.“

Die geplante Sonderabschreibung sei ein Schritt in die richtige Richtung. Da staatliches Kapital allein nicht ausreichen wird, um die benötigten Wohnungen zu finanzieren, müsse auch privates Kapital in den Wohnungsbau gelenkt werden. Sonderabschreibungen brächten jedoch nur eine kurzfristige Steuerstundung mit sich. Um den Wohnungsbau wirklich in Gang zu bringen, müsste darüber hinaus die sogenannte Normalabschreibung von bisher zwei auf mindestens drei Prozent angehoben werden. Die Baukosten-senkungskommission habe herausgearbeitet, dass die derzeitige Abschreibung von zwei Prozent aufgrund der technischen Entwicklung, nicht mehr dem tatsächlichen Wertver-zehr entspreche.

**Barbara Hendricks** will mit einer Wohnungsbau-Offensive gegen den Mangel an Wohnungen in Deutschland vorgehen. „Wir brauchen bezahlbaren Wohnraum für alle. Mindestens 350.000 neue Wohnungen pro Jahr sind nötig, um den sozialen Zusammenhalt nicht zu gefährden“, sagte Hendricks zur Eröffnung des Kongresses in Berlin. Wohnungspolitik könne Mit-menschlichkeit und Herzensbildung nicht ersetzen. „Aber Wohnungspolitik kann den Rahmen setzen für ein gutes Miteinander in gegenseitigem Respekt. Dazu gehören bezahlbare Wohnungen, ein gutes Umfeld und Teilhabe an der Gesellschaft.“ An dem zweitägigen „Kongress zum Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen“ nahmen über 700 Teilnehmerinnen und Teilnehmer aus Bund, Ländern und Kommunen, aus Verbänden, Mietervereinen und Wohnungsbauwirtschaft teil.

Hendricks betonte, die eigentliche Kraftanstrengung stehe noch bevor: „Die Flüchtlinge und Asylbewerber, die auf Dauer oder zumindest für unbestimmte Zeit in Deutschland bleiben werden, in die Gesellschaft, in den Arbeitsmarkt und in den regulären Wohnungsmarkt zu integrieren – das wird Politik und Gesellschaft für viele Jahre beschäftigen.“

Der „Bericht zum Bündnis und zur Wohnungsbau-Offensive“ wird in Kürze dem Bundeskabinett zur Beratung vorgelegt. „Damit wird auch für den letzten Zweifler klar: Die gesamte Bundesregierung steht hinter einer deutlichen Intensivierung des Wohnungsneubaus, die allen Bevölkerungsschichten zugutekommen soll“, so Bundesbauministerin Hendricks.

(burk/schr) ■

➔ Die BID hat ihre Forderungen in einem eigenen 10-Punkte-Programm zusammengefasst. Dieses können Sie unter diesem Kurz-Link herunterladen: <http://goo.gl/w4o0Sh>

Bundesbauministerin Dr.



Die Ergebnisse der Diskussionen und Redebeiträge vom Podium wurden graphisch aufgezeichnet und im Anschluss präsentiert.

## In welchen Regionen es viel Leerstand und zahlreiche freie Arbeitsplätze gibt

**Bonn – In Deutschland stehen mehr als 630.000 leere, aber unmittelbar nutzbare Wohnungen im Geschosswohnungsbau einer nur etwas geringeren Zahl an freien Arbeitsplätzen gegenüber. Das geht aus einer Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung hervor.**

Die Wissenschaftler werteten den marktaktiven Leerstand in Mehrfamilienhäusern 2014 und die offenen Arbeitsstellen für das Jahr 2015 aus. Demnach befinden sich 375.000 der leerstehenden Geschosswohnungen in Westdeutschland und 257.000 in Ostdeutschland. Die mit Abstand meisten kurzfristig aktivierbaren Wohnungen in Mehrfamilienhäusern befinden sich in Nordrhein-Westfalen (NRW). Mit gut 150.000 leeren Wohnungen stellt das bevölkerungs-

reichste Bundesland ein Viertel der bundesweiten Leerstände dieses Segments. Es folgen Sachsen mit 98.000, Niedersachsen mit 49.700 und Sachsen-Anhalt mit 49.000.

In NRW finden sich jedoch nicht nur die meisten leerstehenden Geschosswohnungen, sondern mit 130.000 auch die meisten offenen Arbeitsstellen. Neben NRW weisen der Auswertung zufolge Sachsen, Niedersachsen und Thüringen eine Kom-

bination hoher Leerstandszahlen und zahlreicher offener Stellen auf. Lediglich ein Drittel aller im Oktober 2015 gemeldeten offenen Stellen lag wiederum in Regionen mit angespanntem Wohnungsmarkt und nur geringen Leerstandszahlen im Geschosswohnungsbau. (wall/kön) ■

➔ **Mehr Informationen und eine anschauliche Grafik finden Sie unter diesem Kurz-Link:**  
<http://goo.gl/R2P1pQ>

## AUS DEN VERBÄNDEN

### Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt zu Stadtumbau und Flüchtlingsunterbringung: Beides muss gelingen

**Magdeburg – Vor dem Hintergrund der aktuellen Diskussionen um die Unterbringung von Flüchtlingen in Sachsen-Anhalt haben der Verband der Wohnungswirtschaft Sachsen-Anhalt (VdW) und der Verband der Wohnungsgenossenschaften Sachsen-Anhalt (VdWg) in Sorge um die weitere erfolgreiche Gestaltung des Themas Wohnen in Sachsen-Anhalt erklärt, dass schnellstmöglich wichtige Entscheidungen von Bund und Land getroffen werden müssen.**

#### Die Forderungen der Wohnungswirtschaft in Sachsen-Anhalt:

##### 1. Verabschiedung eines Wohnortzuweisungsgesetzes

Die Erfahrungen der letzten Monate zeigen, dass nicht vorhergesagt werden kann, wie viele der auf Sachsen-Anhalt verteilten Flüchtlinge überhaupt im Land verbleiben. Damit besteht aber keinerlei Planungssicherheit, angefangen von Kitas, Schulen bis hin zum Bedarf an Wohnungen. Deshalb sollte – analog zur Regelung für die Spätaussiedler – ein Wohnortzuweisungsgesetz vom Bund verabschiedet werden, in dem geregelt ist, an welchem Wohnort der Betreffende verbleiben muss.

##### 2. Inkrafttreten der Förderrichtlinie zur Herrichtung von Wohnraum

Mit Blick auf die notwendigen Wohnungskapazitäten sollte umgehend die angekündigte Förderrichtlinie in Kraft treten. Letztendlich muss die Wiederherstellung von Wohnraum finanziert werden ohne zusätzliche Belastungen der Wohnungsunternehmen. Hierfür ist das angekündigte Zuschussprogramm ein gutes Mittel.

##### 3. Sicherstellung der sozialen Betreuung

Für die Eingewöhnung der Flüchtlinge in ihre neue Umgebung ist von Seiten der staatlichen Stellen eine ausreichende Betreuung (mindestens 1:100) nicht nur in den Gemeinschaftsunterkünften, sondern auch bei der dezentralen Unterbringung in Wohnungen zur Verfügung zu stellen. Hier bestehen derzeit erhebliche Defizite vor Ort.

##### 4. Angemessene Unterbringungsbedingungen

Die Angemessenheitsrichtlinien für die Erstattung der Kosten der Unterkunft sind den tatsächlichen Gegebenheiten des örtlichen Wohnungsmarktes anzupassen. Die Mieten sind direkt an die Vermieter zu zahlen. Genossenschaftsanteile und Kautionen sind von den zuständigen Stellen zu übernehmen.

Soweit Asylbewerber bereits bei der Erstunterbringung dezentral in Wohnungen untergebracht wurden, muss ermöglicht werden, dass diese beim Wechsel

ins Sozialgesetzbuch II dort auch weiter wohnen können.

##### 5. Fortführung des Stadtumbaus über 2016 hinaus

Auch wenn einige tausend Asylbewerber in den nächsten Jahren jeweils in Sachsen-Anhalt bleiben, setzt dies nicht die Auswirkungen des demografischen Wandels außer Kraft. Je nach Binnenwanderung werden in Zukunft vielerorts weiterhin Abriss und Aufwertung nötig sein. Deshalb muss schon jetzt klargestellt werden, dass das Stadtumbauprogramm ab Anfang 2017 fortgesetzt wird.

##### 6. Keine Verschlechterungen im Mietrecht

Die angekündigten Mietrechtsänderungen werden die Wohnungsunternehmen zusätzlich belasten. Gerade in der jetzigen Zeit ist nicht nachvollziehbar, warum zum Beispiel eine Reduzierung von elf Prozent auf acht Prozent bei den umlagefähigen Modernisierungskosten vorgeschlagen wird. So sehen es die Pläne des Bundesjustizministeriums vor.

Die Landespolitik wird – insbesondere mit Blick auf die Landtagswahl – ebenso wie die Bundespolitik gebeten, ihre Haltung zu den gesamten Themen deutlich zu machen und

die richtigen Weichenstellungen vorzunehmen, damit in Sachsen-Anhalt das hohe Gut des sicheren und bezahlbaren Wohnens in Wohngebieten mit sozialem Frieden erhal-

ten bleibt. Nicht nur im Bund und im Land, sondern auch in jeder Kommune sollte das Thema Flüchtlinge und Asylbewerber zur Chefsache gemacht werden. (rie/meilschi) ■

## Mitteldeutscher Immobilienkongress deckt Kostentreiber im Wohnungsneubau und Fehler der Politik auf

Leipzig – Politik und Realität müssen zueinander finden – das war das Ziel des 14. Mitteldeutschen Immobilienkongresses (MIK). Führende Vertreter der Immobilienverbände aus Sachsen, Sachsen-Anhalt und Thüringen kamen am 24. Februar 2016 zur Jahresauftaktveranstaltung der Branche in Leipzig zusammen.

**Karl-Heinz Weiss**, Regionalvorsitzender des Immobilienverbandes IVD Region Mitte-Ost, eröffnete den Kongress mit den Worten: „Viele Probleme rund um das Thema Wohnen könnten gelöst sein – wenn wir nicht durch widersprüchliche Auflagen und Richtlinien ausgebremst würden. Gerade vor dem Hintergrund der Forderungen nach bezahlbarem Wohnen ist eine stärkere Ehrlichkeit im gegenseitigen Umgang und ein Realitätssinn seitens der Politik unabdingbar.“

### 40 Prozent Mehrkosten im Neubau

„Die Neubaukosten von Mehrfamilienhäusern stiegen allein zwischen 2000 und 2014 um rund 40 Prozent“, bemängelte **Frank Müller**, Vorstandsvorsitzender des BFW Landesverband Mitteldeutschland. Ursachen sind zum Beispiel ordnungsrechtliche Vorschriften, steigende Löhne, höhere Auflagen im Schallschutz, Brandschutz, Barrierefreiheit, steuerliche Vorgaben, Notarkosten, kommunale Auflagen, Baulandkosten, die Novellierungen der Energieeinsparverordnung (EnEV) und gestiegene Ansprüche der Nutzer.

#### Der Anstieg im Detail:

- EnEV 2009, 2014, 2016 Gesamtanstieg + 20 Prozent,
- Bauwerks- und Nebenkosten: Anstieg um 426 Euro/Quadratmeter Wohnfläche (+ 19,3 Prozent)
- steuerrechtliche und baurechtliche Vorgaben: Anstieg 248 Euro/Quadratmeter Wohnfläche (+ 11,2 Prozent)
- Baulandkosten: 115 Euro/Quadratmeter Wohnfläche (+ 5,2 Prozent der gesamten Gestehungskosten)
- Kommunale Auflagen: 82 Euro/Quadratmeter Wohnfläche (+ 3,7 Prozent)

Einziger Lichtblick ist der Gesetzentwurf zur steuerlichen Förderung des Mietwohnungsneubaus. Danach ist vorgesehen, die Obergrenze für die Nutzung der Förderung des Mietwohnungsneubaus von 2.200 Euro auf 3.000 Euro pro Quadratmeter Wohnfläche zu erhöhen. Die sogenannte Sonder-Afa soll jedoch nur in angespannten Wohnungsmärkten gelten. Voraussichtlich können Dresden, Erfurt und Jena sie nutzen, Leipzig jedoch zur Zeit nicht.



Foto: W & R IMMOCOM

André Adami (bulwiengesa AG), Karl-Heinz Weiss (IVD Mitte-Ost), Ulrike Silberberg (DW), Rainer Seifert (vdw Sachsen), Frank Müller (BFW Mitteldeutschland), Constanze Victor (vtw.) (v. l.)

### Förderlandschaft schafft keine Anreize

**Constanze Victor** vom Verband der Thüringer Wohnungswirtschaft (vtw.) beurteilte vor allem die Fördermittellandschaft zur Neubauförderung weiterhin als unzureichend. Sie bemängelt beispielsweise die neu geplanten Programme zur sozialen Wohnungsbauförderung aus dem Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft mit den Worten: „Wir wollen modernen und zukunftsfähigen Wohnraum schaffen. Mit diesen Fördermitteln werden keine zusätzlichen sinnvollen Anreize gegeben. Keines unserer Mitgliedsunternehmen plant, sie in Anspruch zu nehmen. Belegungs- und Mietpreisbindung bis 2031, technisch überzogene Anforderungen, ein nicht kalkulierbarer Verwaltungsaufwand und eine unzureichende Kostendeckung machen die Inanspruchnahme zu einem schwer refinanzierbaren Aufwand. Einzig die Richtlinie des „Thüringer Barrierereduzierungsprogrammes“ beurteilen wir positiv. Allerdings gilt auch hier: wir setzen auf die Zusage der Politik, dass die versprochenen fünf Millionen Euro für 500 Wohnungen vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung im Freistaat unproblematisch aufgestockt werden können.“

### Demografischer Wandel bestimmt die Zukunft des Wohnens

Für den Verband der Sächsischen Wohnungsgenossenschaften (VSWG) ist der demografische Wandel das Zukunftsthema schlechthin. „Älteren Menschen so lange wie möglich ein Leben in den eigenen vier Wänden zu ermöglichen, ist nicht nur der Wunsch der meisten, sondern auch volkswirtschaftlich sinnvoll und aufgrund der demografischen Entwicklung alternativlos. Um bedarfsgerechte Wohnungen zu schaffen, benötigt es zunehmend Modernisie-

rungen im Bestand und zum Teil Neubau. Gleichzeitig muss das Wohnen aber auch bezahlbar bleiben und das nicht nur für die ‚Besserverdiener‘ unseres Landes. Vor allem die zahlreichen Anforderungen der Politik und Baugenehmigungsbehörden haben Bauvorhaben in den letzten Jahren stark verteuert. In der Wohnung kulminiert vieles: Die Wohnung soll Gesundheitsstandort sein, Pflegeheime ersetzen, das Klima retten und dies alles, bei möglichst sinkenden Mieten. Wir müssen dafür sorgen, dass die Lasten für all das gerecht verteilt werden und der Mieter nicht letztlich der ist, der allein die Zeche für alles bezahlen muss“, so **Dr. Axel Viehweger**, Vorstand des VSWG.

### Mietrechtspaket benachteiligt ostdeutsche Immobilienbranche

Für den vdw Sachsen – Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft e.V. behindert vor allem das geplante zweite Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums Mitteldeutschlands Immobilienwirtschaft. Danach soll es eine Kappungsgrenze für Mieterhöhungen nach Modernisierung um maximal 50 Prozent innerhalb der nächsten acht Jahre geben. Gerade ostdeutsche kommunale Wohnungsunternehmen würden bestraft, wenn sie altersgerecht und energieeffizient umbauen wollen. Sie vermieten flächendeckend kostengünstig für zum Beispiel vier bis fünf Euro Kaltmiete und dürften dann maximal zwei bis 2,50 Euro erhöhen. Münchner Vermieter mit durchschnittlich 10 Euro dürften dagegen um fünf Euro erhöhen – bei gleichen Umbaukosten. Verbandsdirektor **Rainer Seifert** erklärte dazu: „Das lässt den Sanierungsstau in den neuen Bundesländern weiter anwachsen und benachteiligt in einer nicht nachvollziehbaren Art und Weise ostdeutsche kommunale Wohnungsunternehmen.“ (teilschi) ■

**Immobilienbewertung für Makler**

22. März 2016, Bochum

Makler müssen den Marktpreis von Immobilien schnell und sicher ermitteln können. Die klassischen Bewertungsverfahren sind dafür komplex und sperrig – die Grundlagen sind aber für die Marktpreiseinschätzung sehr wohl zu verwenden. Die Teilnehmer erhalten praxisnah und an Beispielen einen Überblick über die Immobilienbewertung und deren Wertansätze, die Anwendung von Verfahren und werden für Risiken sensibilisiert.

**Weitere Infos:** EBZ, Fabian Fleissner, Telefon: 0234/9447559, E-Mail: f.fleissner@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

**Asylbewerber als Mieter**

23. März 2016, Berlin

Inhaltliche Schwerpunkte dieses Seminars sind das Aufenthaltsrecht und Sozialleistungen. Außerdem werden die Regelungen und Ansprüche in der Wohnsituation und mögliche Probleme im Rahmen der Vermietung, Verwaltung sowie Handhabung schwieriger Situationen behandelt. Für die Teilnehmer gibt es Empfehlungen zur Bewältigung von Ansprüchen und Regelungen.

**Weitere Infos:** BBA, Thomas Krug, Telefon: 030/23085522, E-Mail: thomas.krug@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

**Betrieb von Aufzugsanlagen**

5. April 2016, München

Im praxisorientierten Seminar werden die Teilnehmer über die Grundlagen der Aufzugstechnik sowie über Vorschriften und Gesetze zum Betrieb einer Aufzugsanlage ausführlich informiert. Ein weiterer Fokus wird auf den wirtschaftlichen Betrieb der Aufzugsanlage gerichtet: Wie können Kosten bei Wartungen reduziert werden? Und wann ist der richtige Zeitpunkt für eine Modernisierung?

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

**PERSÖNLICHES**

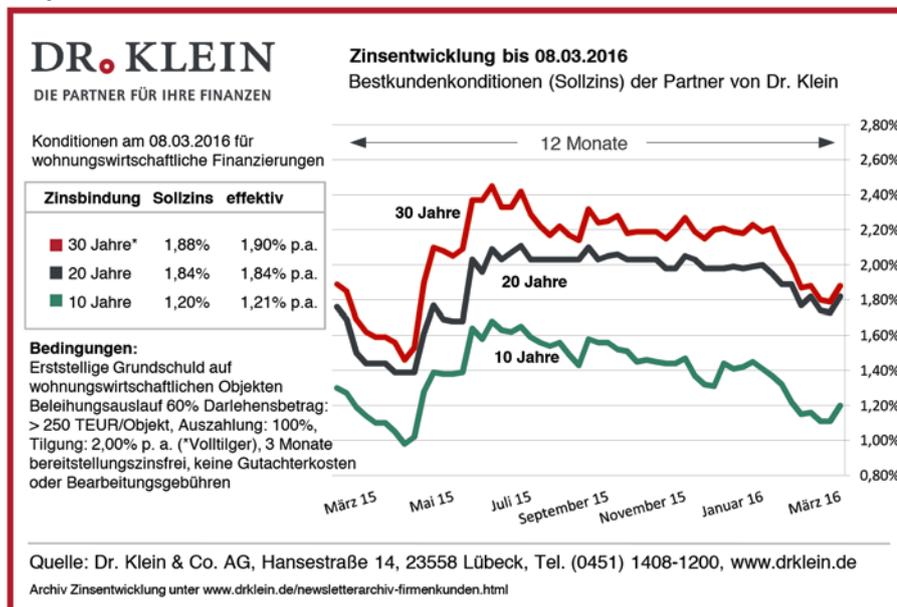
**Karsten Bacza**, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft „1.Mai“ eG, feierte am 8. März 2016 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Sabine Merschjohann**, Geschäftsführerin der RBS Rheinisch-Bergische Siedlungsgesellschaft mbH, feierte am 8. März 2016

ihren 50. Geburtstag. Sie ist Delegierte zum GdW-Verbandstag.

**Rainer Nowak**, Referent im Bereich Technik beim vtw. Verband Thüringer Wohnungs- und Immobilienunternehmen, feierte am 09. März 2016 seinen 60. Geburtstag. Er ist Gastmitglied im Fachausschuss Planung, Technik, Energie.

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, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

**wi Online-Archiv**

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



Foto: Sebastian Schels

Modellvorhaben e% – Energieeffizienter Wohnungsbau in der Ansbacher Herbartstraße.

## Deutscher Bauherrenpreis für energieeffizienten Wohnungsbau in Ansbach



Foto: Tina Merkau

Preisträger aus Ansbach mit Vertretern der Auslober und Unterstützer bei der Preisverleihung

Die Joseph-Stiftung hat als Bauherr ein Modellprojekt der Obersten Baubehörde Bayern realisiert. Die Wohnungen sind zwischen 50 und 90 Quadratmeter groß und haben einen offenen Wohn-Essraum mit integrierter Küche. Die Grundrissgestaltung ist veränderbar. Durch zentrale Sanitärkerne und eine einfache Tragstruktur lassen sich Trennwände flexibel verändern. Sämtliche Wohnungen sind barrierefrei.

Die Gebäude sind in Holzbauweise errichtet und erfüllen mit einer hochgedämmten Gebäudehülle energetische Kennwerte, die 60 Prozent unter der Energieeinsparverordnung 2009 liegen. Die Energie für Heizung und Warmwasser wird durch einen zentralen Pelletkessel gewonnen, zur Stromerzeugung ist eine Photovoltaikanlage zum Eigenverbrauch installiert. Die Jury würdigt die klare und einfache Sprache von Architektur und Städtebau. Das vielschichtige Angebot von Wohnungstypen, die eine hohe Nutzungsflexibilität aufweisen, zeugen von einer nachhaltigen qualitätsvollen Brauchbarkeit. (hunkön) ■

## Recht so

### Vereinbarte Abrechnungsfrist als Ausschlussfrist?

Mit Urteil vom 20. Januar 2016 (Az. VIII ZR 152/15) hat der Bundesgerichtshof (BGH) über die Frage zu entscheiden gehabt, ob der von einem Vermieter in einem Wohnraummietvertrag gestellten Formalklausel „Spätestens am 30. Juni eines jeden Jahres ist über die vorangegangene Heizperiode abzurechnen“ eine Ausschlusswirkung beizumessen sei, so dass der Vermieter mit Ablauf dieser Frist gehindert ist, Heizkostennachforderungen geltend zu machen. Unter Hinweis auf den Wortlaut der Klausel verneinte der BGH eine Ausschlusswirkung. Bereits der Wortlaut der Klausel spreche dafür, dass nur Regelungen über eine Abrechnungsfrist und nicht zugleich über Sanktionen für den Fall einer verspäteten Abrechnung getroffen werden sollten. Gemeint sei, dass ab dem in der Klausel bestimmten Zeitpunkt der Mieter die Möglichkeit habe, vom Vermieter eine Abrechnung zu verlangen (Abrechnungsreife). Zur weiteren Begründung verwies der BGH auch auf den Regelungsgehalt in § 556 Abs. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zur Abrechnungsreife und der Ausschlussfrist einer Betriebskostenabrechnung. ■

#### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Insbesondere der Hinweis des BGH auf die gesetzliche Regelung in § 556 Abs. 3 BGB dürfte das entscheidende Argument gegen das Verständnis einer Ausschlussfrist der streitgegenständlichen Klausel sein. So regelt § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB, dass die Abrechnung dem Mieter spätestens bis zum Ablauf des zwölften Monats nach Ende des Abrechnungszeitraums mitzuteilen sei. Satz drei der Vorschrift bestimmt dann, dass nach Ablauf dieser Frist die Geltendmachung einer Nachforderung durch den Vermieter ausgeschlossen ist, es sei denn, der Vermieter hat die verspätete Geltendmachung nicht zu vertreten. Satz zwei bestimmt demnach die Abrechnungsreife und Satz drei die Ausschlussfrist. Hier vereinbarten die Parteien lediglich die Abrechnungsreife. Dies entspricht also dem Regelungsgehalt des § 556 Abs. 3 Satz 2 BGB. Eine mit § 556 Abs. 3 Satz 3 BGB vergleichbare Regelung über die Ausschlussfrist wurde hingegen nicht getroffen. Sie fehlt gänzlich. Wollen also die Mietvertragsparteien unterhalb der gesetzlich als Höchstgrenze vorgeschriebenen einjährigen Ausschlussfrist anderes vereinbaren, muss dies klar zum Ausdruck kommen. ■



Foto: Sebastian Schobbert

#### ZAHLE DER WOCHE

# 14

Prozent der erwerbstätigen Frauen waren 2014 für ihren Job überqualifiziert. Im Jahr 2014 gaben 12 Prozent der Erwerbstätigen an, für die Anforderungen an ihrem Arbeitsplatz überqualifiziert zu sein. Wie das Statistische Bundesamt anlässlich des internationalen Frauentags am 8. März weiter mitteilt, waren Frauen mit einem Anteil von 14 Prozent überdurchschnittlich häufig betroffen. Dagegen schätzten sich zehn Prozent der erwerbstätigen Männer als überqualifiziert ein.

Im Idealfall stimmen die Anforderungen des aktuellen Jobs mit der eigenen Qualifikation überein. Dies traf im Jahr 2014 auf 86 Prozent der Erwerbstätigen zu. Männer waren mit einem Anteil von 88 Prozent häufiger adäquat qualifiziert als Frauen mit 84 Prozent. Zwei Prozent aller Erwerbstätigen bewerteten ihre Qualifikation als zu niedrig für ihre Arbeitsstelle. Hier gab es keine geschlechtsspezifischen Unterschiede. ■