

WMI

WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

11

Ausgabe 17. März 2016

Inhalt

3 Wandel: Demografie und Migration stellen die Gesellschaft vor große Herausforderungen. Um diesen zu begegnen hat der GdW eine neue Arbeitsgruppe gegründet.

7 BBU-ZukunftsAward: Unter dem Motto „Netzwerk Nachbarschaft“ wurden Projekte zur Stärkung zwischenmenschlicher Netzwerke und gutem Zusammenleben ausgezeichnet.

10 Bauherrenpreis: Die Wohnungsbaugenossenschaft Berolina hat eine Wohnanlage unmittelbar am ehemaligen Mauerstreifen in Berlin-Mitte errichtet.

Wohnungswirtschaft: Das zweite Mietrechtspaket ist ein Investitionsblocker

Berlin – „Die „Push-and-Pull-Strategie“ der Bundesregierung ist ein Irrweg. Auf der einen Seite versucht das Bundesbauministerium im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen den Neubau, die energetische Sanierung und den generationengerechten Umbau zu intensivieren. Auf der anderen Seite schränken die Mietrechtspläne aus dem Bundesjustizministerium genau diese Bemühungen wieder ein: Sanieren wird wirtschaftlich unattraktiver gemacht, Neubau und Vermieten insgesamt durch einen drastischen Eingriff in die Miet-systematik ausgebremst. So kann das Projekt ‚bezahlbarer Wohnraum für alle Menschen in Deutschland‘ nicht gelingen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft heute in Berlin.



Die geplante Reform des Mietrechts bremst auch den generationengerechten Umbau aus.

Ende letzten Jahres sind Eckpunkte für ein zweites Mietrechtspaket bekannt geworden. Das Justizministerium schlägt danach vor, den Prozentsatz, mit dem die Modernisierungskosten bei der Miete berücksichtigt werden, von elf auf acht Prozent abzusenken. Gleichzeitig soll für Mieterhöhungen nach Modernisierung eine Kapplungsgrenze eingeführt werden. Die Miete

soll in einem Zeitraum von acht Jahren um nicht mehr als 50 Prozent und maximal vier Euro pro Quadratmeter steigen können. Zudem soll der Berechnungszeitraum beim Mietspiegel von vier auf zehn Jahre verlängert werden. Demnächst will Bundesjustizminister Heiko Maas dazu einen Gesetzentwurf vorlegen. „Werden die

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Verbraucherpreise unverändert

Die Verbraucherpreise in Deutschland lagen im Februar 2016 auf demselben Niveau wie im Februar 2015. Die Inflationsrate fiel damit auf null Prozent. Im Januar 2016 hatte sie noch bei 0,5 Prozent gelegen. Im Vergleich zum Januar 2016 stieg der Verbraucherpreisindex im Februar 2016 um 0,4 Prozent. Das Statistische Bundesamt bestätigt damit seine vorläufigen Gesamtergebnisse vom 26. Februar 2016. (wi)

Große Wohnraumreserven in Mehrfamilienhäusern

Das Pestel-Institut hat gemeinsam mit der Technischen Universität Dortmund erforscht, dass durch Aufstockung von Wohnhäusern mehr als eine Millionen Wohnungen entstehen könnten. Wie die Zeitung *Die Welt* in ihrer Ausgabe vom 16. März 2016 berichtete werde ein entsprechendes Bauprogramm des Bundes angeregt, um unter anderem steuerliche Anreize wie Sonderabschreibungen zu schaffen. (wi)

Weniger Unternehmensinsolvenzen

Im Jahr 2015 meldeten die deutschen Amtsgerichte 23.123 Unternehmensinsolvenzen. Wie das Statistische Bundesamt nach vorläufigen Ergebnissen mitteilte, waren das vier Prozent weniger als im Jahr 2014. Die Zahl der Unternehmensinsolvenzen erreichte damit den niedrigsten Stand seit Einführung der Insolvenzordnung im Jahr 1999. Zuletzt hatte es im Krisenjahr 2009 einen Anstieg gegeben. (wi)

↳ Fortsetzung von Seite 1

Pläne des Bundesjustizministers wirklich so in ein Gesetz gegossen, werden alle Bemühungen, mehr bezahlbaren Wohnraum zu schaffen und qualitätsvolle Wohnungen zu erhalten ad absurdum geführt“, erklärte Gedaschko.

„Vermieter und Mieter stehen beim Thema Modernisierung vor einem Kostenproblem, das sich nicht durch Eingriffe in das Mietrecht lösen lässt“, so der GdW-Chef. „Man muss das Problem an der Wurzel packen. Statt juristisch herumzudoktern, müssen die Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahl-

bares Wohnen und Bauen, insbesondere die baukostensenkenden Maßnahmen, schnellstmöglich umgesetzt werden. Verantwortungsvolle Vermieter, die sich um die Zukunft ihrer Wohnungsbestände kümmern, werden durch die Pläne des BMJV dreifach geknebelt. Modernisierungsmaßnahmen werden dadurch schlicht unwirtschaftlich“, so Gedaschko. „So können wir die Klimaschutzziele im Gebäudebereich nicht erreichen und unsere Wohnungen auch nicht an den demografischen Wandel anpassen. Das Bundesjustizministerium konterkariert damit die Ziele der eigenen Regierung.“

Eine Analyse zu den Auswirkungen des geplanten zweiten Mietrechtspakets finden Sie auf den Seiten 5 und 6. (burk) ■


↳ Alles zur Kampagne der Wohnungswirtschaft Deutschland finden Sie unter: www.keine-schrottwohnungen.de

↳ Der GdW stellt verschiedene Publikationen zum Thema zur Verfügung. Das „GdW-Kompakt“ können Sie unter diesem Kurz-Link abrufen: <https://goo.gl/IZNd0e>. Das „GdW-Argumente“ finden Sie hier: <http://goo.gl/qDI52e>

Eine stringente und verantwortungsvolle politische Strategie für die Modernisierung des Wohnungsbestands müsste folgendes beinhalten:

- Die Bundesregierung muss für eine grundlegende Anpassung und Vereinfachung der Förderpolitik für Gebäude-Modernisierungen durch die KfW Bankengruppe sorgen: Nicht die teuersten Modernisierungsmaßnahmen dürfen am stärksten gefördert werden, sondern diejenigen, die den besten Kosten-Nutzen-Effekt auch für den Mieter und Nutzer bringen.
- Steigende Wohnkosten bei Mieterhöhungen durch Modernisierung müssen auch durch eine Klimakomponente beim Wohngeld und entsprechende Regelungen bei den Kosten der Unterkunft aufgefangen werden. Hier existiert bislang nur ein Prüfauftrag.
- Schwarzen Schafen, die über Modernisierungen Mieter aus ihren Wohnun-

gen drängen wollen, muss das Handwerk gelegt werden. Dazu brauchen wir eine intelligente, zielgenaue Härtefallregelung, die diese Einzelfälle von übermäßigen Mieterhöhungen infolge von Modernisierung regelt. Die aktuell geplanten Regelungen würden nach dem „Schrotflinten-Prinzip“ alle treffen, die Wohnungen vermieten – auch die sozial verantwortlichen Vermieter. ■

Liebe Mieter,  die dringend nötige **energetische Sanierung Ihrer Wohnungen** ~~startet demnächst.~~ **können wir leider nicht mehr finanzieren!** Ihr Wohnungsunternehmen

Das zweite Mietrechtspaket ist ein **Investitionsblocker** und schafft die Schrottwohnungen von morgen.

Die Wohnungswirtschaft **Deutschland**

www.keine-schrottwohnungen.de

Chancen erkennen und handeln – GdW gründet Arbeitskreis „Demografie und Migration“

Berlin – Der demografische Wandel und die stark steigende Zuwanderung stellen die Wohnungswirtschaft vor große Herausforderungen. Der neue Arbeitskreis „Demografie und Migration“ des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW wird diese beiden wichtigen Themen künftig noch enger miteinander verbinden. Den Vorsitz des Arbeitskreises übernimmt Axel Fietzek, Vorstandsvorsitzender LebensRäume Hoyerswerda eG. Den stellvertretenden Vorsitz übernimmt Stefanie Frensch, Geschäftsführerin Immobilien HOWOGE Wohnungsbaugesellschaft mbH.



Mitglieder und Gastreferenten des Arbeitskreises „Demografie und Migration“ des GdW bei der Auftaktsitzung.

„In Zeiten von gesellschaftlichem Wandel, geprägt von starker Zuwanderung und alternder Bevölkerung, ist es wichtiger denn je, dass sich die betroffenen Akteure vernetzen und koordinieren. Dabei bringt der Druck auf die Ballungsräume nicht nur einen stark steigenden Wohnungsbedarf mit sich sondern auch hohe Anforderungen an die Integration der Menschen vor Ort“, erklärte GdW-Präsident Axel Gedaschko anlässlich des ersten Treffens des Arbeitskreises in Berlin. Die Mitglieder des Arbeitskreises haben unter anderem erörtert, wie Wohnen in ländlichen Räumen attraktiver gestaltet und dadurch der Wegzug in die Schwarmstädte gebremst werden kann. Darüber hinaus sei es aus Sicht der Unternehmer notwendig, befristete wohnsitzzuweisende Regelungen für anerkannte Asylbewerber einzuführen. Die Wohnungswirtschaft brauche ebenso wie die Städte mehr Planungssicherheit für die anstehenden integrativen Aufgaben.

werden kann. Darüber hinaus sei es aus Sicht der Unternehmer notwendig, befristete wohnsitzzuweisende Regelungen für anerkannte Asylbewerber einzuführen. Die Wohnungswirtschaft brauche ebenso wie die Städte mehr Planungssicherheit für die anstehenden integrativen Aufgaben.

(Kön/burk/ian) ■

Bundeswettbewerb Klimaschutz im Radverkehr

Schicken Sie Ihre Idee ins Rennen!



Bundesministerium
für Umwelt, Naturschutz,
Bau und Reaktorsicherheit

Investitionen in den Radverkehr sind Investitionen in den Klimaschutz. Darum unterstützen wir Kommunen und Unternehmen bei der Umsetzung wegweisender Projekte. Reichen Sie Ihre Idee bis zum **15. April 2016** ein.
www.klimaschutz.de/radverkehr



Bundesentwicklungsminister Müller: Genossenschaften bringen weltweit weniger Armut und mehr Nachhaltigkeit

Berlin – Anlässlich des Jahresempfangs der Deutschen Genossenschaften in Berlin am 15. März 2016 würdigte Bundesentwicklungsminister Dr. Gerd Müller die Genossenschaften für eine nachhaltige Entwicklung weltweit: „Das Entwicklungsministerium und die Genossenschaftsorganisation arbeiten seit über 30 Jahren erfolgreich zusammen. Weltweit bringen Genossenschaften weniger Armut und mehr Nachhaltigkeit. Ohne Genossenschaften wäre die Welt ärmer“, so Müller.

In vielen Ländern der Welt fördert die Deutsche Genossenschaftsorganisation mit Unterstützung des Bundesministeriums für Entwicklung und wirtschaftliche Zusammenarbeit (BMZ) den Aufbau und die Entwicklung von Genossenschaften. „Genossenschaftliche Entwicklungsarbeit ist langfristig angelegt. Wir unterstützen die Menschen vor Ort, dass sie in gemeinschaftlicher Selbsthilfe aktiv werden können“, sagte Dr. **Eckhard Ott**, Vorsitzender des Vorstands des Deutschen Genossenschafts- und Raiffeisenverbands e.V. (DGRV).

Für eine nachhaltige Entwicklung sind genossenschaftliche Zentralunternehmen, eine genossenschaftsförderliche Gesetzgebung und starke Verbände für die Bildung und Prüfung der kooperativen Unternehmen sehr wichtig. „Die Prüfungs- und Beratungstätigkeiten der Genossenschaftsverbände fördern die wirtschaftliche Stabilität. Was in Deutschland seit vielen Jah-

ren gut funktioniert, bringen wir in unsere internationale Arbeit mit ein“, so Ott weiter.

„In Zeiten, in denen viele Menschen vor Krieg und Not fliehen, wird die Bedeutung der Genossenschaften besonders augenfällig. Sie leisten nicht nur wertvolle Entwicklungshilfe vor Ort sondern engagieren sich auch in Deutschland für ein aktives Zusammenleben aller Menschen und die Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum“, sagte **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. Er appellierte an die Politik, den Genossenschaften die passenden Rahmenbedingungen zu ermöglichen, um sich noch stärker beim Wohnungsneubau, der Nachverdichtung und Integration zu engagieren. Die Bereitstellung von Bauland gehöre hier ebenso dazu, wie der Abbau von bürokratischen Hürden und Regulierungen. Außerdem müsse die geplante Sonder-Afa für den Wohnungsbau durch

eine gleichwertige Investitionszulage für Wohnungsunternehmen, die die Sonderabschreibung nicht nutzen können, ergänzt werden.

In Deutschland vereinen die rund 7.900 Genossenschaften etwa 22 Millionen Mitglieder. Sie bieten 930.000 Menschen einen Arbeitsplatz. Auch weltweit kommt den Genossenschaften eine enorme wirtschaftliche Bedeutung zu. Nach Angaben des Internationalen Genossenschaftsbundes ICA arbeiten mehr als 250 Millionen Menschen bei einer Genossenschaft. Rund eine Milliarde Genossenschaftsmitglieder gibt es rund um den Globus. *(burk/wie)* ■

➔ *Weitere Informationen über die genossenschaftliche Entwicklungsarbeit finden Sie unter www.dgrv.de und www.gdw.de*

VERANSTALTUNG

13. April 2016, Berlin

Die Wohnungswirtschaft auf den Berliner Energietagen 2016



Als Leitveranstaltung der Energiewende in Deutschland bieten die Energietage einen einmaligen Überblick über die aktuellen politischen, wirtschaftlichen und technischen Entwicklungen. Die über 50 Fachveranstaltungen mit rund 300 Referentinnen und Referenten richten sich an Entscheider aus Politik, Verwaltung, Verbänden, an Experten aus der Energie- und Wohnungswirtschaft oder öffentliche Einrichtungen sowie an Architekten, Ingenieure

und Consultants.

Im Fokus stehen die Themenfelder Energiewende, Energieeffizienz und Klimaschutz. Bei den Veranstaltungen, die von unterschiedlichen Institutionen überwiegend kostenfrei angeboten werden, kommen bewusst konträre Positionen zu Wort.

Die Wohnungswirtschaft hat umfangreiche Erfahrungen mit Klimaschutzmaß-

nahmen. Relativ neu ist deren Quantifizierung über eingesparte CO₂-Emissionen. In der Veranstaltung werden CO₂-Bilanzierungen in der Wohnungswirtschaft vorgestellt und diskutiert, welche CO₂-Faktoren wofür verwendet werden sollten. Auf den Berliner Energietagen veranstaltet der Spitzenverband der Wohnungswirtschaft GdW am 13. April 2016 um 9.30 Uhr eine Podiumsdiskussion zum Thema „Praxis Wohnungswirtschaft: CO₂-Emissionen Bilanzierung, Monitoring, Strategien“.

Eine Podiumsdiskussion des Verbandes Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen (BBU) unter dem Motto „Energieeffizienz von Gebäuden Technik – Wärmedämmung – was geht noch?“ findet ab 14 Uhr statt. *(kön)* ■

➔ *Alle weitere Information bekommen Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/kVyBvd>*

Das zweite Mietrechtspaket des Bundesjustizministeriums ist ein Investitionsblocker

Die Wohnungswirtschaft warnt vor dem Ausbremsen der Energiewende, des altersgerechten Umbaus und einer sinkenden Wohnqualität in Deutschland

ANALYSE

Axel Gedaschko
Präsident
GdW Bundesverband
deutscher Wohnungs-
und Immobilienunter-
nehmen



Foto: GdW, Urban Ruths

Worum geht es?

Das Bundesjustizministerium plant mit dem zweiten Mietrechtspaket unter anderem:

- eine Verlängerung des Bezugszeitraums der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf zehn Jahre,
- eine deutliche Absenkung des Prozentsatzes der Modernisierungskosten, die auf die Miete umgelegt werden können, von elf Prozent auf acht Prozent,
- eine Begrenzung des Anstiegs der Miete auf 50 Prozent in einem Zeitraum von acht Jahren – maximal vier Euro pro Quadratmeter, und
- die Einführung einer persönlichen Härtefallregelung bei 40 Prozent des Nettoeinkommens.

Warum ist beim Mietspiegel ein Berechnungszeitraum von höchstens vier Jahren so wichtig?

Der Mietspiegel ist kein politisches Steuerungsinstrument zur Dämpfung der Mieten, sondern wortwörtlich ein „Spiegel“ zur Abbildung des Mietniveaus in der Gemeinde. Wird der Berechnungszeitraum des Mietspiegels tatsächlich verlängert, dann wird die Miete in der Regel über einen langen Zeitraum eingefroren. Das führt zu einer Abwertung der Wohnungsbestände. Auch die Beleihungsmöglichkeiten für Investitionen unter anderem in den Neubau würden dadurch negativ beeinflusst. Die Verlängerung des Bezugszeitraums führt auch dazu, dass neue und effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung erst deutlich später oder zum Teil gar nicht Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete werden. Das konterkariert die Mietrechtsänderung 2013, die das Ziel hatte, energetische Modernisierungsmaßnahmen zu fördern. Das Gleiche gilt für den altersgerechten Umbau.

Eklatanter Widerspruch zu Neubauzielen der Bundesregierung

Durch eine Verlängerung des Bezugszeit-

raums beim Mietspiegel und den dadurch bewirkten Investitionsstopp entsteht eine „Super-Bremse“ für den Neubau. Wir brauchen aber in den nächsten Jahren mindestens 400.000 zusätzliche Wohneinheiten jährlich für alle Bürgerinnen und Bürger, davon mindestens 80.000 Sozialwohnungen und weitere 60.000 Mietwohnungen im bezahlbaren Wohnungssegment pro Jahr zusätzlich zum derzeitigen Bauvolumen.

Warum müssen Vermieter weiterhin elf Prozent der Modernisierungskosten auf die Miete umlegen können?

Das zweite Mietrechtspaket macht Modernisierungen in vielen Fällen unwirtschaftlich. Zwar schöpfen gerade die Wohnungsunternehmen im GdW den heute gesetzlich möglichen Mieterhöhungsspielraum nach Modernisierung dann nicht vollständig aus, wenn die neue Nettokaltmiete zu einer unzumutbaren finanziellen Belastung für den Mieter führen würde. Aber die Wohnungsunternehmen brauchen dennoch den heute möglichen Prozentsatz von elf Prozent, um dort modernisieren zu können, wo es geht – und es an anderer Stelle flexibel im Sinne der Mieter handhaben zu können. Mit einer Kürzung auf acht Prozent setzen die geplanten Maßnahmen den Erfolg der Energiewende und den altersgerechten Umbau im Gebäudebestand aufs Spiel – und das vor dem Hintergrund, dass im Jahr 2030 insgesamt sechs Millionen Menschen älter als 80 Jahre sein werden und wir bis 2020 insgesamt drei Millionen barrierefreie oder -arme Wohnungen brauchen. Die Pläne konterkarieren damit die Ziele der Bundesregierung und die vielversprechenden Ergebnisse des Bündnisses für bezahlbares Wohnen und Bauen.



Warum ist die vorgeschlagene Härtefallregelung falsch?

Sie ist für Vermieter unkalkulierbar, bürokratisch und für Mieter unsozial, weil gerade Mieter mit geringen Einkommen auf dem freien Wohnungsmarkt weniger Chancen haben werden, eine Wohnung zu finden. Unser Rechenbeispiel zeigt, dass eine Absenkung der Mieterhöhungsmöglichkeit nach Modernisierung auf acht Prozent der umlagefähigen Modernisierungskosten bei gleichzeitiger Kappung des Mietanstiegs auf 50 Prozent ausgerechnet die Wohnungsunternehmen besonders trifft, die sich durch günstige Mieten auszeichnen. Damit sind drei Viertel der insgesamt 3.000 GdW-Unternehmen, deren Mieten bei unter 5,27 Euro pro Quadratmeter (= Durchschnittsmiete der GdW-Unternehmen) liegen, von der Regelung betroffen. Zudem könnte ein Wohnungsunternehmen, das nicht investiert, nach acht Jahren sogar eine höhere Nettokaltmiete verlangen als ein Wohnungsunternehmen, das sich für die Energiewende und den altersgerechten Umbau engagiert, indem es seine Wohnungsbestände modernisiert.

Fazit:

Das Kostenproblem bei Modernisierungsmaßnahmen, an dem maßgeblich Baukostenerhöhungen und gestiegene Energieanforderungen schuld sind, kann nicht im Mietrecht gelöst werden. Die Kumulation der mietrechtlichen Belastungen würde bei den verantwortungsbewussten Wohnungsunternehmen zum dauerhaften Problem bei Instandhaltung und Neubau werden.

Weiter auf Seite 6 ➔

↳ Fortsetzung von Seite 5

Damit Modernisierungen mieter- und vermietergerecht umgesetzt werden können, brauchen wir in punkto Mietpiegel und Modernisierungsmieterhöhung ...

... mehr Rechtssicherheit und Akzeptanz:

- eine Konkretisierung der anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze des Mietpiegels,
- eine repräsentative und ausreichende Ergebnisstichprobe, die nicht mit einer Verlängerung des Betrachtungszeitraums auf zehn Jahre einhergeht,
- klare Grundsätze über das Verfahren der Datenerhebung und Datenbewertung,
- eine transparente Dokumentation und Veröffentlichung von Mietspiegeln.

... ein entschiedenes Vorgehen gegen „schwarze Schafe“:

- Auswüchse von Mieterhöhungen und sogenanntes Herausmodernisieren von Mietern müssen wirksam bekämpft werden.
- eine praktikable und eine tatsächlich auf den Einzelfall bezogene Härtefallregelung. ■

Rechenbeispiel – so negativ wirken sich die Pläne des Justizministeriums bei standardmäßigen Wohnungsmodernisierungen aus

In einem unsanierten Gebäude beträgt die Kaltmiete vor Modernisierung 4,50 Euro pro Quadratmeter. Nach energetischer und altersgerechter Modernisierung (Baukosten = 700 Euro pro Quadratmeter) fallen umlagefähige Modernisierungskosten in Höhe von 60 Prozent der Gesamtinvestitionskosten (420 Euro pro Quadratmeter) an. Daraus ergibt sich eine notwendige Erhöhung der Nettokaltmiete um 2,80 Euro pro Quadratmeter (420 x 8 Prozent/12 Monate).

Nach der neuen Regelung dürfte die Miete für die so frisch sanierte Wohnung um maximal 50 Prozent der bisherigen Miete, also um 2,25 Euro pro Quadratmeter steigen. Die Miete nach Modernisierung beträgt dann 6,75 Euro pro Quadratmeter und darf für acht Jahre nicht erhöht werden. Im Ergebnis verzichtet der Vermieter auf 20 Prozent seiner Modernisierungsmieterhöhung. Noch nicht einmal die abgesenkten acht Prozent, sondern lediglich 6,4 Prozent wären umlegbar. Das ist wirtschaftlich inakzeptabel.

Alternative: Verzicht auf Modernisierung – höhere Miete möglich

Entscheidet sich der Vermieter gegen eine Modernisierung, kann er die Miete nach Paragraph 558 Bürgerliches Gesetzbuch in angespannten Wohnungsmärkten um 15 Prozent innerhalb von drei Jahren erhöhen: Im Beispielfall wäre dann eine Erhöhung der Miete auf 6,84 Euro pro Quadratmeter möglich.

Ergebnis: Für eine unmodernisierte Wohnung kann ein Vermieter nach den Plänen des Bundesjustizministeriums eine höhere Miete verlangen als für eine Wohnung, die er durch Modernisierung an die aktuellen Herausforderungen wie Energiewende und altersgerechten Umbau anpasst. Die geplanten Regelungen des Bundesjustizministeriums sind also ein Anreiz dafür, Wohnungen nicht zu modernisieren, da dies unwirtschaftlich ist. ■

Liebe Mieter,

die gemeinsam geplante **Modernisierung der Bäder** ~~startet demnächst.~~

können wir leider nicht mehr finanzieren!

Ihr Wohnungsunternehmen

Das zweite Mietrechtspaket ist ein **Investitionsblocker** und schafft die Schrottwohnungen von morgen.

Die Wohnungswirtschaft **Deutschland**

www.keine-schrottwohnungen.de

Foto: Büro Roman Lorenz

Mehr bezahlbarer Wohnraum in ganz Europa: Housing Europe startet Kampagne „Housing for all“

Brüssel – Nach Auswertung der „State of Housing in the EU“-Studie zur Situation des Wohnungsbaus in der Europäischen Union im Jahr 2015 startete der europäische Wohnungsverband Housing Europe am 22. Februar 2016 die Kampagne „Housing for All“. Zu einer Zeit, in der viele europäische Länder ihre Wohnungsbaupolitik an die sich verändernden Bedürfnisse anpassen müssen, ruft Housing Europe EU-Institutionen, Mitgliedstaaten, Kommunen und Wohnungsunternehmen dazu auf, zusammenzuarbeiten. Das Ziel ist es, das Angebot von bezahlbarem Wohnraum in lebenswerten Gemeinschaften zu erhöhen.



Marc Calon, Präsident von Housing Europe, stellte die entscheidenden Grundsätze der Initiative dar: „Wir müssen mit

Entscheidungssträgern zusammenarbeiten sowie eine flexiblere und datenbasierte Politik entwickeln, um einerseits die zunehmende Anzahl der hilfebedürftigen Bevölkerungsgruppen zu unterstützen und andererseits Raum für Innovation in der Wohnraumversorgung zu schaffen.“

Die Kampagne wird konkrete Vorschläge entwickeln, die direkt oder indirekt die Wohnungsbaupolitik aller Mitgliedstaaten in den Bereichen Migration, Energie, Städtebaupolitik, Wohnungsbaufinanzierung und EU-Gesetzgebung betreffen. Die Kampagne hat zum Ziel, einen Teilhabeprozess anzustoßen, der Fachleute mit politischen Entscheidungsträgern zusammenbringen soll. Die Schlussfolgerungen aus der Kampagne werden auf einer gemeinsamen Konferenz mit dem Wohnungsbau- und

Raumnutzungsausschuss der Europäischen Wirtschaftskommission der Vereinten Nationen für Europa (UNECE) im September 2016 in Genf bekannt gegeben. Jedoch treten drei wichtige Maßnahmen bereits heute deutlich hervor, die den Kurs der Wohnungsbaupolitik verändern können:

- Mehr öffentliche, genossenschaftliche und Sozialwohnungen bauen
Eine Erhöhung der öffentlichen Ausgaben für den bezahlbaren Wohnungsbau führt zu bezahlbaren Mietpreisen, besonders in Ländern mit einer hohen Ausrichtung auf Wohneigentum. Eine vorteilhaftere Steuerbehandlung bei gleichzeitig flexibleren Regeln wird dem Bauwesen den lange ersehnten Antrieb geben.

- Qualität vorhandener Wohnungen erhöhen
Unterstützung für die Renovierung von bezahlbarem Wohnraum durch Innovation und Wissen geben Bürgern, Kommunen und Wohnungsunternehmen die Möglichkeit, zur Energiewende beizutragen und ermutigen dazu, sowohl auf konventionellen als auch auf alternativen Wegen

Modernisierungen von Sozialwohnungen zu finanzieren.

- Städte ganzheitlich betrachten
Städten und kommunalen Verwaltungen fällt die entscheidende Rolle bei der Integration von Flüchtlingen, Obdachlosen und anderen schutzbedürftigen Gruppen zu. Sie sollten eine Vielzahl von Instrumenten für einen nachhaltigen und dauerhaften Wohnungsbau nutzen. Darüber hinaus ist es wichtig, im städtischen Umfeld die Herausforderung des unabhängigen Wohnens zu adressieren, so dass Ältere und Menschen mit Behinderungen länger in ihrer Heimatumgebung verbleiben können.

Ein ganzheitliches Konzept, das die engere Zusammenarbeit von lokalen Interessengruppen fördert, wird von wesentlicher Bedeutung für den Erfolg dieses Übergangs sein. Die Kampagne wird mit der Habitat III Konferenz in Quito im Oktober 2016 enden. Sie wird zum Beschluss des UN-Weltkongresses beitragen, welcher das neue städtische Programm für die nächsten 20 Jahre beschreiben wird.

(öne/büçkön) ■

AUS DEN VERBÄNDEN

BBU-ZukunftsAward ehrt vorbildliche Nachbarschaftsprojekte

Bad Saarow – Unter dem Motto „Netzwerk Nachbarschaft“ wurde auf den 21. BBU-Tagen in Bad Saarow Anfang März 2016 der „BBUZukunftsAward“ an hervorragende Projekte der Wohnungsunternehmen zur Stärkung zwischenmenschlicher Netzwerke und gutem Zusammenleben verliehen. Schirmherrin war Berlins Senatorin für Arbeit, Frauen und Integration Dilek Kolat.



Die Preisträger
in der Kategorie
Genossenschaften.



Die Preisträger
in der Kategorie
Gesellschaften.

Maren Kern, Vorstand des BBU Verband Berlin-Brandenburgischer Wohnungsunternehmen, gratulierte den Preisträgern: „Beim „BBU-ZukunftsAward“ 2016 stehen vorbildliche Nachbarschaftsprojekte von Wohnungsunternehmen und -genos-

schaften im Mittelpunkt. Sie haben nicht nur die eigenen Mieter, sondern ihre Quartiere und Städte im Blick und stärken das Zusammenleben vor Ort vorbildlich.“ Die Jury unter Vorsitz von **Barbara Loth**, Staatssekretärin in der Senatsverwaltung

für Arbeit, Integration und Frauen vergab in den Kategorien „Genossenschaften“ und „Gesellschaften“ insgesamt acht Preise und drei Anerkennungen. „Die Vielfalt des Engagements der Wohnungsunternehmen

Weiter auf Seite 8 ➔

Energiewende oder Energieende?

Dresden – Unter dem Motto „Energie(w)ende“ hat der Verband Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG) gemeinsam mit dem vdw Sachsen Verband der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft Anfang März 2016 zur Energiefachtagung nach Dresden eingeladen. Die Veranstaltung bot erneut eine wichtige Plattform zum Austausch von Vertretern aus der Wohnungswirtschaft, der Industriebranche sowie der Politik.

Bereits seit 2002 dominiert die Energieeinsparverordnung die Modernisierungs- und Neubauinvestitionen der Wohnungswirtschaft maßgeblich. Jahrelang haben die immer höheren Anforderungen an die Gebäudehülle und die Anlagentechnik im Gebäude die Kosten und somit auch die Mieten in die Höhe getrieben. Durch die neuen seit 1. Januar 2016 geltenden Anforderungen an den Neubau wurde die magische Grenze von zehn Euro Kaltmiete pro Quadratmeter überschritten. Um die selbst verursachten Kostentreiber zu identifizieren, versucht die Politik nun mit der Baukostensenkungskommission wieder gegenzusteuern. „Die Wohnungswirtschaft fordert eine weitere Energie- und Klimapolitik mit Augenmaß, die auch die Bezahlbarkeit des Wohnens im Auge behält“, so Dr. **Axel Viehweger**, Vorstand des VSWG.

Mit der Zukunft der rechtlichen Rahmenbedingungen beschäftigte sich der erste Themenblock der Energiefachtagung. Die EU hat bereits den Standard des „Niedrigstenergiegebäudes“ eingeführt. **Dino Hiller** von der LichtBlick SE ist davon überzeugt, dass dieser Standard nur noch mit einer eigenen Stromproduktion der Wohnungswirtschaft erreichbar ist. Bereits seit vielen Jahren setzt sich die Wohnungswirtschaft aktiv dafür ein, den zum Beispiel im Rahmen der Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) produzierten Strom auch an die Mieter weitergeben zu können. „Noch immer widerspricht jedoch der politische Wille zur dezentralen Stromerzeugung dem Steuerrecht, indem Wohnungsunternehmen für



Fabian Viehrig, Referent Energie, Technik, Normung beim GdW in Berlin.

die Stromproduktion steuerlich bestraft werden“, kritisiert **Sven Winkler**, Referent für Betriebswirtschaft beim VSWG. Diese sogenannten Mieterstrommodelle machen jedoch nur dann Sinn, wenn der produzierte Strom auch vorübergehend gespeichert werden kann, da Energieerzeugung und -verbrauch nicht immer zur gleichen Zeit anfallen.

Den Rahmen um die Veranstaltung bildete der Vortrag von **Fabian Viehrig**, Referent Energie, Technik, Normung beim GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen e. V. Unter dem Titel „Energie(w)ende – Was in Berlin und Brüssel passiert“ informierte er über den aktuellen und geplanten Gesetzes- und Verordnungsdschungel der Politik. Dabei zeigen sich auch offensichtliche Widersprüche, wie die kurzfristige Änderung der Abfallverzeichnisverordnung offenbart. Demnach müssen fast alle Polystyrolämmstoffe (die



Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbands Sächsischer Wohnungsgenossenschaften.

an 80 Prozent der Gebäude verbaut werden) künftig als gefährlicher Abfall entsorgt werden. Dr. Viehweger ist empört: „Denn sie wissen nicht was sie tun! Erst werden wir per Gesetz verpflichtet, die Dämmung an die Häuser zu kleben und jetzt werden wir (mit erhöhten Entsorgungsgebühren) dafür bestraft“.

Eines wurde auf der Energiefachtagung klar: Es wird für die Branche nicht einfacher. Um die Aufgaben und Anforderungen der Zukunft bewältigen zu können, stellt die Branche auch klare Erwartungen an die Stadtwerke und Energieversorger. Hier ist vor allem eine Zusammenarbeit auf Augenhöhe notwendig. Denn letztlich verfolgen beide Branchen das Ziel, die Energiekosten zu begrenzen: Die Energiedienstleister, um im umkämpften Markt auch künftig Abnehmer für die erzeugte Energie zu finden und die Wohnungswirtschaft, um weiterhin bezahlbares Wohnen anzubieten. (jak/kön) ■

➔ Fortsetzung von Seite 7

für ihre Nachbarschaften hat die Jury sehr beeindruckt. Es war für uns nicht einfach, eine Entscheidung zu treffen“, so Loth.

Kategorie Wohnungsgenossenschaften

Der erste Preis ging 2016 an die GeWoSüd Genossenschaftliches Wohnen Berlin-Süd eG. Ausgezeichnet wurde sie für die Bandbreite ihres nachbarschaftlichen Engagements, darunter ein Nachbarschaftscafé. Mit dem zweiten Platz wurden sowohl die EVM Berlin eG für das Netzwerk „EVM Wohlfühlnetz“ als auch die FORTUNA Wohnungsunternehmen eG für die Aktivitäten der eigens gegründeten KIEZnet GmbH ausgezeichnet. Der dritte Preis ging an die Wohnungsbaugenossenschaft WOBAG Schwedt eG

für zahlreiche Kiezformate wie einen Seniorenverein und einen „KIDSClub“. Eine besondere Anerkennung ging an die Wohnungsgenossenschaft Prenzlau eG für ihr „Zuckertütenfest“.

Kategorie Wohnungsgesellschaften

In dieser Kategorie ging der erste Preis an die WBM für ihre Nachbarschaftsgärten. Platz zwei belegten sowohl die Gewobag Berlin für die Inklusion von Roma-Familien in eine Mehrfamilien-Hausgemeinschaft als auch die Wohnungswirtschaft Frankfurt (Oder) GmbH. Der dritte Preis ging an die Wohn- und Baugesellschaft Calau mbH für ihren ganzheitlichen Nachbarschaftsansatz, unter anderem mit der Integration von Flüchtlingen. Besondere Anerkennungen

ging an die Hilfswerk-Siedlung mbH, Berlin, für das „Netzwerk Lipschitzallee“ sowie an die GESOBAU AG, Berlin, für „Märkisches Viertel bewegt“.

BBU-Tage 2016 „Digitale Horizonte“

Die BBU-Tage sind die größte wohnungswirtschaftliche Fachtagung der Region und fanden vom 7. bis 9. März 2016 im brandenburgischen Bad Saarow statt. Es konnten Gäste aus Wohnungswirtschaft, Partnerunternehmen und Politik begrüßt werden. Als Gäste nehmen auch Brandenburgs Infrastrukturministerin Kathrin Schneider, Berlins Integrations-Staatssekretärin Barbara Loth sowie Berlins Stadtentwicklungs-Staatssekretär Prof. Dr. Engelbert Lütke Daldrup teil. (ebe/kön) ■

Modernisierungsmaßnahmen: Erfassen und Buchen

04. April 2016, Berlin

Inhaltliche Schwerpunkte dieses Seminars sind neben der Beurteilung von Wirtschaftlichkeit, Rentabilität und Liquiditätswirkung von Modernisierungsmaßnahmen auch die buchmäßige Erfassung von Modernisierungskosten. Außerdem werden die Fortschreibung der Buchwerte nach Modernisierungsmaßnahmen und die planmäßige Abschreibung nach Aktivierungen behandelt. Lernziel ist es, die ökonomischen Auswirkungen von Modernisierungsmaßnahmen kennenzulernen und buchhalterische Relevanz richtig einzuschätzen.

Weitere Infos: BBA, Berit Weber, Telefon: 030/23085513, E-Mail: berit.weber@bba-campus.de,

Internet: www.bba-campus.de

Abbruch und Neubau von Wohnimmobilien

07. April 2016, Bochum

Wenn Immobilien in die Jahre gekommen sind, steht der Eigentümer vor einer grundsätzlichen Entscheidung: Abbruch und Neubau oder doch Modernisierung? Viele Eigentümer scheuen sich einen Abbruch zu erwägen, auch wenn dies in vielen Fällen die vernünftige Lösung ist. Dieses Seminar bietet den Teilnehmern einen Überblick über die Vorteile von Abbruch und Neubau. Anhand von Praxisbeispielen wird aufgezeigt, in welchen Fällen der Neubau einer Wohnimmobilie der stückweisen Modernisierung vorzuziehen ist.

Weitere Infos: EBZ, Britta Fandel, Telefon: 0234/9447567, E-Mail: b.fandel@e-b-z.de,

Internet: www.e-b-z.de

Hartz IV in Bewegung: Gesetzesänderungen

07. April 2016, Dresden

Für spätestens diesen Herbst waren die zum Koalitionsvertrag gehörenden Änderungen von Hartz IV angekündigt, unter anderem zu den Kosten der Unterkunft und zu Sanktionen. Wohnungsunternehmen können eine genaue Kenntnis des Gesetzes und der aktuellen Gerichtsurteile zu ihrem – und dem Vorteil ihrer Hartz IV empfangenden Mieter – nutzen. Dafür werden interne Maßnahmen empfohlen, Tipps für das Vorgehen gegenüber Jobcentern gegeben und Vereinbarungen mit Hartz-IV-Empfängern besprochen. Alles zusammen kann Mietschulden senken, Räumungen verhindern, Irrtümer in der Vermietung vermeiden, Renovierungskosten sparen und Arbeitserleichterungen für Mitarbeiter von Wohnungsunternehmen bringen.

Weitere Infos: VSWG, Cindy Habrom, Telefon: 0351/8070122, E-Mail: habrom@vswg.de,

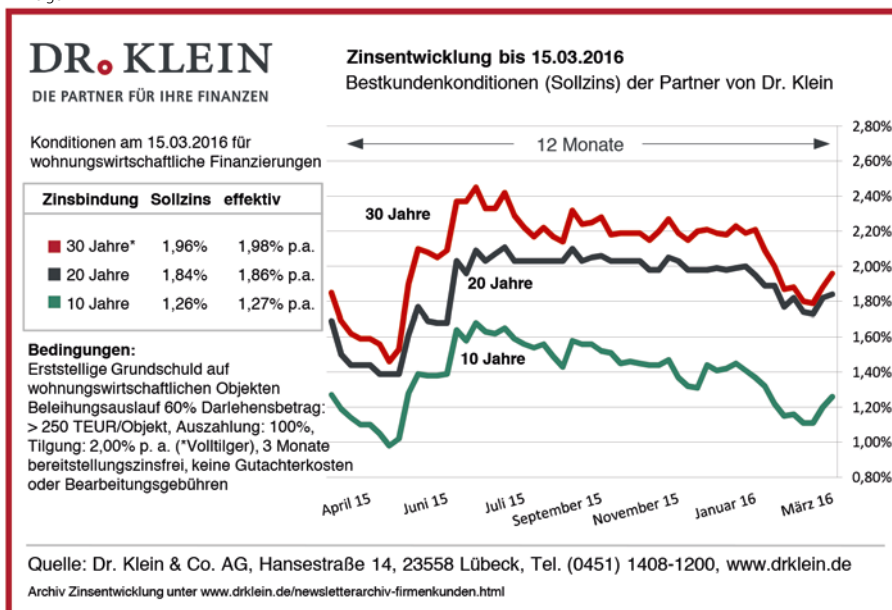
Internet: www.vswg.de

PERSÖNLICHES

Birgit Wielonek, Geschäftsführerin der NEUBI Neue Bitterfelder Wohnungs- und Baugesellschaft mbH, feierte am 16. März

2016 ihren 55. Geburtstag. Sie ist Mitglied im Fachausschuss Marketing und Kommunikation des GdW.

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.



Foto: Werner Huthmacher

Die unmittelbar am ehemaligen Mauerstreifen gelegene Wohnanlage bietet innerstädtische Mietwohnungen in bester zentraler Lage.

Deutscher Bauherrenpreis Neubau 2016 für die Wohnungsbaugenossenschaft Berolina

Die Wohnungsbaugenossenschaft „Berolina“ hat gemeinsam mit Arnold und Gladisch Architekten mit hohem Qualitätsanspruch eine Wohnanlage unmittelbar am ehemaligen Mauerstreifen in Berlin-Mitte errichtet, die städtebaulich geschickt zur Zeilenbauweise der anschließenden Genossenschaftsbestände vermittelt. Die Zwei- bis Fünf-Zimmer-Wohnungen sprechen unterschiedliche Nutzergruppen an. Singles, Paare und vor allem Familien mit Kindern sorgen für eine vielfältige und lebendige Nachbarschaft.

(hun/burk) ■



Foto: Tina Merkau

Die Preisträger aus Berlin mit Vertretern der Auslober und Unterstützer bei der Preisverleihung.

Recht so

Aufgabe des dinglichen Wohnungsrechts nach Tötung des Grundstückseigentümers

Mit Urteil vom 11. März 2016 (V ZR 208/15) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass der Inhaber eines dinglichen Wohnungsrechts, der den Grundstückseigentümer getötet hat, das Wohnungsrecht nicht aufgeben muss, er es unter Umständen aber auch nicht mehr persönlich ausüben darf. Der Beklagte war gemeinsam mit seinem Bruder Eigentümer eines Hausgrundstücks. Er übertrug den hälftigen Miteigentumsanteil auf den Bruder, behielt sich aber ein dingliches Wohnungsrecht an der Wohnung im Obergeschoss des Anwesens vor. Im Streit erstach der Beklagte seinen Bruder und wurde wegen Totschlags verurteilt. Erbin des Getöteten und damit Eigentümerin des Grundstücks wurde die Mutter. Der Beklagte wurde in einem anderen Verfahren zwar für erbnunwürdig erklärt, der BGH verneinte jedoch einen Anspruch der klagenden Mutter auf Aufgabe des Wohnungsrechts. Zur Begründung verwies der BGH auf Paragraph 1020 Absatz 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), wonach der Berechtigte sein dingliches Wohnungsrecht so auszuüben habe, dass die Interessen des Grundstückseigentümers tunlich geschont werden. Wenn diese mit dem Berechtigten wegen der Tat nicht mehr auf dem Grundstück unter einem Dach zusammenleben wolle, muss der Berechtigte diesem Rechnung tragen. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

Die Entscheidung des BGH mag auf den ersten Blick wenig verständlich sein. Rechtsdogmatisch ist sie jedoch nicht nur sauber, sondern führt auch zu einem interessengerechten Ergebnis. Ein dingliches Recht ist – ähnlich wie das Eigentum – ein starkes Recht. Eigentum oder eigentumsähnliche dingliche Rechte können nicht „einfach“ entzogen werden. Eine Enteignung ist lediglich zur Abwendung einer Gefahr und als absolute Ultima Ratio möglich. Die Vorschrift des Paragraphen 1020 Satz 1 BGB, auf die der BGH Bezug nimmt, folgt der Logik der Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Zwar hat das Eigentum einen hohen von der Verfassung geschützten Rang, aber auch das Eigentum ist – wie die übrigen Schutzgüter des Grundgesetzes – verfassungsmäßigen Schranken unterworfen. In diesem extremen Ausnahmefall gebietet es die Sozialpflicht, nicht von seinem dinglichen Recht Gebrauch zu machen. ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

443.000

Schülerinnen und Schüler haben in Deutschland im Jahr 2015 die Hochschul- oder Fachhochschulreife erworben. Wie das Statistische Bundesamt weiter mitteilt, waren das nach vorläufigen Ergebnissen 1,9 Prozent mehr Studienberechtigte als im Vorjahr. Von den Studienberechtigten des Jahres 2015 waren 52,7 Prozent Frauen und 47,3 Prozent Männer.

Die Entwicklung verlief in den Bundesländern unterschiedlich. Der Bevölkerungsentwicklung folgend, stand einem starken Anstieg in den neuen Ländern einschließlich Berlin von insgesamt 8,3 Prozent ein weniger starker Anstieg von 1,0 Prozent im früheren Bundesgebiet gegenüber. Rückgänge der Absolventenzahlen gab es in Schleswig-Holstein (– 2,9 Prozent) und in Hessen (– 9,5 Prozent). Der Rückgang in Hessen war zudem dadurch beeinflusst, dass im Vorjahr letztmals ein Doppeljahrgang das Abitur erreichte. Die Doppelabiturjahrgänge in Hessen, infolge der Verkürzung der Gymnasialzeit auf acht Jahre, verteilten sich auf die Jahre 2012 bis 2014. ■