

# WMI

## WOHNUNGSPOLITISCHE INFORMATIONEN

# 01

Ausgabe 5. Januar 2017

### Inhalt

**2 Integrationspreis:** Der Countdown läuft – noch bis zum 23. Januar 2017 können bei der ersten Ausgabe des bundesweiten Wettbewerbs Projekte eingereicht werden.

**3 Investitionspakt:** Das Bundesbauministerium fördert in den Jahren 2017 bis 2020 mit jährlich 200 Millionen Euro die „Soziale Integration im Quartier“.

**3 Mitarbeiterwohnen:** Engagierte Unternehmer sowie Vertreter aus Politik und Verbänden kamen Ende 2016 zum Workshop „Werkwohnungsbau 2.0“ des GdW.

## Wohnen in Zahlen: Mehr Wohnungen, aber weniger Wohnfläche pro Kopf

**Wiesbaden – Im Jahr 2014 gab es in Deutschland 41 Millionen Wohnungen. Wie das Statistische Bundesamt auf der Basis von Ergebnissen des Mikrozensus weiter mitteilte, waren das 570.000 Wohnungen oder 1,4 Prozent mehr als 2010. Rund 39,2 Millionen beziehungsweise 95,5 Prozent aller Wohnungen befanden sich in Wohngebäuden, 1,4 Millionen beziehungsweise 3,4 Prozent in sonstigen Gebäuden mit Wohnraum. Mit 451.000 Einheiten befanden sich 1,1 Prozent aller Wohnungen in Wohnheimen und 8.000 in bewohnten Unterkünften.**



Foto: Gerhard Martin / pixelio.de

*Wohnen wird „enger“: Zwar ist die durchschnittliche Größe einer Wohnung zwischen 2010 und 2014 gewachsen, die Wohnfläche je Person ist aber gleichzeitig zurückgegangen.*

36,1 Millionen der Wohnungen in Wohngebäuden in Deutschland waren 2014 bewohnt und 3,1 Millionen unbewohnt. 16,4 Millionen aller Wohnungen in Wohngebäuden wurden 2014 von ihren Eigentümern selbst bewohnt, das entspricht einem Anteil von 45,5 Prozent. Der Anteil des selbstgenutzten Wohneigentums lag im früheren Bundesgebiet ohne Berlin mit 48,4 Prozent über dem Durchschnitt der neuen Länder, der 34,4 Prozent betrug. Im regionalen Vergleich wies Berlin mit 14,2 Pro-

zent die niedrigste Eigentümerquote auf, im Saarland war der Anteil mit 62,6 Prozent am höchsten.

Gleichzeitig lebten 2014 in den von ihren Eigentümern selbst bewohnten Wohnungen 50,7 Prozent der Bevölkerung in Deutschland. Eine Eigentümerwohnung hatte im Jahr 2014 im Schnitt 2,4 Bewohner, eine Mietwohnung nur 1,8. Der Anteil der in Wohneigentum lebenden Bevölke-

Weiter auf Seite 2 ➔

## Aktuelle Meldungen

### Bundeskabinett erleichtert Dämmstoff-Entsorgung

Das Bundeskabinett hat am 21. Dezember 2016 dem Bundesratsbeschluss für ein einjähriges Moratorium bei der Entsorgung von HBCD-haltigen Dämmplatten zugestimmt. Der Beschluss sieht vor, dass gebrauchte Dämmstoffe aus Polystyrol, die das Flammenschutzmittel Hexabromcyclododekan (HBCD) enthalten, so wie gängiger Bauabfall in Übereinstimmung mit europäischem Recht als „nicht gefährlicher“ Abfall eingestuft werden können. Die Entsorgung wird damit erleichtert. (wi)

### Inflationsrate gestiegen

Die Inflationsrate in Deutschland – gemessen am Verbraucherpreisindex – wird im Dezember 2016 voraussichtlich 1,7 Prozent betragen. Gegenüber November 2016 steigen die Verbraucherpreise voraussichtlich um 0,7 Prozent. Wie das Statistische Bundesamt nach bisher vorliegenden Ergebnissen weiter mitteilte, wird die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2016 voraussichtlich bei 0,5 Prozent liegen. (wi)

### Mehr Erwerbstätige

Im November 2016 waren nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes rund 43,8 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Gegenüber November 2015 nahm die Zahl der Erwerbstätigen um 305.000 Personen oder 0,7 Prozent zu. Insgesamt hat sich der Zuwachs bei der Erwerbstätigkeit im zweiten Halbjahr abgeschwächt. (wi)



## Endspurt beim Integrationspreis 2017: Noch bis zum 23. Januar bewerben!

Berlin – Der Countdown läuft: Noch bis zum 23. Januar 2017 können bei der ersten Ausgabe des bundesweiten Integrationspreises Projekte eingereicht werden, die beispielhaft zeigen, wie die Integration von Zuwanderern in Nachbarschaften und Wohnquartieren gefördert werden kann.



schaften, Stadtteile und Wohnquartiere ist. Sie müssen die Planungsphase überwunden haben.

Der Integrationspreis ist offen für alle Projekte und Akteure. Er wird am Dienstag, den 13. Juni 2017, im Rahmen des Nationalen Stadtentwicklungskongresses in Hamburg verliehen.

(hung/schi) ■

Zum ersten Mal haben der Deutsche Städtetag, der AWO Arbeiterwohlfahrt Bundesverband, der GdW Bundesverband deutscher Wohnungs- und Immobilienunternehmen, der vhw – Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung und der Deutsche Mieterbund gemeinsam den bundesweiten Wettbewerb zum „Integrationspreis 2017“ ausgelobt. Er findet unter dem Motto „Zusammenleben mit neuen Nachbarn“ mit Unterstützung des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit statt.

Der Wettbewerb zeigt anhand guter Beispiele öffentlichkeitswirksam auf, dass erfolgreiche Integration im Quartier beginnt. Gemeinsam müssen Kommunen, Wohnungseigentümer, soziale Träger und bürgerschaftliche Initiativen in den Wohn-

quartieren die Voraussetzungen dafür schaffen, dass Ausgrenzung vermieden und Integration unterstützt wird. Dabei dürfen vorhandene Nachbarschaften nicht überfordert werden.

### Um welche Inhalte geht es?

Der Wettbewerb richtet sich an Projekte, die das Thema „Wohnquartier und Nachbarschaft“ mit dem Thema „Zuwanderung“ verbinden. Eine unabhängige Jury vergibt zwei Preise in den Kategorien „Netzwerke“ und „Nachbarschaften“. Für jeden Preis können bis zu fünf Projekte nominiert werden.

### Wer kann teilnehmen?

Um den Preis können sich Projekte bewerben, deren Anliegen die Integration von Zuwanderern in vorhandene Nachbar-

### Die Bewerbungsunterlagen richten Sie bitte bis Montag, den 23. Januar 2017 an die Geschäftsstelle des Wettbewerbs:

vhw - Bundesverband für Wohnen und Stadtentwicklung e. V.  
Fritschestraße 27/28  
10585 Berlin  
Telefon: 030 390473-130

➔ Die Wettbewerbsunterlagen können Sie auf der Website des Preis Sozialer Stadt [www.preis-soziale-stadt.de/integrationspreis](http://www.preis-soziale-stadt.de/integrationspreis) abrufen.

## STATISTIK

### ➔ Fortsetzung von Seite 1

runge war im früheren Bundesgebiet ohne Berlin mit 53,3 Prozent höher als in den neuen Ländern, wo sie bei 40 Prozent lag. Im regionalen Vergleich entfiel mit 17,7 Prozent der niedrigste Anteil auf Berlin und 65,9 Prozent der höchste auf das Saarland.

### Wohnfläche pro Person gesunken

Bei einer mittleren Wohnfläche von 92,9 Quadratmetern standen jedem Einwohner in Deutschland durchschnittlich 44,5 Quadratmeter Wohnraum zur Verfügung. Insgesamt waren die Wohnungen im früheren Bundesgebiet mit 96,4 Quadratmetern weiterhin größer als in den neuen Ländern, wo sie 79,9 Quadratmeter betrug. Deutschlandweit sind die Wohnungen in Rheinland-Pfalz mit 107,2 Quadratmetern am größten und in Berlin mit 69,8 Quadratmetern am kleinsten. Im Jahr 2010 hatte die mittlere Wohnfläche insgesamt 92,1 Quadratmeter und je Einwohner 45,1 Quadratmeter betragen. Somit ist in den letzten vier Jahren die durchschnittliche Größe einer Wohnung zwar gewachsen, die Wohnfläche je Person aber gleichzeitig zurückgegangen.

Die monatliche Bruttokaltmiete für eine Mietwohnung in Deutschland betrug im Jahr 2014 im Durchschnitt 473 Euro. Im Jahr 2010 hatte sie im Mittel bei 441 Euro gelegen, 32 Euro beziehungsweise 7,3 Prozent weniger als 2014. Im regionalen Vergleich stiegen die Bruttokaltmieten mit einem Plus von 13,9 Prozent am stärksten in Bremen. Im Saarland sanken die Werte dagegen um 1,7 Prozent. Je Quadratmeter zahlten 2014 Mieter in Deutschland 6,72 Euro. Die Bruttokaltmiete je Quadratmeter hatte 2010 im Schnitt bei 6,37 Euro gelegen, das waren 0,35 Euro beziehungsweise 5,5 Prozent weniger als 2014. Im früheren Bundesgebiet lag die Bruttokaltmiete je Quadratmeter 2014 mit 6,84 Euro über dem Wert in den neuen Ländern einschließlich Berlin mit 6,35 Euro. Die warmen Nebenkosten bei Mietwohnungen beliefen sich im Jahr 2014 auf 1,33 Euro je Quadratmeter, die kalten Nebenkosten auf 1,14 Euro.

### Mietbelastungsquote gesunken

Die Mietbelastungsquote, das heißt der Anteil der Bruttokaltmiete am verfügbaren Haushaltseinkommen, betrug im Jahr 2014 durchschnittlich 27,2 Prozent, das

waren 0,7 Prozentpunkte weniger als im Jahr 2010. Einige Haushalte waren jedoch zum Teil deutlich höher belastet, wie zum Beispiel Rentnerhaushalte mit 30,1 Prozent oder Haushalte von Alleinerziehenden mit 30,5 Prozent. Jeder dritte Rentnerhaushalt gab 35 Prozent seines Nettoeinkommens oder mehr für die Bruttokaltmiete aus.

Die regenerativen Energien spielten bei der Beheizung 2014 nur eine untergeordnete Rolle: Nur 5,3 Prozent aller Wohnungen wurden überwiegend mit regenerativen Energien beheizt – bei der Mehrheit kamen dagegen Fernwärme und konventionelle Energieträger wie Heizöl oder Erdgas zum Einsatz. Allerdings gewinnen regenerative Energien als zusätzlich eingesetzte Energiearten an Bedeutung. In den 18,1 Prozent aller Wohnungen, in denen es 2014 mehr als eine Form der Beheizung gab, machten regenerative Energien 80 Prozent aller zusätzlich verwendeten Energiearten aus.

(brülschi) ■

➔ Ausführlichere Infos zur bundesweiten Wohn-Statistik finden Sie auf der Internetseite des Statistischen Bundesamtes (Destatis) unter diesem Kurz-Link: <https://goo.gl/bQTx1Z>

## Soziale Integration: Bundesbauministerium stellt 800 Millionen Euro für Bildungseinrichtungen und Quartiertreffs bereit

**Berlin – Das Bundesbauministerium fördert in den Jahren 2017 bis 2020 mit jährlich 200 Millionen Euro den neuen Investitionspakt „Soziale Integration im Quartier“. Bundesbauministerin Barbara Hendricks hat Ende Dezember 2016 die entsprechende Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern unterzeichnet und damit den Startschuss für die Förderung gegeben: Das Geld wird in den Bau oder die Sanierung von Einrichtungen des sozialen Zusammenhalts und der Integration investiert.**

„Mit dem neuen Investitionspakt fördern wir notwendige kommunale Sanierungsmaßnahmen in Schulen, Kitas oder Stadtteilzentren. Gerade dort finden Begegnung, Kennenlernen und Austausch statt“, erklärte Hendricks.

Mit den Bundesfinanzhilfen für den „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“ unterstützt der Bund Investitionsmaßnahmen der Kommunen zur Anpassung und

Sanierung der sozialen Infrastruktur. Vor allem geht es darum, den sozialen Zusammenhalt und die Integration vor Ort zu unterstützen, zum Beispiel durch den Umbau von Bildungseinrichtungen wie Schulen, Bibliotheken und Kindergärten oder auch Quartiertreffs. Zusätzlich können Integrationsmanager gefördert werden, die als Brückenbauer zum Quartier fungieren und die Baumaßnahmen begleiten. Der Investitionspakt Soziale Integration

im Quartier ist Teil des zusätzlichen Mittelpaketes des Bundes für die soziale Stadtentwicklung von jährlich 300 Millionen Euro von 2017 bis 2020. Der Bund stockt damit außerdem die bewährten Städtebauförderprogramme Soziale Stadt und Stadtumbau auf und startet mit weiteren Bundesressorts fachübergreifende Modellprojekte im Quartier, wie zum Beispiel zur Verbraucherberatung in benachteiligten Stadtteilen. (schr/schi) ■

## Neuregelungen 2017: Erneuerbare Energien, Kraft-Wärme-Kopplung und mehr

**Berlin – Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWi) hat zum Jahreswechsel eine Übersicht über die Neuregelungen im Bereich Energie zusammengestellt, die ab dem 1. Januar 2017 gelten.**

Einige der für die Wohnungswirtschaft bedeutenden neuen Regelungen:

### **Förderung erneuerbarer Energien: Umstellung auf Ausschreibungen**

Mit dem Erneuerbare-Energien-Gesetz (EEG) 2017 beginnt die nächste Phase der Energiewende. Der Anteil der erneuerbaren Energien in Deutschland lag im Jahr 2016 schon bei rund 32 Prozent und soll mit dem EEG 2017 bis zum Jahr 2020 auf mindestens 35 Prozent steigen. Hierzu erfolgt mit dem EEG 2017 ein Paradigmenwechsel: Die Vergütungshöhe des erneuerbaren Stroms wird ab dem 1. Januar 2017 nicht wie bisher staatlich festgelegt, sondern durch Ausschreibungen am Markt ermittelt. Das heißt: Neue Photovoltaik-Anlagen, Windräder oder Biogas-Anlagen stellen sich dem Wettbewerb und nehmen an Ausschreibungen teil. Der Zuschlag wird nach dem Prinzip des niedrigsten Preises vergeben.

### **Kraft-Wärme-Kopplung wird weiter ausgebaut**

Die Regelungen zur Kraft-Wärme-Kopplung (KWK) und zur Eigenversorgung im Erneuerbare-Energien-Gesetz werden daher zum 1. Januar 2017 angepasst. Die KWK-Förderung wird für kleine Anlagen zwischen einem und 50 Megawatt ausgeschrieben. Darüber hinaus wird die Besondere Ausgleichsregelung des EEG 2017 auf das Kraft-Wärme-Kopplungsgesetz übertragen.

### **Schornsteinfeger vergeben neues Heizungslabel**

Ab 1. Januar 2016 müssen alle Heizungsanlagen, die älter als 15 Jahre sind, ein Energielabel tragen. Bezirksschornsteinfeger sind künftig verpflichtet, diejenigen Heizgeräte nachzuetikettieren, die noch kein Effizienzlabel haben. Das neue Label macht die Effizienzklasse des alten Kessels direkt mit der Klasse neuer Heizgeräte vergleichbar. So

können Verbraucher schnell mögliche Einsparungen erkennen, denn nach Angaben des Wirtschaftsministeriums entsprechen knapp 70 Prozent der Heizkessel in Deutschland nicht mehr dem Stand der Technik und verschwenden Energie und Heizkosten. Ein neuer Kessel spare bis zu 20 Prozent an Energie, CO<sub>2</sub> und Heizkosten. Zum Label gehört auch ein kostenloses Faltblatt: Es informiert über Beratungsangebote, die Hausbesitzern mögliche Lösungen für eine Heizungsoptimierung aufzeigen. Das BMWi fördert den Einbau hocheffizienter Heizungen aus dem CO<sub>2</sub>-Gebäudesanierungsprogramm und Heizungen mit erneuerbaren Energien über das Marktanreizprogramm (MAP). Darüber hinaus gibt es seit dem 1. August 2016 auch einen Zuschuss für den Austausch der Heizpumpe oder den hydraulischen Abgleich. (leolschi) ■

➔ Weitere Infos finden Sie unter [www.bmwi.de](http://www.bmwi.de)

## Mitarbeiterwohnungen: Fachkräfte gewinnen – Wohnungsmärkte entlasten

**Berlin – Rund 30 engagierte Unternehmer sowie Vertreter aus Politik und Verbänden trafen sich am 12. Dezember 2016 in Berlin auf Einladung des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW und des Bundesbauministeriums anlässlich eines Workshops zum Thema „Wirtschaft macht Wohnen“ im Deutschen Architekturzentrum (DAZ). Im Mittelpunkt stand das Thema Werkwohnungsbaue 2.0 und die Frage: Können Unternehmen durch den Bau von Mitarbeiterwohnungen Fachkräfte gewinnen und halten – und dabei den Wohnungsmarkt entlasten?**

Zu Beginn der Diskussion bedankte sich Staatssekretär **Gunther Adler** für die Initiative des GdW zu der Veranstaltung

und lobte – auch mit Blick auf die derzeitigen Probleme beim Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen – die auch in

schwierigen Zeiten gute Kooperation. Der notwendige Wohnungsneubau von rund

Weiter auf Seite 4 ➔

↳ Fortsetzung von Seite 3

400.000 Einheiten pro Jahr insbesondere in Großstädten könne nicht allein durch die öffentliche Hand realisiert werden, auch private Investoren seien hier gefordert. Voraussetzung sind die Bereitstellung von Bauland, die Novelle des Baugesetzbuches oder auch steuerlichen Anreize, um neue Akteure für den Wohnungsneubau zu gewinnen. Gewerbliche Unternehmen und Industrie seien hier besonders gefragt. Sie könnten Mitarbeiterwohnungen schaffen und dadurch auch dem Fachkräftemangel an strukturell schwachen Standorten entgegenwirken. Das klare Ziel müsse dabei „bauen statt kaufen“ sein – denn nur durch neu realisierte Wohneinheiten leisten die Unternehmen auch einen Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte.

**Arnt von Bodelschwingh**, Chef der RegioKontext GmbH, präsentierte die Ergebnisse der von seinem Institut im Auftrag der Aktion „Impulse für den Wohnungsbau“ erstellten Studie „Wirtschaft macht Wohnen“. Der klassische Werkswohnungsbau hat in seiner Hochzeit mit circa 450.000 Wohnungen zur Entlastung der Wohnungsmärkte und zur Sicherung bezahlbaren Wohnraums beigetragen. Wohnungen anbieten zu können, entwickle sich in jüngster Zeit für Arbeitgeber zu einem Standortvorteil im Wettbewerb um Fachkräfte und Sorge – im Gegensatz zu Lohnzulagen – für eine Entlastung des Wohnungsmarktes. Es gibt verschiedene Möglichkeiten, Mitarbeiter mit Wohnraum zu versorgen. Alle haben jedoch folgende Vorteile gemeinsam: Die Beschäftigten bekommen bezahlbaren, sicheren Wohnraum; die gewerblichen Unternehmen können Fachkräfte gewinnen und binden; und in den Kommunen entsteht bezahlbarer Wohnraum. Dabei unterscheidet von Bodelschwingh drei Modelle: die Organisation von Mitarbeiterwohnungen, die Aktivierung von Baulandreserven sowie die Schaffung von geeigneten Wohnangeboten durch Partnerschaften. Die Fallbeispiele der Studie zeigen, dass Mitarbeiterwohnen zu verträglichen Mieten realisierbar ist. Zusätzlicher Neubau im Sinne von „Wirtschaft macht Wohnen“ kann dabei einen wichtigen Beitrag zur Entlastung angespannter Wohnungsmärkte leisten.

GdW-Präsident **Axel Gedaschko** wies in seinem Statement darauf hin, dass wir eine breite Akteursstruktur brauchen, um das Wohnungsneubaugeschehen in Deutschland anzukurbeln. Der Zusammenarbeit mit wohnungswirtschaftlichen Partnerunternehmen komme in diesem Kontext eine wichtige Rolle zu. Allerdings sehen sich Unternehmen, die sich im Bereich des Mitarbeiterwohnens engagieren wollen, den



Gunther Adler, Staatssekretär im Bundesbauministerium, lobte die gute Kooperation mit der Wohnungswirtschaft.

gleichen Problemen gegenüber, wie die anderen Akteure am Markt: zu wenig Flächen und zu hohe Baukosten. Gedaschko forderte daher ergänzend zu den Instrumenten der Wohnraumförderung spezifische Instrumente der Förderung. So könnte beispielsweise mit einem Steuerfreibetrag von 100 bis 150 Euro pro Mitarbeiter und Monat der Mitarbeiterwohnungsbau politisch unterstützt werden.

**Praxisbeispiele aus München, Wolfsburg und Sylt**

Spannende Praxisbeispiele zum Thema Mitarbeiterwohnen kamen aus München, Wolfsburg und Sylt. **Peter Kadereit**, Leiter Corporate Real Estate der Stadtwerke München GmbH, zeigte auf, wie in der bayerischen Landeshauptstadt Mitarbeiterwohnungen erstellt werden. Im Sinne der Mitarbeitersicherung und -gewinnung soll der Bestand an Wohnungen für die eigene Belegschaft bei den Stadtwerken München in den nächsten fünf Jahren verdoppelt werden. Der Neubau richtet sich an verschiedene Zielgruppen und soll preislich sozial und marktgerecht realisiert werden. Die Mietpreise liegen unter der aktuellen Marktmiete und orientieren sich am Mietpiegel.

**Ulrich Sörgel**, Leiter Wohnimmobilien der Volkswagen Immobilien GmbH, erläuterte, dass es trotz einer langen Geschichte des Werkswohnungsbaus im Unternehmen erst 2012 erneut zu der Entscheidung kam, wieder in den Wohnungsneubau zu investieren. Die neuen Angebote richten sich an verschiedene Zielgruppen in Abhängigkeit von der Fristigkeit der Wohndauer – von möblierten Zimmern bis hin zu klassischen Mietwohnungen.

Die GEWOBA Nord Baugenossenschaft e.G. lieferte ein Praxisbeispiel dafür, wie geeignete Wohnangebote durch Partnerschaft realisiert werden können. **Dirk Schmidt**, Abteilungsleiter Bestandsmanagement der Region Nord, erläuterte



Arnt von Bodelschwingh, Chef der RegioKontext GmbH, präsentierte die Ergebnisse der Studie „Wirtschaft macht Wohnen“.



GdW-Präsident Axel Gedaschko

die besondere Wohnungssituation auf Sylt. Dort sind durch die hohe touristische Attraktivität die Preise für Wohnungen sehr hoch. Es bestehen Nutzungskonflikte zwischen der Tourismusbranche und der Inselbevölkerung. Entsprechend sei auch der Wohnraum für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Betriebe auf der Insel sehr knapp. Beim Neubau eines Hotels wurden nun Personalwohnungen in Kooperation zwischen Hotel und der Genossenschaft realisiert. Einen wichtigen Anstoß hierfür gab die Kommune, die als Auflage für die Baugenehmigung den Nachweis von Personalwohnungen ansetzte. Die entstandenen Wohnungen umfassen sowohl den freifinanzierten Bereich als auch öffentlich geförderte Wohnungen und werden vom Hotel an die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter vermietet.

**Lukas Siebenkotten**, Bundesdirektor des Deutschen Mieterbundes, fasste die Ergebnisse zusammen. Das zunächst unscheinbare Thema „Wirtschaft macht Wohnen“ treffe mittlerweile auf ein breites Interesse. Das liege auch daran, dass es in verschiedenen Konstellationen und Größenordnungen denkbar sei. Die Praxisbeispiele zeigen, dass es noch viele Detailfragen gebe, die ausgearbeitet werden können. Ebenso sollte das Thema politische Unterstützung finden. Ziel für die gewerbliche Wirtschaft müsse dabei sein, neuen Wohnraum zu schaffen und nicht bestehende Wohnungen zu erwerben. (burk) ■

## Genossenschaften im Umbruch

17. Januar 2017, Frankfurt am Main

Wie jedes andere klug geführte Unternehmen gehen auch Genossenschaften mit der Zeit: Sie passen sich den neuen Bedingungen des demografischen Wandels an, müssen verschärfte Marktbedingungen bewältigen und Strukturveränderungen Rechnung tragen. Dieses Seminar behandelt das Veränderungsmanagement in kleineren wie auch großen Wohnungsgenossenschaften und erläutert Möglichkeiten, wie Organisationsstrukturen durchdacht, verändert und an neue Bedingungen angepasst werden können.

**Weitere Infos:** EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447575, E-Mail: akademie@e-b-z.de,

Internet: [www.e-b-z.de](http://www.e-b-z.de)

## PERSÖNLICHES

**Peter Stammer**, Geschäftsführender Vorstand der Baugenossenschaft Familienheim Heidelberg eG, feierte am 22. Dezember 2016 seinen 55. Geburtstag. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften, der Bundesarbeitsgemeinschaft kirchlicher Wohnungsunternehmen und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Béla Hambuch**, Vorstandsmitglied der Wohnungsgenossenschaft Transport eG Leipzig, feierte am 25. Dezember 2016 seinen 50. Geburtstag. Er ist Mitglied im Fachausschuss Planung, Technik, Energie.

**Margitta FaBl**, Geschäftsführerin der Wohnungsgesellschaft mbH Hoyerswerda, feierte am 29. Dezember 2016 ihren 65. Geburtstag. Sie ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft kommunaler Wohnungsunternehmen und Delegierte zum GdW-Verbandstag.

**Uwe Flotho**, Vorstandsmitglied der Vereinigten Wohnstätten 1889 eG, feierte am 30.

Dezember 2016 seinen 55. Geburtstag. Er ist Mitglied im Fachausschuss Betriebswirtschaft und Hausbewirtschaftung und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Ralf H. Böenkamp**, Vorstandsmitglied der Wohnungsbaugenossenschaft der Justizangehörigen Frankfurt am Main eG, feierte am 2. Januar 2017 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Jürgen Klippstein**, Technischer Vorstand der Allgemeinen Wohnungsbaugenossenschaft „Eisenach“ eG, feierte am 1. Januar 2017 sein 25. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

**Manfred Eisinger**, Vorstandsmitglied des ESPABAU Eisenbahn Spar- und Bauverein Bremen eG, feierte am 1. Januar 2017 sein 45. Dienstjubiläum in der Wohnungswirtschaft. Er ist Mitglied in der Bundesarbeitsgemeinschaft der Wohnungsgenossenschaften mit Spareinrichtung und Delegierter zum GdW-Verbandstag.

## 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](mailto:redaktion@wi-aktuell.de)

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

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

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

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2017.  
[www.mediacybercenter.haufe.de](http://www.mediacybercenter.haufe.de)

Druck: rewi druckhaus, Wissen

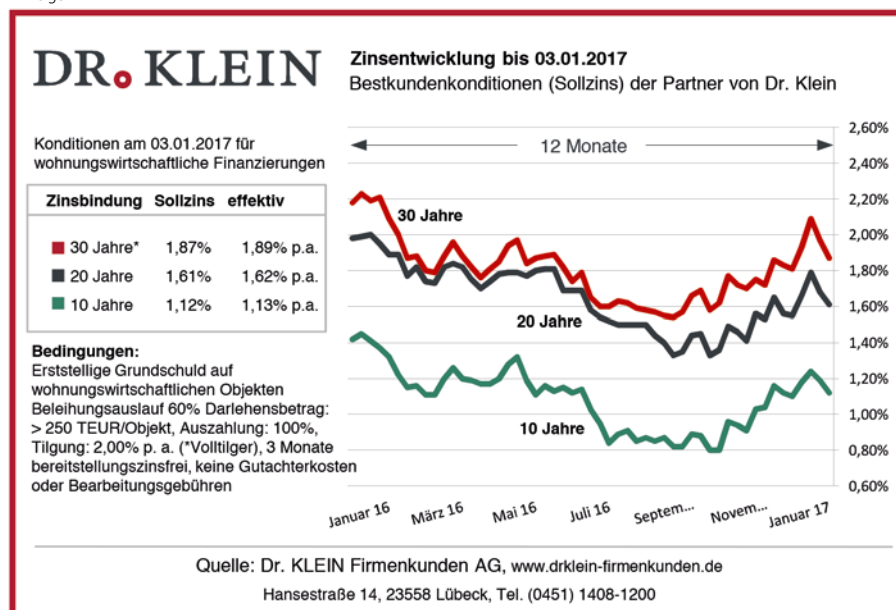
Bezugspreis jährlich:  
120,75 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand  
Erscheinungsweise wöchentlich, Abonnements-  
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von  
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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

Anzeige



## wi Online-Archiv

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

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

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

## Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft erschienen



Quelle: Haufe Lexware

Das Fachbuch „Kommentar zum Kontenrahmen der Wohnungswirtschaft“ ist Ende 2016 neu im Haufe Verlag erschienen. Die Neuauflage des Standardwerks wurde vom GdW-Arbeitskreis „Bilanzierungsfragen“ der Konferenz der Prüfungsdirektoren grundlegend überarbeitet und behandelt die Änderungen durch das Bilanzrichtlinie-Umsetzungsgesetz (BilRUG). Das Fachbuch geht auf die besonderen Gliederungsvorschriften und die betrieblichen Abläufe in den Haupttätigkeitsbereichen von Wohnungsunternehmen ein. (geb/schi) ■

➔ Das Fachbuch können Sie auf [shop.haufe.de](http://shop.haufe.de) unter der Bestell-Nr. E06661 beziehungsweise ISBN 978-3-648-07971-3 zum Preis von 59,- Euro bestellen – oder per Smartphone oder Tablet, indem Sie diesen QR-Code einscannen:



## Recht so

### Kündigung bei geringfügigen Forderungen

Mit Beschluss vom 20. Oktober 2016 hat das Landgericht Berlin (Az.: 67 S 214/16) entschieden, dass der Zahlungsverzug des Mieters mit einem die Bagatellgrenzen des Europäischen Verfahrens für geringfügige Forderungen erheblich unterschreitenden Betrag – hier: 911,92 Euro – bei einem langjährigen Mietverhältnis die ordentliche Kündigung unabhängig von der Höhe der monatlich geschuldeten Miete zumindest dann nicht rechtfertigt, wenn der Verzug darauf zurückzuführen ist, dass dem Mieter bei der Beantragung oder Überwachung der ihm zustehenden und seine Miete deckenden staatlichen Transferleistungen bloße Fahrlässigkeit zur Last fällt. In dem zur Entscheidung anstehenden Sachverhalt berücksichtigte das Gericht zugunsten des Mieters vor allem den bisherigen beanstandungsfreien Verlauf des über 15 Jahre andauernden Mietverhältnisses. Dieser erheblichen Dauer stehe bei der gebotenen absoluten Betrachtung mit Mietrückständen in Höhe von 911,92 Euro ein vergleichsweise geringer Betrag entgegen, der in einem überschaubaren Zeitraum von lediglich einem halben Jahr angefallen sei und – nach Ansicht des Gerichts – zu dem nicht geeignet sei, die wirtschaftlichen Interessen der gewerblich vermietenden Klägerin spürbar zu gefährden. Auch haben die beklagten Mieter entsprechende Mahnungen zeitnah und noch hinreichend weit vor Ausspruch der Kündigung an das Jobcenter weitergeleitet. ■

### EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„Nach der ‚small claims procedure‘ der Europäischen Union liegt ein geringfügiger Betrag dann vor, wenn er 2000,00 Euro nicht überschreitet (vgl. Art. 2 VO (EG) Nr. 861/2007). Nicht anzuwenden ist die entsprechende Bestimmung auf die Miete, mit Ausnahme von Klagen wegen Geldforderungen, um die es sich hier handelt. Im vorliegenden Fall war der Mieter also nicht mit einer Monatsmiete in Verzug. Weil es nicht um eine Monatsmiete ging, berücksichtigte das Gericht die Höhe der Geldforderung sowie das hier geringe Verschulden des Mieters unter Berücksichtigung des seit langem bestehenden Mietverhältnisses. Diese Entscheidung ist also nicht zu verwechseln mit dem Urteil des Bundesgerichtshofes (BGH) vom 4. Februar 2015 (Az.: VIII ZR 175/14). Da dort der Mieter mit mehr als zwei Monatsmieten in Verzug war, stützte der Vermieter die Kündigung auf § 543 Absatz 2 Satz 1 Nr. 3 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) aus wichtigem Grund. Anders als bei § 573 Absatz 1 und Absatz 2 Nr. 1 BGB – also dem vom Landgericht zu beurteilenden Fall – findet dort eine Berücksichtigung von persönlichen Umständen und Zumutbarkeitserwägungen grundsätzlich nicht statt. Auf ein Verschulden kommt es dann nicht mehr an. Hier beurteilte das Gericht die Rechtmäßigkeit einer ordentlichen Kündigung nach § 573 BGB, für das ein vom Gericht festzustellendes berechtigtes Interesse vorliegen muss.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

### ZAHLE DER WOCHE

# 248,6

Arbeitstage zählt das beginnende Jahr 2017. Dies sind, wenn man die regionalen Feiertage nach der Wirtschaftskraft der jeweiligen Bundesländer gewichtet, fast zwei Arbeitstage weniger als 2016. Damit sinkt die Zahl der Arbeitstage erstmals seit 2014 wieder, und zwar um 1,2 Prozent. Allerdings wurde in den Jahren 2013 und 2014 durchschnittlich an noch weniger Tagen gearbeitet. Ausschlaggebend für die geringere Zahl an Arbeitstagen ist 2017 zum einen der Wechsel vom Schaltjahr 2016 auf ein normales Jahr mit 365 Tagen. Zum anderen ist 2017 der Reformationstag am 31. Oktober bundesweit einmalig Feiertag. Im Jahr 2017 jährt sich zum 500. Mal Martin Luthers Thesenanschlag an die Tür der Schlosskirche zu Wittenberg. Über alle Wirtschaftsbereiche hinweg führt ein Minus der Arbeitstage um ein Prozent im Durchschnitt zu einem Rückgang des Wirtschaftswachstums von 0,2 bis 0,3 Prozentpunkten. Der Kalendereffekt wird das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2017 also zweifelslos dämpfen. ■