

Inhalt

2 Sonder-Bauministerkonferenz:
Beim Treffen in Berlin stand unter anderem die Neukonzeption des Energieeinsparrechts bei Gebäuden auf der Tagesordnung.

3 OECD-Studie: Internationale Daten belegen, dass eine Vielzahl von Ländern die Bereitstellung von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau fördert.

4 Aktionstag: Am 6. April 2016 wurde der Tag der älteren Generation begangen. Der Freistaat Sachsen weist das höchste Durchschnittsalter aller Bundesländer auf.

Mietrechtspaket: Referentenentwurf ist unverhältnismäßig und verletzt Koalitionsvertrag

Berlin – Kurz vor den Beratungen des wohnungswirtschaftlichen Rates im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen am 12. April 2016 fuhr Justizminister Maas den intensiven Bemühungen um mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland mit dem neuen Referentenentwurf zum Mietrecht wieder in die Parade.



Foto: Rainer Sturm/pixelio

Der Referentenentwurf des Bundesjustizministeriums zum zweiten Mietrechtspaket liegt vor.

„Der Entwurf enthält hier und da leichte Verbesserungen zu den im letzten Jahr bekannt gewordenen Eckpunkten. Aber das Gesamtpaket ist und bleibt ein unverhältnismäßiger Eingriff in die Mietsystematik und schadet dem Wohnungsmarkt“, kommentierte **Axel Gedaschko**, Vorsitzender der Bundesarbeitsgemeinschaft Immobilienwirtschaft Deutschland (BID) und Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, den Gesetzesentwurf. „Sanieren wird unattraktiver und die Möglichkeiten für bezahlbaren Neubau und Vermietung werden gedämpft.“ Der neue Entwurf sieht vor, die Modernisierungumlage von 11 Prozent auf acht Pro-

zent abzusenken. Die Miete soll in einem Zeitraum von acht Jahren um maximal drei Euro pro Quadratmeter steigen können. Gleichzeitig soll der Bezugszeitraum der ortsüblichen Vergleichsmiete von vier auf nunmehr acht (statt 10) Jahre verbreitert werden. „Der Referentenentwurf verletzt den Koalitionsvertrag. Im Ergebnis ist dieser Vorschlag schlicht unausgewogen“, so Gedaschko. So sind die Pläne der Bundesregierung für mehr bezahlbaren Wohnraum in Deutschland von vorneherein konterkariert.

Vergleichsmiete nicht mehr objektiv
Die BID spricht sich gegen die Ausweitung

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

Baupreise für Wohngebäude gestiegen

Die Preise für den Neubau konventionell gefertigter Wohngebäude in Deutschland sind im Februar 2016 gegenüber Februar 2015 um 1,7 Prozent gestiegen. Wie das Statistische Bundesamt mitteilte, hatte der Preisanstieg im November 2015 im Jahresvergleich bei 1,6 Prozent gelegen. Von November 2015 auf Februar 2016 erhöhten sich die Baupreise um 0,8 Prozent. (wi)

Mietpreisbremse in Niedersachsen

Das Land Niedersachsen plant, die Mietpreisbremse in zwölf Kommunen sowie auf den Ostfriesischen Inseln umzusetzen. Demnach soll die Regelung in den Großstädten Braunschweig, Hannover und Göttingen eingeführt werden, ebenso in Lüneburg, Wolfsburg, Oldenburg, Osnabrück, Langenhagen, Leer und Vechta sowie in Buchholz in der Nordheide und Buxtehude. In diesen Orten sehen die Experten angespannte Wohnungsmärkte. (wi)

Mehr Baugenehmigungen

Im Januar 2016 wurden in Deutschland 34,5 Prozent oder 6.700 Baugenehmigungen von Wohnungen mehr erteilt als im Januar 2015. Wie das Statistische Bundesamt am 8. April 2016 mitteilte, waren das 26.300 Wohnungen. Eine höhere Zahl an genehmigten Wohnungen in einem Januar hatte es zuletzt im Jahr 2006 gegeben. Damals waren es 27.000. Von den im Januar 2016 genehmigten Wohnungen waren 21.600 Neubauwohnungen in Wohngebäuden. (wi)

➔ Fortsetzung von Seite 1

des Betrachtungszeitraums bei der ortsüblichen Vergleichsmiete auf acht Jahre aus. Zwar wurde hier eine kosmetische Verbesserung eingebaut – ursprünglich war eine Verbreiterung auf 10 Jahre vorgesehen – dennoch wird die ortsübliche Vergleichsmiete so auf niedrigem Niveau eingefroren. Neue, effektive Maßnahmen der energetischen Modernisierung werden dadurch viel später Bestandteil der ortsüblichen Vergleichsmiete – und diese selbst damit letztlich ein Hemmnis für Investitionen in die energetische Sanierung. „Mietspiegel sollen die Marktmieten objektiv abbilden“, so Gedaschko. „Dieses Instrument hat sich seit mehreren Jahrzehnten bewährt und maßgeblich zum sozialen Frieden auf den Mietmärkten beigetragen. Der jetzige Entwurf stellt eine Manipulation der Miethöhen dar.“

Modernisierung wird unattraktiv

Allein eine Absenkung der modernisierungsbedingten Mieterhöhung auf 10 Prozent – wie im Koalitionsvertrag gefordert – hätte bereits ein Investitions- beziehungsweise Modernisierungshindernis darge-

stellt, wie ein Gutachten des Forschungsinstituts InWIS nachweist. Dort heißt es: „Schon eine Verringerung der Mieterhöhungsmöglichkeit von elf auf 10 Prozent macht viele Modernisierungen nicht mehr attraktiv. Sie sind nicht mehr wirtschaftlich darstellbar.“ Die nun geplante, deutlich stärkere Absenkung auf acht Prozent hätte noch drastischere Folgen. Die Politik würde damit selbst die Energiewende im Gebäudereich ausbremsen. Viele energetische Sanierungen werden sich nicht mehr rechnen und werden nicht mehr ausgeführt. Die Bundesregierung verhält sich zudem widersprüchlich. Der „Nationale Aktionsplan Energieeffizienz“ legt fest, dass bei Umsetzung der im Koalitionsvertrag vorgesehenen Anpassungen der Modernisierungsmieterhöhung darauf zu achten ist, dass die Anreize im Mietrecht für energetische Modernisierungen nicht verringert werden.

Die Pläne des Justizministeriums, die Modernisierungsmieterhöhung auf höchstens 50 Prozent innerhalb von acht Jahren zu begrenzen, sind vom Tisch. Die Begren-

zung der Miete nach Modernisierung auf drei (vorher vier) Euro pro Quadratmeter für acht Jahre nimmt vielen Unternehmen den Anreiz und die wirtschaftliche Möglichkeit, Modernisierungen durchzuführen. Zudem ist diese Regelung mit einem enormen bürokratischen Aufwand verbunden.

Härtefallregelung für Geringverdiener

Die Regelung besagt, dass ein wirtschaftlicher Härtefall künftig in der Regel dann vorliegen soll, wenn der Mieter mehr als 40 Prozent des Haushaltseinkommens für die Miete einschließlich der Heizkosten ausgeben muss. „Damit werden besonders die Mieter mit geringerem Einkommen hart getroffen, denn die Regelung führt dazu, dass sie noch schwerer an eine Wohnung auf dem Mietmarkt kommen“, so der BID-Vorsitzende. „Vermieter würden durch diese weitere Verschärfung des Mietrechts künftig in ihrem Engagement für die Modernisierung des Wohnungsbestandes behindert. Dies wird sich auch negativ auf die Mieter auswirken: Die Qualität des Wohnens in Deutschland wird sinken“, so Gedaschko. (burk) ■

GdW zur Sonderbauministerkonferenz: Energieeinsparmaßnahmen müssen wirtschaftlich umsetzbar sein

Berlin – Bei der Sonderbauministerkonferenz am 13. April 2016 stand unter anderem die Neukonzeption des Energieeinsparrechts bei Gebäuden auf der Tagesordnung. Auf Grundlage eines Wirtschaftlichkeitsgutachtens zur Energieeinsparverordnung (EnEV) diskutierten die Bauminister des Bundes und der Länder die Weiterentwicklung der EnEV und des Erneuerbare-Energien-Wärmegesetzes (EEWärmeG).

„Das Wohnen in Deutschland wird erneut deutlich teurer, wenn die Energieeinsparvorgaben auf Grundlage dieser realitätsfernen Berechnungen noch weiter verschärft werden“, erklärte dazu **Axel Gedaschko**, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW. „Die Kosten für den Wohnungsneubau steigen so deutlich. Für Menschen, die eine bezahlbare Wohnung suchen, werden Neubauten absolut unerschwinglich. Der Druck in den angespannten Märkten wird größer.“

In dem Gutachten wird der Niedrigstenergiestandard KfW 55 für Neubauten als wirtschaftlich dargestellt. „Das ist völlig unrealistisch“, so der GdW-Chef. „Einzelne Parameter sind hier schlicht unzutreffend. So wird eine Wirtschaftlichkeit durch viel zu hohe Gaspreise einerseits und viel zu lange Amortisationszeiten andererseits herbeigerechnet. Heute wird der KfW 55-Standard noch gefördert, weil er unwirtschaftlich ist, morgen schon soll er eine Neubauanforderung ohne Förderung sein. Das kann nicht funktionieren.“ Die Umsetzung des Standards wäre im Vergleich zur möglichen

Energieeinsparung viel zu teuer. Generell werden die in dem Gutachten berechneten theoretischen Einsparungen überhaupt nicht durch konkrete Messungen in existierenden Gebäuden belegt.

„Das grenzt an Wahrsagerei“, kritisierte Gedaschko. „Nicht jede in einem Gebäude theoretisch denkbare Einsparung ist auch praktisch umsetzbar. Diese Erkenntnis muss sich endlich durchsetzen“, so Gedaschko. Die Praxis hat gezeigt, dass pauschal errechnete Einsparungen in neu errichteten Wohngebäuden in der Realität regelmäßig nicht eintreten. Diese Lücke vergrößert sich mit zunehmenden Ansprüchen. Für eine fundierte und praxistaugliche Weiterentwicklung der EnEV sei daher unbedingt eine konkrete Evaluation notwendig, wie die Energieverbräuche bei den derzeitigen EnEV-Standards 2014 und 2016 tatsächlich aussehen.

Technologieoffenheit, Wirtschaftlichkeit und Fokus auf CO₂-Emissionen

„Um mit der Energieeffizienz im Gebäudereich wirklich weiterzukommen, sind Technologieoffenheit, die Wahrung des

Wirtschaftlichkeitsgebotes bei allen ordnungsrechtlichen Anforderungen und eine Umstellung der Systematik der Energieeinsparungen auf CO₂-Emissionen notwendig“, forderte Gedaschko. Immer schärfere Anforderungen helfen nicht. Das Hauptaugenmerk auf CO₂-Emissionen zu legen, verstärke aber die Anreizwirkung für Klimaschutzmaßnahmen und führe zu einer ganzheitlichen Betrachtung der Ziele der Energiewende wie Effizienz, erneuerbare Energien und CO₂-Minderung.

Damit die Wohnungswirtschaft technologisch sinnvolle Investitionen für mehr Energieeffizienz umsetzen kann, müssen zudem steuerrechtliche Hemmnisse bei der Stromerzeugung aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung beseitigt werden. Derzeit können Wohnungsunternehmen die Einspeisevergütung des Erneuerbare-Energien-Gesetzes (EEG) für den Betrieb erneuerbarer Energieanlagen in vielen Fällen wegen gravierender steuerlicher Nachteile nicht nutzen und müssen daher auf die Nutzung erneuerbarer Ener-

Weiter auf Seite 3 ➔

Treffen mit Bundeskanzlerin Merkel: GdW fordert Wohnsitzauflagen für Flüchtlinge und Fokus auf Integrationsmaßnahmen in Quartieren

Berlin – „Wir brauchen einen Zweiklang aus Bauen und Betreuen“, erklärte Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, anlässlich des Austausches am 8. April 2016 im Bundeskanzleramt mit Vertretern von Verbänden, Organisationen und Religionsgemeinschaften über die Flüchtlingsaufnahme in Deutschland. Es seien zügig praktikable Lösungen gefragt, um nicht nur die Erstunterbringung der Flüchtlinge, sondern auch die längerfristige Integration zu sichern.



Foto: BA.Rch, B. 145 Bild-00304083 / Steffen Kugler

Die Bundeskanzlerin betonte die Bedeutung der Integration.

Deutschland braucht mehr bezahlbaren Wohnraum für alle. Bis heute geplante neue Wohnungen tatsächlich auf den Markt kommen, dauert es in aller Regel zwei bis drei Jahre. Daher sind jetzt alle Vermietergruppen gefragt, möglichst viele Bestandswohnungen zur Verfügung zu stellen. Bis 2020 müssen jährlich insgesamt rund 400.000 Wohnungen und damit rund 140.000 Mietwohnungen mehr als in diesem Jahr gebaut werden – davon 80.000 Sozialwohnungen und 60.000 Einheiten im bezahlbaren Wohnungssegment. Diese Wohnungen fehlen insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten. Die hohen Zuwanderungsraten verstärken dabei den Druck auf die Wohnungsmärkte. Insgesamt gibt es in Deutschland aber nur rund 600.000 wirklich nutzbare leer stehende Wohnungen. Die Mehrheit dieser Wohnungen befindet sich in strukturschwachen ländlichen Regionen.

Das bedeutet: Wir brauchen auf der einen Seite mehr bezahlbaren Wohnungsneubau in den Ballungsräumen. Dafür müssen Bauhemmnisse aus dem Weg geräumt werden. Auf der anderen Seite sollte es wohnsitzzuweisende Regelungen für anerkannte Asylbewerber geben, auch um die Städte

zu entlasten, die immens dem Druck durch starke Zuwanderung aus dem In- und Ausland ausgesetzt sind. Die Menschen hätten dann häufig bessere Integrationschancen als in den überlasteten Metropolen. „Entsprechende zeitlich befristete Regelungen dazu könnten die Integration der Menschen erleichtern und gleichzeitig die Entstehung von sozialen Brennpunkten verhindern“, so Gedaschko. Erst kürzlich hat ein Urteil des Europäischen Gerichtshofes bestätigt, dass zeitlich befristete Wohnsitzauflagen möglich sind, wenn sie der besseren Integration dienen.

Bezahlbaren Wohnraum ermöglichen

„An diesen Stellschrauben müssen Bund, Länder und Kommunen zuerst drehen, wenn sie bezahlbaren Wohnraum ermöglichen wollen“, so der GdW-Chef. Der GdW begrüßt dabei ausdrücklich, dass die soziale Wohnraumförderung verdoppelt wurde. Allerdings muss dringend die Finanzierung der Mittel für den sozialen Wohnungsbau auch über 2019 hinaus langfristig auf hohem Niveau gesichert werden. Ebenso sieht die Wohnungswirtschaft die derzeit in der Beratung befindliche Einführung einer Sonderabschreibung für Wohnungsneubauten in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten als positives Signal. Sie wird insbesondere private Investoren motivieren, sich am Wohnungsneubau zu beteiligen. Darüber hinaus sollte es alternativ eine gleichwertige Investitionszulagenregelung für die Investoren geben, die steuerliche Sonderabschreibungen nicht nutzen können.

„Wir müssen die Menschen, die zu uns kommen, in die Gesellschaft integrieren“, mahnte GdW-Präsident Gedaschko. Die Wohnungswirtschaft übernimmt seit Jahrzehnten eine aktivierende Funktion im Wohnquartier. Mit einem großen Engagement der Wohnungsunternehmen und der

wichtigen Unterstützung durch das Bundesländer-Programm „Soziale Stadt“ ist es gelungen, viele Wohnquartiere zu stabilisieren, aus überforderten wieder funktionierende Nachbarschaften zu machen und damit den sozialen Frieden zu erhalten. Aber: Die Integration der Zuwanderer und Flüchtlinge kann nur durch eine langfristige soziale Betreuung und integrative Maßnahmen und nur mithilfe eines stärkeren finanziellen Engagements aller staatlichen Ebenen gelingen.

Integration: Rechtliche und kulturelle Bedeutung

Auch Bundeskanzlerin Dr. Angela Merkel (CDU) betonte, dass das Thema Integration immer stärker in den Vordergrund rücke und Platz greife. „Wir wissen, dass Integration viele Facetten hat“, so Merkel. Es müsse ein Bogen von rechtlichen Fragen der Integration bis hin zu Fragen der kulturellen Bedeutung von Integration gespannt werden.

Positiv wertet der GdW die in den Eckwerten des Bundeshaushalts 2017 verankerte kräftige Aufstockung der Mittel für das Städtebauprogramm Soziale Stadt. Die Erhöhung der Mittel um 300 Millionen Euro jährlich kommt genau zum richtigen Zeitpunkt. „Integration findet nicht nur im Bereich Arbeit und Bildung statt, sondern gerade auch in den Wohnquartieren“, so Gedaschko. „Deshalb brauchen wir eine möglichst flexible Ausgestaltung des Programms Soziale Stadt, die über die bisherige städtebauliche Gebietskulisse hinausgehen kann und die Integration in den Wohnquartieren stärkt. Gut funktionierende Nachbarschaften sind Voraussetzung für eine erfolgreiche Integration der Menschen in ihrer neuen Heimat. Die Integration der zu uns kommenden Flüchtlinge muss zur nationalen Aufgabe werden.“

(burk/könschi) ■

➔ Fortsetzung von Seite 2

gien im Sinne des EEG genauso verzichten, wie auf die Lieferung von Strom aus Kraft-Wärme-Kopplung oder Photovoltaik an Mieter. Darüber hinaus muss es ermöglicht werden, dass regenerativ erzeugte Stromgewinne, beispielsweise durch eine Photo-

voltaikanlage auf dem Dach, zur Deckung des Heizwärmebedarfs der Mieterhaushalte herangezogen werden dürfen.

„Wir möchten bei der Diskussion um die Neukonzeption der Energievorgaben ausdrücklich an den Beschluss der Bauminis-

terkonferenz vom Herbst 2015 erinnern: Die EnEV muss sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Aspekte verbinden“, so Gedaschko.

(burk/schi) ■

➔ Weitere Infos zur Sonderbauministerkonferenz finden Sie in Kürze unter www.is-ergebaut.de

OECD veröffentlicht Bericht über Zugang zu bezahlbarem Wohnraum

Paris – Die Organisation für wirtschaftliche Zusammenarbeit und Entwicklung (OECD) hat im Februar 2016 einen Bericht über den Zugang zu hochwertigem und bezahlbarem Wohnraum veröffentlicht. Das Papier enthält Informationen über Wohnungsbaupolitik und zum Ausmaß, in welchem die OECD-Länder hierin sozialpolitische Ziele verfolgen. Der im nächsten Jahr erscheinende Folgebericht wird von Alice Pittini verantwortet werden, die bis zum Sommer 2016 das Observatorium von Housing Europe, des Europäischen Verbandes der Wohnungswirtschaft, geleitet hat.

Die von der OECD gesammelten Daten zeigen, dass die meisten OECD-Länder beträchtliche Unterstützung zur Schaffung von Wohneigentum leisten: die Ausgaben können bis zu 2,3 Prozent des Bruttoinlandsprodukts (BIP) betragen. Die meisten OECD-Länder fördern ebenfalls die Bereitstellung von Mietwohnungen im sozialen Wohnungsbau. Jedoch sei die öffentliche Unterstützung für Sozialwohnungen in vielen Ländern rückläufig. Der private Wohnungsmarkt nehme eine immer wichtigere Rolle beim Zugang zu bezahlbarem Wohnraum ein. In fast allen Ländern wird Unterstützung auch in Form von bedürftigkeitsgerechten Mietzuschüssen wie dem

Wohngeld gewährleistet. Betroffene Länder wenden hierfür zwischen 0,6 und 1,8 Prozent des BIP auf.

Die verfügbaren Daten erlauben keinen umfassenden und länderübergreifenden Vergleich der Wohnbaupolitik. Jedoch deuten sie darauf hin, dass selbst genutztes Wohneigentum im Vergleich zu anderen Formen der Wohnraumversorgung signifikant stärker gefördert wird.

Der Zugang zu Wohnraum und die Wohnqualität zählen zu den dringlichsten Anliegen vieler OECD-Länder. Eine erhebliche Anzahl von Menschen ist obdachlos:

Obwohl die Statistiken schwer zu vergleichen sind, berichten die meisten OECD-Länder, dass einer bis acht von 1.000 Personen der Zugang zu Wohnraum fehlt. Zudem leben viele Haushalte in minderwertigen Wohnungen: 15 Prozent der Haushalte mit niedrigem Einkommen leben in überfüllten Wohnungen und 14 Prozent haben keinen Zugang zu einer Innenraumtoilette mit Wasserspülung. Zudem sind Nachbarschaftskriminalität und Umweltverschmutzung problematisch für viele Haushalte in der gesamten OECD. (bückön) ■

➔ Die Studie auf Englisch finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/odQDN2>

AUS DEN VERBÄNDEN

Tag der älteren Generation: Sachsen hat das höchste Durchschnittsalter

Dresden – Am 6. April 2016 wurde der internationale Aktionstag der älteren Generation begangen. Beim demografischen Wandel hat der Freistaat Sachsen mit 46 Jahren das höchste Durchschnittsalter aller Bundesländer. Gemäß der Prognose des Statistischen Landesamtes Sachsen soll dieser Wert bis 2025 auf 49 Jahre steigen. Jeder dritte Sachse wird dann über 65 Jahre alt sein. Ursächlich dafür zeichnen vor allem die steigende Lebenserwartung aufgrund des medizinischen Fortschritts sowie der Wegzug tendenziell jüngerer Menschen aus dem Freistaat.

Die Folgen dieser Entwicklung zeigen sich vor allem in der stark steigenden Zahl an pflegebedürftigen Menschen, deren Betreuung durch konventionelle stationäre Angebote in Zukunft nicht mehr darstellbar sein wird. Da auch die familiäre Betreuung aufgrund des Wegzugs der Kinder und Enkel oft nicht mehr als Alternative herangezogen werden kann, bedarf es neuer Konzepte nach dem Grundsatz „Ambulant vor Stationär“.

„Es ist der ausdrückliche Wunsch der Bürgerinnen und Bürger Sachsens, so lange wie möglich in den eigenen vier Wänden leben zu können. Dazu bedarf es in den meisten Fällen umfangreicher Anpassungen der Wohnung und des Umfelds der Wohnung. Diese gehen nicht selten mit hohen Investitionskosten einher. Und hier tritt ein weiteres Dilemma zu Tage. Die sinkenden Haushaltseinkommen in der Zukunft ergeben sich vor allem aus der steigenden Zahl an Rentnerhaushalten mit gebrochenen Erwerbsbiografien“, betonte Dr. Axel Viehweger, Vorstand des Verbandes Sächsischer Wohnungsgenossenschaften (VSWG). Die Einkommen der sächsischen Bevölkerung liegen im Bundesvergleich im unteren Drittel. In der Konsequenz ist die Tragfähigkeit der meisten Bürgerinnen und

Bürger bereits heute erreicht, so dass altersgerechte Anpassungen und umfangreiche Modernisierungen sowie die daraus resultierenden Modernisierungsumlagen nicht finanzierbar sind. Die Kosten für den reinen Umbau einer Wohnung zur Barrierefreiheit beziehungsweise -armut liegen bei 25.000 bis 30.000 Euro. Hinzu kommen die Kosten für technische Assistenzsysteme von circa 3.500 bis 5.000 Euro.

„Wie jeder andere Vermieter auch könnten die Wohnungsgenossenschaften diese Kosten auf die Mieten umlegen, so dass wir dann bei acht Euro pro Quadratmeter kalt liegen. Dies ist für den durchschnittlichen Sachsen jedoch nicht leistbar. Bezahlbar sind maximal 6,50 Euro kalt. Alle Wohnungen, die bis dato umgebaut wurden, sind von den Wohnungsgenossenschaften durch alle querfinanziert worden“, erläuterte Dr. Viehweger. Die sächsischen Wohnungsgenossenschaften reagieren bereits auf den demografischen Wandel und bieten für ältere Menschen neben dem altersgerechten Wohnraum eine Vielzahl zusätzlicher Serviceleistungen unter anderem zusammen mit verschiedensten Kooperationspartnern an. Diese reichen von Nachbarschaftshilfen, Seniorentreffs, speziellen

Freizeitangeboten bis hin zu Mehrgenerationensportplätzen und altersgerechten Ausflügen, um auch das soziale Leben nicht zu kurz kommen zu lassen. Wichtig sind niedrigschwellige und nahbare Angebote, die die Genossenschaftsmitglieder vor Ort erreichen. Hierzu werden unter anderem Ansätze von Wohnungsgenossenschaften im Rahmen des Projektes „Chemnitz+ Zukunftsregion lebenswert gestalten“ des VSWG entwickelt.

„Das hohe Interesse der älteren Bevölkerung unserer Mitglieder, nicht in stationäre Heime ziehen zu wollen, ist für uns Anlass, ein lebenswertes Altern in eigener Häuslichkeit zu ermöglichen. Für den Umbau der Wohnung bedarf es eines Förderprogramms zur Finanzierung der Investition für die Unternehmen und um die Nutzer der Wohnungen nicht über ihre Möglichkeiten hinaus zu belasten. Ebenso ist die Aufnahme der Wohnungswirtschaft in das Sozialgesetzbuch als Basis der Leistungsfinanzierung durch Kranken- und Pflegekassen im Rahmen einer zeitgemäßen Anpassung gesetzlicher Regelungen längst fällig“, forderte der VSWG-Vorstand anlässlich des Aktionstages der älteren Generation. (jkön) ■

Flüchtlingskoordinator in der Wohnungswirtschaft

ab 25. April 2016, Bochum

Der Flüchtlingsstrom wird Wohnungsunternehmen auch in 2016 vor neue Herausforderungen bei der Flüchtlingsunterbringung stellen. Ob mietrechtliche und interkulturelle Fallstricke, Integration im Quartier oder Wohnraumknappheit: Die Thematik ist komplex und erfordert schnelle und strategisch in sich stimmige Lösungsansätze. Deswegen hat das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft gemeinsam mit Praktikern aus Wohnungsunternehmen eine Seminarreihe entwickelt, die in vier Modulen alle Aspekte der Flüchtlingsunterbringung thematisiert. Im Vordergrund stehen hierbei der Erfahrungsaustausch und die Erarbeitung eines unternehmensspezifischen Flüchtlingsunterbringungskonzepts. Ziel ist es außerdem, Potentialträger in den Unternehmen als Experten rund um die Flüchtlingsunterbringung auszubilden.

Weitere Infos: EBZ, Andrea Bohn, Telefon: 0234/9447510, E-Mail: a.bohn@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Englisch für Immobilienexperten

25. April 2016, Hannover

In vielen Wohnungsunternehmen gibt es vermehrt Anfragen von ausländischen Interessenten. Die Sprache, auf die sich beide Seiten dann in erster Linie stützen, ist Englisch. In einem eintägigen Crashkurs sollen die Teilnehmer die Grundlagen des immobilienwirtschaftlichen englischen Grundwortschatzes für den Erstkontakt zum Interessenten lernen. Gespräche am Telefon, aber auch Wohnungsbesichtigungen und Vertragsabschlüsse werden mit Hilfe von Rollenspielen geübt.

Weitere Infos: vdw Niedersachsen-Bremen, Lara Ghanem, Telefon: 0511/1265109, E-Mail: seminare@vdw-online.de, Internet: www.vdw-online.de

Intensivkurs für angehende Führungskräfte

29. und 30. April 2016, Berlin

In diesem Seminar erweitern und vertiefen die Teilnehmer ihr Wissen über die effiziente Gestaltung von Führungsaufgaben. Sie reflektieren ihre Erfahrungen mit anderen Kursteilnehmern und lernen, ihr Führungsverhalten sich verändernden Situationen anzupassen. Über die fachlichen Kompetenzen hinaus tragen sie somit zum Erfolg des Unternehmens bei. Neben einem Überblick über Führungsmodelle und Theorien, wird auch die Umsetzung der individuellen Führungsstrategien besprochen. Lernziel ist es, dass die Teilnehmer die von ihnen verlangten Aufgaben kompetent wahrnehmen können.

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

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

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

Für Anzeigen gilt die Preisliste ab 1.1.2016.
www.mediocenter.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

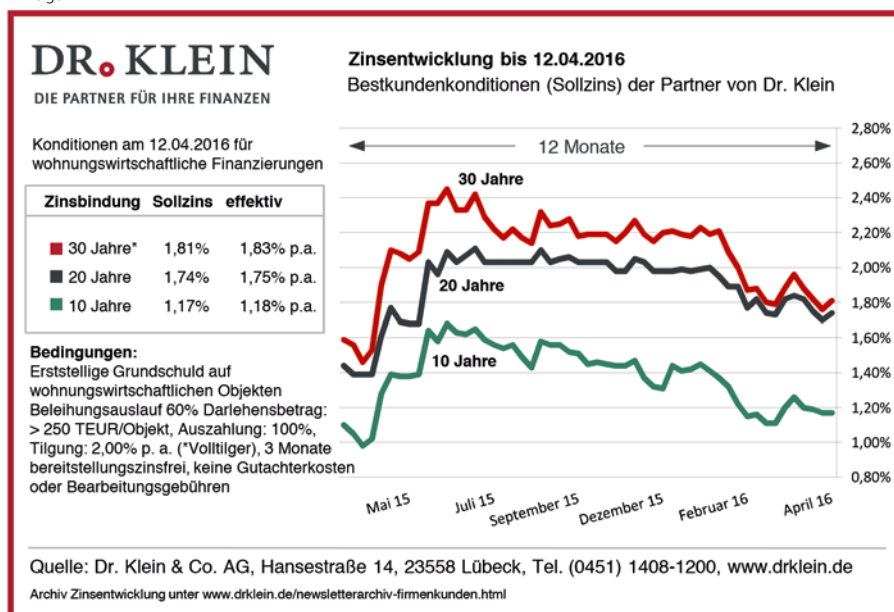
Bezugspreis jährlich:
115 Euro inkl. 7 % MwSt. inkl. Versand
Erscheinungsweise wöchentlich, Abbestellungs-
kündigungen sind schriftlich mit einer Frist von
6 Wochen zum Quartalsende möglich.

© 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 Nachrichten
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 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 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.

Deutscher Bauherrenpreis für kommunale Wohnungsbau-gesellschaft HOWOGE



Foto: HOWOGE/Dombrowsky

Die Treskow-Höfe: Neues Stadtquartier für alle Generationen.

Mit den Treskow-Höfen in Berlin-Karlshorst wurde ein urbanes Quartier für mehr als 400 Haushalte errichtet, das durch seine an die Bauhaustradition angelehnte Gestaltqualität und ein breites Angebot sozialer Dienstleistungen besticht. Vielfältige Wohnungsgrundrisse sowie die Mischung von freien und belegungsgebundenen Wohnungen bewirken eine generationenübergreifende und sozial gemischte Mieterstruktur. (hun/burk) ■



Foto: Tina Merkau

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

Der GdW auf der...

zukunftslebensräume

20. + 21.4.2016, Frankfurt am Main
www.zukunft-lebensräume.de

Recht so

Der Wirtschaftlichkeitsgrundsatz bei Mieterhöhung nach Modernisierung – Zweites Mietrechtsnovellierungsgesetz

KOMMENTAR

Carsten Herlitz
Justiziar des GdW



Foto: Sebastian Schnobbert

Vor wenigen Tagen ist der Referentenentwurf zur weiteren Umsetzung mietrechtlicher Vorschriften bekannt geworden. Festzustellen ist, dass es sich dabei (noch) nicht um einen offiziellen Referentenentwurf handelt, der dann in die Verbändeanhörung geht. Der „offizielle“ Referentenentwurf bleibt also abzuwarten. Für den

Bereich der Mieterhöhung nach Modernisierung soll ein Wirtschaftlichkeitsgebot neu eingeführt werden. Neben der betragsmäßigen Begrenzung von drei Euro pro Quadratmeter innerhalb von acht Jahren und der Absenkung des Umlagesatzes von 11 Prozent auf acht Prozent soll also daneben gelten, dass nur die Kosten zu berücksichtigen sind, die ein Vermieter vernünftigerweise auch dann veranlasst hätte, wenn er sie selbst hätte tragen müssen. Das Wirtschaftlichkeitsgebot ist dem Betriebskostenrecht entlehnt. In der Praxis ist mangels konkreter Kriterien das Wirtschaftlichkeitsgebot dort nur schwer zu handhaben. Es gibt kaum Entscheidungen, die im Einzelnen umschreiben, wann das Wirtschaftlichkeitsgebot eingreift und wann nicht. Auch gibt es einen gravierenden Unterschied zwischen Kosten der Modernisierung und laufend entstehenden Betriebskosten. Mit der Einführung dieses Wirtschaftlichkeitsgebots in das Modernisierungsrecht würde der Gesetzgeber zwei vollkommen getrennt voneinander zu beurteilende Sachverhalte annähernd gleich behandeln und Rechtsunsicherheiten schaffen. Unter Berücksichtigung der Prozesskosten verbleibt ein hohes Risiko bei der Frage, wer die Modernisierungskosten tatsächlich zu tragen hat. Dies verunsichert das Investitionsklima auch bei der energetischen oder altersgerechten Modernisierung. ■

ZAHL DER WOCHE

400.000

Angehörige oder Freunde von pflegebedürftigen Personen verzichteten im Jahr 2014 auf ihren versicherungspflichtigen Job und bekamen für die ehrenamtliche Pflege ihnen nahe stehender Personen Rentenbeiträge gutgeschrieben. Zwischen 1997 und 2014 sank die Zahl dieser Pflegepersonen nach Angaben des Bundesgesundheitsministeriums und der Deutschen Rentenversicherung um rund 30 Prozent. Immer mehr Menschen in Deutschland werden – vor allem im hohen Alter – zu Pflegefällen. Doch immer weniger Angehörige oder Freunde sind offenbar bereit, sich um die Pflegebedürftigen zu kümmern. Entgegen diesem Trend ist die Zahl ambulant gepflegter Menschen allerdings allein im Bereich der sozialen Pflegeversicherung im vergangenen Jahrzehnt deutlich gestiegen – von 1997 bis 2014 um etwa 500.000 auf mehr als 1,8 Millionen Pflegebedürftige. Dies deutet daraufhin, dass ein größer werdender Teil der häuslich Pflegenden sich nur wenige Stunden pro Woche um kranke Angehörige kümmert. Rentenbeiträge für Pflegepersonen zahlen die Kassen der Pflegebedürftigen erst, wenn die ehrenamtliche Pflege mindestens 14 Stunden pro Woche umfasst. ■

Matr.Nr. 06505-5421