

Inhalt

- 2 Digitalisierung:** Die Europäische Kommission hat eine Strategie vorgelegt, um Initiativen der Mitgliedstaaten bei der digitalen Umstellung in der Industrie zu unterstützen.
- 3 Genossenschaften:** Im Rahmen einer Fachveranstaltung werden im Juni die Ergebnisse von verschiedenen Fallstudien zum Thema Kooperation mit Kommunen vorgestellt.
- 4 Wohnungsneubau:** In Bayern lässt sich besonders bei der Schaffung von Sozialwohnungen ein deutlicher Zuwachs erkennen. Der Rückgang kann aber nicht ausgeglichen werden.

Klimaschutzplan 2050: Dilemma zwischen Klimaschutz und Wohnkosten weiter ungelöst

Berlin – Die Klimaschutzmaßnahmen werden die Kosten für das Wohnen und Bauen in Deutschland weiter unverhältnismäßig erhöhen, wenn die geplanten Maßnahmen aus einem Hausentwurf des Bau- und Umweltministeriums (BMUB) zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 Realität werden. Die Neubaustandards sollen weiter verschärft, eine Nutzungspflicht von erneuerbaren Energien in bestehenden Wohnungen sowie neue Klimaschutzklassen eingeführt werden.



Die CO₂-Minderung muss im Gebäudesektor endlich in den Fokus rücken.

Obwohl sich das BMUB aktuell bereits mit heftigem Gegenwind von Seiten der Länderbauminister konfrontiert sieht, was die fehlende Wirtschaftlichkeit der geplanten neuen Energieeinsparverordnung (EnEV) angeht, bleibt es auch in dem Entwurf zum Klimaschutzplan 2050 bei den klassischen Maßnahmen.

Neue Maßnahmen zum Klimaschutz im Gebäudebereich – wie beispielsweise eine Umstellung der Systematik der EnEV auf CO₂-Emissionen – sind in dem Entwurf Fehlanzeige.

Unwirtschaftliche Maßnahmen 2.0

Konkret plant das BMUB, das Anforderungsniveau für Neubauten, die bis 2030 errichtet werden, auf einen Endenergiebedarf von unterhalb 30 Kilowattstunden pro Quadratmeter zu verschärfen. Das soll im Zuge der geplanten EnEV-Verschärfungen erfolgen. Zudem sollen Nutzungspflichten für erneuerbare Energien in bestehenden Wohngebäuden eingeführt werden, was die Kosten für das Wohnen weiter in die Höhe treiben wird. Wenn Heizungen in Gebäuden neu installiert oder ausge-

Weiter auf Seite 2 ➔

Aktuelle Meldungen

EU-Kommission prüft Vectoring-Pläne

Die Europäische Kommission hat eine vertiefte Prüfung zur umstrittenen deutschen Entscheidung für den Ausbau schneller Internet-Verbindungen in Deutschland mit Hilfe der sogenannten Vectoring-Technik eingeleitet. Grund sind Bedenken, dass die Pläne der Deutschen Telekom den Wettbewerb zu stark einschränken könnten. Mit einer endgültigen Entscheidung ist in frühestens drei Monaten zu rechnen. (wi)

Flexible Wohnortzuweisung

Die Länder sollen bei der von der Bundesregierung geplanten Wohnsitzzuweisung für Flüchtlinge weitgehenden Gestaltungsspielraum erhalten, wie die *Süddeutsche Zeitung* am 11. Mai 2016 berichtete. Laut Bundesinnenminister Thomas de Maizière sollten die Länder selbst entscheiden, ob sie einen festen Wohnraum vorschreiben oder den Flüchtlingen die Auswahl lassen, bestimmte Orte aber verbieten. (wi)

Weniger Unternehmensinsolvenzen

Im Februar 2016 meldeten die deutschen Amtsgerichte 1.842 Unternehmensinsolvenzen, das waren zwei Prozent weniger als im Februar 2015, so das Statistische Bundesamt. Im Wirtschaftsbereich gab es mit 349 Fällen die meisten Unternehmensinsolvenzen. 307 Anträge stellten Unternehmen des Baugewerbes. Die voraussichtlichen Forderungen der Gläubiger bezifferten die Amtsgerichte auf rund 1,8 Milliarden Euro. (wi)

Digitalisierung in der Industrie: Kommission legt europäische Strategie vor

Brüssel – Die Europäische Kommission hat im April 2016 eine europäische Strategie vorgelegt, um die Initiativen der 28 Mitgliedstaaten bei der digitalen Umstellung in der Industrie zu unterstützen und miteinander zu verbinden. Wenn Europa seine Führungsrolle behalten wolle, dann sei es notwendig, den industriellen Sektor schnell und erfolgreich zu digitalisieren, erklärte Digitalkommissar Günther Oettinger. Darum gelte es, die gemeinsamen Anstrengungen in ganz Europa zu bündeln, um die benötigten Investitionen für Wachstum in der digitalen Wirtschaft sicherzustellen.

Zum jetzigen Zeitpunkt gebe es rund 20 verschiedene Einzelinitiativen in den Mitgliedstaaten – zum Beispiel „Industrie 4.0“ in Deutschland, „Smart-Industrie“ in den Niederlanden und in der Slowakei oder „Fabbrica Intelligente“ in Italien.

Die Kommission schlägt daher die Einführung von geeigneten regulativen Bedingungen auf europäischer Ebene vor. In diesem Zusammenhang hat die oberste EU-Institution sich verpflichtet, eine Initiative zum Datenverkehr in der EU noch in 2016 zu präsentieren. Hiermit sollen unfaire Lokalisierungskriterien unterbunden und neu aufkommende Fragen geprüft werden.

Alle wissenschaftlichen Daten aus zukünftigen Projekten im Rahmen von Horizont 2020 sollen ab 2017 standardmäßig veröffentlicht werden – also „open by default“ sein. Es sei wichtig, weniger, aber dafür stär-

Mit ihrer Digitalisierungsstrategie verfolgt die Kommission folgende weitere Pläne:

1. die Schaffung einer Europäischen Cloud, die zunächst nur von Wissenschaftlern genutzt werden soll (später alle anderen),
2. die Entwicklung einer Online-Verwaltung gemäß des „Nur einmal“-Prinzips und
3. konkrete Maßnahmen zur Beschleunigung gemeinsamer Standards – mit einer Priorität auf fünf Gigabyte, Cloud Computing, Internet der Dinge, Mega-Daten und Cyber-Security.

ker gemeinsame Standards zu schaffen. Die Kommission rechnet mit einem erforderlichen öffentlichen und privaten Investitionsvolumen von mehr als 50 Milliarden Euro. Insgesamt 6,8 Milliarden Euro sollen aus dem europäischen Haushalt kommen.

Das Maßnahmenbündel wird durch Arbeitsdokumente begleitet, die den Aktionsplan

für eine hochleistungsfähige Berechnungsstrategie für Quantentechnologien, für das Internet der Dinge und einer Analyse des bisherigen Aktionsplans für Onlineadministration beinhalten. (önelshi) ■

➔ *Weitere Informationen und Dokumente finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/6wVFY>*

➔ Fortsetzung von Seite 1

tauscht werden, soll eine anteilige Bereitstellung von Wärme durch erneuerbare Energien Pflicht werden. Wie bereits bei der EnEV-Neukonzeption, wird auch im Entwurf zur Umsetzung des Klimaschutzplans 2050 suggeriert, dass man das Wirtschaftlichkeitsgebot beachte. Das muss aber bezweifelt werden. Denn schaut man sich die unrealistischen Berechnungen im Wirtschaftlichkeitsgutachten zur EnEV 2017 an (siehe hierzu auch wi 15 & 16), dann wird deutlich, dass endlich echte Evaluationen zu den Kosten und Nutzen hoher Standards gebraucht werden. Eine vorgeschlagene Förderung von Deckungsfehlbeträgen wäre abhängig von der Art der Wirtschaftlichkeitsberechnung und der Sicherheit der Bereitstellung im Bundeshaushalt.

Voraussetzung für einen nahezu klimaneutralen Gebäudebestand bis 2050, wie ihn der Klimaschutzplan fordert, ist laut BMUB ein „kluger und ausgewogener Instrumentenmix aus Fordern, Fördern und Informieren“. Von der dazu auch notwendigen Weiterentwicklung der KfW-Förderung ist in den Ministeriumsplänen allerdings nichts zu lesen.

Für den Gebäudebestand soll eine Systematik von Klimaschutzklassen entwickelt werden, die Gebäudeeigentümern eine

klimaschutzbezogene Einordnung von Gebäuden ermöglichen und den Sanierungsbedarf hin zu einem klimaneutralen Gebäude aufzeigen soll. Diese Klimaschutzklassen als weiteres verpflichtendes Instrument können zu noch größerem Aufwand als der Energieausweis führen und gleiche marginale Wirkung zeigen.

Neuaufschlag bei der Energieeinsparung notwendig

Statt immer schärferen Anforderungen auf Gebäudeebene sollte aus Sicht des Klimaschutzes endlich eine einheitliche Methodik verankert werden, bei der die Ermittlung von CO₂-Emissionen für den Gebäudesektor zum übergeordneten Maßstab wird. „Wir brauchen einen Neuaufschlag bei der Energieeinsparung, sonst ist die Energieeinsparung im Gebäudebereich zum Scheitern verurteilt“, so Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW.

Es sind Fragen der Dekarbonisierung der Energieversorgung, der Sektorkopplung, der lokalen Nutzung erneuerbarer Energien zu lösen und Lösungen für Wohnquartiere zu finden. Der Energieeffizienzplan des Bundeswirtschaftsministeriums eröffnet einen Korridor zur Erfüllung der Klimaziele zwischen 36 Prozent Endenergieeinsparung bei 69 Prozent erneuerbar-

ren Energien und 54 Prozent Endenergieeinsparung bei 57 Prozent erneuerbaren Energien. Daran muss sich auch der Klimaschutzplan andocken.

Mit den Vorschlägen konterkariert der Klimaschutzplan 2050 nicht nur die zahlreichen erfolgversprechenden Ergebnisse aus dem Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen. Ein inhaltlicher Widerspruch tut sich auch in dem Entwurfspapier zum Klimaschutzplan 2050 selbst auf. Dort heißt es, die „Auswirkungen steigender Kosten der Wohnraumversorgung“ müssten „mit großer Sensibilität geprüft werden“. Eine „integrale Betrachtung“ sei notwendig, die „über das einzelne Gebäude hinausgeht“, und es müsse bei den Maßnahmen „stets ein hohes Maß an Flexibilität gewährleistet“ werden. Die beschriebenen konkreten Maßnahmenvorschläge haben mit diesen dringend notwendigen Prinzipien dann aber wenig zu tun.

Positiv im Papier: „Um die verstärkte Integration erneuerbarer Energien im Gebäudebereich zu fördern“ wolle man „zeitnahe, praktikable und rechtssichere Lösungen zur Abschaffung bestehender steuerlicher Hemmnisse für Gebäudebesitzer und Wohnungsunternehmen schaffen“. Hoffentlich liest das auch der Finanzminister. (schi/vog) ■



Foto: Winfried Mausolf

„Der Übergang zur Gigabit-Gesellschaft wird nur im Wettbewerb erreicht und keinesfalls durch neue Technologiemonopole. Die Vectoring-Technologie muss allen interessierten Unternehmen offenstehen, damit es auch im ländlichen Raum beim Breitbandausbau vorangeht.“

Axel Gedaschko, Präsident des Spitzenverbandes der Wohnungswirtschaft GdW, zum Beschluss der EU-Kommission vom 10. Mai 2016, eine vertiefte Prüfung der umstrittenen deutschen Entscheidung für den Ausbau schneller Internet-Verbindungen mit Hilfe der sogenannten Vectoring-Technik einzuleiten.

PUBLIKATION

Zukunftsfähigkeit von Wohnungsunternehmen: GdW-Arbeitshilfe 76 erschienen

Berlin – Wie müssen sich Wohnungsunternehmen in dynamischen oder schrumpfenden Märkten strategisch aufstellen? Praktische Hinweise zu dieser großen Herausforderung bietet die neue GdW-Arbeitshilfe 76 – eine Neuauflage der GdW Arbeitshilfe 42, die zu diesem Thema bereits im Jahr 2003 erschienen ist.



Der demografische Wandel in Deutschland und die Auswirkungen auf die regionalen Wohnungsmärkte werden seit längerem diskutiert. Ging man in der Vergangenheit eher

von einem Problem in den neuen Bundesländern aus, zeigt sich heute, dass auch vermehrt ländliche Regionen in den alten Bundesländern von Schrumpfung betroffen sind. Daneben ist Wachstum vor allem ein Thema der Großstädte und Metropolen, deren Attraktivität als Standorte von wissens- und wertschöpfungsintensiven Branchen eine erhebliche Sogwirkung auf die Binnen- und Außenwanderung entfaltet.

Positiv ist, dass durch die hohe Zuwanderung der letzten Jahre eine Trendumkehr bei der Bevölkerungsentwicklung in Deutschland zu verzeichnen ist. Negativ wirkt sich dagegen aus, dass es eine starke Ausdifferenzierung in wachsende Regionen mit steigender Wohnungsnachfrage

und Neubaudefiziten und schrumpfende Gebiete mit sinkenden Haushaltszahlen und Angebotsüberhängen gibt. Diese Grundtendenz wird sich in Zukunft weiter verstärken.

In den klassischen Schrumpfungsräumen zeichnet sich bereits jetzt eine neue Leerstandswelle ab. Die damit verbundenen finanziellen Probleme für die Wohnungsunternehmen bergen Risiken in sich, die frühzeitig vom Management erkannt und bewältigt werden müssen. Um die Handlungsfähigkeit der Wohnungsunternehmen gerade in schrumpfenden Märkten zu gewährleisten, ist eine Beschäftigung mit dem Thema Zukunftssicherung notwendig. Die GdW-Arbeitshilfe soll den Wohnungsunternehmen dabei helfen, dieses Thema stärker ins Bewusstsein zu rücken. Nur wenn sie frühzeitig Maßnahmen ergreifen, werden sie in der Lage sein, die gewaltigen Herausforderungen, die der Stadtumbau an die Wohnungsunternehmen als Hauptakteure der Marktberingung stellt, zu bewältigen.

Der erste Teil der Arbeitshilfe beschäftigt sich mit dem Wandel der Wohnungsmärkte vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung und bietet eine Anleitung zur

Ermittlung der Wohnungsnachfrage vor Ort. Anschließend werden auf der Grundlage einer marktangepassten Unternehmensstrategie und Unternehmensplanung ausgewählte Instrumente der Unternehmensführung und Handlungsoptionen in unterschiedlichen Märkten dargestellt. Diese können in schrumpfenden Märkten zum Beispiel in Kooperationen, Verschmelzung oder in der Abwicklung von Wohnungsunternehmen bestehen.

Die Implementierung eines kennzahlenbasierten Risikofrüherkennungssystems ist wesentlicher Bestandteil der Risikovorsorge. Weiterhin werden Checklisten sowohl für das Management als auch für die Aufsichtsgremien dargestellt, um Krisensymptome rechtzeitig erkennen und darauf reagieren zu können.

In einem abschließenden Kapitel werden Fragen der Haftung und vor allem der Haftungsvermeidung der Organe der Wohnungsunternehmen erläutert. (geb/schi) ■

➔ Die Broschüre können Sie zu einem Preis von 15 Euro zuzüglich Versandkosten unter bestellung@gdw.de anfordern. Weitere Infos und einen Blick ins Inhaltsverzeichnis finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/xHQLuC>

Bayerische Wohnungswirtschaft investiert verstärkt in den Wohnungsbau: Deutlicher Zuwachs bei Sozialwohnungen

München – Der Wohnungsbau im Freistaat hat 2015 erneut Fahrt aufgenommen. Die Mitglieder des Verbandes bayerischer Wohnungsunternehmen (VdW Bayern) errichteten 2.436 Wohnungen, darunter 1.780 Sozialwohnungen. Das ist ein Plus von 17 Prozent. Auch der Ausblick ist positiv: „Unsere Mitgliedsunternehmen planen für die nächsten drei Jahre weitere Steigerungen der Neubau-Investitionen“, sagte Verbandsdirektor Xaver Kroner bei der Jahres-Presskonferenz am 9. Mai 2016. Sorgen bereitet ihm die aktuelle Wohnungspolitik: „Die mancherorts dramatische Situation auf den Wohnungsmärkten scheint in Berlin noch nicht angekommen zu sein.“

Die bayerische Wohnungswirtschaft konnte die Neubaulzahlen bereits zum zweiten Mal in Folge steigern. Für den Bau der 2.436 Wohnungen investierten die Unternehmen rund 600 Millionen Euro, rund acht Prozent mehr. In die Modernisierung des Wohnungsbestandes flossen 306 Millionen Euro und für die Instandhaltung wurden 426 Millionen Euro aufgewendet. Insgesamt bewirtschaften die 458 Verbandsmitglieder 525.000 Wohnungen. Die Durchschnittsmiete stieg um 1,4 Prozent und lag 2015 somit bei 5,64 Euro pro Quadratmeter, die Betriebskosten bei 1,50 Euro je Quadratmeter Wohnfläche. Vor allem kommunale Wohnungsgesellschaften planen für den Zeitraum bis 2019 mehr Neubauprojekte.

Hoher Bedarf an Sozialwohnungen

Mehr Wohnungsbau ist angesichts der angespannten Lage in zahlreichen bayerischen Städten dringend nötig. Die Warteliste für Sozialwohnungen umfasst in München 12.500 Haushalte, in Nürnberg sind es 8.000 und in Ingolstadt 1.300 Wohnungssuchende. „Diese Aufzählung könnte man weiter fortsetzen. Neu ist, dass inzwischen auch in vielen Klein- und Mittelstädten bezahlbare Wohnungen fehlen“, so Kroner.

Aktuell haben die Mitgliedsunternehmen noch 107.780 Sozialwohnungen, Tendenz sinkend. Im Jahr 2015 standen den 2.419 Zugängen – 1.780 neue Wohnungen und 639 modernisierte Wohnungen – 3.173 Abgänge aus der Sozialbindung gegenüber. Bayernweit sind laut dem Förderinstitut BayernLabo 2015 fast 8.700 Wohnungen aus der Sozialbindung gefallen. „Wenn dieser Trend so weiter geht, sind unsere Mitglieder bald die Einzigen im Freistaat, die Sozialwohnungen im Bestand haben“, erläuterte der Verbandsvorstand. Doch sie alleine könnten nicht alle fehlenden Mietwohnungen liefern. „Wir brauchen dringend weitere Akteure, die sich im Mietwohnungsbau engagieren“, forderte Kroner.

Wohnungspakt Bayern – Wenig Zeit für ehrgeizige Ziele

Mit dem Wohnungspakt Bayern habe die Staatsregierung angemessen auf die Situation reagiert und die lange geforderte



Der Neubau von Sozialwohnungen in Bayern gleicht deren Rückgang aber nicht aus.

Zuschusskomponente bei der Wohnraumförderung eingeführt. Die erwarteten 28.000 neuen geförderten Mietwohnungen seien aber bis 2019 in Anbetracht der langen Planungs- und Bauzeiten nicht realisierbar. „Alle Wohnungen, die in den nächsten beiden Jahren fertiggestellt werden, wurden noch vor der Ausrufung des Wohnungspaktes geplant und sind Vorzieheffekte wegen der Verschärfung der Energieeinsparverordnung zum 1. Januar 2016“, so der Verbandschef.

Schlechte Rahmenbedingungen für den Wohnungsbau

Die Wohnungsunternehmen befinden sich im Augenblick in einer äußerst schwierigen Lage. Auf der einen Seite herrscht gewaltiger Druck, schnell tausende von Wohnungen zu bauen. Demgegenüber stehen eine fortlaufende Verteuerung der Baukosten, die geplante Verschärfung des Mietrechts durch das zweite Paket der Mietrechtsre-

form und eine erneut anstehende Novellierung der Energieeinsparverordnung. „Die Zielkonflikte der Politik werden auf dem Rücken der Wohnungswirtschaft, Mieter und Wohnungssuchenden ausgetragen“, kritisierte Kroner. Auf jede im Bündnis für bezahlbares Wohnen und Bauen angekündigte Entlastung der Branche seien weitere Reglementierungen erfolgt. Keine einzige konkrete Maßnahme wurde bisher umgesetzt.

„Das Bauen wird nicht günstiger, Bauland bleibt zu knapp und die Baugenehmigungen erfolgen nicht schneller“, zählte der Verbandsvorstand auf. Die Wohnungswirtschaft sei aber angesichts der großen gesellschaftlichen Herausforderung, tausende Wohnungssuchende unterzubringen, auf eine schnelle Verbesserung der Rahmenbedingungen angewiesen. „Sonst radikalisiert sich unsere Gesellschaft“, befürchtete der Verbandschef. (str/kön) ■

Anzeige

Entwicklung

Bei einer „Minga“ arbeiten Menschen zusammen für die Gemeinschaft. Die DESWOS hilft weltweit, Traditionen der SELBSTHILFE neu zu entwickeln!

DESWOS-Spendenkonto
IBAN:
DE87 3705 0198 0006 6022 21

DESWOS

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

ecuador

deswos.de

Bautechnik aktuell

1. Juni 2016, Stuttgart

Der Ärger über Systemlösungen ist oftmals groß und stetig kommen neue rechtliche und technische Anforderungen hinzu. Welche Technik lohnt sich einzusetzen? In diesem Seminar erhalten die Teilnehmer herstellernerneutrale Handlungsempfehlungen. Außerdem werden die technischen und wirtschaftlichen Anforderungen betrachtet, diskutiert und an Beispielen verdeutlicht.

Weitere Infos: AWI, Stefanie Kurz, Telefon: 0711/16345601, E-Mail: stefanie.kurz@awi-vbw.de, Internet: www.awi-vbw.de

Aufsichtsräte von kommunalen Wohnungsunternehmen

2. Juni 2016, Bochum

Für ihre Tätigkeit benötigen Aufsichtsräte von kommunalen Wohnungsunternehmen das entsprechende rechtliche Know-how um allen Anforderungen dieser Aufgabe gerecht zu werden. Denn, je professioneller und informierter der Aufsichtsrat, desto fruchtbarer die Zusammenarbeit.

Weitere Infos: EBZ, Franziska Jellema, Telefon: 0234/9447582, E-Mail: f.jellema@e-b-z.de, Internet: www.e-b-z.de

Mieterbeschwerden – richtig reagieren

2. Juni 2016, Berlin

Die Teilnehmer lernen in diesem Seminar, Mietertypen richtig einzuschätzen und die passende Kommunikationsstrategie anzuwenden. Mit Erfahrungsbeispielen aus der Praxis wird gezeigt, wie in schwierigen Fällen zu reagieren ist.

Weitere Infos: BBA, Kathrin Rosenmüller, Telefon: 030/23085595, E-Mail: kathrin.rosenmueller@bba-campus.de, Internet: www.bba-campus.de

Streit im Treppenhaus

6. Juni 2016, Lübeck

Nehmen Streitigkeiten zwischen Mietern oder Lärmbelästigungen überhand, gibt es Leerstand zu beklagen oder der Vermieter muss mit Mietminderungen rechnen und wird aufgefordert, sofort die Einhaltung der Hausordnung durchzusetzen. Was tun?

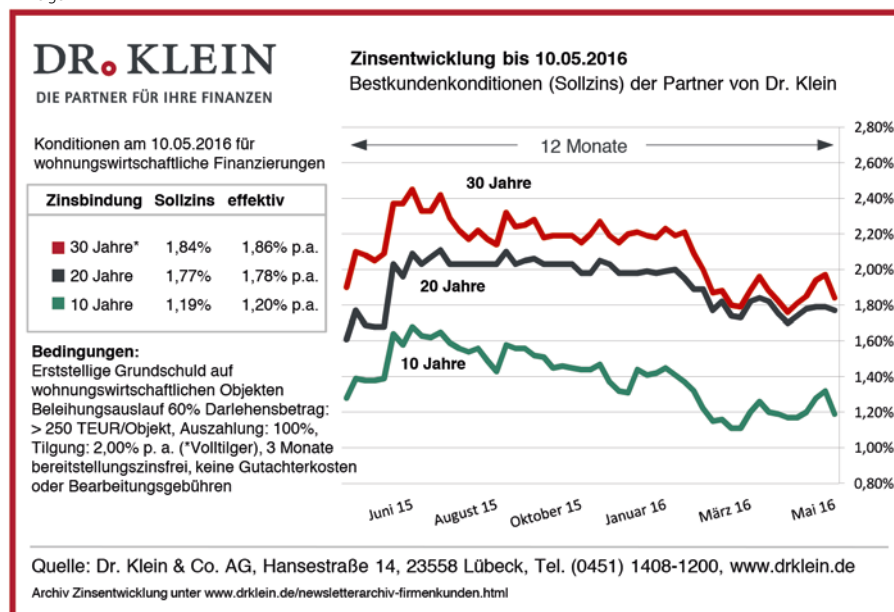
Weitere Infos: VNW, Andrea Schwoch, Telefon: 040/52011224, E-Mail: schwoch@vnw.de, Internet: www.vnw.de

PERSÖNLICHES

Heiko Kemsies, Vorstandsvorsitzender der Wohnungsgenossenschaft Schmalkalden eG, feierte am 10. Mai 2016 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Rolf Skopel, Prokurist der Vivawest Wohnen GmbH, feierte am 10. Mai 2016 seinen 55. Geburtstag. Er ist Delegierter zum GdW-Verbandstag.

Anzeige

**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.mediacentr.haufe.de

Druck: Dobler-Druck, Alfeld

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

© by Haufe-Lexware GmbH & Co. KG

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

ISSN 1610-2207

Wi Online-Archiv

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

GdW-Broschüre 2015/2016 – „Heimat ist mehr als vier Wände“



Die Wohnungswirtschaft steht 2015/2016 vor großen Herausforderungen. Die Unterbringung und Integration vieler Menschen, die vor Krieg, Gewalt und Armut nach Deutschland fliehen, steht dabei ebenso im Mittelpunkt wie steigende Wohnungsnachfrage und die Pläne für das zweite Mietrechtspaket.

Einen umfassenden Überblick über die politischen Aktivitäten und zahlreichen Veranstaltungen des GdW finden Sie in der Broschüre „Heimat ist mehr als vier Wände – Ohne Integration ist alles nichts“. Sie bietet einen kompakten Einblick in die Daten, Fakten und Impressionen des wohnungswirtschaftlichen Jahres 2015 und die ersten Monate des Jahres 2016.

(schi) ■

➔ Eine blätterbare elektronische Version der GdW-Broschüre 2015/2016 sowie eine PDF-Version zum Download finden Sie unter diesem Kurz-Link: <http://goo.gl/0wo1zw>



In der neuen Broschüre gibt es viel über die Arbeit des GdW zu entdecken.

Quelle: GdW/Screenshot

Recht so

Umlagefähigkeit von Gartenpflegekosten für Parkanlagen als Betriebskosten

Mit Urteil vom 10. Februar 2016 (Az.: VIII ZR 33/15) hat der Bundesgerichtshof (BGH) entschieden, dass Garten- oder Parkflächen, die durch bauplanerische Bestimmungen oder durch den Vermieter selbst für die Nutzung der Öffentlichkeit gewidmet sind, der erforderliche Bezug zur Mietsache fehle, der über das in § 556 Absatz 1 Satz 2 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) enthaltene Merkmal des bestimmungsgemäßen Gebrauchs für die Umlage von Betriebskosten vorausgesetzt ist. Liege eine derartige Widmung zugunsten der Öffentlichkeit vor, so dass jedermann die Nutzung dieser Flächen unabhängig davon gestattet ist, ob er eine Wohnung in der Wohnanlage angemietet habe, können die Kosten der Pflege dieser Flächen nicht als Betriebskosten den Wohnraummietern angelastet werden. ■

EXPERTENMEINUNG von Carsten Herlitz Justiziar des GdW

„So nachvollziehbar die Entscheidung auch ist, sie kann im Einzelfall mit Schwierigkeiten verbunden sein. Häufig nämlich sind Gartenanlagen im Privateigentum so angelegt, dass der Zutritt nach den bauplanerischen Bestimmungen oder dem Gesamteindruck auch fremden Personen gestattet ist, die nicht in der Mietanlage wohnen. Der Übergang ist fließend. Wollen Vermieter sicher gehen, dass entsprechende Gartenpflegekosten umgelegt werden können, müssten sie die entsprechenden Flächen eigentlich als Privatgrundstück kenntlich machen. Unabhängig des optischen Erscheinungsbildes ist dies jedoch wenig praktikabel. Insofern muss es darauf ankommen, ob die entsprechenden Flächen der Gartenanlage selber als öffentliche Fläche gewidmet sind oder nicht. Neben dem Gesamteindruck der Anlage dürften und sollten in diesen Grenzfällen insbesondere die bauplanerischen Bestimmungen entscheidend sein.“ ■



Foto: Sebastian Schobbert

ZAHL DER WOCHE

10

Prozent aller deutschen Haushalte hielten im Jahr 2014 Aktien. Damit ist Aktienbesitz nach wie vor nicht sehr weit verbreitet, wie die Deutsche Bundesbank mitteilte. Bei den vermögendsten 20 Prozent der Haushalte lag der Anteil der Aktienbesitzer mit 32 Prozent deutlich höher. Er hat sich seit 2010 allerdings nicht verändert. Der Anteil der Haushalte, die Fonds besitzen, ist zwischen 2010 und 2014 von 17 Prozent auf 13 Prozent zurückgegangen. Das Anlageverhalten der deutschen Haushalte insgesamt kann also immer noch als eher konservativ angesehen werden. Innerhalb des Sachvermögens spielten Immobilien die wichtigste Rolle. 44 Prozent der Haushalte besaßen 2014 ihren Hauptwohnsitz. Der Anteil von Haushalten mit anderem Immobilienbesitz – zum Beispiel Mietwohnungen, aber auch Grundstücke – lag bei 20 Prozent. Der Immobilienbesitz konzentrierte sich vor allem bei den vermögendsten Haushalten. Im oberen Fünftel der Netto-Vermögensverteilung lebten nur 10 Prozent der Haushalte nicht in der eigenen Immobilie. ■

Mat-Nr. 06505-5425